O D Ů V O D N Ě N Í

Ú Z E M N Í H O P L Á N U

N O V Á V E S P O D P L E Š Í

ÚDAJE O ZPRACOVATELI, POŘIZOVATELI A ŘEŠENÉM ÚZEMÍ

ZADAVATEL

Obec Nová Ves pod Pleší

Masarykova třída 90, 262 04 Nová Ves pod Pleší

Určený zastupitel | **Mgr. Veronika Kupčíková**
Starostka obce

POŘIZOVATEL

Městský úřad Dobříš

Odbor výstavby a životního prostředí
Mírové náměstí 119, 26301 Dobříš

Osoba pověřená výkonem pořizovatelské činnosti | **Ing. Radim Weber**
Vedoucí oddělení výstavby MÚ Dobříš

ZPRACOVATEL

Ing. Jana Kalertová | Ateliér územního plánování

Dittrichova 19, 120 00, Praha 2

Zodpovědný projektant | **Ing. Jana Kalertová,**
Autorizovaný architekt pro obor územní plánování
ČKA 4310

Otisk autorizačního razítka a podpis:

Tým autorů:

Urbanistická a dopravní koncepce	Ing. arch. Jan Storch, autorizovaný architekt, ČKA 1159
Technická infrastruktura	Ing. Jarmila Najmanová
Demografie, fyzická geografie	Mgr. Blažena Baštová
Koncepce krajiny, návrh ÚSES	Ing. Jan Dřevíkovský
Grafické zpracování	Mgr. Lukáš Veselý, Jakub Vik

BŘEZEN 2025

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Označení správního orgánu, který územní plán vydal:

Zastupitelstvo obce Nová Ves pod Pleší

Datum nabytí účinnosti územního plánu:

Jméno příjmení a funkce oprávněné úřední osoby pořizovatele:

Ing. Radim Weber
Vedoucí oddělení výstavby Městského úřadu Dobříš

Otisk úředního razítka podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele:

Územní plán byl spolufinancován z Programu stabilizace a obnovy venkova Středočeského kraje 2019.

OBSAH

A. Postup pořízení územního plánu ... 7

B. Soulad návrhu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem ... 8

B.1 Soulad s Politikou územního rozvoje ... 8

B.2 Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem ... 10

B.3 Soulad s územním rozvojovým plánem ... 11

B.4 Soulad s dalšími strategickými dokumenty ... 11

B.5 Soulad s územně analytickými podklady ... 11

B.5.1 Územně analytické podklady ORP Dobříš ... 11

B.5.2 ÚAP Středočeského kraje ... 12

C. Soulad návrhu územního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území ... 12

C.1 Vyhodnocení souladu s cíli územního plánování ... 12

C.2 Vyhodnocení souladu s úkoly územního plánování ... 13

D. Soulad návrhu územního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů ... 15

E. Soulad návrhu územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů ... 15

E.1 Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů, nadřízeného orgánu, připomínek, oprávněných investorů a sousedních obcí uplatněných dle § 50 odst.3 stavebního zákona ... 15

E.2 Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů, nadřízeného orgánu, připomínek oprávněných investorů a sousedních obcí uplatněných dle § 52 stavebního zákona ... 18

E.3 Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů, nadřízeného orgánu, připomínek oprávněných investorů a sousedních obcí uplatněných dle § 53 stavebního zákona – k návrhu pro opakované veřejné projednání ... 22

F. Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace a výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí ... 23

G. Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona ... 24

H. Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly ... 24

I. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení ... 24

I.1 Východiska koncepce rozvoje obce ... 24

I.2 Vymezení řešeného území ... 25

I.3 Demografické předpoklady ... 26

I.3.1 Odhad budoucího demografického vývoje ... 30

I.4 Odůvodnění urbanistické koncepce ... 30

I.4.1 Základní principy rozvoje obce Nová Ves pod Pleší ... 30

I.4.2 Historie obce ... 31

I.4.3 Vývoj urbanistické struktury ... 31

Urbanistická koncepce včetně urbanistické kompozice ... 32

I.4.4 Odůvodnění urbanistické koncepce ... 33

I.5 Ochrana kulturních, historických a přírodních hodnot ... 34

I.5.1 Ochrana kulturních památek ... 34

I.5.2 Archeologické památky ... 35

I.5.3 Ochrana přírody a krajiny ... 36

I.5.4 Civilní ochrana, obrana státu, požární ochrana a další specifické požadavky ... 36

I.5.5 Rekreace ... 37

I.5.6 Sídelní zeleň ... 37

I.6 Zdůvodnění koncepce veřejné infrastruktury ... 37

I.6.1 Vymezení ploch veřejné infrastruktury ... 37

I.6.2 Vymezení koridorů pro umístění dopravní a technické infrastruktury ... 38

I.6.3 Dopravní infrastruktura ... 38

I.6.4 Technická infrastruktura ... 40

I.6.5 Zásobování pitnou vodou ... 40

I.6.6 Kanalizace a čištění odpadních vod ... 42
I.6.7 Zásobování elektrickou energií ... 43
I.6.8 Telekomunikace ... 44
I.6.9 Zásobování plynem ... 44
I.6.10 Odpadové hospodářství, ekologické zátěže ... 44
I.6.11 Stavby pro snižování ohrožení území živelnými nebo jinými pohromami ... 44
I.6.12 Občanská infrastruktura ... 44
I.6.13 Veřejná prostranství ... 45
I.7 Zdůvodnění veřejně prospěšných staveb, staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci ... 46
I.8 Zdůvodnění koncepce uspořádání krajiny ... 46
I.8.1 Koncepce uspořádání krajiny ... 46
I.8.2 Vymezení druhů ploch s rozdílným způsobem využití v krajině ... 46
I.8.3 Vymezení ploch změn v krajině ... 47
I.8.4 Územní systém ekologické stability ... 48
I.8.5 Ložiska, poddolovaná a sesuvná území, radonové riziko ... 50
I.8.6 Protierozní a revitalizační opatření v krajině ... 51
I.8.7 Prostupnost krajiny ... 51
J. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch ... 51
J.1.1 Vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití ... 51
J.1.2 Stanovení bilance návrhových ploch pro bydlení metodou "Urbanka" ... 52
J.2 Bilance návrhových ploch pro bydlení stanovených územním plánem ... 57
J.3 Vymezení a odůvodnění zastavitelných ploch ... 58
J.4 Vymezení ploch přestavby ... 69
J.5 Vymezení a odůvodnění ploch a koridorů územních rezerv ... 69
K. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších územních vztahů v území ... 69
L. Vyhodnocení splnění požadavků zadání ... 70
L.1.1 Požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje České republiky ... 70
L.1.2 Požadavky vyplývající z ÚPD vydané krajem ... 70
L.1.3 Požadavky vyplývající z ÚAP ... 71
L.1.4 Požadavky na rozvoj obce a ochranu hodnot jejího území ... 71
L.1.5 Požadavky na urbanistickou koncepci ... 71
L.1.6 Záměry na provedení změn v území a rozvoj od obce Nová Ves pod Pleší ... 72
L.1.7 Požadavky na provedení změn v území od vlastníků pozemků ... 72
L.1.8 Koncepce veřejné infrastruktury ... 73
L.1.9 Koncepce uspořádání krajiny ... 73
L.1.10 Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo ... 74
L.1.11 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 ... 74
L.1.12 Požadavek na zpracování variant řešení ... 74
M. Výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení ... 75
N. Rozhodnutí o námitkách včetně samostatného odůvodnění ... 77
N.1 Rozhodnutí o námitkách uplatněných při veřejném projednání dle § 52 stavebního zákona ... 77
N.1 Rozhodnutí o námitkách uplatněných při opakovaném veřejném projednání dle § 53 stavebního zákona ... 99
N.2 Vyhodnocení souladu s konečnými pokyny k úpravě návrhu územního plánu před vydáním ... 113
O. Vyhodnocení připomínek ... 115
O.1 Připomínky uplatněné sousedními obcemi dle § 50 odst.2 stavebního zákona ... 115
O.2 Vyhodnocení připomínek uplatněných dle § 50 odst. 3 stavebního zákona ... 115
O.3 Vyhodnocení připomínek uplatněných dle § 52 odst. 3 stavebního zákona ... 125
P. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení ... 132

Q. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa 132
Q.1 Zemědělský půdní fond ... 132
Q.1.1 Bonitované půdně ekologické jednotky ... 132
Q.1.2 Přehled odnětí půdního fondu ... 133
Q.1.3 Investice do půdy ... 135
Q.2 Pozemky určené k plnění funkce lesa ... 135
R. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části ... 136
R.1 Obsah návrhu ÚP Nová Ves pod Pleší ... 136
R.2 Obsah odůvodnění ÚP Nová Ves pod Pleší ... 136
R.3 Příloha 1: seznam obrázků ... 136
R.4 Příloha 2: seznam tabulek ... 136
R.5 Příloha 3: seznam použitých zkratek ... 137

A. Postup pořízení územního plánu

O pořízení územního plánu (dále též „ÚP“) rozhodlo zastupitelstvo obce Nová Ves pod Pleší z vlastního podnětu (§ 44 písm.a) stavebního zákona) dne17.12.2018. Zastupitelstvo zároveň rozhodlo, že určeným zastupitelem pro pořízení územního plánu je Mgr. Ivan Kocourek.

Obec požádala příslušný úřad územního plánování (Městský úřad Dobříš, odbor výstavby a životního prostředí) (dále jen pořizovatel) o pořízení Územního plánu Nová ves pod Pleší dne 15.02.2019.

Oprávněnou úřední osobou pořizovatele se stal Ing. Radim Weber. Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem zpracoval v souladu s § 47 odst. 1 návrh zadání územního plánu v říjnu 2019. Pořizovatel doručil návrh zadání dotčeným orgánům, sousedním obcím, krajskému úřadu a obci Nová Ves pod Pleší v rozmezí 16. – 17.10.2019 a vyzval je k uplatnění vyjádření se svými požadavky a příslušný orgán ochrany přírody k uplatnění stanoviska z hlediska vlivů koncepce na životní prostředí a posouzení případného významného vlivu na lokality soustavy NATURA 2000.

Zároveň doručil návrh zadání veřejnou vyhláškou a stanovil lhůtu k uplatnění připomínek do 15 dní od dne doručení veřejné vyhlášky (30 dní od dne vyvěšení). Návrh zadání byl zveřejněn v termínu 17.10.2019 – 18.11.2019 na úředních deskách pořizovatele a obce Nová Ves pod Pleší.

Vzhledem k tomu, že dotčený orgán požadoval zpracování vyhodnocení vlivu koncepce na životní prostředí (SEA) zejména z důvodu prověření dopravní přeložky silnice II. třídy, byl tento záměr přehodnocen a zadání bylo upraveno. Pořizovatel po této úpravě požádal příslušný dotčený orgán o změnu stanoviska dne 26.11.2019. Dotčený orgán změnil své stanovisko tak, že nepožadoval zpracování vyhodnocení vlivů koncepce na životní prostředí (SEA) dne 20.12.2019.

Na základě uplatněných vyjádření, stanovisek a připomínek upravil pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem návrh zadání územního plánu, a předložil jej ke schválení zastupitelstvu obce Nová Ves pod Pleší 13.01.2020.

Zastupitelstvo obce schválilo na svém zasedání dne 04.03.2020 zadání územního plánu s možností využití prvků regulačního plánu v části svého území.

Na základě schváleného zadání zpracoval zpracovatel návrh Územního plánu Nová Ves pod Pleší pro společné jednání a předal jej pořizovateli 30.06.2021.

Pořizovatel oznámil Krajskému úřadu Středočeského kraje – odboru územního plánování a stavebního řádu, dotčeným orgánům, sousedním obcím a oprávněným investorům konání společného jednání (07.07.2021 – 15.07.2021). Zároveň doručil oznámení o konání společného jednání a návrh územního plánu veřejnou vyhláškou 26.07.2021 (zveřejněno 09.07.2021 – 26.08.2021) a každý mohl písemně uplatnit své připomínky do 30 dní od dne doručení veřejné vyhlášky.

Společné jednání proběhlo 06.08.2021 v zasedací místnosti Městského úřadu Dobříš a dotčené orgány mohly svá stanoviska uplatnit do 30 dní od společného jednání (05.09.2021).

Následně pořizovatel zkompletoval všechna doručená stanoviska a připomínky a vyzval Krajský úřad Středočeského kraje k uplatnění stanoviska dle § 50 odst. 7 stavebního zákona z hlediska zajištění koordinace využívání území (doručeno 16.11.2021).

Krajský úřad ve svém stanovisku čj. 151548/2021/KUSK ze dne 06.12.2021 **neshledal žádné** rozpory a umožnil pořizovateli pokračovat v řízení o územním plánu.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil společné jednání a zpracoval pokyny k úpravě návrhu územního plánu s ohledem na stanoviska dotčených orgánů a uplatněné připomínky.

Zpracovatel upravil návrh územního plánu v únoru 2022 a předal jej pořizovateli.

Pořizovatel oznámil místo a dobu veřejného projednání a doručil na úředních deskách upravený návrh Územního plánu Nová Ves pod Pleší 26.05.2022. Termín veřejného projednání stanovil na 28.06.2022 v Sokolovně v Nové Vsi pod Pleší. Lhůta pro uplatnění stanovisek, připomínek a námitek končila 07.07.2022.

Vzhledem k rezignaci Mgr. Ivana Kocourka na post zastupitele obce Nová Ves pod Pleší ze dne 24.10.2022, který zároveň vykonával funkci určeného zastupitele v rámci procesu pořizování územního plánu, byla na zasedání zastupitelstva dne 24.11.2022 usnesením č. 4-5/2022 zvolena určenou zastupitelkou Mgr. Veronika Kupčíková.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil výsledky projednání a konstatoval, že nelze upravit návrh do souladu se všemi stanovisky dotčených orgánů. Jednalo se o stanovisko Ministerstva průmyslu a obchodu a Městského úřadu Dobříš, Odboru výstavby a životního prostředí (na úseku orgánu ochrany přírody a krajiny a státní správy lesů). Pořizovatel 19.09.2022 navrhl mezi výše uvedenými dotčenými orgány konání dohodovacího řízení na 21.10.2022. Během tohoto dohodovacího jednání nebylo nalezeno kompromisní řešení protichůdných stanovisek, každý z dotčených orgánů trval na úplném dodržení svého stanoviska a nedošlo k dohodě. Na základě výsledku tohoto jednání pořizovatel požádal Ministerstvo pro místní rozvoj (příslušné k řešení rozporu mezi výše uvedenými dotčenými orgány) o řešení rozporu dne 26.10.2022. Dne 11.11.2022 obdržel pořizovatel pozvánku k přípravnému jednání ve věci rozporu na 06.12.2022 v zasedací místnosti Ministerstva pro místní rozvoj (Letenská 3, Praha 1 – Malá Strana). 21.04.2023 byla pořizovateli doručena dohoda o řešení rozporu, která nabyla účinnost 05.04.2023.

Na základě této dohody o řešení rozporu byl upraven návrh rozhodnutí o námitkách, vyhodnocení připomínek v souladu se stanovisky dotčených orgánu a řešením rozporu. Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem zpracoval návrh rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek a zaslal jej dotčeným orgánům k uplatnění stanovisek 11.09.2023. Na základě uplatněných stanovisek byly zpracovány pokyny k úpravě Územního plánu Nová Ves pod Pleší. S ohledem na zásadní stanovisko orgánu ZPF k navrhovanému rozhodnutí o námitkách bylo pořizovatelem vyvoláno jednání s příslušným dotčeným s ohledem na případné kompromisní řešení. Jednání proběhlo 27.02.2024 s výsledkem takovým, že dotčený orgán je ochoten akceptovat úpravy Územního plánu Nová Ves pod Pleší při přesunutí části zastavitelných ploch do územní rezervy (etapizace ploch není, z hlediska dotčeného orgánu, dostatečným krokem k ochraně ZPF).

Následně pořizovatel s určeným zastupitelem zpracoval pokyny k úpravě návrhu Územního plánu po veřejném projednání a předal je zpracovateli. Vzhledem k požadovaným úpravám se jedná o podstatnou úpravu a je potřeba tento upravený návrh projednat v opakovaném veřejném projednání.

Zpracovatelé na základě pokynů upravili návrh pro opakované veřejné projednání v červnu 2024. Následně bylo ve spolupráci s určenou zastupitelkou dohodnuto konání opakovaného veřejného projednání (místo a termín projednání). Opakované veřejné projednání bylo oznámeno 03.09.2024 (zasláním dotčeným orgánům a zveřejněním na úředních deskách pořizovatele a obce Nová Ves pod Pleší). Termín projednání byl stanoven na 16.10.2024 od 15:00 v Sokolovně v Nové Vsi pod Pleší.

Po lhůtě k uplatnění stanovisek, námitek a připomínek k předloženému návrhu (po 23.10.2024) pořizovatel ve spolupráci s určenou zastupitelskou zpracovali návrh rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek (dokončeno v prosinci 2024) a 13.01.2025 byly dotčené orgány vyzvány k uplatnění stanovisek k těmto návrhům. Žádný dotčený orgán neuplatnil záporné stanovisko, a proto bylo možné zpracovat pokyny k úpravě na základě navrženého vyhodnocení.

Vzhledem k požadovaným úpravám pořizovatel konstatoval, že se nejedná o podstatnou úpravu a je možné po takové úpravě pokračovat posouzením souladu návrhu Územního plánu Nová Ves pod Pleší dle § 54 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů a předán k vydání zastupitelstvu obce Nová Ves pod Pleší.

B. Soulad návrhu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

B.1 Soulad s Politikou územního rozvoje

Respektovat platnou Politiku územního rozvoje ČR a její aktualizace.

Politika územního rozvoje České republiky 2008 (dále též PÚR ČR) byla pořízená Ministerstvem pro místní rozvoj a schválená vládou dne 20. 7. 2009 usnesením č. 929. Na základě zprávy o uplatňování PÚR ČR 2008 rozhodla vláda ČR svým usnesením č. 596 ze dne 9. 8. 2013 o zpracování aktualizace. **Aktualizace č. 1 PÚR ČR byla vládou projednána a schválena dne 15. dubna 2015.**

Vláda České republiky dne **2. 9. 2019 vydala usnesením č. 630 Aktualizaci č. 2 a č. 3 Politiky územního rozvoje** z důvodů naléhavých veřejných zájmů, které se ale netýkají řešeného území.

Dále byla usnesením č. 833 dne 17. 8. 2020 vydána Aktualizace č. 5.

Aktualizace č. 4 PÚR ČR byla vydána dne 12. 8. 2021 usnesením č. 618. V této aktualizaci spadá celé správní území obce s rozšířenou působností Dobříš do **specifické oblasti SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem.**

Zatím poslední aktualizace Politiky územního rozvoje, ve znění **aktualizace č. 7**, je závazná od **1. 3. 2024**. Předmět této aktualizace (vypuštění průplavního spojení D–O–L (kraj Pardubický, Olomoucký, Jihomoravský a Moravskoslezský) se nachází mimo řešené území a navržené koncepce územního plánu se netýká.

Území obce Nová Ves pod Pleší se nachází ve správním obvodu obce s rozšířenou působností Dobříš, řešené území obce dle PÚR ČR **neleží** v rozvojové oblasti, rozvojové ose, ve specifické oblasti, v koridoru a ploše dopravní a technické infrastruktury.

PÚR ČR na území obce nevymezuje koridory a plochy dopravní infrastruktury, koridory a plochy technické infrastruktury a související rozvojové záměry.

Z PÚR ČR nevyplývá pro území obce ani žádný požadavek na řešení konkrétního záměru republikového nebo mezinárodního významu, pouze povinnost respektovat obecné republikové priority územního plánování stanovené v článcích (14) až (32) její kapitoly 2.2.

Zatím poslední aktualizace Politiky územního rozvoje, ve znění **aktualizace č. 9 je závazná od 1. března 2025.** Předmětem Změny č. 9 Politiky územního rozvoje České republiky bylo vymezení **dvou nových specifických oblastí**. První oblastí je specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie **z energie slunečního záření**. Druhou oblastí je specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie **z větrné energie**. Tyto specifické oblasti vymezují území s potenciálem pro rozvoj výroby energie z obnovitelných zdrojů energie (z energie slunečního záření a z větrné energie).

- *Vymezování akceleračních oblastí v územně plánovací dokumentacích [čl. (75c) a čl. (75d)] je podmíněno dvěma skutečnostmi, a to **zpracovanými podklady pro vymezení oblastí pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie** (podklady připravuje MPO s MŽP, resp. VÚK) a **schválením příslušné legislativy (zákon o urychlení využívání obnovitelných zdrojů energie**). Až teprve po splnění obou těchto podmínek bude možné vymezovat akcelerační oblasti v územně plánovacích dokumentacích.*

Politika územního rozvoje ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 a 9 definuje rozvojové oblasti a osy, specifické oblasti, koridory a plochy dopravní a technické infrastruktury, a především republikové priority územního plánování. V rámci priorit jsou formulovány požadavky na území krajů a obcí, které jsou rozpracovány v rámci územně plánovací dokumentace. Uplatňováním republikových priorit v oblasti územního plánování se sleduje cíl zajistit udržitelný rozvoj území republiky, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a soudržnost společenství obyvatel území.

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 výrazemidentity 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.

- *Územní plán vytváří podmínky pro ochranu a rozvoj přírodních hodnot v území, respektuje a chrání všechny zjištěné hodnoty a další hodnoty dané legislativou, stabilizuje funkční a rozvíjí nefunkční části územní systémy ekologické stability ke zvýšení retenční schopnosti krajiny, chrání plochy lesů a všechny plochy přírodní, nerozvíjí individuální rekreaci, ale naopak posiluje rekreaci každodenní a rozvoj cestovního ruchu a turistiky, zástavbu navrhuje pouze v bezprostřední návaznosti na již zastavěné území sídel bez vzniku nových sídel v krajině. Návrh urbanistické koncepce vychází ze zachovalé historické urbanistické struktury a urbanistické struktury nové části Včelník, která je zachována a nadále rozvíjena v přímé vazbě na zastavěné území s ohledem na krajinný ráz.*

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

- *Územní plán navrhuje rozvojové plochy výhradně v návaznosti na plochy stávající zástavby, návrhem dochází k propojení stabilizované a nové výstavby plochami veřejných prostranství. Územní plán stabilizuje i navrhuje plochy pro sport, každodenní rekreaci obyvatel a umožňuje rozvoj občanské vybavenosti, čímž dochází k posílení soudržnosti obyvatel v obci v původní i nové části obce.*

- 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.

  - *Územní plán upřednostňuje komplexní řešení před uplatňováním jednostranných stanovisek. Řešené území se nachází v dosahu rozvojové osy krajské úrovně OSK2 (Praha – Příbram – Písek) i rozvojové oblasti OB1 (Praha), která zahrnuje oblast přiléhající geograficky i významově k hlavnímu městu a zahrnuje i město Dobříš a je předpokladem pro její intenzivnější rozvoj. Tato poloha předurčuje a vytváří zvýšenou poptávku po kvalitním a dobře dopravně dostupném bydlení ve venkovském prostředí. Územní plán svým návrhem na tyto požadavky reaguje a vytváří podmínky pro rozvoj kvalitního bydlení.*

- 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.
- 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.
- Podporovat polycentrický rozvoj sídelní struktury. Vytvářet předpoklady pro posílení partnerství mezi městskými a venkovskými oblastmi a zlepšit tak jejich konkurenceschopnost.
- Vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu). 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.
- 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 je to 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 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 charakteristiky a typy krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.
- Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny.
- Vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně (zelené pásy) 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 pásů nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobilých pro nenáročné formy krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny.
- Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy 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).
- 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. 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).
- Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví, 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).
- Na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených mezních hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví, je nutné předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu. 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.
- Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) s cílem minimalizovat rozsah případných škod. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umísťování 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 s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu jako alternativy k umělé akumulaci vod.
- V zastavěných územích a zastavitelných plochách vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní.
- Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umisťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvlášť odůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod.

- Vytvářet podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury. 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 řešení problémů udržitelného rozvoje území využívat regionálních seskupení (klastrů) k dialogu všech partnerů, na které mají změny v území dopad a kteří mohou posilovat atraktivitu území investicemi ve prospěch územního rozvoje.
- Při územně plánovací činnosti stanovovat podmínky pro vytvoření výkonné sítě osobní i nákladní železniční, silniční, vodní a letecké dopravy, včetně sítí regionálních letišť, efektivní dopravní sítě pro spojení městských oblastí s venkovskými oblastmi, stejně jako řešení přeshraniční dopravy, protože mobilita a dostupnost jsou klíčovými předpoklady hospodářského rozvoje ve všech regionech.
- Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je nutné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností.
- Zvláštní pozornost věnovat návaznosti různých druhů 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.
- 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.
- 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.
- Při stanovování urbanistické koncepce posoudit kvalitu bytového fondu ve znevýhodněných městských částech a v souladu s požadavky na kvalitní městské struktury, zdravé prostředí a účinnou infrastrukturu věnovat pozornost vymezení ploch přestavby

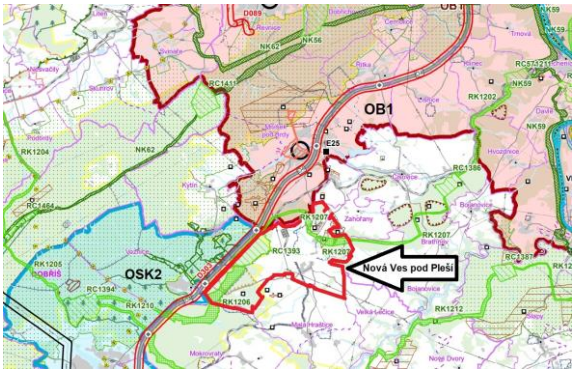
➢ *Územní plán je zpracován v souladu s tímto dokumentem, požadavky, které z Politiky územního rozvoje ČR vyplývají, jsou respektovány a návrh z nich vychází.*

Celé správní území obce s rozšířenou působností Dobříš spadá do **specifické oblasti SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem.** V řešeném území územního plánu Nová Ves pod Pleší byly uplatněny zejména následující body a požadavky:

- Vytvářet územní podmínky pro **podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejích retenčních a akumulačních vlastností**, zejm. vytvářením územních podmínek pro vznik a zachování odolné stabilní vyvážené pestré a členité krajiny, tj. krajiny s vhodným poměrem ploch lesů, mezí, luk, vodních ploch a vodních toků (zejména neregulované vodní toky s doprovodnou zelení), cestní sítě (s doprovodnou zelení), a orné půdy (zejm. velké plochy orné půdy rozčleněné mezemi, cestní sítí, vsakovacími travními pruhy),
- Vytvářet územní podmínky pro revitalizaci a renaturaci vodních toků a niv a pro obnovu ostatních vodních prvků v krajině,
- Vytvářet územní podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v urbanizovaných územích, tj. dbát na dostatek ploch sídelní zeleně a vodních ploch určených pro zadržování a zasakování vody,
- Vytvářet územní podmínky pro zvyšování odolnosti půdy vůči větrné a vodní erozi, zejm. zatravněním a zakládáním a udržováním dalších protierozních prvků, např. větrolamů, mezí, zasakovacích pásů a příkopů,
- Vytvářet územní podmínky pro rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v období nepříznivých hydrologických podmínek, zejm. pro infrastrukturu k zajištění dodávek vody z oblastí s příznivější vodohospodářskou situací a s ohledem na místní podmínky pro budování nových zejm. povrchových zdrojů vody,
- Pro řešení problematiky sucha, zejm. tak jak je specifikováno výše v písm. a) až e) (příp. navrhovat i další vhodná opatření pro obnovu přirozeného vodního režimu v krajině) využívat zejména územní studie krajiny.

➢ *Územním plánem jsou navrženy opatření ke zvýšení retenční schopnosti krajiny – navržené skladebné prvky ÚSES, vymezené interakční prvky, pásy ochranné a izolační zeleně a vymezení ploch smíšených přírodních a zemědělských. Dále obnovou zaniklých převážně nezpevněných polních cest a pěšin s doplněním doprovodné zeleně, doplněním mimolesní zeleně, doplněním liniové zeleně podél polních cest, vodotečí či remízků ozeleněním dřevinami přirozeného charakteru. Realizace opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof je umožněna i v ostatních plochách s rozdílným způsobem využití.*

Obrázek 1: Výřez z koordinačního výkresu ZÚR



B.2 Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje, ve znění aktualizace č. 8 jsou účinné od dne 26. 4. 2024 (dále jen „ZÚR“).

Zastupitelstvo Středočeského kraje vydalo zatím **poslední 8. aktualizaci ZÚR SK** usnesením č. 041–27/2023/ZK ze dne 18.9.2023.

Úplné znění Zásad územního rozvoje Středočeského kraje po změně č. 1, 2, 3, 6, 7, 8, 10 a 11 je zveřejněno a je účinné od 26. 4. 2024.

Řešené území leží mimo rozvojové oblasti, osy a specifické oblasti.

Řešené území se však nachází **v těsném dosahu rozvojové oblasti OB1 Metropolitní rozvojová oblast Praha** (svojí severní hranicí s touto oblastí přímo sousedí – a obrázku č.1 označena vínovou barvou) a na západní hranici těsně sousedí **s rozvojovou osou OSK2 Praha – Příbram – Písek** (obrázku č.1 označena modrou barvou).

Poloha obce v těsné blízkosti této osy a oblasti je předpokladem pro její intenzivnější rozvoj.

Pro obec Nová Ves pod Pleší nevyplývají ze ZÚR, vzhledem k urbanistické koncepci, žádné zvláštní požadavky.

ZÚR vymezují:

- **ÚSES jako veřejně prospěšná opatření**: RK 1207
  - *Regionální biokoridor RK 1207, byl v ZÚR původně vymezen „chybně" přes stávající zástavbu na Včelníku. Ve fázi společného jednání a prvního veřejného projednání musel územní plán respektovat toto vymezení v rámci zajištění souladu s nadřazenou dokumentací, s tím, že tato nefunkční část zůstala v územním plánu zakreslena pouze jako podnět pro Aktualizaci ZÚR Středočeského kraje. V rámci poslední aktualizace ZÚR s nabytím účinnosti 26.4.2024 byla již tato nepřesnost opravena – viz. obrázek č.1.*
- Území Nová Ves pod Pleší jako **„Krajinu relativně vyváženou N15"**, pro kterou požaduje dosažení vyváženosti ekologicky labilních a stabilních ploch a stabilizaci polyfunkčního charakteru krajiny. ZÚR stanovují pro tyto krajinné typy zásady pro plánování změn v území.
  - *Změna využití území podporuje tvorbu relativně vyváženého poměru ekologicky labilních ploch a stabilizaci její polyfunkčního charakteru kulturní krajiny vymezením prvků ÚSES a obnovou pěších cest v krajině s jejich ozeleněním. Charakteristika stávající krajiny se souvislými lesními porosty v blízkosti chráněných ploch (přírodní památka Andělské schody se nachází v těsné blízkosti, stejně jako EVL Andělské schody a registrované VKP Andělské schody) je v návrhu územního plánu navrhována k dalšímu zachování a ochraně přírodních a krajinných hodnot bez zatížení možnou těžbou nerostných surovin.*

ZÚR stanovují:

- Respektovat plochy pro regionální a nadregionální biocentra a biokoridory jako nezastavitelné
- Zpřesnit vymezení regionálních a nadregionálních biocenter a biokoridorů v souladu s metodikou ÚSES a požadavky Územně technického podkladu Regionální a nadregionální ÚSES ČR tak, aby byly dodrženy jejich min. parametry a zajištěna jejich funkčnost
- Zpřesnit vymezení ochranných zón nadregionálních biokoridorů podle konkrétních geomorfologických a ekologických podmínek tak, aby byly dodrženy prostorové parametry biokoridorů
- Zásady pro zajištění ochrany území s přírodními hodnotami a možného rozvoje těchto území (skladebné části ÚSES)
- Zásady pro usměrňování územního rozvoje v souvislosti s ochranou kulturních hodnot (památkově chráněné objekty)
- Zásady péče o krajinu při plánování změn v území
  - *Všechny tyto zásady územní plán respektuje. Nefunkční části systémů regionálních i lokálních ÚSES byly navrženy k založení a vymezeny jako plochy změn v krajině a jako veřejně prospěšná opatření.*

Pro řešené území vyplývají také tyto limity:

- Ochranná pásma vodních zdrojů 1.a 2. stupně
- nadzemní el. vedení 110 kV
- poddolovaná území (malá označena trojúhelníkem, plochy hnědou čarou)
- železniční trať regionální
  - *Všechny tyto limity jsou územním plánem respektovány a zakresleny do koordinačního výkresu.*

B.3 Soulad s územním rozvojovým plánem

Územní rozvojový plán není k datu 1. 05. 2024 vydaný, proto není soulad posuzován.

B.4 Soulad s dalšími strategickými dokumenty

Z dalších strategických dokumentů na území Středočeského kraje, jako jsou např. **Oblastní plán povodí Dolního Povltaví, Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Středočeského kraje, Povodňový plán Středočeského kraje** aj., nevyplývají žádné nové skutečnosti, které by měly vliv na řešení ÚP.

B.5 Soulad s územně analytickými podklady

B.5.1 Územně analytické podklady ORP Dobříš

První Územně analytické podklady roku 2008 byly spolufinancovány z prostředků Evropské unie, Evropského fondu pro regionální rozvoj. Podpora byla poskytnuta z Integrovaného operačního programu v kontinuální výzvě pro oblast intervence 5.3. Modernizace a rozvoj systémů tvorby územních politik, zaměření výzvy 5.3.a) Podpora při zavádění územně analytických podkladů obcí s rozšířenou působností.

Úplné aktualizace územně analytických podkladů jsou pořizovány dle § 28 odst. 1 stavebního zákona každé dva roky (2010, 2012, 2014 atd) a dle § 166 odst. 2 stavebního zákona zveřejňuje způsobem umožňující dálkový přístup.

Pátá úplná aktualizace dle stavebního zákona byla zpracována k 18. prosinci 2020 a zveřejněna způsobem umožňující dálkový přístup dne 22.12.2020, tato data jsou však úřadem územního plánování MÚ Dobříš dále průběžně aktualizována.

- V rámci Tato předaná data jsou zobrazena v Koordinačním výkrese územního plánu a průběžně aktualizovaná předaná data z ÚAP, poslední aktualizace proběhla k únoru 2024.

B.5.2 ÚAP Středočeského kraje

5. Úplná aktualizace ÚAP Středočeského kraje (dále „ÚAP SK“) proběhla v roce 2021. Územní plán respektuje všechny závěry tohoto dokumentu.

C. Soulad návrhu územního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území

C.1 Vyhodnocení souladu s cíli územního plánování

- §18 odst.. 1 stavebního zákona – 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.

  - *Územním plánem jsou vytvářeny předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území bezvýhradným členěním území obce na jednotlivé ploch s rozdílným způsobem využití, stanovením podmínek plošného a prostorového uspořádání a vymezením zastavěného území a zastavitelných ploch. Bude zajištěna ochrana nezastavěného území a všech hodnot území – přírodních, civilizačních a kulturních dojde k posílení enviromentálního pilíře návrhem koncepce uspořádání krajiny, především návrhem ÚSES. Hospodářský rozvoj je umožněn zejména ve stávajících výrobních areálech (VL) a dále v dalších plochách s rozdílným způsobem využití, umožňujících rozvoj podnikání a drobné výroby (zejm. plochy bydlení – BI, SV). Sociální soudržnost je podpořena dotvářením urbanistické struktury sídel posilováním krajinných a urbanistických hodnot v atraktivním přírodním prostředí a vytvořením předpokladů pro zvyšování kvality bydlení a života v obci. Tím budou i nadále naplňovány principy udržitelného rozvoje.*

- §18 odst. 2 stavebního zákona – 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.

  - *Územním plánem jsou prověřeny možnosti a potenciál stávajícího využití řešeného území, jeho prostorové uspořádání, v návrhu došlo k vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch jako základního východiska pro podporu plošného rozvoje zástavby sídla Nová Ves pod Pleší. Územní plán je navržen v souladu s příslušnou legislativou a metodickými pokyny na úseku územního plánování a koordinuje stanoviska dotčených orgánů s námitkami a připomínkami dotčených soukromých i veřejných subjektů, aby v průběhu pořizování územního plánu došlo k závěrečné shodě všech účastníků pořizování územního plánu, mezi které patří zpracovatel, pořizovatel, samospráva, dotčené orgány, občané a veřejnost.*

- §18 odst. 3 stavebního zákona – 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.

  - *Vyhodnocení souladu bude doplněno na základě projednávání Návrhu územního plánu Nová ves pod Pleší a je podrobně vyhodnoceno v tomto odůvodnění územního plánu.*

- §18 odst. 4 stavebního zákona – 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.

  - *Územní plán stanovuje koncepci ochrany a rozvoje kulturních, přírodních i civilizačních hodnot území formou závazných požadavků. Urbanistické, architektonické a archeologické dědictví v řešeném území je chráněno v rámci stanovení požadavků na ochranu kulturních hodnot. Základním členěním řešeného území na zastavěné území, zastavitelné plochy a nezastavěné území je podporováno přednostní využívání již urbanizovaných ploch a jsou vytvořeny podmínky pro ochranu krajiny. Hospodárné, dlouhodobě udržitelné využívání veškerých ploch s rozdílným způsobem využití je zajištěno stanovením podmínek plošného a prostorového uspořádání. Zastavitelné plochy jsou vymezeny na základě potenciálu rozvoje, stanoveným pomocí odhadu budoucího demografického vývoje a poměrně přesnými výpočty metodou Urbanka. Vyhodnocení jejich potřeby je součástí Odůvodnění ÚP v kapitole J. Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.*

- §18 odst. 5 stavebního zákona – V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umisťovat 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 zlepší 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 umisťovat v případech, pokud je územně plánovací dokumentace výslovně nevylučuje.

  - *Územní plán člení v rámci koncepce uspořádání krajiny nezastavěné území na plochy vodní a vodohospodářské, zemědělské, lesní, přírodní a stanovuje podmínky pro jejich využití a ochranu. Byly prověřeny a posouzeny požadavky na ochranu přírodních a krajinných hodnot, vyhodnocen charakter území a potenciál rozvoje krajiny. V rámci stanovení podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití jsou v plochách nezastavěného území umožněny, podmíněně umožněny nebo zcela vyloučeny stavby, zařízení a jiná opatření dle uvedeného odstavce, v zájmu ochrany nezastavěného území před neuváženými a neodůvodněnými stavebními zásahy.*

- §18 odst. 6 stavebního zákona – Na nezastavitelných pozemcích lze výjimečně umístit technickou infrastrukturu způsobem, který neznemožní jejich dosavadní užívání

  - *Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití pro plochy v nezastavěném území jsou v návrhu územního plánu formulovány s ohledem na tuto možnost, tedy na možnost umístění dopravní a technické infrastruktury takovým způsobem, který neznemožní jejich dosavadní způsob využívání.*

C.2 Vyhodnocení souladu s úkoly územního plánování

- §19 odst. 1 stavebního zákona Úkolem územního plánování je zejména:
- a) zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty,

  - V *rámci doplňujících průzkumů a rozborů (zpracovaných zpracovatelem ÚP na jaře 2020) byla provedena podrobná analýza veškerých dostupných podkladů a údajů o území. Základním podkladem pro posouzení stavu území byly ÚAP Dobříš, které byly aktualizovány koncem roku 2020 a které shromáždily aktuální údaje o území a provedly rozbor udržitelného rozvoje území. Tyto převzaté údaje byly společně s vlastními průzkumy a zjištěními projektantem (limity, záměry, problémy) a následnými konzultacemi s představiteli obce, identifikovány a použity jako podklad pro posouzení stavu území a jeho přírodních, kulturních a civilizačních hodnot.*

- b) stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území,

  - *Návrh územního plánu stanoví základní koncepci rozvoje řešeného území a urbanistickou koncepci sídla Nová Ves pod Pleší zajištující ochranu všech zjištěných hodnost území s důrazem na přírodní hodnoty řešeného území.*

- 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,

  - *Územní plán je navržen s cílem na posílení vyváženosti složek udržitelného rozvoje s ohledem na předpokládaný demografický vývoj, polohu a význam obce v rámci sídelní struktury a chráněné krajiny a její strategické cíle a to tak, aby došlo k minimalizaci rizika nutnosti pořizovat nový územní plán v období kratším než je stanovené návrhové období územního plánu (cca 15 let). Územní plán zohledňuje podrobnou analýzu provedenou v rámci doplňujících průzkumů a rozborů, všechny dostupné strategické a rozvojové dokumenty a požadavky dotčených orgánů, samosprávy obce Nová Ves pod Pleší a vlastníků pozemků a obyvatel území a koordinuje soulad veřejných a soukromých zájmů.*

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

  - *Územní plán s prvky regulačního plánu (v plochách BI, SV, RI, VL) stanovuje tyto požadavky v rámci základní koncepce rozvoje území a v rámci urbanistické koncepce jednotlivých částí sídla. Podrobnější podmínky na umisťování staveb, uspořádání území a požadavky na vzhled staveb stanovuje územní plán ve svých podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití v podmínkách pro jejich prostorové uspořádání stanovením maximální výšky zástavby, zastavěnosti a velikosti stavebního pozemku a podmínkou respektování stávající urbanistické a architektonické struktury okolní zástavby zohledňující současné trendy v oblasti architektury a urbanismu v mezích stavebního zákona.*

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

  - *Podmínky na umisťování staveb, uspořádání území a požadavky na vzhled staveb stanovuje územní plán ve svých podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití v podmínkách pro jejich prostorové uspořádání stanovením maximální výšky zástavby, zastavěnosti a velikosti stavebního pozemku a podmínkou respektování stávající urbanistické a architektonické struktury okolní zástavby zohledňující současné trendy v oblasti architektury a urbanismu v mezích stavebního zákona.*

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

  - *V územním plánu byla navržena etapizace ploch pro bydlení z důvodů možností technické infrastruktury. Nová zástavba v lokalitách (Z12, Z39) bude realizována až po odpojení splaškových vod sousední obce Malá Hraštice (resp. povolení zkušebního provozu ČOV Malá Hraštice) a intenzifikaci obecní ČOV (resp. po vydání kolaudačního rozhodnutí na intenzifikaci obecní ČOV). Poté bude možnost realizace nových kanalizačních řadů a napojení se na modernizovanou ČOV Nová Ves pod Pleší.*

- g) vytvářet v území podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to přírodě blízkým způsobem,

  - *Územní plán důsledně respektuje stanovené limity využívání území, které představují riziko ohrožení zástavby a rozvojové plochy vymezuje mimo tyto limity, aby nedošlo k ohrožení budoucí zástavby. Územním plánem jsou navrženy opatření ke zvýšení retenční schopnosti krajiny – navržené skladebné prvky ÚSES a vymezení ploch smíšených přírodních a zemědělských. Realizace opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof je umožněna i v ostatních plochách s rozdílným způsobem využití.*

- h) vytvářet v území podmínky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn,

  - *Podmínky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn jsou v územním plánu zohledněny v rámci koncepce rozvoje území obce zejména stabilizací ploch pro výrobní aktivity, podporou drobného podnikání v rámci ploch smíšených venkovských a podporou kvality bydlení posílením technické infrastruktury obce.*

- i) stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení,

  - *Podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení jsou splněny vymezením ploch s rozdílným způsobem využití a stanovením podmínek pro jejich využití a prostorové uspořádání, vymezením nových zastavitelných ploch a ploch přestavby. Územní plán rovněž stabilizuje všechny současné plochy bydlení, intenzifikuje zastavěné území doplněním proluk a volných zahrad.*

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

  - *Tento bod je splněn návrhem zastavitelného území v přímé návaznosti na plochy již zastavěného území obce a jejich stávající veřejnou infrastrukturu. Kromě ochrany zemědělského půdního fondu v nezastavěném území směřuje toto řešení k šetření nákladů za zajištění souvisejících staveb a zařízení dopravní a technické infrastruktury.*

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

  - *Požadavky civilní obrany jsou územním plánem zohledněny v kapitole e.5 Civilní ochrana.*

- l) určovat nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území,

  - *Územní plán nenavrhuje konkrétní asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území. V rámci koncepce řešení krajiny je doporučena revitalizace vodotečí a břehových porostů. V zastavěném území jsou v podmínkách ploch s rozdílným způsobem využití v přípustném a podmíněně přípustném využití umožněny nekolidující změny způsobu využívání ploch.*

- m) vytvářet podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území a navrhovat kompenzační opatření, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak,

  - *Územní plán respektuje podmínky pro ochranu území stanovené zvláštními právními předpisy. Kompenzační opatření nejsou navrženy, neboť nedochází k navržení záměrů, které by vyvolávaly negativní vlivy na území.*

- n) regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních zdrojů,

  - *Územní plán stabilizuje plochy pro využívání přírodních zdrojů a žádné nové plochy nevymezuje.*

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

  - *Tyto poznatky byly uplatňovány ve všech fázích zpracování návrhu územního plánu při jeho pořizování a zejména při jeho tvorbě. Zodpovědným projektantem je autorizovaný architekt v oboru územní plánování, který využívá znalosti z oborů urbanismus, architektura, ekologie a památková péče na základě metodických podkladů, odborných publikací v oblasti urbanismu a dalších dostupných vzdělávacích materiálů. Na zpracování se však podílel kolektiv odborníků z různých technických a humanitních oborů, včetně autorizovaného krajinářského architekta.*

- §19 odst. 2 stavebního zákona – 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 na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast

  - *Zpracování vyhodnocení vlivu územního plánu na udržitelný rozvoj území nebylo Krajským úřadem Středočeského kraje jako příslušným úřadem z hlediska posuzování vlivů koncepce na životní prostředí dle zákona č.*

100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon) požadováno.

D. Soulad návrhu územního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů

Územní plán Nová Ves pod Pleší je zpracován a pořízen v souladu s požadavky stavebního zákona č 183/2006 Sb.. , o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů a jeho prováděcí vyhlášky č 500/2006 Sb.. , o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění a v souladu s vyhláškou č 501/2006 Sb.., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění.

- *územní plán je zpracován v odpovídajícím obsahu a rozsahu v členění na výrokovou část a odůvodnění v souladu s §§ 43–55 zákona č. 183/2006 Sb. a přílohou č. 7, vyhlášky č 500/2006 Sb. ;*
- *grafická část územního plánu je zpracována v souladu s přílohou č. 7, část I, odst. 3 a 4 vyhlášky č. 500/2006 Sb., a v souladu s § 13 a § 14 vyhlášky č. 500/2006 Sb. v měřítku 1:5000;*
- *územní plán byl zpracován projektantem – autorizovaným architektem, splňujícím požadavky stavebního zákona i zákona č 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů;*
- *územní plán je pořizován pořizovatelem Městský úřad Dobříš, splňující kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti kladené na úředníky obecních úřadů dle § 24 odst. 1 stavebního zákona*
- *o pořízení územního plánu rozhodlo zastupitelstvo obce dle ust. § 44 písm. a) stavebního zákona;*
- *zpracovaný územní plán vychází z územně analytických podkladů zpracovaných pro ORP Dobříš, aktualizovaných v roce 2016. Pátá úplná aktualizace dle stavebního zákona byla zpracována v prosinci 2022 a zveřejněna způsobem umožňující dálkový přístup. Posouzení souladu s územně analytickými podklady platnými v době vydávání územního plánu bylo provedeno. Nesoulad s těmito územně plánovacími podklady nebyl shledán.*
- *dokumentace neobsahuje variantní řešení, protože nebyl tento požadavek vznesen;*
- *ze stanoviska příslušného orgánu ochrany přírody nevyplynul požadavek na vyhodnocení vlivů na životní prostředí;*
- *S účinností od začátku roku 2023 vznikla povinnost zpracovávat vybrané části územně plánovací dokumentace **v jednotném standardu** dle § 20a odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb. (stávající stavební zákon). Podrobnosti jednotného standardu zavedla s účinností od začátku roku 2023 vyhláška č. 418/2022 Sb., zveřejněná ve Sbírce zákonů v částce č. 188, kterou se mění zejména vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, a vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů. Vyhláška č. 418/2022 Sb. obsahuje přechodná ustanovení, která určují, kdy je nutné jednotný standard použít. Podle dosavadních předpisů se dokončí všechny změny územně plánovacích dokumentací, u kterých došlo k 31. 12. 2022 k veřejnému projednání. **Veřejné projednání územního plánu už bylo do tohoto data uskutečněno, tedy není nutné dokumentaci do jednotného standardu převádět.***

Na základě výše uvedeného textu konstatujeme, že návrh územního plánu Nová Ves pod Pleší byl zpracován v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcí vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění a v souladu s vyhláškou č 501/2006 Sb, o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění.

E. Soulad návrhu územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

Vyhodnocení požadavků zvláštních právních předpisů je provedeno v jednotlivých podkapitolách textové části odůvodnění ÚP.

E.1 Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů, nadřízeného orgánu, připomínek, oprávněných investorů a sousedních obcí uplatněných dle § 50 odst.3 stavebního zákona

Ministerstvo průmyslu a obchodu

Požadavek na doplnění zákresu ložiska nevyhrazeného nerostu byl zapracován do grafické a do textové části byly doplněny informace. Trasování ÚSES bylo zachováno (jedná se o funkční regionální biocentrum a regionální biokoridor). Do textového popisu využití ploch ÚSES byl doplněn požadavek dotčeného orgánu na umožnění založení prvků ÚSES po ukončení těžby a po rekultivaci ložiska.

Ministerstvo životního prostředí

Požadovaná důležitá informace o existenci evidovaného dříve těženého ložiska nevyhrazeného nerostu (stavební kámen) č. D3270200 Nová Ves pod Pleší na jihozápadě území obce byla zapracována jak do grafické části územního plánu a popsána v textové části. Toto ložisko, které je coby nevýhradní součástí pozemku, je potenciálním významným zdrojem suroviny stavební kámen s výhodnou dopravní polohou vzhledem k blízké dálnici D4.

Obvodní báňský úřad

Bez připomínek

Hasičský záchranný sbor

Bez připomínek

Krajská hygienická stanice

l. U navrhovaných lokalit Z14, Z16, Z17, Z18, Z33, Z34 Bydlení individuální (BI), Z15 OK občanské vybavení komerční /v případě bydlení/ bude v rámci schvalovacích řízení zohledněn vliv hluku z pozemní komunikace /silnice II. třídy/ na navržené bydlení.

2. U navržené plochy Z39 Bydlení individuální (BI) bude v rámci schvalovacích řízení konkrétních staveb doložen vliv hluku ze stávající plochy výroby a skladování /v případě provozů s hlukovou zátěží/ na navržené bydlení.

3. U navržené lokality Z29 OV – občanské vybavení sport bude v případě navržených stacionárních zdrojů hluku řešen vliv hluku z lokality na navrženou obytnou zástavbu – lokalita Z28 BI a stávající obytnou zástavbu.

4. u části navržených lokalit pro obytnou zástavbu Z05, Z25, Z23, Z28 bude zohledněn vliv hluku ze stávajících trafostanic na navržené bydlení.

Pořizovatel

- U vyjmenovaných lokalit bude dopsána poznámka o hlukových limitech dle předloženého stanoviska

Krajský úřad Středočeského kraje

Ochrana přírody a krajiny

Z hlediska regionálních a nadregionálních územních systémů ekologické stability (dále jen ÚSES) upozorňujeme, že navrhované zastavitelné plochy Z29, Z09, Z24, Z21, Z23, Z23, Z02 zasahují do plochy regionálního biokoridoru Malá Sv.Hora – V Desinách.

Upozorňujeme Vás, že dle Zásad územního rozvoje Středočeského kraje je třeba tyto plochy respektovat jako nezastavitelné s využitím pro zvýšení biodiverzity a ekologické stability krajiny. Stavby dopravní a technické infrastruktury v plochách a koridorech pro biocentra a biokoridory ÚSES, lze připouštět pouze 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.

Pořizovatel

- Po konzultaci s příslušným referentem dotčeného orgánu je potřeba precizně odůvodnit vymezení „zbytkových“ zastavitelných ploch uvnitř biokoridoru ze ZÚR, s ohledem na soulad s nadřazenou dokumentací. **Nadřízený orgán úřadu územního plánování ve svém stanovisku dle § 50 odst. 7** z hlediska širších vztahů v území a z hlediska souladu s nadřazenou dokumentací tak, že neshledal rozpory a je možné pokračovat v řízení o vydání.
- Potřeba řádně odůvodnit odchylku od ZUR a jako součást odůvodnění vymezit nadmístní záměr s požadavkem na prověření v aktualizaci ZÚR. Odchylka byla odůvodněna v části kapitoly M. tohoto odůvodnění
- „Obchvat“ koridoru okolo Včelníku řešit prozatím jako **MÍSTNÍ ÚSES**.

Ochrana zemědělského půdního fondu

Nesouhlasí s navrhovaným rozsahem lokalit: označení zábor ZPF třída ochrany navrhovaný způsob využití Z12 – 7,58 ha – IV., V. – Bydlení individuální (BI); Z38 – 1,39 ha – III. – RI – rekreace individuální, s odkazem na ustanovení § 4 odst. 1 zákona o ochraně ZPF, podle kterého může k odnětí zemědělské půdy ze ZPF dojít pouze v nezbytném případě. Nezbytnost navrhovaného řešení – rozsahu záboru ZPF – nebyla v předložené dokumentaci prokázána, v případě rekreačního využití zemědělské půdy ji ani nelze nalézt.

Pořizovatel

- Po konzultaci s příslušným referentem dotčeného orgánu, kvůli nesouhlasu s navrhovaným rozsahem ploch, bylo dotčeným orgánem upřesněno, že z výše uvedených důvodů **nesouhlasí s vymezením těchto dvou rozvojových ploch.** Ze zápisu z konzultace „***Orgán ochrany ZPF trvá na vyřazení obou lokalit z návrhu projednávaného územního plánu…***“
- Lokality budou v upraveném návrhu **vyjmuty na základě stanoviska dotčeného orgánu**, v souladu s § 53 odst. 6 stavebního zákona je povinností pořizovatele v případě rozporu územního plánu se stanoviskem dotčeného orgánu podat zastupitelstvu návrh na **zamítnutí vydání.**
- Vzhledem k tomu, že územní plán je pro obec významným strategickým dokumentem, jehož stávající podoba (poslední změna z roku 2007) již neodpovídá aktuálnímu stavu území, ani nevyhovuje aktuální legislativě a část platné dokumentace nelze použít pro rozhodování v území, je v zájmu obce projednat a **vydat územní plán, který odpovídá platné legislativě a stavu v území.** Jedná se o hlavní důvod, kvůli kterému bylo pořizování zahájeno.

Ochrana pozemků určených k plnění funkce lesa

Požaduje, aby byly upraveny regulativy funkční plochy „NL Plochy lesní“ v tom smyslu, že v přípustném využití bude pouze takové využití, které nepředstavuje zábor PUPFL. Turistické a cyklistické stezky představují zábor PUPFL, a jako takové by měly být vyhodnoceny v textové části odůvodnění daného návrhu (jako v případě plochy Z13 – PV). Pokud nebylo uvažováno s umístěním konkrétních staveb – stezek na PUPFL, měl by být termín „stezky“ nahrazen termínem „trasy“. Další možnou variantou je přeřazení turistických a sportovních stezek do podmíněně přípustného využití. Podmínkou je získání souhlasu příslušného orgánu státní správy lesů ke změně využití lesních pozemků a jejich následnému odnětí plnění funkcí lesa (viz výše).

Pořizovatel

- Volbu varianty – změna pojmenování (stezky x trasy), nebo podmíněně přípustné využití – je v kompetenci obce. Každopádně úprava regulativů v plochách lesních (NL) je potřeba do upraveného návrhu zapracovat.

Posuzování vlivů na životní prostředí

Upozorňuje na skutečnost, že plocha Z12 pro bydlení individuální o rozloze 7,8 ha naplňuje dikci bodu 108 *„Záměry rozvoje sídel s rozlohou záměru od stanoveného limitu 5 ha“* přílohy č. 1 cit. zákona a její realizace **je podmíněna provedením zjišťovacího řízení** dle § 7 cit. zákona.

Pořizovatel

- S ohledem na stanovisko orgánu ochrany ZPF bude plocha Z12 z návrhu územního plánu vyjmuta a nebude potřeba stanovovat pro danou lokalitu podmínku provedení zjišťovací řízení před samotnou realizací.

Městský úřad Dobříš

Památková péče

Doporučujeme do hlavního výkresu doplnit zvýraznění kulturních památek.

Pořizovatel

- Doporučení nemá vliv na celkovou koncepci územního plánu a celého území, jedná se o požadavek větší přehlednosti. Dle vlastního uvážení zpracovatele vytvořit památkové schéma (jako samostatný výkres, případně jako obrázek, který je součástí textu).

Doprava a silniční hospodářství

Uvedení silnic II/118 a III/11719 v textu územního plánu, přestože se v dotčeném území nenacházejí.

Pořizovatel

- Pravděpodobně se jedná o překlep (nebo tiskovou chybu), je potřeba prověřit číslování komunikací a do textu zapracovat silnice dle skutečného stavu

Vodoprávní úřad

Uplatňujeme tuto připomínku – nebude povolována výstavba nových kanalizačních řadů do doby zahájení zkušebního provozu obecní čistírny odpadních vod Malá Hraštice.

Pořizovatel

- Podmínka je uvedena v kapitole D.4.2 „Odvádění a čištění odpadních vod“ a zároveň je uvedena v kapitole etapizace

Lesní hospodářství a myslivost

Ve vzdálenosti do 50metrů od okraje lesa se nacházejí lokality Z01, Z02, Z12, Z20, Z24, Z29, Z30, Z31 a Z 33. Lokalita Z28, uvedená na straně č. 93 odůvodnění územního plánu mezi lokalitami nacházejícími se ve vzdálenosti do 50metrů od okraje lesa, se ve vzdálenosti do 50metrů od okraje lesa dle našich i doložených podkladů nenachází. Dále u lokality Z13 je přímo dotčen lesní pozemek umístěním cyklostezky.

U lokality Z02 jsou navrženy pouze zpevněné plochy, u lokalit Z20, Z24 a Z30 jsou plně respektovány hodnoty absolutních výškových bonit dřevin, a proto k těmto lokalitám nemáme z hlediska zájmů chráněných lesním zákonem připomínky.

Lokalita Z29 – občanské vybavení, sport – navazuje na zastavěné území, v případě výstavby na této lokalitě je nutno **respektovat vzdálenost staveb od okraje lesa**, **která se rovná minimálně hodnotě absolutních výškových bonit dřevin** v přilehlé porostní skupině – **dle současného stavu** se jedná o **20 metrů od okraje lesa**. **Vzdálenost bude stanovena orgánem státní správy lesů** při řešení konkrétního případu závazným stanoviskem dle aktuálního stavu porostu, uvedeného v LHO či v LHP.

Lokalita Z12 – bydlení individuální – v případě výstavby na této lokalitě je nutno **respektovat vzdálenost staveb od okraje lesa**, **která se rovná minimálně hodnotě absolutních výškových bonit dřevin** v přilehlé porostní skupině – **dle současného stavu** se jedná o **26 metrů**. **Vzdálenost bude stanovena orgánem státní správy lesů** při řešení konkrétního případu závazným stanoviskem dle aktuálního stavu porostu, uvedeného v LHO či v LHP.

Lokalita Z33 – bydlení individuální – v případě výstavby na této lokalitě je nutno **respektovat vzdálenost staveb od okraje lesa**, **která se rovná minimálně hodnotě absolutních výškových bonit dřevin** v přilehlé porostní skupině – **dle současného stavu** se jedná o **28 metrů od okraje lesa**. **Vzdálenost bude stanovena orgánem státní správy lesů** při řešení konkrétního případu závazným stanoviskem dle aktuálního stavu porostu, uvedeného v LHO či v LHP.

Lokalita Z01 – bydlení individuální – v případě výstavby na této lokalitě je nutno **respektovat vzdálenost staveb od okraje lesa**, **která se rovná minimálně hodnotě absolutních výškových bonit dřevin** v přilehlé porostní skupině – **dle současného stavu** se jedná o **24 metrů. Vzdálenost bude stanovena orgánem státní správy lesů** při řešení konkrétního případu závazným stanoviskem dle aktuálního stavu porostu, uvedeného v LHO či v LHP.

Lokalita Z31 – bydlení individuální – v případě výstavby na této lokalitě je nutno **respektovat vzdálenost staveb od okraje lesa**, **která se rovná minimálně hodnotě absolutních výškových bonit dřevin** v přilehlé porostní skupině – **dle současného stavu** se jedná o **28 metrů. Vzdálenost bude stanovena orgánem státní správy lesů** při řešení konkrétního případu závazným stanoviskem dle aktuálního stavu porostu, uvedeného v LHO či v LHP. Zde je nutno dále uvést, že v případě výstavby v této lokalitě bude nereálné respektovat výše citovanou vzdálenost od okraje lesa, při **stanovení podmínek výstavby v této lokalitě** (v případě nezbytné nutnosti též u lokality Z01 a východní části lokality Z33) tak bude bude orgán státní správy lesů respektovat **pravomocné rozhodnutí MěÚ Nový Knín čj. 328.2/1009/94–jk ze dne 30.01.1995, které bylo v této věci ještě před účinností stávajícího lesního zákona, vydáno.**

Požadované vzdálenosti od okraje lesa, které mohou významně omezit výstavbu v daných lokalitách, požadujeme uvést do textové části ÚPD.

Dále uvádíme k navrhovanému záboru u lokality Z13 – v lesním úseku cyklostezku řešit (se souhlasem vlastníka) jako nezpevněnou lesní cestu do šíře 4 metrů, která by byla nadále v souladu s § 3 odst. 1 písm. a) lesním pozemkem, byla by součástí stávající lesní parcely a nebylo by nutné tuto plochu trvale vyjmout z pozemků určených k plnění funkcí lesa. Cyklostezky v současnosti běžně vedou lesními pozemky, aniž by byly vyjmuty z PUPFL.

Dále požadujeme vyloučit v rámci ÚPD **oplocování pozemků ve volné krajině ve vzdálenosti do 50metrů od okraje lesa** (s odkazem na ustanovení §18 odst. 5 stavebního zákona), tj. požadujeme minimalizovat možnost oplocování pozemků mimo zastavěné a zastavitelné území a ztěžovat tak přístupnost lesů a jejich obhospodařování.

Pořizovatel

- Ke konkrétním lokalitám bude do textové části uvedena podmínka uvedená dotčeným orgánem, zejména aktuální výškové porostní bonity s upozorněním na povinnost zajištění souhlasu příslušného dotčeného orgánu ke konkrétní stavbě a včetně respektování příslušného územního rozhodnutí (u lokalit Z01, Z33 a Z31)
- V ploše Z13 bude zapracována podmínka dotčeného orgánu.
- S odkazem na § 18 odst. 5 bude omezeno **samostatné oplocení pozemků ve vzdálenosti 50 m od okraje lesa**

Ekologie krajiny a zemědělství

Požadujeme **vyloučit** v rámci územně plánovací dokumentace **oplocování pozemků ve volné krajině** (§18 odst. 5 SZ), tzn. **požadujeme eliminovat možnost oplocování pozemků mimo zastavěné a zastavitelné území**.

Veškeré **lesní pozemky,** jež jsou součástí **významného krajinného prvku les** ve smyslu ust. § 3 odst. 1 písm. b) ZOPK (dále jen VKP) požadujeme zařadit a evidovat jako plochy lesní (NL) a neumisťovat na tyto plochy žádné stavby, neboť VKP lze využívat pouze tak, aby nebyla narušena jejich obnova a nedošlo k ohrožení nebo oslabení jejich ekologicko – stabilizační funkce. Z tohoto důvodu požadujeme **navrhované cyklostezky a stezky plánovat v rámci stávající lesní cestní sítě** a neovlivňovat a nezasahovat tak více do daného VKP.

Požadujeme, aby nový ÚP respektoval přístup do krajiny, který je zajišťován veřejně přístupnými účelovými komunikacemi, stezkami a pěšinami mimo zastavěné území. Přehled o těchto komunikacích vede obec v obvodu své územní působnosti (v tomto případě obec Nová Ves pod Pleší).

Pořizovatel

- Podmínky umístění oplocení v nezastavěném území v rozporu s § 18 odst. 5 stavebního zákona bude stanoveno jako nepřípustné, resp. budou ošetřeny pouze oplocení, která vyplývají přímo z některého ze speciálních zákonů.
- Požadavek na podmínění vedení lesních cest pouze v rozsahu stávající cestní stě bez zásahu do VKP (les) bude zapracován do upraveného návrhu
- Územní plán stabilizuje stávající přístup do krajiny.

Ministerstvo 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), dotčený orgán 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“.

Pořizovatel

- Textová poznámka bude zapracována do výkresové části.

E.2 Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů, nadřízeného orgánu, připomínek oprávněných investorů a sousedních obcí uplatněných dle § 52 stavebního zákona

Ministerstvo 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), dotčený orgán 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“.

Pořizovatel

- Textová poznámka byla zapracována do výkresové části.

Městský úřad Dobříš

Památková péče

Doporučujeme do hlavního výkresu doplnit zvýraznění kulturních památek.

Pořizovatel

- Doporučení nemá vliv na celkovou koncepci územního plánu a celého území, jedná se o požadavek větší přehlednosti. Dle vlastního uvážení zpracovatele vytvořit památkové schéma (jako samostatný výkres, případně jako obrázek, který je součástí textu).

Doprava a silniční hospodářství

V textové části ÚP, v kapitole I.6.3 Dopravní infrastruktura (str. 23) jsou v odstavci „Kategorizace silnic a funkční třídy“ uváděny místní komunikace funkční třídy C2 a C3. Platná norma ČSN 73 6110 z ledna 2006 už termín „funkční třída“ neužívá. Pracuje pouze s „funkčními skupinami“ a „typy“ místních komunikací označenými „písmenným znakem“. Označení MO7/30 není jako písmenný znak úplné, chybí počet jízdních pruhů, není zřejmé, zda číslo 7 vyjadřuje šířku prostoru místní komunikace nebo šířku hlavního dopravního prostoru.

Pořizovatel

- Zpracovatel upravil formální požadavky na názvosloví místních komunikací

Lesní hospodářství a myslivost

1) U lokality **Z33** – bydlení individuální - je nutno **respektovat vzdálenost staveb od okraje lesa**, **která se rovná minimálně hodnotě absolutních výškových bonit dřevin** v přilehlé porostní skupině – **dle současného stavu** se jedná o **28 metrů od okraje lesa**. **Vzdálenost bude stanovena orgánem státní správy lesů** při řešení konkrétního případu závazným stanoviskem dle aktuálního stavu porostu, uvedeného v LHO či v LHP (viz. stanovisko MDOB/6994/2021/VŽP ze dne 07.08.2021) – v textové části předloženého návrhu je mylně uvedeno 24 metrů – **je třeba tuto vzdálenost upravit na požadovaných 28 metrů.**

2) V předloženém návrhu ÚPD je zanesena lokalita – ložisko nevyhrazeného nerostu – stavební kámen č. 327020001. S případnou těžbou, která by zasahovala do rozsáhlého lesního komplexu z hlediska zájmů chráněných lesním zákonem **nesouhlasíme**. **Lesem se dle § 2 písm. a) rozumí lesní porosty s jejich prostředím a pozemky určené k plnění funkcí lesa, dle § 2 písm. b) jsou funkcemi lesa přínosy, podmíněné existencí lesa, které se člení na produkční a mimoprodukční. Účelem lesního zákona dle ustanovení § 1 je stanovit předpoklady pro zachování lesa, péči o les a obnovu lesa jako národního bohatství, tvořící nenahraditelnou složku životního prostředí, pro plnění všech jeho funkcí a pro podporu trvale udržitelného hospodaření v něm**. Úmyslem zákonodárce bylo podřídit jakékoliv aktivity k posouzení ze strany orgánu státní správy lesů. V rámci posouzení pak musí být vyhodnoceno, zda se zamýšlený zásah dotýká zájmů chráněných lesním zákonem a pokud ano, zda je zásah z hlediska ochrany lesa pro zachování a plnění všech jeho funkcí akceptovatelný. Význam produkčních a mimoprodukčních funkcí lesů, zejména funkcí enviromentálních, je v důsledku vývoje civilizačních procesů, změn krajinného prostředí i životního stylu lidí dnes rovnocenný produkční funkci; lesnická politika některých vyspělých zemí dokonce tyto funkce staví na první místo z hlediska veřejného zájmu. Mimoprodukční funkce lesa jsou například funkce lesů ekologická – funkční účinky lesů ovlivňující pozitivně prostředí živých organismů, především vliv lesních porostů na porostní prostředí, ale i na prostředí v dosahu jejich bezprostředního vlivu v okolí. Tato funkce se dále dělí na klimatickou, hydrickou, půdoochrannou a další. Dalšími funkcemi jsou funkce lesů enviromentální – funční účinky lesů na životní prostředí člověka, v širším smyslu na krajinné prostředí (přírodní i životní). Dále je to funkce lesů estetická - jako soubor funkčních efektů, projevující se vjemy přírodních krás jako vlastností lesních ekosystému a jejich částí. Estetické funkční efekty jsou důležitou složkou souborných efektů funkce rekreační a léčebné. Estetika lesa hledá zákonitosti v kráse lesa jako takového, působí na estetické vnímání lesa a jeho okolí na člověka, vnímání a pozitivní působení lesa jako nenahraditelného prvku v krajině a jako součásti přírodního bohatství. Dalšími funkcemi lesů je funkce lesů léčebná, hygienická, rekreační, vodohospodářká, zdravotní, dále funkce lesů kulturní – soubor funkčních ekfektů lesů v jejich obecném estetickém a enviromentálním působení jako součásti kulturní krajiny, jakož i působení lesů jako původní přirozené složky přírodní krajiny. Případná realizace těžby nevyhrazeného nerostu dle názoru MěÚ Dobříš, Odboru výstavby a životního prostředí, zcela jednoznačně negativní vliv **na vlastní existenci lesa a jeho podstatu a plnění funkcí lesa, neboť by znamenala likvidaci rozsáhlého lesního komplexu a tím znemožnění plnění funkcí lesa, a to jak produkční tak funkcí lesa mimoprodukčních.** Mimoprodukční funkce lesa je soubor funkčních efektů lesů, poskytující veřejný užitek při přímém nebo nepřímém využívání ve společenské praxi. Mimoprodukční funkce lesů vznikají buď jako sdružené efekty existence lesů v krajině a procesů lesní výroby nebo jako cílené efekty mimoprodukčně motivované. Plnění mimoprodukčních funkcí lesa je stejně významné jako plnění funkce lesa produkční a jejich nenarušené plnění je v dnešní době stále důležitější. Plnění těchto funkcí lesů je nutno zabezpečit stejně efektivně jako plnění produkční funkce lesa **Jedním z nejdůležitějších účelů lesního zákona je zachování lesa a jeho prostředí a zabezpečení plnění všech jeho funkcí v obvyklém rozsahu**. Nutno podotknout, že s ohledem na ustanovení § 48a odst. 2 písm. c) lesního zákona a dále § 49 odst. 3 písm. d) lesního zákona by tato činnost vyžadovala též souhlas Krajského úřadu Středočeského kraje a Ministerstva zemědělství ČR. Opomenout nelze ani skutečnost, že by případnou realizací těžby došlo k **negativnímu ovlivnění ustanovení životních podmínek zvěře**, především v kombinaci s narušením přirozených migračních cest existující dálnicí by toto **negativní ovlivnění bylo zcela zásadní a neakceptovatelné (§ 67 zákona č. 449/2001 Sb., o myslivosti v platném znění).**

3) Nadále požadujeme vyloučit v rámci ÚPD oplocování pozemků ve volné krajině ve vzdálenosti do 50metrů od okraje lesa (s odkazem na ustanovení §18 odst. 5 stavebního zákona), tj. požadujeme minimalizovat možnost oplocování pozemků mimo zastavěné a zastavitelné území a ztěžovat tak přístupnost lesů a jejich obhospodařování.

Pořizovatel

- Ad. 1) Vzdálenost od okraje lesa (lesního pozemku) bude upravena
- Ad 2) Územní plán stanovuje takové podmínky využití nezastavěného území se vhodným využitím zákonných požadavků, které sice stabilizují ložisko nevyhrazeného nerostu, ale zároveň **neumožňuje** realizovat kroky přímo směřující k těžbě. V části koncepce uspořádání krajiny je potřeba popsat podrobně stávající charakter území a **„požadavek" územního plánu tento charakter neměnit**. Výslovně se věnovat (podrobně) ploše ložiska – jedná se o souvislý lesní porost bezprostředně navazující na chráněná území. A že území lze využívat pouze v souladu s tímto charakterem. Stavby, opatření a zařízení směřující k těžbě nerostných surovin jsou v rozporu s výše uvedeným charakterem území na celém území obce. Nelze realizovat takové kroky bez vymezení změnové plochy v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území ve znění pozdějších předpisů. Tedy **bez změny ÚP**, kde takový záměr bude stanoven již na začátku pořizování (zadání) a tedy posuzovaný z hlediska možného vlivu na životní prostředí a udržitelný rozvoj. Nejedná se o záměry dle § 18 odst. 5 stavebního zákona v **souladu s charakterem území**. K jednotlivým funkčním plochám (popisu využití) zejména opět v ploše ložiska (NL, NP) mezi nepřípustné napsat stavby, zařízení a záměry směřující k zahájení těžby. Zároveň konstatovat, že charakter těchto funkčních ploch je stabilizace lesních porostů a ochrana přírodních hodnot vč. ÚSES (pomoci si s „obecným" charakterem území, případně jej přímo použít). Ustanovení § 18 odst. 5 stavebního zákona je výjimkovým ustanovením vůči § 18 odst. 4, v nezastavěném území **na základě § 18 odst. 5 proto prakticky i bez vyloučení nelze vydat takový akt veřejné správy, který by umožňoval zahájení těžby,** nebo jen realizaci záměrů a opatření vedoucí k těžbě (např. umisťování doplňkových staveb související se zahájením těžby, změny druhu pozemků) v dosud těžbou nedotčené krajině. V rámci úprav (v další fázi pořizování) bude v návrhu Územního plánu podrobně popsán stávající charakter nezastavěného území a konstatován zájem obce na zachování tohoto charakteru se zřetelnou informací, že stavby pro těžbu nerostů (vyjmenované v § 18 odst. 5 stavebního zákona) nejsou v souladu s takto popsaným charakterem a **není možné** takové stavby, zařízení, nebo opatření směřující k těžbě povolit a realizovat. Vymezením ložiska v koordinačním výkresu Územního plánu, které je převzato ze Surovinového informačního systému ČGS (SURIS) nevzniká možnost zahájení těžby, ale pouze informativní limit o přítomnosti ložiska. Z dokladů ČGS je zřejmé, že se jedná již o dříve těžené ložisko (byť v menším a neinvazivním rozsahu) a přítomnost horniny byla prokázána. V rámci územně plánovací dokumentace je potřeba respektovat vymezené ložisko jako limit v území, jeho využití však je potřeba posoudit s ohledem na vliv na životní prostředí.
- Ad 3) územní plán nevymezuje v nezastavěném území plochy a funkční využití, které by umožňovalo samostatné oplocení pozemku, vždy se musí jednat o oplocení bezprostředně související se stavbou, která je v dané ploše možná a vždy v souladu s charakterem území.

Ekologie krajiny a zemědělství

1) Požadujeme **vyloučit** v rámci územně plánovací dokumentace **oplocování pozemků ve volné krajině** (§18 odst. 5 SZ), tzn. **požadujeme eliminovat možnost oplocování pozemků mimo zastavěné a zastavitelné území,** a to s výjimkou oplocování ploch formou ohradníků, či ohradníkového charakteru.

2) Veškeré **lesní pozemky,** jež jsou součástí **významného krajinného prvku les** ve smyslu ust. § 3 odst. 1 písm. b) ZOPK (dále jen VKP) požadujeme zařadit a evidovat jako plochy lesní (NL) a neumisťovat na tyto plochy žádné stavby, neboť VKP lze využívat pouze tak, aby nebyla narušena jejich obnova a nedošlo k ohrožení nebo oslabení jejich ekologicko – stabilizační funkce. Z tohoto důvodu požadujeme **navrhované cyklostezky a stezky plánovat v rámci stávající lesní cestní sítě** a neovlivňovat a nezasahovat tak více do daného VKP.

3) V předložené dokumentaci, návrhu daného územního plánu, je vymezena lokalita – **ložisko nevyhrazeného nerostu (stavební kámen) č. 327020001**. **S případným zahájením těžby,** která by zasahovala do obsáhlého území, zastoupeného převážně lesními pozemky, částečně také vodními toky a jejich údolními nivami, jež jsou součástí ze zákona vymezenými **VKP,** z hlediska zájmů chráněných ZOPK **nesouhlasíme**. Tyto VKP by měly být využívány pouze tak, aby nebyla narušena jejich obnova a nedošlo k ohrožení nebo oslabení jejich ekologicko – stabilizační funkce. Jednalo by se o povrchovou těžbu stavebního kamene, jež by zcela jistě způsobila změny odtokových poměrů, změnu konfigurace terénu, potažmo morfologie terénu dané lokality, což je spolu, se sousedícím, dle ust. § 12 odst. 3 ZOPK vymezených přírodním parkem Hřebeny, dle nařízení Středočeského kraje č. 4/2009 ze dne 14.září 2009 o zřízení přírodního parku Hřebeny, **v rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny**. Účelem přírodního parku Hřebeny je zachování krajinného rázu zalesněné pahorkatiny, zejména s lesními komplexy a viditelnou hranicí lesa navazující na okolní zemědělskou krajinu. Z pohledu ochrany přírody a krajiny se jedná o **cennou a hodnotnou lokalitu.** Případná těžba v daném území by **oslabila současnou přírodní, historickou a estetickou hodnotu daného území**, kdy shora uvedeným záměrem by došlo **k negativnímu zásahu do rázu krajiny**, **k porušení ochrany přírodě blízkých partií, k narušení harmonického měřítka a vztahů v krajině** a zároveň **k negativnímu zásahu do VKP, došlo by k oslabení stabilizační funkce VKP, k narušení biologické rovnováhy místního ekosystému a vodních poměrů v dané lokalitě**, což je vše **v rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny.**

Pořizovatel

Ad 1) územní plán nevymezuje v nezastavěném území plochy a funkční využití, které by umožňovalo samostatné oplocení pozemku, vždy se musí jednat o oplocení bezprostředně související se stavbou, která je v dané ploše možná a vždy v souladu s charakterem území.

Ad 2) Lesní pozemky mají vždy charakter využití území jako funkční plocha NL – plochy lesní s příslušnými regulativy. Požadavek na podmínění vedení lesních cest pouze v rozsahu stávající cestní stě bez zásahu do VKP (les) bude zapracován do upraveného návrhu.

Ad 3) Územní plán stanovuje takové podmínky využití nezastavěného území se vhodným využitím zákonných požadavků, které sice stabilizují ložisko nevyhrazeného nerostu, ale zároveň **neumožňuje** realizovat kroky přímo směřující k těžbě. V části koncepce uspořádání krajiny je potřeba popsat podrobně stávající charakter území a **„požadavek" územního plánu tento charakter neměnit**. Výslovně se věnovat (podrobně) ploše ložiska – jedná se o souvislý lesní porost bezprostředně navazující na chráněná území. A že území lze využívat pouze v souladu s tímto charakterem. Stavby, opatření a zařízení směřující k těžbě nerostných surovin jsou v rozporu s výše uvedeným charakterem území na celém území obce. Nelze realizovat takové kroky bez vymezení

změnové plochy v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území ve znění pozdějších předpisů. Tedy **bez změny ÚP**, kde takový záměr bude stanoven již na začátku pořizování (zadání) a tedy posuzovaný z hlediska možného vlivu na životní prostředí a udržitelný rozvoj. Nejedná se o záměry dle § 18 odst. 5 stavebního zákona v **souladu s charakterem území**. K jednotlivým funkčním plochám (popisu využití) zejména opět v ploše ložiska (NL, NP) mezi nepřípustné napsat stavby, zařízení a záměry směřující k zahájení těžby. Zároveň konstatovat, že charakter těchto funkčních ploch je stabilizace lesních porostů a ochrana přírodních hodnot vč. ÚSES (pomoci si s „obecným" charakterem území, případně jej přímo použít). Ustanovení § 18 odst. 5 stavebního zákona je výjimkovým ustanovením vůči § 18 odst. 4, v nezastavěném území **na základě § 18 odst. 5 proto prakticky i bez vyloučení nelze vydat takový akt veřejné správy, který by umožňoval zahájení těžby,** nebo jen realizaci záměrů a opatření vedoucí k těžbě (např. umisťování doplňkových staveb související se zahájením těžby, změny druhu pozemků) v dosud těžbou nedotčené krajině. V rámci úprav (v další fázi pořizování) bude v návrhu Územního plánu podrobně popsán stávající charakter nezastavěného území a konstatován zájem obce na zachování tohoto charakteru se zřetelnou informací, že stavby pro těžbu nerostů (vyjmenované v § 18 odst. 5 stavebního zákona) nejsou v souladu s takto popsaným charakterem a **není možné** takové stavby, zařízení, nebo opatření směřující k těžbě povolit a realizovat. Vymezením ložiska v koordinačním výkresu Územního plánu, které je převzato ze Surovinového informačního systému ČGS (SURIS) nevzniká možnost zahájení těžby, ale pouze informativní limit o přítomnosti ložiska. Z dokladů ČGS je zřejmé, že se jedná již o dříve těžené ložisko (byť v menším a neinvazivním rozsahu) a přítomnost horniny byla prokázána. V rámci územně plánovací dokumentace je potřeba respektovat vymezené ložisko jako limit v území, jeho využití však je potřeba posoudit s ohledem na vliv na životní prostředí.

Krajská hygienická stanice

1) U nově řešených lokalit Z51, Z52, Z53, Z54 BI bude v rámci schvalovacích řízení konkrétních staveb řešen vliv hluku z pozemní komunikace /silnice II. třídy/ na navržené bydlení.

2) U navržené lokality Z39 BI bude přesně formulován stanovený regulativ – tj. v rámci schvalovacích řízení konkrétních staveb bude doložen vliv hluku ze stávající plochy výroby a skladování /v případě provozů s hlukovou zátěží/ na navržené bydlení /v textu chybně uvedena trafostanice/ .

Pořizovatel

Ad 1) informace o podmínce pro navazující řízení u příslušných zastavitelných ploch bude doplněna.

Ad 2) Formální chyba bude opravena

Krajský úřad Středočeského kraje

Orgán ochrany přírody a krajiny

1) Z hlediska zvláště chráněných druhů **požadujeme uvést koncepci do souladu s vrstvou územně analytických podkladů jev 36b** – biotop vybraných zvláště chráněných druhů velkých savců, přičemž v řešeném území se nachází migrační koridor č. 140 a kritické místo č. 33 tohoto biotopu. Požadujeme tyto prvky vymezit a respektovat, tedy nenavrhovat v jejich plochách žádné využití, které by zhoršovalo migrační prostupnost území pro velké savce. Tato vrstva je Agenturou ochrany přírody a krajiny ČR vymezována poměrně nově, místo v koncepci použitých vrstev migračně významné území a dálkový migrační koridor.

2) Z hlediska ÚSES opakovaně požadujeme respektovat ochranu prvků ÚSES. V řešeném území se nachází regionální biocentrum RC1393 Malá Svatá Hora a regionální biokoridory RK1206 Kazatelna – Malá Svatá Hora a RK1207 Malá Svatá Hora – V Desinách. V souladu se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR) **opakovaně požadujeme respektovat plochy prvků ÚSES jako nezastavitelné**, s využitím pro zvýšení biodiverzity a ekologické stability krajiny, tedy nevymezovat v těchto plochách nové zastavitelné plochy. Využití ploch regionálního ÚSES stanovené ZÚR je pro pořizovatele závazné.

Pořizovatel

Ad 1) Biotop zvláště chráněných druhů velkých savců je doplněn do koordinačního výkresu na základě dat AOPK ČR.

Ad 2) Zásady územního rozvoje po poslední aktualizaci účinné od 26.04.2024 upravily trasování regionálních prvků ÚSES tak, že návrh Územního plánu Nová Ves pod Pleší aktuálně **nevymezuje** zastavitelné plochy v těchto prvcích zcela v souladu s nadřazenou dokumentací.

Orgán posuzování vlivů na životní prostředí

Od společného jednání došlo k vymezení plochy ložiska nevýhradních nerostů stavebního kamene - číslo ložiska 327020001 - těžba dřívější povrchová, nacházející se v místě regionálního biokoridoru v plochách lesních NL. Z regulace ploch lesních vyplývá, že nejsou nijak regulovány stavby podle §18 odst. 5 stavebního zákona, což znamená, že lze plochu těžby z hlediska územního plánu využívat. Vymezení ploch pro těžbu nerostů nebylo v zadání územního plánu prověřováno, příslušný úřad proto pokládá vymezení plochy pro ložisko a nastavení regulace využití dotčených ploch jako novou skutečnost ve využívání území, která nebyla příslušnému orgánu známa a představuje potenciální významné negativní vlivy na životní prostředí (těžba představuje záměr dle přílohy č. 1 zákona). Otázka možnosti těžby je dále připouštěna v kapitole E.4 Návrh územního systému ekologické stability krajiny, návrhu územního plánu, kde je uváděno „V případě těžby nerostných surovin bude umožněno založení prvků ÚSES teprve po dokončení těžby a následné rekultivaci".

Příslušný úřad shledal prověřované plochy z hlediska střetů funkčního využití a střetů se složkami životního prostředí a veřejným zdravím za významné, a s přihlédnutím ke kritériím uvedeným v příloze č. 8 zákona dospěl k závěru, že koncepci je nutné posuzovat podle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí.

Pořizovatel

Závazná pro rozhodování v území je výroková část územního plánu. Zakreslení ložiska v části odůvodnění je pouze znázorněním určitého limitu v území, který znemožňuje vymezení některých změnových ploch v území. Dotčené vymezené území ložiska bylo předmětem řešení rozporu dvou dotčených orgánů (MPO a MěÚ Dobříš). Výsledkem řešení rozporu bylo, že bez vymezení konkrétní plochy těžby ve výrokové části územního plánu **nelze zahájit kroky směřující k zahájení těžby** jen na základě § 18 odst. 5. Stavby pro těžbu lze v nezastavěném území umisťovat pouze v souladu s charakterem území. Stavby související s těžbou

v souladu s jeho charakterem je potřeba chápat tak, že v případě doprovodných staveb související s těžbou, které vybočují z plochy přímo určené způsobem využití jako plochy pro těžbu, je možné obhájit soulad s charakterem území.
Na základě řešení tohoto rozporu je podrobně popsán charakter nezastavěného území (zejména v ploše ložiska a do něj zasahujících funkčních ploch), který návrh územního plánu stabilizuje a nenavrhuje jeho změnu. Zároveň výslovně popisuje, že stavby, zařízení a opatření směřující k těžbě jsou **v rozporu s tímto charakterem**.

Návrh územně plánovací dokumentace neumožňuje umístění staveb, zařízení a opatření směřující k těžbě jen na základě § 18 odst. 5 stavebního zákona (jedná se o stavby, zařízení a opatření v rozporu s charakterem nezastavěného území), proto není zpracováno vyhodnocení vlivů této koncepce na životní prostředí.

Ostatní uplatněná stanoviska byla souhlasná, bez požadavků na úpravu návrhu územního plánu v podrobnosti projednávané územně plánovací dokumentace.

E.3 Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů, nadřízeného orgánu, připomínek oprávněných investorů a sousedních obcí uplatněných dle § 53 stavebního zákona – k návrhu pro opakované veřejné projednání

Ministerstvo průmyslu a obchodu

Při územně plánovací činnosti hledat východisko na základě výsledků geologických prací s cílem zajistit v co největší míře zejména ochranu zjištěných a předpokládaných ložisek nerostů a vytvářet podmínky pro jejich hospodárné využití.

Dotčený orgán přesto vydal souhlasné stanovisko.

Pořizovatel

Na základě řešeného rozporu v předchozí fázi pořizování, pořizovatel zohlednil jeho výsledek, kde podstatným konstatováním je uvedena **nepříslušnost** dotčeného orgánu k uplatnění stanoviska k ložiskům **nevyhrazených** nerostů. Zároveň konstatoval, že stavby v nezastavěném území lze umisťovat pouze v souladu s charakterem území.
Upravený návrh územního plánu tedy precizněji popsal charakter území v Nové Vsi pod Pleší a požadavek na jeho zachování. S ohledem na charakter území stavební zákon reálně znemožňuje takové stavby, protože nelze žádným způsobem prokázat soulad se stávajícím charakterem území.
V rámci řešeného rozporu je dále uvedeno, že návrh územního plánu chrání vymezené ložisko tím, že v něm nevymezuje žádné změnové funkční plochy, které by mohly podstatně ztížit nebo znemožnit její využití. A naopak stabilizuje stávající využití.

Krajské ředitelství Policie ČR

Kladné stanovisko s následujícími požadavky:
PČR DI Příbram z hlediska bezpečnosti a plynulosti provozu na pozemních komunikacích požaduje, aby úpravou návrhu změny územního plánu nedošlo k zúžení šíře stávajících komunikací a veřejného prostranství (šíře mezi oploceními).

Při projektování nových komunikací určených k dopravní obsluze nových lokalit, určených k zástavbě RD, požadujeme dodržení minimální šíře veřejného prostranství (tj. šíře mezi oploceními) dle vyhl. č. 501/2006 Sb., tedy plánování parcelace tak, aby tato podmínka byla splněna.

Dále požadujeme předložení příslušné projektové dokumentace zpracované a opatřené autorizačním razítkem autorizovaného inženýra pro navrhování dopravních staveb k vydání vyjádření dle § 16 odst. 1 zák. 13/1997 Sb. Z hlediska jednotlivých sjezdů na pozemky požadujeme předložení rozhledových poměrů (rozhledových trojúhelníků) zpracovaných a opatřených razítkem autorizovaného inženýra pro navrhování dopravních staveb k vydání vyjádření dle § 10 odst. 5 zák. č. 13/1997 Sb.

Upozorňujeme, že je nutno zohlednit odstup oplocení od komunikace z důvodu bezpečného výjezdu na komunikaci (aby oplocení nebránilo v bezpečném a požadovaném rozhledu). DI Příbram jakožto dotčený orgán státní správy ve věcech bezpečnosti a plynulosti provozu na pozemních komunikacích požaduje, aby byly v rámci parcelace a budoucích staveb komunikací a jejich napojení na stávající dopravní infrastrukturu, dodrženy všechny příslušné normy, Vyhlášky, rozhledové poměry aj.

Dále požadujeme, aby byl zohledněn nárůst intenzity dopravy na stávající dopravní infrastrukturu, aby se nově zamýšlené stavby komunikací nepřipojovaly na stávající komunikace, které nejsou šířkově vyhovující a nárůst intenzity dopravy by pak z hlediska bezpečnosti a plynulosti provozu nebyl vhodný. V rámci projektování nových komunikací je nutné se zabývat hledáním takového řešení, aby byla intenzita dopravy v souvislosti s navrhovanými komunikacemi a jejími připojeními na stávající komunikace z hlediska bezpečnosti a plynulosti vyhovující.

Pořizovatel

V nových lokalitách, kde jsou navrženy konkrétní koridory pro komunikaci, mají tyto koridory minimální šířku 8 m tak, aby bylo možné realizovat kapacitně vyhovující napojení dané lokality. Další požadavky směřují do podrobnosti územního rozhodování a umisťování konkrétních staveb, proto nemohou být v rámci podrobnosti územního plánu zapracovány.

Městský úřad Dobříš, Odbor výstavby a životního prostředí

Doprava a silniční hospodářství

V textové části ÚP, v kapitole I.6.3 Dopravní infrastruktura (str. 36) není uvedena silnice III. třídy č. 11627 Nová Ves p. Pl., Včelník – Zahořany, která je též vedena přes řešené území. Dále jsou v odstavci „Kategorizace silnic a funkční třídy“ uváděny místní komunikace funkční třídy C2 a C3. Platná norma ČSN 73 6110 z ledna 2006 už termín „funkční třída“ neužívá. Pracuje pouze s „funkčními skupinami“ a „typy“ místních komunikací označenými „písmenným znakem“. Označení MO7/30 není jako písmenný znak úplné, chybí počet jízdních pruhů, není zřejmé, zda číslo 7 vyjadřuje šířku prostoru místní komunikace nebo šířku hlavního dopravního prostoru.

Pořizovatel

Proběhla kontrola názvosloví v rámci textu územního plánu a názvosloví (označení) bylo upraveno dle aktuální legislativy a norem.

Vodoprávní úřad

Sdělujeme, že Městský úřad Dobříš, Odbor výstavby a životního prostředí povolil zkušební provoz obecní ČOV Malá Hraštice rozhodnutím dne 11.07.2024 pod č. j. MDOB 46403/2024/Mis. Obec Malá Hraštice je odpojena z kanalizační sítě obce Nová Ves pod Pleší (str. 40).

Pořizovatel

Pořizovatel toto oznámení bere na vědomí a v úpravě pro vydání byla tato informace zohledněna.

Lesní hospodářství a myslivost

Upozorňujeme, že u lokality Z 12 , projednávané dne 27.02.2024 na Krajském úřadu Středočeského kraje, nadále z hlediska lesního zákona platí nutnost respektovat vzdálenost staveb od okraje lesa, která se rovná minimálně hodnotě absolutních výškových bonit dřevin v přilehlé porostní skupině, tzn. dle současných podkladů minimálně 26 metrů.

Pořizovatel

K jednotlivým zastavitelným plochám v blízkosti lesa byla doplněna informace o aktuální výškové bonitě přilehlého porostu s konstatováním, zákonného limitu (potřeby stanoviska příslušného orgánu k navazujícímu řízení) 30 m od okraje lesa.

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství

Ochrana krajiny a přírody

Z hlediska ÚSES Krajský úřad nesouhlasí s navrhovaným řešením ÚSES a opakovaně požaduje respektovat ochranu jeho prvků danou zákonem a Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje v aktuálním znění (ZÚR). V řešeném území se nachází regionální biocentrum RC1393 Malá Svatá Hora a regionální biokoridory RK1206 Kazatelna – Malá Svatá Hora a RK1207 Malá Svatá Hora – V Desinách. V souladu se ZÚR opakovaně požadujeme respektovat plochy prvků ÚSES jako nezastavitelné, s využitím pro zvýšení biodiverzity a ekologické stability krajiny, tedy nevymezovat v plochách ÚSES zastavitelné plochy. Zastavitelné plochy Z51, Z52, Z53, Z54, Z55 jsou v konfliktu s vymezením regionálního biokoridoru RK1207 Malá Sv. Hora – V Desinách podle ZÚR, zastavitelné plochy Z52 a Z55 jsou v konfliktu s aktuálně navrhovaným zpřesněním tohoto biokoridoru územním plánem. Koncepcí stanovené využití zmíněných ploch Krajský úřad považuje za neslučitelné s funkcí biokoridoru, bariérový efekt a přímé rušení bioty způsobené obytnou zástavbou a využitím typu soukromých zahrad zcela jistě povede ke znemožnění migrační funkce biokoridoru jako celku. Na základě výše zmíněného Krajský úřad považuje převzetí koncepcí citovaného historického rozhodnutí Obecního úřadu Nový Knín, stavebního úřadu, o umístění stavby Obytná zóna Včelník – Nová Ves pod Pleší“, č.j. 328.2/1009/94–jk ze dne 30. 1. 1995, do aktuálně projednávaného územního plánu Nová Ves pod Pleší za zcela nežádoucí minimálně v těch částech, v kterých se umisťovaná zástavba včetně zahrad překrývá s prvkem regionálního ÚSES, čímž maří jeho funkci, která je veřejným zájmem ve smyslu ust. § 58 odst. 1 zákona.

Pořizovatel

Zastavitelné plochy uvnitř koridoru (Z51 – Z55) vznikly aktualizací nadřazené dokumentace ZÚR Středočeského kraje (aktualizace 2024). Jednalo se o plošky, které zohledňovaly územní rozhodnutí (umístění staveb), které dosud nejsou realizovány. Změnou nadřazené dokumentace vznikl střet těchto zastavitelných ploch s ÚSES. Zpracovatele v souladu se stavebním zákonem zpřesnili trasování regionálního ÚSES, při zachování minimálních parametrů regionálního ÚSES a jeho funkčnosti. V úpravě k vydání Územního plánu Nová Ves pod Pleší jsou změnové plochy ze zpřesněného koridoru vyjmuty (Z52 a Z55) a funkčně je plocha stabilizovaná jako plocha NP – plochy přírodní. Zároveň je u této funkční plochy respektováno na konkrétním pozemku vydané, platné územní rozhodnutí, z čehož vyplývá možnost realizovat povolenou stavbu bez dalších změn umístění a velikosti stavby. Jedná se o pravomocné navazující rozhodnutí na stávající územní plán, ve kterém do daného pozemku regionální ÚSES nezasahoval.
Ostatní zastavitelné plochy jsou vzhledem ke zpřesnění trasování ÚSES i s ohledem na jeho funkčnost zachovány.

Krajská hygienická stanice

U nově řešené lokality P01 OV bude v rámci následných řízení splněn stanovený regulativ z hlediska hluku, který bude upraven následovně – v případě navržených stacionárních zdrojů hluku bude řešen vliv hluku z lokality na stávající obytnou zástavbu.
U části navržené lokality Z12 BI v blízkosti pozemní komunikace - silnice II. třídy /II/116/ bude v rámci schvalovacích řízení konkrétních staveb zohledněn vliv hluku z pozemní komunikace na navržené bydlení.

Pořizovatel

U výše uvedených zastavitelných ploch bylo do podmínek využití zapracovány podmínky krajské hygienické stanice.
Ostatní uplatněná stanoviska byla souhlasná, bez požadavků na úpravu návrhu územního plánu v podrobnosti projednávané územně plánovací dokumentace.

F. Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace a výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí

Zpracování vyhodnocení vlivu územního plánu na udržitelný rozvoj území nebylo Krajským úřadem Středočeského kraje jako příslušným úřadem z hlediska posuzování vlivů koncepce na životní prostředí dle zákona č.100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon) požadováno.

G. Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona

Zpracování vyhodnocení vlivu územního plánu na udržitelný rozvoj území nebylo požadováno.

H. Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly

Zpracování vyhodnocení vlivu územního plánu na udržitelný rozvoj území nebylo požadováno.

I. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení

Navržené řešení vychází z potřeb a požadavků vedení obce Nová Ves pod Pleší a jejích občanů. Návrh byl vypracován podle požadavků zadání a stavebního zákona č. 183/2006 Sb., a prováděcích vyhlášek. Všechny jevy, limity využití území, záměry nadřazených dokumentací a další prvky udržitelného rozvoje jsou respektovány v navrženém řešení a koncepce rozvoje sídla z nich vychází.

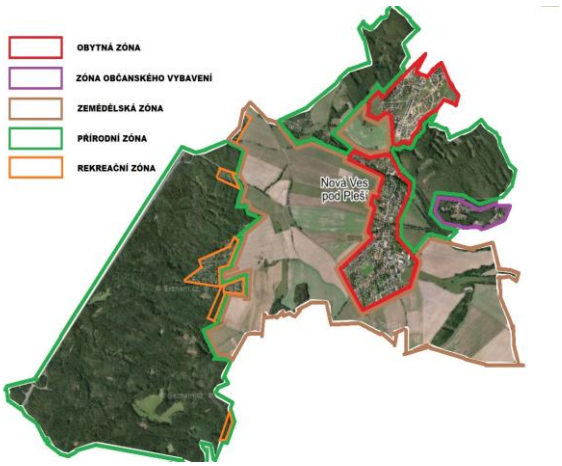
I.1 Východiska koncepce rozvoje obce

Základními východisky a podklady pro stanovení koncepce rozvoje řešeného území byly vydané dokumentace:

- Politika územního rozvoje a její republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území
- Zásady územního rozvoje Středočeského kraje včetně aktualizací a její priority územního plánování Středočeského kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území
- Závěry rozboru udržitelného rozvoje, SWOT analýzy v rámci ÚAP ORP Dobříš
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, zejména § 18 a 19
- **Schválené zadání ÚP Nová Ves pod Pleší** dne 4.3.2020
- **Územní plán sídelního útvaru Nová Ves pod Pleší** schválený 27.5.1997
- **Územní rozhodnutí Obecního úřadu Nový Knín**, stavebního úřadu, o umístění stavby stavba „Obytná zóna Včelník – Nová Ves pod Pleší“, ze dne 30.1.1995, č.j. 328.2/1009/94–jk. Včetně jeho pozdější aktualizace 2011, dále „ÚR“

Pro stanovení a návrh základní koncepce rozvoje území obce Nová Ves pod Pleší se ukázalo jako zásadní pochopení vazeb a klíčových témat budoucího rozvoje celého řešeného území. Těmito třemi tématy jsou typologie využití území, sídelní struktura řešeného území a sídelní vazby v území.

Obrázek 2: Typologie využití území obce Nová Ves pod Pleší



- **Typologie využití území a sídelní struktura**

Z hlediska typologie je území rozděleno do 5 zón: obytné zóny, zóny občanského vybavení, rekreační zóny, přírodní zóny (krajinné zázemí, lesy) a zemědělské (produkční) zóny viz obr. 2. Obytnou zónu tvoří jádra obou částí a zónu občanského vybavení sanatorium na Pleši. Přírodní zónu tvoří charakteristická krajina se souvislými lesními porosty v blízkosti chráněných ploch (Andělské schody) a zemědělsky využívané krajiny bez výrazných zásahů do nezastavěného území. V územním plánu je navrhována k dalšímu zachování a ochraně přírodních a krajinných hodnot bez zásahů (např těžby nerostů).

Stávající historicky dané zónování řešeného území dle převládajícího charakteru využití území je navrženo respektovat a dále rozvíjet jako základ koncepce rozvoje území.

Základní sídelní strukturu tvoří obytná sídla Nová Ves pod Pleší a novodobá část zástavby Včelník. Jádrem sídelní struktury je Nová Ves pod Pleší s větší rozlohou, hustotou osídlení a větší koncentrací bydlení a staveb občanského vybavení. Včelník je sídlem satelitního charakteru s převládající obytnou funkcí.

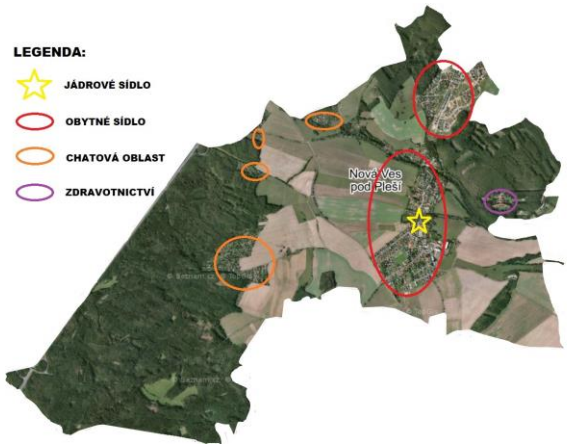
Stávající historicky danou strukturu řešeného území je navrženo respektovat, chránit a dále rozvíjet jako základ koncepce rozvoje území obce Nová Ves pod Pleší.

- **Sídelní vazby obce Nová Ves pod Pleší**

V řešeném území fungují vazby civilizační integrační, spojující funkčně i dopravně obě části sídla mezi sebou a vazby přírodně rekreační, které popisují vazby sídel na volnou krajinu v blízkosti přírodního parku Hřebeny, údolí Kocáby či o něco vzdálenější rekreační oblast Slapy pro krátkodobou rekreaci a volnočasové aktivity občanů a pro posílení přírodních a krajinotvorných funkcí v území.

Mezi další významné civilizační vazby území patří výborná dopravní dostupnost území, schéma ukazuje směr od dálnice D4, dálniční exit 21 leží ve vzdálenosti 3 km od centra obce, dálniční exit 18 je vzdálený 5 km. Železniční doprava je územím vedena, ale má spíše rekreační význam, v obci je celá řada chatových osad, zájem o jejich výstavbu byl v minulosti ovlivněn dostupností obce na železnici.

Obrázek 3: Sídelní struktura území obce Nová Ves pod Pleší



Území plán je navržen tak, aby umožňoval rozvoj území a jeho obnovu ve všech funkčních složkách.

- **Předpoklady rozvoje obce**

Obec Nová Ves pod Pleší se nachází v přírodně atraktivním prostředí v blízkosti přírodního parku Hřebeny, územím prochází železniční trať č. 210 dálnice D4 a silnice II. třídy 116.

Perspektivy rozvoje obce budou především orientovány na rozvoj obytné složky území a s tím související orientace na zlepšení životních podmínek v obci – na kvalitativní stránku rozvoje obce, zejména sítí technické a dopravní infrastruktury.

Území plán je navržen tak, aby umožňoval rozvoj území a jeho obnovu ve všech funkčních složkách a současně vytvářel podmínky pro ochranu jeho kulturních, civilizačních a přírodních hodnot při současném respektování limitů využití území a zajišťoval neustálý rozvoj hospodářské prosperity.

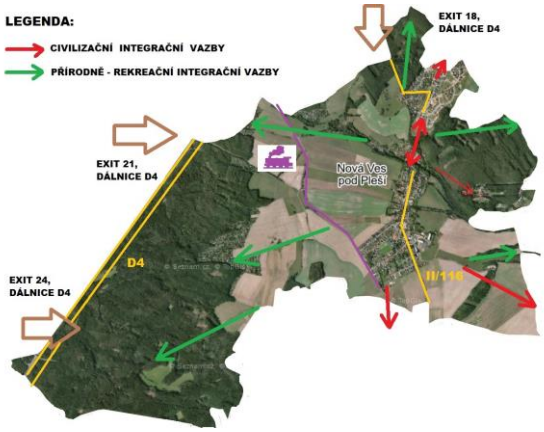
Bydlení zde budou vyhledávat především obyvatelé, kteří budou mít zájem bydlet v klidném a čistém prostředí venkovského charakteru v obci, která je zasazena v příjemně členité krajině, skýtá pro své obyvatele přírodně rekreační zázemí a dobrou dopravní dostupnost na hlavní město.

Obec je vybavena občanskou vybaveností v základním rozsahu, nachází se zde základní škola, mateřská škola, obchody, restaurace, kulturní sál, muzeum, pošta, obecní úřad, hasičská zbrojnice, nemocnice na Pleši atd. Za vyšší vybaveností dojíždějí obyvatelé do vyšších center osídlení (Dobříš, Mníšek pod Brdy, Příbram, Praha). Obec se nachází v denní dojížďkové vzdálenosti od Prahy (20 km na hranici Prahy, časová dosažitelnost 20 minut) a od Příbrami (28 km, časová dosažitelnost 22 minut).

Z funkcí převládá obytná složka. V obci jsou dobré podmínky pro další rozvoj, obec je místem příznivým pro trvalé bydlení. V budoucnu je nutno se zaměřit na zlepšování úrovně technické infrastruktury, podporu občanské vybavenosti, využít existující kvality obce a krajinného prostředí, posílit pocit sounáležitosti obyvatel s obcí, zejména mezi původní a satelitní částí zástavby.

Koncepce rozvoje obce vychází z výše uvedené charakteristiky a odráží se v urbanistickém návrhu územního plánu.

Obrázek 4: Sídelní vazby obce Nová Ves pod Pleší



I.2 Vymezení řešeného území

Územní plán bude zpracován v rozsahu administrativního území obce Nová Ves pod Pleší o celkové rozloze 1103 ha. Administrativní území obce tvoří jedno katastrální území – Nová Ves pod Pleší 705811 a trvalé bydliště zde má 1559 obyvatel (údaj k 1. 1. 2024).

Řešené území se nachází na okraji okresu Příbram. Obec Nová Ves pod Pleší náleží v rámci Středočeského kraje do okresu Příbram a správního obvodu ORP Dobříš.

Geografická poloha

Obec Nová Ves pod Pleší leží v jižní části Středočeského kraje severně od Dobříše (viz obr. 5). Na severu sousedí s Mníškem pod Brdy a Rymaně, na východě se Zahořany, Senešnicí a Velkou Lečicí, na jihu s M. Hrašticí a Mokrovraty a na západě s Voznicí. Obec je tvořena 1 místní částí a 1 katastrem.

Z urbanistického hlediska leží obec v širším zázemí Prahy poblíž dopravní tepny D4 Praha – Strakonice.

Obrázek 5: Poloha obce Nová Ves pod Pleší dle mapy.cz

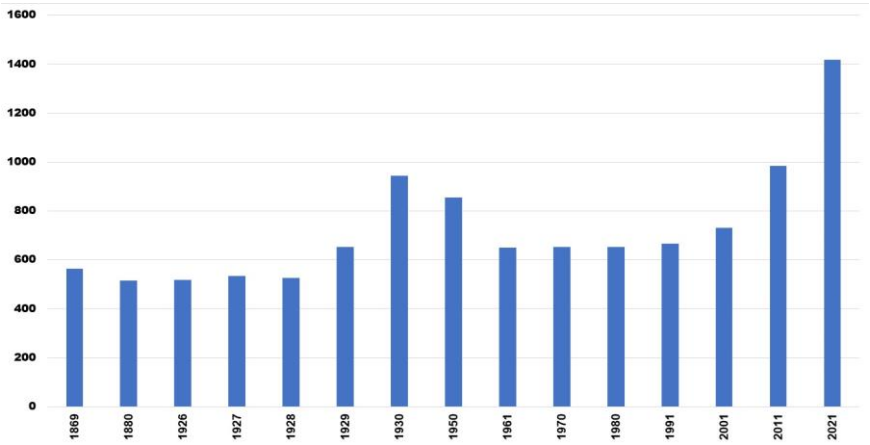
Hranice hlavního města Prahy je vzdálena 20 km, po dálnici D4 je dosažitelná za přibližně 20 min. Okresní město Příbram je vzdáleno 28 km, s využitím dálnice D4 je dosažitelné cca za 22 min.

Západně od obce se rozkládají rozlehlé lesní komplexy přírodního parku Hřebeny, východně údolí říčky Kocáby. Lze tedy konstatovat, že obec leží v atraktivní krajině s vynikající dostupností na hlavní město.

I.3 Demografické předpoklady

V roce 1869, tj, při prvním moderním sčítání žilo v obci Nová Ves pod Pleší 563 obyvatel, což je o dvě třetiny méně než při posledním censu v roce 2021 (1418 obyvatel) – viz tab. 1, obr 6. V 40. letech minulého století zaznamenala obec výrazný vzestup počtu obyvatel, od 60. let počet ubývá, opětovný nárůst je zaznamenán v devadesátých letech, až při posledních sčítání v roce 2011.

Obrázek 6: Vývoj počtu obyvatel v letech 1869 – 2021 (podle výsledků sčítání od roku 1869)



Tabulka 1: Vývoj počtu obyvatel v letech 1869 – 2024 (podle výsledků sčítání od roku 1869)

Rok	**1869**	**1880**	**1926**	**1927**	**1928**	**1929**	**1930**	**1950**
Počet obyvatel	563	515	517	534	527	654	945	855
Rok	**1961**	**1970**	**1980**	**1991**	**2001**	**2011**	**2021**	**2024**
Počet obyvatel	651	652	652	667	731	984	1480	1559

V roce 2011 bylo dosaženo historického maxima – žilo zde 984 obyvatel. V této době v okolí nabíraly na intenzitě suburbanizační procesy (stěhování především mladých rodin a lidí ve středním věku z velkých měst za lepším bydlením do jejich bližšího zázemí, což v našich podmínkách znamená do menších sídel v dosažitelné vzdálenosti od metropole). Od roku 2011 je zaznamenán stálý a vytrvalý nárůst. Na počátku roku 2024 zde žilo 1559 obyvatel.

Tabulka 2: Vývoj počtu obyvatel v letech 1992 – 2024 (podle průběžné evidence – k 1.1.daného roku)

Rok	**1992**	**1993**	**1994**	**1995**	**1996**	**1997**	**1998**
Počet obyvatel	678	700	690	686	683	680	693
Rok	**1999**	**2000**	**2001**	**2002**	**2003**	**2004**	**2005**
Počet obyvatel	693	704	749	746	756	761	773
Rok	**2006**	**2007**	**2008**	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**
Počet obyvatel	808	841	898	920	945	980	1004
Rok	**2013**	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**
Počet obyvatel	1029	1063	1077	1109	1145	1202	1286
Rok	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**		
Počet obyvatel	1346	1418	1486	1548	1559		

Poznámka: Rozdíl údajů tab. 1 a tab. 2 je způsoben odlišným rozhodným okamžikem – v případě sčítání je to noc z 2. 3. na 3. 3. 1991 resp. noc z 28. 2. na 1. 3. 2001, resp. noc z 25. 3. na 26. 3. 2011, průběžná evidence uvádí počet obyvatel k 1. 1. daného roku.

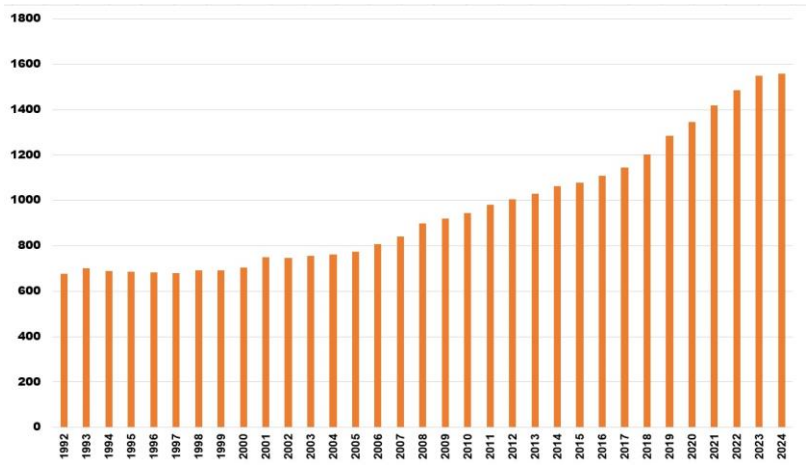
Tabulka 3: Demografické ukazatele v letech 2000 – 2023 (podle průběžné evidence – k 21.12.daného roku)

	Narození	Zemřelí	Přistěhovalí	Vystěhovalí	Přírůstek přirozený	Přírůstek stěhováním	Přírůstek celkový
2000	2	4	30	17	–2	13	11
2001	9	3	40	15	6	25	31
2002	6	8	18	19	–2	–1	–3
2003	7	9	23	11	–2	12	10
2004	15	5	21	26	10	–5	5
2005	8	7	39	28	1	11	12
2006	16	5	51	27	11	24	35
2007	11	5	72	45	6	27	33
2008	13	7	68	17	6	51	57
2009	12	6	41	25	6	16	22
2010	15	6	35	19	9	16	25
2011	12	4	58	32	8	26	34
2012	17	6	43	30	11	13	24
2013	22	10	44	31	12	13	25
2014	15	7	48	22	8	26	34
2015	14	10	40	30	4	10	14
2016	20	16	59	31	4	28	32
2017	19	4	57	36	15	21	36
2018	18	5	89	45	13	44	57
2019	14	10	97	17	4	80	84
2020	26	11	109	18	15	91	106
2021	32	9	98	38	23	60	83
2022	21	8	98	66	13	32	45
2023	15	11	87	37	4	50	54

Zdroj: Český statistický úřad

Poznámka: Rozdíl údajů je způsoben upravením průběžné evidence podle výsledků sčítání lidu, domů a bytů.

Obrázek 7: Vývoj počtu obyvatel v letech 1992 – 2024 (podle průběžné evidence)



Vývoj demografického ukazatele průměrný věk, který slouží k posuzování vývoje věkové struktury, má v rámci vyšších územně správních celků (Okres Příbram, Středočeského kraje i ČR) zcela odlišný charakter. Po roce 2000 rostl daleko intenzivněji, nicméně během zvýšeného zájmu imigrantů kolem roku 2009 znatelně poklesl pod úroveň vyšších územních celků, téměř dosáhl hodnoty „mladého“ Středočeského kraje a okresu Příbram. Nicméně po odeznění **této vlny opět začala populace stárnout a v současné době je téměř na úrovni České republiky.**

Tabulka 4: Stav obyvatel podle věku v obci Nová Ves pod Pleší a nadřízených územních celcích v letech 2000 – 2023

Územní celek	**Rok**											
	2000	**2001**	**2002**	**2003**	**2004**	**2005**	**2006**	**2007**	**2008**	**2009**	**2010**	**2011**
obec Nová Ves pod Pleší	36,0	35,9	36,4	36,6	36,9	36,9	36,5	36,5	36,4	36,8	36,9	36,8
Okres Příbram	38,6	38,8	39,2	39,4	39,7	39,9	40,2	40,4	40,6	40,8	41,0	41,2
Středočeský kraj	39,0	39,3	39,5	39,7	39,8	39,9	40,0	40,0	40,0	40,0	40,1	40,3
ČR	38,8	39,0	39,3	39,5	39,8	40,0	40,2	40,3	40,5	40,6	40,8	41,1
Územní celek	**Rok**											
	2012	**2013**	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**
obec Nová Ves pod Pleší	36,9	36,5	36,7	37,2	36,8	37,5	37,8	37,3	36,6	36,2	36,6	**36,8**
Okres Příbram	41,5	41,7	42,0	43,0	43,2	43,5	43,7	44,0	43,1	43,2	43,1	**43,3**
Středočeský kraj	40,4	40,6	40,7	40,8	41,0	41,0	41,2	41,3	41,4	41,5	41,3	**41,5**
ČR	41,3	41,5	41,7	41,9	42,0	42,2	42,3	42,5	42,6	42,8	42,6	**42,8**

Pro takto malé území nelze vytvářet klasickou projekci počtu obyvatel založenou na úmrtnostních tabulkách a plodnosti podle věkových kategorií. Přesto se lze pokusit odhadnout, jakým směrem se bude vyvíjet počet obyvatel.

Podle nejpravděpodobnější střední varianty „Projekce obyvatelstva České republiky do roku 2100“, kterou vydal Český statistický úřad v roce 2013 na základě výsledků SLDB 2011, bude počet obyvatel České republiky do roku 2018 růst (na hodnotu přibližně 10,54 milionu osob). V následujících **letech už zahraniční migrace nebude schopna kompenzovat zvyšující se rozdíl mezi počtem**

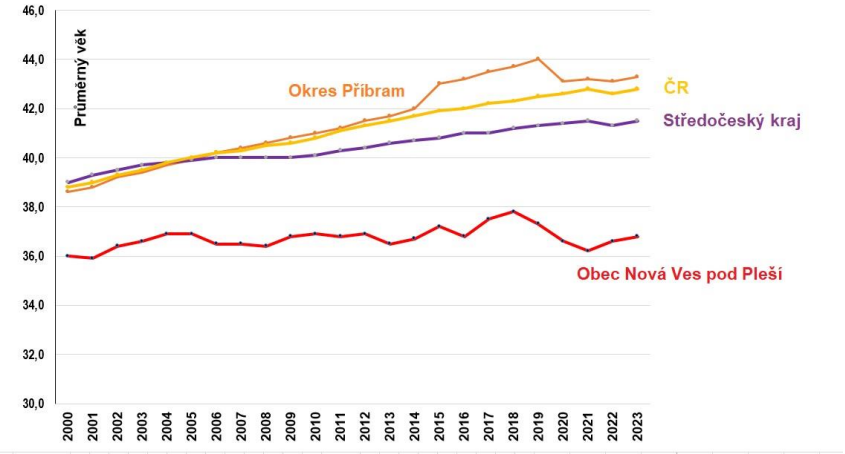
zemřelých a narozených a nastane celkový pokles. Prodlužování délky života a současně nižší počet narozených dětí bude mít za následek výrazné zvýšení podílu osob starších 65 let v populaci.

Vzhledem k existenci nepříznivého vývoje průměrného věku nelze předpokládat, že v blízké budoucnosti dojde k výraznému zvýšení přirozeného přírůstku. Proto celkový přirozený přírůstek v následujících dvou dekádách bude v řádu jedinců až desítek jedinců.

Vliv zahraniční migrace na obec Nová Ves pod Pleší nelze určit. Pravděpodobnější je spíše stagnace v migračním přírůstku, resp. poměrně stejné počty vystěhovalých (především mladých lidí) a přistěhovalých (mladých rodin). Nárůst počtu obyvatel touto formou se bude pohybovat v řádu několika málo desítek obyvatel.

Ve střednědobém výhledu (v následujících 25 letech) je možné očekávat zvýšení počtu obyvatel v řádu 100 – 300 obyvatel.

Obrázek 8: Průměrný věk v obci Nová Ves pod Pleší a nadřízených územních celcích v letech 2015 – 2023 (podle průběžné evidence)



Hospodářská činnost

Tabulka 5: Podnikatelské subjekty v obci Nová Ves pod Pleší k 31.12.2023

Podnikatelské subjekty	Registrované podniky	Podniky se zjištěnou aktivitou
Celkem	427	274
Fyzické osoby	**373**	231
Fyzické osoby podnikající dle živnostenského zákona	332	203
Fyzické osoby podnikající dle jiného než živnostenského zákona	14	13
Zemědělští podnikatelé	17	13
Právnické osoby	54	43
Obchodní společnosti	34	32
akciové společnosti	1	1
Družstva	1	1

Domovní a bytový fond

Za posledních 140 let počet domů v obci Nová Ves pod Pleší narostl téměř 4 krát. V roce 1869 z 83 na 322 domů v roce 2011 – viz tab. 6, obr. 9. Až do roku 1927 se počet domů téměř neměnil, ve 30 letech začal růst, stagnace následovala po roce 1950 (stagnaci v grafu v následujících dekádách neznamená fyzický úbytek domů, je ovlivněn změnou metodiky – do té doby se sčítaly obydlené i neobydlené domy, od roku 1950 pouze obydlené). V roce 1991, kdy se opět navrátilo k původní metodice, se počet domů vyšplhal až na úroveň 203 – a od té doby dochází k průběžnému navýšení počtu domů. Podle průběžné statistiky bylo v letech 2013 – 2017 dokončeno 17 bytů, z toho 14 v rodinných domech. Při posledním sčítání v roce 2021 se počet domů v obci navýšil až na 510, což představuje nárust o 188 domů od sčítání v roce 2011.

Obrázek 9: Vývoj počtu domů v obci Nová Ves pod Pleší v letech 1869 – 2011 (podle výsledku sčítání od roku 1869)

Tabulka 6: Vývoj počtu domů v obci Nová Ves pod Pleší v letech 1869 – 2011 (podle výsledků sčítání od roku 1869)

Rok	**1869**	**1880**	**1926**	**1927**	**1928**	**1929**	**1930**	**1950**
Počet domů	85	86	89	96	115	139	200	157
Rok	**1961**	**1970**	**1980**	**1991**	**2001**	**2011**	**2021**	
Počet domů	159	166	203	237	322	322	510	

V oblasti domovního a bytového fondu se v obci Nová Ves pod Pleší využívá přednosti venkovského prostředí – bydlení v rodinných domech.

I.3.1 Odhad budoucího demografického vývoje

Pro takto malé území nelze vytvářet klasickou projekci počtu obyvatel založenou na úmrtnostních tabulkách a plodnosti podle věkových kategorií. Přesto se lze pokusit odhadnout, jakým směrem se bude vyvíjet počet obyvatel.

Podle nejpravděpodobnější střední varianty „**Projekce obyvatelstva České republiky do roku 2100**“, kterou vydal Český statistický úřad v roce 2018 na základě výsledků SLDB 2011, bude počet obyvatel České republiky růst (na hodnotu přibližně 10,784 milionu osob).

Poté, od 30. let by měla mít početnost populace mírně klesající trend, přerušený v druhé polovině 40. let stagnací. Počet obyvatel by se měl až do roku 2058 udržet nad hranicí 10,7 milionu. V období 60. a 70. let se očekává další snižování početní velikosti naší populace. Do počátku 80. let by měla poklesnout na úroveň 10,4 milionu. Nicméně, v posledních dvou desetiletích tohoto století je opět předpokládán růst počtu obyvatel České republiky – na 10,527 milionu na počátku roku 2101. Očekávaný trend vývoje tak sice není stálý, nicméně změny by neměly být dramatické. V maximu (1. 1. 2029) by mělo jít o počet obyvatel o 1,6 % vyšší, než byl stav na prahu projekce, v minimu (1. 1. 2081) pak o 1,9 % nižší. Z pohledu celého prognózovaného období tak lze budoucí vývoj celkového počtu obyvatel zobecnit na, v zásadě, udržení současné velikosti, resp. mírné kolísání kolem této hodnoty.

V dokumentu je uvedeno, že v následujících letech už zahraniční migrace zřejmě nebude schopna kompenzovat zvyšující se rozdíl mezi počtem zemřelých a narozených a nastane celkový pokles. Prodlužování délky života a současně nižší počet narozených dětí bude mít za následek výrazné zvýšení podílu osob starších 65 let v populaci.

Vzhledem k existenci nepříznivého vývoje průměrného věku nelze předpokládat, že v blízké budoucnosti dojde k výraznému zvýšení přirozeného přírůstku.

Vzhledem k tomu, že Český statistický úřad vydal tento dokument v roce 2018 na základě výsledků SLDB 2011, není v něm zohledněna situace s přílivem ukrajinských migrantů.

Vzhledem k tomu, že se obec nachází v atraktivní oblasti pro bydlení a v těsné blízkosti je dopravní tepna D4 Praha–Příbram, lze předpokládat, že obliba satelitního bydlení pro hlavní město bude i nadále vysoká.

Demografický vývoj i s ohledem na nízký průměrný věk v obci **36,8 let** (celorepublikový průměr činil 42,8 v roce 2023) a nízký podíl jednočlenných domácností s průměrně vyšším počtem obyvatel v jednom bytě **2,8** (v roce 2023 činil celorepublikový průměr 2,26 a Praha dokonce 2,01) je důkazem toho, že do obce se **stále stěhují mladé rodiny a obec je příznivým místem pro rodinné bydlení**.

Na tento fakt územní plán reaguje nabídkou ploch pro bydlení a dostatečnou nabídkou ploch pro odpovídající občanské vybavení.

Ve střednědobém výhledu (v následujících 25 letech) je možné očekávat zvýšení počtu obyvatel v řádu vyšších desítek až stovek a obyvatel.

I.4 Odůvodnění urbanistické koncepce

I.4.1 Základní principy rozvoje obce Nová Ves pod Pleší

- Respektovat republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje vyplývající z **Politiky územního rozvoje ČR** včetně aktualizací.
- Naplňovat dotčené priority územního plánování Středočeského kraje stanovené v dokumentu **Zásady územního rozvoje Středočeského kraje** ve znění Aktualizace č. 2 v širším měřítku.
    - Návrhu územního plánu se nedotýkají požadavky vyplývající ze zpřesnění rozvojových oblastí a rozvojových os krajského významu
    - Návrhu územního plánu se nedotýkají požadavky vyplývající z koordinace rozvojových ploch a koridorů dopravní a technické infrastruktury
    - Návrh územního plánu koordinuje vymezení regionálního biokoridoru RK 1207 a lokálního systému ÚSES
    - Návrh územního plánu zohledňuje požadavky, které vyplynuly z vymezení cílových charakteristik krajiny
- Stabilizovat a posílit funkci obce Nová Ves pod Pleší v širší struktuře osídlení jako centra základní občanské vybavenosti.
- Zachovat vyvážený rozvoj jednotlivých složek zastavěného území a krajiny
- Vytvářet podmínky pro plnohodnotný a trvalý rozvoj celého administrativního území obce.
- Zachovávat a rozvíjet **přírodní hodnoty**
- Rozvíjet a chránit stávající **urbanistické, historické, civilizační a kulturní hodnoty** formou **podrobných prvků regulačního plánu** pro podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu.
- Podporovat a vytvořit podmínky pro trvalé bydlení formou rozvoje veřejné infrastruktury.
- Stanovit podmínky pro účelné využívání zastavěného území a krajiny.
- Posílit ekologicko–stabilizační a estetickou funkci krajiny.
- Zajistit **optimální plošný a prostorový rozvoj zastavěného území a zastavitelných ploch**, reagující na historické urbanistické vazby při zachování charakteru tradičního venkovského prostředí a krajinného rázu doplněný veřejnou infrastrukturou.
- Stanovit **podmínky prostorového uspořádání zastavěného území a zastavitelných ploch**
- Zajistit **ochranu nezastavěného území** (především zemědělských ploch) stanovením podmínek využití ploch v nezastavitelném území.
- Vytvářet předpoklady pro zlepšování životní úrovně obyvatel – zejména koncepčně řešit chybějící sítě **technické infrastruktury** (doplnění veřejného vodovodu, návrh odkanalizování obce) a zkvalitňovat sítě stávající.
- Řešit koncepci **dopravní infrastruktury**.
- Podporovat, chránit a doplňovat stávající plochy **občanské vybavenosti**, veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně.
- Podporovat posílení **podnikatelského sektoru** stabilizací ploch pro lehkou výrobu.
- Vytvářet podmínky pro posílení a zkvalitnění **přírodního a krajinného zázemí obce**.
- Využít přírodně – rekreační potenciál území – **rozvíjet turistiku a cykloturistiku**
- Řešit **pěší dopravu** – umožnit přirozené propojení zastavěných území a krajiny, posilovat krajinné zázemí obce.
- Respektovat a zachovat rekreační charakter v území chatových osad, stabilizovat a umožnit rozvoj rodinné rekreace, nikoliv přestavbou na trvalé bydlení
- Vytvářet předpoklady pro **zachování krajinného rázu** např. formou obnovy některých cest a vodních ploch, revitalizací vodotečí a břehových porostů, realizací interakčních prvků.

Při návrhu všech rozvojových ploch bylo přihlíženo k tomu, aby nevznikaly zbytkové plochy zemědělské půdy nebo plochy špatně zemědělsky obhospodařovatelné, dále na stávající inženýrské sítě, dopravní řešení a to vše s ohledem na ochranu stávajících hodnot území.

I.4.2 Historie obce

Území obce Nové Vsi náleželo od dávných dob ke Královské komoře české. Některá místa u obce a v okolí jsou pojmenována v souvislosti s kutáním zlata. Jako například Jamky, Jámy nebo V struhách. V obci jsou dodnes patrná místa po těžbě zlata.

Doly u Nové Vsi náležely pod správu knínských královských perkmistrů. V okolí se těžilo zlato o ryzosti až 23karátů. Vzniklá osada byla založena jako Lhota Nová Ves. Později zůstal jen název Nová Ves.

Již král Karel IV. rozdělil roku 1352 zemi na dvanáct krajů, Dobříš i s Novou Vsí patřily ke kraji Podbrdskému.

Nejstarší částí obce je Malá Strana. Došky na některých chalupách, dnes většinou rekreačních, byly ještě v 70 letech 20.století. Obec se rozšiřovala jižním směrem od Malé strany do dnešního středu obce. Domky směrem k vlakovému nádraží byly stavěny daleko později.

V letech 1419–1434 v době husitských válek krajem často táhla vojska. Na Knínsku a zde byly zlaté doly zavaleny. Některé vypálené vesnice zanikly.

Roku 1630 byl Dobříš, hrad i s pastvím prodán Brunovi Filipu, hraběti z Mansfeldu, tajnému radovi a komořímu, nejvyššímu lovčímu, štolbovi a sokolníku v Království českém. K dobříšskému panství patřila Nová Ves, Senešnice, Zahařony, Rymáň a dvůr Malá Hraštice.

V době 30.leté války (1618–1648) rejtaři švédského generála Bannéra při tažení z Prahy 22. a 23. října1639 vypálily Novou Ves a okolní vesnice. Po skončení 30.leté války se ves obnovovala především obděláváním úrodné půdy. V Nové Vsi roku 1653 bylo 13 selských usedlostí a 8 chalupnických živností.

Dobříšské panství mělo v Nové Vsi rychtu. K rychtářství také patřily Zahořany, Senešnice a Rymáň. Poddaní vrchnosti byli zatížení robotou a neměli čas na obdělávaní svých polí. Robotu odpracovávali na panských polích, lesích i při stavení a opravě známé pasovské (císařské) silnice vedoucí z Bavor do Prahy. Již v roce 1676 byla v Nové Vsi panská krčma a ve vesnici hospodařilo 12 chalupníků a už je 8 sedláků.

V Praze roku 1713 vypukl zlý mor. Nejvíce z okolních obcí byla zasažena Nová Ves, zemřelo 20 osob.

Od roku 1714–1849 náležela Nová Ves do Berounského kraje.

V roce 1718 domovní čísla ještě nebyla, domy se nazývaly podle majitelů. Ve vsi bylo asi 27 domů.

Od roku 1768–1772 začala léta neúrody. Kruté zimy, malá úroda, strádání, nemoci si v roce 1771 vyžádaly 23 úmrtí a v roce 1772 zemřelo 18 osob. Začínaly se pěstovat brambory, pokrm nezvyklý nazývaný také zemská jablka nebo také erteple.

Roku 1788 se na panstvích začínají pěstovat nové kultury: jetel, vojtěška, cukrovka, sazí se více brambor. Z nedostatku krmiva pro chov dobytka byl mnohý rybníček přeměněn na louku. Název „U Rybníčka“ je v katastrální mapě Nové Vsi zachován dodnes.

V roce 1842 byla postavena kaplička zasvěcená v. Janu Nepomuckému. Farností patří Nová Ves do Mníšku pod Brdy.

V roce 1849 byla Nová Ves podřízena c. k. okresnímu hejtmanství v Příbrami (jako podkrajský úřad), krajský úřad byl v Praze. V Dobříši byl c. k. okresní soud.

28.9.1866 vyhořel celý střed obce – 10 statků a 20 chalup. Statky a chalupy byly znovu vystavěny z kamene, cihel a střechy pokryty taškami. 15.7.1888 založen sbor dobrovolných hasičů a zakoupena hasičská stříkačka.

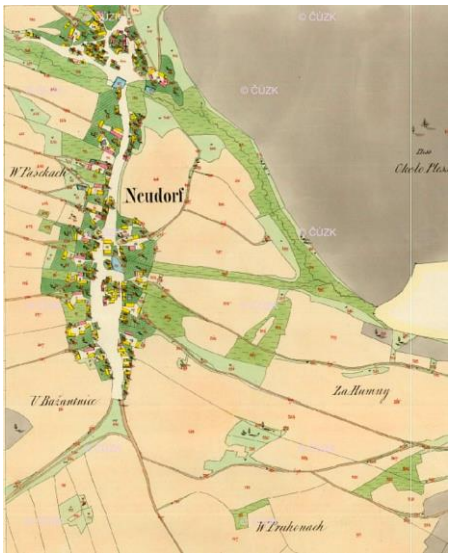
Sčítáním lidu v roce 1880 bylo v Nové Vsi zapsáno 523 obyvatel a 85 domů. Roku 1881 vysázena kaštanová alej. Roku 1883 byla v obci postavena škola. Celá stavba trvala pouhých 5 měsíců. Až do roku 1881 náležela školou Nová Ves do Mníšku. Děti v Nové Vsi učil i hudební skladatel Jakub Jan Ryba, který v letech 1786–1788 působil jako podučitel.

V poválečných letech byl vybudován vodovod, zřízeno koupaliště. V roce 1959 byla zahájena přestavba a v roce 1965 byl dokončen v „akci Z“ kulturní dům, obsahující kinosál, knihovnu a obřadní síň.

V roce 1980 byla dokončena mateřská škola. V roce 1960 měla Nová Ves pod Pleší 1100 obyvatel a v roce 1961 zde bylo 105 rodinných domů, 39 zemědělských usedlostí, 14 bytových domů a ubytovacích zařízení, 5 neobydlených budov a 2 obývané chaty.

V 60. letech plní Nová Ves roli střediskové obce. Vybudována byla mateřská kola, pravidelná ordinace lékaře. Zdroj: www.novavespodplesi.cz, zkráceno

Obrázek 10: Podoba obce Nová Ves pod Pleší v roce 1840



Zdroj: : www.archivnimapy.cuzk.cz

I.4.3 Vývoj urbanistické struktury

Osídlení Nové Vsi pod Pleší vzniklo v 11. století, kdy se již v okolí těžilo zlato. V souvislosti s těžbou byla založena Malá Strana – severní část obce, na kruhovitém půdorysu po slovanském způsobu.

Novější část Nové Vsi je založena podle německého způsobu jako lhota, tedy podélně kolem hlavní cesty.

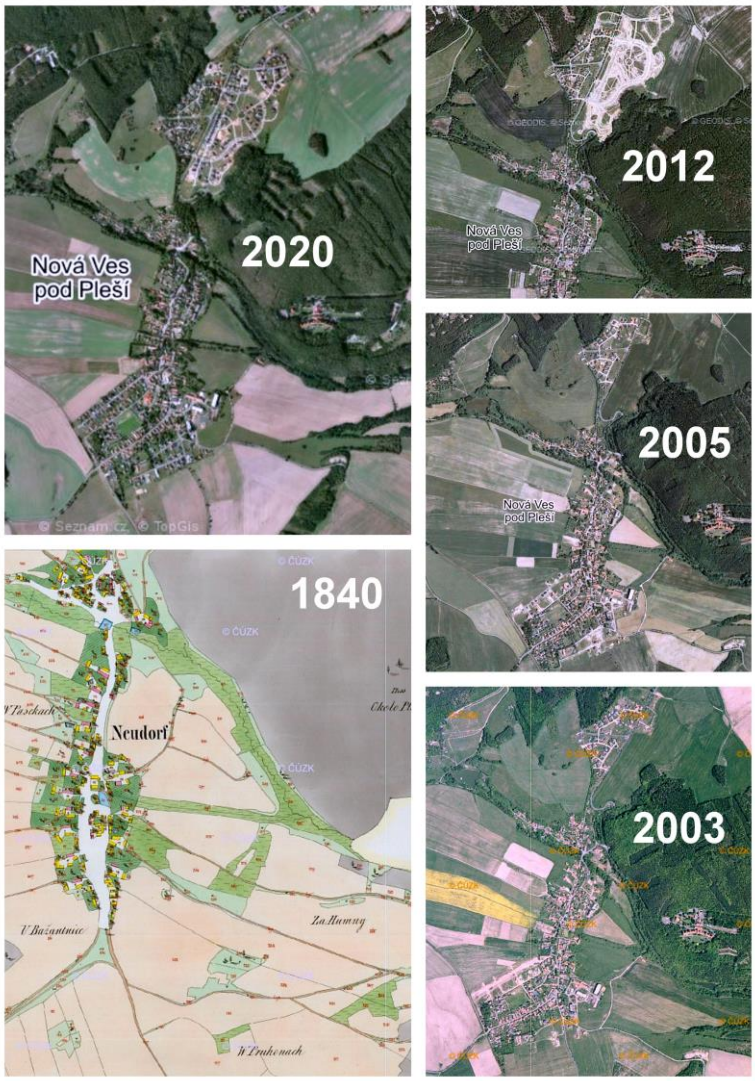
Jádro tvořil pravidelný podlouhlý návesní prostor po jejímž severním a jižním okraji vedla hlavní cesta. Obytné a hospodářské stavby byly uspořádány většinou čelně svými štíty k pravidelné návsi, uvnitř návsi stály drobné domky a byl zbudován malý rybníček.

Návesní prostor zůstal do dnešní doby zachován pouze v jeho západní části, východní část podélné návsi byla dostavěna budovami převážně občanské vybavenosti (škola, obecní úřad, obchod, pošta, restaurace, knihovna). Dnešní náves se zúžila do prostoru široké průjezdné ulice.

I přes tyto dostavby zůstaly v půdorysu vesnice zachovány původní urbanistické rysy, které je nutno zachovat a chránit.

Druhým urbanistickým celkem je zcela novodobá část obce ležící při silnici směrem na Mníšek pod Brdy a Zahořany, které se říká "Včelník".

Obrázek 11: Porovnání rozsahu osídlení obce Nová Ves pod Pleší v roce 1840, 2003, 2005, 2012 a 2020



Zdroj: www.archivnimapy.cuzk.cz, kontaminace.cenia.cz , www. mapy.cz

Je typickým zástupcem tzv. satelitního městečka vzniklého na zelené louce ze začátku devadesátých let minulého století se všemi jeho typickými rysy jako jsou sociální izolovanost obyvatel, závislost na automobilové dopravě, špatné pěší propojení s původním sídlem, absence přirozeného centra i základních služeb.

Na obrázku 11 je vidět postupné zastavování tohoto satelitního celku až do dnešní podoby.

Urbanistická koncepce územního plánu respektuje charakter krajiny relativně vyvážené s prvky urbanizované příměstské krajiny (jejímž zástupcem je právě část Včelník), dále respektuje založenou urbanistickou strukturu obce Nová Ves, kterou vhodně doplňuje a rozvíjí. Rozvojové plochy jsou navrženy tak, aby pokračovaly v dalším pozvolném doplňování volných ploch ve starší části Nové Vsi a dále v dalším rozvoji satelitní výstavby v nové části obce na Včelníku, kde územní plán navrhuje prvky pro pěší a cyklistické propojení obou sídel a posiluje občanskou vybavenost i v satelitní části obce.

Urbanistická koncepce včetně urbanistické kompozice

- Respektovat a **vhodně rozvíjet stávající sídelní strukturu** území s těžištěm v centru obce Nová Ves pod Pleší
- **Sídlo rozvíjet podle koncepce stanovené v bývalé územně plánovací dokumentaci**, plošný rozvoj směřovat k doplňování stávající struktury v těsné návaznosti na zastavěné území s důrazem na dostatečné šíře veřejného prostranství
- **Převzít po prověření většinu zastavitelných ploch z bývalé územně plánovací dokumentace** včetně jejích změn (některé urbanisticky nevhodné návrhové lokality s nedostatečně širokými veřejnými prostranstvími pro přístup byly z návrhu vyřazeny a naopak návrh doplnily o nové žádosti došlé v rámci projednávání návrhu územního plánu)
- Postupně zacelovat a citlivě **dotvářet založenou urbanistickou strukturu** sídla Nová Ves pod Pleší, plošný rozvoj zástavby směřovat nejprve do **dostavby proluk v zastavěném území zejména v nové části Včelník** a teprve poté do ploch zastavitelných vymezených na volných plochách v přímé návaznosti na zastavěné území a po okrajích hranic zastavěného území sídla
    - Tyto rozvojové plochy soustřeďovat nejprve do vnitřních rezerv, **využitím volných parcel a proluk**, teprve poté zastavovat přiměřeně a úměrně území přilehlé k zastavěnému území obce doplněním stávající urbanistické struktury.

- Zároveň **omezit nadměrné zahušťování stávající venkovské zástavby** za pomoci vhodných prostorových regulativů
- Respektovat a posilovat stávající charakter obce, její historické urbanistické založení s ohledem na zachovalé historické jádro venkovské obce s pravidelnou návsí, její prostorové uspořádání, konfiguraci terénu a limity využití území.
- Novostavby realizované na volných pozemcích v prolukách a v navazujících rozvojových plochách budou svým měřítkem a prostorově–hmotovým řešením respektovat okolní zástavbu a důležité pohledové osy v území a nenarušovat místní krajinný ráz (viz **podmínky prostorového uspořádání v kap. f ÚP + prvky regulačního plánu**); totéž platí i u přestaveb, dostaveb, nástaveb objektů ve stávající zástavbě

- **Zachovat a rozvíjet stávající funkční zónování obce**: zóna obytná, zóna občanského vybavení, zóna rekreační, zóna přírodní a zóna zemědělská
  - **Sídlo Nová Ves pod Pleší** (zejména jeho centrální část) rozvíjet jako jádro sídelní struktury s **koncentrací základního občanského vybavení** pro každodenní potřeby svých obyvatel v kombinaci s venkovským bydlením a drobným podnikáním
  - **Sídlo Včelník** dále rozvíjet jako **satelitní sídlo s převahou čistého bydlení** a drobných služeb
  - **Rozvoj občanské vybavenosti ve zdravotnickém středisku Pleš** ve východní části území
  - **Podpora a rozvoj přírodní zóny a zemědělské zóny** – vytvářet podmínky pro posílení a zkvalitnění **přírodního a krajinného zázemí obce**.
  - Stabilizovat a umožnit rozvoj rodinné rekreace **uvnitř stávajících rekreačních zón**, v těchto oblastech nepodporovat přestavby na trvalé bydlení
  - Jejich funkční a estetické oddělení posílit **zachováním izolační zeleně**, v případě Včelníku zachováním nezastavitelné údolní nivy a v případě Pleše jejím umístěním v lesním komplexu.
- Posílit **vazby veřejných prostranství** uvnitř obce, prostorově zvýraznit a funkčně posílit přirozený centrální prostor formou veřejného prostranství
- **Nepodporovat rozvoj izolovaných enkláv** bydlení a rekreace v krajině v souladu se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje
- **Respektovat a vhodně rozvíjet stávající občanské vybavení** a plochy pro podnikatelské aktivity v území, rozvoj občanské vybavenosti zajištěn návrhem ploch pro **sportoviště a hřbitov**
- **Rozvoj podnikatelského sektoru** zacílit do jádrového sídla Nová Ves pod Pleší (stabilizace plochy areálu lehké výroby a ostatních ploch podnikání a drobné výroby)
- Podpora kvalitativní stránky života v území, zejména doplnění chybějících **sítí technické infrastruktury** (doplnění vodovodní sítě, kanalizační sítě, stabilizace ploch pro technickou vybavenost inženýrských sítí, důrazně řešit dostatečné čištění splaškových vod před jejich zaústěním do jednotné obecní kanalizace v chatových oblastech či do vodotečí)
- Zamezit fragmentaci krajiny vymezováním ploch ve volné krajině bez návaznosti na současně zastavěné území, naopak **doplnit cestní síť v krajině obnovou historických cest**
- Zajistit prostupnost **cyklistické a pěší dopravy – propojením sídel navzájem a propojením přírodních zajímavostí**
- Využít přírodně rekreační potenciál území navržením tras pro **cyklotrasy a cyklostezky** – pro podporu cestovního ruchu a volnočasových aktivit místních obyvatel, podporovat pěší a cyklistické vazby na okolní obce, na přírodní park Hřebeny, Střední Povltaví, doplnit cestní síť v krajině, propojit zajímavá přírodní místa (přírodní park Hřebeny, údolí Kocáby)

I.4.4 Odůvodnění urbanistické koncepce

Návrh řešení územního plánu spočívá ve vytvoření podmínek pro komplexní a vyvážený rozvoj obce.

Je zohledněno stabilizované prostorové a funkční uspořádání území – sídelní struktura vycházející z přírodních podmínek, zejména morfologie terénu a umístění sídla mezi rozsáhlými lesními komplexy a dále z vývoje osídlení.

Obec se vyznačuje lehce svažitým reliéfem, směrem na východ a na sever se území zvedá a přechází do lesních komplexů Na Včelníku a Pleš (oba 490 m.n.m). Lesní pozemky se rozkládají na 46 % celkové rozlohy obce.

Návrh zastavitelných ploch vychází zejména ze snahy zachovat v co největší míře stávající formu urbanizovaného území a novou zástavbou ji vhodně doplňovat při dodržení původní koncepce stanovené v územním plánu sídelního útvaru a jeho změn, podpořené vydaným (1995) a aktualizovaným (2011) územním rozhodnutím lokality Včelník (ÚR), které je podkladem pro zastavitelné plochy vymezené současným návrhem územního plánu. Nově vymezované zastavitelné plochy pro bydlení jsou v souladu s výše uvedeným vydaným územním rozhodnutím navrhovány výhradně v návaznosti na plochy stabilizované.

Zastavitelné plochy byly jedna po druhé prověřeny v souladu s aktuálními podmínkami danými současnou legislativou a některé urbanisticky nevhodné návrhové lokality s nedostatečně širokými veřejnými prostranstvími pro přístup byly z návrhu vyřazeny. Návrh naopak doplnily nové žádosti došlé v rámci projednávání návrhu územního plánu vyhodnocené představiteli obce.

Cílem nové koncepce je tvarově doplňovat a arondovat stávající tvar zastavěného území a koncentrovat nové plochy bydlení po okrajích hranic. Územní plán nevymezuje žádné plochy, které by podporovaly vznik či rozvoj izolovaných enkláv bydlení a rekreace v krajině v souladu se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje a Politikou územního rozvoje.

Návrh navazuje svým vymezením zastavitelných ploch s převažující funkcí bydlení na koncepci stanovenou předchozí územně plánovací dokumentací a dále ji rozvíjí s ohledem na aktuální potřeby obce a jejích obyvatel. Významné zastavitelné plochy jsou dobře dopravně dostupné, vyplňují proluky či vytváří obvodové doplnění obce.

Základním požadavkem koncepce rozvoje obce je stabilizace počtu obyvatel a jeho případný mírný nárůst s cílem zastavit jeho pokles.

Rozvoj ekonomických aktivit je směřován do zemědělské výroby a složek drobného podnikání stabilizací a rozšířením ploch pro rozvoj lehkého průmyslu. Koncepce navrhuje ozelenění hranic zemědělského výrobního areálu a dosažení jeho vhodnějšího začlenění do obytné části obce a eliminace kolizních jevů.

Odůvodnění jednotlivých lokalit je popsáno níže, v kapitole *J3 Vymezení a odůvodnění jednotlivých zastavitelných ploch*., rozdělení je provedeno podle funkcí ploch s rozdílným způsobem využití.

I.5 Ochrana kulturních, historických a přírodních hodnot

I.5.1 Ochrana kulturních památek

V ústředním seznamu nemovitých kulturních památek jsou zapsány 2 objekty. (viz tab. 7, 8).

Památky zapsané v ústředním seznamu nemovitých kulturních památek:

- **Venkovský dům**

Roubená chalupa je příkladem tradiční lidové architektury z oblasti Příbramska z druhé poloviny 18. století s dochovanou původní dispozicí a četnými původními stavebními prvky.

Tabulka 7: Výpis z ústředního seznamu kulturních památek – Venkovský dům č.p. 18

Katalogové číslo	1000147898
Kraj	Středočeský kraj
Okres	Příbram
Obec	Nová Ves pod Pleší
Část obce	Nová Ves pod Pleší
Katastrální uzemí	Nová Ves pod Pleší
Adresa	č.p. 18
Typ	venkovský dům; chalupa
Kategorie	objekt
Sloh	lidová architektura

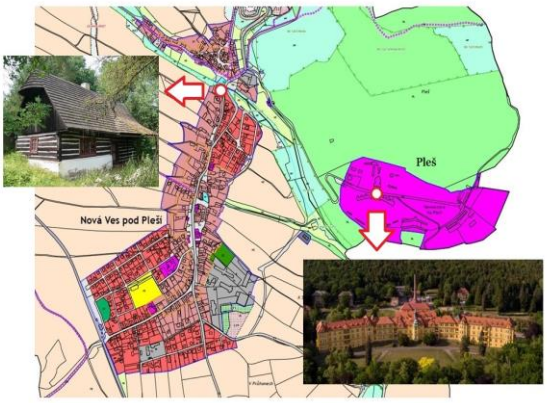
- **Lázeňský dům Léčebný ústav TRN Na Pleši**

Monumentální dvoupatrová budova na půdorysu obdélníku prohnutého v širokém segmentovém oblouku s neobarokní fasádou se secesními prvky byla vystavěna v letech 1912–16 podle projektu Rudolfa Kříženeckého. Další stavby v areálu byly zásadně modernizovány.

Tabulka 8: Výpis z ústředního seznamu kulturních památek – Lázeňský dům – Léčebný ústav na Pleši

Katalogové číslo	1000141854
Kraj	Středočeský kraj
Okres	Příbram
Obec	Nová Ves pod Pleší
Část obce	Nová Ves pod Pleší
Katastrální uzemí	Nová Ves pod Pleší
Adresa	č.p. 110
Typ	lázeňský dům
Kategorie	areál
Sloh	baroko; secese
Autor	Arch. Rudolf Kříženecký

Obrázek 12: Památkové schéma



Zdroj: Výpis z ústředního seznamu kulturních památek

Ke kulturním, historickým a civilizačním hodnotám nezařazeným na seznamy s deklarovanou ochranou, které však spoluutváří ráz a život obce, se řadí:

- zachované stavby lidové architektury
- kaplička sv. Jana Nepomuckého z roku 1848
- pomník padlým ve válce v kaštanové aleji, pomník Národní muka
- objekty občanské vybavenosti veřejného charakteru, zlepšující kvalitu bydlení: obecní úřad, základní škola, mateřská, nemocnice, sportovní plochy, kinosál, pošta atd.
- muzeum Trabantů
- obslužnost hromadnou autobusovou a železniční dopravou
- řady cyklistických tras

- turistické trasy
- areály drobných průmyslových podniků (Stavebniny u Koníčka, Cleanigplus, pozemní stavby Loukota Karel, podlahářské práce Pán)
- spolky a sdružení (TJ Sokol, sbor SDH, občanská sdružení)
- 2 restaurace, obchody

Zajištění ochrany těchto hodnot

Územní plán prověřil, potvrdil a zpřesnil identifikované hodnoty dle ÚAP.

Pro zajištění ochrany těchto hodnot bylo vymezeno „území zvýšené koncentrace urbanistických a architektonických hodnot“. Toto území je zakresleno v koordinačním a hlavním výkrese, nacházejí se zde stavby architektonicky nebo urbanisticky cenné, pro které smí vypracovávat architektonické části projektové dokumentace pouze autorizovaný architekt (viz kap. O). Týká se staveb pro bydlení, občanskou vybavenost, a drobných sakrálních staveb.

Historické stavby v parteru je třeba chránit před zánikem či poškozením formou nalezení vhodného využití, které bude slučitelné s významem stavby.

K zajištění ochrany urbanistických a kulturních hodnot využít prvků regulačního plánu stanovených v regulativech ploch pro bydlení, smíšených venkovských ploch a ploch občanského vybavení a ploch rekreace.

Chránit veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně před zastavěním.

Podporovat rozvoj drobné občanské vybavenosti v plochách individuálního a smíšeného bydlení

I.5.2 Archeologické památky

Katastrální území Nová Ves pod Pleší lze považovat za „území s archeologickými nálezy“ ve smyslu § 22 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění. V řešeném území se nachází území archeolog. nálezů kategorie II.

Databáze Státního archeologického seznamu České republiky Praha uvádí tuto archeologickou lokalitu:

Tabulka 9: Archeologické lokality

Poř.č.SAS	Název UAN	Kategorie	K.ú.
12–43–10/1	Středověké a novověké jádro Nová ves pod Pleší	II	Nová Ves pod Pleší, Příbram
12–43–10/6	Sanatórium Nová Ves Pod Pleší	II	Nová Ves pod Pleší, Příbram
			Senešnice, Praha–západ

Obrázek 13: Archeologické lokality v obci Nová Ves

Zdroj: http://twist.up.npu.cz/

Legenda:
Modré plochy se žlutým orámováním - UAN II

Území s archeologickými nálezy (UAN) je definováno metodikou, kterou vypracoval Národní památkový ústav (ústřední pracoviště) pro „Státní archeologický seznam (SAS)“. Jedná se o území, na němž se primárně vyskytují archeologické nálezy nemovité povahy vytvořené člověkem, nebo vzniklé přírodním procesem na základě působení či využití člověkem a archeologické nálezy movité povahy.

Kategorie UAN I. představuje území s pozitivně prokázaným a dále bezpečně předpokládaným výskytem archeologických nálezů.

Kategorie UAN II. představuje území, na němž dosud nebyl pozitivně prokázán výskyt archeologických nálezů, ale určité indicie mu nasvědčují, nebo byl prokázán zatím jen nespolehlivě; pravděpodobnost výskytu archeologických nálezů je 51–100% (např. svědectví písemných pramenů, výsledky geofyzikálního průzkumu, letecké prospekce apod.)

Na řešené území je tedy nutno nahlížet jako na území s určitou pravděpodobností archeologických nálezů především v zastavěných územích dotčených místních částí a to v rozsahu daném jejich plochou na tzv. prvním vojenském mapování.

Kategorie UAN III – představuje území, na němž dosud nebyl pozitivně prokázán výskyt archeologických nálezů, území, na němž nebyl dosud rozpoznán a pozitivně prokázán výskyt archeologických nálezů a ani tomu nenasvědčují žádné indicie.

Kategorie UAN IV – území, na němž není reálná pravděpodobnost výskytu archeologických nálezů (veškerá vytěžená území – doly, lomy, pískovny, cihelny apod.).

Na řešené území je tedy nutno nahlížet jako na území s určitou pravděpodobností archeologických nálezů především v zastavěných územích dotčených místních částí a to v rozsahu daném jejich plochou na tzv. prvním vojenském mapování.

I.5.3 Ochrana přírody a krajiny

V řešeném území jsou vyhlášeny **památné stromy Babyky v Nové Vsi pod Pleší**, nacházející se v polích za vsí v chatové oblasti a **Buk u rybníčku**, nacházející se u rybníčku za obcí, buk lesní má obvod 308 cm.

Není zde evidována lokalita s výskytem zvláště chráněných druhů rostlin. V obci je registrován **významný krajinný prvek „Louka nad Rybníčkem“**, jedná se o podmáčenou, zamokřenou sestavu luk. Územním plánem jsou respektovány významné krajinné prvky dané ze zákona.

Za přírodní hodnoty lze považovat:

- drobná vodoteč (Novoveský potok)
- vodní plocha (Návesní rybník)
- kaštanová alej vysázené středem obce
- lesní plochy
- místa krajinného rázu
- zalesněné návrší Pleš (490 m.n.m) a Včelník (482 m. n.m)
- ochrana prvků lokálního a regionálního charakteru ÚSES
- biotop vybraných zvláště chráněných druhů velkých savců – migrační koridor
- biotop vybraných zvláště chráněných druhů velkých savců – kritické místo
- Charakteristika stávající krajiny – rozsáhlé souvislé lesní komplexy
- Přírodní památka Andělské schody
- Evropsky významná lokalita Andělské Schody

Zachovat charakter území souvislých lesních porostů bezprostředně navazující na chráněná území (Andělské schody) a zemědělsky využívané krajiny bez výrazných zásahů do nezastavěného území bez znehodnocení zahájením těžby nerostných surovin.

V zájmovém území bylo z důvodu historického dobývání zlata zařazeno do databáze ČGS (České geologické služby) návrší Pleš se stupněm ochrany „Zajímavé geologické lokality v ČGS“.

I.5.4 Civilní ochrana, obrana státu, požární ochrana a další specifické požadavky

Zvláštní zájmy 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.

- **VYJMENOVANÉ DRUHY STAVEB (dle ÚAP jev 119)**

pro které je k vydání územního rozhodnutí, stavebního povolení, v souladu s ustanovením § 175 zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „stavební zákon“) vždy nutné souhlasné stanovisko SNM MO.

1) Návrhy ÚPD a návrhy na vydání územního rozhodnutí o chráněném území nebo o ochranném pásmu.

2) Výstavba, rekonstrukce a likvidace železničních tratí, vleček a nakládacích ramp. Výstavba a rekonstrukce dálnic, silniční sítě I.– II. třídy.

3) Výstavba, rekonstrukce, likvidace letišť všech druhů, včetně jejich ochranných pásem a přidružených objektů a zařízení.

4) Výstavba a rekonstrukce rozvodů elektrické energie od 22 kV výše.

5) Trhací práce, výstavba, rekonstrukce dolů, lomů s použitím elektrického roznětu.

6) Výstavba radioelektronických a telekomunikačních zařízení vyzařující elektromagnetickou energii všeho druhu (radiové vysílače, TV, TVP základnové stanice radiotelekomunikačních sítí, radioreléová stanice, radiolokační, radionavigační, telemetrická zařízení) včetně jejich anténních systémů a nosičů(i těch, jejich stavba je povolována na základě oznámení) a požadovaných ochranných pásem.

7) Výstavba a rekonstrukce objektů, konstrukcí a zařízení vyšších než30 metrů nad terénem a staveb jevících se jako dominanta v otevřeném terénu.

8) Výstavba větrných a fotovoltaických elektráren

Ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události

V obci nebyl vybudován žádný stálý úkryt, pro ukrytí obyvatelstva je možno využít improvizované úkryty, většinou sklepní prostory stávající zástavby. Návrhem územního plánu není vymezena plocha pro zřízení stálého úkrytu.

Evakuace obyvatelstva a jeho ubytování

Jako shromaždiště či k nouzovému ubytování obyvatel v případě mimořádné události budou sloužit místa určená krizovým štábem. K nouzovému ubytování většího počtu obyvatel budou sloužit vhodné objekty a zařízení v nemocnici na Pleši.

Skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci

V řešeném území se nachází stálý sklad materiálu civilní obrany v prostoru nemocnice na Pleši. V případě nutnosti budou určena místa pro jejich skladování a výdej například budova obecního úřadu.

Vyvezení a uskladnění nebezpečných látek

V obci se nevyskytuje provozovna se skladováním nebezpečných látek. V případě úniku nebezpečných látek budou tyto odvezeny mimo řešené území, kde se objekty či plochy vhodné pro jejich uskladnění nacházejí.

Záchranné, likvidační a obnovovací práce

V případě vzniku mimořádné události se na záchranných, likvidačních a obnovovacích pracích budou podílet právnické osoby a podnikající fyzické osoby dle charakteru mimořádné události (dle výpisu z havarijního plánu Středočeského kraje).

Nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií

Obec bude zásobována pitnou vodou z cisteren. Množství vody bude doplňováno dovozem balené vody. Užitkovou vodou bude obec zásobována z veřejných i soukromých studní.

Pro zásobování elektrickou energií bude na určené objekty připojen mobilní náhradní zdroj energie.

Požární ochrana

Tato problematika je uvedena v kapitole zásobování pitnou vodou d.7.4.

Jako zdroj požární vody dle požárního řádu obce slouží rybník a požární nádrž na návsi.

Vzdálenost nových ploch pro rodinné domy je vesměs podstatně menší než 600 m (ČSN 73 0873). V jádru obce se nachází hasičská zbrojnice.

Pro uvažovanou výstavbu bude zajištěn dostatečný zdroj požární vody podle ČSN 73 0873 Požární bezpečnost staveb – zásobování vodou a ČSN 75 2411 Zdroje požární vody a příjezdové komunikace pro požární vozidla podle ČSN 73 0802, resp. ČSN 73 0804.

I.5.5 Rekreace

Území leží v blízkosti přírodního parku Hřebeny a rekreační oblasti Středního Povltaví s dobrou dostupností na železniční trať se vyskytuje celá řada historických chatových osad drobných rekreačních objektů individuální rekreace. Tyto chatové osady jsou situovány po okrajích lesa v západní části řešeného území. Územní plán tyto plochy stabilizuje.

Plochy pro hromadnou rekreaci se v území nevyskytují.

V řešeném území jsou v zastavěném území obce umožněny pod funkcí plochy BI, bydlení individuální a SV, plochy smíšené obytné.

I.5.6 Sídelní zeleň

Sídelní zeleň je v návrhu územního plánu členěna na následující plochy s rozdílným způsobem využití:

Tabulka 10: Vymezení ploch sídlení zeleně v územním plánu Nová Ves pod Pleší

Pořadové číslo	Kód plochy	Druh plochy s rozdílným způsobem využití dle vyhlášky č. 501/2006 Sb.
1	ZV	Veřejná prostranství s převahou veřejné zeleně
2	ZO	Zeleň ochranná a izolační
3	ZZ	Zeleň – zahrady a sady

Veřejná prostranství s převahou veřejné zeleně – ZV

- Zaujímají specifický význam v rámci veřejných prostranství. Zahrnují zejména významné plochy veřejně přístupné zeleně v sídle, často parkově upravené. Územní plán vymezuje novou plochu veřejné zeleně Z44 z důvodů zajištění bezpečného a plynulého průjezdu nepřehledným úsekem frekventované silnice II. třídy a zajištění rozhledových poměrů. Nové plochy veřejné zeleně budou součástí nově vzniklých ploch veřejných prostranství uvnitř rozvojových lokalit bydlení, kde je navrženo umístění stromořadí a doprovodné zeleně.

Zeleň ochranná a izolační – ZO

- Tyto plochy bývají vymezeny v místech kolize ploch s rozdílným způsobem využití. Územní plán vymezuje novou plochu Z41 pro ochranu obytných částí před případným hlukem, prachem a zápachem z přilehlých výrobních ploch.

Zeleň – sady a zahrady – ZZ

- Územní plán vymezuje nové plochy pro rozvoj zahradní zeleně Z43, Z50 a stabilizuje současné plochy zahrad. Plocha Z50 je vymezena v souladu s platným „ÚR".

Při zakládání a obnově ploch sídelní zeleně zejména v kontaktu s volnou krajinou při výsadbě preferovat historicky původní druhy dřevin a rostlin.

I.6 Zdůvodnění koncepce veřejné infrastruktury

I.6.1 Vymezení ploch veřejné infrastruktury

V rámci koncepce veřejné infrastruktury jsou vymezeny následující plochy s rozdílným způsobem využití, jejichž hlavní, přípustné, podmíněně přípustné a nepřípustné využití je stanoveno v návrhové části územního plánu v kap.F.

Tabulka 11: Vymezení ploch veřejné infrastruktury v územním plánu Nová Ves pod Pleší

Pořadové číslo	Kód plochy	Druh plochy s rozdílným způsobem využití dle vyhlášky č. 501/2006 Sb.
1	OV	Občanské vybavení veřejné
2	OK	Občanské vybavení komerční
3	OS	Občanské vybavení – sport
4	OH	Občanské vybavení – hřbitovy
5	DS	Doprava silniční
6	DZ	Doprava železniční
7	TI	Technická infrastruktura – inženýrské sítě
8	PV	Veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch

I.6.2 Vymezení koridorů pro umístění dopravní a technické infrastruktury

Plochy koridorů pro umístění dopravní a technické infrastruktury nejsou územním plánem vymezeny.

Koridory pro pěší a cyklistickou dopravu jsou navrženy formou linie (osa stezky pro pěší a cyklisty) – ve výkrese označeno fialovou čarou s kolečky.

I.6.3 Dopravní infrastruktura

Řešené území je obsluhováno silniční a železniční dopravou. Železniční stanice je vybudována na západním okraji zastavěného území ve vzdálenosti 700 metrů od centra obce.

Silniční doprava, širší dopravní vztahy

Základní komunikací řešeného katastrálního území je státní silnice II. třídy č. 116. V jižní části obce prochází zástavbou silnice III/11628 a silnice III/1021. Na severu katastrálního území odbočuje ze silnice II/116 silnice III/11627 do Zahořan.

Přes řešené území jsou vedeny:

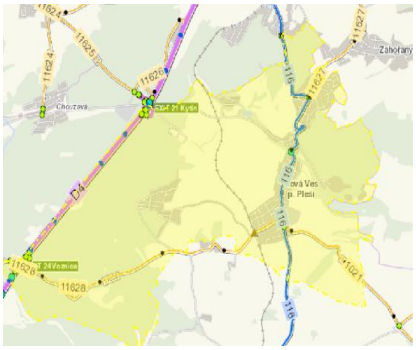
- **dálnice D4** (včetně 2 dálničních exitů)
- **silnice II. třídy:**
  - **č. 116 Lány – Beroun – Řevnice – Mníšek p.B. – Nová Ves p.Pl. – Nový Knín**
- **silnice III. tříd**:
  - **č. 11628 Voznice – Nová Ves p.Pl.**
  - **Č.11627 Nová Ves p. Pl., Včelník – Zahořany**
  - **č. 1021 Nová Ves p.Pl.– V.Lečice**

Ostatní komunikace jsou místní popř. účelové. Budou respektována ochranná pásma komunikací.

Nové místní komunikace budou navrženy především v souvislosti s plánovanou zástavbou tak, aby doplňovaly stávající systém, případně odstraňovaly dopravní závady na současné síti. U malých rozvojových lokalit vymezit pouze hlavní vstupy k plánované zástavbě, u velkých rozvojových lokalit navrhnout hlavní obslužnou komunikaci.

Nepředpokládá se zřizování samostatných odstavných ploch na komunikacích, tyto jsou uvažovány v rámci konkrétních ploch s rozdílným způsobem využití. Uspořádání návrhových ploch musí respektovat zákonem stanovená ochranná pásma pozemních komunikací.

Obrázek 14 Silniční a dálniční síť



Zdroj: www.rsd.cz/Silnicni-a-dalnicni-sit/

Místní komunikace

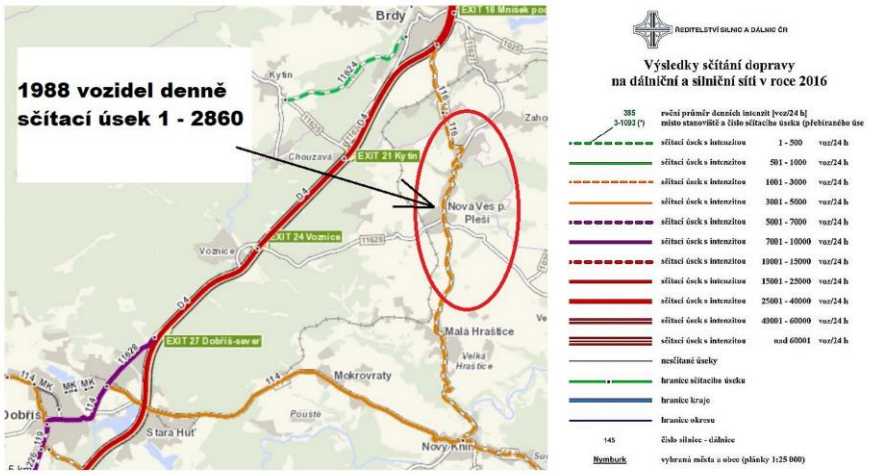
Místní komunikace tvoří základní dopravní kostru obce a jsou v současné době v uspokojivém stavu.

V řešeném území jsou vedeny páteřní místní komunikace, které umožňují rovněž přímou obsluhu jednotlivých objektů. Na tyto komunikace navazují další, převážně zklidněné místní komunikace proměnlivých parametrů.

V okrajových částech obce mají komunikace charakter cest se zpevněným nebo částečně zpevněným povrchem bez chodníků, vycházející z terénních podmínek a uspořádání zástavby. Kvalita krytů vozovek je rozdílná, od zámkové dlažby v novějších lokalitách, živičných po nezpevněné cesty.

Síť místních komunikací doplňuje množství zemědělských cest, které umožňují obsluhu jednotlivých objektů mimo souvislou zástavbu obce.

Obrázek 15 Intenzity dopravy při sčítání dopravy 2016



Zdroj: scitani2016.rsd.cz

Intenzity dopravy

Sčítání dopravy je cyklicky prováděno Ředitelstvím silnic a dálnic ČR pravidelně jednou za pět let. Zahrnuje dálnice, všechny silnice I. a II. třídy a vybrané silnice III. třídy a místní komunikace. Podle původních plánů se mělo sčítání dopravy kvůli jeho periodicitě uskutečnit již během roku 2015, avšak vlivem diskuse nad jeho potřebou a následně též personálním zajištěním sčítání, která probíhala v době, kdy se měla tato akce připravovat, došlo ke zdržení a posunu jeho realizace o jeden rok. Sčítalo se na celkem 8350 místech, a to od května do října 2016.

V řešeném území bylo při sčítání v roce 2016 na komunikaci II/116 v úseku 1 – 2860 (tedy úsek dálnice D4 – Nový Knín) naměřeno 1988 vozidel za 24 hodin průměrného dne v roce, z čehož 1753 bylo osobních.

Na ostatních komunikacích v řešeném území dopravní sčítání prováděno nebylo, proto lze předpokládat, že intenzity nepřekročí hodnotu 500 vozidel za 24 hodin průměrného dne v roce.

Kategorizace silnic a funkční třídy

Kategorie místních komunikací jsou určeny dle ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací. Dle této ČSN je nejmenší šířka mezi obrubami u dvoupruhové obousměrné komunikace 6,0 m (5,5 m bez vodících proužků na okraji), chodník při vozovce má mít minimální šířku 1,5 m.

Šířkové uspořádání dle ČSN je u některých místních komunikací nedostačující, je však dostačující provozu po nich uskutečňovanému. Tento rozpor je nutno řešit změnou způsobu provozu motorových vozidel a jejich souběhu s pěšími po komunikaci.

Železniční doprava

Katastrálním územím obce Nová Ves pod Pleší prochází železniční trať č. 210 Praha – Vrané n. Vl. – Dobříš, přímo v intravilánu obce je vybudována vlaková stanice. Územní plán plochy železniční stabilizuje a nenavrhuje žádné nové plochy pro tuto formu dopravy.

Komunikace pro pěší a cyklisty

Chodníky podél komunikací jsou v zastavěném území obce vybudovány pouze v omezeném rozsahu, je navrženo jejich dobudování. Z hlediska podrobnosti i měřítka 1: 5000 nejsou tyto návrhy řešeny jednotlivě, ale v rámci ploch PV – veřejných prostranství.

Do současné doby úplně chybělo pěší a cyklistické propojení staré části Nové Vsi pod Pleší a nové části Včelník, propojení samotné bylo podmínkou dalšího rozvoje výstavby na Včelníku**. Územní plán navrhuje toto propojení formou stezky pro cyklisty a pro pěší (Z13**), která je navržena po současné hranici zastavěného území na západním okraji Včelníku a pokračuje až na hranici řešeného území a dále do Mníšku pod Brdy.

Územní plán stabilizuje stávající přístup do krajiny veřejně přístupnými účelovými komunikacemi, stezkami a pěšinami mimo zastavěné území.

K tomu doplňuje základní prostupnost pro pěší a cyklisty vymezením prostorově spojitého systému veřejných prostranství, tvořeného plochami stabilizovaných i navržených veřejných prostranství (PV), návrhu nových cyklistických propojení (návrhy stezek pro pěší a cyklisty) včetně ploch veřejné zeleně a liniovými plochami dopravní infrastruktury – silniční doprava (DS).

Navrhované cyklostezky a stezky jsou v plochách lesních navrženy v rámci stávající lesní cestní sítě, aby nedošlo k trvalému záboru PUPFL a nebyla ohrožena nebo oslabena jejich ekologicko – stabilizační funkce.

Územím prochází pouze jedna značená turistická naučné stezky (zelená) a jedna značená cyklotrasa nazvaná Mníšecko–Z. Územní plán respektuje stávající značené turistické trasy a naučné stezky na území Nové Vsi a navrhuje v rámci rozvoje cestovního ruchu postupné rozšiřování sítě propojením jednotlivých turistických cílů.

Územní plán respektuje vymezení dalších cyklotras na celém správním území obce Nová Ves pod Pleší a navrhuje v rámci rozvoje cestovního ruchu **postupné rozšiřování sítě cyklotras a budování cyklostezek** i na místní a účelové komunikace, návrhem nových tras a propojení jednotlivých místních zajímavostí, dominant a vyhlídkových bodů či turistických cílů včetně přírodního parku Hřebeny a jeho širšího okolí.

Ke zvýšení prostupnosti krajiny a využití rekreačního potenciálu je navrženo obnovení nepoužívaných historických cest s napojením na cestní síť v sousedních katastrálních územích.

Dále je navržena celá síť cyklotras a cyklostezek. Značené cyklotrasy, turistické a naučné trasy je navrženo postupně doplňovat **o mobiliář pro turisty** (přístřešky, lavičky, informační tabule, odstavná zařízení pro kola atd.

Hromadná doprava osob

Hromadná doprava osob je v řešeném území zajišťována vlakovou a autobusovou dopravou. Autobusovou dopravu provozuje firma PROBO BUS a.s. a ARRIVA STŘEDNÍ ČECHY s.r.o., MARTIN UHER, spol. s r.o.

Obsluha řešeného území hromadnou autobusovou dopravou se v současné době jeví jako dostatečná.

Posouzení možnosti obchvatu silnice II/114

Jedním z požadavků vyslovených v ÚAP Dobříš je požadavek na posouzení možnosti obchvatu obce, koncept vychází z původní územně plánovací dokumentace. Po konzultacích s představiteli obce bylo dohodnuto, že vzhledem k nepříliš velké intenzitě dopravy (údaj ze sčítání dopravy 2016 je 1899 vozidel za 24 hodin, což patří k nižším dopravním zátěžím), ke komplikovanému území z hlediska morfologie terénu a dále finanční náročnosti celé akce nebude tento záměr v novém územním plánu prověřován.

Pokud by přesto obec v budoucnu tuto možnost zvažovala, vzhledem ke komplikovanému území by poloha případného obchvatu musela být prověřena vyhledávací studii.

Obec bude instalovat další opatření ke zpomalení dopravy v problematických úsecích i v centru obce, v obci bude návrhem územního plánu podporována pěší a cyklistická doprava formou návrhu cyklostezek, cyklotras a obnovením zaniklých polních cest.

Statická doprava

Individuální parkování a odstavování vozidel probíhá převážně na soukromých pozemcích a v profilu místních komunikací. Větší mimouliční parkovací plocha pro osobní vozidla v obci vybudována není. Na pozemcích vlastníků rodinných domů budou zajištěny **2 parkovací stání pro každý jednotlivý dům.**

Vliv na životní prostředí

Hluková zátěž z dopravy na pozemních komunikacích se stanoví dle Nařízení vlády č. 148/2006 o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací. Dle uvedeného nařízení jsou stanoveny limitní hodnoty hluku stanovené pro jednotlivé druhy chráněného venkovního prostoru.

Vzhledem k nižší intenzitě dopravy nelze do budoucna komunikace považovat za významnější zdroj hluku.

Ochranná pásma

Problematiku silničního ochranného pásma upravuje zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích. Silniční ochranná pásma slouží k ochraně silnice a provozu na ní mimo souvisle zastavěné území obcí. Je v nich zakázána nebo omezena stavební činnost, která by mohla ohrozit vlastní komunikaci nebo provoz na ní. Výjimky uděluje v odůvodněných případech příslušný silniční správní orgán.

Silničním ochranným pásmem se rozumí prostor ohraničený svislými plochami vedenými do výšky 50 m a ve vzdálenosti: silnice II. a III. tříd: 15 m od osy vozovky.

Jako problematické místo z hlediska respektování ochranných pásem se jeví budoucí rozvojová plocha na Včelníku za ulicí K Rondelu. Z důvodů zajištění bezpečného a plynulého průjezdu nepřehledným úsekem frekventované silnice II. třídy a zajištění rozhledových poměrů je územním plánem navržena plocha Z43 a Z44 jako plocha veřejné zeleně.

Vodní a letecká doprava

Tento druh dopravy se v území nevyskytuje, proto územní plán nevymezil žádné plochy pro vodní ani leteckou dopravu.

I.6.4 Technická infrastruktura

I.6.5 Zásobování pitnou vodou

Současný stav

Obecní vodovod Nová Ves pod Pleší byl v r. 2016 napojen na skupinový vodovod Mníšek pod Brdy, který zásobuje kromě Nové Vsi pod Pleší současně Mníšek pod Brdy, Rymáň a Zahořany.

Skupinový vodovod je napojen na vodní zdroj a úpravnu vody Hraštice, výtlačným řadem je voda přiváděna na vodojem Nová Ves pod Pleší 2x250 m^3 (466,15/462/85 m n.m.) Pitná voda je do obce dopravována gravitačně zásobním řadem PE D160.

Vlastníkem vodovodu je obec Nová Ves pod Pleší. Provozovatelem vodovodu je spol. Vodovody a kanalizace Beroun a.s.

Výškové rozložení stávající i nově navržené zástavby umožňuje zásobovat obec z jednoho tlakového pásma ze stávajícího vodojemu.

Koncepce

Koncepce zásobování pitnou vodou obce Nová Ves pod Pleší se nemění. Pro zásobování pitnou vodou rozvojových lokalit bude vodovod rozšířen v rámci budoucích ploch veřejného prostranství.

Velikost vodojemu je dostačující, při větším nárůstu připojovaných nemovitostí je třeba prověřit kapacitu stávajících zdrojů. Dle plánu investic je třeba hlavní zásobovací řad z důvodu poklesu tlaku posílit, dále v části obce ul. Tyršova, U Trati a Na Větrově je v plánu vodovod zokruhovat.

Demografický vývoj

počet obyvatel k r. 2020:	1286 trvale bydlících obyvatel
navýšení RD dle návrhu UP:	115 RD
nárůst počtu obyvatel dle UP (1RD/4osoby):	460 obyvatel

Tabulka 12: Bilance potřeby vody

Základní parametry	**Jednotky**		**Nárůst**	**Výhled dle UP**
Počet obyvatel		1286	+460	1746
Průměrná. potř. vody – obyvatelstvo	l/den		45 540	
Občanská vybavenost, zdravotnická zařízení, podnikatelské objekty	l/den		9 200	
Průměrná potř. vody celkem (voda fakturovaná)	m^3/den	**159,584**	**54,740**	**214,324**
Maximální denní potřeba (koeficient k_m=1,5)	m^3/den	**239,376**		**321,486**
Maximální denní potřeba (koeficient k_m=1,5)	l/s	**2,77**		**3,72**
Maximální hodinová potřeba (koeficient k_h=1,8)	l/s	**4,99**		**6,7**

Pozn.: Výpočet spotřeby vody pro občanskou vybavenost, zdravotnické zařízení a podnikatelské objekty byl vypočten odečtem spotřeby pro obyvatelstvo z vody fakturované za rok 2020 (58.248 m3).

Výpočet spotřeby vody je proveden dle směrných čísel roční potřeby vody uvedených v příloze č.12 vyhlášky MZe č.120/2011 Sb., kterou se provádí zákon č. 274/2001 Sb. „Zákona o vodovodech a kanalizacích“

- spotřeba dle odst.I. bytový fond ..... 36 m^3/os.rok = 99 l/os.den

Nouzové zásobování užitkovou vodou

Nouzové zásobování užitkovou vodou bude zajišťováno z vodovodu pro veřejnou potřebu. Při využívání zdrojů pro zásobení užitkovou vodou se bude postupovat podle pokynů územně příslušného hygienika.

Nouzové zásobování pitnou vodou

Nouzové zásobování pitnou vodou bude zajišťováno dopravou pitné vody v množství 15l/den x obyvatele cisternami ze zdroje Malá Hraštice, Voznice a Trnová. Zásobení pitnou vodou bude doplňováno balenou vodou.

Požární ochrana

Tabulka 13: Hodnoty nejmenší dimenze potrubí, odběru vody a obsahu nádrže dle ČSN 73 08 73

Objekt	**Potrubí DN mm**	**Odběr Q l/s pro v=0,8 m/s**	**Odběr Q l/s pro v=1,5 m/s**	**Obsah nádrže m^3**
Rod. domy a nevýrobní objekty do 120 m^2	80	4	7,5	14
Nevýrobní objekty 120–1500 m^2 výr. objekty a sklady do 500 m^2	100	6	12	22
Nevýrobní objekty větší 1500 m^2 Výr. objekty a sklady 500–1500 m^2 otevř. tech. zařízení do 1500 m^2	125	9,5	18	35
Výr. objekty, sklady a otevř. tech. zař. do 1500 m^2	150	14	25	45
Výr. objekty a sklady s vys. pož. zatížením větší než 2500 m^2	200	25	40	72

Pozn. plocha v m^2 představuje plochu požárního úseku (u vícepodlažních požárních úseků je dána součtem ploch užitných podlaží).

Pro zásobování požární vodou je nutno zajistit zdroje požární vody s předepsanou kapacitou po dobu min. půl hodiny.

Tabulka 14: Největší vzdálenosti vnějších odběrných míst (v metrech) – od objektu / mezi sebou

Číslo položky	**Hydrant**	**Výtokový stojan**	**Plnicí místo**	**Vodní tok nebo nádrž**
1	200/400	600/1200	3000/5000	600
2	150/300	400/800	2500/5000	400
3	120/240	300/600	2000/4000	300
4	100/200	200/400	1500/3000	200
5	80/160	120/2400	1000/2000	150

Pozn. U položek se nemusí k požárnímu zatížení přihlížet

Obecní vodovod lze využít i pro požární účely, v případě vyšší potřeby požární vody, bude voda čerpána z místních vodních nádrží.

Ochranná pásma

Vodní zdroje:

Pásma hygienické ochrany vodních zdrojů jsou vyznačena v grafické části.

PHO I. stupně – u objektů jímajících podzemní vodu se stanovuje minimální vzdálenost hranice jeho vymezení 10 m od odběrného zařízení, zpravidla ve formě kruhové plochy poloměru 10 m nebo čtvercové plochy 20 x 20 m. Povrch pásma se pokryje vhodným trvalým porostem vegetačním pokryvem. Obvod pásma se označí výstražnými tabulemi a oplocením se zamezí přístup nepovolaným osobám a zvířatům.

PHO II. stupně – vnitřní – se stanoví vně ochranného pásma 1°, může být tvořeno jedním nebo více od sebe oddělenými územími v rámci hydrogeologického povodí podle konkrétních podmínek.

Rozsah zemědělského využití vnitřní části tohoto pásma ochrany se určuje podle příslušné hygienické směrnice. Do vnitřního pásma II. stupně se nesmějí vyvážet fekálie, zřizovat komposty, hnojiště apod. Přípravky pro chemickou ochranu rostlin lze používat jen se souhlasem hygienické služby. Nesmí se zde tábořit, stanovat, budovat sportoviště, provozovat sportovní činnost, koupat se, parkovat, mýt a opravovat motorová vozidla.

Ochranná pásma vodovodní a kanalizační sítě:

Ochranná pásma jsou vymezena, dle zákona č. 274/2001 Sb. o vodovodech a kanalizacích vodorovnou vzdáleností od vnějšího líce stěny potrubí nebo kanalizační stoky na každou stranu:

a) u vodovodních řadů a kanalizačních stok do průměru 500 mm včetně 1,5 m

b) u vodovodních řadů a kanalizačních stok nad průměru 500 mm 2,5 m

c) u vodovodních řadů nebo kanalizačních stok o průměru nad 200 mm, jejichž dno je uloženo v hloubce větší než 2,5 m pod upraveným povrchem, se vzdálenosti podle písmene a) nebo b) od vnějšího líce zvyšují o 1,0 m.

Výjimku z ochranného pásma může povolit v odůvodněných případech vodoprávní úřad.

V ochranném pásmu vodovodního řadu nebo kanalizační stoky lze provádět některé činnosti jen s písemným souhlasem vlastníka vodovodu nebo kanalizace, popřípadě provozovatele (pokud tak vyplývá z provozní smlouvy). Jedná se zejména o následující činnosti:

- provádět zemní práce, stavby, umísťovat konstrukce nebo jiná podobná zařízení či provádět činnosti, které omezují přístup k vodovodnímu řadu nebo kanalizační stoce nebo které by mohly ohrozit jejich technický stav nebo plynulé provozování,
- vysazovat trvalé porosty, provádět skládky jakéhokoliv odpadu, provádět terénní úpravy.

I.6.6 Kanalizace a čištění odpadních vod

Současný Stav

Obec Nová Ves pod Pleší má vybudovanou oddílnou kanalizaci. Splaškové vody jsou přiváděny současně i z obce Malá Hraštice na obecní čistírnu odpadních vod Nová Ves pod Pleší. Jedná se o mechanicko–biologickou čistírnu o kapacitě 431 m^3/den (2000 EO) vybudovanou v letech 1997–1998.

Splašková kanalizace je vybudována z kanalizačních trub PVC DN300.

Vlastníkem splaškové kanalizace s obecní ČOV je obec Nová Ves pod Pleší. Provozovatelem je spol. Vodovody a kanalizace Beroun a.s.

V obci se nachází Odborný léčebný ústav, který má vlastní čistírnu odpadních vod po modernizaci.

Dešťové vody jsou částečně odváděny dešťovou kanalizací a částečně systémem příkopů, struh a propustků do Novoveského potoka. Dešťová kanalizace je vybudována z betonových trub DN300, provozovatelem je obec Nová Ves pod Pleší.

Koncepce

Obec Nová Ves pod Pleší má zpracovanou projektovou dokumentaci na intenzifikaci ČOV z původních 2000 EO na kapacitu 3500 EO. Dle aktuální situace v r. 2021 obec Malá Hraštice plánuje výstavbu vlastní ČOV. Po odpojení obce Hraštice od ČOV Nová Ves pod Pleší bude kapacita čistírny dostačující i pro rozšíření výstavby dle UP. Do doby zahájení zkušebního provozu ČOV Malá Hraštice nebudou povolovány nové kanalizační řady. Noví producenti splaškových vod můžou být připojeni jen na stávající kanalizační řad.

Aktualizace k 7.4.2025 před vydáním ÚP: odbor výstavby a životního prostředí povolil zkušební provoz obecní ČOV Malá Hraštice rozhodnutím dne 11.07.2024 pod č. j. MDOB 46403/2024/Mis. Obec Malá Hraštice je odpojena z kanalizační sítě obce Nová Ves pod Pleší.

U stávající ČOV pro 2000 EO z r. 1998 je třeba modernizovat technologickou část čistírny a automatický řídící systém. Dále je třeba u stávajícího kanalizačního systému provést kamerové zkoušky z důvodu zvýšeného přítoku balastních vod. V plánu investic je zahrnuta také výstavba retenční nádrže před vtokem na ČOV pro zachycení přívalových dešťových vod.

Dešťové vody budou nadále odváděny stávající dešťovou kanalizací do recipientu. Dešťové vody z návrhových ploch pro rozšíření výstavby budou v maximální možné míře zasakovány a zadržovány v lokalitě. Dešťové vody z rodinných domů budou likvidovány na soukromých pozemcích.

Tabulka 15: Bilance produkce odpadních vod

Základní parametry	Jednotky		Nárůst	Výhled dle up
Počet obyvatel		1286	+460	1746
Průměrná. potř. vody – obyvatelstvo	l/den		45 540	

Občanská vybavenost, zdravotnická zařízení, podnikatelské objekty	l/den		9200	
Průměrná potř. vody / produkce odpadních vod Q	**m³/den**	**159,584**	54,740	214,324
Produkce odp. vod Q	**m³/rok**	**58 248**	**19 980**	**78 228**
Specifická produkce BSK_5	g/den/obyv	60	60	60
BSK_5	**t/rok**	**28**	**10**	**38**

Pozn.: Pozn.: Výpočet spotřeby vody pro občanskou vybavenost, zdravotnické zařízení a podnikatelské objekty byl vypočten odečtem spotřeby pro obyvatelstvo z vody fakturované za rok 2020 (58.248 m^3).

Výpočet spotřeby vody je proveden dle směrných čísel roční potřeby vody uvedených v příloze č.12 vyhlášky MZe č.120/2011 Sb., kterou se provádí zákon č. 274/2001 Sb. „Zákona o vodovodech a kanalizacích“

– spotřeba dle odst.I. bytový fond ..... 36 m3/os.rok = 99 l/os.den

Ochranná pásma

Podzemní vedení:

Ochranná pásma jsou vymezena vodorovnou vzdáleností od vnějšího líce stěny potrubí nebo kanalizační stoky na každou stranu:

a) u vodovodních řadů a kanalizačních stok do průměru 500 mm včetně 1,5 m

b) u vodovodních řadů a kanalizačních stok nad průměru 500 mm 2,5 m

c) u vodovodních řadů nebo kanalizačních stok o průměru nad 200 mm, jejichž dno je uloženo v hloubce větší než 2,5 m pod upraveným povrchem, se vzdálenosti podle písmene a) nebo b) od vnějšího líce zvyšují o 1,0 m.

Výjimku z ochranného pásma může povolit v odůvodněných případech vodoprávní úřad.

V ochranném pásmu vodovodního řadu nebo kanalizační stoky lze provádět některé činnosti jen s písemným souhlasem vlastníka vodovodu nebo kanalizace, popřípadě provozovatele (pokud tak vyplývá z provozní smlouvy). Jedná se zejména o následující činnosti:

- provádět zemní práce, stavby, umísťovat konstrukce nebo jiná podobná zařízení či provádět činnosti, které omezují přístup k vodovodnímu řadu nebo kanalizační stoce nebo které by mohly ohrozit jejich technický stav nebo plynulé provozování,
- vysazovat trvalé porosty,
- provádět skládky jakéhokoliv odpadu,

provádět terénní úpravy.

I.6.7 Zásobování elektrickou energií

Zásobování území je zajištěno ze dvou směrů vedením 22 kV a to ve směru od Malé Hraštice a ve směru od Mníšku pod Brdy. Oba tyto směry jsou napájeny ze zdroje nadřazené soustavy 110 kV z rozvodny Slapy.

Stav distribuční sítě 22 kV není uspokojivý, jak do fyzického stavu, tak do přenosových možností. Jakýkoliv rozvoj obce je podmíněn rekonstrukcí vedení ve směru od Mníšku a vybudování nového zdroje nadřazené soustavy 110 kV, a to rozvody 110/22 kV v areálu Kovohutě Mníšek.

Způsob napájení obce Nová Ves pod Pleší zůstane i nadále zachován, tzn. napětím 22 kV stávajícím vrchním systémem.

Pro rozvojové lokality je navrženo posílení stávajících trafostanic a umístění nových distribuční trafostanic 22/0,4 kV včetně odboček ze stávající sítě VN.

Umístění trafostanic bude upřesněno v dalších stupních projektové dokumentace.

Územní plán vymezuje a respektuje ochranná pásma elektrických vedení a trafostanic.

Stávající vrchní rozvodná síť (včetně přeložek a oprav) bude podle možnosti a požadavků na výkon postupně kabelizována.

Ochranná pásma

V rámci zástavby budou respektována ochranná pásma elektrických vedení. Ochranné pásmo nadzemního vedení je souvislý prostor vymezený svislými rovinami vedenými po obou stranách vedení ve vodorovné vzdálenosti měřené kolmo na vedení, která činí od krajního vodiče na obě jeho strany:

Pro zařízení vybudovaná před 1. 1. 2000 a po 1. 1. 1995 platí ochranná pásma:

a) Vrchní primérní vedení do 35 kV – 7 m od krajních vodičů (ochranné pásmo je vymezeno po obou stranách vedení ve vodorovné vzdálenosti měřené kolmo na vedení).
b) Vrchní primérní vedení do 110 kV – 12 m od krajních vodičů.
c) Vrchní primérní vedení do 220 kV – 15 m od krajních vodičů.
d) Vrchní primérní vedení do 400 kV – 20 m od krajních vodičů.
e) Trafostanice VN/NN do 35 kV – stožárová – jako vrchní vedení do 35 kV.
f) Trafostanice VN/NN do 35 kV – zděná – 20 m od obvodové zdi.
g) Kabelové vedení všech druhů (do 35 kV) – 1 m na každou stranu od krajního kabelu.
h) Pro zařízení vybudovaná před 1. 1. 1995 platí ochranná pásma:
a) Vrchní primérní vedení do 35 kV – 10 m od krajních vodičů (ochranné pásmo je vymezeno po obou stranách vedení ve vodorovné vzdálenosti měřené kolmo na vedení).
b) Vrchní primérní vedení do 110 kV – 15 m od krajních vodičů.
c) Vrchní primérní vedení do 220 kV – 20 m od krajních vodičů.
d) Vrchní primérní vedení do 400 kV – 25 m od krajních vodičů.
e) Trafostanice VN/NN do 35 kV – stožárová – jako vrchní vedení do 35 kV.
f) Trafostanice VN/NN do 35 kV – zděná – 30 m od obvodové zdi.
g) Kabelové vedení všech druhů (do 35 kV) – 1 m na každou stranu od krajního kabelu.

I.6.8 Telekomunikace

Telefonní síť provozuje Telefónica O_2 Czech Republic. Telefonní rozvody jsou převážně kabelové. K ochraně stávajících telekomunikačních vedení a zařízení je nutno před jakoukoliv stavební činností si vyžádat stanovisko technické dokumentace Telefonica O2, a.s. Při navrhování tras inženýrských sítí bude respektována norma ČSN 736005 – Prostorové uspořádání sítí technického vybavení. Ochranné pásmo telekomunikačního kabelového podzemního vedení je 1,5 m na každou stranu od krajního kabelu.

Nové trasy se nevymezují vzhledem k bezdrátovým technologiím.

I.6.9 Zásobování plynem

Obec Nová Ves pod Pleší není v současné době plynofikována. Na plynofikaci obce závisí plynofikace celého regionu Novoknínska.

Plynovodní síť je však možno budovat, v závislosti na aktuální potřebě, jako nezbytnou technickou infrastrukturu (tedy bez nutnosti Změny územního plánu).

I.6.10 Odpadové hospodářství, ekologické zátěže

Územní plán respektuje současnou koncepci nakládání s odpady vyplývající z Plánu odpadového hospodářství Středočeského kraje zpracovaného pro roky 2016 – 2025.

Ke sběru a svozu tříděného odpadu slouží systém tříděných sběrných kontejnerů, netříděný komunální odpad je likvidován pravidelným svozem oprávněnou právnickou osobou (firmou DOKAS Dobříš) na zabezpečenou skládku podle koncepce celého regionu. Svoz a sběr nebezpečného odpadu a objemného odpadu je zajišťován min. 2x do roka firmou k tomu oprávněnou. Obec Nová Ves pod Pleší zůstane koncepčně navázána na koncepci odpadového hospodářství regionu.

Na katastrálním území není vhodné místo pro zřízení zabezpečené skládky odpadů, ani tento záměr není z hlediska počtu místních obyvatel aktuálně reálný.

Stará skládka TKO na katastrálním území obce na č. k. 219/3 bude asanována a rekultivována.

Územní plán prověří možnost umístění kompostárny.

Pro návrhové období se předpokládá odstraňování TKO dosavadním způsobem.

Skládkování biologicky rozložitelných komunálních odpadů je omezováno, tato povinnost vyplývá ze směrnice Rady č. 1999/31/ES ze dne 26. dubna 1999 o skládkách odpadů, která byla implementována do Plánu odpadového hospodářství ČR (Nařízení vlády č. 197/2003 Sb.)

Všechny případné, v budoucnu vzniklé tzv. černé skládky budou sanovány s ohledem na ochranu životního prostředí v souladu se zásadami, stanovenými zákonem č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů, a vyhlášky č. 383/2001, o podrobnostech nakládání s odpady, v platném znění.

Sběrné dvory bude možno umisťovat v rámci ploch technické infrastruktury a ploch výroby a skladování. Shromažďovací plochy pro tříděný odpad je možno umisťovat v rámci jednotlivých funkčních ploch jako zařízení technické infrastruktury pro obsluhu řešeného území (plochy veřejných prostranství, komunikací, plochy bydlení, občanské vybavenosti).

I.6.11 Stavby pro snižování ohrožení území živelnými nebo jinými pohromami

V území se nenachází žádná významnější vodoteč, kde by docházelo k povodňovým stavům. Protipovodňová opatření nejsou tedy územním plánem navrženy.

Je nutné zachovat a chránit stávající vodní plochy a vodoteče z důvodů ohrožení suchem.

I.6.12 Občanská infrastruktura

Součástí veřejné infrastruktury jsou plochy občanské vybavenosti pro vzdělávání a výchovu, zdravotnictví, sociální péči, zařízení církevní a administrativní pro správu obce, dále stavby a zařízení pro sportovní, společenské a kulturní aktivity veřejného charakteru, pozemky staveb pro ubytování, stravování a služby.

Tyto plochy, sloužící obecnému užívání bez ohledu na jejich vlastnictví, je nutno ve struktuře obce hájit a přednostně využívat pro veřejné účely.

Stavby a zařízení komerčního charakteru (malá a střední) je možno dle podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití umisťovat i do ploch smíšených obytných venkovských.

Plochy občanského vybavení specifikované v § 2 odstavce 1 písm. k SZ a §6 vyhlášky č. 501/2006 Sb. jsou v územním plánu Nová Ves pod Pleší členěny podrobněji na:

Občanské vybavení veřejné – OV

Jsou plochy převážně nekomerční občanské vybavenosti, zabezpečující zejména ochranu ploch občanského vybavení veřejného charakteru.

Do této kategorie spadají:

- Kultura, zdravotnictví, školství: kaplička sv. Jana Nepomuckého, 2 pomníky, nemocnice na Pleši, muzeum trabantů, fotbalové hřiště, dětské hřiště, mateřská, základní škola, kinosál
- Administrativa: obecní úřad, knihovna
- Ochrana obyvatelstva: hasičská zbrojnice
- Služby, obchody: prodejny smíšeného zboží, 2 hostince, jiné drobné služby

Rozvoj veřejné infrastruktury je umožněn i v rámci ploch venkovského bydlení (SV, BI).

Zařízení pro sport menšího rozsahu (otevřená venkovní hřiště, dětská hřiště) jsou umožněny umisťovat do stabilizovaných a návrhových ploch bydlení (BI), smíšených obytných (SV) a do ploch veřejných prostranství a veřejné zeleně.

V obci funguje základní škola pro první stupeň (1. – 5. ročník) v centru obce. Průměrný počet žáků v posledních několika letech přesahuje 80. Aktuálně platná kapacita školy je 102 žáků (k datu 28.8.2023) a tato kapacita je téměř naplněna. I kapacita školní družiny 60 žáků je nyní naplněna.

Demografický vývoj i s ohledem na nízký průměrný věk v obci (36,8 let oproti celorepublikovému průměru 42,8 v roce 2023) ukazuje, že počty žáků k základnímu vzdělávání **budou stále stoupat, do obce se stále stěhují mladé rodiny a situace s nedostatkem míst ve školních zařízeních je potřeba řešit.**

Problémem se jeví i nedostatečné spojení hromadné dopravy na spádové školy II. stupně, aktuálně se na krajském úřadě hovoří o omezení spojů či dokonce zrušení vlakové dopravy, autobusové spojení na Mníšek pod Brdy se jeví sice jako dostačující, ale na základní i střední školy v Dobříši nyní neexistuje přímý autobusový spoj.

Představitelé obce aktuálně situaci nedostatku míst ve škole řeší, prověřují se možnosti s ohledem na dotační tituly a hledají se možné stávající objekty k přestavbě v majetku obce. Jedna z možností je rozšíření stávajících zařízení, zároveň se hledají nové plochy pro občanskou vybavenost – územní plán navrhuje plochu přestavby v zastavěném území **P01** a dále vymezuje zastavitelnou plochu **Z19** pro možnost výstavby objektu nové základní a mateřské školy. Návrh územního plánu navrhuje plochy pro všechny tyto možnosti.

Občanské vybavení komerční – OK

Jsou plochy převážně komerční občanské vybavenosti, zabezpečující zejména ochranu ploch občanského vybavení veřejného komerčního charakteru. Rozvoj veřejné infrastruktury komerčního charakteru je umožněn i v rámci ploch venkovského bydlení (SV, BI).

Územní plán navrhuje jednu novou plochu **Z15** pro umístění multifunkčního komerčního objektu pro odloučenou lokalitu bydlení Včelník, kde vznikla potřeba doplnit drobnou komerční vybavenost a služby v dostupné poloze pro obyvatele Včelníku.

Občanské vybavení sport – OS

V územním plánu představují stabilizované a navržené plochy sportovních a tělovýchovných zařízení.

Stávající sportovní plocha (fotbalové hřiště), je v Nové Vsi umístěna v blízkosti areálu Sokolovny a mateřské školy. V územním plánu je navrženo rozšíření sportovních ploch i v severní části území Na Včelníku (**Z29**) dle platného „ÚR", v dostupné poloze pro stabilizované i navržené obytné lokality.

Občanské vybavení – hřbitovy – OH

V územním plánu je navržena plocha **pro umístění nového hřbitova (Z45).** Bývalá koncepce navrhovala hřbitov umístit v dosahu navrženého východního obchvatu obce v lokalitě na SV okraji zástavby Nové Vsi poblíž ČOV. Vzhledem k rozhodnutí obce tento obchvat nevybudovat, k ploše by nyní nebyl umožněn adekvátní dopravní přístup (nebyly by splněny šířkové parametry po stávajících místních komunikacích), bylo nutné navrhnout jinou lokalitu s již vybudovaným přístupem.

I.6.13 Veřejná prostranství

Tyto plochy jsou vymezeny za účelem ochrany veřejně přístupných prostorů zajišťujících přístup k přilehlým plochám s rozdílným způsobem využití. V rámci této funkční plochy je nutná ochrana stávajících ploch zeleně a podpora obytných funkcí uličního prostoru. Součástí veřejných prostranství jsou i plochy veřejné zeleně, které je nutno chránit před nežádoucí zástavbou.

Plochy veřejných prostranství sdružují plochy komunikací, chodníků a zelených pásů v uličních prostorech a jejich šíře vychází z § 22 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Jako stávající veřejná prostranství jsou územním plánem vymezeny všechny uliční prostory v zastavěném území a všechny ostatní místní i účelové komunikace s výjimkou silnic II. a III. tříd.

Je navrženo doplnění sítě místních komunikací v rámci napojení a obsluhy rozvojových lokalit prostřednictvím ploch Z02, Z46 a Z42.

Návrh místních komunikací je navíc umožněn v rámci stanovení hlavního a přípustného využití jednotlivých funkčních ploch. Pokud není komunikace vymezena navržením nových ploch, bude konkrétní řešení vyplývat z navazujících dokumentací řešících zástavbu v jednotlivých rozvojových lokalitách.

V územním plánu jsou vymezeny další plochy s rozdílným způsobem využití umožňující v rámci podmínek využití realizaci ploch veřejných prostranství, jedná se zejména o tyto plochy:

- Plochy bydlení – individuální (BI)
- Plochy smíšené obytné – venkovské (SV)
- Občanské vybavení – veřejné (OV), komerční (OK)
- Občanské vybavení – sportovní (OS)
- Dopravní infrastruktura – silniční (DS)

V zastavitelných plochách bydlení (SV, BI) je nezbytné v rámci územní studie a navazujících projektových dokumentací v souladu s § 7 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. vymezit dostatečné plochy veřejných prostranství.

Veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch – PV

Jako stávající veřejná prostranství jsou územním plánem vymezeny návesní a uliční prostory v zastavěném území Nové Vsi pod Pleší a na Včelníku a všechny ostatní místní a účelové komunikace. Návrh územního plánu vymezuje následující zastavitelné plochy **přístupové komunikace** k rozvojovým lokalitám vymezeným jako veřejné prostranství Z02, Z46, Z42 dále plochy pro doplnění chodníku v ulici Tyršova (Z47, Z48, Z49) a chodníku s cyklostezkou na Včelníku Z13. Návrh územního plánu vymezuje následující zastavitelné plochy za účelem **obnovy polních cest**: Z36, Z37, Z40.

Veřejná prostranství s převahou veřejné zeleně – ZV

Zahrnuje stabilizované plochy veřejně přístupné zeleně v jádrových částech obce. Návrh územního plánu **vymezuje plochu veřejné zeleně Z44** pro realizaci pásu nízké veřejné zeleně pro zajištění bezpečného a plynulého průjezdu nepřehledným úsekem frekventované silnice.

I.7 Zdůvodnění veřejně prospěšných staveb, staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci

Územní plán obsahuje **z důvodů zajištění veřejného zájmu** vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření uvedených v kapitole G výrokové části územního plánu.

S možností vyvlastnění dle § 170 Stavebního zákona byly vymezeny veřejně prospěšné stavby **pro dopravní infrastrukturu, občanskou vybavenosti a veřejnou zeleň**. Plochy místních obslužných a účelových komunikací byly vymezeny z důvodů zajištění dopravní obsluhy návrhových lokalit a z důvodů organizace dopravy v klidu, plošné požadavky byly navrženy v souladu s vydaným územním rozhodnutím („ÚR"). Plochy pro pěší a cyklistickou dopravu byly vymezeny z důvodů zajištění prostupnosti krajiny a z důvodů propojení jednotlivých částí sídla a dále pro umístění chodníků.

Jako veřejně prospěšná opatření s možností vyvlastnění byly územním plánem vymezeny dle § 170 stavebního zákona nefunkční části systému územní stability, tyto prvky ÚSES jsou navrženy k založení. Jedná se o plochy K1 – K21, které jsou současně vymezeny jako VPO s označením **VU1 – VU21**.

S ohledem na změnu legislativy, kdy v novém stavebním zákoně již nebude předkupní právo uplatňováno, se některé VPS s možností uplatnění předkupního práva přesouvají do VPS s možností vyvlastnění dle § 327 zákona č. 283/2021 Sb. Jedná se o pás veřejné zeleně, plochy pro sport a hřbitov a **celá kapitola VPS s možností uplatnění předkupního práva se ruší.**

Liniové sítě technické infrastruktury nejsou jako VPS vymezeny, neboť je jejich realizace možná prostřednictvím věcného břemene.

I.8 Zdůvodnění koncepce uspořádání krajiny

Uspořádání krajiny je primárně určeno přírodními podmínkami, sekundárně způsobem a intenzitou jejího využívání. Nezanedbatelnou roli, která spoluurčuje přírodní podmínky i využívání krajiny, je geografická poloha.

I.8.1 Koncepce uspořádání krajiny

- Koncepce řešení krajiny v územním plánu vychází z jejích historických a současných funkcí.
- Zemědělské využití krajiny v jižní části území a lesnická činnost a ochrana přírody a krajiny v západní části území (Andělské schody) a severní (Včelník, Pleš) jsou v návrhu respektována jako prioritní.
- Plochy v krajině jsou vymezeny jako nezastavitelné a umisťovat stavby a zařízení lze pouze v rozsahu § 18 odst.5 zákona 183/2006 Sb.
- Územní plán respektuje přírodní a krajinné hodnoty a limity využití území.
- Je navrženo účelně členit krajinu na jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití a stanovit pro ně podmínky využití.
- Chránit volnou krajinu před zastavěním, zástavbu umisťovat v přímé vazbě na zastavěné území, až po dostavbě proluk a v dosahu stávající dopravní a technické infrastruktury.
- Chránit přírodní plochy a prvky v území (ochrana skladebných prvků ÚSES, památné stromy, významné krajinné prvky registrované i chráněné zákonem).
- Zvyšovat prostupnost krajiny.
- Nevytvářet nové negativní dominanty krajiny.
- Vytvořit podmínky pro zvýšení retenčních schopností krajiny.
- Příklon k extenzívnímu hospodaření na zemědělských pozemcích – hospodaření bez využívání chemických prostředků, umělých hnojiv, s šetrným přístupem k chovu hospodářských zvířat a k využívání krajiny.
- Doplnit mimolesní zeleň (interakční prvky) liniovou zelení podél polních cest, vodotečí či remízků ozeleněním dřevinami přirozeného charakteru.
- Obnovit zaniklé převážně nezpevněné polní cesty a pěšiny, zlikvidované při slučování pozemků.
- Doplnit cestní sítě s navázáním na sousední katastry (konkrétní řešení bude vyplývat z návrhu komplexních pozemkových úprav).
- Obnovit tradici solitérních stromů v krajině (zviditelnění rozcestí, soutoků, hranic pozemků apod.), za použití výsadby vhodných dlouhověkých dřevin – lípa, dub, ochrana stávajících solitérních dřevin v krajině
- Všechna doporučená opatření je nutné provádět na základě zpracovaného projektu
- V krajině nevznikají nová sídla ani samoty, charakter území je zachován. Celková koncepce návrhu upřednostňuje rozvíjení zástavby v přímé vazbě na zastavěné území na úkor zemědělsky využívaných ploch.

I.8.2 Vymezení druhů ploch s rozdílným způsobem využití v krajině

Jako plochy v krajině jsou v územním plánu vymezeny všechny plochy mimo zastavěná území, následující nezastavitelné plochy s rozdílným způsobem využití, pro které jsou v návrhové části územního plánu (výrok) v kapitole F stanoveny regulativy využití území:

Tabulka 16: Vymezení v krajině v územním plánu Nová Ves pod Pleší

Pořadové číslo	Kód plochy	Druh plochy s rozdílným způsobem využití dle vyhlášky č. 501/2006 Sb.
1	W	Plochy vodní a vodohospodářské
2	NZ	Plochy zemědělské
3	NL	Plochy lesní
4	NP	Plochy přírodní
5	NS	Plochy smíšené nezastavěného území

Plochy vodní a vodohospodářské – W

Zahrnují vodní toky a plochy (pozemky vodních ploch, koryt vodních toků a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití) a plochy doprovodné zeleně v zastavěném i nezastavěném území. Vodní toky jsou často součástí chráněných přírodních ploch, (ÚSES, evidované lokality ochrany přírody).

Zahrnují stabilizované vodní toky a plochy v zastavěném i nezastavěném území.

Jejich funkce v řešeném území je především ekologicko – stabilizační, vodohospodářská a estetická.

Návrh vytváří podmínky pro jejich obnovu a ochranu formou stanovení podmínek pro jejich využívání. ÚP nenavrhuje nové vodní plochy.

V rámci stabilizovaných vodních ploch navrhuje ÚP doplnění břehových porostů z důvodů zvýšení ekologické stability krajiny.

Plochy zemědělské – NZ

Zemědělské pozemky, pozemky orné půdy a trvalých travních porostů, jsou určené k produkční i ekologické funkci.

ÚP nevymezuje nové plochy zemědělské.

V rámci těchto ploch územní plán navrhuje zachování a doplnění drobných ploch zeleně (remízky, meze apod), doplnění liniové zeleně podél polních cest a řešení protierozních opatření.

Plochy lesní – NL

Zahrnují veškeré pozemky určené k plnění funkce lesa s funkcí produkční, ekologickou, krajinotvornou a rekreační. ÚP ponechává plochy jako stabilizované.

Plochy přírodní – NP

Plochy, kde se uplatňují formy ochrany přírody, vymezeny za účelem vytvoření podmínek pro ochranu přírody a krajiny. Tyto plochy jsou v řešeném území tvořeny výhradně prvky územního systému ekologické stability. Jsou vymezeny za účelem vytvoření podmínek pro ochranu přírody a krajiny.

Plochy smíšené nezastavěného území – NS

Zaujímají významný podíl ploch v nezastavěném území. Jsou funkčně nejednoznačné, prolíná se v nich přírodní funkce, kde je nutné respektovat požadavky ochrany přírody a funkce zemědělské prvovýroby plnící také mimoprodukční funkce.

I.8.3 Vymezení ploch změn v krajině

Územním plánem jsou vymezeny následující plochy změn v krajině pro realizaci nefunkčních částí systému ÚSES. Žádné jiné plochy změn v krajině např. pro zalesnění nebo obnovu vodních ploch územní plán nenavrhuje.

Tabulka 17: Plochy změn v krajině v územním plánu Nová Ves pod Pleší

Označení plochy	Výměra (ha)	Název plochy s rozdílným způsobem využití	ÚSES, ve kterém je plocha vymezena
K01	0,648	NP	LBK.NV07-MB02
K02	0,869	NP	LBK.NV07-MB02
K03	0,683	NP	LC NV07
K04	0,3508	NP	LBK.NV03-NV07
K05	2,8502	NP	LBCRBK.1207/NV03
K06	2,2983	NP	RBK.1207/NV03-NV04
K07	0,229	NP	LBK.NV07-NV08
K08	0,131	NP	LBK.NV07-NV08
K09	2,646	NP	LBK.NV06-NV07
K10	0,289	NP	LBK.NV06-NV07

K11	3,152	NP	LBC.NV06
K12	0,238	NP	LBK.1393-NV06
K13	0,035	NP	LBK.1393-NV06
K14	0,562	NP	LBK.NV06-MH04
K15	0,750	NP	LBK.NV06-MH04
K16	0,880	NP	LBK.NV06-MH04
K17	0,540	NP	LBK.NV09-MH01
K18	0,048	NP	LBK.NV09-BO217
K19	0,297	NP	LBK.NV09-BO217
K20	0,037	NP	LBK.NV09-BO217
K21	0,021	NP	LBK.NV09-BO217

I.8.4 Územní systém ekologické stability

Hlavním cílem vytváření územních systémů ekologické stability krajiny je trvalé zajištění biodiverzity, biologické rozmanitosti, která je definována jako variabilita všech žijících organismů a jejich společenstev a zahrnuje rozmanitost v rámci druhů, mezi druhy a rozmanitost ekosystémů.

Podstatou územních systémů ekologické stability je vymezení sítě přírodě blízkých ploch v minimálním územním rozsahu, který už nelze dále snižovat bez ohrožení ekologické stability a biologické rozmanitosti území. Je však zřejmé, že vymezení, ochrana a případné doplňování chybějících částí této sítě je pouze jedním z kroků k trvale udržitelnému využívání krajinného prostoru, protože existence takovéto struktury v území nemůže ekologickou stabilitu ani biodiverzitu zajistit sama o sobě; je pouze jednou z nutných podmínek pro její zajištění.

Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění, územní systém ekologické stability definuje jako vzájemně propojený soubor přirozených i pozměněných, avšak přírodě blízkých ekosystémů, které udržují přírodní rovnováhu. Vymezení a hodnocení ÚSES patří podle tohoto zákona mezi základní povinnosti při obecné ochraně přírody a provádí ho orgány územního plánování a ochrany přírody ve spolupráci s orgány vodohospodářskými, ochrany zemědělského půdního fondu a státní správy lesního hospodářství. Ochrana systému ekologické stability je povinností všech vlastníků a nájemců pozemků tvořících jeho základ, jeho vytváření je veřejným zájmem, na kterém se podílejí vlastníci pozemků, obce i stát.

Z hlediska územního plánování představují ÚSES jeden z limitů využití území (§2 stavebního zákona), který je třeba při řešení územního plánu respektovat jako jeden z „předpokladů zabezpečení trvalého souladu všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot v území“.

Zpracování návrhu ÚSES vycházelo z metodiky MŽP ČR "Metodika vymezování územního systému ekologické stability", L. Bínová a spolupracovníci, MŽP Praha, 2017.

Jako podklady pro zpracování plánu ÚSES byly použity údaje z ÚAP, ZÚR Středočeského kraje.

V rámci návrhu územního plánu Nové Vsi pod Pleší bylo oproti ÚAP upraveno označení skladebných částí ÚSES. Důvodem změny označení prvků je jednoznačnost číslování s ohledem na území obce, v níž jsou prvky vymezovány. Kód každého biocentra obsahuje označení obce (NV) a pořadové číslo v řešeném území. Kód biokoridorů označuje, která biocentra (biokoridor) jsou biokoridorem propojena. Biocentra mimo řešené území jsou označena BO – Bojanovice a MH – Malá Hraštice, MB – Mníšek pod Brdy.

Součástí návrhu ÚSES jsou i interakční prvky. Interakční prvek je doplňkovou skladebnou částí ÚSES, která posiluje interakci ekologicky stabilnějších a méně stabilních ekosystémů, a tím ty méně stabilní pomáhá stabilizovat. Konkrétně zprostředkovává příznivé působení biocenter a biokoridorů na okolní, ekologicky méně stabilní krajinu (zpravidla na intenzivně využívané zemědělské plochy).

Při realizaci lokálního SES bude nutné brát v úvahu současný stav krajiny a časové parametry vzhledem k cílovému stavu SES. Prvky SES je vhodné budovat postupně za pomoci přirozené sukcese. Uměle není možné přirozený porost vytvořit. Na základě empirických poznatků jsou potřebná tato časová rozpětí pro regeneraci narušených nebo vznik nových typů ekosystémů.

1 – 4 roky: společenstva jednoletých plevelů a jejich fauna

8 – 15 let: vegetace eutrofních stojatých vod

10 – 15 let: vegetace mezí a větrolamů bez specializovaných druhů

desetiletí: xerothermní nebo hydrofilní nelesní společenstva a to často jen s neúplnou druhovou garniturou

staletí: vznik vyspělých karbonátových profilů v půdě, vznik lesní geobiocenózy včetně specializovaných lesních druhů vyšších rostlin

tisíciletí: vznik vyspělých humusových profilů vývojově zralých půd reprodukce zaniklého klimaxového společenstva s druhově nasycenými společenstvy v dané krajině

Předkládaný plán územního systému ekologické stability je dalším krokem, který směřuje k aktivnímu přístupu při zabezpečování ekologické stability krajiny. Vymezení ÚSES dává pouze předpoklad k založení biocenter a biokoridorů (stabilních ploch), které by měly být základem pro rozvíjení nutných prvků a procesů zvyšujících odolnost krajiny k antropickým tlakům. Dalšími nutnými předpoklady k větší stabilitě krajiny jsou ekologičtější způsoby hospodaření jak v lese, tak i na zemědělské půdě, zajištění čistoty ovzduší, vod atd.

TABULKOVÁ ČÁST

V tabulkové části jsou detailně popsány lokální prvky ÚSES (biocentra a biokoridory) v řešeném území. (Skladebné části jsou popsány a plochy jsou uváděny pouze pro řešené území)

Tabulka 18: Přehled lokálních biocenter

Prvek Název	Funkčnost	Kod biochory	Kod STG	Souč. stav	Cilový stav	Návrh opatření	Výměra [ha]	Délka biokoridoru [m]	Zdroj
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Regionální biocentra (RBC)									
RBC.1393 - Malá Svatá Hora	F	-3BM	2AB3, 2B3, 3AB4	L3, L7, X9	LE	2	95,1745		ZÚR
Lokální biocentra (LBC)									
LBC.NV06	N	3BM	3B3-4	T1,X2	LE	3	3,1566		
LBC.NV08	F	3BM, 3PM, -3PO	3AB3-4, 3B4-5, 3B3	L3, K2, K3, T1	LE, VMS	2	3,4821		
LBC.NV09	F	3BM	3AB2,2AB3, 2B3	L3, X9	LE	2	7,0316		
LBC.NV10	F	3BM, 3PO	3AB3	X9	LE	2	9,9865		
LBC.NV07	F	3PO	3B3-4	T1, K2, K3, X12	LE, VMS	2	4,4552		
LBCRBK.1206/NV01*	F	3BM	2AB3, 2BC3, 2B3	L3, X9	LE	2	10,0803**		
LBCRBK.1206/NV02	F	3BM	2AB3	L7, X9	LE	2	14,4983		
LBCRBK.1207/NV03	N	3PO	3AB2, 3AB3	T1, X2, X9	LE	3	3,3572		
LBCRBK.1207/NV04	F	3PO	2B3, 3AB3, 3B3	L5, X9	LE	2	7,8104		
LBCRBK.1207/NV05	F	3PM	3AB3	X9	LE	2	3,7450		
Regionální biokoridory (RBK)									
RBK.1206/1393-NV02 Kazatelna - Malá Svatá Hora	F	3BM	2AB3, 2B3	X9	LE	2	20,4511	533	ZÚR
RBK.1206/NV01-NV02 Kazatelna - Malá Svatá Hora	F	3BM	2AB3, 2B3, 3BC5	X9	LE	2	8,7385	301	ZÚR
RBK.1207/1393-MB01 Malá Svatá Hora - V Desinách*	F	3BM	2AB3	X9	LE	2	0,5631**	97**	ZÚR
RBK.1207/MB-01-NV03 Malá Svatá Hora - V Desinách*	F	3BM, 3PO	3A3, 3AB3	X9	LE	2	3,9959**	316**	ZÚR
RBK.1207/NV03-NV04 Malá Svatá Hora - V Desinách	N	3PO, 3BM	3AB,B3-4	X2, T1, X12	LE	3	3,2960	480	ZÚR
RBK.1207/NV04-NV05 Malá Svatá Hora - V Desinách	F	3PM, 3PO	3AB3	X9	LE	2	12,4293	570	ZÚR
Lokální biokoridory (LBK)									
LBK.1207-NV10	F	3BM, 3PO	3A3, 3AB3	X9	LE	2	1,1668	308	
LBK.1393-NV06	F/N	3BM	3AB3, 3B3	L7, X9, T1, X2	LE	2-3	1,0895	339	
LBK.NV03-NV07	N	3PO, 3BM	3AB,B3-4	X2	LE	3	0,3508	178	
LBK.NV06-MH04*	N	3BM	3AB3, 3B4, 3B5	X2, X8, X14	LE, TBLD	3	2,9714**	805**	
LBK.NV06-NV07	N	3BM, 3PO	3AB3, 3B3-4	X2	LE	3	3,0918	1 177	
LBK.NV07-MB02*	F/N	3BM, 3PO	3AB3-4, 3B3-4	T1, L7, X9	LE	2-3	2,6678*	764**	
LBK.NV07-NV08	F	3PO	3B3, 3B4, 3B5	T1, L3, X13	LE, TBLD	2	2,6700	1 084	
LBK.NV08-BO217*	F	3BO	3B3, 3B4	L3	LE	2	0,6177**	216**	
LBK.NV09-BO217*	F/N	3BM	3AB2, 3B3, 3B4	T1, X9, X12	LE	2-3	1,7155**	619**	
LBK.NV09-MH01*	N	3BM	3AB2, 3AB3	X2	LE	3	0,5484**	261**	

Vysvětlivky:

Sloupec 1

*část prvku zasahuje mimo řešené území

Sloupec 2 (Funkčnost)

F – funkční
N – nefunkční
F/N – část funkční, část nefunkční

Sloupec 4 (Kód STG)

STG jsou v území stanoveny dle BPEJ a na lesních půdách dle SLT.
Na antropogenních půdách a plochách devastovaných bez BPEJ a SLT nejsou STG stanoveny.

Sloupec 5 (současný stav)

T1 – louky a pastviny
K1 – Mokřadní vrbiny
K2 – vrbové křoviny podél vodních toků
K3 – vysoké mezofilní a xerofilní křoviny
L3 – dubohabřiny
L5 – bučiny
L7 – acidofilní doubravy
X1 – urbanizovaná území
X2 – intenzivně obhospodařovaná pole
X5 – intenzivně obhospodařované louky
X8 – křoviny s ruderálními a nepůvodními druhy
X9 – lesní kultury s nepůvodními dřevinami
X12 – nálety pionýrských dřevin
X13 – nelesní stromové výsadby mimo sídla
X14 – vodní toky a nádrže bez ochranářsky významné vegetace

Sloupec 6 (cílový stav)

LE – lesní ekosystémy
TBLD – travinobylinná lada s dřevinami
VMS – vodní a mokřadní společenstva

Sloupec 7 (návrh opatření)

1 – bez opatření
2 – s dílčími opatřeními
3 – založit

Sloupec 8 (Výměra)

** výměra prvku v řešeném územ

Sloupec 9 (Délka biokoridoru)

í** délka prvku v řešeném území

Sloupec 10 (Zdroj)

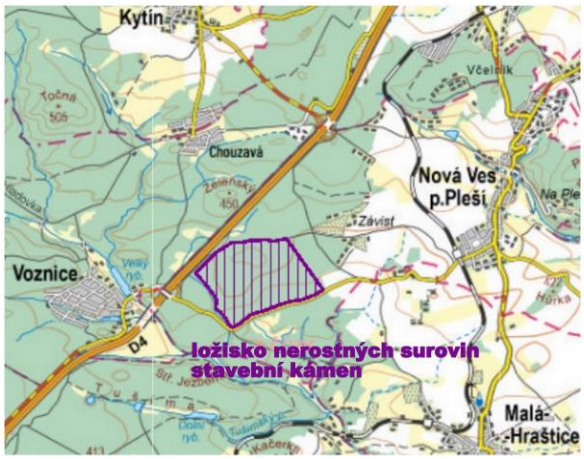
ZÚR – dle ZÚR Středočeského kraje

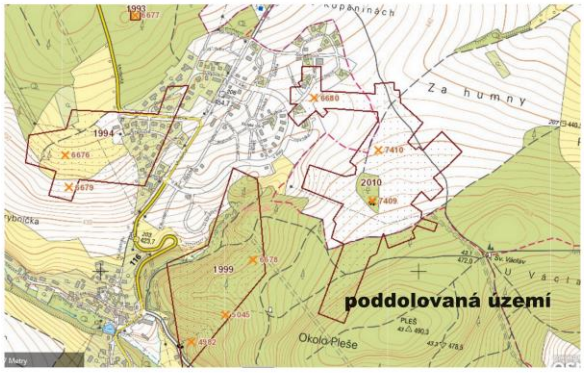
I.8.5 Ložiska, poddolovaná a sesuvná území, radonové riziko

V blízkém okolí zájmového území byla ve středověku těžena drobná ložiska zlata.

Zájmové území bylo předmětem průzkumu a těžby uranových rud v 50. a 60. Uranové zrudnění bylo malého rozsahu a bylo vázáno hlavně na poruchové zóny SV a JZ, které do zájmového území nezasahují a probíhají prakticky mimo něj. V Nové Vsi byly doposud měřeny a z hlediska výskytu radonu hodnoceny čtyři lokality a všechny jako středně rizikové. Obdobně je Nová Ves hodnocena na mapě radonového rizika České Republiky. Je zde uvedena jako bodový údaj vyjadřující možnost středního rizika, který leží v rozsáhlém poli s nízkým výskytem radonu. S ohledem na zařazení území do oblasti středního až nízkého radonového rizika (podle geologické stavby území), bude před zahájením nové výstavby proveden pouze orientační průzkum radonového rizika v dané lokalitě a v případě výjimečných zjištění zvýšených hodnot radonu pocházejícího z horninového prostředí budou navržena potřebná ochranná opatření proti průniku do objektů.

Obrázek 16 Mapa ložiska a poddolovaných území





https://mapy.geology.cz/dulni_dila_poddolovani/ Surovinový informační systém (geology.cz)

V řešeném území se vyskytuje ložisko nerostných surovin nevyhrazeného nerostu – stavební kámen – číslo ložiska 327020001 – těžba dřívější povrchová. (Obrázek 16) Vymezením ložiska v koordinačním výkresu Územního plánu, které je převzato ze Surovinového informačního systému ČGS (SURIS) nevzniká možnost zahájení těžby, ale jedná se pouze informativní limit o přítomnosti ložiska. Z dokladů ČGS je zřejmé, že se jedná již o dříve těžené ložisko (byť v menším a neinvazivním rozsahu) a přítomnost horniny byla prokázána.

V rámci územně plánovací dokumentace je potřeba respektovat vymezené ložisko jako limit v území.

Stavby, opatření a zařízení směřující k těžbě nerostných surovin jsou v rozporu s výše uvedeným charakterem území na celém území obce. **Nelze realizovat takové kroky bez vymezení změnové plochy (rozvojové zastavitelné plochy s funkcí „Těžba nerostů“**) v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území ve znění pozdějších předpisů. Tedy bez změny ÚP, kde takový záměr bude **stanoven již na začátku pořizování (zadání) a tedy posuzovaný z hlediska možného vlivu na životní prostředí a udržitelný rozvoj.**

Obec, sousední obce ani dotčené orgány s ohledem na ochranu přírody a krajiny a ochranu životního prostředí nesouhlasí s **možnou těžbou nerostných surovin**. Jedná se o souvislý komplex lesního porostu, který navazuje na chráněná území (přírodní památka Andělské schody se nachází v těsné blízkosti, stejně jako EVL Andělské schody a registrované VKP Andělské schody) charakter krajiny by byl nenávratně zničen.

V řešeném území se nevyskytuje žádná sesuvná území. Poddolovaná území se vyskytují v severní části obce po okrajích sídla lokality Včelník, viz obrázek č.16.

Jedná se poddolovaná území plošná (na obrázku č. 16 označen jejich obrys tmavě hnědou čarou) a bodová – tzv. důlní díla (na obrázku č. 16 označena oranžovými křížky).

Do návrhových ploch zasahuje v západní části poddolované území názvu Nová Ves p. Pleší 4 (Radioaktivní suroviny) a opuštěné důlní dílo Šurf č. 56, šachtice o hloubce 94,3 metru. Ve východní části území do zastavitelných ploch zasahuje okrajově poddolované území Nová Ves p. Pleší 1 (zlatonosná ruda).

V poddolovaném území je stanovena povinnost zpracování odborného báňského posudku a postupu podle ČSN 73 00 39 Navrhování objektů na poddolovaném území pro případné stavby.

Další podmínky pro omezení výstavby v poddolovaných územích budou doplněny po vydání stanoviska příslušného dotčeného orgánu.

I.8.6 Protierozní a revitalizační opatření v krajině

V řešeném území převládá nebezpečí vodní eroze nad erozí větrnou. A často dešťová voda splavuje půdu až do zastavěných částí obce. To je důvodem vymezení ploch protierozních koridorů v návrhu územního plánu.

Na plochách zemědělské půdy, nejvíce ohrožených vodní erozí jsou navrženy plochy (koridory) k založení protierozních opatření. Protierozní opatření a jejich prostorové vymezení bude podrobněji řešeno v rámci komplexních pozemkových úprav v rámci plánu společných zařízení (PSZ) . Jako protierozní opatření mohou sloužit plochy trvalých travních porostů, zatravněné průlehy, liniové či skupinové porosty dřevin (stromů či keřů) zasakovací pásy, záchytné příkopy, terasy, případně jiná opatření.

Protierozní opatření jsou současně vodohospodářská opatření, zpomalující odtok vody z území a často přímo protipovodňová opatření, ochraňující obce a majetek.

I.8.7 Prostupnost krajiny

Z hlediska prostupnosti krajiny územní plán stabilizuje stávající přístup do krajiny veřejně přístupnými účelovými komunikacemi, stezkami a pěšinami mimo zastavěné území, dále obnovuje rozorané či zarostlé historické cesty a navrhuje doplnění doprovodné zeleně podél cestní sítě, navrhuje síť cyklostezek a cyklotras a pěších propojení.

Prostupnost krajiny je v návrhu územního plánu zajištěna též vymezením skladebních prvků ÚSES.

J. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

J.1.1 Vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití

- Cílem koncepce uspořádání sídla je koordinace zájmů a vztahů v zastavěném území z hlediska rozdílných možností jeho využití, zájmu ochrany urbanistických a architektonických hodnot v sídle.
- Za tímto účelem v souladu s platnými předpisy územní plán stanovuje **plochy s rozdílným způsobem využití** v zastavěném a zastavitelném území.
- Pro ně jsou stanoveny podmínky pro stabilizaci nebo změny v jejich využití, včetně podmínek plošného a prostorového uspořádání.
- Při umisťování a změnách staveb, realizaci opatření a dalších způsobech využití je nutno zároveň uplatňovat limity využití vyplývající z právních předpisů a rozhodnutí a vlastností území.

V rámci urbanistické koncepce jsou vymezeny následující plochy s rozdílným způsobem využití, jejichž hlavní, přípustné, podmíněně přípustné a nepřípustné využití je stanoveno v kap.**f.**:

Tabulka 19: Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití v územním plánu Nová Ves pod Pleší

Pořadové číslo	Kód plochy	Druh plochy s rozdílným způsobem využití dle vyhlášky č. 501/2006 Sb.	Vyhláška č. 501/2006 Sb.
Plochy bydlení			§ 4
1	BI	Bydlení individuální	
Plochy smíšené obytné			§ 8
2	SV	Plochy smíšené obytné venkovské	
Plochy rekreace			§ 5
3	RI	Rekreace individuální	
Občanské vybavení veřejné			§ 6
4	OV	Občanské vybavení veřejné	
5	OM	Občanské vybavení komerční	
6	OS	Občanské vybavení – sport	
7	OH	Občanské vybavení – hřbitovy	

Plochy dopravní infrastruktury			§ 9
8	DS	Doprava silniční	
9	DZ	Doprava železniční	
Plochy technické infrastruktury			§ 10
10	TI	Technická infrastruktura – inženýrské sítě	
Plochy výroby a skladování			§ 11
11	VL	Výroba lehká	
Plochy veřejných prostranství			§ 7
12	PV	Veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch	
13	ZV	Veřejná prostranství s převahou veřejné zeleně	
Plochy zeleně			§ 3 odst.4
14	ZO	Zeleň ochranná a izolační	
15	ZZ	Zeleň – zahrady a sady	
Plochy vodní a vodohospodářské			§ 13
16	W	Plochy vodní a vodohospodářské	
Plochy zemědělské			§ 14
17	NZ	Plochy zemědělské	
Plochy lesní			§ 15
18	NL	Plochy lesní	
Plochy přírodní			§ 16
19	NP	Plochy přírodní	
Plochy smíšené nezastavěného území			§ 17
20	NS	Plochy smíšené nezastavěného území	

Podmínky využití funkčních ploch jsou stanoveny v kapitole f. výrokové části ÚP pomocí přípustnosti využití území. Přípustnost využití ploch umožní konkrétní funkční regulaci, přičemž:

Hlavní využití – jsou činnosti, stavby, zařízení, úpravy a kultury, které definují charakter ploch, představují jejich hlavní využití, jejich povolení váže pouze na splnění podmínek obecně závazných předpisů.

Přípustné využití území – znamená optimální a doporučené využití, kdy stavby a zařízení odpovídají funkční ploše. Záměry lze povolit.

Podmíněně přípustné využití území – znamená, že stavby a zařízení odpovídají funkční ploše částečně. Není nutná změna územního plánu.

Nepřípustné využití území – znamená, že stavby a zařízení neodpovídají funkční ploše. Záměry zde nelze povolit bez předchozí změny územního plánu.

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu – rozmezí výměr pro vymezování stavebních pozemků a intenzita využití území – územní plán navrhuje chránit stávající urbanistické, historické, civilizační a kulturní hodnoty formou podrobných prvků regulačního plánu pro podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu v regulativech ploch na celém území obce. Ve vybraných plochách s rozdílným způsobem využití (BI, SV, RI a VL) jsou stanoveny podrobnější podmínky obsahující prvky regulačního plánu.

J.1.2 Stanovení bilance návrhových ploch pro bydlení metodou "Urbanka"

Vymezení ploch pro bydlení je jedním ze základních cílů strategie obcí. Nejdůležitějším legislativně zakotveným dokumentem pro vytvoření střednědobé strategie na úrovni obce je územní plán. Jeho úkolem je v souladu s ostatními potřebami a limity území najít funkční rovnováhu jednotlivých ploch. Plochy pro bydlení jsou při kompletaci územního plánu definovány stávající zástavbou, nevyužitým potenciálem stávající zástavby, plochami již určenými pro potenciální zástavbu a nabídkou nových ploch na úkor jiných typů území. Hlavní otázkou pro určení podílu těchto faktorů je stanovení reálné potřeby ploch pro bydlení v budoucnosti, a v návaznosti na to vyplyne, jak velké území je třeba do konce plánovaného období pro bydlení ještě vyčlenit.

Při vytváření územního plánu pro obec Nová Ves pod Pleší pro období 2020–2035 použil ateliér Ing. Jana Kalertová metodu „Urbanka (urbanistická kalkulačka)“, kterou vytvořil Institut regionálních studií, s.r.o. Ta byla vyvinuta analýzou minulých, současných i prognózovaných budoucích architektonicko urbanistických a demografických dějů v České republice a jejích specifických regionech přímo pro účely územního plánování. Při důkladné znalosti místních poměrů je možné ji použít pro větší i menší obce. Na základě vstupních údajů, kterými jsou „tvrdá data“, demografická prognóza počtu obyvatel a koeficienty, se vícestupňovým výpočtem v několika variantách zjistí, jak velká potřeba ploch pro bydlení do roku 2035 za zmíněných předpokladů vyvstane.

„Tvrdými daty“ jsou údaje o počtu obyvatel a trvale obydlených bytů v počátečním roce bilance (v tomto případě v roce 2020) nebo v nejbližším roce, kdy se tento údaj zjišťuje. Jako počet obyvatel 2035 se použije buď stejný údaj jako v roce 2020 (tzn. předpokládá se, že počet obyvatel se nijak výrazně nezmění, jedná se o tzv. „stacionární“ variantu) nebo demografická prognóza vypracovaná na základě analýzy demografického chování obyvatel obce a odborníky předpokládaného vývoje demografického chování v ČR, která je vypracovaná v několika variantách.

Koeficienty jsou myšleny demografické a urbanistické koeficienty. Jsou jimi intenzita odpadu bytů, průměrný roční pokles zalidněnosti bytů, průměrná zalidněnost bytů v roce 2035 (demografické koeficienty), podíl nových bytů na nových plochách, průměrná velikost pozemků pro rodinný dům, navršení průměrné velikosti pozemku (o obslužné komunikace, zeleň apod.) a přiměřená rezerva územního plánu (urbanistické koeficienty). Ty jsou stanovovány na základě dosavadního vývoje obce1, empirie, srovnání předchozích prognóz s reálným chováním a kvalifikovaného odhadu.

Předkládaný výpočet nabízí 3 varianty s odlišným předpokládaným počtem obyvatel v roce 2035. Varianty se sestavují proto, aby bylo jasně ukázáno, že výpočet je zatížen nepředvídatelností přesného vývoje. Proto lze výsledky chápat spíše jako interval, ve kterém se za předpokladu relativně rovnoměrného a dramaticky neovlivněného vývoje budou pravděpodobně nacházet reálné hodnoty v budoucnosti.

Jako výchozí počet obyvatel se bere údaj z průběžné evidence ČSÚ k 1. 1. 2020 (1286 obyvatel). Počet trvale obydlených bytů je zjišťován při SLDB, dále průběžné evidence každý rok uvádí počet dokončených bytů. Za vstupní údaj je považován součet údaje ze SLDB a průběžně dokončených bytů do začátku roku 2019 (114 bytů). V roce 2035 je v první variantě (stacionární) použit stejný počet obyvatel jako ve výchozím roce bilance (2020), v dalších dvou se vychází z odhadu budoucího demografického vývoje (v nižší variantě se odhaduje nárůst o 100 obyvatel, ve vyšší o 300 obyvatel). Velikost pozemku pro rodinný dům je 1000 m2.

Potřeba nových ploch pro bydlení od roku 2020 do roku 2035 pro obec Nová Ves pod Pleší byla stanovena v rozsahu: 8,5 ha (v první variantě), 14,6 ha (ve druhé variantě) a do 26,8 ha (ve třetí variantě).

Potřeba ploch pro bydlení v ÚP Nová Ves pod Pleší (metodou Urbanka) pro variantu stagnace počtu obyvatel z poč. roku 2020 a počtu bytů z poč. roku 2020			
Ukazatel	**Rok**	**Hodnota**	**Jednotka**
výchozí rok bilance (začátek roku)	2020	2020	rok
výhledový rok bilance (konec roku)	2035	2035	rok
počet obyvatel	2011	984	obyvatel
výchozí počet obyvatel	2020	1286	obyvatel
nárůst počtu obyvatel	2020 – 2035	0	obyvatel
výhledový počet obyvatel v roce 2035 (prognóza – stagnace)	2035	1286	obyvatel
trvale obydlené byty	2011	425	byty TO
počet nových bytů od roku 2011 do roku 2019	2011 – 2019	114	byty TO
intenzita odpadu bytů v % od roku 2011 do roku 2019	2011 – 2019	0,20	% z počtu bytů v roce 2011/rok
odpad bytů od roku 2011 do roku 2019	2011 – 2019	8	byty TN
trvale obydlené byty 2020	2020	531	byty TO
výchozí počet trvale obydlených bytů	2020	531	byty TO
zalidněnost bytů v roce 2011	2011	2,32	obyvatel/byt
zalidněnost bytů v roce 2020	2020	2,42	obyvatel/byt
zalidněnost bytů v roce 2035	2035	2,21	obyvatel/byt
intenzita odpadu bytů v % od roku 2020 do roku 2035	2020 – 2035	0,20	% z počtu bytů v roce 2011/rok
odpad bytů od roku 2020 do roku 2035	2020 – 2035	12	byty TN
stávající byty z roku 2020 v roce 2035	2020 – 2035	519	byty TO
průměrný roční pokles zalidněnosti bytů ve stávajících bytech v % od roku 2011 do roku 2035	2011 – 2035	0,60	%/rok
počet obyvatel ve stávajících bytech z roku 2020 v roce 2035	2020 – 2035	1148	obyvatel
počet obyvatel v nových bytech od roku 2020 v roce 2035	2020 – 2035	138	obyvatel
průměrná zalidněnost nových bytů v roce 2035	2035	3,00	obyvatel/byt TO
potřeba nových bytů od roku 2020 do roku 2035	**2020 – 2035**	**46**	**byty TO**
potřeba bytů v roce 2035	2035	565	byty TO
podíl nových bytů na nových plochách vymezených ÚP od roku 2020 do roku 2035	2020 – 2035	90	%
potřeba nové plochy pro nové byty ročně od roku 2020 do roku 2035	2020 – 2035	2,6	jednotka plochy
podíl nových bytů v nových bytových domech od roku 2020 do roku 2035	2020 – 2035	0	%
potřeba nových bytů na nových plochách od roku 2020 do roku 2035 bez rezervy	2020 – 2035	41	byty TO
potřeba nových bytů na nových plochách v RD od roku 2020 do roku 2035 bez rezervy	2020 – 2035	41	byty TO
potřeba nových bytů na nových plochách v BD od roku 2019 do roku 2030 bez rezervy	2020 – 2035	0	byty TO
průměrná velikost pozemku RD do roku 2035	2020 – 2035	1000	m2
průměrná velikost pozemku BD do roku 2035	2020 – 2035	120	m2
navršení průměrné velikosti pozemku (obslužné komunikace, zeleň…)	2020 – 2035	20	%
průměrná navršená velikost pozemku RD do roku 2035	2020 – 2035	1200	m2
průměrná navršená velikost pozemku BD do roku 2035	2020 – 2035	120	m2
potřeba nových ploch pro bydlení pro byty v RD do r. 2035 bez rezervy	2020 – 2035	4,98	ha
potřeba nových ploch pro bydlení pro byty v BD do r. 2035 bez rezervy	2020 – 2035	0,00	ha
potřeba nových ploch pro bydlení pro byty do r. 2035 bez rezervy	2020 – 2035	4,98	ha
přiměřená rezerva ÚP do roku 2035	2020 – 2035	70	%
Potřeba nových ploch pro bydlení v ÚP Nová Ves pod Pleší do r. 2035 (při stagnaci počtu obyvatel od r. 2020 a výpočtu počtu nových bytů z údajů r. 2011 a 2019)	**2020 – 2035**	**8,5**	**ha**

Potřeba ploch pro bydlení v ÚP Nová Ves pod Pleší (metodou Urbanka) pro variantu zvýšení počtu obyvatel o 100 z poč. roku 2020 a počtu bytů z poč. roku 2020			
Ukazatel	**Rok**	**Hodnota**	**Jednotka**
výchozí rok bilance (začátek roku)	2020	2020	rok
výhledový rok bilance (konec roku)	2035	2035	rok
počet obyvatel	2011	984	obyvatel
výchozí počet obyvatel	2020	1286	obyvatel
nárůst počtu obyvatel	2020 – 2035	100	obyvatel
výhledový počet obyvatel v roce 2035 (prognóza – stagnace)	2035	1386	obyvatel
trvale obydlené byty	2011	425	byty TO
počet nových bytů od roku 2011 do roku 2019	2011 – 2019	114	byty TO
intenzita odpadu bytů v % od roku 2011 do roku 2019	2011 – 2019	0,20	% z počtu bytů v roce 2011/rok
odpad bytů od roku 2011 do roku 2019	2011 – 2019	8	byty TN
trvale obydlené byty 2020	2020	531	byty TO
výchozí počet trvale obydlených bytů	2020	531	byty TO
zalidněnost bytů v roce 2011	2011	2,32	obyvatel/byt
zalidněnost bytů v roce 2020	2020	2,42	obyvatel/byt
zalidněnost bytů v roce 2035	2035	2, 21	obyvatel/byt
intenzita odpadu bytů v % od roku 2020 do roku 2035	2020 – 2035	0,20	% z počtu bytů v roce 2011/rok
odpad bytů od roku 2020 do roku 2035	2020 – 2035	12	byty TN
stávající byty z roku 2020 v roce 2035	2020 – 2035	519	byty TO
průměrný roční pokles zalidněnosti bytů ve stávajících bytech v % od roku 2011 do roku 2035	2011 – 2035	0,60	%/rok
počet obyvatel ve stávajících bytech z roku 2020 v roce 2035	2020 – 2035	1148	obyvatel
počet obyvatel v nových bytech od roku 2020 v roce 2035	2020 – 2035	238	obyvatel
průměrná zalidněnost nových bytů v roce 2035	2035	3,00	obyvatel/byt TO
potřeba nových bytů od roku 2020 do roku 2035	**2020 – 2035**	**79**	**byty TO**
potřeba bytů v roce 2035	2035	599	byty TO
podíl nových bytů na nových plochách vymezených ÚP od roku 2020 do roku 2035	2020 – 2035	90	%
potřeba nové plochy pro nové byty ročně od roku 2020 do roku 2035	2020 – 2035	4,5	jednotka plochy
podíl nových bytů v nových bytových domech od roku 2020 do roku 2035	2020 – 2035	0	%
potřeba nových bytů na nových plochách od roku 2020 do roku 2035 bez rezervy	2020 – 2035	71	byty TO
potřeba nových bytů na nových plochách v RD od roku 2020 do roku 2035 bez rezervy	2020 – 2035	71	byty TO
potřeba nových bytů na nových plochách v BD od roku 2019 do roku 2030 bez rezervy	2020 – 2035	0	byty TO
průměrná velikost pozemku RD do roku 2035	2020 – 2035	1000	m2
průměrná velikost pozemku BD do roku 2035	2020 – 2035	100	m2
navršení průměrné velikosti pozemku (obslužné komunikace, zeleň…)	2020 – 2035	20	%
průměrná navršená velikost pozemku RD do roku 2035	2020 – 2035	1200	m2
průměrná navršená velikost pozemku BD do roku 2035	2020 – 2035	120	m2
potřeba nových ploch pro bydlení pro byty v RD do r. 2035 bez rezervy	2020 – 2035	8,58	ha
potřeba nových ploch pro bydlení pro byty v BD do r. 2035 bez rezervy	2020 – 2035	0,00	ha
potřeba nových ploch pro bydlení pro byty do r. 2035 bez rezervy	2020 – 2035	8,58	ha
přiměřená rezerva ÚP do roku 2035	2020 – 2035	70	%
Potřeba nových ploch pro bydlení v ÚP Nová Ves pod Pleší do r. 2035 (při stagnaci počtu obyvatel od r. 2020 a výpočtu počtu nových bytů z údajů r. 2011 a 2019)	**2016 – 2030**	**14,6**	**ha**

Potřeba ploch pro bydlení v ÚP Nová Ves pod Pleší (metodou Urbanka) pro variantu zvýšení počtu obyvatel o 300 z poč. roku 2020 a počtu bytů z poč. roku 2020			
Ukazatel	**Rok**	**Hodnota**	**Jednotka**
výchozí rok bilance (začátek roku)	2020	2020	rok
výhledový rok bilance (konec roku)	2035	2035	rok
počet obyvatel	2011	984	obyvatel
výchozí počet obyvatel	2020	1286	obyvatel
nárůst počtu obyvatel	2019 – 2035	300	obyvatel
výhledový počet obyvatel v roce 2035 (prognóza – stagnace)	2035	1586	obyvatel
trvale obydlené byty	2011	425	byty TO
počet nových bytů od roku 2011 do roku 2019	2011 – 2019	114	byty TO
intenzita odpadu bytů v % od roku 2011 do roku 2019	2011 – 2019	0,20	% z počtu bytů v roce 2011/rok
odpad bytů od roku 2011 do roku 2019	2011 – 2019	8	byty TN
trvale obydlené byty 2020	2020	531	byty TO
výchozí počet trvale obydlených bytů	2020	531	byty TO
zalidněnost bytů v roce 2011	2011	2,32	obyvatel/byt
zalidněnost bytů v roce 2020	2020	2,42	obyvatel/byt
zalidněnost bytů v roce 2035	2035	2,21	obyvatel/byt
intenzita odpadu bytů v % od roku 2020 do roku 2035	2020 – 2035	0,20	% z počtu bytů v roce 2011/rok
odpad bytů od roku 2020 do roku 2035	2020 – 2035	12	byty TN
stávající byty z roku 2020 v roce 2035	2020 – 2035	519	byty TO
průměrný roční pokles zalidněnosti bytů ve stávajících bytech v % od roku 2011 do roku 2035	2011 – 2035	0,60	%/rok
počet obyvatel ve stávajících bytech z roku 2020 v roce 2035	2020 – 2035	1148	obyvatel
počet obyvatel v nových bytech od roku 2020 v roce 2035	2020 – 2035	438	obyvatel
průměrná zalidněnost nových bytů v roce 2035	2035	3,00	obyvatel/byt TO
potřeba nových bytů od roku 2020 do roku 2035	**2020 – 2035**	**146**	**byty TO**
potřeba bytů v roce 2035	2035	665	byty TO
podíl nových bytů na nových plochách vymezených ÚP od roku 2020 do roku 2035	2020 – 2035	90	%
potřeba nové plochy pro nové byty ročně od roku 2020 do roku 2035	2020 – 2035	8,2	jednotka plochy
podíl nových bytů v nových bytových domech od roku 2020 do roku 2035	2020 – 2035	0	%
potřeba nových bytů na nových plochách od roku 2020 do roku 2035 bez rezervy	2020 – 2035	131	byty TO
potřeba nových bytů na nových plochách v RD od roku 2020 do roku 2035 bez rezervy	2020 – 2035	131	byty TO
potřeba nových bytů na nových plochách v BD od roku 2019 do roku 2030 bez rezervy	2020 – 2035	0	byty TO
průměrná velikost pozemku RD do roku 2035	2020 – 2035	1000	m2
průměrná velikost pozemku BD do roku 2035	2020 – 2035	100	m2
navršení průměrné velikosti pozemku (obslužné komunikace, zeleň…)	2020 – 2035	20	%
průměrná navršená velikost pozemku RD do roku 2035	2020 – 2035	1200	m2
průměrná navršená velikost pozemku BD do roku 2035	2020 – 2035	120	m2
potřeba nových ploch pro bydlení pro byty v RD do r. 2035 bez rezervy	2020 – 2035	15,78	ha
potřeba nových ploch pro bydlení pro byty v BD do r. 2035 bez rezervy	2020 – 2035	0,00	ha
potřeba nových ploch pro bydlení pro byty do r. 2035 bez rezervy	2020 – 2035	15,78	ha
přiměřená rezerva ÚP do roku 2035	2020 – 2035	70	%
Potřeba nových ploch pro bydlení v ÚP Nová Ves pod Pleší do r. 2035 (při stagnaci počtu obyvatel od r. 2020 a výpočtu počtu nových bytů z údajů r. 2011 a 2019)	**2020 – 2035**	**26,8**	**ha**

J.2 Bilance návrhových ploch pro bydlení stanovených územním plánem

Plochy bydlení:

V územním plánu Nová Ves pod Pleší byly vymezeny pro návrh bydlení tyto typy plochy s rozdílným způsobem využití:

- **Plochy bydlení – individuální – BI**

Jedná se o plochy, převážně rodinných domů s dominantní funkcí bydlení, doplněné občanskou vybaveností místního významu, při zachování kvality obytného prostředí a pohody bydlení. Součástí plochy mohou být dále pozemky veřejných prostranství, místní dopravní a technické infrastruktury, zeleně a malých vodních ploch a toků.

Územní plán stabilizuje tyto plochy v okrajových vilových částech Nové Vsi pod Pleší a v satelitním typu výstavby Včelník.

Nově vymezované zastavitelné plochy pro bydlení jsou navrhovány jednak dostavbou proluk a plochy nové jsou vymezovány výhradně v návaznosti na plochy stabilizované.

- **Smíšené obytné – venkovské – SV**

Jedná se o plochy, v nichž je funkce bydlení spojena s občanským vybavením, rekreací, hospodařením na přilehlých pozemcích, provozováním výrobních i nevýrobních služeb nebo chovem hospodářských zvířat a další drobnou převážně zemědělskou a výrobní činností a dalších doplňkových funkcí slučitelných s bydlením.

Územní plán stabilizuje tyto plochy v centru Nové Vsi pod Pleší a v oblasti ulice Malostranská, kde je navržena i jedna dostavba proluky.

Cílem koncepce ploch bydlení je doplňovat vzniklé proluky v lokalitě Včelník, koncentrovat plochy bydlení po okrajích hranic a tvarově doplňovat a zaokrouhlovat stávající tvar zastavěného území. Z tohoto důvodu v krajině nejsou vymezovány izolované enklávy pro bydlení ani rekreaci.

Etapizace ploch výstavby nebyla územním plánem stanovena.

Pro výpočet orientačního nárustu počtu obyvatel v návrhovém období byla použita hodnota 4 obyvatelé na jeden byt, stejně jako při výpočtu technické infrastruktury, reálně bude ale toto číslo vycházet menší.

Podle posledního sčítání lidu, domů a bytů v roce 2021 bylo v Nové Vsi pod Pleší sečteno 517 bytů a při nárustu počtu obyvatel na 1446 vychází **hodnota počtu obyvatel na jeden byt 2,8**.

Hodnota je vyšší díky průměrně vyššímu počtu obyvatel v jednom bytě (domácností o jedné osobě bylo sečteno pouze 91, o dvou lidech 146, o třech 121 o čtyřech 113, o pěti 32 a šesti a více 14 domácností.)

V České republice činí tento údaj **2,26**, ve Středočeském kraji 2,4, v ORP Dobříš 2,51 (Praha dokonce 2,01).

Územním plánem jsou vymezeny zastavitelné plochy pro realizaci 84 **rodinných domů, což v případě 50% realizace pokrývá nabídku bydlení pro cca 117 obyvatel**

Bilance zastavitelných ploch pro bydlení:

Číslo lokality	Výměra	Orientační počet RD v zastavitelných plochách		Orientační nárůst obyvatel		
	ha	od	do	(RD x 2,8)	sídlo	typ plochy bydlení
Z01	0,2769	2	2	5,6	Včelník	BI
Z04	0,1816	2	2	5,6	Včelník	BI
Z05	0,0942	1	1	2,8	Včelník	BI
Z06	0,0983	1	1	2,8	Včelník	BI
Z08	0,08	1	1	2,8	Včelník	BI
Z10	0,0994	1	1	2,8	Včelník	BI
Z11	0,0989	1	1	2,8	Včelník	BI
Z12	3,8999	25	30	77	Včelník	BI
Z14	0,12	1	1	2,8	Včelník	SV
Z16	0,1407	1	1	2,8	Včelník	BI
Z17	0,2435	2	2	5,6	Včelník	BI
Z20	0,0979	1	1	2,8	Včelník	BI
Z21	0,2766	2	2	5,6	Včelník	BI
Z22	0,0905	2	2	5,6	Včelník	BI
Z23	0,2254	3	3	8,4	Včelník	BI
Z24	0,1926	2	2	5,6	Včelník	BI
Z25	0,2576	3	3	8,4	Včelník	BI
Z27	0,1798	1	1	2,8	Včelník	BI
Z28	0,2359	2	2	5,6	Včelník	BI
Z31	0,2226	4	4	11,2	Včelník	BI

Z32	0,0662	1	1	2,8	Včelník	BI
Z33	0,2462	2	2	5,6	Včelník	BI
Z34	0,3791	8	8	22,2	Včelník	BI
Z39	0,6424	7	7	19,6	Nová Ves	SV
Z35	0,0822	1	1	2,8	Nová Ves	SV
celkem	**8,694**	**82**	**87**	**234**		**BI, SV**

Rozvojové lokality bydlení celkem:

Etapa výstavby	Celková výměra zastavitelných ploch pro bydlení	Celková výměra ploch přestavby pro bydlení	Průměr navrhovaných RD	Počet obyvatel (RD x 2,8)	Nárůst počtu obyvatel při odhadu 50 % realizace
Pouze jedna etapa	8,694	0,000	84	234	**117**
celkem	**8,694**	**0,000**	**84**	**234**	**117**

Výpočty bilancí jsou pouze orientační, průměrný počet obyvatel na 1 byt byl stanoven na základě údaje ze sčítání v roce 2021 (**2,8**). Pro plochu Z12 byla odhadnuta bilance součtu rodinných domů v počtu 25 – 30, návrh územního pánu nestanovuje přesný počet domů z důvodů podmínky pořízení územní studie, která tuto plochu podrobně navrhne včetně umístění veřejné zeleně a veřejných prostranství.

Cílem koncepce rozvojových ploch bydlení je koncentrovat plochy bydlení po okrajích hranic v návaznosti na plochy stabilizované, navázat na stávající technickou a dopravní infrastrukturu a tvarově doplňovat a zaokrouhlovat stávající tvar zastavěného území.

J.3 Vymezení a odůvodnění zastavitelných ploch

Z01

Druh plochy s rozdílným způsobem využití:	**Bydlení individuální (BI)**
Výměra:	• 0,277 ha
Počet rodinných domů:	• 2
Charakteristika a odůvodnění plochy:	• Dostavba proluky v zastavěném území severní části lokality Včelník • V plném rozsahu byla vymezena v bývalé územně plánovací dokumentaci jako plocha bydleni • V. třída ochrany BPEJ
Specifické podmínky využití plochy:	• **Pouze samostatně stojící izolované rodinné domy (max dvougenerační)** • Hmotový a architektonický výraz objektů bude respektovat okolní zástavbu • Respektovat limity využití území: ○ Respektovat ochranné pásmo vodního zdroje II.b. stupeň ○ Zastavitelná plocha Z1 se nachází ve vzdálenosti do 30 m od okraje lesa (ochranné pásmo lesa dle lesního zákona), kde je vždy vyžadováno stanovisko dotčeného orgánu ke konkrétnímu umístění staveb. Dotčený orgán posuzuje záměr s ohledem na aktuální výškové bonity dřevin v přilehlé porostní skupině – ke dni vydání územního plánu **24 m.** ○ V případě nezbytné nutnosti bude orgán státní správy lesů **respektovat pravomocné rozhodnutí MěÚ Nový Knín čj. 328.2/1009/94–jk ze dne 30.01.1995**, které bylo v této věci ještě před účinností stávajícího lesního zákona, vydáno.

Z02

Druh plochy s rozdílným způsobem využití:	**Veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch (PV)**
Výměra:	• 0,107 ha
Charakteristika a odůvodnění plochy:	• Umístění veřejné komunikace
Specifické podmínky využití plochy:	• Respektovat limity využití území: ○ Ochranné pásmo vodního zdroje II.b. stupeň ○ Ochranné pásmo komunikace ○ Vrchní vedení VN včetně ochranného pásma • Vymezena jako VPS (VD 1)

Z03 – po aktualizaci zastavěného území plochy stabilizované

Z04

Druh plochy s rozdílným způsobem využití:	**Bydlení individuální (BI)**
Výměra:	• 0,182 ha
Počet rodinných domů:	• 2
Charakteristika a odůvodnění plochy:	• Dostavba proluky v zastavěném území severovýchodní části lokality Včelník. • IV. třída ochrany BPEJ
Specifické podmínky využití plochy:	• **Pouze samostatně stojící izolované rodinné domy (max dvougenerační)** • Hmotový a architektonický výraz objektů bude respektovat okolní zástavbu • Respektovat limity využití území: o Vedení vysokého napětí 22 kV a jeho ochranné pásmo

Z05

Druh plochy s rozdílným způsobem využití:	**Bydlení individuální (BI)**
Výměra:	• 0,094ha
Počet rodinných domů:	• 1
Charakteristika a odůvodnění plochy:	• Dostavba území v zastavěném území severovýchodní části lokality Včelník. • IV. třída ochrany BPEJ
Specifické podmínky využití plochy:	• **Pouze samostatně stojící izolované rodinné domy (max dvougenerační)** • Hmotový a architektonický výraz objektů bude respektovat okolní zástavbu • V rámci schvalovacích řízení pro obytnou zástavbu v blízkosti stávající trafostanice bude doložen vliv hluku ze stávající trafostanice • Respektovat limity využití území: o Trafostanice a její ochranné pásmo o Vedení vysokého napětí 22 kV a jeho ochranné pásmo

Z06

Druh plochy s rozdílným způsobem využití:	**Bydlení individuální (BI)**
Výměra:	• 0,098 ha
Počet rodinných domů:	• 1
Charakteristika a odůvodnění plochy:	• Dostavba území v zastavěném území severovýchodní části lokality Včelník. • IV. třída ochrany BPEJ
Specifické podmínky využití plochy:	• **Pouze samostatně stojící izolovaný rodinný dům (max dvougenerační)** • Hmotový a architektonický výraz objektů bude respektovat okolní zástavbu • Respektovat limity využití území: o Poddolované území

Z07 – po aktualizaci zastavěného území plocha stabilizovaná

Z08

Druh plochy s rozdílným způsobem využití:	**Bydlení individuální (BI)**
Výměra:	• 0,080 ha
Počet rodinných domů:	• 1
Charakteristika a odůvodnění plochy:	• Dostavba proluky v zastavěném území severovýchodní části lokality Včelník. • IV. třída ochrany BPEJ
Specifické podmínky využití plochy:	• **Pouze samostatně stojící izolovaný rodinný dům (max dvougenerační)** • Hmotový a architektonický výraz objektů bude respektovat okolní zástavbu

Z09 – po aktualizaci zastavěného území plocha stabilizovaná

Z10

Druh plochy s rozdílným způsobem využití:	**Bydlení individuální (BI)**
Výměra:	• 0,099 ha
Počet rodinných domů:	• 1
Charakteristika a odůvodnění plochy:	• Dostavba proluky v zastavěném území severovýchodní části lokality Včelník. • IV. třída ochrany BPEJ
Specifické podmínky využití plochy:	• **Pouze samostatně stojící izolovaný rodinný dům (max dvougenerační)** • Hmotový a architektonický výraz objektů bude respektovat okolní zástavbu

Z11

Druh plochy s rozdílným způsobem využití:	**Bydlení individuální (BI)**
Výměra:	• 0,099 ha
Počet rodinných domů:	• 1
Charakteristika a odůvodnění plochy:	• Dostavba proluky v zastavěném území severovýchodní části lokality Včelník. • IV. třída ochrany BPEJ
Specifické podmínky využití plochy:	• **Pouze samostatně stojící izolovaný rodinný dům (max dvougenerační)** • Hmotový a architektonický výraz objektů bude respektovat okolní zástavbu

Z12 (PANSKÝ LES)

Druh plochy s rozdílným způsobem využití:	**Bydlení individuální (BI)**
Výměra:	• 3,9 ha
Etapizace:	• Nová zástavba bude realizována až po vydání kolaudačního rozhodnutí na intenzifikaci obecní ČOV a povolení zkušebního provozu ČOV Malá Hraštice
Charakteristika a odůvodnění plochy:	• Po vyhodnocení námitky po veřejném projednání byla po dohodě s orgánem ochrany ZPF část plochy Z12 navrácena zpět v rozsahu poloviny původní výměry plochy Z12 ve fázi ke společnému jednání. Zbývající cca 3 ha této plochy budou vymezeny jako plocha územní rezervy pro další rozvoj bydlení prověřovaný v budoucích změnách územního plánu. • Návrh územního pánu nestanovuje přesný počet domů z důvodů podmínky pořízení územní studie, která tuto plochu podrobně navrhne včetně umístění veřejné zeleně a veřejných prostranství.

Specifické podmínky využití plochy, budou součástí zadání pro zpracování územní studie v této ploše:	• Hmotový a architektonický výraz rodinných domů bude podřízen okolní zástavbě a bezproblémovému působení v dálkových pohledech
	• **Z hlediska koncepce rozvoje je umožněno v zastavitelné ploše umisťovat izolované rodinné domy tzv. dvougenerační, tedy se 2 bytovými jednotkami.**
	• **Na každém pozemku vlastníků izolovaných rodinných domů budou alespoň 2 parkovací místa**
	• Poměr zastavěné plochy pozemku k celkové výměře pozemku činí max. 0,30 a současně nesmí plochy zastavěné budovami přesáhnout výměru 350 m^2.
	• **Minimální velikost pozemku – 900 m^2**
	• V lokalitě Z12 bude v rámci této plochy **vymezena plocha pro veřejnou zeleň o minimální výměře 5 %** ze souvislé plochy určené k bydlení po odečtení ploch komunikací. Přesné umístění bude stanoveno v požadované územní studii.
	• Respektovat cestní sít v krajině – navázat pěší cesty na nově vzniklé komunikace, lokalitu řešit koncepčně se Z13
	• U části navržené lokality Z12 v blízkosti pozemní komunikace - silnice II. třídy /II/116/ bude v rámci schvalovacích řízení konkrétních staveb zohledněn vliv hluku z pozemní komunikace na navržené bydlení.¨
	• Respektovat limity využití území:
	  ○ Zastavitelná plocha Z12 se nachází ve vzdálenosti do 30 m od okraje lesa (ochranné pásmo lesa dle lesního zákona), kde je vždy vyžadováno stanovisko dotčeného orgánu ke konkrétnímu umístění staveb. Dotčený orgán posuzuje záměr s ohledem na aktuální výškové bonity dřevin v přilehlé porostní skupině – ke dni vydání územního plánu 26 m.
	  ○ Ochranné pásmo komunikace
	  ○ Vrchní vedení VN včetně ochranného pásma
	  ○ Trafostanice včetně ochranného pásma
	  ○ Poddolované území

Požadavek na územní studii nebo RP:	• Podmínka zpracování územní studie

Z13

Druh plochy s rozdílným způsobem využití:	**Veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch (PV)**
Výměra:	• 0,1581 ha
Charakteristika a odůvodnění plochy:	• Rozšíření veřejného prostoru pro pěší a cyklistickou dopravu • Hlavní pěší propojení Nové Vsi a Včelníku s umístěním stromořadí
Specifické podmínky využití plochy:	• Součástí komunikace pro pěší a cyklistickou dopravu bude pás veřejné zeleně se stromořadím • Respektovat limity využití území: o Ochranné pásmo komunikace o Prvek ÚSES o V lesním úseku umístit stezku jako nezpevněnou lesní cestu do šíře 4 metrů, která bude nadále v souladu s § 3 odst. 1 písm. a) lesním pozemkem a nebude vyžadovat trvalý zábor z PUPFL o Vrchní vedení VN včetně ochranného pásma • Vymezena jako VPS (VD 2)

Z14

Druh plochy s rozdílným způsobem využití:	**Bydlení individuální (BI)**
Výměra:	• 0,12 ha
Počet rodinných domů:	• 1
Charakteristika a odůvodnění plochy:	• Dostavba území v zastavěném území centrální části lokality Včelník. • IV. třída ochrany BPEJ
Specifické podmínky využití plochy:	• **Pouze samostatně stojící izolovaný rodinný dům (max dvougenerační)** • Hmotový a architektonický výraz objektů bude respektovat okolní zástavbu • V rámci schvalovacích řízení konkrétních staveb bude zohledněn vliv hluku ze stávající pozemní komunikace / silnice II. třídy/ na navržené bydlení • Respektovat limity využití území: o Vrchní vedení VN včetně ochranného pásma o Ochranné pásmo komunikace

Z15

Druh plochy s rozdílným způsobem využití:	**Občanské vybavení komerční (OK)**
Výměra:	• 0,186 ha
Počet parkovacích míst:	• **Pro každý byt musí být zajištěna 2 parkovací místa na vlastním pozemku**
Charakteristika a odůvodnění plochy:	• Komerční objekt – obchodní centrum s malometrážními byty v 2. NP • Dostavba proluky v zastavěném území centrální části lokality Včelník v souladu s funkcí stanovenou v platném „ÚR" • Doplnění chybějící komerční vybavenosti a služeb v dostupné poloze pro obyvatele Včelníku
Specifické podmínky využití plochy:	• **Výměra podlažní plochy komerční občanské vybavenosti musí být v rámci objektu vyšší, než výměra podlažní plochy přípustné části pro bydlení** • Výška objektu: maximálně jedno podzemní a dvě nadzemní podlaží, max. výška 9 metrů (+– 0,0 představuje úroveň přiléhající stávající komunikace ul. Řadová, tj. větev 102) • **Na jednu komerční jednotku o minimální výměře prodejní plochy 30 m² v 1. NP, může být realizována max. 1 bytová jednotka v 2. NP**. • V 1. NP nemůže být umístěna bytová jednotka pouze komerční jednotka • **Poměr výměry části pozemku schopné zasakování dešťové vody k celkové výměře pozemku musí činit nejméně 0,3. Koeficient zastavěných a zpevněných ploch (dohromady) je tedy 0,7.** • Konstrukce střechy: sedlová nebo sedlová tvarovaná, sklon: 33 – 45 stupňů, barva krytiny: červená, červenohnědá, hnědá nebo černá, Hladké omítky v přiměřených barvách, zakázány jsou agresivně syté odstíny barev • Požaduje se **respektovat stávající uliční čáru** a doložit uliční pohled plánované zástavby se zákresy sousedních objektů • V rámci schvalovacích řízení konkrétních staveb bude zohledněn vliv hluku ze stávající pozemní komunikace / silnice II. třídy/ na navržené bydlení • Architektonickou část projektové dokumentace objektů doplnění zástavby může vypracovat jen autorizovaný architekt

Z16

Druh plochy s rozdílným způsobem využití:	**Bydlení individuální (BI)**
Výměra:	• 0,141 ha
Počet rodinných domů:	• 1
Charakteristika a odůvodnění plochy:	• Dostavba území v zastavěném území centrální části lokality Včelník. • IV. třída ochrany BPEJ
Specifické podmínky využití plochy:	• **Pouze samostatně stojící izolovaný rodinný dům (max dvougenerační)** • Hmotový a architektonický výraz objektů bude respektovat okolní zástavbu • V rámci schvalovacích řízení konkrétních staveb bude zohledněn vliv hluku ze stávající pozemní komunikace / silnice II. třídy/ na navržené bydlení • Respektovat limity využití území: o Vrchní vedení VN včetně ochranného pásma

Z17

Druh plochy s rozdílným způsobem využití:	**Bydlení individuální (BI)**
Výměra:	• 0,244 ha
Počet rodinných domů:	• 2
Charakteristika a odůvodnění plochy:	• Dostavba proluky v zastavěném území centrální části lokality Včelník. • IV. třída ochrany BPEJ
Specifické podmínky využití plochy:	• **Pouze samostatně stojící izolovaný rodinný dům (max dvougenerační)** • Hmotový a architektonický výraz objektů bude respektovat okolní zástavbu • V rámci schvalovacích řízení konkrétních staveb bude zohledněn vliv hluku ze stávající pozemní komunikace / silnice II. třídy/ na navržené bydlení • V ploše Z17 není dovoleno dělení pozemku • Respektovat limity využití území: o Vrchní vedení VN včetně ochranného pásma o Ochranné pásmo komunikace

Z19

Druh plochy s rozdílným způsobem využití:	**Občanské vybavení – sport (OS)**
Výměra:	• 0,950 ha
Charakteristika a odůvodnění plochy	• Vymezení plochy pro umístění nové veřejné občanské vybavenosti všeobecné pro rozvoj obce v oblasti školství, zdravotnictví, kultury, sportu atd. pro aktuální potřeby obce
Specifické podmínky využití plochy:	• Hmotový a architektonický výraz objektů bude přizpůsoben stávající okolní zástavbě a bezproblémovému působení v dálkových pohledech • V případě navržených stacionárních zdrojů hluku bude řešen vliv hluku z lokality na stávající a navrženou obytnou zástavbu • Architektonickou část projektové dokumentace objektů staveb hlavních může vypracovat jen autorizovaný architekt • Respektovat limity využití území: o ochranné pásmo komunikace o ochranné pásmo vodního zdroje II.b. stupeň o zastavitelná plocha Z19 se nachází ve vzdálenosti do 30 m od okraje lesa (ochranné pásmo lesa dle lesního zákona), kde je vždy vyžadováno stanovisko dotčeného orgánu ke konkrétnímu umístění staveb. Dotčený orgán posuzuje záměr s ohledem na aktuální výškové bonity dřevin v přilehlé porostní skupině – ke dni vydání územního plánu **26 m.** o plocha vymezena jako VPS (VO 2)

Z20

Druh plochy s rozdílným způsobem využití:	**Bydlení individuální (BI)**
Výměra:	• 0,098 ha
Počet rodinných domů:	• 1
Charakteristika a odůvodnění plochy:	• Dostavba proluky v zastavěném území centrální části lokality Včelník. • IV. třída ochrany BPEJ • V lokalitě jsou plně respektovány hodnoty absolutních výškových bonit dřevin, proto není stanovena min. vzdálenost staveb od okraje lesa.
Specifické podmínky využití plochy:	• **Pouze samostatně stojící izolovaný rodinný dům (max dvougenerační)** • Hmotový a architektonický výraz objektů bude respektovat okolní zástavbu

Z21

Druh plochy s rozdílným způsobem využití:	**Bydlení individuální (BI)**
Výměra:	• 0,277 ha
Počet rodinných domů:	• 2
Charakteristika a odůvodnění plochy:	• Dostavba proluky v zastavěném území centrální části lokality Včelník. • IV. třída ochrany BPEJ
Specifické podmínky využití plochy:	• **Pouze samostatně stojící izolované rodinné domy (max dvougenerační)** • Hmotový a architektonický výraz objektů bude respektovat okolní zástavbu

Z22

Druh plochy s rozdílným způsobem využití:	**Bydlení individuální (BI)**
Výměra:	• 0,091 ha
Počet rodinných domů:	• 2
Charakteristika a odůvodnění plochy:	• Dostavba proluky v zastavěném území centrální části lokality Včelník. • IV. třída ochrany BPEJ
Specifické podmínky využití plochy:	• Hmotový a architektonický výraz objektů bude respektovat okolní zástavbu • **Lze umístit dvojdům**

Z23

Druh plochy s rozdílným způsobem využití:	**Bydlení individuální (BI)**
Výměra:	• 0,225 ha
Počet rodinných domů:	• 3
Charakteristika a odůvodnění plochy:	• Dostavba proluky v zastavěném území centrální části lokality Včelník. • IV. třída ochrany BPEJ

Specifické podmínky využití plochy:	• Hmotový a architektonický výraz objektů bude respektovat okolní zástavbu
	• **Dvojdům** na pozemku 324/112, 324/113
	• **Samostatně stojící izolovaný rodinný dům** (max dvougenerační) na pozemku 324/114
	• V rámci schvalovacích řízení pro obytnou zástavbu v blízkosti stávající trafostanice bude doložen vliv hluku ze stávající trafostanice
	• Respektovat limity využití území:
	  ○ Poddolované území
	  ○ vedení vysokého napětí 22 kV a jeho ochranné pásmo

Z24

Druh plochy s rozdílným způsobem využití:	**Bydlení individuální (BI)**
Výměra:	• 0,193 ha
Počet rodinných domů:	• 2
Charakteristika a odůvodnění plochy:	• Dostavba proluky v zastavěném území centrální části lokality Včelník. • IV. třída ochrany BPEJ • V lokalitě jsou plně respektovány hodnoty absolutních výškových bonit dřevin, proto není stanovena min. vzdálenost staveb od okraje lesa
Specifické podmínky využití plochy:	• **Pouze samostatně stojící 2 izolované rodinné domy (max dvougenerační)** • Hmotový a architektonický výraz objektů bude respektovat okolní zástavbu

Z25

Druh plochy s rozdílným způsobem využití:	**Bydlení individuální (BI)**
Výměra:	• 0,258 ha
Počet rodinných domů:	• 3
Charakteristika a odůvodnění plochy:	• Dostavba proluky v zastavěném území centrální části lokality Včelník. • IV. třída ochrany BPEJ

Specifické podmínky využití plochy:	• **Pouze samostatně stojící izolované rodinné domy (max dvougenerační)** • Hmotový a architektonický výraz objektů bude respektovat okolní zástavbu • V rámci schvalovacích řízení pro obytnou zástavbu v blízkosti stávající trafostanice bude doložen vliv hluku ze stávající trafostanice • Respektovat limity využití území: o Poddolované území o vedení vysokého napětí 22 kV a jeho ochranné pásmo

Z26 – po aktualizaci zastavěného území stabilizovaná plocha

Z27

Druh plochy s rozdílným způsobem využití:	**Bydlení individuální (BI)**
Výměra:	• 0,1798 ha
Počet rodinných domů:	• 1
Charakteristika a odůvodnění plochy:	• Požadavek obce na změnu využití v ploše Z29
Specifické podmínky využití plochy:	• **Pouze samostatně stojící izolovaný RD (max dvougenerační)** • Hmotový a architektonický výraz objektů bude respektovat okolní zástavbu • V rámci schvalovacích řízení pro obytnou zástavbu v blízkosti stávající trafostanice bude doložen vliv hluku ze stávající trafostanice • Respektovat limity využití území: o Trafostanice • ochranné pásmo vodního zdroje II.b. stupeň

Z28

Druh plochy s rozdílným způsobem využití:	**Bydlení individuální (BI)**
Výměra:	• 0,236 ha
Počet rodinných domů:	• 2
Charakteristika a odůvodnění plochy:	• Dostavba proluky v zastavěném území jihovýchodní části lokality Včelník. • IV. třída ochrany BPEJ
Specifické podmínky využití plochy:	• **Pouze samostatně stojící izolované RD (max dvougenerační)** • Hmotový a architektonický výraz objektů bude respektovat okolní zástavbu • V rámci schvalovacích řízení pro obytnou zástavbu v blízkosti stávající trafostanice bude doložen vliv hluku ze stávající trafostanice • Respektovat limity využití území: o ochranné pásmo vodního zdroje II.b. stupeň

Z29

Druh plochy s rozdílným způsobem využití:	**Občanské vybavení – sport (OS)**
Výměra:	• 0,5889 ha
Charakteristika a odůvodnění plochy:	• Návrhová lokalita pro založení sportoviště v jižní části Včelníku dle koncepce bývalé ÚPD. Vymezeno na okraji zástavby, aby případný hluk neomezoval plochy bydlení. • IV. třída ochrany BPEJ
Specifické podmínky využití plochy:	• Hmotový a architektonický výraz objektů pro sport bude přizpůsoben stávající okolní zástavbě a bezproblémovému působení v dálkových pohledech • V případě navržených stacionárních zdrojů hluku bude řešen vliv hluku z lokality na stávající a navrženou obytnou zástavbu • Respektovat limity využití území: o regionální systém ÚSES o ochranné pásmo vodního zdroje II.b. stupeň o vedení vysokého napětí 22 kV, TS a ochranná pásma o Zastavitelná plocha Z29 se nachází ve vzdálenosti do 30 m od okraje lesa (ochranné pásmo lesa dle lesního zákona), kde je vždy vyžadováno stanovisko dotčeného orgánu ke konkrétnímu umístění staveb. Dotčený orgán posuzuje záměr s ohledem na aktuální výškové bonity dřevin v přilehlé porostní skupině – ke dni vydání územního plánu **20 m.**

Z30 – po aktualizaci zastavěného území stabilizovaná plocha

Z31

Druh plochy s rozdílným způsobem využití:	**Bydlení individuální (BI)**
Výměra:	• 0,223 ha
Počet rodinných domů:	• 4
Charakteristika a odůvodnění plochy:	• Dostavba území v zastavěném území jižní části lokality Včelník na okraji lesa • Platí zde výjimka oproti stanovené uliční čáře 6 metrů z důvodů ochranného pásma lesa a nemožnosti umístit stavby do tohoto pásma • IV. třída ochrany BPEJ • V případě výstavby na této lokalitě je nutno respektovat vzdálenost staveb od okraje lesa, která se rovná minimálně hodnotě absolutních výškových bonit dřevin v přilehlé porostní skupině **– dle současného stavu se jedná o 28 metrů**. Vzdálenost bude stanovena orgánem státní správy lesů při řešení konkrétního případu závazným stanoviskem dle aktuálního stavu porostu, uvedeného v LHO či v LHP. Zde je nutno dále uvést, že v případě výstavby v této lokalitě **bude nereálné respektovat výše citovanou vzdálenost od okraje lesa**, při stanovení podmínek výstavby v této lokalitě, tak bude orgán státní správy lesů **respektovat pravomocné rozhodnutí MěÚ Nový Knín čj. 328.2/1009/94–jk ze dne 30.01.1995**, které bylo v této věci ještě před účinností stávajícího lesního zákona, vydáno.

Specifické podmínky využití plochy:	• **Pouze samostatně stojící izolovaný rodinný dům (max dvougenerační)**
	• Hmotový a architektonický výraz objektů bude respektovat okolní zástavbu
	• Platí zde výjimka oproti stanovené uliční čáře 6 metrů – **průčelí nebo štít staveb bude ve vzdálenosti min. 3 metrů od hranice pozemku,** umístění staveb zároveň bude respektovat platné „ÚR" a není zde možná změna umístění stavby oproti tomuto „ÚR"
	• Poměr zastavěné plochy pozemku (včetně všech zpevněných ploch) k celkové výměře pozemku – z důvodu požadovaného souladu s územním rozhodnutím bude tento poměr počítán ze souboru pozemků jednoho vlastníka pod společným oplocením na základě vydaného územního rozhodnutí. Tzn. vč. ZZ, ale není možné na ZZ umisťovat stavby.
	• Respektovat limity využití území:
	  ○ Při stanovení podmínek výstavby v této lokalitě bude orgán státní správy lesů respektovat **pravomocné rozhodnutí MěÚ Nový Knín čj. 328.2/1009/94–jk** ze dne 30.01.1995, které bylo v této věci ještě před účinností stávajícího lesního zákona, vydáno.
	  ○ Zastavitelná plocha Z31 se nachází ve vzdálenosti do 30 m od okraje lesa (ochranné pásmo lesa dle lesního zákona), kde je vždy vyžadováno stanovisko dotčeného orgánu ke konkrétnímu umístění staveb. Dotčený orgán posuzuje záměr s ohledem na aktuální výškové bonity dřevin v přilehlé porostní skupině – ke dni vydání územního plánu **28 m.**
	  ○ Poddolované území

Z32

Druh plochy s rozdílným způsobem využití:	**Bydlení individuální (BI)**
Výměra:	• 0,066 ha
Počet rodinných domů:	• 1
Charakteristika a odůvodnění plochy:	• Dostavba území v zastavěném území jižní části lokality Včelník. • IV. třída ochrany BPEJ
Specifické podmínky využití plochy:	• **Pouze samostatně stojící izolovaný rodinný dům (max dvougenerační)** • Hmotový a architektonický výraz objektů bude respektovat okolní zástavbu • Platí zde výjimka oproti stanovené uliční čáře 6 metrů – **průčelí nebo štít staveb bude ve vzdálenosti min. 3 metrů od hranice pozemku,** umístění staveb zároveň bude respektovat platné „ÚR" a není zde možná změna umístění stavby oproti tomuto „ÚR" • Respektovat limity využití území: ○ Při stanovení podmínek výstavby v této lokalitě bude orgán státní správy lesů respektovat **ÚR - pravomocné rozhodnutí MěÚ Nový Knín čj. 328.2/1009/94-jk** ze dne 30.01.1995, které bylo v této věci ještě před účinností stávajícího lesního zákona, vydáno.

Z33

Druh plochy s rozdílným způsobem využití:	**Bydlení individuální (BI)**
Výměra:	• 0,246 ha
Počet rodinných domů:	• 2
Charakteristika a odůvodnění plochy:	• Dostavba území v zastavěném území jižní části lokality Včelník. • IV. třída ochrany BPEJ

Specifické podmínky využití plochy:	• **Pouze samostatně stojící izolované rodinné domy (max dvougenerační)** • Hmotový a architektonický výraz objektů bude respektovat okolní zástavbu • V rámci schvalovacích řízení konkrétních staveb bude zohledněn vliv hluku ze stávající pozemní komunikace / silnice II. třídy/ na navržené bydlení • Respektovat limity využití území: o Zastavitelná plocha Z33 se nachází ve vzdálenosti do 30 m od okraje lesa (ochranné pásmo lesa dle lesního zákona), kde je vždy vyžadováno stanovisko dotčeného orgánu ke konkrétnímu umístění staveb. Dotčený orgán posuzuje záměr s ohledem na aktuální výškové bonity dřevin v přilehlé porostní skupině – ke dni vydání územního plánu **28 m.** o **V případě nezbytné nutnosti** bude orgán státní správy lesů **respektovat pravomocné rozhodnutí MěÚ Nový Knín čj. 328.2/1009/94–jk ze dne 30.01.1995**, které bylo v této věci ještě před účinností stávajícího lesního zákona, vydáno.

Z34

Druh plochy s rozdílným způsobem využití:	**Bydlení individuální (BI)**
Výměra:	• 0,3791 ha
Orientační počet rodinných domů:	• 8
Charakteristika a odůvodnění plochy:	• Dostavba proluky v zastavěném území centrální části lokality Včelník, v původní studii polyfunkční objekt nazvaný rondel, nyní individuální rodinné domy • IV. třída ochrany BPEJ
Specifické podmínky využití plochy:	• **Pouze samostatně stojící izolované rodinné domy (max dvougenerační)** • Při umístění staveb respektovat stávající výškovou hladinu okolní zástavby (1 nadzemní podlaží + podkroví), nepřesahovat svojí výškou okolní stavby • **Minimální velikost pozemku 550 m²** • Max. výška stavby 9 m • Požaduje se doložit uliční pohled plánované zástavby se zákresy sousedních objektů • Architektonickou část projektové dokumentace objektů staveb hlavních může vypracovat jen autorizovaný architekt • V rámci schvalovacích řízení konkrétních staveb bude zohledněn vliv hluku ze stávající pozemní komunikace / silnice II. třídy/ na navržené bydlení • Respektovat limity využití území: o Ochranné pásmo komunikace o Vrchní vedení VN včetně ochranného pásma o Trafostanice včetně ochranného pásma

Z35

Druh plochy s rozdílným způsobem využití:	**Plochy smíšené obytné venkovské (SV)**
Výměra:	• 0,082 ha
Počet rodinných domů:	• 1
Charakteristika a odůvodnění plochy:	• Dostavění proluky v zástavbě rodinných domů v Malostranské ulici • IV. třída ochrany BPEJ
Specifické podmínky využití plochy:	• Hmotový a architektonický výraz objektů bude respektovat okolní zástavbu

Z36

Druh plochy s rozdílným způsobem využití:	**Veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch (PV)**
Výměra:	• 0,126 ha
Charakteristika a odůvodnění plochy:	• Obnova polní cesty • Slouží zejména zemědělské dopravě a může plnit i jinou dopravní funkci, jako cyklistická stezka nebo stezka pro pěší
Specifické podmínky využití plochy:	• Respektovat limity využití území: o Železniční trať a její ochranné pásmo • Vymezena jako VPS (VD 3)

Z37

Druh plochy s rozdílným způsobem využití:	**Veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch (PV)**
Výměra:	• 0,655 ha
Charakteristika a odůvodnění plochy:	• Obnova polní cesty • Slouží zejména zemědělské dopravě a plní i jinou dopravní funkci, jako cyklistická stezka nebo stezka pro pěší

Specifické podmínky využití plochy:	• Respektovat limity využití území: ○ Železniční trať a její ochranné pásmo • Vymezena jako VPS (VD 4)

Z39

Druh plochy s rozdílným způsobem využití:	**Bydlení individuální (BI)**
Výměra:	• 0,642 ha
Maximální počet rodinných domů:	• 7
Charakteristika a odůvodnění plochy:	• Doplnění urbanistické struktury v jižní části obce Nové Vsi • IV. třída ochrany BPEJ
Etapizace:	• Nová zástavba bude realizována až po vydání kolaudačního rozhodnutí na intenzifikaci obecní ČOV a povolení zkušebního provozu ČOV Malá Hraštice
Specifické podmínky využití plochy:	• **Z hlediska koncepce rozvoje je umožněno v zastavitelné ploše umisťovat izolované rodinné domy tzv. dvougenerační, tedy se 2 bytovými jednotkami.** • Realizace pásu izolační zeleně v ploše Z41 • **Součástí plochy Z39 bude umístění místní obslužné komunikace** • Hmotový a architektonický výraz objektů bude respektovat okolní zástavbu • Vytvořit uliční čáru – průčelí nebo štít staveb bude ve vzdálenosti 6 metrů od hranice pozemku • V rámci schvalovacích řízení konkrétních staveb bude doložen vliv hluku ze stávající plochy výroby a skladování /v případě provozů s hlukovou zátěží/ na navržené bydlení • Respektovat limity využití území: ○ Ochranné pásmo silnice

Z40

Druh plochy s rozdílným způsobem využití:	**Veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch (PV)**
Výměra:	• 0,360 ha
Charakteristika a odůvodnění plochy:	• Obnova polní cesty • Slouží zejména zemědělské dopravě a plní i jinou dopravní funkci, jako cyklistická stezka nebo stezka pro pěší
Specifické podmínky využití plochy:	• Respektovat limity využití území: ○ Lokální biokoridor • Vymezena jako VPS (VD 5)

Z41

Druh plochy s rozdílným způsobem využití:	**Zeleň ochranná a izolační (ZO)**
Výměra:	• 0,624 ha
Charakteristika a odůvodnění plochy:	• Realizace pásu izolační zeleně uvnitř této plochy • Důvodem realizace izolační zeleně je ochrana stávající i navrhované okolní zástavby před případnými nežádoucími vlivy (hluk atd.) z výrobního areálu • IV. třída ochrany BPEJ
Etapizace:	• současně se Z39
Specifické podmínky využití plochy:	• Výsadba izolační zeleně

Z42

Druh plochy s rozdílným způsobem využití:	**Veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch (PV)**
Výměra:	• 583 m^2
Charakteristika a odůvodnění plochy:	• Úprava dle pokynů po veřejném projednání – požadavek na vymezení změnové plochy pro potenciální realizaci dopravního napojení rodinného domu č.p. 54.
Specifické podmínky využití plochy:	• Vymezena jako VPS (VD 10)

Z43

Druh plochy s rozdílným způsobem využití:	**Zeleň – zahrady a sady (ZZ)**
Výměra:	• 0,1871 ha
Charakteristika a odůvodnění plochy:	• Realizace pásu nízké soukromé zeleně z důvodů zajištění bezpečného a plynulého průjezdu nepřehledným úsekem frekventované silnice II. třídy a zajištění rozhledových poměrů
Specifické podmínky využití plochy:	• Nejsou vymezeny

Z44

Druh plochy s rozdílným způsobem využití:	**Veřejná prostranství s převahou veřejné zeleně (ZV)**
Výměra:	• 0,290 ha
Charakteristika a odůvodnění plochy:	• Realizace pásu nízké veřejné zeleně (součást ÚSES) z důvodů zajištění bezpečného a plynulého průjezdu nepřehledným úsekem frekventované silnice II. třídy a zajištění rozhledových poměrů
Specifické podmínky využití plochy:	• Vymezena jako VPS (VZ 1)

Z45

Druh plochy s rozdíl. způsobem využití:	**Občanské vybavení – hřbitovy (OH)**
Výměra:	• 0,301 ha
Charakteristika a odůvodnění plochy:	• Plocha po umístění nového hřbitova včetně parkovací plochy pro návštěvníky • V. třída ochrany ZPF
Specifické podmínky využití plochy:	• Plocha vymezena jako VPS (VO 1)

Z46

Druh plochy s rozdílným způsobem využití:	**Veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch (PV)**
Výměra:	• 0,1025 ha
Charakteristika a odůvodnění plochy:	• Umístění veřejného prostranství včetně komunikace, parkovacích ploch a veřejné zeleně
Specifické podmínky využití plochy:	• Součástí plochy bude veřejné parkoviště uvnitř kruhového náměstí • Respektovat limity využití území: ○ Vrchní vedení VN včetně ochranného pásma • Vymezena jako VPS (VD 6)

Z47

Druh plochy s rozdílným způsobem využití:	**Veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch (PV)**
Výměra:	• 103 m^2
Charakteristika a odůvodnění plochy:	• Doplnění chybějící části chodníku v ulici Tyršova
Specifické podmínky využití plochy:	• Vymezena jako VPS (VD 7)

Z48

Druh plochy s rozdílným způsobem využití:	**Veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch (PV)**
Výměra:	• 442 m^2
Charakteristika a odůvodnění plochy:	• Doplnění chybějící části chodníku v ulici Tyršova
Specifické podmínky využití plochy:	• Vymezena jako VPS (VD 8)

Z49

Druh plochy s rozdílným způsobem využití:	**Veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch (PV)**
Výměra:	• 86 m^2
Charakteristika a odůvodnění plochy:	• Doplnění chybějící části chodníku v ulici Tyršova
Specifické podmínky využití plochy:	• Vymezena jako VPS (VD 9)

Z50

Druh plochy s rozdílným způsobem využití:	**Zeleň – zahrady a sady (ZZ)**
Výměra:	• 934 m^2

Charakteristika a odůvodnění plochy:	• Doplnění zahradní části pozemků v lokalitě Z31
Specifické podmínky využití plochy:	• Respektovat limity využití území: o Poddolované území

Z51, Z52, Z53, Z54, Z55 – ODSTRANĚNY PO NESOUHLASNÉM STANOVISKU, KTERÉ VYDAL PO OPAKOVANÉM VEŘEJNÉM PROJEDNÁNÍ KRAJSKÝ ÚŘAD STŘEDOČESKÉHO KRAJE (ODBOR ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A ZEMĚDĚLSTVÍ).

Z56, Z57 – po aktualizaci zastavěného území plochy stabilizované

J.4 Vymezení ploch přestavby

P01

Druh plochy s rozdílným způsobem využití:	**Občanské vybavení veřejné (OV)**
Výměra:	• 0,2155 ha
Charakteristika a odůvodnění plochy	• Vymezení plochy pro umístění veřejné občanské vybavenosti všeobecné pro rozvoj obce v oblasti školství, zdravotnictví, kultury, cestovního ruchu, sportu atd. pro doplnění aktuálních potřeb obce
Specifické podmínky využití plochy:	• Hmotový a architektonický výraz objektů bude přizpůsoben stávající okolní zástavbě • V případě navržených stacionárních zdrojů hluku bude řešen vliv hluku z lokality na stávající a navrženou obytnou zástavbu • Plocha vymezena jako VPS (VO 3)

J.5 Vymezení a odůvodnění ploch a koridorů územních rezerv

Odůvodnění vymezení koridorů územních rezerv

Územní rezerva vymezená územním plánem je dle § 36 stavebního zákona plocha nebo koridor, vymezený s cílem prověřit možnosti budoucího využití. Jejich dosavadní využití nesmí být měněno způsobem, který by znemožnil nebo podstatně ztížil prověřované budoucí využití.

Tabulka 20: Plochy územní rezervy

Označení	Budoucí způsob využití (plocha s RZP)	Výměra (ha)	Využití pro	Odůvodnění vymezení ploch územních rezerv
R1	Bydlení individuální (BI)	**2,28**	**Rozšíření bydlení**	• Plochy územních rezerv R1 a R2 jsou v územním plánu vymezeny za **účelem ochrany území pro pokračování výstavby v severozápadní části lokality Včelník**. • Tyto plochy byly **v etapě návrhu pro společné jednání součástí zastavitelné plochy Z12**, ale po nesouhlasu krajského orgánu ochrany ZPF s velkým rozsahem záborů ZPF **byla celá plocha Z12 z návrhu vypuštěna**. V rámci vypořádání námitky vlastníků po veřejném projednání došlo mezi krajským orgánem ochrany ZPF a obcí **k dohodě o navrácení jedné poloviny plochy Z12 zpět do vymezených zastavitelných ploch a k možnosti tyto okrajové části plochy prozatím vymezit jako plochy územní rezervy R1 a R2 bez záboru ZPF**. Obec žádala o navrácení celého rozsahu plochy Z12 do zastavitelných ploch s možností etapizace plochy Z12 (první a druhá etapa výstavby), ale krajský orgán ochrany ZPF nesouhlasil s tímto postupem, neb i druhá etapa znamená další zábor ZPF. • S krajským orgánem ochrany ZPF bylo proto dohodnuto, že během výstavby v ploše Z12 bude možné Změnou územního plánu prověřit překlopení územních rezerv R1 a R2 do zastavitelných ploch s možností dalších záborů ZPF.
R2	Bydlení individuální (BI)	**1**	**Rozšíření bydlení**	

K. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších územních vztahů v území

Řešené území se nachází v jižní části Středočeského kraje, v centrální části správního obvodu obce s rozšířenou působností Dobříš a náleží do okresu Příbram.

Vazby řešeného území na okolí z hlediska hierarchie větších sídel jsou směrovány především na cca 30 km vzdálené hl. město Prahu a na město s rozšířenou působností Dobříš,

Obrázek 17: Umístění obce v rámci v rámci ORP Dobříš a České republiky

vzdálené 15 km a okresní město Příbram 28 km jihozápadním směrem.

Zázemí pro obyvatele obce v nabídce pracovních příležitostí i zařízení vyšší občanské vybavenosti (státní správa, zdravotnictví, školství) představuje především město Dobříš, dále Mníšek pod Brdy (5 km) a bývalé okresní město Příbram, vzdálené 28 km jihozápadním směrem.

Z hlediska širších vztahů je nutno respektovat **návaznost prvků ÚSES** regionálního i lokálního charakteru a **koordinovat rozvoj území na hranici dvou ORP**.

Regionální biokoridor **RK 1207**, byl v ZÚR původně vymezen „chybně“ přes stávající zástavbu na Včelníku. Ve fázi společného jednání a prvního veřejného projednání musel územní plán respektovat toto vymezení v rámci zajištění souladu s nadřazenou dokumentací, s tím, že tato nefunkční část zůstala v územním plánu zakreslena pouze jako podnět pro Aktualizaci ZÚR Středočeského kraje. V rámci poslední aktualizace ZÚR (nabytí účinnosti 26.4.2024) byla již tato nepřesnost opravena a návrh územního plánu územní plán k opakovanému veřejnému projednání zpřesnil vedení regionálního biokoridoru v rámci územního plánu a dořešil návaznosti lokálních systémů.

Z hlediska technické infrastruktury je nutná koordinace v oblasti odkanalizování. Obec Nová Ves pod Pleší plánuje odpojení splaškových vod z Malé Hraštice (sousední obec si vybuduje vlastní ČOV) a modernizaci současné ČOV.

Z hlediska dopravní infrastruktury je vhodná koordinace vymezených cyklostezek. V územním plánu Nová Ves pod Pleší jsou cyklostezky vymezeny liniově a řada z nich je zakončena na hranici dvou katastrálních území.

L. Vyhodnocení splnění požadavků zadání

Návrh územního plánu Nová Ves pod Pleší je v souladu s požadavky vymezenými v zadání územního plánu, které schválilo Zastupitelstvo obce na svém zasedání dne 4. 3. 2020.

Tato kapitola se zabývá jednotlivými požadavky stanovenými v zadání ÚP a vyhodnocením jejich splnění.

L.1.1 Požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje České republiky

- ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického a architektonického dědictví, zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice;
- dbát na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské půdy a ekologických funkcí krajiny;
- předcházet prostorově sociální segregaci s ohledem na soudržnost obyvatel;

  - *návrh ÚP řeší pěší a cyklistické propojení původní a satelitní části Nové Vsi pod Pleší*

- při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexnosti řešení před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území, vhodná řešení územního rozvoje je třeba hledat ve spolupráci s obyvateli území;
- vytvářet předpoklady pro využití ploch brownfields;
- hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb, revitalizací a asanací území), zajistit ochranu nezastavěného území, zejména zemědělské a lesní půdy a zachování veřejné (sídelní) zeleně, včetně minimalizace její fragmentace;
- chránit biologickou rozmanitost a kvalitu životního prostředí (respektovat územní systém ekologické stability, zajistit ekologickou funkci krajiny, zvyšovat a udržovat rozmanitost venkovské krajiny), vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů;
- respektovat výškovou hladinu okolní zástavby (v případě obytné výstavby jedno nadzemní podlaží s podkrovím nebo maximálně dvě nadzemních podlaží), v centrální části obce zachovat ráz návesního prostoru;
- při stanovení podmínek prostorového uspořádání, v případě nové plošné obytné výstavby stanovit požadavek na parcelaci a na intenzitu využití stavebních pozemků vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umisťování nových sídelních celků a plošné obytné výstavby, dopravní a technické infrastruktury;
- dbát na zachování souvislých pásů nezastavěného území způsobilých pro nenáročné formy krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů;
- vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu, při zachování a rozvoji hodnot území;
- vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví;
- vytvářet podmínky pro zvýšení přirozeného zadržování srážkových vod v území s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu jako alternativu k umělé akumulaci vod – v zastavěných územích a zastavitelných plochách vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využití dešťových vod jako zdroje vody;
- vytvářet podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury, využívání regionálních seskupení k dialogu všech partnerů, na které mají změny v území dopad a kteří mohou posilovat atraktivitu území investicemi ve prospěch územního rozvoje;
- zvláštní pozornost věnovat návaznosti různých druhů dopravy. S ohledem na to vymezovat plochy a koridory pro 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. Vytvářet podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických cest, včetně doprovodné zeleně v místech, kde je to vhodné.

  - *Všechny tyto body splněny.*

L.1.2 Požadavky vyplývající z ÚPD vydané krajem

- Pro obec Nová Ves pod Pleší nevyplývají ze ZÚR, vzhledem k urbanistické koncepci, žádné zvláštní požadavky.

  - *Regionální biokoridor RK 1207, byl v ZÚR původně vymezen „chybně“ přes stávající zástavbu na Včelníku. V rámci poslední aktualizace ZÚR s nabytím účinnosti 26.4.2024 byla již tato nepřesnost opravena.*

L.1.3 Požadavky vyplývající z ÚAP

- Problémy k řešení v územně plánovací dokumentaci:
  - silnice II/116 zatěžuje zastavěné území;
    - *V bývalé ÚPD byl plánován obchvat obce. Po diskuzích se zástupci obce bylo konstatováno, že vzhledem k nepříliš velké intenzitě dopravy (údaj ze sčítání dopravy 2016 je 1899 vozidel za 24 hodin, což patří k nižším dopravním zátěžím) a vysokým investičním nákladům obchvatu nebude tento záměr v novém územním plánu prověřován. Obec bude instalovat další opatření ke zpomalení dopravy, v obci bude návrhem územního plánu podporována pěší a cyklistická doprava formou návrhu cyklostezek, cyklotras a obnovením zaniklých polních cest.*
  - nesoulad funkčního využití ploch a vydaného ÚR – tedy Územním rozhodnutím Obecního úřadu Nový Knín, stavebního úřadu, o umístění stavby stavba „Obytná zóna Včelník – Nová Ves pod Pleší“, ze dne 30.1.1995, č.j. 328.2/1009/94–jk.
    - *Návrh územního plánu prověřil aktuálnost územního rozhodnutí a pokud to limity využití území umožnily (prvky ÚSES, údolní niva, atd), návrhové plochy byly při splnění současných legislativních podmínek převzaty do nové koncepce včetně jejich podmínek prostorového využití.*
- Z ÚAP dále vyplývá, vzhledem k urbanistické koncepci, prověření:
  - lokalizace hodnotných prvků v území a stanovení koncepce jejich ochrany;
  - prověření vymezování zastavitelných ploch s ohledem na místa krajinného rázu a místa stávajících rozhledů, nevymezovat nové zastavitelné plochy v údolní nivě, přednostně využívat méně kvalitní půdy (IV. a V. třída ochrany), prověřit rozvoj území s ohledem na demografický vývoj;
  - prověření stávajícího využití území a vymezení ploch s rozdílným způsobem využití podle aktuálního stavu;
  - prověření rozvoje území s ohledem na nárazové zatížení silnice II. třídy jako alternativy při dopravních opatřeních na D4;
  - nevymezovat nové zastavitelné plochy na poddolovaných územích; respektovat případně vydané a platné stavební uzávěry v dotčeném území;
    - *Návrh územního plánu vymezuje nové zastavitelné plochy na poddolovaných územích za určitých podmínek, stanovených v návrhové části ÚP v kapitole C.3 Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby, územní plán respektuje platné stavební uzávěry v dotčeném území.*
    - *Podmínky pro omezení výstavby v poddolovaných územích budou doplněny po vydání stanoviska příslušného dotčeného orgánu.*
  - zohlední, případně vytvoří územní podmínky související s řešením slabých stránek:
  - rostoucí trend zvyšující se tranzitní dopravní zátěže na místních komunikacích v obci a vliv dopravního zatížení souběžné komunikace s D4;
    - *Návrh územního plánu prověřil a vyhodnotil dopravní zatížení způsobené zvyšující se tranzitní dopravní zátěží s ohledem na intenzitu dopravy vyhodnocenou při sčítání z roku 2016, údaj ze sčítání dopravy 2016 je 1899 vozidel za 24 hodin, což patří k nižším dopravním zátěžím. V obci budou instalovány další opatření ke zpomalení dopravy v problematických úsecích.*
  - nutnost řešení intenzifikace ČOV v Nové Vsi pod Pleší, na kterou je připojena i obec Malá Hraštice;
    - *Koncepce odkanalizování se mění s aktuální změnou plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Středočeského kraje. Malá Hraštice, která do současné doby využívala pro své odkanalizování ČOV Nová ves pod Pleší, bude realizovat vlastní ČOV, dojde k odpojení splaškových vod. Stávající obecní ČOV bude modernizována, kapacita se po odpojení splaškových vod z Malé Hraštice jeví jako dostačující. Nová zástavba v nových lokalitách (Z12, Z39) bude realizována až po odpojení splaškových vod sousední obce malá Hraštice na obecní ČOV.*
    - *Poté budou realizovány nové kanalizační řady s napojením na modernizovanou ČOV Nová Ves pod Pleší. Do doby zahájení zkušebního provozu ČOV Malá Hraštice nebudou povolovány nové kanalizační řady, pouze přípojky na stávající řady.*
  - problematické využití železnice pro příměstskou dopravu;
    - *Návrh územního plánu nemá mechanismy pro řešení tohoto problému nadregionálního charakteru.*
  - omezená kapacita mateřské a základní školy.
    - *V obci funguje základní škola pro první stupeň (1. – 5. ročník) v centru obce, jejíž kapacita je téměř naplněna, stejná situace panuje i u předškolních dětí. Územní plán stabilizuje plochy OV pro rozvoj a dostavbu stávajících budov škol a vymezuje nové rozvojové plochy P01, Z19 pro možnost umístění nových objektů základní a mateřské školy.*

L.1.4 Požadavky na rozvoj obce a ochranu hodnot jejího území

- Rozvoj území obce bude řešen v souladu s principy udržitelného rozvoje území, tj. s vyrovnaností všech tří složek: životního prostředí, hospodářského rozvoje a sociální soudržnosti, dále v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, s územně plánovacími dokumentacemi sousedních obcí, s územně analytickými podklady, limity v území a se všemi dalšími podmínkami v území.
    - *Bod splněn.*

L.1.5 Požadavky na urbanistickou koncepci

- Součástí požadavku na urbanistickou koncepci obce bude zejména prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch a rozvoj obce při splnění následujících podmínek:
- Vstupním podkladem pro zpracování nového Územního plánu Nová Ves pod Pleší je aktuálně platné vymezení jednotlivých funkčních ploch, jehož součástí bude pověřeným projektantem provést aktualizaci těchto ploch v souladu s platnými právními předpisy, územní plán zohlední vydaná rozhodnutí příslušným stavebním úřadem;
- Prověření vymezených zastavitelných ploch v současné územně plánovací dokumentaci a jejich případná aktualizace, kdy přednostně budou využity stávající zastavitelné plochy, včetně prověření zastavitelných ploch s ohledem na již vydaná a platná rozhodnutí stavebního a dalších místně příslušných úřadů – současné využití území;

- Pro rozvoj obce budou zejména využity zastavitelné plochy vymezené v současné územně plánovací dokumentaci a stávající proluky v rámci zastavěného území;
- Obec nemá zájem na další hromadné, developerské a jinak obdobné obytné zástavbě a užití ploch, realizované mimo území stávajících vymezených funkčních ploch (prověřené ze současně platné ÚPD), návrh zastavitelných ploch bude územní plán řešit v návaznosti na odpovídající veřejnou infrastrukturu tak, aby komplexní provoz vyloučil ohrožení životního prostředí s podmínkou, že zastavitelné plochy budou navrženy tak, aby navazovaly na již zastavěná území, tj. nebudou navrhovány nové sídelní celky, samoty, případně jednotlivé stavební objekty ve volné krajině;
- Územní plán bude chránit charakter území, nebude měnit a narušovat stávající charakter a obraz sídla v krajině;
- Plošné a prostorové uspořádání dle územního plánu bude plně respektovat efektivní využití ploch, charakter území, širší funkční a prostorové vztahy sídla;
- Obytná a další výstavba v obci bude územním plánem řešena v souladu s existující veřejnou infrastrukturou, zejména kapacitními možnostmi, limity a požadavky na likvidaci odpadních vod provozem ČOV v Nové Vsi pod Pleší *(kapacitními požadavky obce Nová Ves pod Pleší v souvislosti s nedokončenou výstavbou stavby „Obytná zóna Včelník – Nová Ves pod Pleší“, v rozsahu a kapacitách dle vydaného Územním rozhodnutím Obecního úřadu Nový Knín, ze dne 30.1.1995, č.j. 328.2/1009/94–jk, navazujících vydaných a platných změn tohoto Územního rozhodnutí ke dni 30.9.2019, platnými smluvními závazky k obci Malá Hraštice a kapacitní rezervou ve výši alespoň 15% z celkové kapacity 3 500 EO (nedokončená a budoucí výstavba dle zpracované dokumentace ke stavebnímu povolení a výpočtu FIALA PROJEKTY s.r.o. dle užité metodiky ÖN 1085, ATV A 129.) pro zajištění potřeb individuální výstavby v obci Nová Ves pod Pleší (mimo developerské projekty), jako provozní, technologické a další rozvojové rezervy obce Nová Ves pod Pleší);*
- Územní plán může stanovit pořadí změn v území – etapizaci tak, aby nedošlo k narušení jednotlivých provozů v území, prostorové kompozice, kompaktnosti sídla, překročení provozních a limitních stavů veřejné infrastruktury; možnost stanovení etapizace bude prověřena zejména s ohledem na provoz ČOV a realizaci její povolené intenzifikace (výstavby).
    - *Bod splněn. Nová zástavba v nových lokalitách (Z12, Z39) bude realizována až po odpojení splaškových vod sousední obce malá Hraštice na obecní ČOV.*
- V případě potřeby nových veřejných prostranství budou pro ně vymezeny podmínky sloužící obecnému užívání, s cílem zajistit jejich kvalitu;
- Problémy dalšího možného zatížení prostředí hlukem a emisemi z vedení tras pozemních komunikací řešit urbanistickými opatřeními, zejména vhodnou lokalizací ploch, případně využitím izolační zeleně;
- V rámci návrhu územního plánu bude prověřena síť místních, účelových a dalších komunikací a navrženo jejich doplnění s ohledem na potřeby zemědělství, dopravy, cykloturistiky a pěší turistiky;
- Prověření zastavitelných ploch vymezených platnou územně plánovací dokumentací bydlení, rekreace, výroba a skladování;
- Územní systém ekologické stability lokálního významu bude zpracován v návrhu územního plánu.
    - *Všechny tyto požadavky splněny.*

L.1.6 Záměry na provedení změn v území a rozvoj od obce Nová Ves pod Pleší

V rámci zpracování nového územního plánu bude prověřena možnost využití proluk a „zadních“ částí zahrad v rámci stávající zástavby pro individuální výstavbu.

- *Splněno, většina zadních částí zahrad zahrnuta do ploch SV, či BI.*

- Plochy přestavby, ve kterých by mělo dojít ke změně funkčního využití, nebyly nalezeny.
    - *Územní plán vymezuje plochy přestavby P01 pro možnost přestavby na objekt školy – základní/ mateřská.*
- Zjištění záměrů na provedení změn v území a rozvoj od obce Nová Ves pod Pleší:
- Prověřit možnost vymezení ploch, jejichž využití bude podmíněno zpracováním regulačního plánu, případně budou využity prvky regulačního plánu v návrhu územního plánu (např. centrum obce);
    - *Územní plán obsahuje prvky regulačního plánu v plochách určených pro bydlení, rekreaci a lehkou výrobu (BI, SV, RI, VL).*
- Prověřit plochy a možnosti pro rozšíření a výstavbu sportovních ploch (menších než je limit zjišťovacího řízení EIA – rozloha záměru více než 1 ha);
    - *Územní plán potvrzuje koncepci sportovních ploch vymezením plochy Z29 a Z19 pro rozvoj sportu*
- Prověřit plochy a možnosti pro výstavbu objektů občanského vybavení dle stávající územně plánovací dokumentace a stávajících vydaných územních rozhodnutí a v tomto předpokládaném rozsahu do cca. 2000 m^2 a veřejně prospěšných staveb;
    - *Územní plán vymezuje v souladu s „ÚR” jednu novou plochu pro veřejnou občanskou vybavenost komerční (Z15). Plocha Z19 je navržena pro rozvoj objektů občanského vybavení či sportu. Územní plán dále vymezuje plochu přestavby P01 pro možnost přestavby na objekt školy. Tato funkce bude řešena i v rámci funkce BI a SV.*
- Zapracovat propojení obce Nová Ves pod Pleší pro pěší a cyklisty, kolem stavby „Obytná zóna Včelník – Nová Ves pod Pleší“, v návaznosti s místem bývalé úvozové cesty a dále podél ulic Mníšecká a U Nádraží, a města Mníšek pod Brdy;
- Zapracovat propojení obce Nová Ves pod Pleší pro pěší a cyklisty, v místě stavby „Obytná zóna Včelník – Nová Ves pod Pleší“ k rybníku a dále ve směru obce Kytín;
- Prověřit možnosti a zapracovat propojení obce Nová Ves pod Pleší pro pěší a cyklisty a chatové osady Na Závisti a dále ve směru obce Voznice;
- Prověřit možnost vybudování cyklostezky obkružující katastr obce;
- Prověřit možnost vybudování cyklostezky spojující katastr obce se již existující sítí cyklostezek Brdy a podél Vltavy.
    - *Splněno. Propojení řešena vymezením samostatných zastavitelných ploch PV, nebo liniově – osou – stezka pro pěší a cyklisty, zakreslená ve výkresech územního plánu (hlavní, koordinační).*

L.1.7 Požadavky na provedení změn v území od vlastníků pozemků

- V návaznosti na schválené usnesení Zastupitelstva obce Nová Ves pod Pleší, o pořízení nového Územního plánu Nová Ves pod Pleší, byly přijaty požadavky na provedení změn v území od některých vlastníků pozemků pro možnost výstavby rodinných domů. Tyto budou společně dalšími případnými žádostmi a dalšími podklady předány k dispozici projektantovi

v následném stupni zpracování a budou řešeny ve vztahu k základní urbanistické koncepci obce Nová Ves pod Pleší, vyjádřené v územním plánu.

- *Požadavky jednotlivých vlastníků na provedení změn v území, k nimž obec poskytla závazné stanovisko, byly vyhodnoceny ve spolupráci s určeným zastupitelem Mgr. Kocourkem a Petrem Šedivým a dalšími členy zastupitelstva a předány v podobě pokynů zpracovateli.*

L.1.8 Koncepce veřejné infrastruktury

- Ze ZÚR nevyplývají vzhledem k veřejné infrastruktuře žádné záměry v území (nejsou v území obce vymezeny žádné koridory, ani plochy veřejné infrastruktury). Z ÚAP vzhledem k veřejné infrastruktuře nevyplývají žádné zvláštní požadavky. Obecné priority PÚR požadují pro obec Nová Ves pod Pleší zejména zohlednění nároků dalšího rozvoje území především v rámci veřejné infrastruktury a občanského vybavení. Projektant prověří, jestli občanské vybavení obce odpovídá její velikosti a je v souladu s potřebami obce. Rozvoj ploch občanského vybavení, komerčního i veřejného charakteru, bude řešen adekvátně k velikosti a uvažovanému rozvoji obce.
    - *Územní plán prověřil situaci s kapacitou školských zařízení. V obci funguje základní škola pro první stupeň (1. – 5. ročník) v centru obce, jejíž kapacita je téměř naplněna, stejná situace panuje i u vzdělávání předškolních dětí. Územní plán stabilizuje plochy OV pro rozvoj a dostavbu stávajících budov škol a vymezuje nové rozvojové plochy P01, Z19 pro možnost umístění nových objektů základní a mateřské školy.*
    - *Dále byla navržena nová plocha pro občanské vybavení a sport (Z29) a nová plocha pro založení hřbitova (Z45) a plocha pro umístění multifunkčního objektu (Z15) na Včelníku.*
- Projektant prověří další požadavky na veřejnou infrastrukturu:
- prověření propustnosti území pro pěší a cyklodopravu, vč. ploch stávající dopravní infrastruktury (např. doplnění komunikací pro pěší a cyklostezek v návaznosti na stávající dopravní infrastrukturu);
- prověření možnosti umístění dopravní a technické infrastruktury v rámci jednotlivých funkčních ploch a ploch přestavby;
- prověření vymezení ploch veřejných prostranství ve funkčně uzavřených plochách;
    - *Všechny tyto body prověřeny.*
- prověření umístění nových autobusových zastávek;
    - *Vzhledem k zobrazitelnosti v měřítku 1: 5000 nebyla pro novou zastávku navržena žádná nová zastavitelná plocha, zastávky jde umístit v souladu s podmínkami v příslušné ploše s rozdílným způsobem využití.*
- prostupnost krajiny a doplnění účelových komunikací;
- dopravní závady a jejich řešení ze stávající platné územně plánovací dokumentace;
- u zastavitelných ploch bude uvedeno, jakým způsobem budou tyto plochy napojeny na dopravní infrastrukturu, v případě nejasné dopravní obslužnosti, např. z důvodu nevhodné parcelace, využít nástroje územní studie;
- plochy pro parkování a odstavení vozidel v území s kumulací obyvatel a návštěvníků;
- přístupové cesty za účelem možného přístupu při obhospodařování pozemků v krajině, v případě, že navrhovanou zástavbou dojde k záboru jen části vlastnických parcel a zbývající části parcel zůstanou bez přístupu, je nezbytné řešit nové zpřístupnění těchto pozemků.

L.1.9 Koncepce uspořádání krajiny

- Z PÚR vyplývají obecné požadavky na uspořádání krajiny:
- rozvojové záměry umísťovat tak, aby byly respektovány veřejné zájmy ochrany životního prostředí;
- vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro cestovní ruch, propojení atraktivit – pěší, cyklisté;
- vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území před přírodními katastrofami (záplavy, eroze, sucho,…).
- ZÚR vymezuje území Nová Ves pod Pleší jako „Krajinu relativně vyváženou“, pro kterou požaduje dosažení vyváženost ekologicky labilních a stabilních ploch a stabilizaci polyfunkčního charakteru krajiny. Je požadováno zpřesnění trasování regionálního ÚSES a jeho změny (úpravy) vymezit jako veřejně prospěšná opatření.
    - Splněno.
- Z ÚAP vyplývá prověření koordinace ÚSES (biokoridory a biocentra) s nadřazenou ÚPD a okolními obcemi a návrh lokálního ÚSES v obci. Dále je potřeba prověřit prostupnost krajiny (nezastavěného území) s ohledem na zachování a využitelnost cyklistických a turistických tras. Přednostně budou využity stávající pozemky komunikací, případně bude prověřena obnova původních cest mezi ornou půdou. Z hlediska prvků územního systému ekologické stability (ÚSES) vyplývá pro územní plán povinnost respektovat zejména tyto zásady:
    - vytvářet podmínky pro ochranu všech přírodních zdrojů a jejich šetrné využívání;
    - respektovat stávající plochy a koridory pro biocentra a biokoridory ÚSES jako nezastavitelné s využitím pro zvýšení biodiverzity a ekologické stability krajiny;
    - veškeré případné zásahy do vymezených biocenter a biokoridorů provádět pouze na základě odborného posouzení a souhlasu příslušného orgánu ochrany přírody;
    - biocentra a biokoridory, jejichž současný stav odpovídá stavu cílovému, chránit před veškerými zásahy, které by vedly k narušení tohoto stavu a funkčnosti biocentra či biokoridoru;
    - 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;
    - vytvářet podmínky pro ochranu všech přírodních zdrojů a pro jejich šetrné využívání;
    - dbát na ochranu a hospodárné využívání zemědělského půdního fondu;
    - zastavitelné plochy mimo zastavěná území obcí navrhovat v nezbytně nutné míře při zohlednění krajinných hodnot území;
    - zvyšovat pestrost krajiny zejména obnovou a doplňováním doprovodné zeleně podél komunikací a rozptýlené zeleně (solitéry, remízky apod.);
    - zvyšovat prostupnost krajiny obnovou historické cestní sítě;

- ve vazbě na centra osídlení popř. další sídla zahrnutá do rozvojových oblastí a os soustřeďovat aktivity republikového a krajského významu a tím přispívat k zachování charakteru a k ochraně krajinných hodnot v ostatních oblastech;
- v návaznosti na rozvoj sídel rozvíjet plochy a linie krajinné zeleně zajišťující podmínky pro rekreaci a prostupnost krajiny a zvyšující pestrost krajiny, při tom dbát na architektonickou úroveň řešení.
  - Respektováno, splněno.

- Další požadavky na koncepci uspořádání krajiny:
  - doplnění sítě účelových komunikací, pěších, cyklistických stezek, bude řešeno také s ohledem na potřeby zemědělství;
  - v návrhu řešení respektovat kulturní krajinu a v daném smyslu zohlednit a chránit její dochované části;
  - vytvořit podmínky pro zvyšování podílu rozptýlené zeleně a trvalých travních porostů v krajině;
  - vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území s cílem minimalizovat rozsah případných škod;
  - nenavrhovat zábor pozemků určených k plnění funkcí lesa;
    - *Rozšíření a vybudování cyklostezky v rámci plochy Z13 – pěší a cyklo propojení se sousedním k.ú. v pokračování na sousední obec Mníšek pod Brdy nebude vyžadovat trvalý zábor PUPFL, aby nedošlo k trvalému záboru a nebyla ohrožena nebo oslabena jejich ekologicko – stabilizační funkce.*
  - zábor nejkvalitnější zemědělské půdy je přípustný výjimečně, a to pouze v odůvodněných případech a pouze v případě, kdy budou dodrženy zásady ochrany zemědělského půdního fondu § 4 a § 5 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění.
    - *Zábor ZPF není realizován na půdách v I. a II: třídě ochrany ZPF.*

L.1.10 Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo

- ZÚR požadují vymezit trasování regionálního ÚSES jako veřejně prospěšnou stavbu. Obec požaduje prověření vymezení záměrů veřejné infrastruktury (dopravní a technická infrastruktura, občanská vybavenost a veřejná prostranství) jako veřejně prospěšné stavby s možností uplatnění předkupního práva nebo vyvlastnění ve prospěch obce.
  - *Požadavky splněny. Trasování regionálního i lokálního systému ÚSES bylo v nefunkčních částech vymezeno jako veřejně prospěšné opatření s možností vyvlastnění. Byly vymezeny VPS dopravního charakteru s možností vyvlastnění a plochy VPS pro vymezení občanské vybavenosti a veřejné zeleně s možností uplatnění předkupního práva pro obec.*
- K zajištění koncepčního řešení je možné navrhnout další veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, asanace a vymezit pro ně potřebné plochy.
- Předkupní právo a právo vyvlastnění bude pro VPS, VPO, asanace, veřejná prostranství, případně ke stavbě na pozemku veřejného prostranství a dalších uplatněno v souladu s platnými právními předpisy.
- V případě uplatnění předkupního práva bude územní plán obsahovat konkrétní výčet pozemků dle platného právního stavu (KN). Seznam pozemků bude aktualizován před vydáním územního plánu. U staveb s právem vyvlastnění seznam pozemků nebude uváděn.
  - *Všechny tyto požadavky splněny*

L.1.11 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 prověří možnost zpracování **regulačního plánu** v konkrétních rozsáhlých **zastavitelných plochách a v centru obce**, případně lze využít prvky regulačního plánu v návrhu územního plánu. Zastupitelstvo obce výslovně umožňuje v případě potřeby využití prvků regulačního plánu v některých částech území.
  - *Územní plán navrhuje chránit stávající urbanistické, historické, civilizační a kulturní hodnoty formou podrobných prvků regulačního plánu pro podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu v regulativech ploch na celém území obce prostřednictvím prostorových regulativů v plochách BI, SV, VL, RI..*

- Územní plán prověří možnost podmínění využití území zpracováním územní studie zejména v rozsáhlých rozvojových lokalitách vymezených platnou územně plánovací dokumentací pro stavbu: „**Obytná zóna Včelník – Nová Ves pod Pleší“ a území Pod Panským lesem**. V případě zpracování územní studie prověří organizaci území – zejména dopravní napojení, trasy technické infrastruktury, stanoví zásady prostorového uspořádání, blíže specifikuje prvky plošné a prostorové regulace, případně další dle charakteru území. Územní plán určí přiměřenou lhůtu a podmínky pro zpracování územní studie, její schválení a vložení do evidence územně plánovací činnosti.
  - *Rozsáhlá rozvojová plocha Z12 byla z návrhu po vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů v etapě po společném jednání vypuštěna, pominula tedy nutnost zpracování regulačního plánu pro tuto lokalitu. Po vyhodnocení námitky po veřejném projednání a po dohodě s orgánem ochrany ZPF byla část plochy Z12 navrácena zpět, územní plán určil přiměřenou lhůtu (5 let) pro její schválení a vložení do evidence územně plánovací činnosti a podmínky pro zpracování územní studie.*
  - *Dohodu o parcelaci už nový stavební zákon č. 283/2001 Sb. nezná, kapitola vymezující plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci je z výrokové části zcela vypuštěna.*

L.1.12 Požadavek na zpracování variant řešení

- Obec nepředpokládá zpracování a projednání variantního řešení územního plánu.
  - *Nebyl shledán důvod ke zpracování ÚP ve variantách.*

M. Výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení

Územní plán navrhuje chránit stávající urbanistické, historické, civilizační a kulturní hodnoty formou **podrobných prvků regulačního plánu** pro podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu v regulativech ploch (v kapitole F. výrokové části územního plánu) na celém území obce.

Požadavkem obce bylo stanovení zásad architektonického a hmotového řešení staveb pro plochy stabilizované – zejména v historickém centru obce, i navrhované **především v plochách bydlení Smíšené obytné venkovské (SV), bydlení individuální (BI) a pro plochy individuální rekreace (RI)** a **plochy výroby (VL).**

Určujícím hlediskem pro stanovení zásad architektonického a hmotového řešení staveb prvky regulačního plánu (hmotové, objemové a tvarové požadavky na stavby, včetně jejich umístění na pozemku) byl **charakter stávající zejména původní zástavby a u lokality Včelník také převzaté zásady z platného „ÚR"**.

- *Pozn. územní rozhodnutí o umístění stavby „Obytná zóna Včelník – Nová Ves pod Pleší", ze dne 30.1.1995, č.j. 328.2/1009/94-jk. Včetně jeho pozdější aktualizace 2011*

Dále snaha o respektování těchto zásad a zamezení zásadních rozdílů v pojetí hmot a podlažnosti budov a ochrana hodnot v oblasti prostorového charakteru zástavby obce.

Tyto požadavky jsou logicky uplatňovány pro nové stavby, nelze je uplatňovat zpětně již u dokončených staveb z hlediska zachování právní kontinuity dřívějších rozhodnutí, proto jsou i přeneseny podrobnější podmínky z platného ÚR.

Pro posouzení a vyhodnocení charakteru ploch s ohledem na prostorové uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu v Nové Vsi pod Pleší byly **pro plochy bydlení (SV, BI)** použity tyto prvky regulačního plánu – typ, hmota a výška budov, sklony a tvary střech, poloha budov:

- Na pozemku rodinného domu jsou přípustné **pouze individuální rodinné domy.**
- **Nepřípustné jsou skupinové formy bydlení**, u kterých budovy nemají mezi sebou volný prostor, není–li určeno jinak podmínkami v konkrétní ploše. (Pokud skupinovou formu bydlení umožní podmínka v konkrétní ploše, jedná se maximálně o dvojdům o 2 bytových jednotkách, každý o jedné bytové jednotce).
  - *Bylo vyhodnoceno současně zastavěné území po celém území obce, zejména byl kladen důraz na jednotlivé proluky v části obce Včelník a posuzován typ výstavby tak, aby nové stavby maximálně ctily stávající charakter výstavby a vhodně svojí strukturou současnou zástavbu doplnily a nepůsobily rušivě s ohledem na původní záměr a koncepci stanovenou v urbanistické studii (Harby, 1995). Dvojdomky byly doplněny v místech původního záměru dle platného ÚR. V ostatních případech byly s ohledem na charakter území (zachování venkovského a příměstského charakteru s eliminací typicky městských forem zastavění) voleny samostatné individuální rodinné domy.*
- V zastavěných a zastavitelných plochách na okraji zástavby musí zahradní část pozemku tvořit přirozené **rozhraní sídla a krajiny** – tedy hlavní budova musí být situována v části pozemku přiléhajícím k veřejnému prostranství, jehož součástí je komunikace.
  - *Cílem bylo vytvoření přechodného prvku mezi zástavbou a volnou krajinou a také protierozní důvody. Podpora zasakování dešťové vody v rámci pozemků rodinných domů, aby byly eliminovány zpevněné plochy v zahradních částech pozemků a aby ve svažitých polohách nedocházelo při přívalových deštích ke smyvu ornice z přilehlých polí.*
- Vzdálenost mezi přilehlým okrajem vozovky místní komunikace a průčelím, nebo štítem staveb **pro bydlení je minimálně 6 m**
- Vytváří–li RD domy mezi sebou volný prostor, vzdálenost mezi nimi je minimálně **10 m**
- Vzdálenost od společných hranic pozemků nesmí být menší než 3 metry
  - *Vzdálenostní podmínky přebírané z „ÚR" se bude uplatňovat pouze v zastavitelných plochách, nikoliv ve stabilizovaných plochách (v zastavěném území – v prolukách).*
- Na pozemcích vlastníků izolovaných rodinných domů, dvojdomků či řadových domů budou zajištěny **2 parkovací stání pro každý jednotlivý dům** (tedy pro dvojdům 4 parkovací stání)
  - *Všechny tyto hodnoty jsou převzaty z platného ÚR s cílem zachovat v maximální míře stávající charakter a posílit původní urbanistickou koncepci území.*
  - *2 parkovací stání na pozemku rodinného domu jednak respektují platné ÚR a o jejich potvrzení svědčí poloha obce vůči dálnici D4 a hlavnímu městu, kdy členové rodin dojíždějí za prací a do škol převážně automobilem a jedna rodina v současné době vlastní průměrně 2 vozidla.*
  - *Vzdálenost 6 metrů od hranice pozemku, kromě estetické hodnoty jednotné uliční čáry, umožní odstavení vozidla „před domem" na pozemku rodinného domu, průměrná délka vozidla se v současné době pohybuje těsně pod hodnotou 5 metrů. Vzdálenost 10 metrů mezi objekty navzájem podporuje venkovský a příměstský charakter zástavby vilové čtvrti v zeleni a zabraňuje nežádoucímu zahušťování zástavby. K jeho ověření došlo opět terénním průzkumem již zastavěných lokalit.*
- Přípustné typy budov:
  - *Při stanovování tohoto prvku regulace byl použit terénní průzkum v jednotlivých částech obce a v části obce Včelník kromě analýzy současného stavu budov i rozbor původní výtvarné koncepce stanovené v urbanistické studii dané lokality Harby a následně vydanému ÚR.*
- Tradiční hmota hlavní budovy s jedním nadzemním podlažím a podkrovím
  - výška budovy max. 9 metrů od hodnoty +–0 prvního nadzemního podlaží po hřeben střechy
  - tvar půdorysu budovy: čistý obdélník, obdélník s bočními křídly, T, L
  - tvar střechy u hlavní budovy: šikmá sedlová, polovalbová, s hřebenem v hlavní ose (sklon střechy 35 – 45 stupňů)
  - tvar střechy u vedlejší budovy: sedlová (sklon 35 – 45 stupňů), pultová (sklon max. 25 stupňů) a plochá tvar střechy u hlavní budovy: šikmá sedlová, polovalbová, s hřebenem v hlavní ose (sklon střechy 35 – 45 stupňů)
  - výměra zastavěné plochy hlavní budovou nesmí překročit 250 m^2
  - výměra zastavěné plochy všech budov na pozemku nesmí překročit 350 m^2

- *Tento typ budovy je zastoupen proto, že je naprosto převažujícím typem v původní i nové zástavbě v zastavitelných i zastavěných plochách a představuje typický stavební typ rodinného domu v dané oblasti.*

- Hmota hlavní budovy charakteru bungalov s jedním nadzemním podlažím
  - tvar půdorysu budovy: čtvercový, či přibližně čtvercový s možností bočních křídel
  - výška budovy max. 6,5 metrů
  - tvar střechy u hlavní budovy: šikmou střechou stanovou či valbovou (sklon 22 – 26 stupňů)
  - tvar střechy u vedlejší budovy: sedlová či valbová (sklon 22 – 26 stupňů), pultová (sklon max. 25 stupňů) a plochá
  - střešní vikýře jsou nepřípustné
  - výměra zastavěné plochy hlavní budovou nesmí překročit 250 m^2
  - výměra zastavěné plochy všech budov na pozemku nesmí překročit 350 m^2
    - *Tento typ budovy je zastoupen proto, že se vyskytuje především v nové zástavbě v zastavitelných plochách a představuje v daném území novodobý stavební typ rodinného domu z důvodů relativně nízkých nákladů a bezbariérového řešení.*
    - *Výměra zastavěných ploch, které určuje max. výměru plochy zastavěné hlavní budovou a max. výměra všech budov na pozemku byla ověřena s využitím reprezentativního vzorku bloků v jednotlivých lokalitách. Byly započítány průměrné hodnoty velikostí pozemků, jednotlivých budov za pomoci údajů zjištěných na katastru nemovitostí či odměřením z ortofotomapy a došlo k ověření, že navržené hodnoty jsou naddimenzovány a v území jsou spíše použity výjimečně. Stejně bylo postupováno při stanovení poměru zastavěné plochy pozemku, kde tabulkou bylo vypočítáno skutečné procento zastavění přilehlých pozemků a na těchto příkladech došlo k ověření stanoveného poměru max 0,3.*

- Řešení fasád:
  - Hladké omítky v přiměřených barvách, zakázány jsou agresivně syté odstíny barev
  - U původní zástavby je vhodné zachování plastických zdobných prvků (říms, šambrán, reliéfů), u nových staveb aplikovat s citem tak, aby přispělo k architektonické kvalitě stavby ne naopak
  - Přípustný je obklad dřevem a jinými přírodními materiály
  - Srubové, roubené provedení novostaveb rodinných domů není přípustné
    - *Řešení fasád a výtvarné působení objektů respektuje opět v plochách na Včelníku původní záměr urbanistické studie Harby (světlé barvy, použití bílé, dřeva ve světlých odstínech) tak, aby nové stavby nepůsobily rušivě, ale harmonicky doplnily estetické vyznění dané lokality. Určujícím hlediskem u všech regulačních prvků byl charakter stávající zástavby a hlavním cílem bylo nepoškodit hmotově prostorový charakter a estetické působení zástavby obce. Vyloučeny byly zcela netypické a do daného prostředí nevhodné typy řešení staveb – srubové konstrukce.*

- Oplocení:
  - U silnic II. a III. tříd může výška oplocení činit max. 200 cm, přičemž nad výšku 150 cm musí být oplocení transparentní (průhledné)
  - U ostatních veřejných prostranství může výška oplocení činit max. 150 cm, přičemž nad výšku 100 cm musí být oplocení transparentní (průhledné)
    - *U oplocení byl stanoven typ, který je typický a převažující u stávající zástavby, tedy nejtypičtější transparentní či polo–transparentní typ.*

Pro posouzení a vyhodnocení charakteru ploch s ohledem na prostorové uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu v Nové Vsi pod Pleší byly **pro plochy rekreace (RI)** použity tyto prvky regulačního plánu – typ, hmota a výška budov, sklony a tvary střech, poloha budov:

- Na pozemku staveb pro rodinnou rekreaci jsou přípustné **pouze samostatně stojící stavby pro rodinnou rekreaci**. Nepřípustné jsou **skupinové formy**, u kterých budovy nemají mezi sebou volný prostor, dvojdomy, řadové rekreační domy atd.

- Vzdálenost mezi přilehlým okrajem vozovky místní komunikace a průčelím, nebo štítem staveb pro rekreaci je minimálně 6 m

- Přípustné typy budov:
  - tradiční hmota hlavní budovy s jedním nadzemním podlažím a podkrovím
  - výška budovy max. 6 metrů od hodnoty +–0 prvního nadzemního podlaží po hřeben střechy
  - tvar půdorysu budovy: čistý obdélník, obdélník s bočními křídly, T, L
  - tvar střechy u hlavní budovy: šikmá sedlová, polovalbová, s hřebenem v hlavní ose (sklon střechy 22 – 45 stupňů)
  - tvar střechy u vedlejší budovy: sedlová (sklon 22 – 45 stupňů), pultová (sklon max. 25 stupňů) a plochá
  - výměra zastavěné plochy hlavní budovou nesmí překročit 100 m^2
  - výměra zastavěné plochy všech budov na pozemku nesmí překročit 150 m^2

- Změny dokončených staveb nejsou omezeny absolutní zastavěnou plochou, ale pouze poměrem zastavěné plochy k ploše pozemku – tedy **20 %** z důvodů možnosti přiměřených přístaveb v rámci stabilizované plochy.

- Řešení fasád:
  - Hladké omítky v přiměřených barvách, zakázány jsou agresivně syté odstíny barev
  - Obklad dřevem a jinými přírodními materiály

- Oplocení:
  - Výška oplocení musí činit max. 150 cm, přičemž nad výšku 100 cm musí být oplocení transparentní (průhledné)
    - *Určujícím hlediskem u všech regulačních prvků byl charakter stávající chatové zástavby a hlavním cílem bylo nepoškodit hmotově prostorový charakter a estetické působení zástavby v chatových částech obce. Byly započítány průměrné hodnoty velikostí pozemků pro individuální rekreaci, jednotlivých budov za pomoci údajů zjištěných na katastru nemovitostí či odměřením z ortofotomapy a došlo k ověření, že navržené hodnoty jsou pro chatovou výstavbu v daném území dostačující. Územním plánem není vzhledem k nedostatečné veřejné infrastruktuře v chatových oblastech podporována ani dovolena*

přestavba rekreačních objektů k trvalému bydlení. Stejně bylo postupováno při stanovení poměru zastavěné plochy pozemku, kde bylo vypočítáno skutečné procento zastavění přilehlých pozemků a na těchto příkladech došlo k ověření stanoveného poměru max 0,2. U oplocení byl stanoven typ, který je typický a převažující u stávající zástavby, tedy nejtypičtější transparentní či polo–transparentní typ.

Pro posouzení a vyhodnocení charakteru ploch s ohledem na prostorové uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu v Nové Vsi pod Pleší byly **pro plochy lehké výroby (VL)** použity tyto prvky regulačního plánu – přípustné typy budov:

- Přípustné typy budov –
  - výška budovy **max. 10 metrů** od hodnoty +-0 prvního nadzemního podlaží po hřeben střechy
  - tvar půdorysu budovy: není předepsán, doporučen obdélník s možností bočních křídel
  - forma zastřešení budov není omezena, nepřípustné je zastřešení stanovou, valbovou či polovalbovou střechou
    - *Maximální výška byla stanovena s cílem nepoškodit stávající zástavbu v Nové Vsi v blízkosti stávajících ploch výroby a estetické působení zástavby v jádrové části části obce, kde se plochy výrovy nalézají.*

Územní plán vymezil (znázorněno v hlavním výkrese a koordinačním výkrese) území zvýšené koncentrace urbanistických a architektonických hodnot, kde s ohledem na ochranu těchto hodnot určil podmínku, že zde **může architektonickou část projektové dokumentace hlavních staveb vypracovávat jen autorizovaný architekt.**

Totéž platí v zastavitelných plochách **Z15, Z34** a **Z19** z důvodů pohledově exponovaného území. V ploše sportu Z19 pak zpracování komplexního řešení plochy autorizovaným architektem (doporučeno vlastní studií v rámci předprojektové přípravy) a následně jen pro hlavní stavbu. Ostatní stavby budou navrženy v souladu se studií uvedenou výše.

V grafické části je pro větší srozumitelnost přiloženo **Schéma ploch dotčených regulací s prvky regulačního plánu v měřítku 1: 10 000,** kde je hranice území zvýšené koncentrace urbanistických a architektonických hodnot také vymezena.

N. Rozhodnutí o námitkách včetně samostatného odůvodnění

N.1 Rozhodnutí o námitkách uplatněných při veřejném projednání dle § 52 stavebního zákona

Lokalita Včelník, velké projekty

ING. MICHAL ZOUZAL A ING. EVA ZOUZALOVÁ

Ing. Michal Zouzal a Ing. Eva Zouzalová, zastoupeni na základě plné moci **JUDr. Markem Bilejem**

Námitka ze dne 04.07.2022, pořizovateli doručena 04.07.2022, u pořizovatele evidována pod č.j. MDOB 74755/2022/Web

Text námitky:

1) Stěžovatelé navrhují, aby byl Návrh ÚP v tomto ohledu zásadně přepracován tak, že lokalita Z12 bude **vyjmuta** z plochy smíšeného nezastavitelného území (NS) a bude **zařazena** do plochy **bydlení individuální (BI).** Následně by proto mělo být opakováno společné jednání, resp. veřejné projednání Návrhu ÚP. V opačném případě bude Návrh ÚP schválen v rozporu s právními předpisy.
2) Stěžovatelé současně navrhují, aby byla lokalita **Z13** řešena výhradně společně s lokalitou Z12, a to vše za předpokladu, že lokalita Z12 bude zařazena do plochy bydlení individuální (BI).
3) Stěžovatelé dále navrhují, aby plocha **K05 žádným způsobem** nezasahovala na Pozemky. Stěžovatelé současně navrhují, aby (i) lokalita Z13 a (ii) lokalita K05 byly **vyřazeny** z oddílu G Návrhu ÚP, tj. aby **nebyly součástí veřejně prospěšných staveb**, staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro která lze práva k pozemkům **vyvlastnit**.
4) Stěžovatelé dále navrhují, aby Pozemky, které jsou v Návrhu ÚP označeny jako „NP“, resp. „NS“ byly namísto toho **zahrnuty mezi zemědělské plochy, tedy aby byly označeny jako „NZ**“. Stěžovatelé v této souvislosti požadují, aby tyto dotčené plochy bylo možné využít jako pastviny pro drobný chov a pěstební plochu v rámci samozásobení a **část těchto ploch bylo možné oplotit**.

Odůvodnění namítajících:

Návrh ÚP zařazením lokality Z12 do plochy smíšeného nezastavěného území **nepřiměřeně** zasahuje do jejich **vlastnického** práva a jejich legitimního očekávání, stejně tak jako zasahuje do legitimního očekávání širší veřejnosti.

Návrh ÚP navíc **zcela ignoruje platné územní rozhodnutí** vydané Obecním úřadem, stavebním úřadem, Nový Knín pod č.j. 328.2/1009/94-jk ze dne 30.1.1995, které se lokality bezprostředně dotýká.

Pokud Návrh ÚP jakkoli omezuje stěžovatele, musí takové případné omezení, aby bylo zákonné, striktně podléhat přísnému posouzení z hlediska proporcionality, tj. musí být zejména precizně odůvodněno. Pokud takové posouzení nebude vydání Návrhu ÚP předcházet, musel by jej zřejmě provést správní soud. Jak z níže uvedeného vymezení jednotlivých námitek vyplývá, stěžovatelé v tuto chvíli Návrhu ÚP ve vztahu zejm. k jejich vlastnickému právu i právu na podnikání nepovažují za odpovídající principům proporcionality.

Návrh ÚP se opírá o nezákonné stanovisko orgánu ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen „**Stanovisko k ZPF**“ a „**ZPF**“), přičemž Stanovisko k ZPF nemělo být pořizovatelem návrhu ÚP vůbec bráno v úvahu. Stanovisko k ZPF bylo vydáno v rámci koordinovaného stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje ze dne 2.9.2021 (dále jen „**Koordinované stanovisko**“) a je stanoviskem k územně plánovací dokumentaci dle § 5 odst. 2 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ZPF**“).

Nezákonnost Stanoviska k ZPF je dána tím, že Stanovisko k ZPF neobsahuje zákonné náležitosti ve smyslu § 149 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“ nebo „SŘ“).

Odůvodnění Stanoviska k ZPF proto v žádném případě nemůže splňovat zákonné požadavky dle SŘ, když nejsou nijak podrobněji rozvedeny důvody, o které se opírá obsah závazné části Stanoviska k ZPF, dále nejsou nijak zmíněny konkrétní podklady pro jeho vydání a už vůbec v odůvodnění nejsou obsaženy bližší úvahy orgánu ochrany zemědělského půdního fondu jako dotčeného orgánu (dále jen „**dotčený orgán**“)

Nad rámec výše uvedeného stěžovatelé uvádějí, že dotčený orgán při osobní komunikaci s právním zástupcem stěžovatelů uvedl, že v zásadě jediným důvodem pro zamítavé stanovisko je, že se v České republice obecně vyjímá velké množství půdy ze ZPF. Z pohledu stěžovatelů není možné, aby v konkrétním případě při zvážení všech okolností konkrétní věci (tj. zejména neúrodnost půdy v lokalitě Z12 a naléhavá potřeba bydlení v okolí hlavního města Prahy) bylo důvodem zamítavého stanoviska dotčeného orgánu údajné vysoké procento vyjímání půdy ze ZPF v jiných případech (což navíc správním orgánem nebylo nijak podloženo).

Koordinované stanovisko je navíc nezákonné také z důvodu jeho rozporu s § 4 odst. 7 SZ. Dle § 4 odst. 7 SZ lze totiž koordinované stanovisko nebo koordinované závazné stanovisko vydat pouze v případě, nejsou-li požadavky na ochranu dotčených veřejných zájmů v rozporu. Koordinované stanovisko však tuto podmínku nesplňuje, protože Stanovisko k ZPF je na rozdíl o ostatních částí Koordinovaného stanoviska negativní, zatímco ostatní části vyjadřují s Návrhem ÚP souhlas (někdy dokonce bezpodmínečný). Ke koordinovanému stanovisku se vyjadřuje odborná literatura např. následovně: „*Koordinované závazné stanovisko slouží k provázání všech uplatňovaných požadavků v dané věci tak, aby nebyly duplicitní, nepřekrývaly se nebo si neprotiřečily. Výsledkem celkové koordinace může být celkové negativní stanovisko, nebo pozitivní stanovisko. Procesně se při jeho vydání postupuje podle části čtvrté SpŘ.1*“ Jak bylo uvedeno výše, stěžovatelé spatřují nezákonnost Koordinovaného stanovisko v jeho rozporu s § 4 odst. 7 SZ.

Koordinované stanovisko a současně tedy také Návrh ÚP je současně **v rozporu s úplným zněním Zásad územního rozvoje Středočeského kraje** (dále jen „**ZÚR**“), když v části I., bodu (07) písm. a) ZÚR je výslovně uvedeno, že (prioritou Středočeského kraje je): „*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 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 prostupnosti krajiny (…).*“

V části II., bodu (11) písm. i) ZÚR je dále uvedeno, že: „*ZÚR stanovují tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území (…)* ***pro rozvoj bydlení sledovat možnosti transformace ploch v zastavěném území sídel*** *a využití dosud volných ploch vymezených v zastavitelném území v územních plánech obcí.*“

Návrh ÚP je v rozporu se ZÚR, a tedy je jeho pořízení v rozporu s § 54 odst. 6 SZ. Návrh ÚP proto nemůže po právní stránce obstát.

Půda v lokalitě Z12 sice podléhá zákonné ochraně, nicméně se jedná převážně o půdu v rámci třídy ochrany V., tj. **jedná se v zásadě o neúrodnou půdu, kterou je možné využít také k jiným než zemědělským účelům**. Obzvláště při „střetu“ mimořádně tíživé situace bydlení v bezprostředním okolí hlavního města Prahy a v zásadě neúrodné zemědělské půdy by mělo být preferováno vynětí takové půdy ze zemědělského původního fondu a její následné výrazně efektivnější využití (pochopitelně při respektování souvisejících právních předpisů, které je však z pohledu dotčených osob samozřejmé). Tuto argumentaci ostatně podporuje také (a contrario) § 4 odst. 3 ZZPF, podle něhož lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. Z tohoto ustanovení však plyne, že půda spadající pod úroveň ochrany III. až V. může být ze ZPF vyjmuta i v jiných případech, když zesílená zákonná ochrana je naopak poskytována pouze těm nejúrodnějším typům půdy. Vynětí lokality Z12 ze zastavitelného území (kdy stávající územní plán s lokalitou Z12 počítá jakožto se zastavitelnou plochou) je proto z pohledu stěžovatelů v rozporu se ZZPF, a navíc je zcela neproporční, když chrání málo úrodnou půdu za cenu bránění dnes tolik potřebné výstavbě.

Změnou Územního plánu, jak byla předložena Krajskému úřadu, **souhlasila také samotná obec Nová Ves pod Pleší**. Dne 27.5.2019 došlo k jednání obce s investory, jehož předmětem byla zejména výstavba v lokalitě Panský les (tedy v lokalitě Z12), přičemž mezi obcí a investory došlo k písemně stvrzené vzájemné dohodě (dále jen „**Zápis**“) a se závěry tohoto jednání vyslovilo zastupitelstvo obce souhlas. Z této skutečnosti je tedy zcela zjevné, že i samotná obec Nová Ves pod Pleší si uvědomuje nutnost svého dalšího rozvoje a souhlasí s provedením výstavby v dané lokalitě. **Návrh ÚP ve své současné podobě (tj. zejména zařazením lokality Z12 do plochy smíšeného nezastavěného území) tak zasahuje také do legitimního očekávání samotné obce Nová Ves pod Pleší a jejích obyvatel**.

Návrh ÚP vychází z demografického stavu obce Nová Ves pod Pleší k roku 2019. Nejen s ohledem na současnou situaci na trhu nemovitostí se tento stav mohl výrazně proměnit, což by mělo být v Návrhu ÚP reflektováno. Demografická analýza v Návrhu ÚP navíc jen podporuje závěr, že je nutné minimálně zachovat současnou velikost zastavitelné plochy v obci, a nikoli naopak zastavitelnou plochu měnit na plochu smíšeného nezastavěného území.

Obec Nová Ves pod Pleší v přímé souvislosti se záměrem v lokalitě Z12 obdržela několik cenných pozemků, jak je podrobně uvedeno Zápisu. V případě, že by nebylo možné realizovat výstavbu v lokalitě Z12, byl by pozemek parc. č. 349/22, k.ú. Nová Ves pod Pleší (která je součástí lokality Z12) pro stěžovatele prakticky bezcenný a v takovém případě by dotčené osoby požadovaly zrušení směny podrobně popsané v Zápisu, což by pro obec mělo dalekosáhlé následky, když na základě předmětné směny obec získala od stěžovatelů pozemky parc. č. st. 904, č. 337/3, č. 337/4, č. 337/6, č. 337/42, č. 337/53, č. 337/57, č. 338/1, č. 338/2, č. 338/9, č. 338/34, č. 338/35, č. 338/36, č. 338/37 a č. 340/1, vše k.ú. Nová Ves pod Pleší. Stanovisko k ZPF tak podle názoru stěžovatelů může mít nedozírné následky nejen pokud jde o záměr dotčených osob, ale i pokud jde o dopad na smluvní vztahy mezi nimi a obcí. V případě, že by vrácení pozemků nebylo možné, požadovaly by stěžovatelé po obci Nová Ves pod Pleší náhradu vzniklé újmy. **Ochranou neúrodné půdy ze strany orgánu ZPF by tak mohly být způsobeny škodlivé následky, které jsou zcela neproporční vůči zájmu na této ochraně půdy v lokalitě Z12.**

Pořizovatel Návrhu ÚP proto ve Stanovisku k ZPF jedná proti zájmům obce Nová Ves pod Pleší a ve výsledku také proti veřejnému zájmu, když Krajský úřad zcela nepochopitelně lpí na ochraně neúrodné zemědělské půdy, čímž blokuje výstavbu potřebných staveb pro bydlení a současně brání obci Nová Ves po Pleší v jejím dalším rozvoji. Z žádosti o změnu územního plánu ze dne 15.3.2019 navíc plyne, že v lokalitě měly být vymezeny rovněž plochy pro sport a oddech a dále plochy pro veřejnou vybavenost a služby, přičemž tyto plochy by mohly být využívány také stávajícími obyvateli obce.

Trvající vážný zájem obce Nová Ves pod Pleší na výstavbě v lokalitě Z12 byl navíc jednoznačně **vyjádřen** také **v rámci závěrečné diskuze na veřejném projednání** Návrhu ÚP dne 28.6.2022.

Předešlá etapa residenční výstavby v dané lokalitě je již více než ze tří čtvrtin dokončena a je zcela žádoucí, aby v této lokalitě docházelo k dalšímu, koordinovanému rozvoji plánovaného rozvoje bydlení.

V případě schválení navržené změny způsobu využití Pozemků by došlo k značně nepřiměřenému omezení zásadního komponentu vlastnického práva stěžovatelů, a to práva s věcí nakládat (ius disponendi). Takový zásah do vlastnického práva však nemá legitimní a o zákonné cíle opřený důvod a jednání příslušných správních orgánů při vytváření

Návrhu ÚP nelze než považovat za libovůli těchto správních orgánů, které je zcela v rozporu se zásadou subsidiarity a minimalizace zásahů.

Dotčený orgán byl o vydání Stanoviska k ZPF fakticky požádán již na základě sdělení návrhu územního plánu Nová Ves pod Pleší, které bylo na úřední desce obce vyvěšeno dne 9.7.2021. V tomto sdělení byla poskytnuta lhůta pro uplatnění (mj.) stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje o délce 30 dnů od doručení, resp. 45 dnů od vyvěšení, přičemž bylo dále stanoveno, že k pozdě uplatněným připomínkám se nepřihlíží. Lhůta 45 dnů uplynula dne 23.8.2021. Stanovisko k ZPF však bylo vydáno až dne 2.9.2021, **proto by k němu dle samotného textu sdělení vydaného pořizovatelem Návrhu ÚP nemělo být přihlédnuto**.

Proto stěžovatelé namítají, že Návrh ÚP je v tuto chvíli v rozporu se zákonem i v rozporu s požadavkem proporcionality. Návrh ÚP současně významným způsobem narušuje ochranu vlastnického práva stěžovatelů. Z tohoto důvodu nemůže být v této podobě schválen.

Podatelé ještě před konáním veřejného projednání doručili pořizovateli své odůvodnění nezbytnosti záboru ZPF. Nutnost záboru je opírána zejména o vydané územní rozhodnutí na akci „Obytná zóna Včelník“, kde je údajně stanovena etapizace pro budoucí rozvoj lokality Panský les, čímž podatelé argumentují vydání územního rozhodnutí i pro dotčenou lokalitu. Děle je konstatováno, že se jedná o nejméně kvalitní půdy ZPF (V. třída), která je pro zemědělské účely postradatelná a přednostně by měla být využívána pro výstavbu a další nezemědělské účely. Dále se podatelé opírají o dohodu s obcí, která měla zaručit prostupnost krajiny s kompromisním řešením a rozvojem zástavby v dané lokalitě, zároveň je konstatována stávající realizace rozšíření a zkapacitnění ČOV Nová Ves pod Pleší, která umožňuje potenciální napojení zájmového území a nových objektů. Dále jsou jmenovány smluvní vztahy, mezi investorem a obcí ohledně území, včetně převedení pozemků pod komunikacemi na obce. Dle metody výpočtu potřeby nových zastavitelných ploch (Urbanka) byla stanovena potřeba ploch pro bydlení o rozloze nejméně 8,5 ha, v případě vyloučení lokality Panský les by nebyla tato potřeba pokryta. S ohledem na současný rozvoj lze předpokládat reálné využití cca. 50 % plochy, což by mohlo způsobit výrazný nedostatek ploch pro předpokládaný rozvoj.

Plocha byla vymezena ve shodném rozsahu a pro shodné využití jako ve stávajícím územním plánu. Navazuje na zastavěné území a zastavitelné plochy se shodným funkčním využitím, je realizováno (připraveno) napojení dopravní i technické infrastruktury. Dojde tedy k hospodárnému využití území a jeho napojení. Jedná se o plochy na IV. a V. třídě ochrany ZPF. Nezasahuje do ploch I. a II. třídy ZPF. Došlo by k realizaci uceleného bloku zástavby a nevznikly by samostatné enklávy ZPF. Vymezení nemá negativní vliv na uspořádání zemědělských pozemků. Lokalita není v současné době obhospodařována a není zde žádná účelová komunikace. Plocha nevymezuje směrovou, nebo liniovou stavbu.

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitce se částečné vyhovuje – v části vymezení plochy Z12 jako zastavitelné plochy
Námitce se částečně nevyhovuje – v části ostatních úprav (plochy K06, Z13, změně plochy NS na plochu NZ)

Odůvodnění rozhodnutí:

Námitka byla uplatněna včas, byla úplná a obsahovala všechny předepsané náležitosti. Namítající se domáhají zahrnutí zastavitelné plochy Z12 zpět do návrhu územního plánu, která byla z úpravy pro veřejné projednání vyjmuta na základě stanoviska dotčeného orgánu (orgán ochrany ZPF Krajského úřadu Středočeského kraje – dále jen ZPF KUSK) a dále proti umístění plochy K05 v rozsahu, který zasahuje do pozemků stěžovatelů a plochy Z13 do oddílu G návrhu územního plánu Důvodem pro vyjmutí bylo nedostatečné odůvodnění záboru ZPF vzhledem k potenciálnímu rozvoji území a jeho nepřiměřená velikost (v rámci celého řešeného území obce Nová Ves pod Pleší).

Námitky lze ve stručnosti shrnout takto:

- navrhovaná změna územního plánu představuje nepřiměřený zásah do vlastnického práva stěžovatelů a jejich legitimního očekávání, když podstatná část pozemků stěžovatelů nacházejících se v lokalitě Z12 - Panský les je dle aktuálně platného územního plánu obce Nová Ves pod Pleší vedena jako zastavitelné území;
- navrhovaná změna územního plánu opomíjí územní rozhodnutí vydané Obecním úřadem Nový Knín pod č.j. 328.2/1009/94-jk ze dne 30. 1. 1995;
- stanovisko orgánu ochrany zemědělského půdního fondu k otázce vynětí lokality Z12 ze ZPF je nezákonné;
- návrh územního plánu není dostatečně odůvodněný ve vztahu k zahrnutí lokality Z12 do plochy smíšeného nezastavěného území;
- návrh územního plánu je v rozporu se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje;
- důvodem zamítavého stanoviska k vynětí lokality Z12 nemůže být bonita půdy a její potenciální využitelnost pro zemědělské účely vzhledem k tomu, že předmětné pozemky jsou vedeny až v V. třídě ochrany (nízká úroveň ochrany);
- obce Nová Věc pod Pleší již dříve vyslovila souhlas se zahrnutím lokality Z12 do zastavitelného území, čemuž odpovídá i její zařazení podle aktuálně platného územního plánu;
- zahrnutí lokality Z12 do zastavitelného území je v souladu s potřebou koordinovaného rozvoje již realizované zástavby lokality Na včelníku;
- nesouhlasné stanoviska orgánu ochrany zemědělského půdního fondu bylo vydáno opožděně.

Pořizovatel po prozkoumání námitek, podkladů a informací zajištěných pro přípravu návrhu nového územního plánu, jednání se starostkou obce Nová Ves pod Pleší a na základě jeho znalosti dané lokality uvádí následující:

Lokalita Z12 je v platném územním plánu z podstatné části zařazena do zastavitelného území s pásmem zeleného koridoru uprostřed. Návrh územního plánu tak ve vztahu k lokalitě Z12 vytváří namísto stávajících dvou území rozdělených zeleným koridorem jeden celek, který by měl logicky navazovat na existující zástavbu Na Včelníku.

Tento závěr je podpořen i informacemi od obce Nová Ves pod Pleší ve vztahu k Obytné zóně Včelník, kdy dokumentace pro územní rozhodnutí k tomuto projektu, **ovšem „pouze“ v rámci potenciálního (logického) rozvoje celé lokality, lokalitu Z12 jako území pro další residenční rozvoj předpokládá. Tato část dokumentace ovšem** nebyla součástí vydaného územního rozhodnutí, **ani** vydaného stanoviska k vynětí ze ZPF**.**

Důvodem pro zahrnutí lokality Z12 do plochy smíšeného nezastavěného území bylo negativní stanovisko orgánu ochrany zemědělského půdního fondu. Tento orgán k návrhu na zařazení lokality Z12 do území se způsobem využití BI – bydlení individuální s odkazem na § 4 odst. 1 zákona o ochraně ZPF uvedl, že k odnětí zemědělské půdy ze ZPF může dojít pouze v nezbytném případě. Nezbytnost navrhovaného řešení přitom nebyla z pohledu orgánu ochrany zemědělského půdního fondu prokázána.

Prokázání nezbytnosti rozsahu záboru ZPF je především zjišťován výpočty metody Urbanistické kalkulačky (URBANKA) a dalšími argumenty vyplývajícími (mimo jiné) z nadřazené dokumentace.

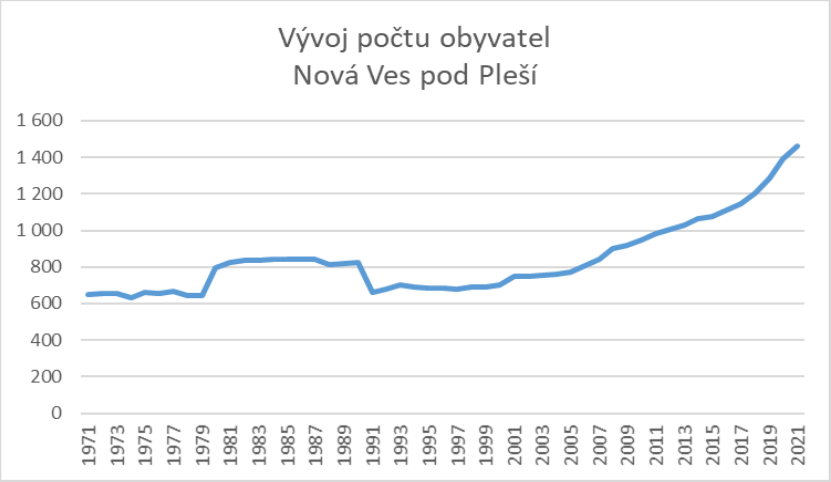
Návrh pro veřejné projednání umožňuje potenciální nárůst zastavěného území o **4,25 %** plochy (bez namítané plochy Z 12) – z aktuální rozlohy 124 ha na 130 ha. Při zachování zastavitelné plochy by se jednalo o nárůst zastavěného území o **10,28 %** - z aktuální rozlohy 124 ha na 137 ha. S ohledem na umístění v krajské rozvojové ose a širším zázemí Prahy by se nejednalo o nepřiměřený rozvoj bydlení.

Metoda pro výpočet potřeby zastavitelných ploch s ohledem na potenciální rozvoj území a s přiměřenou rezervou „URBANKA“ (urbanistická kalkulačka) odůvodňuje minimální potřebný nárůst zastavěného území pro stabilizaci stávajícího počtu obyvatel na hodnotě **46 trvale obydlených bytů**, bez další nutné rezervy. S ohledem na potenciální rezervu, alespoň 50 % by předpokládaný rozvoj zastavitelných ploch pro stabilizaci počtu obyvatel měl být cca. **70 nových bytů**. S ohledem na umístění obce v dojezdové vzdálenosti od Prahy, kdy již v současné době slouží jako širší obytné zázemí na krajské rozvojové ose by tento rozvoj měl být skutečně minimálně na této hodnotě. Při předpokládané průměrné velikosti **1200 m²** (včetně ploch pro nezbytné komunikace) na stavební pozemek (předpokládá se 1 RD = 1 BJ) by pro stabilizaci současného stavu byla potřeba rozloha cca. **8,4 ha.** V rámci ZÚR je požadována podpora bydlení a tak je vhodné uplatňovat variantu malého růstu tedy střední hodnoty ovšem spíše na spodní hranici intervalu bez výraznější rezervy. Tato varianta metody URBANKA předpokládá cca. **79 nových bytů** s minimální rezervou vzhledem k případnému výraznějšímu tempu výstavby do 20 % by se jednalo o nárůst cca. **100 nových objektů** a při stejné velikosti pozemků (cca. 1200 m^2) je potřeba plocha cca. **12 ha**. Zachováním zastavitelné plochy, ve které je mimo jiné uvažováno s plochou občanské vybavenosti, kterou je potřeba od celkové plochy, určené výslovně k bydlení, odečíst, by nepřevýšilo potenciálně stanovenou hodnotu. Zároveň je třeba zmínit, že velká část zastavitelných ploch jsou dostavby proluk v rámci povolené obytné zóny Včelník, která se poměrně dynamicky rozvíjí, čímž se výrazně snižuje možnost nových záborů ZPF. Ve velké míře se jedná o již povolenou, avšak nerealizovanou výstavbu.

Jedná se o počet a rozsah, který by měl být řešen koncepčně a z podstatné části v jedné lokalitě – k takovému účelu by právě lokalita Z12 měla sloužit.

V kontextu všech ploch určených návrhem územního plánu k využití pro individuální bydlení je z pohledu pořizovatele nezbytné poukázat na to, že nedochází k rozšíření zastavitelných ploch oproti aktuálnímu územnímu plánu. Návrh územního plánu zařazuje do zastavitelné plochy téměř z poloviny dostavbu proluk a dále jeden větší celek, kterým je řešená lokalita Z12. Jak již bylo uvedeno, jedná se o území, u něhož byl dlouhodobě předpokládán další rozvoj, a to i ze strany obce Nová Ves pod Pleší.

Nezbytnost záboru není možné brát s ohledem na jednotlivé zastavitelné plochy, ale vzhledem k celkovému záboru ZPF v souvislosti s umístěním obce v rozvojových plochách a koridorech nadmístního významu, s ohledem na potenciální nárůst obyvatel a vztahu mezi poptávkou a nabídkou ploch pro výstavbu. Vzhledem k tomu, že se je jedná o dynamický a dlouhodobý proces pořizování územního plánu, tak je potřeba v každé fázi pořizování toto vyhodnocení prověřit opakovaně. Dalšími podpůrnými argumenty je dopravní a technická obsloužitelnost dané lokality a zejména předvídatelnost reálného umožnění zastavění plochy v navazujících řízeních. Z výše uvedených výpočtů, z umístění plochy v přímé návaznosti na silnici II. třídy, připravenosti lokality k napojení na technickou infrastrukturu se tato lokalita jeví jako jedna z vhodných, které je možné v rámci prověření z původní dokumentace zachovat. Na ploše se nachází minimum limitních jevů a dalších omezení k případné zástavbě.



<u>Z jednání s dotčeným orgánem vzešla následující dohoda:</u>

Orgán ochrany ZPF trvá na redukci rozvojové lokality. Jedná se o návrh nového územního plánu, správní orgán musí zohlednit aktuální zákonné požadavky na ochranu ZPF. Etapizace lokality není z hlediska ochrany ZPF přijatelným řešením. Celková plocha záboru ZPF neodpovídá reálnému předpokladu rozvoje obce za hranou rozvojové oblasti.

Lokalita Z12 bude zmenšena cca na 3,9 ha pro bydlení. Zbytek lokality bude převeden na územní rezervu pro bydlení. Převod z územní rezervy do zastavitelné plochy bude v případě potřeby umožněn další změnou územního plánu.

Bude vymezena samostatná lokalita pro občanskou vybavenost v rozloze do 1 ha a v návaznosti na stávající i plánovanou obytnou zástavbu v lokalitě Včelník, a to při zohlednění ochranného pásma lesa.

Na základě dohody s dotčeným orgánem je část plochy **3,9 ha** (tedy cca. 50 % původně vymezené plochy) zachována jako zastavitelná plocha určená k bydlení, dále **0,95 ha** vymezeno pro občanské vybavení a zbývající plocha byla převedena do plochy územní rezervy určené k bydlení **(2,95 ha).**

K námitce, že stanovisko dotčeného orgánu bylo podáno po lhůtě, tedy déle než 45 dní od dne vyvěšení oznámení o konání společného jednání (s možností uplatnit připomínky) je potřeba uvést, že oznámení je směřováno k veřejnosti a je zde stanovena zákonná lhůta pro uplatnění připomínek k návrhu dle § 50 odst. 3 stavebního zákona. Lhůta pro uplatnění stanoviska dotčeného orgánu je stanovena v § 50 odst. 2 stavebního zákona, tak že lze uplatnit stanovisko do 30 dnů od dne konání společného jednání (tedy od 06.08.2021), proto bylo stanovisko uplatněno v řádné lhůtě a včas, a tudíž je pro další průběh pořizování závazné.

AAA INDUSTRY A.S.

Námitka ze dne 28.06.2022, pořizovateli doručena 30.06.2022, u pořizovatele evidována pod č.j. MDOB 70744/2022/Web

Text námitky:

Společnost AAAINDUSTRY.CZ akciová společnost, IČ: 63078023, se sídlem Na struze 227/1, Nové Město, 11000 Praha 1 coby vlastník pozemku parc.č. **331/1**, katastrální území Nová Ves pod Pleší, obec Nová Ves pod Pleší, zapsaného v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 991 vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram (dále jen „Pozemek"), tímto včas podává následující **námitky** k návrhu územního plánu Nová Ves pod Pleší, jak byl doručen jeho pořizovatelem v nadepsané věci (dále jen **„Návrh"),** a to v části týkající se Pozemku.

Společnost AAAINDUSTRY.CZ akciová společnost si je vědoma skutečnosti, že jejím připomínkám nebylo vyhověno. Společnost AAAINDUSTRY.CZ akciová společnost **nicméně s argumentací nadepsaného úřadu nesouhlasí.**

Společnost AAAINDUSTRY.CZ akciová společnost tedy shrnuje:

Dle stávajícího územního plánu Nová Ves pod Pleší se Pozemek nachází v ploše čistě obytné. V zadání a odůvodnění Návrhu je uvedena teze o tom, že stávající zastavitelné plochy, resp. jejich většina mají být převzaty do Návrhu, přesto je v Návrhu Pozemek veden coby plocha smíšeného nezastavěného území F.19. Vlastník Pozemku má za to, že pro zařazení Pozemku do ploch smíšeného nezastavěného území F.19 není legitimní důvod, naopak jsou zde důvody pro ponechání Pozemku coby plochy zastavitelné, **tzn.** plochy pro bydlení individuální. Dalším důvodem pro ponechání Pozemku coby plochy zastavitelné je skutečnost, že Pozemek na své jižní straně volně navazuje na dnes již existující zastavěnou plochu individuálním bydlením a na západní straně je za pozemkem patřící vedlejší obci Zahořany lemován taktéž individuálním bydlením. Společnost AAAINDUSTRY.CZ nesouhlasí s argumentací týkající se údajné trasy biokoridoru, jež by měla být propojena ze Zahořan. Vlastník uvádí, že Pozemku resp. umístění staveb se částečně týkalo územního rozhodnutí *(*obecního úřadu Nový Knín, stavební úřad ze dne 30. ledna 1995, č.j. 328.2/1009/94-jk.).

V době vydání územního rozhodnutí činila evidovaná rozloha dotčených pozemků 8.761 m2. Následně došlo k realizaci infrastruktury související s vodojemem, jíž byl do té doby odůvodňován restriktivní přístup k umožnění výstavby na Pozemku. S ohledem na neexistenci dalších překážek pro realizaci výstavby na dotčeném Pozemku zahájil jeho vlastník přípravu dokumentace pro vydání územního rozhodnutí. Vlastníku Pozemku je známo, že v dotčené lokalitě je problém s odkanalizováním případně nově umístěných staveb, ale je mu také známo, že mezi obcí Nová Ves pod Pleší a obcí Malá Hraštice došlo k dohodě, na základě níž dojde ke zkapacitnění odvodu odpadních vod v celé dotčené lokalitě. Vzhledem k tomu, že Návrh počítá se zahrnutím pozemků, jež dosud nebyly vedeny jako zastavitelné do zastavitelných ploch, nevidí vlastník Pozemku důvod, proč nemá Pozemek jako zastavitelný zůstat. Vlastníku Pozemků nemá nic proti tomu, aby došlo ke zvýšení výměry zastavitelného území v dotčeném sídelním útvaru, primárně by však (i s ohledem na záměr pořizovatele avizovaný v zadání a odůvodnění Návrhu) měly stávající zastavitelné plochy zastavitelnými zůstat. Vlastník Pozemku vychází z ústavně konformní teze o tom, že pokud vyvstane potřeba územní plán změnit, mělo by se tak dít po zhodnocení stávající situace, zvážení alternativ a zhodnocení dopadů navrhovaného řešení v širších souvislostech. Nemůže se tak dít neodůvodněně a bez zhodnocení možných dopadů do základního práva na vlastnictví. Tento svůj závěr opírá vlastník Pozemku mimo jiné i o závěry judikatury Nejvyššího správního soudu ČR. Nejvyšší správní soud ČR např. uvedl, že: *„Veškerá omezení vlastnického práva a jiných věcných práv z něho vyplývajících musejí mít ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody, být činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli"* (viz usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ČR sp. zn. 1 Ao 1/2009 ze dne 21. 7. 2009). Vlastník Pozemku tedy s ohledem na výše uvedené skutečnosti apeluje na pořizovatele Návrhu, aby k uvedenému přihlédl a zohlednil při svém rozhodování i judikaturní závěry a změnil Návrh tak, že Pozemek zůstane zastavitelnou plochou.

<u>Návrh rozhodnutí o námitce:</u> Námitce se nevyhovuje

Odůvodnění rozhodnutí:

Námitka byla uplatněna včas, byla úplná a obsahovala všechny předepsané náležitosti. Namítající se domáhají zahrnutí dotčeného pozemku do zastavitelných ploch určených k bydlení.

Namítající podali připomínku k návrhu pro společné jednání, která byla vyhodnocena tak, že se jí nevyhovuje a nebude zapracována z důvodu, že *„Citované územní rozhodnutí stanovuje pro umístění stavby (Obytná zóna Včelník) řadu podmínek, jednou z nich je (číslo 18), že „Na parcele 331/1 v k.ú. Nová Ves pod Pleší* ***nebudou realizovány*** *původně navržené stavby rodinných domů G1 až G7, a* ***to ani v budoucnu****. Na této parcele bude realizována jen technická infrastruktura související s vodojemem…" Pozemek je ve výběžku katastrálního území, který je obklopen územím obce Zahořany. Obec Zahořany má platnou územně plánovací dokumentaci, ve které jsou navazující pozemky vymezeny jako probíhající regionální biokoridor, který předpokládá propojení právě přes výběžek území Nové Vsi pod Pleší. Na pozemek* ***nenavazuje v části Zahořan*** *možnost výstavby dalších rodinných domů*."

Pozemek je v aktuálním územním plánu vymezen jako **čistě obytné území**. S ohledem na zadání pořizovatel společně s určeným zastupitelem a zpracovatelem prověřil současně vymezené zastavitelné plochy a s ohledem na citované podmínky územního rozhodnutí a s ohledem na širší vztahy (zejména návaznosti územních plánů sousedících obcí) vyhodnotil a vymezil plochu jako nezastavitelnou. Územní plán sousední obce Zahořany vymezuje přilehlé plochy jako plochy lesní s vedením regionálního biokoridoru, který je přerušen „výstupkem" katastrálního území Nová Ves pod Pleší. Zejména z tohoto důvodu nebylo námitce vyhověno. Územní plán řeší v širších souvislostech využití území, nikoliv individuální pozemky.

Pořizovatel navrhuje rozhodnout o námitce na základě výše uvedených podkladů. Územní rozhodnutí ve své podmínce č. 18 vylučuje umístění rodinných domů, jedná se o navazující (podrobnější) rozhodnutí než vymezení zastavitelné plochy, z důvodu realizace veřejné technické infrastruktury a její obsluhy. Pořizovatel posoudil soukromé a veřejné zájmy na realizaci změn a vzhledem k již realizované technické infrastruktuře, k návaznosti na využití ploch v sousední obci (Zahořany) s ohledem na trasování ÚSES, vyhodnotil, že zásah do využití pozemků nepřevyšuje veřejný zájem ochrany přírody a krajiny uvedený v § 18 stavebního zákona. Návrh územního plánu komplexně řeší účelné využití území a jeho prostorové uspořádání, mimo jiné tím, že nenavrhuje zastavitelné plochy, které by vystupovaly do volné krajiny. Konkretizuje ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze stavebního zákona i zvláštních zákonů (např. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny).

RESIDENTIAL DEVELOPMENT

Námitka ze dne 01.07.2022, pořizovateli doručena 01.07.2022, u pořizovatele evidována pod č.j. MDOB 74783/2022/Web

Společnost Residential Development, a.s., jako vlastník Pozemku pro RONDEL, a vlastník Pozemku pro sportoviště a rehabilitaci se cítí být návrhem nového územního plánu Nová Ves pod Pleší dotčena na svých vlastnických právech, a to z následujících důvodů:

Text námitky:

Námitky vztahující se k Pozemku Rondel (oblast 1):

Dne 30.1.1995 bylo vydáno územní rozhodnutí č.j.: 328.2/1009/94 - jk,(UR1995) na základě, kterého bylo povoleno umístit na pozemku č. 324/2 (před rozdělením) na pozemky, mimo jiné na pozemek parc. č. 324/245 26 bytových jednotek v bytovém domě „RONDEL". Toto územní rozhodnutí je dosud platné a bylo na základě něho vystavěno už více než 150 rodinných domů v dané lokalitě. Platné územní rozhodnutí bylo dotčeno změnou č. 1 ze dne 16.7.2010,č.j.: MUNK/1099/2010/STAV-Čer, spočívající ve změně umístění izolovaných RD na 20 řadových RD v pěti skupinách, a dále změnou č. 2 ze dne 17.5.2011 č.j.: MUNK/1262/2011/STAV-Čer, spočívající ve změně umístění izolovaných RD na 36 rodinných domů uspořádaných do skupin po dvou (dvojdomy). Územní rozhodnutí ve znění změny č. 1 a 2 dále jen **„Platné územní rozhodnutí" nebo „ÚR1995".**

Obec Nová Ves pod Pleší udělila v rámci územního řízení k Platnému územnímu rozhodnutí souhlas a to dne 4.1.1995.

Na základě Platného územního rozhodnutí byl rovněž vydán souhlas s dělením pozemků, a to dle geometrického plánu č. 650-41/2008 ze dne 30.10.2008, jenž byl ověřen Katastrálním úřadem dne 3.12.2008 pod č.j.: 1608/08, rozdělen mimo jiné i na pozemek parc. č. 324/245. Obec Nová Ves pod Pleší s tímto dělením pozemků souhlasila a to uděleným souhlasem ze dne 10.2.2010.

Pro danou lokalitu byla rovněž vydána stavební povolení a následné kolaudační souhlasy pro výstavbu samostatných, izolovaných RD, dvojdomů a řadových rodinných domů. K dnešnímu dni je zřejmé, že celá lokalita „Obytná zóna Včelník" dále jen „Včelník" je již z cca 72%, na základě Platného územního rozhodnutí z roku 1995 zcela dostavěna.

Pořizovatel nového územního plánu dále zcela opomíjí také tu skutečnost, že na původní územní rozhodnutí z roku 1995 navazují již vydaná pravomocná stavební povolení, na výstavbu vodovodního a kanalizačního řadu, jenž bude vystaven na nově vzniklém pozemku p.č. 324/245, a zejména pravomocné stavební povolení pro výstavbu obslužné komunikace, čj.: MDOB26458/2008/kot, umístěné rovněž na vzniklém pozemku p.č. 324/245 v souladu s jich schváleným a zapsaným GP č. 1303-26/2020.

Dne 15.10.2020 podala společnost Residential development a.s. u Městského úřadu Nový Knín, stavební odbor, žádost o Změnu Platného územního rozhodnutí, ve které požádala o rozdělení pozemku parc. č. 324/245 na 8 jednotlivých pozemků pro umístění samostatně stojících rodinných domů, obslužnou a technickou infrastrukturu a to z důvodu **zkvalitnění** bydlení (na místo původně ÚR1995 umístěného bytového objektu RONDEL s 26 b.j. a obchodními prostorami v přízemí jednotlivých domů RONDELu, uspořádaných v řadových domech ve 2NP) **obyvatel ulice vedoucí k tomuto pozemku** (dále jen **„Změna územního rozhodnutí").** Stavební odbor vydal dne 2.11.2021 Rozhodnutí, kterým povolil navrhovanou Změnu územního rozhodnutí. Rozhodnutí bylo potvrzeno Krajským úřadem Středočeského kraje a to Rozhodnutím č.j.: 060054/2022/KUSK o Změně územního rozhodnutí. Rozhodnutí poté nabylo právní moci dne 2.6.2022, tj. před termínem veřejného projednání návrhu územního plánu. Podkladem pro Změnu územního rozhodnutí byl Geometrický plán č. 1303-26/2020 pro dělení pozemku, který byl schválen KÚ pro Středočeský kraj dne 7.9.2020 (dále jen **„Geometrický plán"). Je tedy evidentní, že nový návrh územního plánu musí z této změny vycházet. Návrh územního plánu však nerespektuje podmínky pravomocného Rozhodnutí o Změně územního rozhodnutí.**

Původní územní plán pozemek parc. č. 324/245 zahrnuje do funkční plochy čistě obytného území s maximálním přípustným zastavěním 25% plochy pozemku při ponechání alespoň 60% ploch pro kompoziční a okrasnou zeleň. **Část pozemku pak byla po obvodech zastavěného území zahrnuta do funkční plochy nelesní zeleň, sloužící jako zahrádky bytových jednotek a izolační zeleň podél silnice II.tř.** Původní územní plán opravdu neřešil, zda tato nelesní zeleň má být veřejná či soukromá, avšak nový územní plán původní kompozici zcela mění, když část původního pozemku parc. č. 324/245 umísťuje do funkčních ploch Z43 a Z46, které označuje jako „veřejná prostranství". Tato skutečnost zcela mění využitelnost nově vzniklých pozemků dle Změny územního rozhodnutí a Geometrického plánu, jejichž část nemůže být, z důvodu zde uvedených, nadále již oplocena. Tímto způsobem dochází k zásadnímu zásahu do vlastnického práva vlastníka původního pozemku parc. č. 324/245, resp. nově vzniklých pozemků dle Změny územního rozhodnutí.

Vymezení pozemku parc. č. 324/245 do jednotlivých (ne zcela logických) funkčních ploch má vliv na využitelnost jednotlivých, nově oddělených pozemků z pozemku parc. č. 324/245. Nelze přijmout argument pořizovatele uvedený v Odůvodnění připomínek (viz strana 97 a násl.) který se snaží uvést opak. Pokud je návrhem územního plánu vymezena pouze část pozemku parc. č. 324/245 do funkční plochy Bl, kde je stanovena její celková (nepřekročitelná) výměra, jenž je oproti Původnímu ÚR a podmínkám Rozhodnutí o Změně územního rozhodnutí menší, má tato jistě vliv na výpočet zastavěnosti pozemků pro jednotlivé RD. Pro celou plochu je vymezeno 0,296 ha pro maximálně 8 RD a minimální velikosti parcely 550 m2. Na tuto vymezenou plochu (2960m2) však 8 RD s takovými parametry není možno umístit. Zcela nelogicky se pak v severní části původního pozemku parc. č. 324/245, tj. nyní na pozemku parc. č. 324/306, v navrhované funkční ploše Z46 umisťuje veřejné parkoviště, které však ztratilo význam rozhodnutím o Změně územního rozhodnutí, která byla motivována především zklidněním dopravní obslužnosti bytových i obchodních ploch původního bytového objektu Rondelu, (viz dělení pozemků dle Změny územního rozhodnutí).

Ačkoliv je v Odůvodnění připomínek (strana 98) uvedeno, že se připomínce o uvedení ochranného pásma komunikace vyhovuje, objevuje se v návrhu nového ÚP, ve funkční ploše Z34 tato podmínka znovu a to i přesto, že pořizovatel uvedl do odůvodnění následující cit.: „V této lokalitě byla hranice orientačního ochranného pásma odstraněna a v souladu s územním rozhodnutím nahrazena hranicí plochy veřejné zeleně. V rámci textové části byl uveden odkaz na ustanovení zákona o pozemních komunikacích, které definuje ochranné pásmo komunikace". Odkaz na ustanovení zákona o pozemních komunikacích v textové části u funkční plochy Z34 uveden není, je zde uvedena pouze regulace ochranným pásmem. Omezení velikosti funkční plochy Z34 tímto ochranným pásmem a tudíž i její zmenšení, které není v souladu s podmínkami Změny územního rozhodnutí dle Geometrického plánu, je nedůvodné.

Ostatní část původního pozemku parc. č. 324/245 (část Z46) nenáleží do zastavitelné plochy, je specifikována jako veřejné prostranství s převahou zpevněných ploch, pro které platí zvláštní regulativy a nemožnost ho využít pro výpočet zastavěnosti, a tudíž ani pro účely výstavby 8 RD. Rozšíření funkční plochy Z46 na úkor funkční plochy Z34 je v rozporu s vydanými pravomocnými rozhodnutími. Především tato plocha již byla řešena pravomocným stavebním povolením na komunikace č.j. MDOB 26458/2008/kot a pravomocným Rozhodnutím o změně územního rozhodnutí-MUNK/1226/2022/STAV-Kon. Návrh územního plánu je v tomto bodě v rozporu s těmito rozhodnutími a takto být navržen nemůže.

Část pozemku parc. č. 324/245 umístěné do funkční plochy Z46 je v návrhu územního plánu vymezena jako veřejně prospěšná stavba, pro kterou lze práva k pozemkům, dle § 170 stavebního zákona vyvlastnit. Do této části je však zahrnuto i veřejné parkoviště, které dle Změny územního rozhodnutí postrádá jakýkoliv význam a nebude vůbec realizováno. Na tomto nově vymezeném pozemku p.č. 324/306 má být umístěna nezastavitelná část zahrady 1 RD. Z tohoto důvodu není možné nově vzniklý pozemek zahrnout pod plochu dopravní infrastruktury a navíc ho zařadit jako veřejně prospěšnou stavbu - jejíž pozemek lze zákonným postupem vyvlastnit. Takové zařazení je nad míru obvyklou velkým zásahem do vlastnického práva vlastníka tohoto pozemku, kterému prakticky znemožňuje jeho využití dle pravomocné Změny územního rozhodnutí.

Část pozemku parc. č. 324/245 umístěné do funkční plochy Z43 je v návrhu územního plánu vymezena jako veřejně prospěšná stavba a veřejné prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo ve prospěch Obce Nová Ves pod Pleší. Jelikož tato část funkční plochy Z43 má být dle Změny územního rozhodnutí na ploše pozemku parc.č 324/307 a ostatní zeleň bude součástí zahrad u jednotlivých RD, je zcela nelogické, aby nynější vlastník, který bude mít v úmyslu pozemky pro výstavbu RD dle Změny územního rozhodnutí, prodat 3. osobám, na část nově vzniklých pozemků, která je umístěna ve funkční ploše Z43, uplatňoval takto vymezené předkupní právo ve prospěch Obce Nová Ves pod Pleší. Pořizovatel zcela opomíjí tu skutečnost, že takto vymezená funkční plocha Z43 je součástí několika nově vzniklých pozemků dle pravomocné Změny územního rozhodnutí, a není součástí JEDNOHO POZEMKU. Pokud by Obec Nová Ves pod Pleší realizovala u všech těchto pozemků předkupní právo, a to v souladu s návrhem územního plánu, byla by prakticky znemožněna výstavba plánovaných 8RD, což je naprosto nežádoucí. Takovéto vymezení předkupního práva pro funkční plochu Z43 je v rozporu s podmínkami Změny územního rozhodnutí, ale i v rozporu s jakýmkoliv funkčním uspořádáním území, znamenalo by další dělení pozemků (pro část Z43 na níž se předkupní právo vztahuje) a znemožnilo by v dané lokalitě výstavbu 8RD (neboť by nebylo možné dodržet současně minimální výměru pozemku).

Námitky vztahující se k Pozemku sportoviště (oblast 2):

Platné územní rozhodnutí v dokumentaci pro UR1995 zahrnuje pozemek parc.č. 321/4 (původní pozemek parc. č. 321, ze kterého vznikl dělením pozemek parc. č. 321/4 dle souhlasu ze dne 10.2.2010) mezi centra občanské vybavenosti a to v bodě 5.13.3. jako sportovně rehabilitační centrum. V platném územním plánu byl pozemek zařazen do plochy pro sport a rekreaci.

Společnost Residential Development a.s. podala u Obce Nová Ves pod Pleší návrh na změnu využití tohoto pozemku z funkční plochy „Plocha pro sport a rekreaci" na využití pro veřejně prospěšné stavby občanské vybavenosti v souladu s dokumentací k Platnému územnímu rozhodnut' se záměrem vybudování domu pro seniory, s možností využití objektu pro rehabilitaci, bazén, relaxaci i nerušící sport.

Návrh územního plánu s touto změnou nepočítá a Pozemek pro sportoviště zahrnuje čistě do druhu plochy OV občanské vybavení- sport a znemožňuje tak vybudovat na pozemku veřejně prospěšnou stavbu - dům pro seniory, základní školu, který jak v obci Nová Ves pod Pleší, ani v blízkém okolí obce neexistuje nebo školu, která je vlivem nárůstu počtu obyvatel v obci rovněž velmi žádoucí.

V odůvodnění nového návrhu územního plánu je uvedeno, že zastupitelstvo obce chce zachovat původní vymezení plochy a to i s ohledem na vydané územní rozhodnutí. Tato skutečnost však v novém návrhu územního plánu není zohledněna, když původní územní rozhodnutí zde umísťuje sportovně - rehabilitační centrum (nikoliv sportoviště). Nový návrh územního plánu tuto skutečnost zcela opomíjí a zařazuje pozemek do funkční plochy OV-občanské vybavení-sport. Nový návrh územního plánu tak nerespektuje v tomto bodě pravomocné územní rozhodnutí a zcela znemožňuje umístit na tomto pozemku jeho vlastníku sportovně - rehabilitační centrum.

Pozemek sportoviště je veřejně prospěšná stavba občanského vybavení - Plocha pro umístění sportoviště, pro který lze uplatnit předkupní právo ve prospěch Obce Nová Ves pod Pleší. S ohledem na námitky uvedené pod bodem 17 výše je takto vymezené předkupní právo pro vlastníka pozemku zásadním zásahem do jeho vlastnického práva, neboť znemožňuje jeho komerční využití a případný prodej 3. osobě, jelikož pozemek je určen pouze pro umístění sportoviště - nikoliv veřejné prospěšné stavby (obecně, bez konkrétního popisu). Takovéto konkrétní vymezení, na něž se vztahuje předkupní právo je ze shora uvedených důvodů nepřípustné.

Námitky, jež se vztahují ke všem shora uvedeným pozemkům.

Shora uvedené zásahy do vlastnického práva společnosti Residential Development, a.s. jsou nejen v rozporu se shora platnými a účinnými rozhodnutími, ale rovněž v rozporu s § 43 odst. 1 a 3 stavebního zákona a je tímto způsobem **porušena zásada subsidiarity a minimalizace zásahu.**

Takový postup je navíc **nepřípustným zásahem do práv účastníků územního řízení,** neboť vlastníci pozemků, mezi které patří i společnost Residential development a.s. jsou vydáním Platného územního rozhodnutí, ale zejména pravomocného rozhodnutí o Změně územního rozhodnutí v dobré víře, že jejich záměr vyhovuje zákonným požadavkům (a i platné územně plánovací informaci). Tuto dobrou víru pak společnost Residential development a.s. přenese rovněž na jednotlivé vlastníky pozemků, kteří si od této společnosti koupí nově vzniklé pozemky dle Geometrického plánu k výstavbě RD s přesně definovanými podmínkami uvedenými v Platném územním plánu, Platném územním rozhodnutí a platné Změně územního rozhodnutí.

Nad rámec uvedeného je nutno uvést, že stavební úřad v rámci řízení o povolení jakékoliv stavby v avizovaném území dle Platného územního rozhodnutí nebude posuzovat a nepřísluší mu posuzovat soulad stavby s územně plánovací dokumentací, neboť otázka tohoto souladu, již byla vyřešena v rámci územního řízení, tj. při vydávání Platného územního rozhodnutí a pravomocné Změně územního rozhodnutí. Tento soulad byl konstatován při vydání Platného územního rozhodnutí, Změně územního rozhodnutí a v navazujících řízeních již nebude vyžadován. Stavební úřad tedy z tohoto důvodu nebude posuzovat soulad stavby, o kterou bude požádáno až po vydání nového územního plánu s tímto novým územním plánem, který nabude účinnosti až po vydání Změny územního rozhodnutí. Tyto základní predikce vychází nejen z platného stavebního zákona, ale i z ustálené judikatury (např. NSS ze dne 4.2.2009, čj.: 1 As 79/2008 - 128, 8 As 54/2011 - 344 ze dne 17.2.2012) a je nutné je při vydání nového územního plánu zohlednit zejména ve vztahu k pravomocné Změně územního rozhodnutí.

Nad to je nutné uvést, že Platné územní rozhodnutí a zejména Změna územního rozhodnutí vydané pro lokalitu Včelník představuje tzv. limit využití území ve smyslu § 26 odst. 1 stavebního zákona. Podle tohoto ustanovení musejí být limity využití území obsaženy v územně analytických podkladech, které jsou podle § 25 stavebního zákona podkladem k pořizování územně plánovací dokumentace. Návrh územního plánu tak musí respektovat vydaná pravomocná územní rozhodnutí a stavební povolení.

Vlastníci pozemku mohou být návrhem územního plánu omezení pouze za předpokladu, že tato omezení nepřesáhnou spravedlivou míru. Jelikož v daném případě se jedná o území stabilizované, zastavitelné, je nyní nežádoucí, stanovit pro nově vzniklých a již zapsaných v KN 8 pozemků, na kterých nedošlo dosud k výstavě RD, jiné podmínky pro výstavbu v dané lokalitě. Tento postup vede rovněž k roztříštěnosti podmínek plošného a prostorového uspořádání území, což neodpovídá smyslu a účelu územního plánu, který má tvořit základní koncepci území obce a má stanovovat jednotně plošné a prostorové uspořádání celého území. Tato roztříštěnost je patrná zejména z hlavního výkresu, kde pro danou lokalitu a zejména pro oblast tzv. RONDELU, kde dosud nejsou umístěny ani vystavěny RD, jsou stanovena tři funkční využití území, ačkoliv všechny RD mají být umístěny v

zastavitelné ploše BI. Do této oblasti je navíc umístěno veřejné parkoviště, které je z hlediska plošného a prostorového uspořádání území zcela nelogické (veřejné parkoviště s kapacitou 33 parkovacích míst při výstavbě 8 RD).

Ze všech shora uvedených důvodů tedy navrhujeme, aby Nový územní plán vycházel z Platného územního rozhodnutí, navazujících pravomocných stavebních povolení (zejména stavební povolení na veřejnou komunikaci) a zejména z pravomocné Změny územního rozhodnutí a nestanovoval pro lokalitu „Obytná zóna Včelník" oproti podmínkám ve shora uvedených dokumentech, jiné podmínky, tj.:

- Jinou zastavěnost pozemku (menší) pro plochu BI na pozemku RONDEL, tzn. vymezení funkčních ploch tak, aby bylo reálné zde umístit 8 RD, tj. dle pravomocné Změny územního rozhodnutí;
- Jiné vymezení veřejné komunikace (včetně veřejného parkoviště) namísto plochy BI pro výstavbu RD dle Změny územního rozhodnutí a pravomocného stavebního povolení pro veřejnou komunikaci;
- Zahrnutí ploch Z43 a Z46 do ploch veřejného prostranství, které prakticky znemožňují její využití jako zahrad u RD dle Změny územního rozhodnutí;
- Vymezení plochy Z43 jako veřejného prostranství s možností uplatnění předkupního práva Obce namísto nelesní zeleně, jež nebyla veřejným prostranstvím a bylo ji možné oplotit
- Vymezení plochy Z46 jako veřejného prostranství a plochy pro umístění dopravní infrastruktury s možností Obce tuto část pozemku vyvlastnit a to na úkor pozemku, který je součástí pozemku p.č. 324/306 pro umístění RD dle Změny územního rozhodnutí a pravomocného stavebního povolení;
- Nevymezení ochranného pásma komunikace v textové části návrhu nového územního plánu pro funkční plochu Z34,
- Neomezení (zmenšení) velikosti funkční plochy Z34 ochranným pásmem komunikace

a dále, aby pro Pozemek sportoviště, tj. pozemek parc. č. 321/4 vycházel z podmínek Platného územního rozhodnutí - tj. funkční plochu OV -občanskou vybavenost - plocha pro sport, rekreaci a rehabilitaci s možností umístění domu pro seniory nebo jiné veřejně prospěšné stavby, které obec Nová Ves pod Pleší nemá dostatečně kapacitně pokryté, např. škola.

Návrh rozhodnutí o námitce:

Návrh rozhodnutí o námitkách

1. Rozšíření funkční plochy BI pro RONDEL tak, aby bylo možné realizovat na základě všech podmínek stavby 8 RD
   a. ***Námitce se nevyhovuje***
2. Vymezení plochy BI na části plochy, která je určena pro veřejné parkoviště (zpevněné plochy komunikace)
   a. ***Námitce se částečně vyhovuje*** *– funkční využití bude přizpůsobeno aktuální parcelaci v lokalitě*
3. Změnu ploch veřejné zeleně na plochy umožňující využití jako soukromé zahrady, včetně zrušení možnosti uplatnění předkupního práva (Z43) a možnosti vyvlastnění pro VPS (Z46)
   a. ***Námitce se vyhovuje***
4. Neomezování plochy Z34 ochranným pásmem komunikace
   a. ***Námitce se vyhovuje***
5. Vymezení funkční plochy občanské vybavenosti (obecné) na pozemku 321/4 s možností umístění domu pro seniory, případně jiné než sportovní vybavenosti.
   a. ***Námitce je možné vyhovět částečně, a to ve smyslu doplnění, vedle funkce sport, rehabilitace, dle stávajícího vydaného a platného UR***

Odůvodnění rozhodnutí:

Námitka byla podána včas a obsahovala všechny potřebné náležitosti. Namítající se domáhají úprav dle výše uvedených bodů.

Ad. 1) Důvodem požadavku namítajícího je zejména možnost oplocení pozemků ve vlastnictví na základě úpravy územního rozhodnutí. Z tohoto hlediska není potřeba vymezovat celou plochu „zastavitelných pozemků" jako plochy BI (bydlení). Je možné s ohledem na vyváženost veřejných a soukromých zájmů vymezit stávající plochu zeleně veřejné, jako plochu zahrady a zeleně soukromé s možností oplocení. Zároveň vymezení plochy pro bydlení nemá vliv na minimální velikost pozemku, kterou je možno počítat jako celý pozemek na kterém má být umístěn rodinný dům, tedy funkčně společně s plochou soukromé zahrady (zeleně). Část pozemku vymezená jako plocha pro bydlení má vliv na velikost stavby, protože zastavěnost pozemku je potřeba počítat pouze z té části, která umožňuje zastavění (umístění rodinného domu). Z toho vyplývá, že podíl plochy možné zastavět se bude počítat pouze z části pozemku.

Ad. 2) Důvodem požadavku je nové dělení pozemků v dané lokalitě v souladu se současným územním plánem. Územní rozhodnutí je výsledkem navazujícího řízení, které je potřeba respektovat. Neznamená to však, že celý pozemek musí být ve shodné funkční ploše. Zároveň je vhodné respektovat vlastnictví pozemků a vymezení způsobu využití, kdy se v této části nepředpokládá umístění dopravní infrastruktury, ale umístění zázemí rodinného domu. Je možné vymezit jako stav **soukromé zeleně**.

Ad. 3) Důvodem požadavku je možnost oplocení nově vymezených pozemků a změna návrhu z veřejné zeleně na zeleň soukromou. S tím souvisí i vymezení této plochy jako veřejně prospěšného opatření s možností uplatnění předkupního práva. Vzhledem k vyváženosti veřejných a soukromých zájmů je možné vymezit tuto plochu jako součást soukromé zahrady. Je však nutné respektovat potenciální ohrožení silničního provozu na komunikaci s ohledem možné umisťování staveb a proto je doporučeno nerozšiřovat plochu pro bydlení, ale zachovat tuto část jako plochu určenou pro zahradu přilehlých domů, bez možnosti větší intenzity zástavby. Bude možné umisťovat pouze doplňkové stavby v minimálním rozsahu a oplocení. Úprava návrhu územního plánu prověří aktualizaci katastrální mapy a prověří aktuálnost vymezení ploch veřejných prostranství.

Ad. 4) Důvodem požadavku je potenciální zmenšení prostoru pro realizaci výstavby rodinných domů. Ochranné pásmo komunikace nestanovuje územní plán, jedná se o limit stanovený zákonem č. 13/1997 o pozemních komunikacích ve znění pozdějších předpisů. „Ochranné pásmo komunikace" v rámci územního plánu je vymezeno plochou zeleně, kde není vhodná zástavba. Stejně jako předchozí bod je vzhledem k vyváženosti soukromých a veřejných zájmů vhodné vymezení soukromé zeleně. *Z grafické části může být vyjmuto vymezení „ochranného pásma" z ÚAP (15 m od osy komunikace) a nahrazeno textovou formulací s odkazem na zákon o pozemních komunikacích.*

Ad. 5) Důvodem požadavku je možnost realizace domu pro seniory, případně rehabilitačních služeb a další občanské vybavenosti (služeb), obec souhlasí s částečným rozšířením využití mimo sportoviště, také na další služby související se sportem a **rehabilitací**, nesouhlasí s možností realizace domu pro seniory. V úpravě návrhu bude rozšířena možnost sportovního využití také na možnost rehabilitačního zařízení.

Lokalita Včelník – individuální drobné námitky

ING. KRISTIAN KOTT A ING. VĚRA KOTTOVÁ

Námitka ze dne 30.06.2022, pořizovateli doručena 01.07.2022, u pořizovatele evidována pod č.j. MDOB 74784/2022/Web

Text námitky:

Jako vlastníci pozemku parc. č. 337/20 se cítíme být návrhem nového územního plánu Nová Ves pod Pleší dotčeni na svých vlastnických právech a to z následujících důvodů:

Pozemek parc. č. 337/20 se nachází v zastavitelné ploše onačené jako Z17 současně s pozemkem jiného vlastníka parc.č. 337/39. Podmínky stanovené návrhem územního plánu v dotčeném území, umísťují na těchto pozemcích pouze 1 rodinný dům.

Pro umístění rodinného domu na pozemku parc. č. 337/20 bylo dne 30.1.1995 vydáno územní rozhodnutí č.j.: 328.2/1009/94 - jk,(UR1995) na základě kterého jíž bylo povoleno umístit na tomto pozemku rodinný dům o dvou bytových jednotkách přízemní nebo s **1 NP a** využitým podkrovím.

Zastavitelná plocha Z17 zahrnuje 2 pozemky jiných vlastníků a **umožňuje umístit** pouze 1 **rodinný** dům. **Tuto** připomínku **jsme** již **uplatnili v Návrhu** územního **plánu, která byla v Odůvodnění územního plánu zamítnuta v odstavci R.2. Vyhodnocení připomínek uplatněných dle § 50 odst. 3 stavebního zákona**

Vyhodnocení připomínky:

Připomínce se nevyhovuje. Počet rodinných domu (2) ve stávajícím územním plánu (ÚPSÚ Nová Ves pod Pleší) je stanoven v územním rozhodnutí pro plochu pozemků 337/20, 337/39 a 337/38. Vzhledem k tomu, že pozemek 337/38 je již zastavěn 1 RD, je kapacita zbývající části zastavitelné plochy také 1 RD. Návrh územního plánu nesnižuje zastavěnost dané plochy. Plocha určená územním rozhodnutím k umístění 2 RD je již z části využita a z pohledu územního plánování se tak stala zastavěným územím. Rozhodnutí o vyhovění připomínce je v kompetenci zastupitelstva obce. Obec respektuje aktuální stav v území a nepožaduje zahušťování povolené zástavby reálným umožněním umístění 3. RD v dané ploše.

S tímto vyhodnocením připomínky zásadně **nesouhlasíme**, jelikož ze situace umístění rodinných domů, dle Územního rozhodnutí Obytná zóna Včelník je zřejmé, že na pozemku parc.č. 337/20 je umístěn rodinný dům o dvou bytových jednotkách přízemní nebo s 1 NP a využitým podkrovím a v této části obytné zóny k žádnému zahuštění výstavby nedochází ani v minulosti nedošlo.

Argument, že pozemek 337/38 je již zastavěn 1 RD a kapacita zbývající části zastavitelné plochy je také 1 RD, je zavádějící, jelikož z pouhého náhledu do katastrální mapy je evidentní, že došlo v minulosti k dalšímu dělení pozemků a zahušťování výstavby oproti platnému ÚR1995 a to u pozemků parc.č.337/39, 337/38, 337/5, 337/29, 337/27, 337/23, 337/28, 337/34, 337/35.

Tj. namísto platným ÚR1995 umístěným **6 rodinným domům** na stejném území je nyní umístěno **8 rodinných domů** na 9 parcelách. Toto zahuštění se však netýká pozemku parc.č. 337/20. Pokud již tímto dělením byly vyčerpány kapacity pro umístění rodinného domu, pak se týkají pozemku parc.č. 337/39, nikoliv pozemku 337/20 a územní plán by **měl** toto zohlednit.

Ze shora uvedených důvodů navrhuji, aby Nový územní plán vycházel z Platného územního rozhodnutí pro lokalitu Včelník, jehož součástí je i pozemek parc.č. 337/20 v našem vlastnictví, a nesoulad územního plánu s tímto ÚR1995 nebyl řešen na úkor pozemku parc.č. 337/20 tj. Pokud bude **zachován stávající** rozsah zastavitelné plochy Z17 (tj. 2 pozemky jiných vlastníků parc.č. 337/20 a 337/39) umožnit umístění 2 RD v dané ploše.

<u>Návrh rozhodnutí o námitce:</u> Námitce se vyhovuje

Odůvodnění rozhodnutí:

Námitka byla podána včas a obsahovala všechny potřebné náležitosti. Namítající se domáhají úpravy podmínek zastavitelné plochy tak, aby byla zajištěna možnost výstavby na pozemku č. 337/20.

Územní plán ve své podrobnosti neřeší jednotlivé pozemky, ale funkční využití ploch a jejich regulace. Vzhledem k tomu, že územní rozhodnutí bylo několikrát měněno, resp. oproti původnímu územnímu rozhodnutí bylo v bloku zástavby již místo 6 RD povoleno 8 RD, čímž byla zástavba poměrně významně zahuštěna (zmenšily se reálně pozemky a navýšil počet rodinných domů oproti původnímu povolení). Je však také pravdou, že pozemek namítajících nezměnil svoji podobu, ani vlastníka a stále je na základě platného územního rozhodnutí možné na daném pozemku realizovat RD (v souladu s územním rozhodnutím).

V zastavitelné ploše bude s ohledem na zamezení dalšího zahušťování zástavby nepřípustné dělení pozemků.

ING. KAREL KREJSA, BARBORA KREJSOVÁ

Námitka ze dne 01.07.2022, pořizovateli doručena 01.07.2022, u pořizovatele evidována pod č.j. MDOB 74786/2022/Web

Text námitky:

Dotčené osoby namítají, že současný způsob využití Pozemku v navrhovaném územním plánu obce Nová Ves pod Pleší neodpovídá faktickému využití Pozemku. Pozemek je v současné době na katastru nemovitostí veden jako lesní pozemek, pozemek určený k plnění funkcí lesa, ačkoliv ve skutečnosti funkci lesa dlouhodobě neplní. Proto Dotčené osoby požadují, aby byl způsob využití změněn tak, že u Pozemku bude jako druh pozemku evidována zahrada. Z toho důvodu je třeba takové dosavadní vymezení využití Pozemku považovat za exces ze strany pořizovatele územního plánu, který představuje zjevně nepřiměřený zásah do vlastnického práva Dotčených osob. Současně i umístění cyklostezky by mělo odpovídat využití Pozemku, tj. její umístění by mělo být v dostatečné vzdálenosti od hranice Pozemku.

Jak bylo výše uvedeno, Dotčené osoby jsou vlastníkem pozemku parc. č. 318/10, o výměře 432 m^2, druh pozemku dle katastru nemovitostí: lesní pozemek, nacházející se v obci Nová Ves pod Pleší, katastrální území Nová Ves pod Pleší, zapsaného na listu vlastnictví č. 1241, vedeného Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, ke kterému se vztahuje navržený územní plán (ÚP) obce.

Pozemek je v současné době na katastru nemovitostí veden jako lesní pozemek, pozemek určený k plnění funkce lesa, ačkoliv ve skutečnosti funkci lesa dlouhodobě neplní. Pozemek není vhodný k plnění funkce lesa, a to z důvodu jeho umístění v těsné blízkosti stávající zástavby, kdy z obou stran je Pozemek ohraničen pozemky, které také neplní funkci lesa a jsou využívány a plni funkci zahrady. Umístěni Pozemku tak znemožňuje dosažení ochranného pásma lesa, jak je nyní návrhem UP předpokládáno. Současně i samotný tvar Pozemku se jeví jako nevhodný pro plnění funkce lesa

Pozemek včetně okolních pozemků (pozemek č. 318/9, o výměře 198 m^2, druh pozemku dle katastru nemovitostí: lesní pozemek, zapsán na listu vlastnictví č. 1255; pozemek č. 318/8 o výměře 189 m^2, druh pozemku dle katastru nemovitostí: lesní pozemek, zapsán na listu vlastnictví č. 1244; pozemek č. 318/7, o výměře 121 m^2, druh pozemku dle katastru nemovitostí: lesní pozemek, zapsán na listu vlastnictví č. 1250; vše nacházející se v obci Nová Ves pod Pleší, katastrální území Nová Ves pod Pleší, vedeném Katastrálním úřadem Středočeský kraj) pak představuje souvislý pruh pozemků, které jsou nesprávně s faktickým využitím

těchto pozemků definovány jako lesní plocha, ačkoliv takovou funkci pozemky neplní a historicky, dle dostupného mapového archivu, nikdy neplnily, na předmětných pozemcích včetně Pozemku se nenachází vzrostlé stromy odpovídající lesním dřevinám, ale naopak okrasné květiny, popřípadě nižší dřeviny tolik typické právě pro zahradní pozemky.

Návrh rozhodnutí o námitce: Námitce se nevyhovuje

Odůvodnění rozhodnutí:

Námitka byla podána včas a obsahovala všechny potřebné náležitosti. Namítající se domáhají úpravy funkční plochy NL – plochy lesní na dotčených pozemcích na druh pozemku zahrada.

Územní plán dle § 43 stavebního zákona vymezuje koncepci plošného a prostorového uspořádání a stanovuje podmínky využití těchto ploch. Územní plán ve své podrobnosti neřeší druh pozemku, ani způsob využití pozemku. Zmíněné pozemky jsou dle katastru nemovitostí vedeny jako lesní pozemky a dle zákona č. 289/1992 Sb., o lesích ve znění pozdějších předpisů jsou pozemky určené k plnění funkce lesa **lesem.** V souladu s právními předpisy může vlastník pozemku požádat příslušný úřad o změnu druhu pozemku a vynětí z lesních pozemků, ale tuto možnost nemůže suplovat územní plán.

Dotčené orgány ve svém stanovisku vyžadují zachovat stávající lesní pozemky ve funkci určené k plnění funkce lesa v souladu se zákonem o lesích. Součástí posouzení a předání návrhu územního plánu pořizovatelem k vydání zastupitelstvu obce je mimo jiné prověření souladu se stanovisky dotčených orgánů (§ 53 odst. 4 písm. d) stavebního zákona) a nelze zastupitelstvu předložit návrh na vydání územního plánu (je povinen podat zastupitelstvu návrh na zamítnutí územního plánu).

Nejedná se o zásah do vlastnického práva, pozemek (dle KN) byl a dále zůstává jako lesní pozemek. Dle výše uvedeného se jedná o podrobnost, kterou nelze řešit „jen“ vymezením funkční plochy, ale vlastník by měl ze své iniciativy požádat o změnu druhu pozemku na příslušném stavebním úřadě.

Podkladem pro územní plán je aktuální katastrální mapa, v každé fázi pořizování se použije aktuální katastrální mapa, pokud pozemek bude před vydáním vyjmutý z lesních pozemků, je možné jej zahrnout do funkce určené pro soukromou zeleň (případně dle aktuálního druhu pozemku).

JARMILA MATYSOVÁ A FRANTIŠEK MATYS

Jarmila Matysová a František Matys, právně zastoupeni Mgr. Alenou Pařízkovou

Námitka ze dne 29.06.2022, pořizovateli doručena 29.06.2022, u pořizovatele evidována pod č.j. MDOB 70704/2022/Web

Text námitky:

Klienti jsou vlastníky následujících pozemků, jichž se týkají jejich námitky:

Pozemek parc.č. 325/14 – orná půda, pozemek parc.č. 627/10 – orná půda, pozemek parc.č. 325/10 – orná půda, pozemek parc.č. 325/16 – orná půda, vše v k.ú. Nová Ves pod Pleší, obec Nová Ves pod Pleší, vedené na LV č. 420, KÚ pro Středočeský kraj, KP Příbram.

Podáním ze dne 8.9.2021 žádal klient pan František Matys o zahrnutí uvedených pozemků v rámci nového územního plánu do stavebních, což se však aktuálně navrhovaným územním plánem, jak je shora definován, nestalo.

I proto do tohoto územního plánu (UP), z června 2021, jak je shora definován, podávají klienti námitky.

Klienti uvádějí, že všechny označené pozemky navazují na dosud zastavěnou oblast, kdy lze předpokládat, že se tato bude rozšiřovat. Nadto, pozemky klientů tvoří určitý celek, který lze následně využít pro stavební účely.

Klienti tak navrhují, nechť jsou uvedené pozemky zařazeny do územního plánu a jejich využití změněno územním plánem na stavební parcely.

Návrh rozhodnutí o námitce: Námitce se nevyhovuje

Odůvodnění rozhodnutí:

Námitka byla uplatněna včas, byla úplná a obsahovala všechny předepsané náležitosti. Namítající se domáhají zahrnutí dotčených pozemků do zastavitelných ploch určených k bydlení.

Podání žádosti o změnu v územním plánu neznamená „automaticky“ provedení této změny. S ohledem na proces pořizování detailně popsaný v § 47 stavebního zákona a následujících může být každá žádost podnětem pro pořizování, ale nejedná se o 100% jistotu ke schválení po vydání takové změny (nebo nového územního plánu).

Rozhodnutí o rozšiřování zastavitelných ploch je v kompetenci samostatné působnosti obce. Obec (resp. její zastupitelstvo) je vydávajícím orgánem územního plánu a ten je vydáván v samostatné působnosti po projednání s příslušnými dotčenými orgány a veřejností.

Návrh územního plánu vychází ze zadání, které schvaluje zastupitelstvo obce. V rámci zadání obec požadovala stabilizovat a prověřit stávající zastavitelné plochy pro bydlení a případné prověření jednotlivých žádostí o změnu ÚP, které obdržela před zahájením pořizování. Žádost o změnu ÚP datována 8.9.2021 byla podána po společném jednání a po lhůtě k uplatnění připomínek k návrhu pro společné jednání (pravděpodobně) na obec. Pořizovatel tuto žádost neobdržel a nebylo možné se jí zabývat, ani jako připomínkou k předchozímu návrhu, ani jako podnětem na změnu územního plánu.

Pozemek 627/10 v k.ú. Nová Ves pod Pleší se nachází ve volné krajině a žádnou částí **přímo** nenavazuje na zastavěné území, ani stávající zastavitelné plochy. Jedním z obecných požadavků zadání územního plánu bylo (mimo jiné), aby případné nové zastavitelné plochy se nacházely v přímé návaznosti na současnou zástavbu. Pozemek tedy nesplňuje tento požadavek vyplývající již ze schváleného zadání a zároveň s ohledem na stanoviska dotčených orgánu (zejména orgánu ochrany přírody a krajiny) by se jednalo o výrazný zásah do krajinného rázu. Vymezením této plochy by se návrh územního plánu dostal do rozporu s cílem územního plánování uvedeným v § 18 odst. 4 stavebního zákona, ve kterém je zakotvena ochrana nezastavěného území a v následujícím odstavci jsou pak vyjmenovány konkrétní stavby, které lze v nezastavěném území umisťovat, pokud je územní plán ve veřejném zájmu výslovně nevyloučí. Mezi těmito stavbami **nejsou uvedeny stavby pro bydlení a rekreaci**. Vymezením zastavitelné plochy by se návrh územního plánu dostal také do rozporu se stanovisky dotčených orgánů.

Pozemky 325/10, 325/14 a 325/16 se nachází v těsné blízkosti zástavby lokality Včelník směrem ke katastru obce Zahořany. V současné době (stavu) v území jsou s ohledem na parametry přístupové komunikace zpřístupňující rodinné domy (dle vyhlášky č. 500/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území) velmi obtížně přístupné s nutným řešením přístupu přes území obce Zahořany. S ohledem na širší vztahy a územně plánovací dokumentaci obce Zahořany není počítáno s propojením této části obce Nová Ves pod Pleší. Území by bylo kapacitně nepřístupné a není možné vymezit novou zastavitelnou plochu, která by (alespoň ve stejném časovém horizontu) nemohla být dopravně obsloužena. Zároveň se dle platného územního plánu obce Nová Ves pod Pleší

nachází pozemky v území s poměrně velkým množstvím limitů (poddolované území, regionální ÚSES – severní varianta nového trasování). S ohledem na výše uvedené není potenciální rozšíření zástavby v této lokalitě vhodné (rozpor s úkolem územního plánování § 19 odst. 1 písm. c) stavebního zákona - *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***,)

BC. JANA ŠŤOVÍČKOVÁ

Námitka ze dne 04.07.2022, pořizovateli doručena 11.07.2022, u pořizovatele evidována pod č.j. MDOB 74752/2022/Web

Text námitky:

Jsem vlastníkem pozemku P: 355/10 k.ú. Nová Ves pod Pleší. Uvedený pozemek jsem získala darovací smlouvou od svých rodičů. Historicky byl tento pozemek zahrnut ve stavebním pásmu, a takto ho i rodiče získali (Jarmila a František Matysovi, viz. Prohlášení o nabytí a budování inženýrských sítí k uvedenému pozemku stránka č. 2 tohoto emailu). Tímto navazuji na opakovanou žádost mých rodičů, viz. dopis z 8.9.2021 adresovaný obci Nová Ves pod Pleší (stránka č. 2 přílohy této připomínky). Tímto žádám o obnovení a vložení pozemku P: 355/10 k.ú. zpět do stavebního pásma. Vyjmutí uvedeného pozemku ze stavebního pásma bylo změněno bez vědomí mých rodičů a informaci o této změně. Uvedenou změnou v územním plánu došlo k znehodnocení nemovitosti P: 355/10 k.ú. Žádám o vyjádření k této připomínce. Tato připomínka i s přílohami Vám bude zaslána i písemně poštou. Děkuji.

<u>Návrh rozhodnutí o námitce:</u> Námitce se nevyhovuje

Odůvodnění rozhodnutí:

Námitka byla uplatněna včas, byla úplná a obsahovala všechny předepsané náležitosti. Namítající požaduje zahrnutí pozemku do plochy určené k bydlení. Zároveň předložila *„Prohlášení České rozvojové společnosti a.s. o bezplatném připojení inženýrských sítí k pozemku po zahájení realizace na svých pozemcích“* datované 08.03.2002 a žádost rodičů (manželů Matysových) o zahrnutí pozemku do ÚP (do ploch určených k bydlení) datovaných 07.09.2021.

Pořizovatel konstatuje, že z předložených dokumentů **nevyplývá** historické zahrnutí do „stavebního pásma“. Prohlášení odkazuje pouze na případnou bezplatnou realizaci přípojek technické infrastruktury od (pravděpodobně) investora developerské zástavby v sousedství pozemku a žádost o zahrnutí pozemků **neznamená** automatické zařazení pozemku do ploch určených k výstavbě.

Zahrnutí pozemků pro výstavbu se odvíjí od schváleného zadání územního plánu, za podmínek v něm stanovených a dále ze stanovisek dotčených orgánů v rámci procesu pořizování. V zadání územního plánu byla obcí požadována zejména přímá návaznost prověřovaných zastavitelných ploch na současnou zástavbu, případně na zastavitelné plochy prověřené a zachované ze stávající platné územně plánovací dokumentace. Dotčený pozemek, tyto požadavky **nesplňuje**. Návrh ÚP by se vyhověním námitce dostal do rozporu s požadavky stavebního zákona (zejména se zadáním a požadavkem obce v něm stanoveným) a dále také do rozporu s konstantními stanovisky dotčených orgánů, které s ohledem na zásah do krajinného rázu, a zásahu do organizace ZPF neumožňují vymezení zastavitelných ploch ve volné krajině (tedy v nezastavěném území bez přímé návaznosti na zástavbu).

Stávající územní plán byl vydán v roce **1993,** kde se pozemek nachází v nezastavěném území a žádná z jeho změn (2002, 2005 a 2007) tento pozemek **nezahrnuje** mezi zastavitelné plochy.

JAN HAVLÍČEK, HELENA HAVLÍČKOVÁ

Námitka ze dne 07.07.2022, pořizovateli doručena 07.07.2022, u pořizovatele evidována pod č.j. MDOB 74769/2022/Web

Text námitky:

Jako vlastníci pozemku 389/9 k.ú. Nová Ves pod Pleší podáváme námitku na změnu územního plánu Nové Vsi pod Pleší, a nesouhlasíme se změnou využití výše uvedeného pozemku.

Výše uvedený pozemek je v současnosti určen k výstavbě hospodářské farmy společně s rodinným bydlením pro našeho syna s rodinou, který dlouhodobě v Nové Vsi pod Pleší hospodaří. K výstavbě by již dávno došlo, ale zatím se bohužel se nepodařilo vyřešit majetkoprávní vztahy se sousedními pozemky, na kterých závisí umožnění přístupu k pozemku, výstavbě komunikace a přivedení inženýrských sítí. Nicméně je i vzhledem k rodinným vztahům našeho syna s výstavbou farmy spojené s bydlením počítáno, a pro rozvoj hospodaření je udržení zastavitelnosti pozemků nezbytné. Proto trváme na ponechání pozemku v územním plánu jako území, které umožní výstavbu rodinné farmy, tj. hospodářské část a objektu pro rodinné bydlení.

<u>Návrh rozhodnutí o námitce:</u> Námitce se nevyhovuje

Odůvodnění rozhodnutí:

Námitka byla podána včas a obsahovala všechny potřebné náležitosti. Platná územně plánovací dokumentace vymezuje na dotčeném pozemku plochu cca. 2500 m^2 pro zemědělskou malovýrobu, která mimo jiné umožňuje realizaci bytu vlastníka a ubytování personálu. Zároveň stanovuje v této ploše konkrétní maximální míru využití. Zastavitelná plocha v současném územním plánu je komplikovaně dostupná, nemá přímou návaznost na veřejně přístupnou komunikaci.

Jak namítající ve svém textu uvádí, není vyřešeno dopravní napojení plochy a pozemky přístupové komunikace nejsou ve vlastnictví obce a nejedná se o veřejně přístupnou komunikaci, která je podmínkou umístění rodinného domu. Pořízení územního plánu je vytvářením nové koncepce, která sice může vycházet z aktuálního územního plánu, ale není pro něj závazný. Koncepce územního plánu vychází z aktuálního zastavěného území a na něj navázané plochy změn (zastavitelné plochy). Zároveň se jedná o poměrně komplikovaný záměr, který není ve stavebním zákoně přesně definován. Z hlediska vyhlášky č. 501/2006 Sb., se takový záměr zahrnuje do ploch výroby, se specifikací pro zemědělství s příslušnými regulativy.

S ohledem na dlouhodobé nevyužívání současné plochy (cca. 15 let), kdy jako argument nelze uplatnit nemožnost dohody přístupu v rámci soukromoprávních vztahů, kdy již dle vymezené plochy (ve stávajícím územním plánu) je patrný velmi komplikovaný přístup. Územní plán nemůže řešit majetkoprávní obtíže jednotlivých vlastníků, ani rodinné vztahy potenciálního stavebníka, ale posuzuje záměr s ohledem na koncepci územního plánu v souladu s požadavky stavebního zákona a stanovisek dotčených orgánů. Ze stanovisek obdržených v celém průběhu pořizování je zřejmé, že takto odtržená plocha by nebyla v souladu se zájmy orgánu ochrany přírody a krajiny, ani orgánu ochrany ZPF. Na vymezení zastavitelné plochy není právní nárok a v souladu s § 102 stavebního zákona „nenáleží vlastníku náhrada za změnu v území „***po uplynutí 5 let od nabytí účinnosti územního plánu nebo***

jeho změny, či regulačního plánu nebo jeho změny, která zastavění dotčeného pozemku umožnila.“ V případě, že na stavbu nebylo dosud vydáno pravomocné územní rozhodnutí, nebo územní souhlas.

Centrum obce

SÁRA PAŘÍZKOVÁ

Námitka ze dne 01.07.2022, pořizovateli doručena 01.07.2022, u pořizovatele evidována pod č.j. MDOB 70824/2022/Web

Text námitky:

Jsem vlastníkem pozemků v k. ú. Nová Ves pod Pleší, č. poz. 165/1,80,162/6 a 162/5, které jsou dle návrhu ÚP zařazeny do plochy **SV**. Vzhledem k tomu, že v současnosti zajišťuji povolení pro stavbu objektu s pečovatelskou službou na výše uvedených pozemcích, žádám, aby byly tyto pozemky zařazeny do plochy **OV.**

Návrh rozhodnutí o námitce: Námitce se vyhovuje

Odůvodnění rozhodnutí:

Námitka byla uplatněna včas, byla úplná a obsahovala všechny předepsané náležitosti. Namítající nesouhlasí s vymezením dotčených pozemků jako plochy určené k bydlení, ale vzhledem k záměru žádá o vymezení plochy jako plochy **občanského vybavení**.

Současné vymezení reflektuje stav a využití pozemků jako plochy pro bydlení. Jedná se o zastavěné území a změnou funkce by bylo potřeba vymezit plochu přestavby (změnovou plochu). S ohledem na obdržená stanoviska dotčených orgánů v rámci procesu pořizování by se vyhověním námitce nedostal návrh územního plánu do rozporu s nimi, nejednalo by se o nový zábor, ale pouze o účelné využití zastavěného území.

Vyhověním námitce by se návrh územního plánu nedostal do rozporu s požadavky stavebního zákona, zejména se stanovisky dotčených orgánů, nadřazenou územně plánovací dokumentací.

O podobě územně plánovací dokumentace obce rozhoduje v samostatné působnosti zastupitelstvo obce. Zastupitelstvo obce prostřednictvím určené zastupitelky souhlasí se změnou funkční plochy v zastavěném území (jako plochy přestavby).

ALENA BRŮČKOVÁ

Námitka ze dne 06.07.2022, pořizovateli doručena 07.07.2022, u pořizovatele evidována pod č.j. MDOB 74761/2022/Web

Text námitky:

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 požaduji v návrhu územního plánu obce Nová Ves pod Pleší odstranit zařazení parc.č. 302/2, 302/3, 302/4, 302/5, 696 a 306/80 k.ú. Nová Ves pod Pleší z funkčního využití NZ – plochy zemědělské a tyto pozemky navrátit do zastavitelného území k funkčnímu využití „BI – bydlení individuální“.

Odůvodnění námitky

Oproti Územnímu plánu sídelního útvaru Nová Ves pod Pleší návrh OOP podstatným způsobem mění způsob funkčního využití Pozemků a zejména stanovuje pro Pozemky extrémně restriktivní regulativy, které vylučují jeho zástavbu a dokončení plánovaného developerského projektu. Regulativy stanovené Opatřením obecné povahy ve vztahu k Pozemkům tak zásadním způsobem omezují vlastnické právo vlastníka k Pozemkům i jeho právo na podnikání.

Tyto zásahy do práv jsou zásahy nepřiměřenými, kdy nejsou učiněny v souladu se zásadou subsidiarity a minimalizace zásahů, kdy vykazují znaky svévole a jsou v rozporu s principem kontinuity územního plánování, nemají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody, což vyplývá zejména z absence důvodů přijatého řešení, nejsou činěny jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě k rozumně zamýšlenému cíli, což je zjevné především ze zcela neodůvodněného restriktivního zákazu staveb a určení Pozemků k zemědělství, a nejsou činěny nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle, kdy byly odpůrcem přijaty s cílem zabránit ve výstavbě na Pozemcích, kdy obec v zásadě zneužila svého vrchnostenského postavení. Ve světle tohoto pak nemůže opatření obecné povahy obstát zejména z hlediska pátého bodu standardního algoritmu přezkumu opatření obecné povahy, jak používán ve správním soudnictví.

Nově zvolený způsob funkčního využití Pozemků je zásadně odlišný od původního využití stanoveného předcházejícím Územním plánem, což s přihlédnutím ke všem okolnostem, zejména k prokazatelné přípravě projektu na Pozemcích, představuje nepřiměřený zásah do práv vlastníka.

Vlastník dlouhodobě připravuje na Pozemcích developerský projekt, nicméně s ohledem na nástup finanční krize po roce 2009 a obtížné situaci na trhu nemovitostí, nedostatku prostředků na dokončení projektu, nebyl projekt dosud realizován. Vlastník však vynaložil značné finanční prostředky na projektovou přípravu projektu, v současné době je připravena urbanistická studie z 04/2015 a dokumentace k územnímu řízení z 03/2021, kterou zpracoval ATELIÉR VORLÍČEK s.r.o. (autorizovaný architekt Ing.arch. Miloslav Vorlíček ČKA 01380). **Bylo tak započato s využitím lokality k zamýšlenému záměru.**

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.).

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).

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“*.

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.

Předložený návrh opatření obecné povahy **je z hlediska potřeby vyřazení plochy Pozemků ze zastavitelné plochy a zařazení do ploch zemědělských 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.

Pořizovatel zcela bezdůvodně a bez opory v podobě stanovisek, resp. vyjádření dotčených orgánů navrhuje dosavadní plochu Pozemků využít k zemědělství. 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).

Postup pořizovatele je vnitřně rozporný, nepřezkoumatelný a neobsahuje žádnou srozumitelnou úvahu orgánu územního plánování, proč jsou předmětné plochy Pozemků nevhodné a nevyužitelné 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.

Zcela nevěrohodně zní pak úvaha na str. 90 odůvodnění OOP, kde se uvádí, že *„Vzhledem k tomu, že se jedná o nový územní plán, tedy novou koncepci, **není** původní územní plán závazným podkladem. Zejména s ohledem na změnu legislativy, kdy některé lokality nesplňují požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek. Návrh nového ÚP vychází z původního ÚPSÚ, ale není pro něj závazný. Pro dopravní napojení původní lokality měla sloužit přeložka silnice II. třídy, která byla zahrnuta na základě ÚP VÚC Příbram, a která byla záměrem Středočeského kraje. Při pořizování ZÚR, které původní VÚC nahradily, byla tato přeložka ze záměrů kraje vyjmuta a dále s ní nebylo počítáno. Protože se od doby pořízení ZÚR nepořizovala žádná změna územního plánu obce, nebylo možné tento nesoulad s nadřazenou dokumentací napravit. Nový ÚP v tomto případě napravuje nesoulad s nadřazenou dokumentací, čímž znemožňuje reálné využití této zastavitelné plochy, zejména svým napojením a zúženým dopravním místům v rámci současné zástavby, a proto je z návrhu ÚP vyjmuta. Není možné pro zastavitelnou plochu splnit požadavky vyhlášky 501/2006 Sb. Přístup ke stávajícím objektům je možný realizovat po stávajících komunikacích (jedná se o shodný časový horizont), případně také po plochách NZ – kde mezi přípustným využitím je dopravní infrastruktura pro obsluhu daného území. Návrh územního plánu neznemožňuje napojení stávajících nemovitostí."* Uváděný argument o problematickém dopravním napojení Pozemků je zcela lichý. Jednak stejnou dopravní infrastrukturou je obsluhováno původně rozvojové území severně od ulice Sadové, kde již zástavba evidentně bez jakýchkoliv problémů z pohledu dopravní obslužnosti využívající komunikační síť vedenou již v ÚPSÚ, probíhá (lokalita je z valné části již zastavěna) a toto území mělo být, dle logiky argumentace uvedené v Odůvodnění, rovněž dopravně obsluhováno uváděnou přeložkou silnice II. třídy, později vypuštěnou ze ZÚR. Je-li tedy toto území severně od ulice Sadové dopravně obsluhované stávající silniční sítí, která musí vyhovovat všem legislativním parametrům, protože jinak by zástavba v tomto území nemohla být povolována, pak uváděný argument o nemožnosti splnění požadavků vyhl. 501/2006 Sb. je zcela mylný a účelový. Navíc není podložen žádným relevantním stanoviskem či vyjádřením příslušného orgánu státní správy.

V Odůvodnění je ve vyhodnocení připomínek zcela pominuta skutečnost, že zařazení Pozemků do zastavitelných ploch bylo kompenzací vlastníkovi pozemků za umožnění vedení páteřního řadu obecní kanalizace přes uvedené Pozemky. Původní majitel výše uvedených pozemků, kterým byl můj otec, pan Mgr. Milan Brůček, umožnil Obci Nová Ves pod Pleší vést přes předmětné pozemky trasu veřejné splaškové kanalizace do nové obecní ČOV. Na základě vzájemné dohody mezi ním a Obcí bylo ujednáno, že v územním plánu obce bude na jeho pozemcích vymezena funkční plocha velikosti cca 1,0 ha určená pro výstavbu přibližně 8 až 10 RD. Současně byla uzavřena smlouva o budoucím bezplatném připojení rodinných domů v této lokalitě na tehdy budovanou obecní kanalizaci. Tento závazek nebyl ani jednou ze stran nijak časově omezen, a tedy stále trvá. Můj otec, který byl původním majitelem domu čp. 54 v ul Sadové (dnes je jeho majitelem jeho syn p. Mgr. Milan Brůček ml.), má v tomto domě trvalé bydliště. Přístup do tohoto objektu byl původně přes pozemky p.č. 306/86 a 306/20, což byly původně veřejné plochy. Změnou majetkoprávních vztahů, které nemohl osobně nijak ovlivnit, došlo k tomu, že tyto pozemky jsou dnes soukromé a nelze přes ně zajistit přístup k domu čp. 54. Jak on, tak současný majitel objektu předpokládali, že bude možné v souladu se stávajícím platným územním plánem vybudovat ve spolupráci se mnou, v rámci zástavby ploch pro bydlení v RD, novou veřejnou komunikaci, která bude sloužit jak pro výstavbu novou, tak stávající (RD čp. 54). Návrh nového ÚP toto řešení neumožňuje a vybudování přístupové komunikace k domu čp. 54 znemožňuje. Navržené vyřazení výše uváděných ploch ze zastavitelného území je tedy zásadně neakceptovatelné.

Namítám proto, že se k údajné nevyužitelnosti, resp. nevhodnosti plochy Pozemků pro bytovou výstavbu, nevyjádřil dotčený orgán z hlediska dopravy (tedy odbor dopravy Krajského úřadu Středočeského kraje), pokud pořizovatel tvrdí v odůvodnění OOP, že jsou vyřazené Pozemky dopravně neobsluhovatelné a toto uvádí jako zásadní důvod vyřazení těchto Pozemků ze zastavitelných ploch. 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 připomínkách či 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 k vyjádření, resp. uplatnění stanoviska**.

Z hlediska zájmů chráněných zvláštními předpisy a stavebním zákonem **není patrný žádný přezkoumatelný důvod k změně funkčního využití plochy Pozemků 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.

Pozemky se nachází na půdách IV. třídy ochrany, s přímým napojením na komunikaci v ul. Sadové, územní plán vymezuje nové zastavitelné plochy k bydlení na pozemcích stejných tříd ochrany, aniž by bylo srozumitelně odůvodněno, proč právě Pozemky jsou k zástavbě nevhodné, na rozdíl od jiných, srovnatelných pozemků. Ustanovení § 4 odst. 1 písm. a) zákona o ochraně ZPF se při vymezování zastavitelných ploch nepoužije. Pořizovatel územního plánu i projektant byly 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.

Navrhovatel zde odkazuje na přiléhavý rozsudek Nejvyššího správní soudu ČR ze dne 29.1.2020 sp. zn. 9 As 171/2018-50, ve kterém Nejvyšší správní soud ČR konstatuje: „*územní plánování je dlouhodobým procesem, který by měl probíhat kontinuálně, tj. nově přijímaná dokumentace by měla navazovat na tu stávající. Neznamená to samozřejmě, že je třeba převzít všechny návrhové plochy; tím by byl vyloučen jakýkoli rozvoj v území.* ***Dotčené osoby nicméně musí mít možnost spolehnout se na určitou stálost územně plánovací dokumentace, respektive kontinuitu jejího vývoje, protože jedině tak jí mohou přizpůsobit své záměry. Je tedy spíše nežádoucí, aby jednou projednané a schválené záměry byly opakovaně znovu posuzovány, přehodnocovány a měněny. Dochází tím k zásahu do legitimního očekávání dotčených osob a k neefektivnímu vynakládání veřejných prostředků*** *(srovnej rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 28. 6. 2017, č. j. 4 As 253/2016–45, a další judikaturu citovanou krajským soudem v bodě 22. napadeného rozsudku). Má-li dojít ke změně funkčního určení ploch, pak musí být* ***podložena dostatečně závažnými důvody, opírajícími se buď o relevantní změnu okolností, nebo o to, že původní řešení je věcně nesprávné a vede k závažné kolizi s veřejným zájmem****. … Z okolností nynější věci je zřejmé, že důvodem změny funkčního určení navrhovatelových pozemků byla to, že stěžovatelka v průběhu času přehodnotila své závěry. Svými dřívějšími rozhodnutími na poli územního plánování je však vázána a nemůže je svévolně měnit, a to ani v souvislosti s případnými změnami v politické reprezentaci obce. Územní plán nelze podstatně měnit po každých obecních volbách.*“ K veřejnému zájmu dále Nejvyšší správní soud v tomto rozsudku uvedl: „*zájem na koncepčním rozvoji lokality není silným veřejným zájmem, ale obecným zájmem na harmonickém rozvoji území, který je obecným cílem územního plánování*.“

Přijetím navrženého opatření obecné povahy by došlo k zásahu do legitimního očekávání vlastníka a bezprecedentnímu nepřiměřenému zásahu do vlastnického práva. Nový územní plán je hrubě neproporcionální bez jakékoliv snahy o minimalizaci zásahů do práv vlastníka. **Zatímco Pozemky vlastníka jsou odňaty z funkce využití k zástavbě, návrh OOP počítá s novými rozvojovými plochami jako např. Z39.**

Ústavně chráněné právo vlastnit majetek podle čl. 11 Listiny základních práv a svobod bylo zcela nepřiměřeně omezeno a toto omezení bylo zdůvodněno argumentací o veřejném zájmu (dopravní obslužnost Pozemků), který však nebyl podložen žádným srozumitelným odůvodněním. Opatření obecné povahy musí umožňovat dosažení sledovaného cíle, musí s ním logicky souviset a musí být nejvhodnějším prostředkem k jeho dosažení. Odůvodnění Opatření obecné povahy však neobsahuje žádné konkrétní vyhodnocení a porovnání vhodnosti zvoleného zařazení Pozemků do funkční plochy zemědělství.

Základními stavebními kameny principu proporcionality je zásada subsidiarity a minimalizace zásahu do individuálních práv. V tomto případu je ale zcela zřejmé, že ani zákon, ani analyzované obecné požadavky na územní plán takový zásah do práv vlastníka neumožňují. Vlastník připomíná, že i za situace, kdy takové omezení není v rozporu s hmotným právem, může soud zrušit příslušnou část územního plánu, dojde-li v rámci testu proporcionality k závěru, že jde o zásah nepřiměřený.

Vlastník odkazuje na ustálenou judikaturu Nejvyššího správního soudu, obsaženou v usnesení rozšířeného senátu ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009–120:

„[47] Územní plán reguluje možné způsoby využití určitého území. V tomto smyslu představuje významný, byť ve své podstatě spíše nepřímý zásah do vlastnického práva těch, jejichž nemovitosti tomuto nástroji právní regulace podléhají, neboť dotyční vlastníci mohou své vlastnické právo vykonávat pouze v mezích přípustných podle územního plánu. Znamená to především, že jsou omezeni v tom, co se svým pozemkem či stavbou do budoucna mohou činit, na přípustné varianty využití jejich nemovitostí, jež vyplývají z územního plánu. V tomto smyslu může územní plán představovat zásadní omezení ústavně zaručeného práva vlastnit majetek (čl. 11 LZPS), jež je jedním ze základních pilířů, na nichž již po staletí stojí západní civilizace a její svobodný rozvoj. Zásahy do vlastnického práva proto musí mít zásadně výjimečnou povahu, musí být prováděny z ústavně legitimních důvodů a jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle a být činěny na základě zákona. [...]

[48] Omezení v podobě územního plánu je v obecné rovině uvedené podmínky schopno zpravidla splňovat. V první řadě má v principu legitimní důvody – územní plánování je prostředkem k harmonizaci poměrů na území jím regulovaném a umožňuje sladit veřejný zájem (včetně veřejného zájmu přesahujícího dimenze regulovaného území) s individuálními zájmy týkajícími se daného území. Znamená to tedy, že vlastníci dotčení územním plánováním jsou zásadně povinni – za předpokladu, že i další shora uvedené podmínky budou splněny – strpět i bez svého souhlasu omezení, která pro ně vyplývají z územního plánu, nepřesáhnou-li určitou míru, v rámci, níž lze taková omezení po každém vlastníku bez dalšího spravedlivě požadovat (spravedlivou míru). Jaká míra to bude, je nutno posoudit vždy v konkrétním případě s přihlédnutím k rozhodným okolnostem. [...]

[49] V některých případech dosažení ústavně legitimních a zákonem stanovených cílů územního plánování nebude možné dosáhnout způsobem, který by se každého jednotlivého z vlastníků pozemků a staveb na územním plánem regulovaném území dotkl toliko ve spravedlivé míře; v takovém případě je přípustný i zásah přesahující tuto míru, přičemž ani zde k jeho provedení není nutný souhlas dotčeného vlastníka. Přípustnost takového zásahu i proti vůli vlastníka je dána jeho ústavně legitimním a zákonem stanoveným cílem a splněním dalších podmínek, jejichž komplex lze souhrnně označit za zásadu subsidiarity a minimalizace takového zásahu (zásadou subsidiarity a minimalizace zásahů do vlastnických a jiných věcných práv při tvorbě územního plánu musí být, jak výše uvedeno, ostatně vedena veškerá omezení vyplývající z územního plánu, tedy i omezení nepřesahující spravedlivou míru; v opačném případě by se jednalo o ústavně nepřípustný, neboť v rozporu s čl. 4 odst. 4 LZPS jsoucí zásah).[...]

[52] V rámci soudní kontroly procesu tvorby územního plánu (jeho změny) v řízení podle § 101 a násl. s. ř. s. soud zkoumá, zda jsou vůbec dány podmínky k zásahu územního plánu do vlastnických práv určité osoby. Soud tedy především zkoumá, zda dotyčný zásah do vlastnického práva má ústavně legitimní a o zákonné cíle opřený důvod a zda je činěn jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle. Shledá-li soud, že některá z uvedených kumulativních podmínek není splněna, je to zásadně důvodem pro zrušení územního plánu [...] Shledá-li naopak soud, že všechny uvedené podmínky pro zásah byly naplněny, není to důvodem ke zrušení územního plánu ani tehdy, jedná-li se o omezení ve větší než spravedlivé míře. Otázka, zda byla poskytnuta či závazně přislíbena kompenzace, je pro účely posuzování zákonnosti územního plánu irelevantní, neboť se v rámci procedury pořizování územního plánu neřeší; jde o otázku relativně samostatnou. Není proto ani věcí soudu rozhodujícího o zákonnosti územního plánu, aby se zabýval tím, zda zásah překročil spravedlivou míru, anebo nikoli; soud se omezí pouze na posouzení dodržení zásady subsidiarity a minimalizace zásahu.“

Jak z výše uvedeného vyplývá, opatřením obecné povahy nejsou respektovány zákonem stanovené podmínky a omezení – požadavek rovného zacházení, předvídatelnosti právní regulace, minimalizace zásahů do individuálních práv fyzických a právnických osob, zájmy vlastníků nejsou vyváženy. Omezení založená navrženým územním plánem představují nové do této doby neexistující limity užívání majetku vlastníků. Ve vztahu k vlastníkovi jde o řešení zjevně nepřiměřené, excesivní, šikanózní, diskriminační a neodůvodněně zasahující do jeho základních práv, bylo postupováno diskriminačním způsobem ve srovnání s jinými vlastníky obdobných pozemků, které byly na rozdíl od Pozemků ponechány v původní funkční regulaci, nebo naopak privilegovaně zařazeny do rozvojových zastavitelných ploch. V tom spatřuje vlastník nezákonnost navrženého Opatření obecné povahy.

Návrh je v přímém rozporu s ust. § 19 odst. 1 písm. c) stavebního zákona, který stanoví, že úkolem územního plánování je „*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.“ Předložené odůvodnění se k tomu nijak nevyjadřuje, kapitola „***C. Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území***“ na str. 11 až 13 odůvodnění OOP je pouze obsahově zcela vyprázdněnou blanketní pasáží.

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 cíli 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*.“

Namítám, že předložený návrh územního plánu není především v části navržené regulace Pozemků 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).

Navržený ÚP zcela zastaví trvale udržitelný rozvoj lokality okolí Pozemků vhodné k umístění ploch bytové zástavby v bezprostřední blízkosti stávajících komunikací, a zcela **ignoruje veřejný zájem na ekonomickém využití území**. Vlastník v této souvislosti namítá existující **veřejný zájem na účelném uspořádání území v souladu s dlouhodobou urbanistickou koncepcí a již vloženými investicemi** do přípravy developerského projektu. Pořizovatel zcela opomenul, že napojení lokality na stávající technickou infrastrukturu je bezproblémové, neboť tato (kanalizace) je vedena přes předmětné Pozemky, případně je vedena při jejich severním okraji (vodovod, rozvody elektrické energie).

Dalším potlačeným veřejným zájmem je v daném případě vytvoření 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, který uspokojuje současné potřeby po nových skladových plochách napojených na hlavní komunikační tepny. Jsou tak koordinovány veřejné (trvale udržitelný rozvoj, veřejný zájem na efektivním využití existující veřejné dopravní a technické infrastruktury, kterými Pozemky disponují) i soukromé záměry změn v území, výstavba a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizována ochrana veřejných zájmů vyplývající ze zvláštních právních předpisů.

Naplnění dlouhodobě stanovené koncepce rozvoje území přímo napojeného na veřejnou komunikaci, včetně jeho plánované urbanistické koncepce, je nepochybně významným veřejným zájmem sledovaným rovněž v řízení o vydání OOP. Byl tak objektivně shledán veřejný zájem na zachování existující urbanistické koncepce řešeného území, naopak je objektivně v rozporu s veřejným zájmem ponechání řešeného území bez využití jen k zemědělství a hledání jiných, svou polohou bezpochyby méně vhodných pozemků k zástavbě.

Pořizovatel zcela pominul **veřejný zájem na vytváření předpokladů pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, racionální a hospodárné využívání území a ochranu jeho hodnot**, který je přitom formulován ve stavebním zákoně a **sociálním a ekonomickém rozvoji**.

Pořizování nového územního plánu nelze vnímat jako procesní prostředek, jímž by bylo možné bez dalšího zpochybnit řešení obsažená ve stávajícím územním plánu. Změna funkčního určení plochy, popř. vymezení nové plochy s odlišným způsobem využití může obstát pouze tehdy, jestliže je odůvodněna závažnými věcnými důvody. Ty mohou spočívat buď v tom, že řešení zahrnuté do předchozího územního plánu je věcně nesprávné, a toto řešení je v závažné kolizi s veřejným zájmem (tedy výrazně omezuje naplnění veřejného zájmu), nebo mohou být způsobeny změnami, k nimž došlo po přijetí předchozího územního plánu, takže řešení obsažené v předchozím územním plánu již není aktuální a je třeba ho přehodnotit. Pouze v případě, že je změna obsahu územního plánu odůvodněna některým z těchto dvou hledisek, lze mít za to, že nebyl porušen princip kontinuity územního plánování.

K významu principu kontinuity územního plánování, jenž je úzce spojen s ústavními principy právní jistoty a ochrany legitimního očekávání, viz rozsudek NSS ze dne 28. 6. 2017, čj. 4 As 253/2016–45, bod 41, a dále rozsudek ze dne 27. 1. 2011, čj. 7 Ao 7/2010–133. Z judikatury Nejvyššího správního soudu (např. rozsudku ze dne 14. 2. 2013, čj. 7 Aos 2/2012 – vyplývá, že územní plánování nemůže být činností zcela nahodilou, nepředvídatelnou a svévolnou. **Proto je žádoucí, aby se pořizovatel územního plánu snažil respektovat předchozí územně plánovací dokumentaci téhož stupně a na základě ní přijaté dokumentace nižšího stupně.**

Nejvyšší správní soud rovněž zformuloval právní názor (v rozsudku ze dne 20. 5. 2010, čj. 8 Ao 2/2010–644), že je nutno s přihlédnutím k principům právní jistoty a legitimního očekávání respektovat kontinuitu územního plánování. K takovému kroku však musí mít pádný důvod, neboť se jedná o zásadní zásah do vlastnického práva srovnatelný s vyvlastněním.

Často zmiňovaný argument pořizovatele, že dle § 102 stavebního zákona je možné při změně územního plánu, nebo pořízení nového vyjmout nevyužité zastavitelné plochy bez náhrady, které jsou určeny k zastavění po dobu více než 5 let, nemůže znamenat, že obci nehrozí náhrada škody způsobená nesprávným úředním postupem v podobě přijetí nezákonného OOP. S ohledem na to, že navržená změna funkčního využití Pozemků není ničím odůvodněna, a existuje reálná pravděpodobnost úspěchu vlastníka před správním soudem žalobě dle ust. § 101a s.ř.s., vzniká vlastníkovi právo požadovat škodu v režimu ust. zákona č. 82/1998 Sb., o odpovědnosti za škodu způsobenou při výkonu veřejné moci rozhodnutím nebo nesprávným úředním postupem. **Případná domněnka, že obci nehrozí žádná náhrada škody, je tedy iluzorní a nesprávná.**

Podle § 1 odst. 2 zákona č. 82/1998 Sb., o odpovědnosti za škodu způsobenou při výkonu veřejné moci rozhodnutím nebo nesprávným úředním postupem, územní samosprávné celky odpovídají za podmínek stanovených tímto zákonem za škodu způsobenou při výkonu veřejné moci svěřené jim zákonem v rámci samostatné působnosti.

Podle § 19 zákona č. 82/1998 Sb. územní celky v samostatné působnosti odpovídají za škodu, kterou způsobily při výkonu veřejné správy a) nezákonným rozhodnutím, b) nesprávným úředním postupem.

Podle § 20 odst. 1 zákona č. 82/1998 Sb. bylo-li územním celkem v samostatné působnosti v řízení, na něž se vztahují předpisy o správním řízení, vydáno nezákonné rozhodnutí, mají účastníci řízení právo na náhradu škody, která jim tímto rozhodnutím vznikla.

Z uvedeného je zřejmé, že vydání (změna) územního plánu, od nějž vlastník odvozuje vznik škody, je postupem orgánu územního plánování (§ 1 odst. 1 stavebního zákona), který je výkonem státní správy podle § 4 stavebního zákona a ustanovení § 6 odst. 5 písm. c) stavebního zákona tuto činnost výslovně svěřuje do samostatné působnosti obce. Pak se nárok účastníka, který v občanskoprávním soudním řízení tvrdí, že mu změnou dosavadního nebo vydáním nového územního plánu vznikla újma, jenž není nahraditelná podle § 102 odst. 2 stavebního zákona (náhrada některých nároků v souvislosti se změnou územního plánu řešená přímo stavebním zákonem), neposuzuje podle obecného předpisu (občanského zákoníku) o odpovědnosti za škodu, nýbrž podle zvláštního zákona, který řeší odpovědnost za škodu způsobenou výkonem veřejné moci. Jím je zákon č. 82/1998 Sb., o odpovědnosti za škodu způsobenou při výkonu veřejné moci rozhodnutím nebo nesprávným úředním postupem.

V této souvislosti je povinností členů zastupitelstva přijímajících OOP dbát na prevenční povinnost předcházení škod. Péče řádného hospodáře se obecně vztahuje na všechny členy volených orgánů veřejnoprávních korporací, jako jsou obce. Povinnost konkrétně volených orgánů obcí postupovat s péčí řádného hospodáře vychází z veřejnoprávních ustanovení o povinnostech členů zastupitelstva (či rady) obce, o obsahu jejich slibů či z § 38 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění, ve kterém se uvádí: "*Majetek obce musí být využíván účelně a hospodárně v souladu s jejími zájmy a úkoly vyplývajícími ze zákonem vymezené působnosti. Obec je povinna pečovat o zachování a rozvoj svého majetku. Porušením povinností stanovených ve větě první a druhé není takové nakládání s majetkem obce, které sleduje jiný důležitý zájem obce, který je řádně odůvodněn.*" Povinnost péče řádného hospodáře je ve své základní podobě upravena v § 159 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, a to tak, že "*každý, kdo přijme funkci člena voleného orgánu, zavazuje se, že ji bude vykonávat s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí. Má se za to, že jedná nedbale, kdo není této péče řádného hospodáře schopen, ač to musel zjistit při přijetí funkce nebo při jejím výkonu, a nevyvodí z toho pro sebe důsledky*."

Návrh rozhodnutí o námitce: Námitce se nevyhovuje

Odůvodnění rozhodnutí:

Námitka byla uplatněna včas, byla úplná a obsahovala všechny předepsané náležitosti. Namítající požaduje vymezit dotčené pozemky jako zastavitelnou plochu určenou k bydlení. Obsahově shodná připomínka byla podána již při společném jednání, připomínce nebylo vyhověno.

Namítající si ve své námitce částečně protiřečí, když uvádí, že sice zahájila projektovou přípravu záměru, ale ten dosud nebyl realizován. V požadavku na zjištění stavu věci, o kterém nejsou důvodné pochybnosti, lze uvést, že v současné době **není** na dotčených pozemcích evidován žádný správní úkon, který by vyvolával jakoukoliv změnu v území ve smyslu § 2 stavebního zákona. Předprojektová příprava, která není postoupena k projednání příslušnému stavebnímu úřadu, nemůže být považována za zahájení využití území, přestože to pro investora mohou být určité vynaložené náklady. Zároveň do doby vydání a účinnosti nového územního plánu je potřeba rozhodovat dle aktuálního územního plánu a záměr je možné za současné situace stále realizovat. Vydané územní rozhodnutí by pak bylo relevantním podkladem pro zachování zastavitelné plochy. Možnost zástavby a realizace developerského záměru je územním plánem stanovena již **20 let**.

Přístup do lokality přes současnou zástavbu je zajištěn pozemky o minimální šířce cca. 7 m směrem k vyústění do požadované lokality, podél stávajících řadových domů. S ohledem na č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území ve znění pozdějších předpisů je potřeba minimální šíře veřejného prostranství, jehož součástí je komunikace zpřístupňující rodinné domy alespoň 8 m (při obousměrném provozu). Jedná se o místo vjezdu/výjezdu do/z lokality jako jediné přístupové místo a nelze tedy řešit jako jednosměrnou komunikaci.

Ze stávající platné územně plánovací dokumentace vyplývá, že navrhovaná přeložka měla sloužit nejen k odvedení tranzitní dopravy z obce, ale zároveň jako obslužná komunikace zástavby vyplňující prostor mezi přeložkou a stávající zástavbou. *„Při řešení návrhu dopravní obsluhy zmiňovaného dostavbového území logicky vyplynulo navrhnout na hraně inverzního území údolí obvodovou komunikaci, ze které* ***je možné navrhovanou zástavbu obsluhovat.*** *Ze stávající silnice II/116, která tvoří v současné době hlavní dopravní páteř obce, tuto obsluhu* ***nelze dost dobře realizovat, protože komunikace je obestavěna souvislou venkovskou zástavbou.****“*

Primárně tedy měla přeložka sloužit k obsluze daného území, zároveň však je navrženo i propojení lokality přes současnou zástavbu, jako doplňující alternativa v souladu s tehdejší legislativou (1993, resp. 2002).

Zařazení pozemků jako kompenzace za poskytnutí pozemku pro hlavní vodovodní řad je pro pořizování ÚP bezpředmětné, vzhledem k tomu, že do procesu vstupují dotčené orgány, které mají poměrně zásadní vliv na podobu územního plánu, pak při každé změně (případně pořízení nového) ÚP lze plochy prověřit, ale není možné na základě dohody se samosprávou nárokovat vymezení plochy ve vydaném ÚP.

Komunikaci ke stávajícímu objektu č.p. 54 je možné umístit i v ploše zemědělské. Jako přípustné využití je v souladu s § 18 odst. 5 stavebního zákona umožněno umístění dopravní infrastruktury.

Návrh rozhodnutí o námitkách bude v souladu s § 53 stavebního zákona zaslán dotčeným orgánům k uplatnění stanoviska.

Za výraznou změnu okolností lze považovat rušení záměru přeložky, která měla sloužit k obsluze daného území, čímž se lokalita stala obtížně dopravně dostupnou s ohledem na potenciální splnění všech rozměrových požadavků dané komunikace. Jak je uvedeno (mimo jiné) ve stávajícím územním plánu. Zároveň není stavebním úřadem Nový Knín evidován jakýkoliv záměr na dotčených pozemcích. Nebylo možné předpokládat předprojektovou přípravu.

Lokalita Z39 není zcela novou zastavitelnou plochou, jedná se o stávající plochu „výhledu“, kde se mění funkční využití. Zároveň je přímo přístupná ze silnice III. třídy.

BRONISLAVA BECKOVÁ

Námitka ze dne 06.07.2022, pořizovateli doručena 07.07.2022, u pořizovatele evidována pod č.j. MDOB 74771/2022/Web

Text námitky:

Jako vlastník pozemku 244/1 v k.ú. Nová Ves pod Pleší podávám tímto námitku na změnu územního plánu Nové Vsi pod Pleší, a nesouhlasíme se změnou využití výše uvedeného pozemku.

Odůvodnění připomínky/námitky (lze samostatnou přílohou):

Nemovitosti byly zakoupeny na konci roku 2015 včetně zahrady, která byla určena k zástavbě, a jako taková byla i ve znaleckém posudku oceněna. Touto změnou by došlo k znehodnocení majetku, a jako vlastník bych byla velmi poškozena. Navíc, v přední části zahrady, tj. za domem č.p. 429 byl již v době zakoupení nemovitosti plánován a vyprojektován bazén, k jehož realizaci nedošlo pouze z důvodů tragického úmrtí předchozího majitele. Dále bude na zahradě v levé spodní vybudována stodola, resp. hospodářské stavení pro uložení traktůrku, sekačky, nářadí apod.

V zadní části máme v souladu s platným územním plánem vyhotoven připraven návrh geometrického plánu, ve kterém oddělujeme pro děti (vnoučata) dvě pozemkové parcely o přibližné výměře cca 1 200 m^2.

Vzhledem k výše uvedeným okolnostem proto žádám o ponechání pozemku v novém územním plánu obce Nová Ves pod Pleší pro zástavbu - plocha určená k bydlení.

Návrh rozhodnutí o námitce: Námitce se nevyhovuje

Odůvodnění rozhodnutí:

Námitka byla uplatněna včas, byla úplná a obsahovala všechny předepsané náležitosti. Namítající se domáhá zachování funkce smíšené obytné v rámci vymezeného zastavěného území obce místo navrhované **zeleně soukromé** (zahrady, bez možnosti další zástavby rodinnými domy).

Aktuální stav dle katastru nemovitostí, který je podkladem pro stabilizované území a jeho funkce v územním plánu je zahrada bez adekvátního přístupu pro možnost umístění dalších rodinných domů. Obtížně splnitelné požadavky nad rámec (a podrobnost) územního plánu, zejména s ohledem na splnění obecných požadavků na výstavbu vytvořily možnost stabilizace pozemku jako zahrady (tak, že respektuje současné využití a uspořádání území).

Územní plán a jeho pořizování je dynamickým procesem, kdy do doby vydání a účinnosti nového územního plánu je potřeba posuzovat jednotlivé záměry v souladu s platnou územně plánovací dokumentací. V případě, že by během doby pořizování byl na základě stávajícího územního plánu povolen záměr na daném pozemku v souladu s platnou ÚPD, bylo by potřeba tento nový (povolený) stav respektovat a jednalo by se o nové skutečnosti, které by daly příčinu k úpravě funkce stabilizovaného území.

Územní rozhodnutí (případně souhlas s dělením) je navazujícím rozhodnutím na platnou územně plánovací dokumentaci a je pro pořizování nového územního plánu závazná.

Řadové rodinné domy

ING. MIROSLAVA ADAMOVSKÁ, FRANTIŠEK MATYS, MUDR.IVA FARDOVÁ

Námitka ze dne 01.06.2022, pořizovateli doručena 08.06.2022, u pořizovatele evidována pod č.j. MDOB 60620/2022/Web, doplněna 07.11.2022 pod č.j. MDOB 118777/2022/Web

Text námitky:

Jsme vlastníky pozemků č.p. 306/20, 306/85, 306/83, 306/82, 306/86 v katastrálním území Nová Ves pod Pleší. Návrh nového územního plánu nerespektuje vlastnictví pozemků a oproti dosud platnému územnímu plánu, vede zastavěné území obce přímo středem našich pozemků, které jsou v přímé návaznosti na naše obytné domy (řadová zástavba) a tvoří s nimi nedílnou součást. Připomínáme, že parcelu 306/86 jsme vytvořili my sami, abychom si zachovali společný přístup k našim domům. Nejde o žádnou komunikaci, nýbrž o část našich pozemků, sloužící k obslužnosti našich domů. Je naprosto nelogické, že je vedena hranice zastavěného území obce právě po hranici tohoto pozemku. Rovněž tak, že další pozemky č.p. 306/85, 306/83 a 306/82 jsou vyjmuty z oblasti pro individuální bydlení i když od samého počátku k němu slouží. Není žádný důvod k tomu, aby hranice pozemků pro individuální bydlení nevedla v tomto prostoru po hranici intravilánu obce, jako tomu bylo dříve a ne středem našich pozemků. Pro přístup k našim řadovým domům a bytovým domům č.p. 214 a 215 měla sloužit komunikace na původní parcele číslo 306/26, která vedla kolem severní strany našich domů (nyní 306/49 a 306/50), dále po hranici intravilánu obce (nyní 306/46), kolem osmi bytovky (č.p. 214 a 215) a s napojením na stávající komunikaci kolem domů Okal. Právě z důvodu napojení na původní přístupovou cestu nám byly odňaty dvě parcely a to č.p. 306/49 a 306/50 (161 m2) z původní parcely 306/27, která je kolem našich řadových domů. Pokud se původní napojení na komunikaci nebude realizovat, budeme požadovat navrácení těchto dvou parcel do našeho vlastnictví, z důvodu, že neplní účel, pro který nám byly odebrány.

Dále připomínkujeme, že nový návrh nijak neřeší přístup vlastníků domů č.p. 214 a215 a dalších vlastníků pozemků v této lokalitě. K tomu využívá pozemky v našem vlastnictví. S tím zásadně nesouhlasíme.

Upozorňujeme, že již 11 let se snažíme tuto situaci řešit, ale zatím bezvýsledně. Zcela správně usuzujeme, že tyto úpravy mají za cíl situaci vyřešit na náš úkor a vlastně nám pozemky odcizit. K tomu nás vede i to, že váš úřad zcela protiprávně (nerespektoval dokumenty o vlastnictví, které jsme mu předali) vydal rozhodnutí o zřízení veřejné účelové cesty. K tomuto podvodnému jednání jsme se odvolali.

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitce se částečně vyhovuje – v části vymezení zastavěného území také na pozemcích **306/82, 306/85 a 306/83** včetně příslušné funkce zastavěného území (BI)

V ostatních částech se nevyhovuje

Odůvodnění rozhodnutí

Námitka byla uplatněna včas, byla úplná a obsahovala všechny předepsané náležitosti. Namítající se domáhají zahrnutí dotčených pozemků do plochy určené k bydlení (stav) jako součásti uzavřeného areálu souboru pozemků. Přístupovou komunikaci pro bytové domy navrhují řešit jako záměr mimo dotčené pozemky. Přestože současný stav je podle namítajících upravený jako zpevněný přístup, domnívají se, že se jedná o neveřejnou komunikaci pouze jako přístup k řadovým domům, nikoliv jako průjezdní komunikace k dalším stavbám a objektům.

Územní plán ve své podrobnosti **neřeší majetkoprávní spory**, ani vlastnictví pozemků. Úkolem územního plánu je stanovit možnost využití konkrétní funkční plochy, jejímž podkladem je katastrální mapa. Hranice pozemků **nemusí být shodné s hranicí funkčního využití** (pozemek může mít několik způsobů využití a zároveň jedna ucelená funkční plocha může být vymezená na více pozemcích).

Námitce lze vyhovět v části vymezení zastavěného území tak, že soubor pozemků ve vlastnictví namítajících, které tvoří nedílnou součást s obytnými budovami (řadovými domy) je možné v souladu s § 58 stavebního zákona zahrnout do zastavěného území.

Toto vymezení však neznamená, že veškeré pozemky (nebo jejich části) musí být funkčně určeny k bydlení. Pozemek č. 306/86, který dle leteckých snímků 2021 slouží jako obslužná komunikace (jedná se o těleso vozovky užívané motorovou dopravou) je v současném územním plánu (ÚPSÚ Nová Ves pod Pleší po změně č. 3) vymezena jako stav s funkcí **„komunikace místní, obslužné účelové a pěší“** bez rozlišení přístupu (veřejná x soukromá). Zároveň je změnou číslo 1 ÚPSÚ Nová Ves pod Pleší uvažováno (jako návrh) o realizaci místní komunikace mimo pozemky dotčených vlastníků. Územně plánovací dokumentace je však koncepční nástroj, který „pouze“ umožňuje určité využití konkrétní plochy, ale nemůže takové využití vymáhat a je vždy na vlastníkovi pozemku, zda plochu využívá stávajícím způsobem, nebo realizuje nové navržené využití. V současné době obec neuvažuje o realizaci nové komunikace a požaduje zakreslit pouze aktuální stav.

Návrh nového územního plánu vymezuje tento pozemek jako plochu **PV – plochy veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch.** Tyto plochy jsou popsány jako ***„komunikace místní obslužné, zajišťující funkci zejména dopravní obsluhy jednotlivých pozemků a nemovitostí a zároveň umožňují pohyb chodců a cyklistů ve veřejném prostoru“***, s odkazem na zákon č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení) a jeho § 34, který definuje veřejná prostranství jako, ***„všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez***

ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru.“ Vzhledem k tomu, že pozemek v současné době splňuje definici veřejného prostranství (přestože se jedná o pozemek v soukromém vlastnictví, ale který je volně přístupný), nejsou předloženy dostatečné podklady pro změnu funkce tohoto pozemku. Pozemek dál bude sloužit jako „komunikace“ a není podrobností územního plánu řešení majetkoprávních sporů, zda se bude jednat o neveřejnou komunikaci, nebo o veřejnou komunikaci.

MUDR. IVA FARDOVÁ

Námitka ze dne 07.07.2022, pořizovateli doručena 07.07.2022, u pořizovatele evidována pod č.j. MDOB 74758/2022/Web

Text námitky:

MUDr. Iva Fardová (zast. Mgr. Silvií Felix Koubíkovou a Mgr. Ondřejem Vybíhalem)

Účastník je vlastníkem pozemků parc. č. st. 498; součástí pozemku je stavba, parc. č. 306/85, parc. č. 306/89, parc. č. 306/94, parc. č. 306/95, vše v k. ú. Nová Ves pod Pleší, dále je účastník spoluvlastníkem pozemků parc. č. 306/20, 306/84, 306/86, vše v k. ú. Nová Ves pod Pleší (dále společně jen „***Pozemky***“). Pozemky parc. č. 306/85 (ve vlastnictví účastníka), parc. č. 306/83, jakož i pozemek parc. č. 306/82, vše v k. ú. Nová Ves pod Pleší (dále jen „***Dotčené pozemky***“) byly dle Návrhu vyjmuty z intravilánu obce a došlo ke změně jejich způsobu využití. Účastník má za to, že zamýšlené vyjmutí Dotčených pozemků z intravilánu a tedy ze zastavěného území obce, jakož i změna způsobu jejich využití je v rozporu s cíli územního plánování, zasahuje do zájmů a práv účastníka a dalších obyvatel obce a je v rozporu s požadavky na vypracování územního plánu, jakož i v rozporu se zadáním územního plánu.

Dotčené pozemky vznikly rozdělením pozemku parc. č. 306/27, k. ú. Nová Ves pod Pleší, přičemž v roce 1971 bylo řádně rozhodnuto o vyjmutí tohoto pozemku ze zemědělského půdního fondu. Pozemek parc. č. 306/86, k. ú. Nová Ves pod Pleší, ve vlastnictví účastníka, je v katastru nemovitostí řádně evidován jako ostatní plocha se způsobem využití jiná plocha, bez ochrany nemovitosti.

Jak již účastník uvedl, dotčené pozemky sloužily k obslužnosti domů č. p. 195, 196, 197 a 198, umístěných na pozemcích parc. č. st. 499, st. 498, st. 497 a st. 496 k. ú. Nová Ves pod Pleší (dále jen „***Domy***“). To bylo potvrzeno i Okresním soudem v Příbrami dne 22. 10. 2009 v odůvodnění usnesení č. j. 15 C 107/2008-100 ze dne 22. 10. 2009, které nabylo právní moci dne 24. 11. 2009 (dále jen „***Rozhodnutí***“), které bylo vydáno na základě zjištěného skutkového stavu a které uvádí, cit. „*V průběhu řízení soud požádal ... Stavební úřad v Novém Kníně* [o vydání rozhodnutí v pochybnostech] *– jaký byl způsob využití pozemku parc. š. 206/27, k. ú. Nová Ves pod Pleší ... Stavební úřad ... se vyjádřil tak, že parcela č. 306/27 ... se nachází kolem stavby bytových domů čp. 195, 196, 197 a 198 v Nové Vsi pod Pleší... pozemek slouží jako prostranství kolem bytových domu – přístup, příjezd... pozemky, ač nebyly přímo zastavěny řadovými domy, sloužily k jejich obslužnosti, jednalo se o přístupové komunikace, manipulační plochy a zeleň okolo těchto domků...“.* Rozhodnutí tvoří přílohu č. 2 těchto námitek. K obslužnosti Domů Dotčené pozemky slouží i nadále. Využívání k obslužnosti Domů je nepochybně hospodárným využíváním zastaveného území, které je zcela v souladu s vymezením zastavěného území, které sleduje cíle územního plánování dle § 18 StavZ.

Dle dosavadního územního plánu byly Dotčené pozemky zařazeny do intravilánu obce, jakožto zastavěné území obce. K tomu účastník dokládá část z grafického výkresu stávajícího územního plánu. Hranice intravilánu je vyznačena širokou černou čarou, která v současnosti přirozeně kopíruje hranici území obce se zastavěnou plochou.

Je nutné uvést, že také dřeviny rostoucí za východní hranicí Dotčených pozemků (viz tmavě červená linie) tvoří přirozenou hranici, která jednoznačně odděluje zemědělskou a jinou nezastavěnou plochu a plochu zastavěného území obce a dotváří přirozený charakter daného území.

Oproti dosavadním hranicím Návrh předmětné území upravuje tak, že hranici intravilánu obce posouvá do centra obce a Dotčené pozemky z intravilánu obce nepochopitelně vyčleňuje. Viz následující výřez z grafické části Návrhu.

Dotčené pozemky by nově měly být územím se způsobem využití plochy zemědělské (NZ), ačkoliv k tomuto způsobu využití nejsou určeny, nejsou součástí zemědělského půdního fondu a jsou pro tyto účely zcela nevhodné.

Dne 28. 6. 2022 proběhlo veřejné projednání Návrhu (dále jen „***Veřejné projednání***“), kterému byl účastník přítomen. Zástupce Pořizovatele při Veřejném projednání účastníkovi sdělil, že mu není známo, proč došlo k vyjmutí Dotčených pozemků z intravilánu území obce a proč došlo k nestandardnímu posunu hranice intravilánu směrem do centra obce. Jelikož ani Návrh odůvodnění neobsahuje, účastník má za to, že nad rámec výše uvedeného může Návrh zatížit zamýšlený nový územní plán obce vadou nepřezkoumatelnosti.

Důvod k vyjmutí Dotčených pozemků z intravilánu obce a pro změnu jejich způsobu využití území za plochy zemědělské v Návrhu zcela absentují. Dle navrženého posunu hranice intravilánu ve skutečnosti dochází k popření skutečného charakteru, povahy, faktického účelu a umístění Dotčených pozemků v obci. Nelze vyloučit, že Návrh je proto také v rozporu se zadáním územního plánu obce, zejména pak v rozporu s urbanistickou koncepcí vymezenou v zadání.

Rozpor s požadavky na urbanistickou koncepci území

Účastník má za to, že v daném případě Návrh nevytváří podmínky pro zlepšování dostupnosti území zkvalitňováním dopravní infrastruktury zejména s ohledem na potřeby veřejné dopravy. Návrh totiž nezohledňuje potřebu zajištění dopravní obslužnosti parcel na jih od Pozemků a Dotčených pozemků. K obslužnosti parcel jako např. pozemku parc. č. 302/2, k. ú. Nová Ves pod Pleší.

Je nezbytné, aby doprava byla zajištěna zřízením pozemní komunikace vedoucí mimo Pozemky a Dotčené pozemky. Zároveň je nutné a je zcela na místě nyní zohlednit, že dopravu dále nelze vést přes Pozemky a Dotčené pozemky, které jsou toliko obslužnými komunikacemi několika již stojících Domů, nacházejících se také v intravilánu obce.

Nový územní plán, o to více jeho Návrh, musí respektovat také relevantní územně analytické podklady. Pořizovatel musí mimo jiné prověřit stávajícího využití území a vymezení ploch s rozdílným způsobem využití podle aktuálního stavu. Jedním z požadavků na urbanistickou koncepci územního plánu však je, aby plošné a prostorové uspořádání dle územního plánu plně respektovalo efektivní využití ploch, charakter území, širší funkční a prostorové vztahy sídla.

Nelze opomenout umístění Dotčených pozemků v krajině. Ze současného územního plánu je zřejmé, že hranice intravilánu obce v daném území je plynulá a krajinu respektuje. Řešení dle Návrhu krajinu dané území narušuje, nerespektuje zejména požadavky na urbanistickou koncepci obce a ve svém důsledku je způsobilé narušit kvalitu prostředí a zájmů účastníka, jakož i dalších obyvatel obce. Požadavky na zajištění oprávněných zájmů obyvatel obce by za stavu dle Návrhu nebyly splněny.

Dotčené pozemky jsou obslužnými pozemky Domů, včetně domu ve vlastnictví účastníka. Dotčené pozemky plynule přiléhají k nemovitostem, jejichž obslužnost zajišťují. Od přilehlých zemědělských ploch jsou Dotčené pozemky odděleny viditelnou přírodní hranicí dřevin za jejich východní hranicí.

Prostorové uspořádání i charakter daného území jednoznačně nasvědčují nutnosti ponechat Dotčené pozemky v intravilánu obce, jako součást zastavěného území obce. Jelikož doposud byly Dotčené pozemky součástí intravilánu obce (ve smyslu § 2 odst. 1 písm. d) StavZ) a v mezidobí nedošlo k faktické změně ve vývoji území, který by se dostal do rozporu se stávajícím vymezením zastavěného území dle územního plánu, je nutné stávající hranici intravilánu zachovat a promítnout také v Návrhu.

Na základě Návrhu je řešení posunu hranice intravilánu a vyjmutí Dotčených pozemků ze zastavěného území obce v rozporu s cíli a úkoly územního plánování dle § 18 a § 19 StavZ a nesplňuje zadání územního plánu Nová Ves pod Pleší. Řešením předmětného území okolo Dotčených pozemků dle Návrhu by došlo zejména k narušení urbanistické koncepce, jakož i k narušení dosavadního charakteru území. Zároveň je Návrh v rozporu s uvedeným Rozhodnutím a se zjištěními v něm uvedenými.

Vzhledem k výše uvedenému účastník navrhuje, aby byl Návrh upraven tak, že Dotčené pozemky budou i nadále zahrnuty v intravilánu obce dle jeho současných hranic, a budou vedeny jako zastavěné území obce se způsobem využití jako plochy pro bydlení.

Zároveň účastník navrhuje, aby došlo k zohlednění účelu Dotčených pozemků jako obslužných pozemků výhradně Domů a aby došlo k vytvoření potřebných podmínek ke zlepšení dopravní infrastruktury v předmětném území.

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitce se **vyhovuje** v části vymezení zastavěného území
Námitce se **nevyhovuje** v části zohlednění účelu pozemků jako obslužné komunikace pouze pro předmětné domy

Odůvodnění rozhodnutí:

Námitka byla uplatněna včas, byla úplná a obsahovala všechny předepsané náležitosti. Namítající požaduje úpravu hranice zastavěného území, tak aby uvnitř byly zahrnuty pozemky 306/82, 306/83 a 306/85 včetně funkčního využití souvisejícího s bydlením.

Zastavěné území (namítající nazýváno „intravilán“) je vymezováno nově při každé změně územního plánu, případně při pořizování nové dokumentace. Postup a náležitosti vymezení zastavěného území jsou uvedeny v § 58 stavebního zákona. Pro vymezení zastavěného území **není podkladem** stávající územně plánovací dokumentace. Pozemky mimo zastavěné území byly vymezeny na základě aktuální katastrální mapy s tím, že se jednalo (dle KN) o pozemky s odlišným vlastnictvím, než pozemky bezprostředně související s řadovými rodinnými domy. Na základě předložení nových podkladů je účelné zahrnout dotčené pozemky do zastavěného území, s funkcí příslušící k bydlení. Jedná se o soubor pozemků příslušících k řadovým domům, které jsou odděleny plochou účelové komunikace a splňují tak definici zastavěného území stanovenou stavebním zákonem.

Toto vymezení však neznamená, že veškeré pozemky (nebo jejich části) musí být funkčně určeny k bydlení. Pozemek č. 306/86, který dle leteckých snímků 2021 slouží jako obslužná komunikace (jedná se o těleso vozovky užívané motorovou dopravou) je v současném územním plánu (ÚPSÚ Nová Ves pod Pleší po změně č. 3) vymezena jako stav s funkcí **„komunikace místní, obslužné účelové a pěší“** bez rozlišení přístupu (veřejná x soukromá). Zároveň je změnou číslo 1 ÚPSÚ Nová Ves pod Pleší uvažováno (jako návrh) o realizaci místní komunikace mimo pozemky dotčených vlastníků. Územně plánovací dokumentace je však koncepční nástroj, který „pouze“ umožňuje určité využití konkrétní plochy, ale nemůže takové využití vymáhat a je vždy na vlastníkovi pozemku, zda plochu využívá stávajícím způsobem, nebo realizuje nové navržené využití.

Návrh nového územního plánu vymezuje tento pozemek jako plochu **PV – plochy veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch.** Tyto plochy jsou popsány jako ***„komunikace místní obslužné, zajišťující funkci zejména dopravní obsluhy jednotlivých pozemků a nemovitostí a zároveň umožňují pohyb chodců a cyklistů ve veřejném prostoru“***, s odkazem na zákon č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení) a jeho § 34, který definuje veřejná prostranství jako, ***„všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru.“*** Vzhledem k tomu, že pozemek v současné době splňuje definici veřejného prostranství (přestože se jedná o pozemek v soukromém vlastnictví, ale který je volně přístupný), nejsou předloženy dostatečné podklady pro změnu funkce tohoto pozemku. Pozemek dál bude sloužit jako „komunikace“ a není podrobností územního plánu řešení majetkoprávních sporů, zda se bude jednat o neveřejnou komunikaci, nebo o veřejnou komunikaci.

Lokalita u vlakového nádraží

IVA CIHELKOVÁ

Námitka ze dne 04.07.2022, pořizovateli doručena 08.07.2022, u pořizovatele evidována pod č.j. MDOB 74773/2022/Web

Text námitky:

Jakožto vlastníci předmětných pozemků v zákonné lhůtě podáváme námitky k návrhu územního plánu obce Nová Ves pod Pleší. Podáváme námitku a nesouhlas se zařazením pozemku parc. č. 561/221 jako veřejnou zeleň. Pozemky č. 561/221 a 560/1 bezprostředně navazují na zastavěnou část rodinných domů v obci a na stávající uliční síť a to prostřednictvím stávajících komunikací Pod Pahorkem, Sportovní a U hřiště. Předmětné pozemky 561/221 a 560/1 jsou v soukromém vlastnictví. Místní občané to nerespektují a tyto pozemky používají pro účely skládky odpadu a kompostu, parkování osobních aut, k dlouhodobému parkování maringotky, k ničení a kácení stromů, ke zkrácení cesty k vlakové zastávce, k rozdělávání ohňů. Mimochodem, již 30 let žádáme obec o zařazení pozemku 561/221 na individuální bydlení. Z poslední schůze Veřejného projednávání Územního plánu obce Nová Ves pod Pleší dne 28.06.2022 na můj dotaz, proč nechce obec vyhovět naší žádosti zařazení pozemků k IB, mi zastupitel obce pan Kocourek odpověděl, že léta letoucí jsou tam lidé zvyklí chodit, a že k tomu má osobní a citový vztah. Dle mého názoru je toto odůvodnění zcela absurdní.

Z výše uvedených důvodů znovu žádáme u pozemku parc. č. 561/221 o změnu využití pozemku na funkční plochu BI (bydlení individuální) viz příloha a u pozemku parc. č. 560/1 o změnu využití pozemku na funkční plochu BI (bydlení individuální) viz vyznačení v příloze.

Návrh rozhodnutí o námitce: Námitce se nevyhovuje

Odůvodnění rozhodnutí:

Námitka byla podána včas a obsahovala všechny potřebné náležitosti. Namítající požaduji zahrnout pozemky 560/1 a 561/221 do ploch určených pro bydlení.

S ohledem na urbanistickou koncepci a uzavření tvaru zastavěného území je možné pozemek 560/1 zahrnout do zastavitelné plochy určené k bydlení, vyhověním této části by se návrh ÚP nedostal do rozporu se schváleným zadáním, ani s požadavky stavebního zákona, nadřazenou dokumentací, ani s požadavky dotčených orgánů. **O konečné podobě územního plánu v samostatné působnosti rozhoduje zastupitelstvo obce.** Zastupitelstvo obce dle § 54 stavebního zákona vydává územní plán na území své obce.

Pozemek 561/221 se nachází v těsné blízkosti stávající zastavitelné plochy určené k bydlení. Dle katastru nemovitostí k tomuto pozemku přiléhá pozemek komunikace rozšířený jako točna slepé komunikace. Dotčený pozemek tuto točnu obepíná ze 3

stran. Z tohoto pohledu by bylo logické a možné pozemek do zastavitelné plochy umístit. Zároveň však pozemek již vystupuje ze souvislé zástavby směrem k železniční trati a vznikl by tak výstupek nové zástavby do krajiny. Zároveň je pozemek omezen ochranným pásmem železnice, kde by bylo potřeba splnit další podrobné podmínky správce železnice a s ohledem na hygienické požadavky, by bylo problematické splnit zejména hlukové limity od železnice. Není vhodné zástavbu dále přibližovat k železniční trati. Pozemek a vzrostlá zeleň tvoří přirozený přechod mezi volnou krajinou, nádražím a stávající zástavbou a zároveň plní funkci větrolamu, zastínění volného prostranství.

O konečné podobě územního plánu v samostatné působnosti rozhoduje zastupitelstvo obce. Zastupitelstvo obce dle § 54 stavebního zákona vydává územní plán na území své obce.

Ložisko nevyhrazeného nerostu

LEONHARD JOSEF COLLOREDO-MANSFELD

Námitka ze dne 29.06.2022, pořizovateli doručena 01.07.2022, u pořizovatele evidována pod č.j. MDOB 74787/2022/Web

Text námitky:

Jako vlastník pozemku namítám, že doplnění návrhu územního plánu pro veřejné projednání tak splňuje jen první část požadavku kladeného v připomínce pro společné jednání citovaným právním předpisem na orgány územního plánování, tj. zajistit ochranu zjištěného ložiska nerostu, ale naopak vůbec nevytváří podmínky pro jejich hospodárné využití! Vzhledem k tomu navrhuji, aby byla tato námitka vypořádána tak, že se výroky částech F.18 a F.19 doplní o **zeleně označené části** takto:

F.18 plochy lesní-NL Hlavní využití: plochy lesa se zastoupením produkčních i mimoprodukčních funkcí - rekreačních, vodohospodářských, půdoochranných, klimatických, přírodních a krajinotvorných. Přípustné využití: stávající plochy trvalých travních porostů, orné půdy a mimolesní zeleně; pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro lesní hospodářství; malé vodní plochy a toky; turistické a cyklistické stezky nevyžadující zábor PUPFL; dále turistika po vyznačených cestách, umístění naučných a osvětových zařízení ochrany přírody, budování naučných stezek; opatření zvyšující retenčních schopnosti krajiny (např. tůně); těžba a zpracování nerostů v ložisku nevyhrazeného nerostu - stavební kámen - číslo ložiska 327020001 s názvem Nová Ves pod Pleší.

Podmíněně přípustné využití: nezbytné stavby a zařízení technického vybavení a stavby a zařízení nevyžadující odnětí pozemků určených k plnění funkcí lesa podle ustanovení příslušných právních předpisů; oplocení pozemků pro chovné a pěstební účely.

Nepřípustné využití: činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím; vylučuje se doprava vytěženého nerostu přes sídla Závist a Nová Ves pod Pleší.

F.19 **NP** - **plochy přírodní**

Hlavní využití: funkce přírodní - územní ochrana chráněných území a územní ochrana vymezeného územního systému ekologické stability a dalších ekologicky cenných území (prvky SES, VKP, evropsky významné lokality) mimo zastavěná a zastavitelná území; lesní porosty, rozptýlená krajinná zeleň, luční porosty, vodní toky a plochy, popř. součásti ZPF, jež souhrnně vytvářejí plochy původních, přírodních a přírodě blízkých ekosystémů a zajišťují tak uchování druhového a genového bohatství spontánních druhů a organismů - fauny a flóry.

Přípustné využití: činnosti ke zlepšení přírodního stavu území a podpoře zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů (např. kosení, extensivní pastva, budování tůní, revitalizace vodních toků, výsadba dřevin, likvidace invazních druhů rostlin atp.); opatření zvyšující retenčních schopnosti krajiny (např. tůně) nejvýše do plochy 0,5 ha; turistické a cyklistické stezky na již existující čestní síti, dále turistika po vyznačených cestách, umístění naučných a osvětových zařízení ochrany přírody, budování naučných stezek; pozemky určené k plnění funkce lesa s mimoprodukčními způsoby hospodaření včetně zalesnění; pozemky ZPF - určené pro extenzivní hospodaření způsobem šetrným k přírodním danostem; plochy zeleně zajišťující mimoprodukční funkce krajiny a příznivé působení na okolní ekologicky méně stabilní části krajiny; stavby a opatření v zájmu zabezpečení prostoru pro relativně nerušenou existenci a vývoj přírodních a přírodě blízkých společenstev a v zájmu ochrany přírody a krajiny; stávající pozemky účelových komunikací zejména pro obhospodařování zemědělských a lesních pozemků; pozemky vodních toků a vodních ploch udržované v přírodě blízkém stavu; těžba a zpracování nerostů v. ložisku nevyhrazeného nerostu: stavební kámen - číslo ložiska 327020001 s názvem Nová Ves pod Pleší.

Podmíněně přípustné využití: zemědělský a lesní půdní fond je nutné obhospodařovat z hlediska mimoprodukčních funkcí v souladu se zájmy ochrany přírody a krajiny; přípustné využití a změny využití území (změna kultury pozemku) jsou podmíněny dodržením podmínek, které stanoví příslušný orgán ochrany přírody.

Nepřípustné využití: nová technická či dopravní infrastruktura, zpevňování cest, veškeré stavby včetně staveb dle § 18 odst. 5 stavebního zákona mimo typů a rozměrů staveb, pokud nesouvisí s využitím výslovně uvedeným v přípustném využití; oplocování pozemků ve volné krajině (tedy mimo zastavěné a zastavitelné území); opatření či stavby zajišťující odvodnění pozemků, pokud nesouvisí s využitím výslovně uvedeným v přípustném využití; využití, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím; vylučuje se doprava vytěženého nerostu přes sídla Závist a Nová Ves pod Pleší.

Zároveň však požaduji, aby plochy ÚSES (viz LBC, LBK a RK) v ploše ložiska nebyly vymezeny výkresem územního systému ekologické stability a ani žádným jiným výkresem, neboť uvedené je v rozporu s tím, co stanovují Zásady územního rozvoje Středočeského kraje - viz dále.

Odůvodnění námitky

Ložisko stavebního kamene Nová Ves pod Pleší představuje regionálně významný zdroj stavebního kamene s potenciálem zajištění potřeby drceného kameniva v Praze a v přiléhajících částech Středočeského kraje na řadu desítek let.

Nespornou výhodou tohoto ložiska je navíc výborná dopravní dostupnost z dálnice D4 (bez nutnosti dopravy přes obce a města). Další výraznou předností ložiska je jeho dostatečná vzdálenost od obytné i rekreační zástavby. Na ložisku Nová Ves pod Pleší se nenachází žádná zvláště chráněná území přírody. Vlastní ložisko je pokryto hospodářskými lesy bez výskytu přirozených a přírodě blízkých společenstev. V současné době dokončovaná Regionální surovinová politika Středočeského kraje (2021) doporučuje lc těžbě centrální část ložiska, která vykazuje značnou kubatura bilančních volných zásob (29 602 tis. m3), velmi příznivé ložiskové poměry a dobrou technologickou kvalitu suroviny. A neexistují zde navíc žádné zásadní střety zájmů. Jediný střet zájmů existuje v jihovýchodní části ložiska (tj ložiskové území, které nebude předmětem těžby), do které zasahuje ochranné pásmo 2b vodního zdroje Šachta č. 57.

V roce 2021 se dokončilo zpracování koncepčního dokumentu Aktualizace Regionální surovinové politiky Středočeského kraje. Aktualizace Regionální surovinové politiky Středočeského kraje vychází ze schválené a certifikované metodiky pod názvem **„Metodika a tvorba standardů tvorby a periodické aktualizace regionálních surovinových koncepcí"** (dále jen metodiky), zpracované v letech 2020 - 2021 v rámci řešení programového projektu TAČR č. TITMP00909 „Metodika a tvorba standardů tvorby a

periodické aktualizace regionálních surovinových koncepcí, modelové řešení dvou zvolených regionů - kraje Středočeského, včetně území hlavního města Prahy a kraje Karlovarského". Gestorem tohoto projektu je MPO, odbor surovinové politiky, řešitelem projektu je Česká geologická služba společně se spol. GET, s.r.o. Praha. Gestorem projektu bylo MPO. V současné době je dokument Aktualizace Regionální surovinové politiky Středočeského kraje podroben procesem SEA podle zákona č. 100/2001 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Koncepce regionální (krajské) surovinové politiky je účinným nástrojem, který zdůrazňuje ochranu a strategii využití nerostných surovin na regionální a lokální úrovni při všech fázích územního plánování. Jedná se o koncepční materiál vymezující ochranu a využití nerostných surovin v rámci územního plánování a zabývající se kvalifikovaným zdůvodněním hospodářského významu nerostných surovin a jejich očekávané potřeby pro udržitelný rozvoj společnosti. Představuje základní podkladový materiál pro rozhodovací činnost výkonných orgánů státní správy a orgánů na regionální úrovni a plánovací činnost v sektoru ochrany a využívání neobnovitelných surovinových zdrojů, zejména pak v problematice zajištění dostatečných regionálních zdrojů stavebních surovin a hospodárného využívání a ochrany surovin celostátního významu při současné snaze o vyšší komplexní využití vybraných druhotných surovin. S ohledem na skutečnost, že v současné době na území kraje dochází disponibilní zdroje stavebního kamene a že ložisko je velmi výhodně a bezkonfliktně dopravně přístupné, je dostatečně vzdálené od obcí a měst - doporučuje Aktualizace Regionální surovinové politiky Středočeského kraje z roku 2021 do ÚP Nová Ves pod Pleší zařadit nevýhradní ložisko- stavebního kamene Nová Ves pod Pleší (č. D 3270200) jako plochu nadmistního významu pro těžbu nerostných surovin ~T“. Ložisko bylo ověřené geologickým průzkumem s ukončenou závěrečnou zprávou geologického úkolu- Nová Ves pod Pleší - ložiskový průzkum - Surovina- Stavební kámen- Etapa průzkumu- vyhledávací - Stav ke dni: 16.8.2019 (zpracovatel TIMEX ZDICE s.r.o.,2019, GF FZ007359). Tato zpráva je uložená v archivu ČGS — Geofond. Vyhledávací průzkum ložiska stavebního kamene se zaměřil na vyhledávání kvalitní suroviny - proterozoické sedimenty s výpočtem zásob s celkem 9 jádrových ložiskových vrtů o hloubce 30,6 - 58,9 m.

Z právě aktualizované Regionální surovinové politiky Středočeského kraje a na území hlavního města Prahy vyplývá, že ke dni 1. ledna 2022 (těžba za rok 2021) využívá celkem 34 výhradních a nevýhradních ložisek stavebního (drceného) kamene, přitom aktivně činných je pouze 32, jelikož ložisko vápenců Řeporyje a Dražec dlouhodobě nevykazují žádnou produkci. Celková roční produkce kameniva v kraji je cca 2 100 tis. m3, tj. 5 900-6 500 tis. t/rok. Většina využívaných ložisek stavebního kamene je lokalizovaných vjižní polovině Středočeského kraje, zatímco v severní polovině kraje jsou využívaná pouze ložiska Čenlcov a Husinec - Klecany. Deficitní situace s využíváním ložisek stavebního kamene je tedy v severní, západní a JZ části Středočeského kraje (zejména okresy Kladno, Beroun, Praha - západ, většina plochy okresu Příbram, Rakovník, Mladá Boleslav, Mělník, Nymburk), kde se nachází pouze 6-7 využívaných ložisek stavebního kamene, zatímco okresy Kolín, Benešov, Kutná Hora, východní část okresu Příbram a popř. Praha-východ vjižní a JV části kraje pokrývají zbývajících 25-26 aktivně využívaných ložisek. Z celkového počtu 32 aktivně využívaných ložisek zaujímá 18 ložisek životnost disponibilních zásob vyšší než 10 - 15 let, u dalších 3 ložisek stavebního (drceného) kamene se pohybuje životnost zásob do 10 let a u zbývajících 11 využívaných ložisek se pohybuje jejich životnost do 7 let. Z celkového počtu 32 využívaných ložisek na území kraje se tedy jedná o cca 34 % ložisek s velmi nízkou životností disponibilních zásob. Pokud se do této úvahy zahrne i dotěžovaná 3 ložiska stavebního kamene s životností zásob do 10 let, tzn. na celkových 14 aktivně využívaných ložisek s nízkou životností zásob, jedná se o cca 44 % ložisek s nízkou životností zásob a před ukončením do 10 let. Středočeský kraj disponuje zdánlivě většími objemy geologických zásob stavebního kameniva, avšak objemy vytěžitelných zásob v ložiskách stavebního kamene jsou výrazně nižší a zásoby s povolenou těžbou dle POPD jsou ještě nižší. Vzhledem ke každoročnímu nárůstu potřeby a spotřeby těženého a drceného kameniva do obaloven, betonů (transportbetonů), prefabrikátů, drobných výrobků, silničních staveb, a pro ostatní odběratele se v případě kraje Středočeského včetně území hlavního města Prahy jedná o oblast s nejvyšší spotřebou a potřebou stavebních surovin. **Upozorňujeme, že reálná životnost zásob se vzhledem k neočekávané proměnlivosti kvality surovin stavebního kamene v rámci báňsko - těžebního postupu u řady kamenolomů výrazné mění - spíše zkracuje (z důvodu neočekávaných přírodních podmínek - alterace (přeměny) hornin vlivem tektonického porušení, změna petrologické charakteristiky s nevyhovující - výklizovou kvalitou apod).**

Formulace o dostatečných rezervních zásobách kamene a drceného kameniva např. na území Středočeského kraje jenom zdánlivě působí jako dostatečná saturace, obzvláště když na řadě těchto využívaných ložisek jsou velmi nízké zásoby a zároveň je třeba posuzovat právě onu kvalitu a jakost suroviny, její zatřídění s příslušnou certifikací dle ČSN EN. Každý kamenolom se liší petrograficky, jakostní kvalitou a rovněž technologicko- úpravárenským zázemím, podmínkami dobývání, geologicko-strukturními podmínkami a územně ekologickými podmínkami. Ne každý lom produkuje stejnou kvalitu suroviny shodného petrografického surovinového typu, proto jejich výrobkové produkce jsou rozdílné a jejich uplatnění na trhu rovněž. Každý kamenolom je specifický svojí petrologickou charakteristikou a jakostně technologickou kvalitou suroviny a tím pádem s ohledem na technologické možnosti úpravy této suroviny z toho vyplývající možné výrobkové produkce, uplatnitelné na trhu.

Na území Středočeského kraje by měl být nadále zachován výše uvedený celkový trend roční produkce stavebního (drceného) kamene (SK), protože Středočeský kraj je a bude nadále spojen s nárůstem požadavků a poptávky po kvalitní surovině SK požadované výrobkové frakce DDK 0/4, 2/4, 2/5 a 4/8 mm a výrobkové frakce HDK 8/11, 11/16, 16/22, 8/16, 16/32 mm a drážní štěrkodrtě 32/63 mm na veřejně prospěšné stavby. Požadavky na kvalitu a potřebný objem výstupních sortimentů stavebních surovin výrazně stoupají, u SK se výrazně prodražují a rovněž jsou nedostatkové výrobkové frakce DDK 0/4, 2/4, 2/5 a 4/8 mm, dále výrobkové frakce HDK 8/11, 11/16, 16/22, 8/16, 16/32 a drážní štěrkodrtě a drtě 0/32kv mm a 32/63 mm odpovídající normám ČSN EN 12620 - kamenivo do betonu a ČSN EN 13043 - kamenivo do asfaltových směsí a ČSN EN 13450 - kamenivo do kolejových loží.

Záměr na využití nevýhradního ložiska - stavebního kamene Nová Ves pod Pleší (č. D 3270200) a zájem na hospodárném využívání nerostného bohatství státu je v souladu s plněním závazného, veřejně projednaného a schváleného dokumentu - Surovinové politiky České republiky v oblasti nerostných surovin a jejich zdrojů, která byla schválená na základě usnesení vlády ze dne 14. června 2017 č. 441 o Surovinové politice České republiky v oblasti nerostných surovin a jejich zdrojů, zejména pak s kapitolou 3.2.8. „Záměry v oblasti stavebních surovin". Jak je z výše uvedeného zřejmé, aktualizovaný závazný dokument Státní surovinové politiky z roku 2017 jednoznačně upozorňuje na velmi nepříznivé okolnosti v souvislosti s problematikou využívání ložisek stavebních surovin (štěrkopísků, stavebního kamene) v ČR, a to že u velkého počtu využívaných ložisek jsou vykazovány velmi nízké objemy vytěžitelných zásob, a tudíž se markantně snižuje jejich životnost. Aby nedošlo k ohrožení dodávek kvalitního objemu stavebních surovin na trh, je potřeba postupně vytvořit územní předpoklady pro otvírku nových ložisek náhradou za postupně dotěžované lokality a prosazovat přípravu rezervních lokalit štěrkopísků (v daném případě Nová Ves pod Pleší (č. D 3270200)) pro budoucí využití v těch regionech, kde lze očekávat kontinuální růst spotřeby.

Klíčovými dokumenty jsou Surovinová politika České republiky v oblasti nerostných surovin a jejich zdrojů (tzv. státní surovinová politika) schválená usnesením vlády ČR ze dne 14. června 2017 č. 441 a dále regionální (krajské) surovinové politiky/koncepce, které by měly odpovídat aktuálnímu stavu státní surovinové politiky a to formou rozpracování státní surovinové politiky do větší podrobnosti pro podmínky regionů/krajů. Dokument regionální surovinové politiky/koncepce, pokud je řádně aktualizován a veřejně projednán procesem SEA, je pak účinným nástrojem, který usnadňuje ochranu a strategii využití nerostných surovin na regionální a lokální úrovni při všech fázích územního plánování. Ve schválené Surovinové politice České republiky v oblasti nerostných surovin a jejich zdrojů se mimo jiné v kapitole 3.1.1.2. uvádí „Problematika zdrojů stavebního kamene a štěrkopísků v jednotlivých částech ČR je podrobně rozpracovávána v regionálních surovinových koncepcích, které zpracovala ČGS

pro potřeby všech krajských úřadů a které budou v návaznosti na schválení státní surovinové politiky aktualizovány formou rozpracování státní surovinové politiky do větší podrobnosti pro podmínky regionů" V kapitole 3.2.2 „Záměry v oblasti stavebních surovin" se dále uvádí „Konkrétní dostupnost lokálních zdrojů stavebních surovin pro velké liniové stavby řeší detailně regionální surovinové koncepce".

Na území Středočeského kraje a hlavního města Prahy jsou velice výhodná umístění vysokokapacitních obaloven a betonáren, což umožňuje v dostatečných objemech saturovat výrobou a prodejem asfaltových směsí a betonů plánovanou výstavbu velkého počtu dopravních staveb a rekonstrukci pozemních komunikací, zejména plánovanou dostavbu dálnice D3, dále významné dopravní stavby celostátní úrovně - dokončení Pražského silničního okruhu (SOKP) jakožto součásti základního komunikačního systému hlavního města Prahy, zejména pak stavbu 511 Běchovice - dálnice Dl o celkové délce 12,571 lan (nachází se ve fázi územního řízení), dále navazující stavbu 520 Březiněves - Satalice o délce 13,15 km na severovýchodním okraji Prahy, dále stavbu 519 Suchdol - Březiněves o celkové délce 6,68 lan, která úzce souvisí s řešením (napojením) plánované stavby 518 Ruzyně - Suchdol o celkové délce 9,40 km apod. Za další významné plánované stavby v tomto území lze považovat novostavbu směrově rozdělené čtyřpruhové přeložky silnice I. třídy v úseku Běchovice - Úvaly (návrhové kategorie S 24,5/100) v délce 12,601 lan. Jedná se o trasu přeložky v rámci záměru Silniční okruh kolem Prahy, stavba SOKP 511, Běchovice - dálnice Dl, a dále kompletní rekonstrukce a rozšíření stávající silnice I. třídy 1/12 v úseku Úvaly - Kolín o celkové délce 29,5 lan apod. Stávající obalovny v této části kraje nebudou schopny na očekávanou poptávku a nároky na realizaci staveb v severní a severovýchodní oblasti Prahy v dostatečném rozsahu a objemu reagovat.

Pokud se jedná o výstavbu drah (vysokorychlostní železnice nebo klasické tratě), tak je potřeba počítat s mnohem větší potřebou kameniva. Nejblíže realizaci je výstavba vysokorychlostní železnice směrem Drážďany, kdy úsek Praha - Litoměřice by měl být hotov podle mezinárodních dohod do roku 2030-2035. Značný počet projednaných projektů na území Středočeského kraje se týká železniční dopravy [tranzitní koridor AGC tratě č. 170 Zdice - Cerhovice, dále železniční tratě č. 221 a č. 220 Praha - Benešov - Mezno (Tábor), dále trať č. 072 (Děčín) - Liběchov - Všetaty - Lysá nad Labem; trať č. 231 Lysá nad Labem - Kolín a č. 230 Kolín — Čáslav (Havlíčkův Brod), trať č. 231 Praha Vysočany — Lysá nad Labem jako koridor pro veřejně prospěšnou stavbu D207, a další koridory pro vysokorychlostní tratě na území Středočeského kraje - D200 pro trať Praha - Plzeň, úsek Praha - Beroun; D201 pro trať Praha - Lovosice, úsek Praha - hranice kraje; D202 pro trať Praha - Brno, úsek Praha - Poříčany další stavby jako jsou zkapacitnění trati Praha - Kolín a optimalizace trati ze všech směrů z Prahy hlavního nádraží apod.].

Dodávky na stavby ze vzdálených ložisek prodražují prodejní jednotkovou cenu, dovozová vzdálenost rovněž výrazně prodražuje tunu stavebních surovin, čímž i dochází k enormní dopravní zátěži nákladní automobilovou dopravou na velké vzdálenosti a tím i nepříznivému navyšování uhlíkaté stopy CO2. Z prodloužené přepravy nákladními automobily souvisí úměrně s vyšší spotřebou paliva i vyšší uhlíkatá stopa v produkci C02. Jen pro informaci jeden litr nafty s nákladní automobilovou tonáží v průměru 27-29 t podle vzorce uhlíkové stopy vyprodukuje cca 2,65 kg C02 (tj. na každý jeden 1 km, o který se vzdálíme od místa potřeby /stavby dopravy suroviny činí navíc 0,8 kg C02). Neuspokojivý stav reálně vytěžitelných zásob štěrkopísků ve Středočeském kraji poukazuje na **oprávněné odůvodnění a nezbytnost zajištění nových otvírek ložisek stavebních surovin.**

Zveřejněný návrh územního plánu se dotýká veřejného zájmu na využití nevýhradního ložiska Nová Ves pod Pleší, tj. na využití zjištěného ložiska nerostu, ale také mých **vlastnických a práva na podnikání, neboť návrh územního nezajišťuje soulad s:**

- Zásadami územního rozvoje Středočeského lira je *(odst. 195 pím. a), odst. 197 a odst. 198 písm. i/ textové části),*

- **Surovinovou politikou** *(kapitola 3.2,8. Záměry v oblasti stavebních surovin),*

- § 18 odst. 5 stavebního zákona a

- § 13 odst. 1 zákona ě. 62/1988 Sb., o geologických pracích ***(Orgány územního plánování*** *a stavební úřady* ***vycházejí při své činnosti z výsledků geologických prací s cílem zajistit*** *v co největší míře zejména* ***ochranu*** *zjištěných a předpokládaných* ***ložisek*** *nerostů a zdrojů podzemních vod a* ***vytvářet podmínky pro jejich hospodárné využití.)***

Územní plán Nová Ves pod Pleší totiž bez bližšího odůvodnění neumožňuje těžbu a umisťování staveb, zařízení a jiných opatření pro těžbu nerostů v nezastavěném území, neboť v ploše ložiska navrhuje funkční plochy NL a NP a nic více k podmínkám a možnostem využití ložiska neuvádí. Přitom ustanovení § 13 odst. 1 zákona č. 62/1988 Sb., o geologických pracích ve znění pozdějších předpisů, podle kterého orgány územního plánování vycházejí při své činnosti z výsledků geologických prací s cílem zajistit v co největší míře zejména ochranu zjištěných a předpokládaných ložisek nerostů a vytvářet podmínky pro jejich hospodárné využití.

Na těžbě i nevýhradního ložiska je dán veřejný zájem, což konstatoval rozsudek Nejvyššího správního soud ze dne 6. 5. 2009, č. j. 4 As 68/2008-138(publikován pod č. 2254/2011 Sb.NSS), ve kterém se uvádí, že i když je hornická činnost prováděna v rámci podnikatelské činnosti, je též naplněním veřejného zájmu státu na využívání nerostného bohatství. Uvedené podporují i Zásady územního rozvoje Středočeského kraje, když se v části 5. UPŘESNĚNÍ ÚZEMNÍCH PODMÍNEK KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE PŘÍRODNÍCH, KULTURNÍCH A CIVILIZAČNÍCH HODNOT ÚZEMÍ v odst. 197 uvádí:

d) Přírodními hodnotami území kraje se rozumí: d) plochy pro těžbu nerostných surovind, tedy: d.l) využívaná výhradní ložiska s dobývacími prostory;

d. 2) nevyužívaná výhradní ložiska s dobývacími prostory, popř. dobýv. prostory s ukončenou těžbou;

d.3) nevyužívaná výhradní ložiska s chráněným ložiskovým územím;

d.4) nevyužívaná výhradní ložiska bez stanovené ochrany chráněného ložiskového území;

d.5) využívaná ložiska nevyhrazených nerostů, která jsou součástí pozemku, a u kterých byla povolena těžba na základě územ. rozhodnutí a příslušného obvodního báňského úřadu;

d.6) **nevyužívaná ložiska nevyhrazených nerostů, která jsou součástí pozemku**;

d.7) registrované a evidované prognózní zdroje vyhrazených a nevyhrazených nerostů.

a výslovně se pak v odst. 198 uvádí: ***ZÚR stanovují tyto zásady pro zajištění ochrany*** *území* ***s*** *přírodními* ***hodnotami a možného rozvoje těchto území:***

i) vytvářet podmínky pro šetrné využívání ložisek nerostů. *Při vymezování ÚSES hledat plochy mimo ložiska nerostů, vnik překryvu ložiska skladebnou částí ÚSES umožnit jen v nezbytných případech a při zohlednění stanovených dobývacích prostorů.* ***Při povolování hornické činnosti vycházet z toho, že vymezení biocenter a biokoridorů přes ložiska nerostů není překážkou jejich využívání.*** *V takových případech je nezbytné podporovat funkci ÚSES jak při samotné těžbě, tak při jejím ukončování a zejména rekultivaci těžbou dotčeného území, kdy dojde za předem stanovených podmínek k vytvoření funkčního prvku ÚSES.*

Využití daného ložiska také explicitně podporuje Regionální surovinová politika Středočeského kraje z roku 2003 a v neposlední řadě i Surovinová politika v oblasti nerostných surovin a jejich zdrojů (dále jen „Surovinová politika*4), která byla schválená usnesením vlády ČR dne 14. června 2017 č. 441, kde se uvádí v kapitole „3.2.8. Záměiy v oblasti stavebních surovin", kde se uvádí: *„...Pro zachování kontinuity ročního objemu produkce stavebních surovin (zejména stavební kámen a štěrkopísky) je třeba zachovat vyváženost počtu využívaných ložisek* ***a tudíž po ukončení postupně vytvořit územní předpoklady pro otvírku nových ložisek náhradou za postupně dotěžované lokality.. "*** Podle § 14d odst. 2 horního zákona je Surovinová politika jedním z podkladů pro územně plánovací dokumentaci.

To, co je mnou výše navrhováno (jako úpravy výroku územního plánu) spočívá v tom, že se:

vytváří podmínky pro využití zjištěného ložiska nerostů, ale to, zda je těžba nerostu z hlediska vlivu na životní prostředí možná, bude ještě posuzováno v řízení podle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a v navazujících řízeních (řízení o vydání rozhodnutí o změně využití území). Dle § 2 citovaného zákona se posuzují vlivy na obyvatelstvo a veřejné zdraví a vlivy na životní prostředí, zahrnující vlivy na živočichy a rostliny, ekosystémy, biologickou rozmanitost, půdu, vodu, ovzduší, klima a krajinu, přírodní zdroje, hmotný majetek a kulturní dědictví, vymezené zvláštními právními předpisy a na jejich vzájemné působení a souvislosti. Vlivy na biologickou rozmanitost se posuzují se zvláštním zřetelem na evropsky významné druhy, ptáky a evropská stanoviště. Zároveň pro by se mohlo do nepřípustného využití ploch NL a NP doplnit, že doprava vytěženého ^nerostu nebude probíhat přes zastavěná sídla obce Nová Ves pod Pleší a také to, že i některé nepřípustné činnosti jsou možné jen, když souvisí s přípustným využitím plochy NL a NP.

Upraví se vymezení skladebných částí ÚSES (zejména LBC a RBC RK1206) , tak že územní plán nebude tyto skladebné části ÚSES, zejména LBC a RBC R.K1206 na mém pozemku vymezovat a v textu územního plánu bylo uvedeno, že se stanovují jen části ÚSES po hranice ložiska nevyhrazeného ložiska a finální dotvoření ploch USES proběhne až po skončení těžby a provedené rekultivaci. Uvedenému odpovídá odst. 19a písrn. a) ZÚR SK ve kterém je uvedeno, že územní plány mohou navržené USES (zde zejména ten RK 1206) zpřesnit až na minimální parametry, které zajišťují jeho funkčnost a nemusí být tehdy zakresleno zcela i přes dané ložisko.

<u>Návrh rozhodnutí o námitce:</u> Námitce se nevyhovuje

Odůvodnění rozhodnutí:

Namítající uplatnil námitku včas a obsahuje všechny požadované náležitosti. Namítající se domáhá umožnění těžby v nezastavěném území v rámci ložiska nevyhrazeného nerostu stavebního kamene.

V rámci výrokové části návrhu územního plánu jsou plochy vymezeny jako **NL – plochy lesní** a **NP – plochy přírodní** (jako plocha vymezeného regionálního ÚSES). Požadavek na vymezení plochy **ložiska nevyhrazeného nerostu** je směřován do odůvodnění územního plánu jako limit v území pro potenciální umisťování staveb. Zároveň výroková část územního plánu **vylučuje v plochách ÚSES** (v nezastavěném území) **výslovně stavby pro těžbu.** Na základě návrhu územního plánu by nebylo možné takové stavby v plochách ÚSES umístit. Toto vyloučení „napadl“ dotčený orgán MPO, který ve svém stanovisku požaduje vyjmutí tohoto **vyloučení** (tedy v zásadě zachování možnosti umístit stavby pro těžbu již na základě tohoto územního plánu). Tento požadavek je v rozporu se stanovisky orgánu ochrany přírody a krajiny a orgánu ochrany lesa (Městského úřadu Dobříš). V rámci procesu pořizování je úkolem pořizovatele zajistit kladná stanoviska všech dotčených orgánů a v případě nesouladu některých stanovisek (navzájem protichůdných) je jeho úkolem vyvolání rozporu. Takový rozpor pak řeší nejbližší společně nadřízený dotčený orgán.

Jak již bylo komentováno výše, územní plán (dle současného návrhu) **neumožňuje umístění stavby pro těžbu** a využití lokality se má řídit dle regulativů uvedených pro plochy NL – plochy lesní a NP – plochy přírodní.

Územní plán ve svém návrhu (nyní) neumožňuje realizaci staveb pro těžbu (v nezastavěném území je dokonce výslovně vylučuje).

Územní plán ve své podrobnosti nemůže řešit konkrétní záměr a jeho konkrétní dopady na území, ale řeší pouze koncepčně způsob možného využití území. V současném návrhu územního plánu je jako limity v území (v rámci koordinačního výkresu) vymezeno ložisko nevyhrazeného nerostu.

V rámci hlavního výkresu a tedy možného využití je území ložiska vymezeno jako plocha NL – plochy lesní a plocha NP – plochy přírodní (ÚSES – biokoridor). V nezastavěném území je dle § 18 odst. 5 stavebního zákona výslovně vyloučeno umisťování **staveb pro těžbu** v plochách ÚSES (biokoridory a biocentra).

Dotčený orgán (MěÚ Dobříš) vzhledem k předběžné opatrnosti s ohledem na zásah do VKP a zásahu do lesního porostu **nesouhlasí s potenciální možností těžby.**

V rámci územně plánovací dokumentace je potřeba respektovat vymezené ložisko jako limit v území, jeho využití však je potřeba posoudit s ohledem na vliv na životní prostředí. Obec, ani dotčené orgány s ohledem na ochranu přírody a krajiny a ochranu životního prostředí nesouhlasí s možnou těžbou. Jedná se o souvislý komplex lesního porostu, který by byl nenávratně zničen.

Pořizovatel v rámci součinnosti s dotčenými orgány nalezl **nesoulad** mezi stanovisky dotčených orgánů, a proto vyvolal nejprve dohodovací řízení mezi dotčenými orgány a následně požádal MMR o řešení rozporu mezi dotčenými orgány.

Pořizovatel obdržel dohodu o řešení rozporu čj. MMR-29785/2023-81 ze dne 17.04.2023, která nabyla účinnost **05.04.2023** dne 21.04.2023. Dohodnuté řešení rozporu bylo takové, že ***„stanovisko MPO ze dne 27.06.2022, čj. MPO 68963/2022, není stanoviskem dotčeného orgánu podle § 4 odst. 2 písm. b) stavebního zákona a jeho obsah není závazný pro Územní plán Nová Ves pod Pleší.“***

Ustanovení § 18 odst. 5 stavebního zákona je výjimkovým ustanovením vůči § 18 odst. 4, v nezastavěném území **na základě § 18 odst. 5 proto prakticky i bez vyloučení nelze vydat takový akt veřejné správy, který by umožňoval zahájení těžby,** nebo jen realizaci záměrů a opatření vedoucí k těžbě (např. umisťování doplňkových staveb související se zahájením těžby, změny druhu pozemků) v dosud těžbou nedotčené krajině.

Takový akt lze vydat pouze **v ploše vymezené pro těžbu** (zastavitelné – změnové – ploše, kde je vysloveně **přípustné nově zahájit těžbu**).

Návrh územního plánu nenavrhuje v ploše ložiska zastavitelnou plochu, a tak plní svou zákonnou povinnost ochrany přírodních zdrojů.

N.1 Rozhodnutí o námitkách uplatněných při opakovaném veřejném projednání dle § 53 stavebního zákona

ING. MICHALIS MICHALIDIS

Námitka ze dne 17.10.2024, čj. MDOB 80413/2024/Web

Text námitky:

Navrhovatel je výlučným vlastníkem pozemku (i) **parc. č. st. 686**, jehož součástí je stavba, (ii) **parc. č. st. 687**, jehož součástí je stavba, (iii) **parc. č. st. 872**, jehož součástí je stavba, a (iv) pozemku **parc. č. 422/3**, vše zapsáno na LV 265 vedeném v katastru

nemovitosti Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram, pro katastrální území Nová Ves pod Pleši, obec Nová Ves pod Pleši (dále dohromady jen „**Pozemky**“).
Navrhovatel je však přesvědčen, že vymezení plochy Pozemků jako plochy RI není důvodné a že představuje výrazný zásah do jeho vlastnických práv, a to z následujících důvodů.

- Na dotčených Pozemcích jsou umístěny stavby, které plní funkci trvalého bydlení. Jedná se zejména o stavbu rodinného domu, která byla na Pozemcích řádně umístěna a povolena rozhodnutím příslušného stavebního úřadu ze dne 29. 10. 2002, č.j, 1374/2001-Ko.
- Pokud by byl přijat Návrh v té podobě, jak je v současné době koncipován, došlo by k výraznému zásahu do vlastnických práv Navrhovatele, když by byla do budoucna z důvodu přísných regulativů prakticky vyloučena možnost realizovat jakoukoliv změnu stávajících staveb formou nástavby nebo přístavby (např. když výměra zastavěné plochy hlavní budovy nesmí přesáhnout 100 m^2 nebo když je maximální podlažnost stanovena na jedno podlaží a využitelné podkroví) nebo realizovat výstavbu doplňkových staveb či jiných zpevněných ploch u stavby hlavní (např. kdy je maximální koeficient zastavěnosti stanoven na 0,2 a současně nesmí zpevněné plochy přesáhnout 150 m^2). Navíc z Návrhu vyplývá, že samo umístění staveb pro trvalé bydlení v dotčené ploše je nepřípustné. To je v přímém rozporu s legitimním očekáváním Navrhovatele, který si na Pozemcích v souladu se stávající regulací postavil více než před 20 lety rodinný dům a takto je hodlá i nadále užívat.
- Ve vztahu k Pozemkům však tohoto cíle navrhovanou regulací jednoduše nelze dosáhnout, jelikož Pozemky již jsou dlouhá léta zastavěny stavbou rodinného domu. Zařazení Pozemků do plochy RI a zákaz umisťování rodinných domů je tak na Pozemcích nesmyslný a nemůže směřovat ke splnění zamýšleného cíle. V případě Pozemků navrhovaná regulace naprosto neodpovídá jejich současnému využití, ani jejich možnému využití v budoucnu (stavba rodinného domu na Pozemcích zůstane, ať už bude územní plán schválen v jakékoli podobě) a jako taková je tedy navrhovaná regulace zjevně nepřiměřená a nedůvodná též z hlediska (pravděpodobně) zamýšleného cíle a urbanistické koncepce.
- Návrh je v části týkající se Pozemků v tomto směru neproporcionální, když existuje jiné (ve vztahu k Pozemkům mírnější řešení), které by zohlednilo jak veřejný zájem Pořizovatele na realizaci zamýšlené urbanistické koncepce (neumožnit přestavbu chat na rodinné domy), tak současně i soukromý zájem Navrhovatele na užívání Pozemků stávajícím způsobem stejně, jako jakýkoli jiný majitel rodinného domu v Nové Vsi pod Pleší.
- Návrh výrazně zasahuje do vlastnického práva Navrhovatele k Pozemkům. V tomto rozsahu i Návrh zasahuje do legitimního očekávání Navrhovatele na budoucí užívání Pozemků a staveb na nich umístěných pro trvalé bydlení.

Vzhledem k výše uvedenému je zřejmé, že Návrh nedůvodně a neproporcionálně zasahuje do vlastnického práva Navrhovatele k Pozemkům. S ohledem na shora uvedené skutečnosti tak Navrhovatel navrhuje, aby byly Pozemky parc. č. st. 686, jehož součástí je stavba, parc. č. st. 687, jehož součástí je stavba, parc. č. st. 872, jehož součástí je stavba, a pozemek parc. č. 422/3, vše zapsáno na LV 265 vedeném v katastru nemovitostí Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram, pro katastrální území Nová Ves pod Pleší, obec Nová Ves pod Pleší, vymezeny buď jako:
(i) stabilizovaná plocha **BI – bydlení individuální** (když Pozemky jsou pro trvalé bydlení fakticky využívány a budou takto užívány i v budoucnu),
(ii) případně aby plocha zůstala **zahrnuta do plochy RI a aby byly současně pro Pozemky stanoveny regulativy odpovídající regulativům pro plochy BI – bydlení individuální**, když fakticky již dnes Pozemky funkci trvalého bydlení plní a budou plnit i v budoucnu.

<u>Návrh rozhodnutí o námitce:</u>

Námitce se **vyhovuje částečně** – upřesnění výkladu namítaného regulativu.
Námitce se **nevyhovuje** ve změně funkční plochy, ani ve změně regulativů.

Odůvodnění rozhodnutí:

Námitka byla podána v řádné lhůtě a obsahovala všechny zákonné náležitosti. Pořizovatel ji tedy v souladu s § 53 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen stavební zákon), při použití § 323 odst. 9 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona (dále jen NStZ) zahrnul do vyhodnocení opakovaného veřejného projednání.
Přestože se námitka vztahuje k částem, které nebyly předmětem opakovaného veřejného projednání tak, jak ukládá stavební zákon v ustanovení § 53 odst. 2 – návrh územně plánovací dokumentace se v opakovaném veřejném projednání projednává **v rozsahu úprav** (po řádném veřejném projednání – červen 2022), dospěl pořizovatel k názoru, že lze námitce částečně vyhovět, aniž by bylo dotčeno koncepční řešení návrhu územního plánu, nebo byly negativně ovlivněny práva dotčených orgánů a veřejnosti.
Cílem řešení v rámci posuzované námitky je **výslovné konstatování** vlivu vydání územního plánu na dříve vydané navazující rozhodnutí stavebního úřadu a případné změny dokončené (povolené) stavby rodinného domu ve stabilizované ploše určené k rekreaci.
Navazující rozhodnutí stavebního úřadu bylo vydáno na základě t.č. platné územně plánovací dokumentace, která v plochách určených k rekreaci **výjimečně** umožňovala umístění staveb pro bydlení (rodinné domy). Tato „výjimečnost“ nebyla stávající územně plánovací dokumentací blíže specifikována a proto výklad pořizovatele k této „výjimce“ je takový, že pro možnost „výjimečného“ umístění rodinného domu v chatové oblasti, je potřeba splnit **všechny** obecné požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek na umisťování rodinných domů. Posouzení těchto požadavků je však v kompetenci příslušného stavebního úřadu a pořizovateli přísluší respektovat pravomocné povolení stavby v rámci později vydané územně plánovací dokumentace.
Vzhledem k tomu, že územní plán neřeší jednotlivé pozemky, ale pracuje s funkčními plochami je daný soubor pozemků zařazen **správně** v ploše určené pro rekreaci, stejně jako v předchozí územně plánovací dokumentaci. Je v rámci koncepce nelogické vyčleňovat ve stabilizované rekreační oblasti jednotlivé plochy pro bydlení jen na základě způsobu využívání jednotlivých objektů.
Územní plán **nemá retrospektivní vliv** na vydaná rozhodnutí stavebního úřadu. Z toho vyplývá, že povolenou stavbu stávajícího rodinného domu je možné dále využívat stejným způsobem jako dosud. Námitka však směřovala na „nové“ omezení absolutní zastavěné plochy hlavní stavby a celkové zastavěné plochy pozemků včetně doplňkových staveb.
Tyto regulace jsou nastaveny pro potenciální nové rekreační stavby s ohledem na charakter daného území (jako celku v rámci obce Nová Ves pod Pleší). Tedy v případě, že stávající stavba by byla odstraněna, a na pozemku byla umisťována stavba nová.
Územní plán ve svém návrhu regulativů v plochách RI (plochy rekreace) stanovuje (mimo jiné) následující podmínku. „Poměr zastavěné plochy pozemku k celkové výměře pozemku činí **v zastavitelných plochách** max. **0,20 (20 %)** a současně nesmí zastavěné plochy přesáhnout výměru 150 m^2. **U zastavěných ploch při změnách staveb** v případě již překročeného **ukazatele** nesmí dojít ke zvýšení **poměru zastavěné plochy pozemku k celkové výměře pozemku.**“
V tomto konkrétním případě je tedy aktuálně překročena absolutní zastavěná plocha („ukazatel“), ale není překročen poměr zastavěné plochy k ploše pozemku – při překročení ukazatele (absolutní hodnoty) se dále posuzuje pouze poměr ploch na pozemku.

Z takto navržené podmínky vyplývá, že změny dokončených staveb **nejsou** omezeny absolutní zastavěnou plochou, ale pouze poměrem zastavěné plochy k ploše pozemku – tedy **20 %**. Důvodem takto stanovených podmínek je právě možnost přiměřených přístaveb v rámci stabilizované plochy.
Částečné vyhovění námitce tedy spočívá v tom, že bude „jen“ **zvýrazněno a upřesněno využití jednotlivých regulací pro změny dokončených staveb** a výstavby zcela nových objektů.
V rámci regulativů bude doplněno upřesnění vztahu podmínek dané plochy a stabilizaci staveb (nová stavba vs. změna dokončené stavby).

PANÍ HANA NOVÁKOVA A PAN MILOSLAV NOVÁK

Paní Hana Novákova a pan Miloslav Novák (doručeno 21.10.2024; čj. MDOB 81849/2024/Web)

Text námitky:

Proti návrhu Územního plánu Nová Ves pod Pleší jsme podávali připomínky již v předchozích fázích projednávání s požadavkem na zvýšení kapacity zastavitelné plochy Z39 z původně navržených 5 rodinných domů na 8 rodinných domů. Připomínkám bylo vyhověno pouze částečně a to rozšířením kapacity na **7 rodinných domů** bez navyšování rozlohy zastavitelné plochy pro bydlení (pouze zahuštění zástavby – *s ohledem na stanovenou minimální velikost pozemku pro nové dělení a lokality 900 m*^{2}).
Znovu tedy podáváme námitku a požadujeme vymezení zastavitelné plochy určené k bydlení na celý náš pozemek (238/63 k. ú. Nová Ves pod Pleší) a umožnění výstavby nejméně **9 rodinných domů** nebo výstavby nejméně **9 dvojdomů** na každé samostatné parcele.
Důvodem požadavku není obchodní záměr, ale skutečnost, že máme 9 vnoučat a chceme, aby do budoucna mělo každé z nich svůj pozemek pro výstavbu rodinného domu tak, aby všechna naše vnoučata mohla bydlet v Nové Vsi pod Pleší.
Co se týká zeleně je nutno si uvědomit, že pozemky na nichž budou stát rodinné domy, budou zastavěny pouze z hlediska možného koeficientu zastavitelnosti v obci, a proto budou významné plochy zeleně přímo na pozemcích u rodinných domů zachovány. Domníváme se tak, že náš požadavek není nijak v rozporu s celkovou urbanizací obce Nová Ves pod Pleší a je možno mu vyhovět.

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitce se **nevyhovuje**

Odůvodnění rozhodnutí:

Námitka byla podána v řádné lhůtě a obsahovala všechny zákonné náležitosti. Pořizovatel ji tedy v souladu s § 53 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen stavební zákon), při použití § 323 odst. 9 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona (dále jen NStZ) zahrnul do vyhodnocení opakovaného veřejného projednání.
Protože se námitka vztahuje k částem, které nebyly předmětem opakovaného veřejného projednání tak, jak ukládá stavební zákon v ustanovení § 53 odst. 2 – návrh územně plánovací dokumentace se v opakovaném veřejném projednání projednává **v rozsahu úprav** (po řádném veřejném projednání – červen 2022), dospěl pořizovatel k názoru, že se k této námitce **nepřihlíží**. V tomto rozsahu měla být námitka uplatněna při řádném veřejném projednání. Rozsah původní připomínky ke společnému jednání je rozšiřován o 1 rodinný dům a pomocí aktuální námitky je „urgováno“ přehodnocení původního částečného vyhodnocení již podané připomínky a její rozšíření.
Zároveň pořizovatel konstatuje, že od uplatnění připomínky a jejího vyhodnocení se nezměnily podmínky v území, za kterých byl požadavek vyhodnocován, proto není možné námitku vyhodnotit jiným způsobem. Území je nadále omezeno minimální velikostí pozemků a tedy reálně rozdělitelné na **7** pozemků o minimální velikosti 900 m^2 při zachování dostatečné plochy pro adekvátní přístup k potenciálním novým rodinným domům. Zároveň lokalita stále navazuje na současný zemědělský areál a je nezbytné tuto novou výstavbu alespoň částečně odclonit. Plocha ochranné zeleně nemá hlavní účel realizaci podílu zeleně v zahradních částech obytných lokalit, ale zejména potřebu vizuálního, hlukového a hygienického odclonění výrobních (zde zemědělských) areálů. Zároveň brání nevhodnému umístění staveb v přímé návaznosti na zemědělský areál.
Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území definuje rodinný dům, který je v dané lokalitě přípustný a umožňuje realizaci více než 1 bytové jednotky. Územní plán, z hlediska koncepce rozvoje umožňuje ve většině zastavitelných ploch umisťovat izolované rodinné domy tzv. dvougenerační, tedy se 2 bytovými jednotkami. Zájmem obce není další navyšování kapacit stávajících zastavitelných ploch, ale umožňuje realizaci vícegeneračního bydlení. Z výše uvedených důvodů je navrženo rozhodnout o nevyhovění námitce.

PANÍ BLAŽENA ŠIŠKOVÁ

Paní Blažena Šišková (doručeno 18.10.2024; čj. MDOB 82104/2024/Web)

Text námitky:

Na ploše označené jako plocha s možností vyvlastnění s plánovanou změnou na plochu pro založení prvků územního systému ekologické stability (VU 09, K09 N/) LBK. NV06-NV07 žádám, jako vlastník pozemků č. 437, 729 a 438 o doplnění prostupu pro zemědělskou techniku v šířce 20 m v oblasti zmíněných pozemků.

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitce se **vyhovuje**

Odůvodnění rozhodnutí:

Námitka byla podána v řádné lhůtě a obsahovala všechny zákonné náležitosti. Pořizovatel ji tedy v souladu s § 53 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen stavební zákon), při použití § 323 odst. 9 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona (dále jen NStZ) zahrnul do vyhodnocení opakovaného veřejného projednání.
Přestože se námitka vztahuje k částem, které nebyly předmětem opakovaného veřejného projednání tak, jak ukládá stavební zákon v ustanovení § 53 odst. 2 – návrh územně plánovací dokumentace se v opakovaném veřejném projednání projednává **v rozsahu úprav** (po řádném veřejném projednání – červen 2022), dospěl pořizovatel k názoru, že lze námitce částečně vyhovět, aniž by bylo dotčeno koncepční řešení návrhu územního plánu, nebo byly negativně ovlivněny práva dotčených orgánů a veřejnosti.

Jedná se o požadavek, který více směřuje do podrobnosti navrhování konkrétního záměru. V rámci podrobnosti územního plánu toto nelze řešit koncepčně, avšak informace o zachování alespoň 20m prostupů navrženého ÚSES lze obecně uvést v kapitole týkající se založení systému ekologické stability. Takto uvedená informace nemá vliv na koncepční řešení územně plánovací dokumentace.

PANÍ BARBORA KREJSOVÁ A ING. KAREL KREJSA

Paní Barbora Krejsová a Ing. Karel Krejsa (doručeno 21.10.2024; čj. MDOB 82321/2024/Web)
(zkráceno se zachovaným obsahem)
Dotčené osoby proto žádají, aby využití pozemku 318/10 v k. ú. Nová Ves pod Pleší (dále jen Pozemek) bylo změněno a odpovídalo jeho faktickému využití tak, že Pozemek bude definován, jako funkční vymezení plochy odpovídající Pozemku bude bydlení individuální. Pozemek je v současné době na katastru nemovitostí veden jako lesní pozemek, pozemek určený k plnění funkcí lesa, ačkoliv ve skutečnosti funkci lesa dlouhodobě neplní. Na základě výše uvedeného odůvodnění je evidentní nezbytnost změny využití Pozemku tak, aby nebyly Dotčené osoby oproti ostatním vlastníkům pozemků v plochách bydlení bezdůvodně diskriminovány Změna funkčního plochy Pozemku je pak nezbytná pro další navazující řízení, které požadují soulad s územním plánem.
Dotčené orgány sice ve svém stanovisku vyžadují zachovat stávající lesní pozemky ve funkci určené k plnění funkce lesa v souladu se zákonem o lesích. Nicméně se vyjadřují souhrnně ke všem pozemkům dotčeným v rámci daného územního plánu. Dotčené osoby jsou přesvědčeny, že v případě změny dané funkční plochy, by byla stanoviska dotčených orgánů souhlasná, jelikož, jak bylo výše uvedeno, daný Pozemek fakticky k funkci lesa neslouží. Změna vymezení funkční plochy je pak stěžejní pro další změny související a navazující, zejména pro zahájení řízení o změně druhu a vynětí pozemku z lesních pozemků.
Nehledě na skutečnost, že je na hranici Pozemku navrhnuta cyklostezka. Právě tato cyklostezka představuje hranici mezi Pozemkem a pozemky označenými jako lesní plocha. V návrhu územního plánu pak touto cyklostezkou dochází k faktickému oddělení plochy lesní a plochy se způsobem využití území k bydlení - individuálnímu, ve které se nachází Pozemek a měl by se fakticky také nacházet.
Změnou funkční plochy ve vztahu k Pozemku a navrhnuté cyklostezce dojde i k vyhovění požadavků dotčených orgánů, tj. cyklostezka bude moci být i asfaltová a nebude zasahovat do lesních ploch. Z návrhu cyklostezky lze tedy dovozovat, že obecní orgány již při přípravě návrhu územního plánu si byly vědomy, že Pozemek včetně okolních pozemků neslouží k funkci lesa a současně ani v budoucnu sloužit nebude.
Pořizovatel územního plánu má postupovat zákonem předepsaným způsobem tak, že zvolené řešení není zjevně nepřiměřené pro Dotčené osoby a nedochází k reálnému zásahu do vlastnického práva Dotčených osob, případný zásah pak nelze ani odůvodnit veřejným zájmem na využiti území v souladu s cíli územního plánování (viz např. rozsudek NSS ze dne 30.10.2008, čj. 9 Ao 2/2008-62). Lze tedy shrnout, že využití Pozemku dle navrhovaného územního planu neodpovídá jeho faktickému využití a tímto dochází k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv Dotčených osob.

<u>Návrh rozhodnutí o námitce:</u>

Námitce se **nevyhovuje**

Odůvodnění rozhodnutí:

Námitka byla podána v řádné lhůtě a obsahovala všechny zákonné náležitosti. Pořizovatel ji tedy v souladu s § 53 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen stavební zákon), při použití § 323 odst. 9 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona (dále jen NStZ) zahrnul do vyhodnocení opakovaného veřejného projednání.
Protože se námitka vztahuje k částem, které nebyly předmětem opakovaného veřejného projednání tak, jak ukládá stavební zákon v ustanovení § 53 odst. 2 – návrh územně plánovací dokumentace se v opakovaném veřejném projednání projednává **v rozsahu úprav** (po řádném veřejném projednání – červen 2022), dospěl pořizovatel k názoru, že nelze námitce vyhovět tím, že by se dotčené pozemky a obdobné pozemky vymezily jako plocha změny z lesní plochy na plochu určenou k bydlení s odůvodněním faktického stavu.
Jednalo by se o řešení záborů pozemků určených k plnění funkce lesa, které je potřeba vyhodnotit a nechat „posoudit“ dotčeným orgánem.
Argument reálného využití lesního pozemku jako zahrady je dle pořizovatele bezpředmětné, jelikož pozemek je již ve stávajícím územním plánu vymezen jako plocha lesní a i podle aktuálního územního plánu má sloužit k funkci lesa. To, že namítající využívají reálně pozemek v rozporu se stávajícím územním plánem, v rozporu s lesním zákonem je pouze přitěžující okolností pro namítající. Územní plán není nástrojem na legalizaci stavu, který neodpovídá předchozímu stavu územně plánovací dokumentace. Zároveň nebyl doložen relevantní podklad ve smyslu vydaného navazujícího rozhodnutí stavebního úřadu, ze kterého by bylo možné dovodit oprávněnost tohoto požadavku. Stavební povolení záměru je podmíněno **nezasahováním** do lesního pozemku (ani doplňkovými stavbami). Kolaudační rozhodnutí, souhlas s užívání stavby, který by prokazoval oprávněnost požadavku na základě navazujícího (podrobnějšího) rozhodnutí nebylo doloženo.

GR. ING. JAN FICHTNER, PH. D.

doručeno 22.10.2024; čj. MDOB 82427/2024/Web

Text námitky:

1) nedostatečné vypořádání námitek z projednávání v období předcházející dni 28. 06. 2022
   - K projednávanému Návrhu územnímu plánu byla ze strany paní Cihelkové a paní Rákosníkové (spoluvlastníci) vznesena námitka týkající se změny využití pozemků parc. č. 560/1, parc.č. 627/12 a Pozemku (pozemek parc. č. 561/221). Uvedená námitka se týkala zařazení pozemků v jejich vlastnictví k využití, se kterým spoluvlastníci nesouhlasili, a proto namítali, aby pozemek č. 560/1 a Pozemek byly zahrnuty do využití individuálního bydlení (BI) a pozemek č. 627/12 do rekreace individuální (RI). **Uvedená námitka dotčených vlastníků byla úřadem chybně posouzena jako „připomínka“. Přičemž bylo sděleno, že „připomínce se nevyhovuje“.** Rozhodujícím kritériem, dle kterého je podání obsahující výhrady proti návrhu opatření obecné povahy kvalifikováno jako připomínka či námitka dle stávající judikatury Nejvyšší správního soudu (č.j. 2 Ao 1/2008-51, ze dne 28. 3. 2008), není kvalita či obsahové náležitosti tohoto podání, nýbrž to, kdo výhrady vznesl. Pokud jsou tedy výhrady proti územnímu plánu vzneseny vlastníkem pozemků a staveb dotčených návrhem veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a zastavitelných ploch, popřípadě zástupcem veřejnosti (§ 52

odst. 2 stavebního zákona), což se stalo, musí k nim být bez dalšího přistoupeno jako k námitkám. Dále pak platí, že: „Všechny výhrady uplatněné navrhovatelem, jakožto privilegovanou osobou ve smyslu § 52 odst. 2 stavebního zákona, jsou proto **námitkami** a tak je nutno s nimi naložit. Týká se to i těch námitek navrhovatele, které směřují proti jiným částem územního plánu, než je vymezení zastavitelných ploch zahrnujících pozemky v jeho vlastnictví, tak i námitek navrhovatele mířících na proces pořizování územního plánu.“ Protože námitka dotčených vlastníků (námitka paní Cihelkové a paní Rákosníkové) **byla vypořádána zdejším úřadem chybně jako připomínka a nikoliv jako námitka, jednalo se o nesprávný správní postup,** ve kterém spatřujeme nezákonnost a postup schvalování návrhu územního plánu má procesní vadu. Schválení NÚP je tak neplatné.

2) nedostatečné vypořádání námitek ze dne 04. 07. 2022

- K projednávanému Územnímu plánu byl ze strany paní Cihelkové a paní Rákosníkové (spoluvlastníci) na veřejném zasedání (dne 28. 6. 2022) vysloven nesouhlas s návrhem územního plánu a opakovaně požádaly, aby byl Pozemek a pozemek č. 560/1 zařazen do funkční plochy „BI“ (individuální bydlení). Argument jednoho ze zastupitelů obce, že to obec zamítá, protože „léta letoucí jsou tam lidé zvyklí chodit a on má k tomu citový vztah“ oprávněně považovaly za nedostatečné zdůvodnění zamítavého stanoviska zastupitelstva obce a z toho důvodu proti projednávanému územnímu plánu podaly řádně a včas písemné námitky dne 04. 07. 2022. Uvedená námitka, co se týká Pozemku, obsahovala dvě části:

1. nesouhlas „se zařazením pozemku parc. č. 561/221 jako veřejnou zeleň“
2. žádost o změnu využití „žádáme u pozemku parc. č. 561/221 o změnu využití pozemku na funkční plochu Bl (bydlení individuální)“.

- V odůvodnění námitky se zpracovatel NÚP zabýval pouze žádostí o změnu využití (ad 2). Nesouhlas se zařazením do „veřejné zeleně“, zde nebylo vůbec vypořádáno. Protože byla vypořádána pouze část námitky (týkající se využití), nikoliv námitka celá (nebyl vypořádán nesouhlas se zařazením), tak jak to ukládá moci úřední **správní řád, spatřujeme v tomto nezákonný postup správních orgánů a z tohoto důvodu považujeme celý proces schvalování i samotný Návrh územního plánu v této části za neplatný.**
- Protože je neplatný Návrh územního plánu v části týkající se našeho Pozemku, můžeme se dále vyjadřovat k jeho původnímu znění a podané námitky paní Cihelkové a paní Rákosníkové ze dne 4. 7. 2022 tímto upřesňujeme a textem precizujeme.

Další část námitek, zde uvedených, směřuje proti změně původního návrhu územního plánu, tedy proti částem, které jsou nové a v původním návrhu územního plánu nebyly.

3) nezahrnutí celého Pozemku do zastavěného území

- (A – účelovost a nerespektování práv)
  - V Návrhu územního plánu v části týkající se Pozemku (pozemek parc. č. 561/221), je vedena hranice zastavěného území skrze Pozemek, tj. nikoliv po jeho hranici. Přestože jsme opakovaně (historicky po desetiletí) marně žádali obec o změnu využití Pozemku na individuální bydlení a obec nám v této věci opakovaně nevyhověla, přesto se obec rozhodla, že v NÚP povede hranici zastavěného území skrze Pozemek, nikoliv po jeho hranici. S takovým NÚP zásadně nesouhlasíme. Namítáme to, že pokud se obec neztotožnila s naším návrhem, tak neměla do zastavěného území zahrnout Pozemek vůbec či naopak - pokud do zastavěného území zahrnout Pozemek obec chtěla (a měla k tomu jistě svůj důvod), měla tak učinit pro Pozemek buďto jako celek (zahrnout celý Pozemek do zastavěného území) nebo alternativně měla zbytek Pozemku zahrnout do zastavitelného území. Obec neměla tedy zahrnout pouze jeho část a vést tuto hranici zastavěného území skrze náš Pozemek. Takové rozdělení Pozemku, kde jedna jeho část je zahrnuta v zastavěné části (označeno využití jako „PV“) a druhá jeho část není zahrnuta do zastavitelné části, nám přijde účelové a bez respektování našich práv. Tuto změnu s námi nikdo předem nekonzultoval a na náš názor se nás nikdo neptal. Namítáme průběh vedení hranice zastavěné části skrze náš Pozemek jako nedůvodný a považujeme to za nerespektování našich práv; současně požadujeme zahrnout do zastavitelného území Pozemek celý.
- (B – neproporcionalita při rozhodování)
  - Zahrnutí pouze části Pozemku do zastavěného území považujeme za nerozumné, nepochopitelné a neproporciální. Skutečnost, že v NÚP nebyl Pozemek zahrnut do zastavitelného území celý, považujeme za neproporciální rozhodování úřadu z důvodu toho, že:
  - na Pozemek vedou 3 příjezdové cesty. Nejsou to obyčejné příjezdové cesty, ale jsou to asfaltové pozemní komunikace, kategorie „místní komunikace“ dle zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích. Všechny tyto asfaltové příjezdové cesty jsou součástí obsluhy rodinných domů a jedná se o pojmenované ulice (ulice Dlouhá navazující na ulice Pod Pahorkem, ul Sportovní a ul. U Hřiště.). Tyto ulice a příjezdové cesty byly vystavěny z důvodu historického úmyslu obce (cca rok 1992) rozšířit obytnou zástavbu tímto směrem – tj. vést výstavbu rodinného bydlení na náš Pozemek (pozemek parc. č. 561/221). K uvedenému tvrzení přikládáme fotodokumentaci a ortfotomapy a další potřebné podklady. Proto měl být Pozemek zahrnut celý do zastavěné i zastavitelné části v NÚP. Rozhodnutí o zahrnutí pouze části Pozemku do zastavěného území nerespektuje faktické reálie a historickou návaznost plánovaní rozvoje obce tímto směrem na náš Pozemek.
  - pokud by byl Pozemek zahrnut do zastavěného území celý, hranice zastavěného území by končila jeho hranicí, na který navazuje polní cesta (pozemek č. 737/1) a hranice zastavěného (či zastavitelného) území by tak byla přirozeně ukončena a navazovala by na své historické prameny a faktické reálie.
  - navržená hranice zastavěného území nelogicky odděluje pozemky vlastníkům pozemků, kteří mají tyto pozemky přiřazené ke svým rodinným domům a jsou součástí jejich zahrad. Jedná se konkrétně o pozemky parc. č. 561/193, 561/167, 561/224. Hranice zastavitelného území tak rozděluje jejich zahrady. Na těchto pozemcích jejich vlastníci nebudou moci nic postavit a bude jim znemožněno je efektivně využívat. Situace je nám dobře známa z toho důvodu, že tyto pozemky byly historicky (cca 25 let nazpět) odděleny z našeho Pozemku a byly námi prodány těmto vlastníkům. Prodej byl realizován rodinou Cihelkovou a Rákosníkovou, kteří jsou vlastníky Pozemku přes 200 let, a majitelům rodinných domů bylo na jejich žádosti z naší strany vyhověno a pozemky jim byly odprodány. Vše bylo učiněno v dobré víře s tím, že jednou v celé této lokalitě bude obec dále rozvíjet svoji zástavbu, kterou již sama započala.
  - všeobecně - pokud chce obec vést hranici zastavěného území skrze Pozemek, jedná se o tzv. „výjimečný případ“, a to podle §58 odst. 1 stavebního zákona č. 183/2006 Sb. (podle kterého se

posuzuje projednávaný NÚP). Obec nám musí řádně zdůvodnit, jak dospěla k tomu, že se jedná o takový výjimečný případ. V čem obec spatřuje tuto výjimečnost, že se rozhodla vést hranici zastavěného území skrze náš Pozemek a nikoliv po jeho obvodu? A to zejména s přihlédnutím k tomu, že jsme obec výslovně žádali o to, aby v NÚP byl celý Pozemek zahrnut do zastavitelné části a stal se tento Pozemek využitelným pro individuální bydlení. Co je důvodem takové výjimečnosti? Proč se obec takto rozhodla?

- (C – nezákonnost hranice zastavěné části)
    - NÚP nerespektuje ustanovení stavebního zákona, protože hranice zastavěného území, která je vedena skrze Pozemek, nesplňuje podmínky stanovené § 58 odst. 1 stavebního zákona. Ten stanovuje, že území zastavitelné části obce tvoří čára vedená po hranici parcel, ve výjimečných případech ji tvoří spojnice lomových bodů stávajících hranic nebo bodů na těchto hranicích. NÚP sice zobrazuje na hlavním výkrese a v dalších dokumentech hranici zastavitelného území vedoucí přes Pozemek, ovšem není definován přesný konec této hranice. Na katastrální mapě lze dohledat krajové body všech hranic pozemků, které jsou geometricky a polohově určeny a zobrazeny v katastrální mapě, ovšem jeden důležitý bod zde chybí. Je to bod, který by měl ležet na hranici Pozemku a pozemku parc. č. 747/1 (železniční dráha) – tento bod však není přesně zaměřen či jinak přesně určen a není ani zapsán v katastrální mapě. Hranice zastavitelného území je podle našeho názoru z tohoto důvodu neurčitá, není určen bod, kde hranice končí, což považujme za vážný nedostatek NÚP a důvod, proč hranici přes Pozemek vést nelze. **Ze stejného důvodu proto celý NÚP nesplňuje zákonné předpoklady k jeho projednání**. Připomínám místnímu úřadu, že ustanovení § 58 odst. 2 stavebního zákona je kogentní normou chránící veřejný zájem na řádném vymezení zastavěného území a pamatoval na to také např. Nejvyšší správní soud ve svém rozsudku (čj. 10 As 311/2021, ze dne 28. 7. 2023).

4) nedůvodné zřízení interakčního prvku IP NV 02

- V NÚP se nově objevil tzv. „interakční prvek“ s označením IP NV 02. Tento interakční prvek je nově umístěn na části našeho Pozemku. S tímto interakčním prvkem nesouhlasíme a žádáme jeho kompletní odstranění z našeho Pozemku. Jak se uvádí v NÚP (str. 27) „interakční prvek“ je doplnění krajiny mimolesní zelení, což je liniová zeleň spočívající v ozeleněním dřevinami přirozeného charakteru podél polních cest, vodotečí či remízků.
    - Neurčité označení a popis - Označení IP NV 02 na mapě NÚP je podle našeho názoru neurčité. Nevíme, co to znamená. V textové části NÚP jsme dohledali pouze to, že „interakční prvek“ je označen zkratkou jako „IP“. Pokud zpracovatel NÚP uvádí na mapě „IP NV 02“, měl by v samotné textaci NÚP tento konkrétní prvek také výslovně uvést a také řádně zdůvodnit, proč tento prvek (právě zde na našem Pozemku) navrhuje zřídit a co takový prvek přírodě a ochraně přírody přinese, jaká jsou očekávána pozitiva a co zřízením tohoto konkrétního prvku na daném určitém místě sleduje. V samotném textu NÚP není prvek IP NV 02 uveden, chybí zde jakýkoliv jeho popis. Uvedená námitka se týká také ostatních interakčních prvků IP NV 01 a IP NV 03.
    - Účelové a bez opodstatnění - Uvedené zřízení interaktivního prvku IP NV 02 považujeme za zbytečné, účelové a zaměřené na omezení našich vlastnických práv. Deklarovaná ochrana přírody, kterou by měl interaktivní prvek sledovat, nemá v tomto případě své opodstatnění. Orgán ochrany přírody si jej nepřál ani nevyžádal, umístění prvku bylo pouze na svévoli zpracovatele NÚP. Navrhovaný nový interaktivní prvek IP NV 02 je zcela zbytečný. Zatímco chráněné biokoridory, které prostupují celým katastrálním územím a zasáhly např. do developerského projektu „Na Včelníku“ (regionální biokoridor RK 1207), zpracovatel NÚP tyto biokoridory opominul a v původním NÚP tento nesoulad neřešil, což mu mj. bylo vytknuto stanovisky dotčených orgánů (např. stanovisko Ministerstva průmyslu a obchodu a Městského úřadu Dobříš, Odboru výstavby a životního prostředí na úseku orgánu ochrany přírody a krajiny a státní správy lesů), tak naopak měl zpracovatel velkou potřebu zřídit nové interaktivní prvky na našem Pozemku, které nás omezily na našich vlastnických právech. Budeme totiž nuceni sázet stromy (či strpět jejich výsadbu) na svém polním pozemku, kde zemědělsky hospodaříme, a kde si výsadbu dřevin nepřejeme. Požadujeme zdůvodnění toho, proč k tomu došlo, a z jakého důvodu jsou interaktivní prvky navrženy.
    - Nejedná se o polní cestu, vodoteč ani remízek - Zřízení interakčního prvku je dle NÚP plánováno podél polních cest, vodotečí či remízků. Bereme toto za taxativní výčet. Plánovaný IP NV 02 však nesplňuje tato kritéria, protože se u našeho Pozemku jedná o dráhu železnice. Proč je tedy interakční prvek navržen u dráhy železnice, když má být navržen někde jinde? Tomu nerozumíme. Žádáme vysvětlení.
    - Nerespektování zákona – nerespektování ochranného pásma dráhy - Je vhodné připomenout místnímu úřadu, že zřízením interakčního prvku IP NV 02, který je v NÚP vyznačen na našem Pozemku, dojde ke kolizi se zájmy provozovatele železniční dráhy. Interakční prvek totiž bezprostředně zasahuje do ochranného pásma dráhy (zák. č. 266/1994 Sb., v platném znění) a zámysl výsadby dřevin je v přímém rozporu s tímto zákonem. Drážní správní úřad zjišťuje zdroje ohrožování dráhy a zdroje rušení drážního provozu na nich. Zjistili zdroj ohrožení (např. vzrostlý strom), nařídí drážní správní úřad vlastníku přilehlé nemovitosti odstranění zdroje tohoto ohrožení. Nevyhoví-li vlastník zdroje ohrožení, drážní správní úřad rozhodne o odstranění zdroje ohrožení na jeho náklady. V zákoně (§10) se přímo uvádí stromoví a jiné porosty, které při svém pádu mohou zasáhnout do průjezdného průřezu dráhy, jsou stromovím ohrožujícím bezpečnost nebo plynulost drážní dopravy nebo provozuschopnost dráhy. Zřízení interakčního prvku přiléhajícího k železniční dráze je z tohoto důvodu nesmysl. Žádáme vysvětlení, proč navrhovatel NÚP nerespektuje drážní zákon a navrhuje interaktivní prvek IP NV 02.
    - Zřízení IP pouze na části pozemku - Nerozumíme tomu, proč je zřízen interakční prvek pouze na části Pozemku. Pozemek je rozdělen hranicí zastavěného území a interakční prvek IP NV 02 je zakreslen pouze na jedné z rozdělených částí. Nevidíme žádný důvod, proč tomu tak je. Interakční prvky by měly sloužit k ochraně přírody, tedy se nabízí otázka, zda se chrání nějaký zvláštní druh rostlin či živočichů, přičemž zrovna toto ochranné pásmo bude končit přesně vymezenou hranicí zastavitelného území? Z jakého důvodu? Jak zpracovatel došel k tomuto závěru? Co je cílem zřízení tohoto konkrétního interakčního prvku? Jaká konkrétní ochrana a čeho? Jaké konkrétní odborné vzdělání v oboru ochrany přírody měl ten, kdo navrhl tento interakční prvek? Na základě jakých studiích a podkladech navrhl tento interakční prvek?

- Neurčitá rozloha IP - Není jednoznačně určené, jak široký pás zahrnuje navrhovaný interaktivní prvek IP NV 02 (IP) a jak tento IP zasahuje do našeho Pozemku. My (obecně vlastníci pozemků) potřebujeme mít právní jistotu v tom, kde začíná a končí hranice IP, jehož existence po vzniku ÚP nám bude zasahovat a omezovat naše vlastnická práva, které jsou erga omnes. Pouhý nákres na mapě bez dalších rozměrů či kót vytváří nejistotu v tom, že nevíme, jak IP bude reálně měřitelný, kde začíná a končí a jak takové IP ovlivní do budoucna naše vlastnická práva.
- Z výše uvedených důvodů žádáme o zrušení interakčního prvku IP NV 02 z našeho Pozemku.

5) nerespektování oprávněných zájmů vlastníků nemovitosti a bránění výkonu našich vlastnických práv
- Návrh územního plánu rozděluje náš Pozemek na dvě části. Jedna část je v zastavěném území, tato část je zařazena pro využití „PV“ – tj. veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch. Druhá část je mimo zastavěné území (a nebyla zahrnuta na naši žádost do zastavitelného území). Celý Pozemek je však ve skutečnosti orná půda - pole, které zemědělsky obhospodařujeme. Uvedené celé pole obhospodařujeme na základě propachtování zemědělskému podnikatelskému subjektu, který je pachtýřem a na obhospodařování Pozemku vynakládá své finanční prostředky a oprávněně očekává také výnos z těchto pozemků. Pozemek pachtýř užívá a požívá z něj užitky. Určitě se nejedná o veřejné prostranství, tak jak je navrženo v NÚP a určitě se nejedená o pozemek s převahou zpevněných ploch. Toto není vůbec pravda. Na celém Pozemku není ani 1 metr čtvereční zpevněné plochy a NÚP toto naprosto nelogicky nezohledňuje a skutečný stav ignoruje. Celý Pozemek je z naší strany buďto intenzivně zemědělsky obhospodařován orbou, setím a následnou sklizní, nebo je zde držena zelená vegetace do klidu s pravidelnou sečí a využitím získané senáže pro krmivo. Návrh NÚP se pokouší uměle zahrnout Pozemek do veřejného prostranství a uvádí nepravdu spočívající v tom, že NÚP tvrdí, že je zde zpevněná plocha. S takovýmto využitím pozemku v rámci NÚP zásadně nesouhlasíme. Pro nás je to jeden pozemek, jedno pole. Pokud bude náš Pozemek zahrnut v NÚP do plochy „PV“, bude nám tímto opatřením fakticky znemožněno náš Pozemek (část Pozemku ležící v zastavěném území) zemědělsky obhospodařovat. Nebudeme moci pozemek ani oplotit pro pastvu. Nepřípustné využití „PV“ takového pozemku jsou přímo uvedeny stavby pro výrobu zemědělského charakteru a naopak se zde uvádí, že se jedná o plochy veřejně přístupné bez omezení (návesní prostory, ulice), které mají významnou prostorovou, rekreační a komunikační funkci v rámci vnitřního prostoru sídla. Na Pozemek (na pole) nám tedy budou vstupovat třetí osoby a svým vstupem a pohybem budou poškozovat naši rostlinnou výrobu, přičemž tyto osoby budou argumentovat tím, že se jedná o veřejné prostranství „PV“ NEBO bude pachtýř odmítat hospodařit na této části pozemku a nám touto změnou vzniknou externí finanční náklady na platbu za dodatečnou seč a současně nám vznikne finanční ztráta z nepropachtované části takového Pozemku, odpovídající části zařazené do „PV“, který nebude býti moci být obhospodařován. Buď jak buď, pokud Pozemek bude po schválení územního plánu zahrnut do plochy „PV“ považujeme to za zásadní omezení výkonu našich vlastnických práv, bránění našich práv pachtu, znemožnění podnikání v oboru zemědělské výroby a za celkové narušení našich základních práv, které jsou garantované Základní Listinou práv a svobod. Omezení vlastnického práva je možné v demokratické společnosti ČR pouze ve veřejném zájmu, a to výhradně na základě zákona a za náhradu. V tomto případě se jedná o svévoli. Obec ať zahrne část Pozemku (která je navržena v zastavěné části) do ploch bydlení (BI) anebo ať nám Pozemek vůbec nezahrnuje do zastavěné části a už vůbec nám nediktuje využití našeho pole jako veřejného prostranství s využitím „PV“. Je to svévole a nedává to žádný ucelený smysl. Nám jako vlastníkům Pozemku obec vůbec v ničem nevychází vstříc a to přesto, že jsme ji několikráte opakovaně informovali o problémech týkající se konkrétně tohoto využití a chování občanů vstupujících na náš Pozemek - např. odkládání odpadu, nepořádek, postupné obsazování Pozemku, pokusy o nezákonnou držbu, poškozování našeho majetku, černá stavba kanalizace manželů Hezkých, a podobné letité kauzy, které jsou obci dobře známy. Zařazení našeho Pozemku (části Pozemku) do plochy “PV“ považujeme z výše uvedených důvodů za nepřijatelné a požadujeme změnu využití na BI (individuální bydlení).

6) upřednostňování zájmu developera před zájmy ostatních vlastníků nemovitostí v katastru
- Pozemek parc. č. 561/221, na který bylo požádáno o zařazení do zastavěného území s využitím BI (individuální bydlení) je ve vlastnictví rodiny Cihelků více než 200 let. Uvedený pozemek spolu s dalšími polnostmi v uvedeném katastru Nová Ves pod Pleší obhospodařovala rodina Cihelkova jako odpovědný vlastník celé generace a komunistický režim jim polnosti neoprávněně a nezákonně odebral v roce 1950. Po revoluci po roce 1989 byly polnosti vydány zpět oprávněným dědicům rodiny Cihelků a paní Iva Cihelková a paní Rákosníková jsou pokračovateli rodinné tradice sedláků zdejšího panství. Území obce Nová Ves pod Pleší má zvláštnost v tom, že její centrální (novější) část, která tvoří čtvrtinu obce, stojí na původních pozemcích rodiny Cihelků. Všechny pozemky pod domy včetně např. mateřské školy mají parcelní číslo pozemku začínající číselnou řadou 561/xxx - tedy všechny pozemky pod těmito domy byly postupně oddělovány z jejich polností (z pozemku č. 561) a to i za dobu komunistického režimu, tedy v době, kdy nemohla rodina Cihelků o svých pozemcích svobodně rozhodovat. Navíc historicky byly jejich pozemky dokonce rozděleny železniční tratí a Pozemek, který je předmětem těchto námitek, tak původně pokračoval mnohem dál. Navazující pozemek za železniční tratí (parc. č. 556/2) je v majetku rodiny Cihelků i dnes. Rodina Cihelkova po restituci v 90. letech 20. století souhlasila s odprodejem části původního pole – dotčeného Pozemku (parc. č. 561/221), na kterém byla tehdy plánována výstavba rodinných domů. Na základě jejich dobré vůle tak mohlo v obci vzniknout v jedné stavební etapě více než 42 nových rodinných domů, které dnes stojí v ulicích Dlouhá, ul. Na Větrově, ul. Pod Pahorkem, ul. Sportovní a ul. U Hřiště. Součástí tehdejší dohody odprodeje pozemků byl slib obce Nová Ves pod Pleší k dalšímu rozšíření zástavby v další etapě, která měla následovat. Z tohoto důvodu byly v této lokalitě vystavěny obcí nejen nové ulice, ale byly vystavěny zejména také 4 příjezdové asfaltové komunikace směřující přímo do plánované budoucí výstavby (prodloužení ulic Pod Pahorkem, Sportovní a U Hřiště a točna na konci ulice Dlouhá). Tyto komunikace vedou přímo na Pozemek. Pod touto komunikací jsou vedeny veškeré inženýrské sítě k rodinným domům a jsou nadimenzované i pro budoucí výstavbu a navíc je v ulici Pod Hřištěm postavena trafostanice 22kV (označení ČEZ, PB 6894), která zásobuje celou lokalitu elektrickou energií a má dostatečný rezervovaný výkon pro výstavbu dalších rodinných domů. Tato trafostanice byla totiž za tímto účelem vystavěna. Uvedená lokalita má proto ideální polohu pro další rozvoj bytové výstavby a přirozené rozšiřování obce. Pozemek je absolutně rovinný a zasíťovaný. Pozemek, kde mohou stát další rodinné domy, je od železniční stanice, odkud jedou přímé osobní vlaky do stanice Hlavní nádraží Praha, vzdálen 200 metrů, od Mateřské školy je Pozemek vzdálen 250 metrů, stejně tak od fotbalového hřiště a od knihovny; od obecního úřadu, Základní školy (vedle OÚ), pošty a obchodu je

Pozemek vzdálen 480 metrů. Žádný jiný pozemek v obci nemá obdobný stavební potenciál a nemá lepší vhodnost umístění bytové výstavby než tento náš Pozemek. Přes výše vedená reálná pozitivní kritéria a výhody Pozemku se stalo, že zpracovatel NÚP zcela opomněl zařadit náš celý Pozemek do zastavěného území a Pozemek nezařadil do zastavitelné plochy s využitím bydlení individuální, ani jej nezařadil do územní rezervy. O využití takto výhodného pozemku vůbec neuvažoval a to navzdory tomu, že jsme o tuto změnu výslovně opakovaně několikrát obec žádali. Obecní zastupitelstvo na vznesené námitky pouze vydalo písemné zamítavé stanovisko bez řádného odůvodnění. Naopak v NÚP se navrhuje rozvoj obce do neperspektivních, okrajových, docházkově velmi vzdálených lokalit jako jsou lokality „Na Včelníku“ nebo „Panský Les“, které jsou umístěny nesmyslně v kopci vysoko nad obcí, a které naprosto postrádají veškerá pozitiva, která by vyvážila výhodnost pozice našeho Pozemku. Vzdálenost těchto lokalit od OÚ, ZŠ, MŠ, knihovny a železniční stanice jsou téměř 2 kilometry, jedná se v podstatě o odloučené lokality a výstavba je zde hnána pouze touhou po zisku developerských společností. V NÚP se nově objevila lokalita Z12 „Panský Les“ určená pro individuální bydlení (BI) s rozlohou 3,9 ha a k tomu s navrhuje územní rezerva R1 a R2 s obdobnou rozlohou (stejný vlastník je ve všech případech ploch Z12, R1 a R2), ovšem v NÚP se také uvádí, že je nutné prověřit pro tyto plochy možnosti dopravního napojení a navrhnout sítě technické infrastrukturu (viz str. 43, NÚP). Toto naprosto nechápeme. Na náš pozemek vedou všechny inženýrské sítě a je zde vybudováno dopravní napojení. Proč se tedy navrhuje jiná nová lokalita Z12, kde se bude muset vše teprve vybudovat a navíc není jisté, zda se zde bude možné napojit na ČOV? Proč byla upřednostněna lokalita Z12 „Panský Les“ před vhodnější lokalitou našeho Pozemku? Proč se zde u Z12 navíc vytváří již dnes územní rezerva R1 a R2 a náš Pozemek je pro územní rezervu zcela pominut? Žádáme zdůvodnění. Dále NÚP plánuje plochy bydlení „BI“ do biokoridoru. Jedná se o plochu Z52, která zasahuje do biokoridoru RBK.1207/NV03-NV04 a u této plochy dále podmiňuje výstavbu tím, že bude muset být vyřešen hluk z pozemní komunikace/silnice II. třídy, což u našeho Pozemku není potřeba a výstavba by byla na našem Pozemku bez problémů. Náš Pozemek do žádného biokoridoru nezasahuje. Není potřeba řešit ani hlukovou studii. Proč byla upřednostněna lokalita Z52, která zasahuje do biokoridoru před vhodnější lokalitou našeho Pozemku? Žádáme zdůvodnění. V původním NÚP dokonce zhotovitel opomněl vypořádat se s biokoridory patřící do regionální hierarchie (koridory LBCRBK.1207/NV03 a LBCRBK.1207/NV04). Tyto biokoridory musel na námitky dotčených orgánů následně do aktualizovaného NÚP zařadit (viz str. 28). Jedná se přitom o důležité pásma ochrany přírody, která však zasahují do blízkosti navržených ploch bydlení, což u našeho Pozemku není potřeba a výstavba by byla zde bez problémů.

7) zřízení územní rezervy R1 a R2

- U lokality Z12 „Panský Les“ se navíc navrhuje územní rezerva R1 a R2, která přímo navazuje na Z12. V celém katastru obce není navržena jiná další územní rezerva. Je zde pouze R1 a R2. Přičemž územní rezerva R1 a R2 bezprostředně navazuje na biokoridor LBCRBK.1207/NV 03. Parcely pod Z12 a pod R1 a R2 jsou ve vlastnictví stejné osoby. Nerozumíme tomu, proč se navrhuje územní rezerva R1 a R2, která bude mít negativní dopad na ochranu přírody a krajiny, protože přímo sousedí s biokoridorem, který budoucí výstavba jednoznačně negativně ovlivní, zatímco nám nebyl Pozemek zahrnut ani do ploch bydlení „BI“, či alespoň do územní rezervy „R“. Náš Pozemek s žádným biokoridorem nesousedí. Náš Pozemek bezprostředně navazuje na současnou zástavbu rodinných domů. Proč? Z jakého důvodu se plánuje územní rezerva R1 a R2, která negativně ovlivní ochranu přírody a krajiny a zasáhne do biokoridoru? Po zvážení všech kritérií vhodnosti jednotlivých ploch, které jsou v NÚP navrhovány pro využití „BI“ plochy bydlení či navrženy pro územní rezervu „R“, na nás dělá celý zpracovaný NÚP dojem, že jsou jednostranně upřednostňovány zájmy jednoho vlastníka (developera), který drží pozemky „Na Včelníku“ a „Panský Les“ před zájmy ostatních vlastníků nemovitostí v daném katastru. Za vše hovoří mapa a umístění jednotlivých navržených ploch bydlení, které jsou koncentrovány do těchto lokalit („Na Včelníku“ a „Panský Les“). Zpracované porovnání vhodnosti lokalit přikládáme v příloze. Nic nenamítáme k rozvoji obce i v odloučených vzdálených lokalitách, ale systematické dušení výstavby v centrální jádrové části obce, kde jsme požádali o změnu k našemu Pozemku, který má zcela bezpochyby výhodnou strategickou polohu a blízkost občanské a dopravní vybavenosti, tak to naprosto nechápeme. Buďto se jedná o nerozum, nepochopení principů územního plánování nebo systematickou účelnost, s nám neznámými motivy. Celá situace bohužel vrhá temné stíny nejen na nezávislost rozhodování členů obecního zastupitelstva, ale také na vlastníky pozemků v dotčených developerských lokalitách. Proč se upřednostňují tyto neperspektivní lokality „Na Včelníku“ a Z12 „Panský Les“ a územní rezerva R1 a R2 před naším Pozemkem a nám nebylo vyhověno? Proč? Z jakého rozumného důvodu? Žádáme zdůvodnění.

8) územní plán nebyl vyhodnocen s cíli územního plánování (rozpor s § odst. 2 stavebního zákona)

- Podle §18 odst. 2 stavebního zákona, 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. Znění NÚP (str. 11) obsahuje tvrzení, že: „Jsou prověřeny možnosti a potenciál stávajícího využití řešeného území, jeho prostorové uspořádání, v návrhu došlo k vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch jako základního východiska pro podporu plošného rozvoje zástavby sídla Nová Ves pod Pleší. Územní plán je navržen v souladu s příslušnou legislativou a metodickými pokyny na úseku územního plánování a koordinuje stanoviska dotčených orgánů s námitkami a připomínkami dotčených soukromých i veřejných subjektů, aby v průběhu pořizování územního plánu došlo k závěrečné shodě všech účastníků pořizování územního plánu, mezi které patří zpracovatel, pořizovatel, samospráva, dotčené orgány, občané a veřejnost.“ Uvedení tvrzení NÚP není pravdivé, protože prostorové uspořádání obce v místě, kde leží náš Pozemek (parc. č. 561/221), je připraveno pro urbanistický rozvoj a s tímto rozvojem bylo již v minulosti počítáno, přičemž právě z tohoto důvodu a k tomuto účelu jsou zde již zřízeny příjezdové asfaltové komunikace vedoucí mezi stávajícími rodinnými domy a jsou zde instalované také inženýrské sítě. Zpracovaný a předložený NÚP tento fakt vůbec nezohledňuje, pomíjí tuto skutečnost a lokalitu našeho Pozemku z tohoto pohledu vůbec nevyhodnotil. Pokud by tomu tak bylo, tak by zpracovatel NÚP musel náš Pozemek posoudit a zohlednit jeho stavební připravenost, strategickou polohu blízkosti centra, dobrou dopravní obslužnost, blízkost občanského vybavení a bezprostřední návaznost na stávající zástavbu. V porovnání s ostatními navrženými rozvojovými lokalitami pro bydlení nemůže obstát žádný argument, protože zpracovatelem navržené jiné lokality pro bydlení „BI“ nejsou v žádném jednom případě vhodnější než Pozemek. Nebyly proto splněny zákonné předpoklady pro vyhotovení NÚP, protože nebyly prověřeny možnosti a potenciál stávajícího využití řešeného území a jeho

prostorové uspořádání. Domníváme se, pořizovatel zcela pominul veřejný zájem na vytváření předpokladů pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, racionální a hospodárné využívání území a ochranu jeho hodnot, který je přitom formulován ve stavebním zákoně a sociálním a ekonomickém rozvoji. Navíc zde došlo k porušení principu kontinuity územního plánování, který je úzce spojen s ústavními principy právní jistoty a ochrany legitimního očekávání, viz rozsudek NSS ze dne 28. 6. 2017, čj. 4 As 253/2016–45, bod 41, a dále rozsudek ze dne 27. 1. 2011, čj. 7 Ao 7/2010–133. Z judikatury Nejvyššího správního soudu (např. rozsudku ze dne 14. 2. 2013, čj. 7 Aos 2/2012 – vyplývá, že územní plánování nemůže být činností zcela nahodilou, nepředvídatelnou a svévolnou. Proto je žádoucí, aby se pořizovatel územního plánu snažil respektovat předchozí územně plánovací dokumentaci téhož stupně a na základě ní přijaté dokumentace nižšího stupně. Ať nám zpracovatel územního plánu nebo zastupitelstvo obce vysvětlí, proč jsou k pozemku přivedeny asfaltové komunikace 3 ulic, jsou zde připraveny inženýrské sítě, apod. To vše se připravovalo kvůli tomu, že se zde historicky počítalo s pokračováním bytové výstavby nebo nám chce někdo tvrdit, že kvůli tomu, abychom mohli s traktorem a zemědělskou technikou dobře přijíždět k poli ??? Nebo existuje jiný důvod?

9) územní plán nesplňuje podmínky urbanistické koncepce, zejména urbanistické kompozice

- Vypracovaný a projednávaný NÚP je zcela v rozporu s tvrzením, že byl tento návrh zpracován tak, aby respektoval a vhodně rozvíjel sídelní strukturu území s těžištěm v centru obce Nová Ves pod Pleší (viz odůvodnění textové části NÚP (kap. 1.4.5)). Dále se zde (v NÚP) nepravdivě uvádí, že bude sídlo rozvíjet podle koncepce stanovené v bývalé územně plánovací dokumentaci, plošný rozvoj směřovat k doplňování stávající struktury v těsné návaznosti na zastavěné území s důrazem na dostatečné šíře veřejného prostranství. Prostým porovnáním umístění Pozemku a zóny Z12 (a přidružené rezervy R1 a R2) je zřejmé, že NÚP zcela jednoznačně neměl v úmyslu rozvíjet sídelní strukturu s těžištěm v centru obce, ale naopak uměle vytahuje sídelní strukturu z centrální části do vzdálenosti 2km a navrhuje významný rozvoj sídelní části obce ve vzdálené, neatraktivní okrajové lokalitě. Přestože byl Pozemek námi navržen k zastavění a my jsme ochotni umožnit rozvoj obce v této exkluzivní jádrové části, NÚP toto nereflektuje, pomíjí, nezmiňuje. Uvedený NÚP vytváří líbivý dojem, že splnil zadání územního plánování, avšak není to pravdou. NÚP podle našeho názoru nezohlednil původní historické plány obce, nerespektoval urbanistickou koncepci v bývalé územně plánovací dokumentaci a je zcela v rozporu se svým vlastním tvrzením, že vhodně rozvíjí sídelní strukturu území s těžištěm v centru obce Nová Ves pod Pleší. Toto není pravda. NÚP nezahrnul náš Pozemek, který byl historicky předurčen k zastavění a obsahují to i historické stavební územně-plánovací dokumenty.

10) diskriminační stanovisko zhotovitele o změně využití části Pozemku na individuální bydlení „BI“

- V NÚP (str. 99) se uvádí, že: „Pozemek 561/221 se nachází v těsné blízkosti stávající zastavitelné plochy určené k bydlení. Dle katastru nemovitostí k tomuto pozemku přiléhá pozemek komunikace rozšířený jako točna slepé komunikace. Dotčený pozemek tuto točnu obepíná ze 3 stran. Z tohoto pohledu by bylo logické a možné pozemek do zastavitelné plochy umístit. Zároveň však pozemek již vystupuje ze souvislé zástavby směrem k železniční trati a vznikl by tak výstupek nové zástavby do krajiny. Zároveň je pozemek omezen ochranným pásmem železnice, kde by bylo potřeba splnit další podrobné podmínky správce železnice a s ohledem na hygienické požadavky, by bylo problematické splnit zejména hlukové limity od železnice. Není vhodné zástavbu dále přibližovat k železniční trati. Pozemek a vzrostlá zeleň tvoří přirozený přechod mezi volnou krajinou, nádražím a stávající zástavbou a zároveň plní funkci větrolamu, zastínění volného prostranství.“
    - Stanovisko zhotovitele uvádí pozitiva:
        1. pozemek č. 561/221 je možné umístit do zastavitelné plochy pro bydlení
    - Stanovisko zhotovitele uvádí negativa
        1. pozemek je v ochranném pásmu železnice
        2. hygienické limity – hluk od železnice
        3. vznik výstupku zástavby do krajiny
        4. není vhodné zástavbu dále přibližovat k železniční trati
- Ohrazujeme se proti takto zpracovanému stanovisku zhotovitele, které považujeme za diskriminační vůči nám. Celé stanovisko je koncipováno tak, aby dalo „odborný“ podklad k zamítavému rozhodnutí zastupitelstva v tom směru, aby nám nebyla schválena změna využití části Pozemku pro individuální bydlení. Uváděné argumenty zhotovitele jsou čistě účelové a nedávají smysl.
    - **Námitka k argumentu**, že pozemek je v ochranném pásmu železnice Ochranné pásmo je 30 m od osy krajní koleje (zák. č. 266/1994 Sb., v platném znění), to však neznamená, že se zde nesmí stavět. Naopak, jak se uvádí v §9, odst. 2 - v ochranném pásmu dráhy lze provádět stavby a nestavební záměry na základě povolení příslušného stavebního úřadu. Možnost stavby RD zde je. Není to důvod, proč by zde nemohly stát rodinné domy a proč by pozemek nemohl býti zahrnut do ploch individuálního bydlení „BI“. Tento argument zhotovitele NÚP je nesmyslný.
    - **Námitka k argumentu hluku od železnice** - Jak může zhotovitel při své odbornosti uvést to, že „by bylo problematické splnit zejména hlukové limity od železnice“? To nemůže být myšleno zcela seriózně a vážně. V podmínkách této konkrétní obce a této konkrétní železniční dráhy jede osobní vlak směrem na Prahu v četnosti 5 krát za den - v čase 3:53, 4:53, 6:23, 7:23, 16:23 hod. a v opačném směru na Dobříš 3 krát za den, v čase 6:35, v 15:35, v 18:35 hod. Vlak projíždí okolo pozemku maximální rychlostí 30 km/hod. Hluk motoru motorového vlaku nepřevyšuje hluk motoru nákladního automobilu. Odkaz na problematické dodržení hlukových limitů od naprosto nevytížené vesnické železniční trati, kde projíždí osobní vlak nízkou rychlostí je zcela pochybný a zdůvodňovat nedoporučení Pozemku pro individuální bydlení tímto argumentem, považujeme za účelové. Změřil snad zhotovitel alespoň orientačně hlukovou hladinu projíždějícího vlaku, že může tvrdit, že by bylo problematické splnit hlukové limity? Pokud se zhotovitel skutečně do hloubky a poctivě zabýval návrhem územního plánu obce, jeho argument možného hluku od železnice mu samotnému musí připadat jako hloupý a nedůstojný.
    - **Námitka k argumentu výstupku do krajiny -** Argument výstupku do krajiny je otázkou pohledu. Ze západního pohledu k výstupku do krajiny nedojde, z pohledu otočeného o 90° k tomu dojít může. Otázkou však je, zda je toto tak zásadní nepřekonatelnou překážkou pro nedoporučení pozemku k zástavbě. To tak prostě bývá, že nová zástavba tzv. vystupuje ze zástavby stávající, to je podstata nové výstavby. Nerozumíme tomuto argumentu, považujeme jej opět za podpůrný a čistě účelový k

tomu, aby bylo vydáno zamítavé rozhodnutí k zahrnutí části Pozemku do individuálního bydlení. Námitka k závěru zhotovitele, že „není vhodné zástavbu dále přibližovat k železniční trati“ Tento závěr považujeme za čistě účelový z důvodů, které jsme uvedli shora. Žádný z uváděných argumentů zhotovitele pro vytvoření jeho závěru, že náš Pozemek není vhodný k zástavbě, není ani zásadní ani důvodný. Neexistuje žádná reálná ani zákonná překážka k tomu, aby náš Pozemek (či jeho část ležící v zastavěné části) nebyla zahrnuta pro individuální bydlení. Takovéto zkreslování faktů či podsouvání rádoby problematických parametrů (hluk od železnice, ochranné pásmo, výstupek do krajiny) je jen zástupný argument k tomu, aby nám prostě a jednoduše nebylo vyhověno míti náš Pozemek zahrnutý pro individuální bydlení. Stanovisko zhotovitele, ve kterém nedoporučuje náš Pozemek k zastavění, považujeme vůči nám za účelové a diskriminační.

Zdvořile Vás žádám o řádné vypořádání všech našich námitek dotčeného vlastníka proti návrhu územního plánu obce Nová Ves pod Pleší a uvítám společně s paní Cihelkovou případné přehodnocení NÚP tak, aby náš Pozemek (parc. č. 561/221, k.ú. Nová Ves pod Pleší) byl v územním plánu zařazen celý do plochy individuálního bydlení „BI“ nebo alternativně aby byla ta část Pozemku, která leží v zastavitelné části, zahrnuta do plochy bydlení (BI), což NÚP připouští jako vhodnou variantu a umožnit vznik 2 plnohodnotných stavebních parcel a vybalancovat tak nerovnovážný stav.

Návrh rozhodnutí o námitkách:

Námitky byly podány v řádné lhůtě a obsahovaly všechny zákonné náležitosti. Pořizovatel je tedy v souladu s § 53 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen stavební zákon), při použití § 323 odst. 9 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona (dále jen NStZ) zahrnul do vyhodnocení opakovaného veřejného projednání.
Část námitek se vztahuje k částem, které nebyly předmětem opakovaného veřejného projednání tak, jak ukládá stavební zákon v ustanovení § 53 odst. 2 – návrh územně plánovací dokumentace se v opakovaném veřejném projednání projednává **v rozsahu úprav** (po řádném veřejném projednání – červen 2022), část textu námitek se zabývá měněnými částmi po řádném veřejném projednání. Pořizovatel dospěl k názoru, že tyto námitky je potřeba vyhodnotit samostatně.

Návrh rozhodnutí o námitce 1)

Námitce se **nevyhovuje**

Odůvodnění rozhodnutí:

Namítající nesouhlasí s vypořádáním se s námitkami z projednávání v období předcházející dni 26.06.2022, které podaly paní Cihelková a paní Rákosníková a to z důvodu, že se má jednat o námitku dle § 52 odst. 2 stavebního zákona, nikoliv připomínku dle § 52 odst. 3 stavebního zákona.
Výše uvedená připomínka byla podána ve fázi pořizování územního plánu podle § 50 odst. 3 stavebního zákona (k návrhu pro společné jednání), kde není rozlišena námitka a připomínka, ale kdokoliv může uplatnit připomínku. Společné jednání dle § 50 odst. 3 je primárně určena posouzení prvního návrhu Územního plánu dotčenými orgány, kdy je **veřejnosti** umožněno uplatňovat připomínky.
Pořizovatel zcela v souladu s výše uvedenými ustanoveními stavebního zákona v rámci pořizování územně plánovací dokumentace **vyhodnotil** připomínky veřejnosti. Jak namítající správně konstatuje, rozhodujícím je obsah podání, nikoliv jeho název. Ve fázi společného jednání, tedy dle § 50 stavebního zákona, kam byla připomínka uplatněna, je možné vyjma stanovisek dotčených orgánů uplatnit pouze **připomínky.** Proto se námitce nevyhovuje. Původní připomínka byla správně vyhodnocena jako připomínka.

Návrh rozhodnutí o námitce 2)

Námitce se **vyhovuje**

Odůvodnění rozhodnutí:

Námitka směřuje k nedostatečnému vyhodnocení původní námitky, kdy (dle namítajícího) byla vypořádána jen část námitky s ohledem na pozemek 561/221 v k. ú. Nová Ves pod Pleší. Jedna byla vyhodnocena tak, že zahrnutí (celého) pozemku do zastavitelné plochy určené k bydlení (BI) se nevyhovuje. Druhá část námitky ke stejnému pozemku směřovala na vymezení části plochy jako plochy veřejné zeleně. Tato část námitky (resp. jejího vyhodnocení) nebylo v úpravě po veřejném projednání zmíněno.
Aktuální námitce je vyhověno tak, že bude dopracováno vyhodnocení druhé části původní námitky, uplatněné k veřejnému projednání v celém rozsahu námitky a upraveno znění tohoto rozhodnutí.
Zároveň jsou námitky „se stejným“ cílem uplatněny i v dalších částech aktuální námitky, proto jejich vyhodnocení bude provedeno samostatně dále v textu v rozsahu měněných částí.

Návrh rozhodnutí o námitce 3)

Námitce se **vyhovuje v části nápravy vymezení zastavěného území**
Námitce se **nevyhovuje v části zahrnutí pozemku mezi zastavitelné plochy**

Odůvodnění rozhodnutí:

Námitka směřuje k nezákonně vymezenému zastavěnému území s ohledem na § 58 stavebního zákona tím, že nevede výlučně po hranici pozemků, ale dělí jeden celistvý pozemek na část zastavěného území a část nezastavěného území. Pořizovatel konstatuje, že hranice zastavěného území má primárně vést po hranici pozemků a být vymezena v souladu se § 58 stavebního zákona, tedy ***„hranici jednoho zastavěného území tvoří čára vedená po hranici parcel, ve výjimečných případech ji tvoří spojnice lomových bodů stávajících hranic nebo bodů na těchto hranicích. Do zastavěného území se zahrnují pozemky v intravilánu, s výjimkou vinic, chmelnic, pozemků zemědělské půdy určených pro zajišťování speciální zemědělské výroby (zahradnictví) nebo pozemků přiléhajících k hranici intravilánu navrácených do orné půdy nebo do lesních pozemků, a dále pozemky vně intravilánu, a to zastavěné stavební pozemky, stavební proluky, pozemní komunikace nebo jejich části, ze kterých jsou vjezdy na ostatní pozemky zastavěného území, ostatní veřejná prostranství, další pozemky, které jsou obklopeny ostatními pozemky zastavěného území, s výjimkou pozemků vinic, chmelnic a zahradnictví.“*** Z této definice zastavěného území vyplývá, že pozemek 561/221 **nemůže být součástí** zastavěného území.
Úpravou návrhu územního plánu bude napravena hranice zastavěného území na hranici pozemků – dotčený pozemek bude zahrnutý do **nezastavěného území.**

Namítající mísí dva pojmy stavebního zákona a pořizování územně plánovací dokumentace. Zastavěné území, které je přímo definováno stavebním zákonem v § 58 a „zastavitelné území“ – což je pojem, který stavební zákon (183/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů) nezná. Pravděpodobně má namítající na mysli vymezení zastavitelné plochy, tedy rozvojové plochy určené k bydlení.
Ohledně „neinformování“ o připravované změně pořizovatel konstatuje, že územní plán se pořizuje postupem podle stavebního zákona (podobně jako řízení s velkým počtem účastníků) a veškerá oznámení v rámci procesu směřující k veřejnosti, případně vlastníkům dotčených pozemků jsou doručována veřejnou vyhláškou.
Zachování stávajícího využití pozemku – převážně orné půdy (ve stávajícím platném územním plánu) resp. plochy zemědělské v návrhu územního plánu nejsou dotčena negativně vlastnická práva. Na vymezení zastavitelné plochy není právní nárok, jedná se o návrh, který prochází postupem podle stavebního zákona a nikde ve stavebním zákoně není stanovena **povinnost** jakékoliv žádosti o nové zastavitelné plochy vyhovět.
Vymezení jednotlivých prostupů do nezastavěného území sice podpůrně evokuje potenciální rozvoj tímto směrem, nicméně vymezením celého dotčeného pozemku jako zastavitelné plochy by tvarově vznikla disparita, která ač by odpovídala historickému směru sklonu původních pozemků, tak v kontextu zahájené výstavby vodorovně se sportovním areálem v jednotlivých řadách by bylo vhodnější pokračovat v tomto ucelenějším rozvoji. Argument prodeje částí pozemků přilehlým nemovitostem je poměrně bezpředmětné – zde se nemění funkční využití (orná půda = zemědělská plocha).

Návrh rozhodnutí o námitce 4)

Námitce se **vyhovuje**

Odůvodnění rozhodnutí:

Námitka směřuje k vymezení interakčního prvku, jako součásti ÚSES na pozemku namítajících. V rámci návrhu územního plánu je zakreslen jako záměr (tedy k založení). Jedná se o interakční prvek podél železnice od vlakové stanice bez bližšího popisu a odůvodnění jeho vymezení.
Dle definice Agentury ochrany přírody a krajiny ČR (AOPK ČR) je „Interakční prvek hierarchicky na nejnižší úrovni a nemusí být propojeny s ostatními skladebnými částmi ÚSES. Jedná se o krajinný segment, který na lokální úrovni zprostředkovává příznivé působení základních skladebných částí ÚSES (biocenter a biokoridorů) na okolní méně stabilní krajinu do větší vzdálenosti. Interakční prvky často umožňují trvalou existenci určitých druhů organismů, majících menší prostorové nároky (vedle řady druhů rostlin některé druhy hmyzu, drobných hlodavců, hmyzožravců, ptáků, obojživelníků atd.). Mohou to být plochy zeleně, jako jsou parky, izolovaná maloplošná chráněná území nebo třeba izolované remízy v polích.“
Interakční prvky jsou v ÚP vymezeny pouze jako překryvné funkce, a nejsou tedy nijak vymahatelné, spíše ukazují možnost zpřesnění / doplnění systému ÚSES, nejsou součástí veřejně prospěšných opatření k dotvoření prvků ÚSES.
Jednalo se o návrh stabilizačního prvku v rámci umělé bariéry ÚSES vedoucí po pozemcích přes železniční trať s vyústěním na nejbližším možném přejezdu. Vzhledem k tomu, že potenciální význam tohoto opatření nedosahuje vyváženosti zásahu do dotčených pozemků, je na základě podané námitky tento prvek z návrhu územního plánu vyjmut.

Návrh rozhodnutí o námitce 5)

Námitce se **vyhovuje**

Odůvodnění rozhodnutí:

Územní plán řeší funkční plochy území, které **nemusí odpovídat** hranici pozemků, územní plán neřeší ve své podrobnosti využití pozemků, ale funkčních celků. Vzhledem k tomu, že se jedná dle namítajícího o stávající zemědělsky využívanou plochu a v souvislosti s vyhověním námitce č. 3, kde se napravuje vymezení zastavěného území mimo dotčený pozemek a tato část tedy bude zahrnuta do nezastavěného území, bude funkčně vymezena jako plocha NZ- plochy zemědělské, dle skutečného využití.

Návrh rozhodnutí o námitce 6)

Námitce se **nevyhovuje**

Odůvodnění rozhodnutí:

Schválené zadání územního plánu z ledna 2020 v rámci požadavků obce na urbanistickou koncepci požadovalo prověření **stávajících zastavitelných ploch** a ploch přestaveb a jejich aktualizace s tím, že bylo v lokalitě Včelník vydáno územní rozhodnutí pro umisťování cca. 200 nových staveb, které bylo využité, a dostavby na základě tohoto navazujícího řízení pokračují dosud. Zároveň požadavkem obce nebylo další rozšiřování zastavitelných ploch.
Územní plán tedy prověřil stávající zastavitelné plochy a pokusil se zachovat koncepci platné územně plánovací dokumentace. Do prověřování jednotlivých ploch v kontextu celé obce vstupují (mimo jiné) navazující pravomocná a platná rozhodnutí stavebního úřadu. Dotčený pozemek je v platném územním plánu vymezen jako funkční plocha „orná půda“. Přestože logická návaznost dalšího „pruhu“ zástavby je relativně zřetelná, zadání územního plánu nesměřovalo, ani nepožadovalo rozšiřování zastavitelných ploch nad rámec aktuálního platného územního plánu. Dotčený pozemek byl prověřován jen na základě uplatněných připomínek (ke společnému jednání) a námitek (k veřejnému projednání). Zpětně, s ohledem na zadání územního plánu a s ohledem na stanoviska dotčených orgánů – zejména orgánu ochrany ZPF – nebylo možné vymezit nové zastavitelné plochy, naopak i stávající zastavitelné plochy bylo potřeba omezit.
Rozdíl v posouzení plochy v lokalitě Panský les a dotčeného pozemku spočívá zejména v tom, že lokalita Panský les je v platné územně plánovací dokumentaci vymezena jako zastavitelná plocha určená k bydlení. Nejedná se o navrhování nové plochy na rozdíl od dotčeného pozemku. Ostatní argumenty k potenciálnímu vymezení obou ploch jsou na obdobné úrovni (dostupnost, připravenost, potenciál). Lokalita Panský les je (jako zastavitelná plocha) zmenšena ze stávající rozlohy téměř 8 ha na navržené 3,9 ha. Územní rezervy (namítané a vyhodnocované v další námitce), zachovávají alespoň částečně potenciál stanovený v aktuálním územním plánu – možnost zástavby však podléhá pořízení další změny po vyhodnocení naplnění těch stávajících zastavitelných ploch.
Vymezení plochy Z52 uvnitř regionálního biokoridoru vznikl jednak změnou nadřazené dokumentace, kde bylo upraveno trasování biokoridoru a zároveň je na tento rozsah vydáno (dosud platné) územní rozhodnutí a na základě takového rozhodnutí stavebního úřadu je možné (bez ohledu na následně vydanou územně plánovací dokumentaci takový záměr realizovat. S ohledem na stanovisko dotčeného orgánu bude tato zastavitelná plocha uvnitř biokoridoru zrušena, ale s upozorněním na vydané pravomocné umístění stavby.

Návrh rozhodnutí o námitce 7)

Námitce se **nevyhovuje**

Odůvodnění rozhodnutí:

Schválené zadání územního plánu z ledna 2020 v rámci požadavků obce na urbanistickou koncepci požadovalo prověření **stávajících zastavitelných ploch** a ploch přestaveb a jejich aktualizace s tím, že bylo v lokalitě Včelník vydáno územní rozhodnutí pro umisťování cca. 200 nových staveb, které bylo využité, a dostavby na základě tohoto navazujícího řízení pokračují dosud. Zároveň požadavkem obce nebylo další rozšiřování zastavitelných ploch.
Územní plán tedy prověřil stávající zastavitelné plochy a pokusil se zachovat koncepci platné územně plánovací dokumentace. Do prověřování jednotlivých ploch v kontextu celé obce vstupují (mimo jiné) navazující pravomocná a platná rozhodnutí stavebního úřadu. Lokalita Panský les (Z12) je v aktuální územně plánovací dokumentaci vymezena jako zastavitelná plocha určená k bydlení v rozsahu téměř 8 ha, tato lokalita byla tedy v souladu se zadáním prověřována k dalšímu využití. Na základě stanovisek dotčených orgánů byla zastavitelná plocha zmenšena o polovinu a územní rezervy budou prověřovány v dalších změnách územního plánu po případném naplnění té zmenšené zastavitelné plochy.
Dotčený pozemek žadatele nebyl do návrhu zahrnutý z důvodu rozporu se schváleným zadáním územního plánu, jednalo by se prověřování nové zastavitelné plochy. Zadáním územního plánu bylo (mimo jiné) prověření stávajících zastavitelných ploch a nevymezování ploch nových s ohledem na kapacitu technické infrastruktury a demografického vývoje.

<u>Návrh rozhodnutí o námitce 8)</u>

Námitce se **nevyhovuje**

Odůvodnění rozhodnutí:

Schválené zadání územního plánu z ledna 2020 v rámci požadavků obce na urbanistickou koncepci požadovalo prověření **stávajících zastavitelných ploch** a ploch přestaveb a jejich aktualizace s tím, že bylo v lokalitě Včelník vydáno územní rozhodnutí pro umisťování cca. 200 nových staveb, které bylo využité, a dostavby na základě tohoto navazujícího řízení pokračují dosud. Zároveň požadavkem obce **nebylo** další rozšiřování zastavitelných ploch.
Vhodnost dotčeného pozemku s ohledem na postupné rozšiřování zástavby ve směru pozemku, je sice jeden z pozitivních argumentů, ale ani zdaleka nevyvažuje další stav území, požadavky zadání a nutnost v aktuálně projednávaném územním plánu vymezit tuto plochu jako zastavitelnou. Stejně jako u předchozích dvou námitek by se jednalo o rozpor se schváleným zadáním územního plánu (jehož soulad je před vydáním posuzován v souvislosti s § 53 odst. 4 písm. c) – soulad s požadavky stavebního zákona (např. § 50 odst. 1 stavebního zákona – „na základě schváleného zadání pořizovatel pořídí návrh územního plánu…“). V souladu se zadáním byly prověřovány plochy vymezené dosavadní územně plánovací dokumentací. Vzhledem k možnému potenciálu rozšíření výstavby nad rámec zadání (resp. možnosti úpravy zadání ve smyslu navýšení zastavitelných ploch) bylo dotčeným orgánem (ochrany ZPF na KUSK) vydáno nesouhlasné stanovisko již s rozlohou zastavitelných ploch, které byly prověřované z platné územně plánovací dokumentace – návrh územního plánu by se dalším navýšením zastavitelných ploch dostal do rozporu s tímto stanoviskem a nesplňoval by tedy zákonný požadavek uvedený v § 53 odst. 4 písm. d) stavebního zákona. Stejně tak konstatujeme, že na vymezení nové zastavitelné plochy není automatický (právní) nárok jen na základě podané žádosti.
Pořizovatel neshledal porušení principu kontinuity územního plánování, protože v platné územně plánovací dokumentaci je dotčený pozemek v nezastavěném území a stejně tak kontinuálně dále je navrženo využití stávající (tedy nezastavěné území – s funkcí zemědělskou). Pořizovatel v daném území (dotčeného pozemku) respektuje předchozí územně plánovací dokumentaci i vydaná navazující rozhodnutí stavebního úřadu – na pozemku 561/221 v k.ú. Nová Ves pod Pleší není povolena žádná stavební činnost (ani v souladu s platným územním plánem nemůže být povolena).

<u>Návrh rozhodnutí o námitce 9)</u>

Námitce se **nevyhovuje**

Odůvodnění rozhodnutí:

Schválené zadání územního plánu z ledna 2020 v rámci požadavků obce na urbanistickou koncepci požadovalo prověření **stávajících zastavitelných ploch** a ploch přestaveb a jejich aktualizace s tím, že bylo v lokalitě Včelník vydáno územní rozhodnutí pro umisťování cca. 200 nových staveb, které bylo využité, a dostavby na základě tohoto navazujícího řízení pokračují dosud. Zároveň požadavkem obce **nebylo** další rozšiřování zastavitelných ploch.
První porovnání dotčeného pozemku a lokality Panský Les a jejich rozdílného posouzení lze spatřovat již v zadání územního plánu, které požaduje prověřit stávající zastavitelné plochy s ohledem na koncepci navrženou v platném územním plánu (např. Panský Les) a naproti tomu nevymezování zcela nové zastavitelné plochy nad rámec stávajícího územního plánu (např. dotčený pozemek). Dalším vstupem do procesu pořizování jsou stanoviska dotčených orgánů – zejména ochrany ZPF – které i na základě „jen“ prověření stávajících zastavitelných ploch s ohledem na jejich rozsah – vydal záporné stanovisko a bylo potřeba omezit již stávající zastavitelné plochy (dosud nevyužité). Vymezením zcela nové zastavitelné plochy by se návrh územního plánu dostal do věcného rozporu se stanovisky dotčených orgánů a v souladu s § 53 odst. 4 písm. d) stavebního zákona by nebylo možné takový návrh územního plánu vydat.
„Historické předurčení“ k zástavbě dotčeného pozemku není v platné územně plánovací dokumentaci z roku 1993 po jeho třech změnách (2002, 2005 a 2007) – potenciální odvolávání se k dřívější dokumentaci (pokud byla vydána) je v rámci tohoto procesu bezpředmětné. V aktuálním územním plánu, který má odrážet ono „historické předurčení“ vymezuje dotčený pozemek jako „Ornou půdu“.

<u>Návrh rozhodnutí o námitce 10)</u>

Námitce se **nevyhovuje**

Odůvodnění rozhodnutí

Námitka je směřována do části odůvodnění.
Jedná se o nesouhlas s vyhodnocením námitky podané k řádnému veřejnému projednání. Upozorňujeme, že zpracovatel, obec, ani pořizovatel neuplatňují v rámci pořizování stanoviska. Vyhodnocení námitky je opřeno o reálné limity využití území – ať se jedná o ochranné pásmo železnice, hygienické hlukové limity a jejich případné splnění, tak i výstupu části pozemku ze souvislé stabilizované zástavby a proto byla plocha vyhodnocena jako „ne příliš“ vhodná k rozvoji. Zároveň s odvoláním na schválené zadání územního

plánu, které vyžadovalo „pouze“ prověření stávajících zastavitelných ploch a nevymezování zcela nových nad rámec platné územně plánovací dokumentace.
K jednotlivým negativům a reakcím namítajícího uvádíme následující. Návrh územního plánu pouze konstatuje limity využití území zasahující do plochy dotčeného pozemku a nikde není řečeno, že takový limit zakazuje výstavbu (jedná se „pouze“ o omezující podmínky) v dané ploše. Zastupitelstvo tedy jako odborný podklad dostalo k danému pozemku vyjmenované limity v území a je zcela v kompetenci zastupitelstva v samostatné působnosti rozhodnout o podobě územního plánu. Konstatování limitů nelze považovat za diskriminační, protože obdobná plocha v těsné blízkosti železnice (ochranném pásmu, zhoršení hlukových podmínek oproti stávajícímu stavu zástavby) nebyla návrhem územního plánu vymezována. Z hlediska výstupku do krajiny jak směrem k železnici, tak směrem do volné krajiny (do trojúhelníkového cípu pole) pak byl posuzován tvar zahájené výstavby na základě platné územně plánovací dokumentace a jako vhodnější z hlediska urbanistické koncepce by byla varianta dalšího rovnoběžného pásu nové zástavby, nikoliv kopírování tvaru „zbytkového“ pozemku.
Namítající si v rámci svých námitek v určitých částech protiřečí – na jednu stranu se domáhá toho, že v ochranném pásmu železnice je možné vymezit plochu pro bydlení a opírá tento svůj požadavek, že stavební i nestavební záměry je v tomto ochranném pásmu možné realizovat se souhlasem (povolením) příslušného stavebního úřadu (který však má rozhodovat na základě platné územně plánovací dokumentace) – předpokládáme, že je myšlený souhlas dotčeného orgánu se zásahem záměru do ochranného pásma. Zároveň však brojí proti nepřípustnosti realizace interakčního prvku v ochranném pásmu železnice.

Návrh rozhodnutí o požadovaném řešení

Námitce (požadavku) se **nevyhovuje**

Odůvodnění rozhodnutí:

Konečným návrhem namítajícího bylo zahrnutí **celého** pozemku 561/221 do zastavitelné plochy určené k bydlení, alternativně alespoň vymezení části zahrnuté v předchozím návrhu do zastavěného území tak, aby vznikly alespoň 2 plnohodnotné parcely pro umístění rodinných domů.
S ohledem na výše uvedené vyhodnocení jednotlivých částí námitek, by varianta celého pozemku do zastavitelné plochy byla v rozporu s požadavky stavebního zákona, tedy zejména v rozporu se zadáním a se stanovisky dotčených orgánů v rámci celého procesu pořizování.
Varianta vymezení jen části pozemku jako zastavitelné plochy by sice byla vhodnější, ale vzhledem k vyhovění námitce, která se týkala nesprávného (neodůvodněného) vymezení zastavěného území a konstatování namítajícím, že se jedná o „jeden pozemek, tedy jedno pole“, bude vymezeno zastavěné území po hranici pozemků a dotčený pozemek bude zachován ve stávajícím využití – tedy plocha zemědělská. Nejedná se o narušení kontinuity územního plánování, protože aktuální možné využití je orná půda (tedy plocha zemědělská) a toto využití je nadále zachováváno.
V souvislosti s touto námitkou uplatnila Krajská hygienická stanice stanovisko KHSSC 05500/2025 ze dne 28.01.2025, ve kterém se ztotožňuje s navrženým vyhodnocením z důvodu, že se jedná o pozemky u železniční trati, které jsou kolizní z hlediska hluku ze železniční dopravy.

ING. EVA ZOUZALOVÁ A ING. MICHAL ZOUZAL

Ing. Eva Zouzalová a Ing. Michal Zouzal – zastoupeni JUDr. Markem Bilejem

(doručeno 22.10.2024; čj. MDOB 82429/2024/Web).

Text námitky:

Návrh nového územního plánu ale v důsledku předchozího veřejného projednání doznal podstatných změn, které byly sice promítnuty do současné podoby návrhu ÚP, ale zásadním způsobem mění postavení Vlastníků, jsou v rozporu s jejich legitimními očekáváními, vycházejícími zejména z aktuálně platného územního plánu Obce, a nezohledňují ani podmínky dohody dosažené mezi Vlastníky a Obcí.
Součástí podmínek stanovených orgánem ochrany ZPF však nebyla další omezení spočívající ve zmenšení celkové plochy pro (budoucí) zastavění či v požadavku na zachování ochranného pásma lesa, ani vymezení plochy sportoviště jako plochy se způsobem využití občanské vybavení veřejné.
V návaznosti na výše uvedené Vlastníci namítají, že v projednaném návrhu ÚP chybí výměra ploch rezervy R.1 a R.2 (v textové části návrhu), resp. se výměra v jednotlivých částech textu (odůvodnění návrhu) liší a lze pouze dovozovat, že by se mělo jedna o 3,28 ha (ačkoliv na jiném místě odůvodnění je uvedena výměra 2,95 ha). Z návrhu ÚP dále není zřejmá rozloha plochy označené jako NZ, situované nad lokalitou označenou jako Z19. Součástí dohody mezi Vlastníky a Obcí bylo také vymezení plochy sportoviště o rozloze 9.500 m^2. Uvedená plocha je v návrhu ÚP označena jako plocha Z19 se způsobem využití občanské vybavení veřejné (OV).
Takovéto vymezení ale neodpovídá původní dohodě, nebylo doposud ze strany Obce (ani ze strany jiných orgánů) požadováno a ani projednáváno a pro Vlastníky představuje další podstatné omezení, které nepředpokládali, včetně rizika zákonného vyvlastnění pro účely vybudování veřejně prospěšné stavby podle zvláštního zákona.
Z tohoto důvodu Vlastníci navrhují, aby určení předmětné plochy bylo v souladu s původní dohodou změněno na občanské vybavení – sport (OS), což odpovídá i předpokládanému účelu využití daného území jako sportoviště. Současně Vlastníci navrhují, aby plocha sportoviště Z19 byla posunuta severněji a zahrnovala i zde umístěnou plochu NZ, tak jak je vyznačeno na přiloženém situačním plánu.
Takovéto rozmístění ploch umožní vymezení ucelené lokality určené k budoucí zástavbě (rozšíření území R.2 o 6.200 m^2, tak jak odpovídá původnímu záměru před jeho rozdělením na území k zastavění a území rezervy) i plochy sportoviště, respektující stanovené koeficienty (koeficient zastavitelnosti 0,4) při zachování ochranného pásma lesa.
Z návrhu ÚP vyplývá, že šířka ochranného pásma lesa pro lokalitu Z12 je stanovena na 26 m, maximální šířka ochranného pásma podle zákona činí 30 m. Návrh Vlastníků na vymezení lokality Z19 těmto kritériím odpovídá, resp. umožňuje i větší odstup od hranice lesa, jak rovněž vyplývá ze situačního plánu, aniž by bylo potřeba rozšiřovat nezastavěnou plochu odpovídající 60 % řešeného území, na němž se má severní části lokality Z19 vymezené v souladu s výše uvedeným může současně být i územím ochranného pásma lesa).
Vlastníci navrhují, aby došlo k posunutí lokality Z19 severně tak, že bude zahrnovat plochu NZ nacházející se nad ní (dle aktuálního návrhu), tj. aby byla lokalita Z19 nově vymezena v souladu s přiloženým situačním plánem, a současně aby došlo k rozšíření plochy rezervy R.2 o 6.200 m^2, jak je rovněž vyznačeno na přiloženém situačním plánu. V návaznosti na výše uvedené Vlastníci dále navrhují, aby byl návrh ÚP přepracován v souladu s jejich námitkami tak, že lokalita Z19 bude

vyjmuta z plochy občanské vybavení veřejné (OV) a bude zařazena do plochy se způsobem využití občanské vybavení – sport (OS).

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitce se **částečně vyhovuje – v části úpravy a konkretizace občanského vybavení na OS**
Námitce se **částečně nevyhovuje – v části rozšíření celkové zastavitelné plochy o 6.200 m²**

Odůvodnění rozhodnutí:

Námitky byly podány v řádné lhůtě a obsahovaly všechny zákonné náležitosti. Pořizovatel je tedy v souladu s § 53 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen stavební zákon), při použití § 323 odst. 9 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona (dále jen NStZ) zahrnul do vyhodnocení opakovaného veřejného projednání.
V části ve které se námitce vyhovuje, je možné změnit „jen“ podtyp navržené občanské vybavenosti z obecné, na specifické „sportoviště“. Pro možnost uplatnění práva vyvlastnění nestačí vymezení zastavitelné plochy, ale zároveň je potřeba vymezit jako veřejně prospěšnou stavbu v územně plánovací dokumentace. To návrh územního plánu nevymezuje. Nemění se koncepce území, nerozšiřuje se zastavitelná plocha nad rámec dohody s dotčeným orgánem.
V části, ve které se námitce nevyhovuje je potřeba zejména zohlednit právě stanovisko dotčeného orgánu a kompromisní dohodu s ním. Zároveň je potřeba zohlednit velikost (rozlohu) zastavitelných ploch prověřovaných ze stávající územně plánovací dokumentace (bez ohledu na její současné funkční využití) a zároveň zohlednit stanoviska dotčeného orgánu v předchozích fázích projednávání.
V původním návrhu pro společné jednání byla zachována plocha zastavitelné plochy z původní dokumentace o rozloze 7,8 ha, na základě stanoviska dotčeného orgánu byla tato celá plocha vyjmutá. V rámci dalších konzultací s dotčeným orgánem, při hledání kompromisního řešení, bylo dohodnuto rozdělení zastavitelné plochy na dvě fáze (zastavitelná plocha a územní rezerva) s tím, že plochy územní rezervy je potřeba prověřit další změnou územního plánu. Součástí této celé plochy (7,8 ha) měla být i plocha občanské vybavenosti. Námitce není možné vyhovět, protože reálně by byla navýšena plocha záboru (zastavitelné plochy) o další 0,62 ha. Argumenty omezení ochrannými pásmy, které jsou stanoveny zvláštními právními předpisy nelze územním plánem obcházet. Zastavitelná plocha ze stávajícího územního plánu je omezena stejnými ochrannými pásmy. Taková omezení nezhoršují podmínky využití dané plochy oproti stávajícímu územnímu plánu. V rámci dohody s obcí (která je součástí spisu) je součástí zastavitelné plochy pro bydlení 7,8 ha také plocha občanské vybavenosti. (Citace: „… obec souhlasí se zapracováním lokality Panský les v novém územním plánu tak, že v lokalitě Panský les bude 7,8 ha čistě obytného území **včetně 0,57 ha ploch pro sport a oddech, 0,1 ha pro občanskou vybavenost, minimálně 5 % veřejné zeleně a potřebná další plocha pro obecní infrastrukturu…**“, dohoda neřeší navyšování zastavitelné plochy nad rámec stávajícího územního plánu. S ohledem na stanoviska dotčeného orgánu není možné rozšířit zastavitelnou plochu nad rámec původní rozlohy tedy 7,8 ha v dané lokalitě včetně ploch veřejné vybavenosti. Na základě dohody s obcí bylo požadováno konkrétní vymezení ploch občanské vybavenosti v daném rozsahu tak, aby se předešlo následným komplikacím při umisťování druhů staveb mimo stavby rodinných domů. Požadavkem v námitce je reálné rozšíření zastavitelné plochy o 6 200 m² – tedy na celkovou rozlohu 8,4 ha.
Návrh územního plánu pro společné jednání vymezoval striktně (prostorově) vymezenou plochu stávajícího územního plánu, následně bylo potřeba v rámci konzultací s dotčeným orgánem i vlastníky pozemků řešit účelnější využití plochy s ohledem na umístění, tvar plochy a její využití. Zásadním požadavkem dotčeného orgánu bylo zmenšení zastavitelné plochy 7,8 ha s možností zachování zbývající části jako územní rezervy (tedy podléhající prověření záborů zemědělského půdního fondu v dalších změnách územního plánu s ohledem na naplnění navržené zastavitelné plochy). Na základě těchto podkladů byl upraven tvar a uspořádání dané plochy při zachování rozsahu 7,8 ha (zastavitelné plochy a územní rezervy v dané lokalitě).

PANÍ IVA CIHELKOVÁ

doručeno 23.10.2024; čj. MDOB 83054/2024/Web)

Text námitky:

Jsem výhradním vlastníkem nemovitosti - pozemku pare. č. 560/1 v k.ú. Nová Ves pod Pleší, dále v textu uváděn jako „Pahorek".
Nový návrh územního plánu obce Nová Ves pod Pleší, který byl zpracován Ing. Janou Kalertovou, Ateliér územního plánování a urbanismu, Dittrichova 19, 120 00, Praha 2, který byl zveřejněn dne 02.09.2024, a který byl veřejně projednán dne 16.10.2024, je pro mne, jako vlastníka uvedeného pozemku, nepřijatelný. S tímto návrhem nesouhlasím, protože se dotýká mých vlastnických práv, a proto jako jeho vlastník podávám, v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, proti návrhu územního plánu (dále také jako ,,NÚP“) v zákonné lhůtě 7 dnů následující námitku:
Důrazně nesouhlasím u tohoto pozemku s přiřazením statusu veřejné zeleně. „Pahorek" je v soukromém vlastnictví, je bezprostředně obklopen zastavěnou částí a vzhledem k úmyslu obce - zarovnání stávající zástavby - opakovaně žádáme u tohoto pozemku pare. č. 560/1 o změnu využití na funkční plochu BI (bydlení individuální) viz vyznačení v příloze.
Protože byla z předchozí námitky vypořádána pouze část (týkající se využití), nikoliv námitka celá (nebyl vypořádán nesouhlas se zařazením) tak, jak to ukládá moci úřední správní řád, spatřujeme v tomto nezákonný postup správních orgánů a z tohoto důvodu považujeme celý proces schvalování i samotný Návrh územního plánu v této části za neplatný.
V odůvodnění námitky se zpracovatel NÚP zabýval pouze žádostí o změnu využití. Nesouhlas se zařazením do „veřejné zeleně", zde nebylo vůbec vypořádáno.
O konečné podobě územního plánu v samostatné působnosti rozhoduje zastupitelstvo obce. Zastupitelstvo obce dle § 54 stavebního zákona vydává územní plán na území své obce. Územní plán je však nutno vyhotovit na základě jasně daných kritérií a zákonných zásad, které je nutno dodržet a respektovat. Principu kontinuity územního plánování je úzce spojen s ústavními principy právní jistoty a ochrany legitimního očekávání. Tvorba územního plánu není volnou hrou bez pravidel a rozhodnutí musí být řádně zdůvodněno.
Zmínka bývalého zastupitelstva, že lidé jsou tam léta zvyklí chodit, a že mají k „Pahorku" osobní a citový vztah, je zcela zcestné a vlastně jakékoliv nevyhovění mé námitce je v rozporu s tvrzením obce o zarovnání zastavěné plochy. Nehledě na to, že na druhé straně obce vzniká stále nová a nová zástavba, která zastavěnou část obce očividně nezarovnává, ale výrazně rozšiřuje.
Tento „Pahorek" naše rodina vlastní po staletí a má pro nás obrovský pamětní a pietní význam.

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitce se **nevyhovuje**

Odůvodnění rozhodnutí:

Námitka byla podána v řádné lhůtě a obsahovala všechny zákonné náležitosti. Pořizovatel ji tedy v souladu s § 53 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen stavební zákon), při použití § 323 odst. 9 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona (dále jen NStZ) zahrnul do vyhodnocení opakovaného veřejného projednání.
Protože se námitka vztahuje k částem, které nebyly předmětem opakovaného veřejného projednání tak, jak ukládá stavební zákon v ustanovení § 53 odst. 2 – návrh územně plánovací dokumentace se v opakovaném veřejném projednání projednává **v rozsahu úprav** (po řádném veřejném projednání – červen 2022), dospěl pořizovatel k názoru, že se k námitce nepřihlíží.
Původní požadavek námitky byl „zahrnutí pozemku 560/1 do zastavitelné plochy určené k bydlení" – toto je cílový požadavek námitky. Pouze z tohoto návrhu lze odvodit, že vlastníci nesouhlasí s vymezením plochy veřejné zeleně. Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem tedy hodnotí pouze cílový návrh namítajících, tedy vymezení plochy pro bydlení. Tak byla původní námitka vyhodnocena a toto vyhodnocení bylo následně samostatně odůvodněno.
S ohledem na urbanistickou koncepci a uzavření tvaru zastavěného území je možné pozemek 560/1 zahrnout do zastavitelné plochy určené k bydlení, vyhověním této části by se návrh ÚP nedostal do rozporu se schváleným zadáním, ani s požadavky stavebního zákona, nadřazenou dokumentací, ani s požadavky dotčených orgánů. **O konečné podobě územního plánu v samostatné působnosti rozhoduje zastupitelstvo obce.** Zastupitelstvo obce dle § 54 stavebního zákona vydává územní plán na území své obce.
V rámci konzultací nad vyhodnocením námitek a připomínek **je rozhodující řešení navržené určeným zastupitelem**, pokud by se územní plán nedostal do rozporu s požadavky stavebního zákona, nadřazenou dokumentací nebo stanovisky dotčených orgánů. Limitním jevem je zejména ochranné pásmo železnice (nikoliv nepřekročitelné – za splnění případných podmínek stanovených v rámci podmínek využití ochranného pásma správcem železnice).
Určená zastupitelka po konzultaci se zastupitelstvem navrhla následující řešení a odůvodnění. Pozemek a vzrostlá zeleň tvoří přirozený přechod mezi volnou krajinou, nádražím a stávající zástavbou a zároveň plní funkci větrolamu, zastínění volného prostranství. Obec požaduje zachovat stávající využití a navázat na řešení stávajícího územního plánu.
Řešení navržené určenou zastupitelskou nedostane návrh územního plánu do rozporu s požadavky stavebního zákona, nadřazenou dokumentací, ani se stanovisky dotčených orgánů, proto má toto řešení přednost před možností navrženou pořizovatelem.
Zároveň úpravy po veřejném projednání, které byly předmětem opakovaného veřejného projednání, se týkají výslovně odůvodnění navrženého řešení, tedy nikoliv věcného řešení a protože se nezměnily podmínky, za kterých byl požadavek vyhodnocen v rámci veřejného projednání (2022), zůstává i nadále shodné.
V souvislosti s touto námitkou uplatnila Krajská hygienická stanice stanovisko KHSSC 05500/2025 ze dne 28.01.2025, ve kterém se ztotožňuje s navrženým vyhodnocením z důvodu, že se jedná o pozemky u železniční trati, které jsou kolizní z hlediska hluku ze železniční dopravy.

N.2 Vyhodnocení souladu s konečnými pokyny k úpravě návrhu územního plánu před vydáním

Pořizovatel, Městský úřad Dobříš, Odbor výstavby a životního prostředí, Oddělení výstavby (dále jen pořizovatel), příslušný dle § 6 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon), při použití přechodných ustanovení § 323 odst. 9 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon ve znění pozdějších předpisů (dále jen nový SZ), zpracoval ve spolupráci s určenou zastupitelkou starostkou Mgr. Veronikou Kupčíkovou na základě výsledků opakovaného veřejného projednání tyto pokyny k úpravě návrhu Územního plánu Nová Ves pod Pleší a zaslal je 11.3.2025 k zapracování do územně plánovací dokumentace.

Městský úřad Dobříš (doprava a silniční hospodářství), Pokyn k úpravě:

Prosím o kontrolu názvosloví a její případnou úpravu do souladu s výše uvedeným požadavkem.

Vyhodnocení souladu s pokynem:

Bylo zapracováno do textových částí výroku do kapitoly D.3.1 Silniční doprava a do kapitoly I.6.3 Dopravní infrastruktura v části odůvodnění.

Městský úřad Dobříš (lesní hospodářství), Pokyn k úpravě:

Prosím o kontrolu a uvedení informačního textu k ploše Z12 (případně k dalším plochám v blízkosti lesa dle předchozích stanovisek) „zastavitelná plocha se nachází ve vzdálenosti do 30 m od okraje lesa (ochranné pásmo lesa dle lesního zákona), kde je vždy vyžadováno stanovisko dotčeného orgánu ke konkrétnímu umístění staveb. Dotčený orgán posuzuje záměr s ohledem na aktuální výškové bonity dřevin v přilehlé porostní skupině – ke dni vydání územního plánu 26 m." U každé plochy v blízkosti lesa (kde je požadavek dotčeného orgánu na minimální vzdálenost od lesa) zkontrolovat a upravit textaci v dokumentu.

Vyhodnocení souladu s pokynem:

Bylo zapracováno do textových částí výroku i odůvodnění do tabulek a specifických podmínek zastavitelné plochy Z12, dále byla provedena kontrola u ostatních zastavitelných ploch v blízkosti lesa. S účinností k 1. 1. 2024 totiž dochází ke změně § 14 odst. 2 lesního zákona z hlediska možnosti stanovení podmínek v zájmu ochrany lesa i na pozemky do vzdálenosti 30 m od okraje lesa (do 31. 12. 2023 je v lesním zákoně tato vzdálenost stanovena na 50 m).

Krajský úřad Středočeského kraje (Odbor životního prostředí a zemědělství), Pokyn k úpravě:

Z hlediska ÚSES Krajský úřad nesouhlasí s navrhovaným řešením ÚSES a opakovaně požaduje respektovat ochranu jeho prvků danou zákonem a Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje v aktuálním znění (ZÚR). V řešeném území se nachází regionální biocentrum RC1393 Malá Svatá Hora a regionální biokoridory RK1206 Kazatelna – Malá Svatá Hora a RK1207 Malá Svatá Hora – V Desinách. V souladu se ZÚR opakovaně požadujeme respektovat plochy prvků ÚSES jako nezastavitelné, s využitím pro zvýšení biodiverzity a ekologické stability krajiny, tedy nevymezovat v plochách ÚSES zastavitelné plochy. Zastavitelné plochy Z51, Z52, Z53, Z54, Z55 jsou v konfliktu s vymezením regionálního biokoridoru RK1207 Malá Sv. Hora – V Desinách podle ZÚR, zastavitelné plochy Z52 a Z55 jsou v konfliktu s aktuálně navrhovaným zpřesněním tohoto biokoridoru územním plánem. Koncepcí stanovené využití zmíněných ploch Krajský úřad považuje za neslučitelné s funkcí biokoridoru, bariérový efekt a přímé rušení bioty způsobené obytnou zástavbou a využitím typu soukromých zahrad zcela jistě povede ke znemožnění migrační funkce biokoridoru jako celku.

Prosím, plochu uvnitř koridoru vymezit jako plochy přírodní (stav) s tím, že přímo k regulativům té plochy ještě dopsat upřesnění na tom konkrétním pozemku (315/6), že není dotčeno pravomocné a účinné rozhodnutí o umístění stavby vydané před vydáním ÚP Nová Ves pod Pleší (a klidně tam znovu citovat to konkrétní rozhodnutí z roku 1995).

Ostatní zastavitelné plochy, které zasahují do ÚSES ze ZÚR zachovat s odůvodněním toho zpřesnění.

Vyhodnocení souladu s pokynem:

Zastavitelné plochy **Z51, Z52, Z53** – byly z návrhu vypuštěny, zachována byla pouze plocha veřejné zeleně Z44, která není v konfliktu s aktuálně navrhovaným zpřesněním tohoto biokoridoru. Účinné rozhodnutí o umístění stavby vydané před vydáním ÚP Nová Ves pod Pleší zůstává přesto v platnosti a v podmíněně přípustném využití plochy NP je doplněna tato věta: „Na pozemku p.č. 315/6 k.ú Nová Ves pod Pleší není dotčeno pravomocné a účinné rozhodnutí o umístění stavby vydané před vydáním ÚP Nová Ves pod Pleší MěÚ Nový Knín čj. 328.2/1009/94-jk ze dne 30.01.1995“.

Krajská hygienická stanice, Pokyn k úpravě:

U nově řešené lokality P01 OV bude v rámci následných řízení splněn stanovený regulativ z hlediska hluku, který bude upraven následovně – v případě navržených stacionárních zdrojů hluku bude řešen vliv hluku z lokality na stávající obytnou zástavbu.

U části navržené lokality Z12 BI v blízkosti pozemní komunikace - silnice II. třídy /II/116/ bude v rámci schvalovacích řízení konkrétních staveb zohledněn vliv hluku z pozemní komunikace na navržené bydlení.

Prosím o doplnění podmínek k výše uvedeným plochám dle stanoviska krajské hygienické stanice.

Vyhodnocení souladu s pokynem:

Bylo zapracováno do textových částí výroku i odůvodnění do tabulek a specifických podmínek ploch Z12 a P01.

Na základě uplatněných námitek (po stanoviscích dotčených orgánů) jsou požadovány následující úpravy:

- Prosím o zvýraznění a doplnění podmínek regulace v plochách RI. Z takto navržených podmínek vyplývá, že změny dokončených staveb nejsou omezeny absolutní zastavěnou plochou, ale pouze poměrem zastavěné plochy k ploše pozemku – tedy 20 %. Důvodem takto stanovených podmínek je právě možnost přiměřených přístaveb v rámci stabilizované plochy.

Vyhodnocení souladu s pokynem:

Zpřesnění bylo zapracováno do kapitoly f. 3 do podmínek prostorového uspořádání plochy Rekreace individuální (RI) a ve výrokové části a v kapitole M. odůvodnění Výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení.

- Prosím o doplnění k zastavitelným plochám určených pro bydlení – případně konkrétně k zastavitelné ploše Z39 – „z hlediska koncepce rozvoje umožňuje v zastavitelné ploše umisťovat izolované rodinné domy tzv. dvougenerační, tedy se 2 bytovými jednotkami.“

Vyhodnocení souladu s pokynem:

Zpřesnění bylo zapracováno do textových částí výroku i odůvodnění do tabulek a specifických podmínek zastavitelných ploch Z12 a Z39. U ploch s nižším maximálním počtem rodinných domů (1-3) bylo ponecháno původní znění se stejným významem.

- Prosím do kapitoly ÚSES a jeho navrhování doplnit informaci o zachování alespoň 20 m prostupů pro zemědělskou techniku v plochách zemědělsky využívaných

Vyhodnocení souladu s pokynem:

Do kapitoly E.4 ve výrokové části byla doplněna podmínka: „V plochách zemědělsky využívaných bude umožněno zachování alespoň 20 m prostupu pro zemědělskou techniku.“

- Prosím o aktualizaci zastavěného území v dané lokalitě tak, že pozemek 561/221 bude MIMO zastavěné území a hranice zastavěného území bude vedena po hranici pozemku. Funkční využití celého pozemku bude plocha zemědělská (v nezastavěném území). Prosím o vyjmutí interakčního prvku z návrhu územního plánu na pozemku 561/221.

Vyhodnocení souladu s pokynem:

Aktualizace zastavěného území v dané lokalitě byla zapracována dle pokynu, interakční prvek na pozemku 561/221byl upraven.

- Prosím o úpravu funkčního využití plochy Z19 určené pro občanskou vybavenost (OV) – na specifickou občanskou vybavenost – sportoviště (OS).

Vyhodnocení souladu s pokynem:

Zastavitelná plocha Z19 je vymezena jako plocha OS.

- Prosím o uvedení konkrétních druhů staveb v plochách, kde je vyžadováno zpracování projektové dokumentace autorizovaným architektem. V ploše Z19 pak zpracování komplexního řešení plochy autorizovaným architektem (doporučeno vlastní studií v rámci předprojektové přípravy) a následně jen pro hlavní stavbu.

Vyhodnocení souladu s pokynem:

Do textových částí bylo doplněno, že se jedná pouze o stavby hlavní v dotčených plochách.

- Vzdálenostní podmínky přebírané z Územního rozhodnutí Včelník uplatňovat pouze v zastavitelných plochách – uvést tuto informaci do textu. Nebude vyžadováno ve stabilizovaných plochách (v zastavěném území – v prolukách). V zastavitelných plochách zachovat všechny požadavky.

Vyhodnocení souladu s pokynem:

Do výrokové části byla doplněna tato podmínka do všeobecných podmínek na začátku kapitoly F.

O. Vyhodnocení připomínek

O.1 Připomínky uplatněné sousedními obcemi dle § 50 odst.2 stavebního zákona

Sousední obce neuplatnily k návrhu pro společné jednání žádné připomínky.

O.2 Vyhodnocení připomínek uplatněných dle § 50 odst. 3 stavebního zákona

PAVEL LIŠKA

Nesouhlasím s vymezením nových zastavitelných ploch zasahujících do toku Novoveského potoka, protože jeho kapacita není dostatečná k pojmutí současného smyvu a další výstavbou a zpevňováním ploch by se zhoršila situace v Malé Lečici s ohledem na přívalové deště a potenciální záplavy.

Vyhodnocení připomínky

Připomínce se vyhovuje. Nový územní plán vychází z kapacit zastavěných ploch ze stávajícího územního plánu a dále je (plošně) nerozšiřuje. Nový územní plán nezhoršuje odtokové poměry v území, naopak v nivě Novoveského potoka při odtoku mimo území Nové Vsi je dostatečná plocha pro rozliv a však dešťových vod. Vzhledem ke stanoviskům dotčených orgánů (zejména orgán ZPF KUSK) bude vyjmuta z návrhu územního plánu rozvojová plocha Z12 (Panský Les) o rozloze téměř 8 ha. Připomínce tedy bylo vyhověno tím, že je respektováno stanovisko dotčeného orgánu (ochrana ZPF Krajského úřadu Středočeského kraje), které se týká rozvojových ploch a byla vyjmuta velká rozvojová plocha Z12.

PAVLÍNA A PETR DRAHOKOUPILOVI

Nesouhlasíme s vymezením zastavěného území mimo pozemek 174/2 v k.ú. Nová Ves pod Pleší. Požadujeme zahrnout tento pozemek do zastavěného území s možností výstavby rodinného domu (případně alespoň část). Pozemek je připojen na sítě technické infrastruktury od roku 1991, oplocen a udržován.

Vyhodnocení připomínky

Připomínce se částečně vyhovuje. Stavební zákon definuje zastavěné území v § 58 odst. 2: **„Do zastavěného území se zahrnují pozemky v intravilánu, s výjimkou vinic, chmelnic, pozemků zemědělské půdy určených pro zajišťování speciální zemědělské výroby (zahradnictví) nebo pozemků přiléhajících k hranici intravilánu navrácených do orné půdy nebo do lesních pozemků.“** Vzhledem k tomu, že pozemek přiléhá ke hranici intravilánu (a je jeho součástí) a je zařazen do druhu pozemku **„zahrada“**, jedná se o pozemek, který **má** být zahrnutý do zastavěného území. V rámci zastavěného území lze vymezit stav využívání území v souladu povolenými přípojkami. Užívání přípojky elektrické energie bylo povoleno 11.11.1993, v žádosti o povolení stavby je zcela jasně uveden a schválen záměr elektrické přípojky pro **byt** (resp. pro bydlení). Posudek odhadu ceny nemovitosti pro pořizování pozemku současnými majiteli uvádí, že pozemek je součástí intravilánu, **připravený pro výstavbu RD**. Přestože se jedná o posudek na základě dřívější legislativy, je zřejmé, že současný stav je možné stabilizovat částečně jako plochu pro bydlení a částečně jako plochu zahrady (ZZ). V navazujících řízeních je potřeba prokázat splnění obecných požadavků na výstavbu, zejména problematický přístup. Jedná se však o stabilizovanou plochu a proto je možné připomínce částečně vyhovět.

HANA A MILOSLAV NOVÁKOVI

Nesouhlasíme s kapacitou výstavby 5 rodinných domů na pozemku „Z39“, žádáme o navýšení na 8 rodinných domů.

Vyhodnocení připomínky

Připomínce se částečně vyhovuje. Požadavek nenavyšuje navržené zastavitelné plochy, ale pouze zahušťuje zástavbu v konkrétní lokalitě. S ohledem na navržené parametry využití území (minimální velikost pozemků) je reálné v této ploše navýšit absolutní počet rodinných domů na **7,** zejména s ohledem na potřebu zajištění adekvátního přístupu ke každému novému pozemku a potřebou částečně odclonit novou výstavby od plochy stávajícího zemědělského areálu.

IVA CIHELKOVÁ (JOSEF CIHELKA) A VLASTA RÁKOSNÍKOVÁ

Žádáme o změnu využití pozemku pare. č. 560/1 na funkční plochu BI (bydlení individuální). Žádáme o rozšíření zastavitelného území ve funkční ploše BI (bydlení individuální) na pozemek pare. č. 561/221 v k.ú. Nová Ves pod Pleší. Žádáme o rozšíření zastavitelného území ve funkční ploše RI (rekreační individuální) pozemek 627/12 v k.ú. Nová Ves pod Pleší.

Vyhodnocení připomínky

Připomínce se nevyhovuje. Pozemek 560/1 – obec požaduje zachovat současné veřejné využití (veřejnou zeleň) a zachování veřejného přístupu a aktuálního využití. Pozemek 561/221 – obec v současné době neuvažuje o dalším rozšiřování zástavby tímto směrem, v případě využití současně navržených zastavitelných ploch, je možné uvažovat v následující změně územního plánu o zahrnutí těchto pozemků. Pozemek 627/12 – obec obdržela silný odpor (petici) k rozšiřování ploch rekreace v lokalitě Na Závisti. Zároveň dotčený orgán ochrany ZPF nesouhlasí s vymezenou zastavitelnou plochou Z38, která bude vyjímána z upravovaného návrhu a není účelné vymezovat jiné zastavitelné plochy v této lokalitě. Z hlediska úkolů a cílů územního plánování by akceptace připomínek byla v souladu s požadavky stavebního zákona, ovšem územní plán je vydáván zastupitelstvem obce v samostatné působnosti, proto nebude připomínkám vyhověno.

ALENA BRŮČKOVÁ

Jako vlastník pozemku parcelní č. 302/2, 302/3, 302/4, 302/5, 696 a 306/80, všechny pozemky v k.ú. Nová Ves pod Pleší, podávám tuto připomínku k návrhu územního plánu Nová Ves pod Pleší, a to k vyřazení plochy pro bydlení v RD, plochy občanského vybavení a plochy pro dopravní infrastrukturu (místní obslužná komunikace), umístěných na výše uvedených pozemcích v platném stávajícím územním plánu obce Nová Ves pod Pleší.

Vyhodnocení připomínky

Připomínce se nevyhovuje. Vzhledem k tomu, že se jedná o nový územní plán, tedy novou koncepci, **není** původní územní plán závazným podkladem. Zejména s ohledem na změnu legislativy, kdy některé lokality nesplňují požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek. Návrh nového ÚP vychází z původního ÚPSÚ, ale není pro něj závazný. Pro dopravní napojení původní lokality měla sloužit přeložka silnice II. třídy, která byla zahrnuta na základě ÚP VÚC Příbram, a která byla záměrem Středočeského kraje. Při pořizování ZÚR, které původní VÚC nahradily, byla tato přeložka ze záměrů kraje vyjmuta a dále s ní nebylo počítáno. Protože se od doby pořízení ZÚR nepořizovala žádná změna územního plánu obce, nebylo možné tento nesoulad s nadřazenou dokumentací napravit. Nový ÚP v tomto případě napravuje nesoulad s nadřazenou dokumentací, čímž znemožňuje reálné využití této zastavitelné plochy, zejména svým napojením a zúženým dopravním místům v rámci současné zástavby a proto je z návrhu ÚP vyjmuta. Není možné pro zastavitelnou plochu splnit požadavky vyhlášky 501/2006 Sb. Přístup ke stávajícím objektům je možný realizovat po stávajících komunikacích (jedná se o shodný časový horizont), případně také po plochách NZ – kde mezi přípustným využitím je dopravní infrastruktura pro obsluhu daného území. Návrh územního plánu neznemožňuje napojení stávajících nemovitostí.

Argumentace na nepřiměřený satelitní rozvoj v části Z12 je adekvátní a logická, ovšem v tomto území se nezměnily podmínky, za kterých byla plocha v obdobném rozsahu vymezena stávajícím územním plánem. Orgán ochrany ZPF (Krajský úřad) ve svém stanovisku požaduje vyjmutí plochy Z12 a v upraveném návrhu bude tato plocha vyjmuta. Odůvodněný přesah území řešeného regulačním plánem (Z12) je myšlen pouze vazbami na okolní území při dodržení funkčního využití dle územního plánu. Není a nebylo by možné rozšiřovat funkci bydlení na úkor ostatních funkčních ploch.

HELENA MOTÝLOVÁ

Osada „Závist“, ač je poměrně veliká, byla historicky obývána menším počtem lidí. Byla vždy vnímána jako klidná rekreační oblast, s dobrými sousedskými vztahy. I v odůvodnění územního plánu se hovoří o nedostatečné veřejné infrastruktuře v chatové oblasti, kvůli které není podporována přestavba rekreačních objektů k trvalému bydlení. **Výstavbou nových objektů bude ale kapacita osady uměle navýšena na úkor stávajících vlastníků chat.** Zisk přinese pouze současným soukromým majitelům orné půdy, která má být přeměněna na stavební pozemky.

Vyhodnocení připomínky.

Připomínce se vyhovuje. Z připomínky není zcela zřejmé, čeho se připomínkující domáhají, ovšem v souvislosti s dalšími body připomínky lze dovodit **nesouhlas** s vymezením zastavitelné plochy pro rekreaci, označené jako Z38. Dotčený orgán ochrany ZPF **nesouhlasil s rozsahem této plochy** a požadoval její minimalizaci. Na základě konzultace s dotčeným orgánem byl upřesněn nesouhlas s vymezením plochy jako celku a tato zastavitelná plocha bude vyjmuta z upraveného návrhu pro veřejné projednání.

AAA INDUSTRY S.R.O.

Nesouhlasíme s vyjmutím plochy čistě obytné na pozemku 331/1, který je v návrhu nového ÚP vymezen jako plocha smíšená nezastavěného území. Pozemek na jižní straně navazuje na již existující zástavbu a na západní straně navazuje na individuální bydlení v obci Zahořany. Pozemek je dotčen územním rozhodnutím stavebního úřadu Nový Knín (1995), kterým byl určen k zastavění rodinným domem.

Vyhodnocení připomínky

Připomínce se nevyhovuje. Citované územní rozhodnutí stanovuje pro umístění stavby (Obytná zóna Včelník) řadu podmínek, jednou z nich je (číslo 18), že „Na parcele 331/1 v k.ú. Nová Ves pod Pleší **nebudou realizovány** původně navržené stavby rodinných domů G_1 až G_7, a to ani v budoucnu. Na této parcele bude realizována jen technická infrastruktura související s vodojemem…“ Pozemek je ve výběžku katastrálního území, který je obklopen územím obce Zahořany. Obec Zahořany má platnou územně plánovací dokumentaci, ve které jsou navazující pozemky vymezeny jako probíhající regionální biokoridor, který předpokládá propojení právě přes výběžek území Nové Vsi pod Pleší. Na pozemek **nenavazuje v části Zahořan** možnost výstavby dalších rodinných domů.

ALENA BARTÁKOVÁ

Požaduji, aby byl přeřazen celý pozemek, parc. č. 355/7 (lokalita "Včelník") v Návrhu ÚP obce Nová Ves p. Pleší ze sekce NS (plochy smíšené nezastavěného území) do sekce: sídelní zeleň, kód plochy ZZ, druh plochy: zahrady a sady (viz. Hlavní výkres Návrhu ÚP).

Vyhodnocení připomínky

Připomínce se vyhovuje. Vzhledem k tomu, že dotčený orgán požaduje ve svém stanovisku vyjmout celou plochu Z12 a pozemek 355/7 má být stabilizován jako současný ovocný sad, je možné tento pozemek v rámci nezastavěného území vymezit jako plochu soukromé zeleně s využitím sadu.

PALAZZIO STAVEBNÍ S.R.O

Požadujeme aktualizaci zastavěného území v rámci zastavitelných ploch na Včelníku. Jedná se o zastavitelné plochy Z07 a Z18, navrhujeme prověřit a zohlednit aktuální stav v území.

Vyhodnocení připomínky

Připomínce se vyhovuje. Zastavěné území se vymezuje v rámci územního plánu v souladu s § 58 – 60 stavebního zákona, pro každou fázi zpracování by zastavěné území mělo být aktualizováno (pro společné jednání, pro veřejné projednání, pro vydání), vždy je nutné uvést datum, ke kterému je zastavěné území vymezováno. Zpracovatel v další fázi pořizování a zpracování návrhu ÚP aktualizoval zastavěné území dle stavebního zákona.

ING. ARCH. KAROLÍNA JANUSOVÁ

Navrhuji, aby Nový územní plán vycházel z Platného územního rozhodnutí a nestanovoval pro lokalitu Včelník, jehož součástí je i pozemek parc.č. 324/172 v mém vlastnictví, jiné podmínky oproti podmínkám uvedeným v Platném územním rozhodnutí, tj.: • **jiné vymezení minimální vzdálenosti staveb od okraje lesa**

Vyhodnocení připomínky

Připomínce se vyhovuje. Vzdálenost od okraje lesa byla v návrhu pro společné jednání vymezena orientačně s upozorněním, že dotčený orgán (dle lesního zákona) vydá k návrhu stanovisko, ve kterém uvede absolutní výškovou bonitu porostních skupin přilehlých lesních pozemků a stanoví minimální vzdálenost staveb od okraje lesa. Dle lesního zákona v pásmu **50 m** od lesa je povinnost vyžádat si stanovisko dotčeného orgánu ke konkrétní stavbě, bez ohledu na vymezení funkčního využití území v územním plánu. Dotčený orgán **souhlasil** s navrženou lokalitou s tím, že splňuje minimální vzdálenost od lesa z hlediska ochrany PUPFL. Z podmínek plochy bude podmínka (resp. upozornění na) minimální vzdálenosti od lesa vyjmuta.

ING. KRISTIAN KOTT

Navrhuji, aby Nový územní plán vycházel z Platného územního rozhodnutí a nestanovoval pro lokalitu Včelník, jehož součástí je i pozemek parc.č. 324/148 v mém vlastnictví, jiné podmínky oproti podmínkám uvedeným v Platném územním rozhodnutí, tj.: • **jiné vymezení minimální vzdálenosti staveb od okraje lesa.**

Vyhodnocení připomínky

Připomínce se vyhovuje. Vzdálenost od okraje lesa byla v návrhu pro společné jednání vymezena orientačně s upozorněním, že dotčený orgán (dle lesního zákona) vydá k návrhu stanovisko, ve kterém uvede absolutní výškovou bonitu porostních skupin přilehlých lesních pozemků a stanoví minimální vzdálenost staveb od okraje lesa. Dle lesního zákona v pásmu **50 m** od lesa je povinnost vyžádat si stanovisko dotčeného orgánu ke konkrétní stavbě, bez ohledu na vymezení funkčního využití území v územním plánu. Dotčený orgán **souhlasil** s navrženou lokalitou s tím, že splňuje minimální vzdálenost od lesa z hlediska ochrany PUPFL. Z podmínek plochy byla podmínka (resp. upozornění na) minimální vzdálenosti od lesa vyjmuta.

KRISTIAN A VĚRA KOTTOVI

Navrhuji, aby Nový územní plán vycházel z Platného územního rozhodnutí a nestanovoval pro lokalitu Včelník, jehož součástí je i pozemek parc.č. 337/20 v našem vlastnictví, jiné podmínky oproti podmínkám uvedeným v Platném územním rozhodnutí (UR1995), tj.: • **neuváděl jiný počet RD v zastavitelných plochách BI, tj. nesnižoval počet RD v rámci zastavitelné plochy Z17 z počtu 2 RD na 1 RD.**

Vyhodnocení připomínky

Připomínce se nevyhovuje. Počet rodinných domu (2) ve stávajícím územním plánu (ÚPSÚ Nová Ves pod Pleší) je stanoven v územním rozhodnutí pro plochu pozemků 337/20, 337/39 a 337/38. Vzhledem k tomu, že pozemek 337/38 je již zastavěn 1 RD, je kapacita zbývající části zastavitelné plochy také 1 RD. Návrh územního plánu nesnižuje zastavěnost dané plochy. Plocha určená územním rozhodnutím k umístění 2 RD je již z části využita a z pohledu územního plánování se tak stala zastavěným územím. Rozhodnutí o vyhovění připomínce je v kompetenci **zastupitelstva obce.** Obec respektuje aktuální stav v území a nepožaduje zahušťování povolené zástavby reálným umožněním umístění 3. RD v dané ploše.

MARTIN HERBERT DZINGEL A PAVEL VOKROUHLÍK

Navrhujeme, aby Nový územní plán vycházel z Platného územního rozhodnutí a nestanovoval pro lokalitu Včelník, jehož součástí je i pozemek parc.č. 324/197 v našem vlastnictví, jiné podmínky oproti podmínkám uvedeným v Platném územním rozhodnutí, tj.: • **jiné vymezení minimální vzdálenosti staveb od okraje lesa**

Vyhodnocení připomínky

Připomínce se vyhovuje. Vzdálenost od okraje lesa byla v návrhu pro společné jednání vymezena orientačně s upozorněním, že dotčený orgán (dle lesního zákona) vydá k návrhu stanovisko, ve kterém uvede absolutní výškovou bonitu porostních skupin přilehlých lesních pozemků a stanoví minimální vzdálenost staveb od okraje lesa. Dle lesního zákona v pásmu 50 m od lesa je povinnost vyžádat si stanovisko dotčeného orgánu ke konkrétní stavbě, bez ohledu na vymezení funkčního využití území v územním plánu. Dotčený orgán souhlasil s navrženou lokalitou s tím, že splňuje minimální vzdálenost od lesa z hlediska ochrany PUPFL. Z podmínek plochy byla podmínka (resp. upozornění na) minimální vzdálenosti od lesa vyjmuta.

MARKÉTA HOŠKOVÁ

Navrhuji, aby Nový územní plán vycházel z Platného územního rozhodnutí a nestanovoval pro lokalitu Včelník, jehož součástí je i pozemek parc.č. 324/215 v mém vlastnictví, oproti podmínkám uvedeným v Platném územním rozhodnutí jiné podmínky, tj.: **a) rozdílný limit maximální zastavěné plochy pozemku; b) jiné vymezení minimální vzdálenosti staveb od okraje lesa.**

Vyhodnocení připomínky

Připomínce se vyhovuje. Maximální limit z územního rozhodnutí na izolovaný rodinný dům **185 m²** je vztažen na konkrétní pozemky a jejich konkrétní velikosti. Z návrhu územního plánu byla vypuštěna absolutní hodnota zastavěné plochy na pozemku. Vzdálenost od okraje lesa byla v návrhu pro společné jednání vymezena orientačně s upozorněním, že dotčený orgán (dle lesního zákona) vydá k návrhu stanovisko, ve kterém uvede absolutní výškovou bonitu porostních skupin přilehlých lesních pozemků a stanoví minimální vzdálenost staveb od okraje lesa. Dle lesního zákona v pásmu 50 m od lesa je povinnost vyžádat si stanovisko dotčeného orgánu ke konkrétní stavbě, bez ohledu na vymezení funkčního využití území v územním plánu. Dotčený orgán souhlasil s navrženou lokalitou s tím, že splňuje minimální vzdálenost od lesa z hlediska ochrany PUPFL. Z podmínek plochy byla podmínka (resp. upozornění na) minimální vzdálenosti od lesa vyjmuta.

KAMILA VELEKOVÁ A JAN VELEK

Navrhujeme, aby Nový územní plán vycházel z Platného územního rozhodnutí a nestanovoval pro lokalitu Včelník, jehož součástí jsou i pozemky parc.č. 324/203, 324/205, 324/207, 324/202, 324/11, 324/206, 318/1 v našem vlastnictví, jiné podmínky oproti podmínkám uvedeným v Platném územním rozhodnutí, tj.: • **jiné vymezení minimální vzdálenosti staveb od okraje lesa.**

Vyhodnocení připomínky

Připomínce se vyhovuje. Vzdálenost od okraje lesa byla v návrhu pro společné jednání vymezena orientačně s upozorněním, že dotčený orgán (dle lesního zákona) vydá k návrhu stanovisko, ve kterém uvede absolutní výškovou bonitu porostních skupin přilehlých lesních pozemků a stanoví minimální vzdálenost staveb od okraje lesa. Dle lesního zákona v pásmu 50 m od lesa je povinnost vyžádat si stanovisko dotčeného orgánu ke konkrétní stavbě, bez ohledu na vymezení funkčního využití území v územním plánu. Dotčený orgán konstatoval, že při **stanovení podmínek výstavby v této lokalitě** bude orgán státní správy lesů respektovat **pravomocné rozhodnutí MěÚ Nový Knín čj. 328.2/1009/94–jk ze dne 30.01.1995, které bylo v této věci ještě před účinností stávajícího lesního zákona, vydáno.** Do podmínek této zastavitelné plochy bylo doplněno pravomocné rozhodnutí stavebního úřadu a požadavek na dodržení jeho podmínek.

VAN DE MOORTEL CZ, S.R.O.

Navrhuji, aby Nový územní plán vycházel z Platného územního rozhodnutí a nestanovoval pro lokalitu Včelník, jehož součástí jsou i pozemky parc.č. 324/210 a 316/1 v našem vlastnictví, jiné podmínky oproti podmínkám uvedeným v Platném územním rozhodnutí, tj.: **jiné vymezení minimální vzdálenosti staveb od okraje lesa.**

Vyhodnocení připomínky

Připomínce se vyhovuje. Vzdálenost od okraje lesa byla v návrhu pro společné jednání vymezena orientačně s upozorněním, že dotčený orgán (dle lesního zákona) vydá k návrhu stanovisko, ve kterém uvede absolutní výškovou bonitu porostních skupin přilehlých lesních pozemků a stanoví minimální vzdálenost staveb od okraje lesa. Dle lesního zákona v pásmu 50 m od lesa je povinnost vyžádat si stanovisko dotčeného orgánu ke konkrétní stavbě, bez ohledu na vymezení funkčního využití území v územním plánu. Dotčený orgán konstatoval, že při stanovení podmínek výstavby v této lokalitě bude orgán státní správy lesů respektovat pravomocné rozhodnutí MěÚ Nový Knín čj. 328.2/1009/94–jk ze dne 30.01.1995, které bylo v této věci ještě před účinností stávajícího lesního zákona, vydáno. Do podmínek této zastavitelné plochy bylo doplněno pravomocné rozhodnutí stavebního úřadu a požadavek na doplnění jeho podmínek.

MARTINA JÁNSKÁ

Na pozemky pare. č. 316/3, 324/204, 324/208, 324/209 o celkové výměře **912 m2** – **katalogové číslo** C33 a na pozemky pare. č. 318/3, 318/11 o celkové výměře **864** m2 – **katalogové číslo E38,** bylo dne 30.1.1995 č.j.: 328.2/1009/94–jk. vydáno platné územní rozhodnutí.

Pozemky pare. č. 316/3, 324/204, 324/208, 324/209 o celkové výměře **912 m2** – **katalogové číslo** E33 **nejsou všechny** zahrnuty do navrhované **plochy Z31 pro BI** nového územního plánu. Jeho součástí je pouze pozemek pare. Č. **324/204 o výměře 522 m2,** což je v rozporu se stávajícím platným územním rozhodnutím.

Pozemky pare. Č. 318/3, 318/11 o celkové výměře **864** m2 – **katalogové číslo E38 nejsou oba** součástí plochy zastavěného území pro BI nového územního plánu. Jeho součástí je pouze pozemek pare. Č. **318/3 o výměře 655 m2,** což je v rozporu se stávajícím platným územním rozhodnutím.

Mimo jiné uvádím, že podle nového návrhu územního plánu je celková plocha **Z31 pro BI o výměře 2.230 m2 (0,223 ha)** a zahrnuje pouze část pozemků pod katalogovým číslem C21, C33, C34, C35 , proti tomu je podle platného územního rozhodnutí celková výměra pozemků C21, C33, C34, C35 o výměře **3.410** m2 a zahrnuje pozemky (katalogové číslo €21 – pare. Č. 324/210 316/1 o výměře 944 m2, €33 – pare. Č. 316/3, 324/204, 324/208, 324/209 – výměře 912 m2, €34 – pare. Č. 324/203, 324/205, 324/207 – o výměře 704 m2, €35 – pare. Č. 324/202, 324/11, 324/206, 318/1–781 m2.

Dále uvádím, že pro umístění rodinného domu na pozemcích pare. Č. 324/204 a 318/3 bylo platným územním rozhodnutím povoleno umístit rodinný dům v blízkosti lesa.

Součástí platného územního rozhodnutí (bod 24 územního rozhodnutí) je vydaný souhlas k umístění staveb ve vzdálenosti menší než 50 m od hranice lesního pozemku.

Návrh územního plánu však počítá s tím, že bude jednotlivým vlastníkům povoleno umístění RD jen na základě nového souhlasu příslušného orgánu lesa – tzv. na výjimku. V dané lokalitě je vystavěno minimálně 20 rodinných domů umístěných v blízkosti lesa dle podmínek Platného územního rozhodnutí a je nyní nežádoucí, stanovit pro další pozemky v téže lokalitě, pro které platí podmínky Platného územního rozhodnutí, zcela odlišné podmínky. Ad absurdum by tak mohlo docházet k situacím, kdy jednotlivé

rodinné domu budou umísťovány v jiných vzdálenostech od hranice lesního pozemku, a to dle odlišných podmínek, které bude stanovovat příslušný orgán ochrany lesa.

Návrh územního plánu navíc sloučil pozemky v KN označené jako trvalý travní porost s lesními pozemky a zahrnul je celkově do kategorie lesních pozemků. Sloučením pozemků trvalého travního porostu a lesních pozemků tak dochází k jiným hranicím lesního pozemku, než se kterými počítal Platný územní plán.

Jelikož v daném případě se jedná o území stabilizované, zastavitelné, pro které jsou dosavadním územním plánem stanovené limity a regulativy výstavby, které již z více než 70% případech byly při výstavbě RD využity, je nyní nežádoucí, stanovit pro několik dosud nevystavěných RD jiné podmínky pro výstavbu v dané lokalitě. Tento postup vede rovněž k roztříštěnosti podmínek plošného a prostorového uspořádání území, což neodpovídá smyslu a účelu územního plánu, který má tvořit základní koncepci území obce a má stanovovat jednotně plošné a prostorové uspořádání celého území. Tato roztříštěnost je patrná zejména z výkresu základního členění území, kde pro danou lokalitu a každý pozemek, kde dosud není vystavěn RD, je stanoveno jiné prostorové uspořádání, ačkoliv všechny RD jsou umístěny v zastavitelné ploše BI.

Při doplnění „vzdálenosti minimálně x metrů od okraje lesa“, uvedené v podmínkách stanovené návrhem nového územního plánu v dotčeném území proto požaduji, aby při doplnění vzdálenosti „x metrů“ příslušným orgánem ochrany lesa, tj. vzdálenosti rodinného domu od lesa, bylo respektováno platné územní rozhodnutí.

Vyhodnocení připomínky

Připomínce se částečně vyhovuje. Plochu je potřeba uvést do souladu s územním rozhodnutím, ale nikoliv na úkor lesních pozemků, které by měly být nezastavitelné – viz. Stanoviska dotčených orgánů (KUSK a MěÚ Dobříš). Nelesní pozemky vymezeny jako plochy ZZ (zahrady a sady). Lesní pozemky dle aktuální katastrální mapy zůstávají jako plochy NL v souladu se stanoviskem dotčeného orgánu. Vzdálenost od okraje lesa byla v návrhu pro společné jednání vymezena orientačně s upozorněním, že dotčený orgán (dle lesního zákona) vydá k návrhu stanovisko, ve kterém uvede absolutní výškovou bonitu porostních skupin přilehlých lesních pozemků a stanoví minimální vzdálenost staveb od okraje lesa. Dle lesního zákona v pásmu 50 m od lesa je povinnost vyžádat si stanovisko dotčeného orgánu ke konkrétní stavbě, bez ohledu na vymezení funkčního využití území v územním plánu. Dotčený orgán konstatuje, že při stanovení podmínek výstavby v této lokalitě bude orgán státní správy lesů respektovat pravomocné rozhodnutí **MěÚ Nový Knín čj. 328.2/1009/94–jk ze dne 30.01.1995**, které bylo v této věci ještě před účinností stávajícího lesního zákona, vydáno.

Územní plán neřeší pozemky a jejich druh, ale funkční využití území (tedy plochy), které nemusí kopírovat katastrální mapu. Ochrana lesních pozemků je dána stavem v katastru nemovitostí (tedy druh pozemku – lesní pozemek – má „ochranné pásmo“ 50 m, ve kterém je potřeba stanovisko příslušného dotčeného orgánu. Bylo v této lokalitě respektováno původní rozhodnutí.

Zastavěné území je vymezováno v souladu s § 58 stavebního zákona a zahrnuje již zastavěné stavební pozemky ve smyslu § 2 stavebního zákona. Pozemky, které ještě nejsou zastavěné (tedy není v KN zapsán stavební pozemek) jsou z hlediska stavebního zákona považovány jako rozvojové a změnové plochy. Územním plánem není dotčeno vydané územní rozhodnutí – lze podle něj povolit stavbu (při stavebním povolení je posuzován soulad s územním rozhodnutím, nikoliv s územním plánem), pokud je však potřeba část územního rozhodnutí změnit (změní se umístění, velikost, nebo výška domu), pak je potřeba tuto změnu posuzovat jako „nové“ územní rozhodnutí. V tom případě je potřeba soulad s platnou územně plánovací dokumentací.

RESIDENTIAL DEVELOPMENT A.S.

A) Připomínky vztahující **se k Pozemku Rondel (oblast 1):**

1. Dne 30.1.1995 bylo vydáno územní rozhodnutí č.j.: 328.2/1009/94 – jk,(UR1995) na základě, kterého bylo povoleno umístit na pozemku pare. č. 324/2 (před rozdělením) na pozemky, mimo jiné na pozemek pare. č. 324/245 26 bytových jednotek v bytovém domě „RONDEL". Toto územní rozhodnutí je dosud platné a bylo na základě něho vystavěno už více než 150 rodinných domů vdané lokalitě. Platné územní rozhodnutí bylo dotčeno změnou č. 1 ze dne 16.7.2010,č.j.: MUNK/1099/2010/STAV– Čer, spočívající ve změně umístění izolovaných RD na 20 řadových RD v pěti skupinách, a dále změnou č. 2 ze dne 17.5.2011 č.j.: MUNK/1262/2011/STAV–Čer, spočívající ve změně umístění izolovaných RD na 36 rodinných domů uspořádaných do skupin po dvou (dvojdomy). Územní rozhodnutí ve znění změny č. 1 a 2 dále jen **„Platné územní rozhodnutí" nebo „ÚR1995".**

2. Obec Nová Ves pod Pleší udělila v rámci územního řízení k Platnému územnímu rozhodnutí souhlas a to dne 4.1.1995.

3. Na základě Platného územního rozhodnutí byl rovněž vydán souhlas s dělením pozemků, a to dle geometrického plánu č. 650–41/2008 ze dne 30.10.2008, jenž byl ověřen Katastrálním úřadem dne 3.12.2008 pod č.j.: 1608/08, rozdělen mimo jiné i na pozemek pare. č. 324/245. Obec Nová Ves pod Pleší s tímto dělením pozemků souhlasila a to uděleným souhlasem ze dne 10.2.2010.

4. Pro danou lokalitu byla rovněž vydána stavební povolení a následné kolaudační souhlasy pro výstavbu samostatných, izolovaných RD, dvojdomů a řadových rodinných domů. K dnešnímu dni je zřejmé, že celá lokalita „Obytná zóna Včelník" dále jen „Včelnik" je již z cca 72%, na základě Platného územního rozhodnutí z roku 1995 zcela dostavěna.

5. Pro úplnost uvádíme, že jsme dne 15.10.2020 podali u Městského úřadu Nový Knín, stavební odbor, žádost o Změnu Platného územního rozhodnutí, ve které žádáme o rozdělení pozemku pare. č. 324/245 na 8 jednotlivých pozemků pro umístění samostatně stojících rodinných domů a to **z** důvodu **zkvalitnění bydlení obyvatel ulice vedoucí k tomuto pozemku,** (dále jen **„Změna územního** rozhodnutí"). O změně Platného územního rozhodnutí dosud nebylo stavebním odborem rozhodnuto, avšak k návrhu Změny územního rozhodnutí se kladně vyjádřily všechny dotčené orgány, vyjma obce Nová Ves pod Pleší. Umístění 8 rodinných domů je rovněž v souladu s ostatními podmínkami stanovenými Platným územním rozhodnutím (velikost pozemku, zastavěná plocha pozemku atd.).

6. Pro obslužnou a technickou infrastrukturu byla vydána, Městským úřadem v Dobříši – Odborem výstavby a životního prostředí, pravomocná stavební povolení:

Vodovod a kanalizace – Obytná zóna Včelník II kanalizace, dešťová kanalizace, vodovod Nová Vés pod Pleší – č. j. MDOB 1051/2009/Har a sp. zn. MDOB/5538/2008/ŽP dne 21.01.2009. Dne 8.4.2020 bylo vydáno Rozhodnutí o změně stavby před jejím dokončením – prodloužení lhůty dokončení stavby č.j. MDOB/14122/2020/Mis, sp.zn. MDOB/1776/2020/VŽP, které je stále platné

Komunikace – Obytná zóna Včelník II, Nová Ves pod Pleší – Komunikace Nová Ves pod Pleší–spis. Zn. MDOB/5342/2008/VYST ze dne 22.12.2008. Dne 18.3.2020 bylo vydáno Rozhodnutí o změně stavby před jejím dokončením – prodloužení lhůty dokončení stavby č.j. MDOB/11168/2020/Ská, které je stále platné **Stavební povolení jsou pravomocná a odpovídají koncepci Změny územního rozhodnutí na 8 pozemků pro 8 RD.**

7. Nový návrh územního plánu obce Nová Ves pod Pleší nerespektuje Platné územní rozhodnutí a bez ohledu na platné podmínky stanovené ve výrokových částech tohoto rozhodnutí redukuje zastavěnou plochu pozemku pare. č. 324/245 a znemožňuje nám tak vystavět bytový dům „RONDEL". Návrh územního plánu se snaží vycházet z konceptu podmínek Změny územního rozhodnutí, avšak ani tyto navrhované podmínky nerespektuje. Jednotlivé změny jsou následující:

a) Původní územní plán pozemek pare. č. 324/245 zahrnuje do funkční plochy čistě obytného území s maximálním přípustným zastavěním 25% plochy pozemku při ponechání alespoň 60% ploch pro kompoziční a okrasnou zeleň. Část pozemku pak byla po obvodech zastavěného území zahrnuta do funkční plochy nelesní zeleň, sloužící jako zahrádky bytových jednotek a izolační zeleň podél silnice II.tř.

b) Platné územní rozhodnutí vydané na základě Původního územního plánu počítá v lokalitě při výstavbě izolovaných RD s výměrou pozemků od 550 *m²*. *Z* tohoto důvodu bylo počítáno – při Změně územního rozhodnutí s výměrou pozemků od 550 m² a vyšší.

c) Návrh územního plánu zmenšil zastavěnou část pozemku parc. Č. 324/245 oproti Původnímu územnímu plánu i Platnému územnímu rozhodnutí a tuto zredukovanou zastavěnou část zařadil do funkční plochy BI. Pro celou plochu je vymezeno 0,296 ha pro maximálně 8 RD a minimální velikosti parcely 550 m². Na tuto vymezenou plochu (2960 m²) však 8 RD s takovými parametry není možno umístit. Pro umístění 8 RD bychom potřebovali mít min. 4400 m².

d) Ostatní část pozemku pare. č. 324/245 je specifikována jako veřejné prostranství, pro které platí zvláštní regulativy účely výstavby 8 RD jakkoliv využít.

e) Je zde rovněž stanoveno ochranné pásmo komunikace, které však pro souvisle zastavěné území obce, v souladu s § 30 odst. 3 zákona o pozemních komunikacích, v dané části obce nemůže být vymezeno.

Celková situace shora uvedených připomínek je precizně znázorněna ve výkresové části, jež je ,jako Příloha č. 2, nedílnou součásti tohoto dokumentu.

B) Připomínky vztahující se k pozemkům, u kterých se stanovuje nově „Limit minimální vzdálenosti staveb od hranice lesa“, tj. stavby v blízkosti lesa (oblast 2):

1. Součástí platného územního rozhodnutí (bod 24 územního rozhodnutí) je vydaný souhlas k umístění staveb ve vzdálenosti menší než 50 m od hranice lesního pozemku.

2. Návrh územního plánu však počítá s tím, že bude jednotlivým vlastníkům povoleno umístěni RD jen na základě nového souhlasu příslušného orgánu lesa – tzv. na výjimku. V dané lokalitě je vystavěno minimálně 20 rodinných domů v blízkosti lesa dle podmínek Platného územního rozhodnutí a je nyní nežádoucí, stanovit pro další pozemky v téže lokalitě, pro které platí podmínky Platného územního rozhodnutí, zcela odlišné podmínky. Ad absurdum by tak mohlo docházet k situacím, kdy jednotlivé rodinné domy budou umisťovány v jiných vzdálenostech od hranice lesního pozemku, a to dle odlišných podmínek, které bude stanovovat příslušný orgán ochrany lesa.

3. Návrh územního plánu navíc sloučil pozemky v KN označené jako trvalý travní porost s lesními pozemky a zahrnul je celkově do kategorie lesních pozemků. Sloučením pozemků trvalého travního porostu a lesních pozemků tak dochází k jiným hranicím lesního pozemku, než se kterými počítalo Platné územní rozhodnutí. Vyznačeno ve výkresu zeleně **D. Údolní niva a přilehlá suchá stráň.**

C) Připomínky vztahující se k pozemkům s jiným počtem RD zastavitelných plochách BI, než je uvedeno v Platném územním rozhodnutí, tj. místo 2 RD, počítá pouze s 1 RD (oblast 3):

1. Návrh územního plánu v zastavěném území Z17 umisťuje pouze 1 RD, čímž nerespektuje Platné územní rozhodnutí, které umisťuje na pozemky parc. Č. 337/20 a 337/39 2 RD.

2. Stejná situace je i v zastavěném území Z08 u pozemků parc č. 329/36 a 329/7, kde je na 2 pozemcích jiných vlastníků umístěn pouze 1 RD.

D) Připomínky vztahující se k Nestavebním pozemkům (oblast 4):

1. pozemky parc.č. 315/5, 315/6, 315/7, 315/8, 324/246 jsou v Platném územním rozhodnutí vedeny jako stavební pozemky pod katalogovými čísly JI, J2,J3, J4.

2. Návrh územního plánu zahrnuje část parcelních čísel do ploch Nestavební pozemky v rámci zastavitelné plochy Z44 – veřejná prostranství s převahou zeleně a zbytek stavebních pozemků zařazuje mezi plochy přírodní či plochy smíšené nezastavěného území. Na těchto pozemcích je tak znemožněno vystavět rodinné domy, které zde byly dle Platného územního rozhodnutí plánované.

E) Připomínky vztahující se k Pozemku sportoviště (oblast 5):

1. Platné územní rozhodnutí v dokumentaci pro UR1995 zahrnuje pozemek parc. Č. 321/4 (původní pozemek parc č. 321, ze kterého se oddělil pozemek parc. Č. 321/4 dle souhlasu ze dne 10.2.2010) mezi centra občanské vybavenosti a to v bodě 5.13.3. jako sportovně rehabilitační centrum. V platném územním plánu byl pozemek zařazen do plochy pro sport a rekreaci.

2. Společnost Residential development a.s. podala u obce Nová Ves pod Pleší podnět na změnu Územního plánu, týkající se změny využití tohoto pozemku z funkční plochy „Plocha pro sport a rekreaci“ na využití pro „stavby občanské vybavenosti“, v souladu s dokumentací k Platnému územnímu rozhodnutí se záměrem vybudování domu pro seniory s možností využití objektu pro rehabilitaci, bazén, relaxaci a nerušící sport.

3. Návrh územního plánu s touto změnou nepočítá a Pozemek pro sportoviště zahrnuje čistě do druhu plochy OV – občanské vybavení – sport a znemožňuje tak vybudovat na pozemku dům pro seniory, který jak v obci Nová Ves pod Pleší, ani v blízkém okolí neexistuje.

F) Nepoměr u max. zastavitelné plochy pozemků (oblast 6)

V návrhu územního plánu je explicitně stanovena max. zastavitelnost jednotlivých pozemků v rámci příslušného zastavitelného území. Avšak tyto výměry jsou v mnoha případech nepoměrné. Např. u pozemku pare. č. 338/14 (Z14) je při velikosti pozemku 1201 m2 = 0,12 ha stanovena max. zastavitelné plocha 250m2' u pozemku parc.č. 329/7 (Z08) –800 m je max. zastavitelné plocha 300 m2, u pozemku pare. c. 324/114 (Z23)– 1291m2 = 0,225 ha je max. zastavitelné plocha 200m . U pozemku parc.c. 324/215 (Z32) – 663m2 max. zastavitelné plocha 100 m² odporuje i územnímu rozhodnutí UR1995 a plocha Z12 počítá s pozemky o výměře 900m2 s max. zastavitelnou plochou 350 m²

G) Připomínky jež se vztahují ke všem výše uvedeným pozemkům.

1. Shora uvedené zásahy do vlastnického práva společnosti Residential Development a.s. i jednotlivým soukromým vlastníkům je nejen v rozporu se shora platnými a účinnými rozhodnutími, ale rovněž v rozporu s § 43 odst. 1 a 3 stavebního zákona a je tímto způsobem **porušena zásada subsidiarity a minimalizace zásahu.**

2. Takový postup je navíc **nepřípustným zásahem do práv účastníků územního řízení**, neboť vlastníci pozemků, mezi které patří i společnost Residential Development a.s. jsou vydáním Platného územního rozhodnutí v dobé víře, že jejich záměr vyhovuje zákonným požadavkům (a i platné územně plánovací dokumentaci). Tuto dobrou víru pak společnost Residential

Development a.s. přenesla rovněž na jednotlivé vlastníky pozemků, kteří si od této společnosti koupili pozemek k výstavbě RD s přesně definovanými podmínkami uvedenými v Platném územním plánu i Platném územním rozhodnutí.

3. Nad rámec výše uvedeného je nutno uvést, že stavební úřad v rámci řízení o povolení jakékoliv stavby v avizovaném území dle Platného územního rozhodnutí **nebude posuzovat a nepřísluší mu posuzovat soulad stavby s územně plánovací dokumentací**, neboť otázka tohoto souladu, již byla vyřešena v rámci územního řízení, tj. při vydávání Platného územního rozhodnutí a v navazujících řízeních již nebude vyžadován. Stavební úřad tedy z tohoto důvodu nebude posuzovat soulad stavby, o kterou bude požádáno až po vydání nového územního plánu s tímto novým územním plánem, který nabude účinnosti až po vydání rozhodnutí o umístění stavby. Tyto základní predikce vychází nejen z platného stavebního zákona, ale i z ustálené judikatury (např. NSS ze dne 4.2.2009, čj.: 1 As 79/2008 – 128, 8 As 54/2011 – 344 ze dne 17.2.2012).

4. Nad to je nutné uvést, že Platné územní rozhodnutí vydané pro danou lokalitu **představuje tzv. limit využití území** ve smyslu § 26 odst. 1 stavebního zákona. Podle tohoto ustanovení musejí být limity využití obsaženy v územně analytických podkladech, které jsou podle § 25 stavebního zákona podkladem k pořizování územně plánovací dokumentace. **Návrh územního plánu tak musí respektovat vydaná pravomocná územní rozhodnutí a stavební povolení.**

5. Vlastníci pozemku mohou být návrhem územního plánu omezeni pouze za předpokladu, že tato omezení nepřesáhnou spravedlivou míru. Jelikož v daném případě se jedná o území stabilizované, zastavitelné, pro které jsou Platným územním plánem stanovené limity a regulativy výstavby, které již z více než 80 % případech byly při výstavbě RD využity, je nyní nežádoucí, stanovit pro několik málo, dosud nevystavěných RD, jiné podmínky pro výstavbu v dané lokalitě. Tento postup vede rovněž k roztříštěnosti podmínek plošného a prostorového uspořádání území, což neodpovídá smyslu a účelu územního plánu, který má tvořit základní koncepci území obce a má stanovovat jednotně plošné a prostorové uspořádání celého území. Tato roztříštěnost je patrná zejména z výkresu základního členění, kde pro danou lokalitu a každý pozemek, kde dosud není vystavěn RD, je stanoveno jiné prostorové uspořádání, ačkoliv všechny RD jsou umístěny v zastavitelné ploše BI.

Ze všech shora uvedených důvodů tedy **navrhujeme**, aby Nový územní plán vycházel z Platného územního rozhodnutí a nestanovoval pro lokalitu „Obytná zóna Včelník oproti podmínkám uvedeným v Platném územním rozhodnutí, jiné podmínky, tj.:

a) Jiný počet RD v jednotlivých zastavitelných plochách BI
b) Jinou výměru možné zastavěné plochy pozemku k celkové výměře pozemku
c) Jiné vymezení lesních pozemků (zahrnutí TTP do lesních pozemků) a stanovení jiné minimální vzdálenosti staveb od okraje lesa

A dále, aby pro Pozemek RONDEL, tj. pozemek parc. Č. 324/245 vycházel z podmínek navrhované Změny územního rozhodnutí, která dnes již odpovídá více potřebám obyvatel a povolil tak:

a) Reálné umístění 8 RD o minimální výměře pozemku 550 m^2
b) Nevymezoval část pozemku parc. Č. 324/245 do veřejného prostranství a zejména do ploch veřejné zeleně, které de facto znemožňují výstavbu 8 RD
c) Nestanovil ochranné pásmo komunikace, neboť toto je dle platné legislativy možné vymezit mimo zastavěné území obce

A dále, aby pro Nestavební pozemky, tj. pozemky parc. Č. 315/5, 315/6, 315/7 a 324/246 stanovil stejné podmínky, které jsou uvedené v Platném územním rozhodnutí a nezahrnoval je do ploch veřejného prostranství s převahou veřejné zeleně, či ploch přírodních, smíšených v nezastavěném území.

A dále, aby pro Pozemek sportoviště, tj. pozemek parc. Č. 321/4 vycházel z podmínek Platného územního rozhodnutí a návrhu změny využití tohoto pozemku pro stavbu občanské vybavenosti, se záměrem vybudování domu pro seniory s možností využití objektu pro rehabilitaci, bazén, relaxaci i nerušící sport.

Vyhodnocení připomínek

Připomínky byly vyhodnoceny samostatně

Jiný počet RD v jednotlivých zastavitelných plochách
Připomínce se částečně vyhovuje

C1 – územní rozhodnutí vymezuje plochu pozemků 337/5, 337/20, 337/38 a 337/39 pro tři **(3)** rodinné domy, v této ploše jsou v současné době umístěny dva **(2)** rodinné domy (na pozemcích 337/5 a 337/38), poslední pozemek, který je navržen k zastavění územním rozhodnutím, je pozemek 337/20. Nově vzniklý pozemek 337/39 je v rámci územního rozhodnutí územního rozhodnutí spojený s pozemkem 337/38 a jako celek využitelný pro 1 RD. V rámci bloku zástavby územní plán **nesnižuje kapacitu** plochy týkající se výstavby RD. Byla zachována kapacita bloku zástavby na 3 RD (2 RD jsou již v bloku realizovány), „zachováním“ počtu 3 RD by se zvýšila hustota zástavby, kterou naopak zastupitelstvo požaduje spíše rozvolnit. Vyhověním připomínce by vznikla možnost využití bloku pro 4 RD. **V této části se připomínce nevyhovuje.**

C2 – pozemek 329/36 je zastavěným územím. Jedná se o pozemek související (zpravidla pod společným oplocením) tvořící jednotný soubor staveb (jednoho vlastníka) s pozemkem 329/6. Tato část je potřeba zahrnout do zastavěného území, čímž bude odstraněn nesoulad 2 vlastníků pro 1 RD. Zastavitelná plocha zůstane pouze na pozemku 329/7. S kapacitou **1 RD. V této části se připomínce vyhovuje.**

Jinou výměru možné zastavěné plochy pozemku k celkové výměře pozemku
Připomínce se vyhovuje.

F – Jednotlivé zastavitelné plochy nemají vymezenou specifickou velikost zastavěné plochy, stavby a jejich rozsah bude posuzován podle obecných regulativů příslušné funkční plochy.

Jiné vymezení lesních pozemků (zahrnutí TTP do lesních pozemků) a stanovení jiné minimální vzdálenosti staveb od okraje lesa
Připomínce se vyhovuje.

B1 – Vzdálenost od okraje lesa byla v návrhu pro společné jednání vymezena orientačně s upozorněním, že dotčený orgán (dle lesního zákona) vydá k návrhu stanovisko, ve kterém uvede absolutní výškovou bonitu porostních skupin přilehlých lesních pozemků a stanoví minimální vzdálenost staveb od okraje lesa. Dle lesního zákona v pásmu 50 m od lesa je povinnost vyžádat si stanovisko dotčeného orgánu ke konkrétní stavbě, bez ohledu na vymezení funkčního využití území v územním plánu. Dotčený orgán konstatuje, že při stanovení podmínek výstavby v této lokalitě bude orgán státní správy lesů respektovat pravomocné rozhodnutí **MěÚ Nový Knín čj. 328.2/1009/94–jk ze dne 30.01.1995**, které bylo v této věci ještě před účinností stávajícího lesního zákona, vydáno.

B3 – Vymezení pozemků TTP jako plochy lesní je možné upravit do souladu s aktuální katastrální mapou. Ochranné pásmo lesa je vázáno na lesní pozemky dle katastru nemovitostí Funkční plocha „Plochy lesní“ určuje možné využití daného území. Bez změny stávajícího stavu lze pozemky dále užívat, vymezení plochy lesní se stává limitem pro budoucí záměry na daném pozemku.

Orgán ochrany lesa nerozhoduje rozdílně ve shodném území, ale podle aktuální bonity porostních skupin přilehlého lesa bez rozdílu. Ve svém stanovisku respektuje původní své stanovisko viz bod B1. Nelesní pozemky vymezeny jako plochy ZZ (zahrady a sady). Lesní pozemky dle aktuální katastrální mapy zůstávají jako plochy NL v souladu se stanoviskem dotčeného orgánu.

RONDEL

Umožnění reálného umístění 8 RD na minimální velikosti pozemku 550 m²

Připomínce se nevyhovuje

A6 – územní plán neřeší vymezení pozemků, pozemky mohou být za hranicí zastavitelné plochy (přestože to není úplně vhodné), ale využití každé části pozemku se řídí platnými regulacemi v příslušné funkční ploše. Tedy zejména zastavěnost se počítá pouze ze zastavitelné části, nezastavitelná část může být součástí jednoho pozemku. Problémy nastávají u veřejné zeleně při oplocování, resp. záleží na přípustném využití takové plochy. Návrh územního plánu **nemůže předjímat výsledek řízení o změně územního rozhodnutí, ale musí respektovat pravomocná rozhodnutí.** Problematicky je vnímána „veřejnost“ zeleně, která by měla být volně přístupná neoplocená. Rozhodnutí o požadavku zda plochu vymezit jako veřejnou, nebo neveřejnou je v kompetenci zastupitelstva obce v samostatné působnosti. Ani jedno řešení by návrh územního plánu nedostal do rozporu s požadavky stavebního zákona. Obec Nová Ves pod Pleší sdělila opakovaně své souhlasné stanovisko s uvedenou záměnou obytného objektu Rondel až za 8 izolovaných RD, avšak za předpokladu dodržení ostatních, zcela jasně a srozumitelně popsaných podmínek, které vycházejí a respektují podmínky dokumentace a vydaného UR, rozsah a plochy veřejných komunikací a rozsah a plochy veřejné zeleně, dodržení hranice území dotčeného UR, respektování hranice nezastavitelného území dle stávajícího platného UP atd. Platnost vydaných povolení **není** návrhem UP nikterak zpochybněna, v případě jejich změny je však třeba postupovat v souladu se stavebním zákonem. **Obec Nová Ves pod Pleší nesouhlasí s rozšířením zastavitelné plochy pro bydlení na úkor plochy zeleně v dané lokalitě.**

Nevymezoval část pozemku parc. Č. 324/245 do veřejného prostranství a zejména do ploch veřejné zeleně, které de facto znemožňují výstavbu 8 RD

Připomínce se nevyhovuje

A7 – veřejná zeleň, veřejná prostranství určují funkční využití dané plochy. Odůvodnění je stejné jako v předchozím bodě, **nemá** vliv na vymezení pozemku. Současný ÚP řeší plochu jako **nelesní zeleň** bez určení veřejného, nebo soukromého využití. Není zde explicitně uvedeno, že se jedná o soukromé zahrádky k RD, ale pouze je konstatováno, že lze tuto část využít pouze jako nelesní a izolační zeleň (zda bude soukromá, nebo veřejná ÚP neřeší). Návrh ÚP řeší na základě požadavku obce plochu za hranicí územního rozhodnutí jako plochu veřejné zeleně s příslušnými regulativy. Nejzásadnějším je umožnění volného přístupu bez omezení (tzn. bez oplocení). Tím výslovně vymezuje (oproti stávajícímu ÚP) veřejnost prostoru. Vzhledem k tomu, že k řešení územního plánu v rámci projednání ve společném jednání nebylo uplatněno záporné stanovisko dotčeného orgánu, je zcela v kompetenci zastupitelstva obce rozhodnout o využití a rozsahu této plochy. Zároveň nelze předjímat výsledek řízení o změně územního rozhodnutí do doby nabytí právní moci této změny ÚR. **Obec Nová Ves pod Pleší nesouhlasí s rozšířením zastavitelné plochy pro bydlení na úkor plochy zeleně v dané lokalitě**

Vyjádření obce – Návrh UP vychází ze všech podkladů, stanovisek, vč. stanovisek obce a podmínek, za nichž obec souhlasila s aktuálně platným UR, dokumentace a dalších, které byly pořízeny v souvislosti se zmiňovaným UR, tedy nikoli nerespektuje výrokovou část. Při zpracování UP byl kladen důraz na komplexnost zpracovávaných podkladů. Z developerem uvažované změny je toliko převzat pouze počet izolovaných RD, nikoli další jím uváděné skutečnosti.

Nestanovil ochranné pásmo komunikace, neboť toto je dle platné legislativy možné vymezit mimo zastavěné území obce

Připomínce se vyhovuje. Návrh územního plánu nestanovuje ochranné pásmo komunikace, to je stanoveno § 30 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích. *„K ochraně dálnice, silnice a místní komunikace I. nebo II. třídy a provozu na nich **mimo souvisle zastavěné území obcí** slouží silniční ochranná pásma. Silniční ochranné pásmo pro nově budovanou nebo rekonstruovanou dálnici, silnici a místní komunikaci I. nebo II. třídy vzniká na základě rozhodnutí o umístění stavby nebo společného povolení, kterým se stavba umisťuje a povoluje.“ „Souvisle zastavěným územím obce (dále jen "území") je pro účely určení silničního ochranného pásma podle tohoto zákona území, které splňuje tyto podmínky: a) na území je postaveno pět a více budov odlišných vlastníků, kterým bylo přiděleno popisné nebo evidenční číslo a které jsou evidovány v katastru nemovitostí 27), b) mezi jednotlivými budovami, jejichž půdorys se pro tyto účely zvětší po celém obvodu o 5 m, nebude spojnice delší než 75 m. Spojnice tvoří rohy zvětšeného půdorysu jednotlivých budov (u oblouků se použijí tečny). Spojnice mezi zvětšenými půdorysy budov, spolu se stranami upravených půdorysů budov, tvoří území.“ Ochranné pásmo může být zřízeno s ohledem na stanovené podmínky pouze po jedné straně dálnice, silnice nebo místní komunikace I. a II. třídy.“* Souvisle zastavěné území (dle § 30 zákona 13/1997 Sb.) **není zastavěným územím dle stavebního zákona (§ 58)**. V této lokalitě byla hranice orientačního ochranného pásma odstraněna a v souladu s územním rozhodnutím nahrazena hranicí plochy veřejné zeleně. V rámci textové části byl uveden odkaz na ustanovení zákona o pozemních komunikacích, které definuje ochranné pásmo komunikace.

Pro Nestavební pozemky, tj. pozemky parc. Č. 315/5, 315/6, 315/7 a 324/246 stanovil stejné podmínky, které jsou uvedené v Platném územním rozhodnutí a nezahrnoval je do ploch veřejného prostranství s převahou veřejné zeleně, či ploch přírodních, smíšených v nezastavěném území.

Připomínce se vyhovuje.

D – územní rozhodnutí je v právní moci a je platné a realizované. Z tohoto důvodu bylo potřeba umístění staveb zohlednit, ale protože podle současné legislativy je nereálné tyto pozemky obsloužit zejména dopravní infrastrukturou v dostatečné kapacitě, není možné jakkoliv vydané rozhodnutí měnit a zároveň nelze vymezit celé pozemky jako plochy pro bydlení, protože by se jednalo o úplně novou zastavitelnou plochu, pro kterou by bylo potřeba zajistit možnost přístupu po pozemku veřejného prostranství o šířce 8 m. ***Bylo vymezeno jako změnová plocha Zeleň – Zahrady a sady – ZZ, pro část pozemku, kde není umístěna stavba rodinného domu v rámci platného územního rozhodnutí. Plocha pro bydlení byla vymezena pouze na přibližném půdorysu RD z územního rozhodnutí a omezena absolutní velikostí (100 – 165 m2)***

Pozemek sportoviště, tj. pozemek parc. Č. 321/4 vycházel z podmínek Platného územního rozhodnutí a návrhu změny využití tohoto pozemku pro stavbu občanské vybavenosti, se záměrem vybudování domu pro seniory s možností využití objektu pro rehabilitaci, bazén, relaxaci i nerušící sport.

Připomínce se nevyhovuje.

E – Na změnu územního plánu **není právní nárok**, ve chvíli, kdy zastupitelstvo požaduje zachovat původní vymezení plochy s ohledem na již vydané územní rozhodnutí, pak je zcela v kompetenci zastupitelstva zda změně vyhoví, nebo ne. Územní plán ani jeho návrh nemůže **předjímat** výsledek podrobnějšího řízení, kterým je požadavek na změnu využití pozemku se záměrem realizace

domova pro seniory. Územní plán vychází z pravomocných rozhodnutí, využití území dle druhů pozemků a záměry „schválenými“ v kompetenci zastupitelstva obce. Dále do procesu vstupují dotčené orgány, které svými chráněnými zájmy mohou podobu výsledného územního plánu výrazně ovlivnit. Ti se zároveň vyjadřují jen k návrhu, který jim je předložen a pokud k němu nejsou záporná stanoviska, je zcela v kompetenci zastupitelstva obce v samostatné působnosti rozhodnout o podobě území své obce. Obec v dotčeném území neuvažuje o realizaci „Domova pro seniory“, naopak požaduje zachovat plochu sportoviště. Platné UR, resp. rozhodnutí o umístění stavby umisťuje stavbu na tímto jmenovaných pozemcích tak, jak je zakresleno mj. na Koordinačních situacích, které jsou nedílnou součástí vydaného UR, mj. se odkazuje na výkres č. 4.2 – „Koordinační situace část II“, kde je zakresleno REZERVA – sportovní centrum. S ohledem na aktuální nedostatek sportovních ploch na území obce a vydané UR, které umožnuje okamžitou možnost realizace sportoviště, na věkovou strukturu a další, není prioritou obce výstavba domova pro seniory, která, jak je v připomínce uvedeno, by mohla limitovat sportovní využití plochy pro potřebu nerušících sportů. Celkové plošné poměry a terénní profil plochy by mohl být limitem pro stavbu rozsáhlejšího sportovního zařízení. Dům pro seniory není prioritou pro situování v rámci obytné zóny Včelník.

EVA A MICHAL ZOUZALOVI

Navrhujeme

1. Pro lokalitu Z12 – Panský les
   a) V textové části ÚP upravit výměru lokality Z12 na 8.7 ha a výkresovou část ÚP upravit v koordinaci s územní studií.
   b) Upravit maximální počet rodinných domů na 70.
   c) Vypustit podmínku etapizace popř. nahradit ustanovením: Napojení nové zástavby na kanalizační řad bude možné od 1.1. 2024. Do této doby zajistí obec modernizaci ČOV.
   d) Nahradit odrážku: Respektovat čestní síť v krajině – navázat pěší cesty na nově vzniklé komunikace, lokalitu řešit koncepčně se Z13. Navrhované znění: Komunikačně propojit pěší cestu umístěnou východně od lokality Z12 s budoucí pěší cestou v lokalitě Z13.
   e) Respektovat limity využití území: Vrchní vedení VN případně náhradní kabelové vedení, včetně ochranných pásem.
   f) Požadavek na územní studii nebo RP : Podmínka zpracování územní studie.

2. Doplnit bod D.3.1 Silniční doprava, 5 odrážku dle příslušné vyhlášky – Komunikace přístupového charakteru k rozvojovým lokalitám musí respektovat §22 odst. 2 vyhlášky 501/2006 Sb.; nejmenší šířka veřejného prostranství , jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu je 8 m. Při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 6,5 m.

3. D.4.2 Odvedení a čištění odpadních vod – 2 odrážku nahradit ustanovením: Napojení nových kanalizačních řadů bude možné od 1.1.2024.

4. Doplnit bod D.6 Veřejná prostranství, 6 odrážku v souladu s usnesením 10–3/2019 zastupitelstva obce – Nová veřejná prostranství budou vymezena v rámci za stavitelných ploch pro bydlení v rozsahu 1000 m2 plochy veřejného prostranství na každé 2 ha zastavitelné plochy, přičemž do výměry PV se nezapočítává výměra pozemní komunikace, vyjma lokality Z12.

5. V bodě F.I Bydlení individuální – BI nahradit stanovení prvků a podmínek regulačního plánu podmínkou zpracování územní studie.

6. Pro lokalitu Z12 – Panský les stanovit v rámci přípustného využití možnost zřízení omezené ubytovací kapacity a bydlení ve formě služebního bytu.

7. V rámci bodu L. návrhu územního plánu vymezit lokalitu Z12 – Panský les.

8. V rámci bodu M. návrhu územního plánu nevymezovat žádnou lokalitu a s tím spojené požadavky.

9. V bodě N. stanovit pro lokalitu Z12 – Panský les termín pro napojení splaškové kanalizace od 1.1.2024.

10. Změnit funkční využití částí pozemků pare. č. 352/5, 355/1 a 355/2 z NP na NS.

Vyhodnocení připomínky

Připomínce se nevyhovuje. Na základě stanoviska dotčeného orgánu ZPF (Krajský úřad Středočeského kraje) **byla lokalita Z12 z návrhu územního plánu pro veřejné projednání vyjmuta.**

Ad. 1. Potenciální rozvoj obce a jeho rozsah je v kompetenci zastupitelstva obce. Obec nesouhlasí s dalším rozšířením ploch nad rámec dohody a to jak plošně tak kapacitně. S ohledem na etapizaci ohledně odvádění a čištění odpadních vod je nemožné stanovit přesné datum potenciálního povolení nových kanalizačních řadů, kdy je kapacita ČOV závislá na její modernizaci a zároveň odloučení obce Malá Hraštice ze společné ČOV. Potenciální komunikační propojení lokality s volnou krajinou mělo být předmětem podrobnější dokumentace, která by již řešila vymezení konkrétních pozemků – tedy regulační plán. Vedení elektrické energie a její přeložky není možné konkrétně řešit územním plánem, kde je pouze možnost umístění technické infrastruktury. Samotné provedení je podrobností navazující dokumentace pro umístění stavby – vhodné řešit v rámci regulačního plánu.

Ad. 2. Dopravní řešení mělo být prověřeno regulačním plánem, případně dokumentací dopravní infrastruktury pro umístění stavby, kde by bylo zcela zřejmé, jaké budou místní komunikace, zda jednosměrné, nebo obousměrné. Pokud se má navazovat na již realizované území Včelníku, pak zde jsou jednosměrné ulice pouze ve výjimečných případech. Citovaná vyhláška umožňuje realizaci jednosměrných komunikací, ale jedná se o požadavek při vymezování pozemků – tedy v podrobnosti vyšší, než jakou má územní plán. Takto lze řešit právě regulačním plánem, případně dokumentací pro územní rozhodnutí.

Ad. 3 a 9. Obec Malá Hraštice již realizuje kroky k výstavbě a zprovoznění ČOV, etapizace není vztažena na rozvoj sousední obce, ale na uvolnění kapacity ČOV v Nové Vsi pod Pleší a na její intenzifikaci.

Ad. 4. Nelze uplatnit výjimku z vyhlášky pro konkrétní lokalitu na rozlohu veřejných prostranství, pokud má souvislá plocha minimálně 2 ha je vždy nutné vymezit alespoň 5 % z rozlohy lokality na veřejná prostranství mimo komunikace.

Ad. 5, 7 a 8 Nevýhodou územní studie je nutnost stanovit lhůtu pro její pořízení a při překročení lhůty její bezpředmětnost (lze pak rozhodovat jen na základě územního plánu), pokud je podmínka stanovena zastupitelstvem v ÚP, pak náklady na její pořízení a „zodpovědnost“ za její pořízení spadá na obec. Od ÚS se lze odchýlit, pokud je prokázáno srovnatelné, nebo lepší řešení z hlediska veřejných zájmů v projektové dokumentaci než v územní studii. Regulační plán na žádost má výhodu, že není omezen lhůtou a o jeho pořízení, včetně zajištění nákladů, žádá investor. Projednává se podobným postupem jako ÚP a vydává ho obec. Je závazný pro rozhodování v území a nelze se od něj odchýlit, může nahradit některá územní rozhodnutí. **V tuto chvíli bezpředmětný požadavek.** Obec požaduje zachovat podmínku zpracování regulačního plánu jako podrobnějšího podkladu pro zpracování.

Ad. 6. Obec nechce v této lokalitě navyšovat ubytovací kapacity. Jedná se o plochu určenou pro individuální bydlení.

Ad. 10. – jedná se o pozemky stabilizované podle stávajícího ÚP. Obec nechce jejich využití měnit. Plochy NS jsou součástí nezastavěného území, kde oplocování bez související možné (nevyloučené) stavby dle § 18 odst. 5 stavebního zákona není možné. I kdyby byla plocha změněna z NP na NS, tak by sice využití bylo trochu uvolněnější, ale přesto by nebylo možné realizovat záměr, který je popsán v připomínce.

LUKÁŠ VAŇHA

Navrhuji a žádám, aby celý můj pozemek (372 v k.ú. Nová Ves pod Pleší) byl územním plánem určen pro obytnou zástavbu rodinnými domy. Toto řešení je podle mě vhodné a povede k lepšímu využití mého pozemku.

Vyhodnocení připomínky

Připomínce se nevyhovuje. Vymezení biokoridoru je prověřeno a převzato z platné územně plánovací dokumentace (změna č. 1 ÚPSÚ Nová ves pod Pleší). Vzhledem k zápornému stanovisku k vymezení zastavitelné plochy navazující na dotčený pozemek (z hlediska záborů ZPF), je bezpředmětné a neúčelné vymezovat zastavitelnou plochu navazující na uvedenou zastavitelnou plochu (Z12). Vyhověním připomínce by se návrh územního plánu dostal do rozporu se stanoviskem dotčeného orgánu. **Připomínce není možné vyhovět.** Obec nepožaduje i v rámci schváleného zadání výrazné rozšiřování zastavitelných ploch nad rámce stávající územně plánovací dokumentace. Přes obecní cestu sousedí s plochou Panský les (mezi pozemky je ještě vymezena plocha biokoridoru podle UP z roku 2001. Povolení by mohlo vést následně k dalšímu postupnému zastavování svahů nad rybníkem.

BARBORA A KAREL KREJSOVI

Osoba vznášející připomínky žádá o změnu zařazení níže specifikovaného pozemku v územním plánu obce Nová Ves pod Pleší, tak aby byl pozemek evidován jako zahrada. Pozemek je v současné době na katastru nemovitostí veden jako lesní pozemek, **pozemek určený k plnění funkcí lesa,** ačkoliv **ve skutečnosti funkci lesa dlouhodobě neplní.**

Vyhodnocení připomínky

Připomínce se nevyhovuje. Územní plán neřeší pozemky, ale funkční využití ploch. Dotčené orgány (zejména ochrany lesa) požadují, aby veškeré pozemky označené v katastru nemovitostí jako **„lesní pozemek“** sloužili tomuto účelu a tedy byly vymezeny jako plochy lesní. Každá fáze územního plánu by měla být zpracována nad aktuální katastrální mapou. Tzn. pokud pozemek neslouží funkci lesa, je potřeba požádat u příslušného orgánu státní správy lesů a vynětí z PUPFL a změny druhu pozemku, pak je možné s ohledem na dotčené orgány změnit funkční využití plochy.

Obec souhlasila s umístěním RD v UR definované vzdálenosti od lesního porostu, do této podmínky obce nezapadá požadavek vlastníka pozemku na změnu les na zahradu – V případě změny druhu pozemku z lesního pozemku na jiný (ostatní plocha, ZPF) by bylo možné při aktualizaci návrhu na základě aktuální katastrální mapy a bude aktualizováno využití pozemku v souladu se stanoviskem dotčeného orgánu.

LUXORA s.r.o.

Podáváme námitku proti vymezení funkčních ploch NS (plochy smíšené nezastavěného území), NP (plochy přírodní), Z44 – ZV – Veřejné prostranství s převahou veřejné zeleně a vymezení RBC (regionální biocentrum) na pozemcích 124/2, 314/1, 315/9, 700, 315/8, 315/7, 315/6, 315/5, 315/1, vše v k.ú. Nová Ves pod Pleší.

Na výše uvedených pozemcích je investiční záměr, který vychází z pravoplatného územního rozhodnutí, které nabyl právní moci dne 27.2.1995 (č.j.: 328.2/1009/94). K uvedeným pozemků je vybudována technická infrastruktura, pozemky jsou zatíženy investičními výdaji. Zpracovaný návrh územního plánu znehodnocuje vydané finanční prostředky společnosti LUXORA s.r.o.. Na základě popsaného stavu žádáme o přesunutí vyspecifikovaných pozemků do funkčního využití BI (bydlení individuální).

Vyhodnocení připomínky

Připomínce se částečně vyhovuje. Pozemky č. 124/2 a 314/1 jsou součástí lesního fondu a jako takové nebyly součástí územního rozhodnutí. Záměrem obce není další rozšiřování zastavitelných ploch i s ohledem na křížení s řadou limitních jevů a zejména s problémem splnění vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území (přístup k pozemku rodinného domu). Pozemky 315/x (vyjma pozemku 315/1) jsou pozemky dotčené územním rozhodnutím. Územní rozhodnutí je v právní moci a je platné a realizované. Územní rozhodnutí je v právní moci a je platné a realizované. Z tohoto důvodu bylo potřeba umístění staveb zohlednit, ale protože podle současné legislativy je nereálné tyto pozemky obsloužit zejména dopravní infrastrukturou v dostatečné kapacitě, není možné jakkoliv vydané rozhodnutí měnit a zároveň nelze vymezit celé pozemky jako plochy pro bydlení, protože by se jednalo o úplně novou zastavitelnou plochu, pro kterou by bylo potřeba zajistit možnost přístupu po pozemku veřejného prostranství o šířce 8 m. ***Bylo vymezeno jako změnová plocha Zeleň – Zahrady a sady – ZZ, pro část pozemku, kde není umístěna stavba rodinného domu v rámci platného územního rozhodnutí. Plocha pro bydlení byla vymezena pouze na přibližném půdorysu RD z územního rozhodnutí a omezena absolutní velikostí (100 – 165 m2)***

Pozemek č 700 – stávající lesní cesta, která, mimo jiné, řeší prostupnost krajiny a má sloužit jako pěší a cyklistická stezka (nikoliv jako přístupová komunikace pro RD – protože nesplní parametry příslušné obslužné komunikace) – ÚR stanovuje úpravu této cesty jako mlatové bez rozšíření, což v zásadě nevyhovuje možnému připojení komunikace pro rodinné domy. V příloze územního rozhodnutí jako „lesní cesta“.

Pozemek 315/1 – částečně realizovaný pozemek s dopravní a technickou infrastrukturou, lze funkčně zakreslit stav dle územního rozhodnutí, ale bez dalšího možného rozvoje.

LEONHARD JOSEF COLLOREDO– MANSFELD

Na pozemku parc.č. 638/1 v k.ú. Nová Ves pod Pleší je totiž evidováno velmi významné **ložisko nevyhrazeného nerostu – stavebního kamene** Nová **Ves pod** Pleší (č. **D 3270200),** které\požaduji zakreslit **do územního plánu a zajistit tím evidenci** a **budoucí využití nerostného geologického** zákona.

Požaduji, aby tedy návrh územního plánu nevymezoval skladebné části ÚSES, zejména LBC a RBC RK1206 na mém pozemku a v textu územního plánu bylo uvedeno, že se stanovují jen části ÚSES po hranice ložiska nevyhrazeného ložiska a finální dotvoření ploch USES proběhne až po skončení těžby a provedené rekultivaci.

Vyhodnocení připomínky

Připomínce se vyhovuje. Připomínka byla podána opožděně po lhůtě pro uplatnění připomínek. K připomínce se nepřihlíží dle § 50 odst. 3 stavebního zákona. S ohledem na závazné stanovisko dotčeného orgánu (Ministerstva průmyslu a obchodu) bude připomínka zohledněna tak, aby se návrh územního plánu dostal do souladu s tímto stanoviskem.

PAVLA VAN DAM MARKOVÁ

Podávám připomínku k navrhovanému územnímu plánu Nové Vsi pod Pleší, konkrétně k funkci parcely **338/35.** Uvedená parcela byla v územním rozhodnutí z roku 1995 vedena spolu s parcelami 338/36, 37 a 38 jako chodník. V územním plánu z roku 2002 obec funkci všech uvedených parcel změnila na obytnou zónu. Nyní obec předkládá návrh územního plánu, kde všechny uvedené parcely zůstávají obytnou zónou, s výjimkou parcely 338/35, která je najednou opět navrhována jako chodník.

Předmětná parcela nikdy chodníkem nebyla. V dobré víře ji užívám a držím spolu se sousední parcelou, na které stojí můj dům (sice 338/8) postavený v roce 1999 (Včelnická 307). Obě parcely jsem koupila od tehdejšího majitele a developera obytné zóny Včelník společnosti Nacon a.s., ta mi obě parcely s postaveným rodinným domem dodala společně oplocené a nechala tak i zkolaudovat. Nyní již více než 20 let tvoří po celou dobu společně 1 funkční a trvale oplocený celek rodinného domu a zahrady se vzrostlými stromy a keři. Využití obou parcel promítl tehdejší majitel a developer i do řešení mé příjezdové cesty a vrat. V celé zahradě je umístěna závlaha a vedení pro elektrickou sekačku.

Kromě toho, že jsem majitelkou parcely 338/35, nechápu zájmy a důvody pro změnu funkce parcely 338/35 na chodník. Ve zdůvodnění bych očekávala obcí předpokládaný denní počet uživatelů daného chodníku. Relevantní je rovněž otázka, zda je výstavba chodníku jako proluky mezi pouhými 3 (!) zahradami odůvodnitelná z pohledu efektivity investic a povinností řádného hospodáře, zvlášť vezmou–li se do úvahy nejen náklady na pořízení, ale také na nutnou pravidelnou údržbu. Tu není pro obec snadné dodržet ani na už postavených chodnících v blízkosti parcely 338/35 (příklad viz příloha).

V lokalitě Včelník chybí už přes 20 let obvodový, osvětlený chodník kolem hlavní ulice a spojení s jádrem obce, to pochopitelně svou nespornou funkci má.

Z uvedených důvodů žádám o ponechání funkce parcely 338/35 jako obytné zóny, stejně jako ji obec ponechává u parcel 338/36,37 a 38.

Vyhodnocení připomínky

Připomínce se nevyhovuje. Připomínka byla podána opožděně po lhůtě pro uplatnění připomínek. K připomínce se nepřihlíží dle § 50 odst. 3 stavebního zákona. Dle katastru nemovitostí (k. 28.3.2022) je pozemek č. 338/35 ve vlastnictví obce Nová Ves pod Pleší a tedy v důsledku aktuálního stavu je oplocení RD a část zahrady na cizím pozemku. Podle územního rozhodnutí (z roku 1995) je na tomto pozemku plánovaný chodník (resp. pěší komunikace). Návrh územního plánu, mimo jiné, řeší uvedení návrhu ÚP do souladu s tímto rozhodnutím. Ve změně č. 1 stávajícího ÚP (2002) je plocha vymezena jako plocha čistě obytná a **není zde** vymezen prostor pro pěší komunikace, ovšem i v ploše čistě obytné (primárně sloužící k bydlení) jsou přípustné stavby dopravní infrastruktury – tedy také pěší komunikace. V případě, že stavba oplocení byla povolována na základě územního rozhodnutí z roku 1995 je s největší pravděpodobností povolena v rozporu s ním a nebyly předloženy dostatečné doklady. S přihlédnutím na to, že dle katastru nemovitostí se jedná o pozemek obce, jedná se bohužel (pro připomínkující) o nakládání s majetkem obce a obec (potažmo zastupitelstvo) rozhoduje o využití svého majetku v souladu s platnou územně plánovací dokumentací a v souladu s navazujícími rozhodnutími.

Územní plán neřeší majetkoprávní vztahy, ale vymezuje plochy s různými způsoby využití, kde **vlastníku** pozemku umožňuje realizaci konkrétního záměru. **Připomínka se týká pozemku obce, a proto je rozhodnutí o ní zcela v kompetenci zastupitelstva.** Územní plán by se vyhověním nedostal do rozporu s požadavky stavebního zákona, stanovisky dotčených orgánů ani do rozporu s nadřazenou územně plánovací dokumentací.

O.3 Vyhodnocení připomínek uplatněných dle § 52 odst. 3 stavebního zákona

LOŽISKO NEVYHRAZENÉHO NEROSTU

Jedná se o tematicky obdobné připomínky se shodným cílem řešení a jako takové jsou v této části dokumentu vyhodnoceny společně v závěru kapitoly po přepisu uplatněných připomínek k tomuto tématu.

Martin Hájek + podpisový arch

1. Žádáme o doložení hydrogeologického průzkumu, neboť dle průzkumů, které byly vykonány v rámci pasportizace studničních vrtů, bylo prokázáno vodohospodářským úřadem, že pod vrstvou horniny je ložisko podzemní vody. Z toho vyplývá, že pokud by v předmětném území došlo k odtěžení horniny, zaplní spodní voda vytěžené území a tím se oprávněn obáváme o, že dojde k poklesu, ne-li ke ztrátě hladiny vody ve studních.
2. Z hlediska územního plánu okolní pozemky a rekreační objekty na nich vedeny v kategorii rekreační krajiny a tudíž do ní zasahují. Jakékoliv dolování horniny by mělo naprosto negativní vliv na vegetaci a faunu z hlediska udržitelnosti stávajícího životního prostředí. Nesouhlasíme s budováním jakýchkoliv objektů pro průmyslovou činnost, která by do rekreační oblasti přinesla změnu pohody bydlení - hluk, prašnost, průjezdy těžké techniky, změnu ovzduší z výfukových plynů, nehledě na případné otřesy půdy těžbou (sejsmický vliv, odstřel horniny).
3. Realizací těžebního záměru dojde zároveň k znehodnocení našeho vlastnictví, pozemků a nemovitostí na nich, neboť doposud klidné zázemí, včetně lesních porostů bude narušeno zatěžující a neekologickou průmyslovou činností.
4. I vzhledem k výše uvedenému, žádáme o závazné stanovisko odboru životního prostředí, které posoudí na místě dopad předpokládané průmyslové činnosti. Na kácení dřevin souvislých porostu, vsakování dešťových vod, úbytek vody v krajině a přítomnost včetně migrace zvěře.
5. Je zcela zřejmé, že těžební činnost v této oblasti přinese zcela nové nároky na dopravní a technickou infrastrukturu - rozšíření stávajících komunikací a zřizování nových, vybudování nových elektrických sítí, kanalizace, vody a výstavbu stavebních objektů, které do rekreační krajiny nepatří. Žádáme odbor dopravy o vyhodnocení dopadů zvýšené dopravní zátěže, která realizací předmětného záměru bude mít zcela jistou souvislost.
6. Požadujeme vyhodnotit a v případě předmětného záměru doložit sanaci vytěžené oblasti a to v horizontu průkazného období.

Ing. Václav Vydra

Jsem zásadně proti změně územního plánu obce v oblastech přiléhajících k osadě Závist (někdy také Na Závisti). V návaznosti na toto veřejné projednání změny územního plánu obce vznáším následující námitky a připomínky (také níže body 1. až 5. a znalecký posudek č. 971/2022 pana ing. Zdeňka Maříka). Žádám důrazně, aby tyto moje připomínky a námitky byly řádně přijaty a uplatněny. Jedná se mi také o Vaše **stanovisko** k tomu, že na vrchu Bouškovská. v oblasti stávajícího lesa, par, číslo 638/1 a par.číslo 635 k.ú. Nová Ves pod Pleší, má být v krátké době, po změně územního plánu obce Nová Ves pod Pleší, otevřen a provozován kamenolom (údajně náhrada za již téměř vytěženy kamenolom zbraslavský!, nebo otevřeno a provozováno obdobné průmyslové zařízení.

1. Objekty v osadě Závist, včetně mého, jsou rekreačními objekty a jsou k rekreaci užívány, stejně jako okolní lesy. Já již také přes 10 let v mojí nemovitosti trvale bydlím. Vzhledem k blízkosti hlavního města Prahy je tato oblast využívána i k rekreaci jeho mnoha obyvateli, jak často vidím ze svého pozemku (SPZ parkujících osobních automobilů). Jakékoliv případné dolování kamene, před tím předcházející pokácení stromů v předmětné oblasti a odtěžení půdy by nutně vedlo k naprosté devastaci této rekreační oblasti. Negativní vliv by to jistě mělo na stávající faunu a floru, včetně migrace zvěře a ptáků. Žádám, aby se prošetření této záležitosti na místě věnoval odbor výstavby a životního prostředí a zaujal k tomu závazné stanovisko. Jaké je stanovisko příslušné hygienické stanice k možnému otevření a provozu kamenolomu nebo podobného průmyslového zařízení na tomto místě? Bylo to s ní projednáno a na základě jakých podkladů? Prováděla příslušná hygienická stanice dle Vás šetření na místě?
2. Protože mám obavy o stávající životní prostředí na mém pozemku respektive ochranu přírody na něm a v jeho okolí, požádal jsem o znalecký posudek znalce v oboru, pana ing. Zdeňka Manka. Ověřenou fotokopii připojuji jako součást mých připomínek a námitek ke změně územního plánu obce Nová Ves pod Pleší.
3. Vodohospodářský úřad zde, při pasportizaci studničních vrtů, před lety prováděl hydrogeologický průzkum, podle kterého se pod vrstvou horniny nachází ložisko podzemní vody. Při odtěžení horniny by zřejmě došlo k zaplnění vytěženého území spodní vodou a tím k ohrožení až ztrátě vody v mojí studni. Negativně by se musel projevit také například déšť, respektive dešťová voda. Žádám k tomu závazné stanovisko vodohospodářského úřadu.
4. Případný odstřel horniny by, kromě velkého hluku a prachu, také vedl k možným seismickým vlnám, na které, kromě jiného, nebyla moje nemovitost stavěna a pravděpodobně by se zřítila. Vzdálenost mého pozemku od výše uvedených parcelních čísel, respektive zřejmě uvažovaného j kamenolomu, nebo podobného průmyslového zařízení, je cca 700 metrů vzdušnou čarou a to ke stávající kovové a uzamčené sondě na lesní cestě, zřejmě pro monitorování podzemní vody, umístěné na spodní části vrchu Bouškovská. Průzkum, především vrty, tam byl v uplynulých I několika letech prováděn specializovanou firmou. Vrtů, které zkoumaly podzemní vodu, bylo v 1 lese, přiléhajícímu k osadě Závist, provedeno několik. Je Vám o této činnosti a jejím účelu něco j známo? Žádám odbor výstavby a životního prostředí o prošetření situace na místě, včetně prošetření možného negativního vlivu na životní prostředí v případě výstavby a provozu kamenolomu nebo I podobného průmyslového zařízení, včetně různých podpůrných objektů, elektrických sítí, silnic apod. K budování případných nových silnic a úpravu stávajících, jakož i budování resp. úpravu dalších dopravních cest (např. mostů a tunelů), včetně produkování prachu, výfukových plynů a otřesů, způsobených provozem na těchto dopravních cestách (např. provoz těžkých nákladních automobilů), žádám o vydání závazného stanoviska odbor dopravy.
5. Pokud dojde ke změně územního plánu obce Nová Ves pod Pleší v oblasti osady Závist, vrch Bouškovská, par. číslo 638/1 a par. číslo 635 k.ú. Nová Ves pod Pleší a následné realizaci resp. otevření kamenolomu nebo podobného průmyslového zařízení na vrchu Bouškovská, dojde k zásadnímu znehodnocení mého majetku (pozemek a na něm stojící nemovitost).

Žádám, aby výše požadovaná stanoviska a výsledky mi byly prokazatelně zaslány (resp. zasílány) na moji adresu v osadě Závist do vlastních rukou na poštu Nová Ves pod Pleší, PSČ 262 04. Posílejte to laskavě jako POSTE RESTANTE s poštovním avízem pro adresáta. Předem mne také informujte na moji e-mailovou adresu. Osobně si poté vždy zásilku od Vás v této poště vyzvednu.

Obec Voznice

Obec Voznice nesouhlasí s vymezením ložiska nevyhrazeného nerostu nacházející se v lokalitě Bouškovská na pozemcích 638/1 a 635 v k.ú. Nová Ves pod Pleší.

Dopady plánovaného záměru těžby zcela jistě překročí hranice katastru obce Nová Ves pod Pleší a obec Voznice bude významně dotčena. Záměr těžby kamene a jeho následná realizace by zásadním způsobem a to negativně ovlivnila kvalitu života našich obyvatel, ale i majitelů chat, kteří se sem jezdí rekreovat. Protože se obec Voznice nachází v bezprostřední blízkosti vyznačeného ložiska, je zastupitelstvo obce povinno chránit práva a zájmy svých spoluobčanů a chatařů.

Záměr těžby v prostoru ložiska v blízké době po získání potřebných povolení je zcela zjevný, jak ze strany majitele, což vyplývá z jeho připomínek zveřejněných v Odůvodnění územního plánu NVP z června 2022, tak ze stanoviska ministerstva průmyslu a obchodu ze dne 24.08.2021, kdy MPO výslovně zařadit toto ložisko stavebního kamene jako plochu nadmístního významu pro těžbu nerostných surovin (těžební plochu). Vyznačení ložiska nevyhrazeného nerostu by vedlo k dalším schvalovacím procesům a pak následná těžba na těchto pozemcích by zcela zdevastovala celou lokalitu a poškodila její široké okolí. Těžbou by byla zničena oblast napájející přírodní rezervaci Andělské schody, kde se nachází mnoho chráněných živočichů a rostlin, jde o vzácné zvláště chráněné druhy rostlin na podmáčených stanovištích a chráněné živočichy, někteří patří do NATURA 2000. Rezervace by v důsledku těžby zanikla.

Kopec Bouškovská by pak již neplnil funkci přirozené zábrany, zmizel by mokřad, potok, byly by ohroženy rostliny a lesní porost, a zničeny biotopy mnoha druhů chráněných a ohrožených druhů živočichů, změnilo by se klima – nastalo by sucho a po kůrovcové kalamitě by došlo k vysychání lesů v okolí. Tato část Brd je oddělena dálnicí Praha – Strakonice a tvoří kompaktní celek, vhodný pro život zvěře a rostlin a umožňuje obyvatelům okolních vesnic, osad a měst odpočinout si od ruchu průmyslových oblastí.

V důsledku zamýšlené těžby by došlo k devastaci celého okolí, byl by zničen celý ekosystém a zásadním způsobem by byly ovlivněny životy obyvatel v celé oblasti, životní prostředí, spodní vody, stavby. To by se týkalo jen v nejbližším okolí zamýšleného lomu několika set obyvatel. Otevření lomu by rovněž znemožnilo řádné užívání nemovitosti i v naší obci, které by jistě klesly na své hodnotě, ne-li se staly neprodejnými.

Vznik kamenolomu je pro obec nepřijatelný a to nejen z důvodu zvýšeného hluku a provozu na silnicích, ale především z důvodu vysoké prašnosti. Jemný prach se šíří na velkou vzdálenost a zasažena by jím byla i obec Voznice a také Chouzavá, která je její součástí. Prach z lomu by představoval zvýšenou zátěž pro osoby s nejrůznějšími onemocněními a také by se zvýšil počet různých alergií. Těžbou by byla znehodnocena oblast s mimořádně čistým ovzduším. Těžba bude mít dopad i na spodní vody, neboť hrozí riziko úbytku vody i u vzdálenějších objektů, zvláště v důsledku trhacích prací při hornické činnosti, přičemž obec Chouzavá je napájena pouze ze svých studen a soukromých vrtů.

Z výše popsaných důvodů žádáme, aby ložisko nebylo do územního plánu obce Nová Ves pod Pleší zakresleno.

Mgr. Marcela Kettnerová a Ing. František Ptáček

(věcně shodná připomínka)

Obsahem připomínky je upozornění na pravděpodobné porušení zákona již v době realizace průzkumných prací a v důsledku faktické chyby v novém stanovisku MPO k návrhu územního plánu obce Nová Ves pod Pleší ze dne 27.6.2022 (dále jen „**nové stanovisko**"), neboť dle zákona č. 62/1988 Sb. zákon České národní rady o geologických pracích a o Českém geologickém úřadu (dále jen „**geologický zákon**"), **se geologické práce provádějí podle schváleného projektu geologických prací**, který vyjadřuje zejména sledovaný cíl geologických prací a určuje metodický a technický postup jejich odborného, racionálního a bezpečného provádění; součástí projektu je rozpočet geologických prací. Mám za to, že zákonný postup nebyl v tomto případě dodržen.

V důsledku toho poukazuje MPO v novém stanovisku pouze na taková zákonná ustanovení související se situací, kdyby byl dodržen zákonný postup a kdyby byly zváženy veškeré dotčené zájmy chráněné zákonem, zejména zájem na ochraně životního prostředí a krajiny a všechny dotčené orgány (příslušný Krajský úřad) se k tomuto mohly vyjádřit. Tak se nestalo, MPO proto vychází z chybných předpokladů a jeho stanovisko může trpět faktickými vadami, pro které dále neobstojí.

Geologický zákon dále v § 6 odst. 2 stanoví, že při projektování geologických prací se vychází ze zhodnocení výsledků a poznatků získaných dřívějšími geologickými pracemi. **Přitom se zjišťuje, zda se geologické práce nedotýkají zájmů chráněných zvláštními předpisy.** Tyto zvláštní předpisy jsou uvedeny dále v § 22[2], přičemž pokud se provádění geologických prací dotýká těchto zájmů chráněných zvláštními zákony, **postupuje se v souladu s těmito předpisy. Lze pochybovat o tom, zda tento postup byl dodržen.**

Projekt geologických prací a jeho změny obsahující strojní vrtné práce hlubší než 30 m nebo strojní vrtné práce, jejichž celková délka přesahuje 100 m, je organizace povinna zaslat krajskému úřadu, a to nejméně 30 dní před zahájením prací spojených se zásahem do pozemku. **Krajský úřad se k projektu do 30 dnů vyjádří z hlediska zájmů chráněných zvláštními právními předpisy,** přičemž podle sdělení odboru životního prostředí krajského úřadu Středočeského kraje (dále jen „**KÚ**") by si v daném případě krajský úřad vyžádal stanoviska dalších orgánů, např. ČGS. Přičemž žádné takové stanovisko vyžádáno nebylo. O přestupek podle § 20 odst. 1 písm. g) tohoto zákona se jedná, pokud organizace neodevzdá projekt krajskému úřadu. Je tedy možné, že mimo jiné byl spáchán přestupek podle geologického zákona.

§ 9a odst. 4: **Zjistí-li organizace provádějící geologické práce, že jsou dotčeny zájmy chráněné zvláštními právními předpisy, které jsou překážkou využití výsledků těchto prací nebo jejich využití vylučují, je povinna neprodleně tuto skutečnost oznámit** zadavateli nebo objednavateli těchto geologických prací.

Podle zákona č. 44/1988 Sb. - zákon o ochraně a využití nerostného bohatství (dále jen „horní zákon"), a jeho § 11 odst. 1: Vyhledávání a průzkum ložisek vyhrazených nerostů a výhradních ložisek **nevyhrazených nerostů je možné provádět pouze na průzkumném území, které je stanoveno podle zvláštních právních předpisů.** Přičemž tímto zvláštním právním předpisem je geologický zákon, zvláště jeho výše uvedené ustanovení. Z veřejně dostupných informací vyplývá, že v lokalitě Voznice / Nová Ves pod Pleší žádné takové průzkumné území stanoveno nebylo. Z výše uvedeného vyplývá, že daný průzkum byl zřejmě proveden na území, kde zákon o geologických pracích stanovuje povinnosti, které s velkou pravděpodobností nebyly dodrženy.

Máme tedy důvodné podezření, že byly porušeny zákony, a to postupem organizací, které zadaly a prováděly průzkum, neboť dle zjištění pro projednávání 3. aktualizace ZÚR na Krajském úřadu pro Středočeský kraj bylo zjištěno, že zákres ložiska do grafické dokumentace ZÚR byl proveden pouze dle územně analytických podkladů (SURIS), na vyjádření krajského úřadu odkazováno nebylo a žádné vyjádření ani žádost o vyjádření nebyly na krajském úřadu dohledány a tedy projekt nemohl být zaslán krajskému úřadu k vyjádření v souladu s § 6 odst. 3 geologického zákona. Krajský úřad byl zjevně v tomto procesu nezákonně obejit a z výše uvedeného (zejm. existence EVL v dotčeném území) lze mít za důvodné, že by vydal zamítavé stanovisko.

Pokud bylo tedy již na počátku postupováno v rozporu se zákony, respektive **byla obejita zásadní ustanovení zákonů**, byl průzkum dokončen v rozporu se zákony a lze zpochybnit i posouzení, že takové ložisko mělo být evidováno v systému SURIS.

V této souvislosti je třeba mít na zřeteli i ostatní ustanovení zákonů, tam, kde MPO poukazuje na § 18 odst. 5 Zákon č. 183/2006 Sb. - zákon o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), **je třeba naopak zdůraznit § 18 odst. 1 a § 18 odst. 4:** Cíle územního plánování: ***(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**. ***(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 atd.

Tam, kde MPO poukazuje na § 14d odst. 1 horního zákona, **je třeba naopak zdůraznit § 11 odst. 1** tohoto zákona, jak je uvedeno výše (projekt geol. prací zřejmě nebyl zaslán krajskému úřadu k vyjádření, nebyly zohledněny zájmy chráněné zvláštními předpisy) a tam, kde MPO poukazuje na § 13 odst. 1 geologického zákona, **je třeba naopak zdůraznit § 4a, § 6, § 9a a § 20** uvedeného zákona.

MPO by dále mělo být upozorněno na to, že petici proti zákresu ložiska do územního plánu obce a proti veškerým dalším krokům a povolením, které by vedly k budoucímu otevření a zprovoznění lomu podepsalo v krátkém časovém období cca 1.050 občanů, kteří s plánovaným záměrem těžby nesouhlasí. Občané se tímto záměrem cítí dotčeni a ohroženi (prašnost – riziko pro nemocné osoby, pro vznik dalších onemocnění nebo alergií, zničení zdrojů kvalitní podzemní vody v blízkosti ložiska, hluk, exhalace, ohrožení statiky blízkých domů) a jejich zájem by také neměl být opomenut. Námitky proti územnímu plánu, v obdobném znění jako uvedená petice, podepsaly během pouhých několika dnů desítky občanů, především trvale žijících v kolaudovaných domech v nejbližší blízkosti.

Město Mníšek pod Brdy

Rada města Mníšek pod Brdy tímto podává podle § 6 odst. 6 písm. d) stavebního zákona připomínky k doplněnému návrhu nového územního plánu sousední obce Nová Ves pod Pleší, konkrétně k vyznačení ložiska nevyhrazených nerostů nacházejícího se v lokalitě nazvané Bouškovská na pozemku parc. č. 638/1 a 635 v k.ú. Nová Ves pod Pleší. Zmíněná lokalita se nachází 2,3 km od hranice katastru města Mníšek pod Brdy a 3,9 km od jeho trvalé zástavby. Dopady plánovaného záměru těžby zcela jistě překročí

[2] Jde například o zákon o ochraně přírody a krajiny (č. 114/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů) a jmenovitě se jedná zvláště o bezprostřední blízkost EVL Andělské schody, která bude v důsledku těžby a souvisejícího odvodnění lokality nenávratně zničena a o ohrožení dalších chráněných prvků.

hranice katastru obce Nová Ves pod Pleší a jeho následná realizace negativním způsobem ovlivní kvalitu života i v městě Mníšek pod Brdy. Rada města Mníšek pod Brdy je proto v rámci výkonu svého práva na samosprávu povolána bránit charakter svého území a kvalitu života svých obyvatel.

Záměr těžby v prostoru ložiska je zjevný jak ze strany majitele, což vyplývá z jeho připomínek zveřejněných v Odůvodnění územního plánu Nové Vsi pod Pleší z června 2022, tak i ze stanoviska ministerstva průmyslu a obchodu (MPO) ze dne 24. 8. 2021, kdy MPO výslovně doporučuje zařadit toto nevýhradní ložisko stavebního kamene jako plochu nadmístního významu pro těžbu nerostných surovin (těžební plochu). **Takový záměr je však výrazným zásahem do životního prostředí a závažně ovlivní větší území než je katastrální území dané obce, proto podle našeho názoru podléhá posouzení vlivů na životní prostředí (SEA) a toto mělo být vypracováno a projednáno na veřejném projednání před schválením územního plánu obce Nová Ves pod Pleší.**

Obyvatelé města Mníšek pod Brdy využívají danou lokalitu za účelem přírodní rekreace, včetně přírodní rezervace Andělské schody, která je i Evropsky významnou lokalitou (EVL Andělské schody CZ 0214005). Přírodní rezervace je záměrem přímo a nenávratně ohrožena, zejména v části v k.ú. Nová Ves pod Pleší. Kopec Bouškovská, který nyní plní funkci přirozené zábrany, by realizací záměru ztratil svou ochrannou funkci, zmizel by mokřad a potok, byly by ohroženy rostliny a lesní porost, a zničeny biotopy mnoha chráněných a ohrožených druhů živočichů, změnilo by se klima a s postupující kůrovcovou kalamitou by došlo k vysychání lesů v okolí. Území by bylo zároveň zatíženo jemnými prachovými emisemi, které se šíří na velkou vzdálenost a lze důvodně očekávat, že zasáhnou nejen nejbližší okolí, ale i blízký katastr města Mníšek pod Brdy, což představuje zvýšenou zátěž pro všechny obyvatele, zejména pak osoby s nejrůznějšími alergiemi a onemocněními dýchacích cest. **V případě, že nedojde k dodatečnému zpracování SEA pro navržené plochy ložiska nevyhrazeného nerostu na pozemcích č. 638/1 a 635, k.ú. Nová Ves pod Pleší, žádáme, aby plocha ložiska nebyla do nového územního plánu obce Nová Ves pod Pleší zakreslena.**

Obec Malá Hraštice

Obec Malá Hraštice zásadně nesouhlasí se zařazením lokality lomu pro těžbu kamene do územního plánu Nová Ves pod Pleší

Ing. František Ptáček + podpisový arch

Námitky dotčených vlastníků nemovitostí a pozemků proti schválení zákresu plochy ložiska nevyhrazeného nerostu na pozemcích č. 638/1 a 635, k.ú. Nová Ves pod Pleší, v novém návrhu územního plánu obce.

My, níže podepsaní vlastníci pozemků a staveb Nové Vsi pod Pleší, v osadě Závist, dle konkrétních ev.čísel objektů a konkrétních parcelních čísel uvedených na podpisových arších k doplněnému návrhu územního plánu obce Nová Ves pod Pleší, konkrétně k vyznačení ložiska nevyhrazených nerostů nacházejícího se v lokalitě nazvané Bouškovská na pozemku parc. č. 638/1 a 635 v k.ú. Nová Ves pod Pleší.

Žijeme v bezprostřední blízkosti vyznačeného ložiska. Záměr těžby v prostoru ložiska v blízké době po získání potřebných povolení je zcela zjevný jak ze strany majitele, což vyplývá z jeho připomínek zveřejněných v Odůvodnění územního plánu NVP z června 2022, tak i ze stanoviska ministerstva průmyslu a obchodu ze dne 24.8.2021, kdy MPO výslovně doporučuje zařadit toto nevýhradní ložisko stavebního kamene jako plochu nadmístního významu pro těžbu nerostných surovin (těžební plochu).

Zákres ložiska do ÚP obce je prvním krokem, po kterém zcela jistě budou v krátké době následovat další žádosti a kroky vedoucí k povolení těžby. Krajský úřad v roce 2019 změnil své stanovisko k původně zamýšlenému nařízení posouzení vlivů na životní prostředí, když bylo ustoupeno od záměru obchvatu obce. Zamýšlený záměr napadený těmito námitkami je však rovněž výrazným zásahem do životního prostředí a závažně ovlivní větší území než je území jedné obce, proto podle našeho názoru územní plán obce podléhá procesu SEA je tedy nezbytné, aby SEA byla nařízena a vypracována před schválením územního plánu obce a aby tedy byly patřičně posouzeny vlivy záměru na životní prostředí a byla posouzena nezbytnost využití tohoto konkrétního ložiska v dotčené lokalitě.

Zákres ložiska nevyhrazeného nerostu byl zapracován do návrhu územního plánu na základě požadavku Ministerstva průmyslu a obchodu, které požaduje vyznačení tohoto ložiska a předpokládá budoucí těžbu.

nerostných surovin v této lokalitě, neboť ho považuje za významný zdroj stavebního kamene s potenciálem zajištění potřeby drceného kameniva v Praze a v přiléhajících částech Středočeského kraje na řadu desítek let. Na základě tohoto stanoviska došlo také k redukci vymezení části území systému ekologické stability (ÚSES) vedoucí přes shora uvedené ložisko. Tento svůj postoj Ministerstvo zdůvodňuje uzavřenou Dohodou mezi MPO a MŽP. Ačkoliv nám není znám podrobný text této dohody, domníváme se, že Dohoda nemůže být podkladem pro redukci ÚSES, neboť i dočasné omezení prvků ÚSES (po dobu těžby) může vdané lokalitě představovat neúměrný zásah do systému ekologické stability.

Regionální biokoridor RK1206 byl v prostoru pozemků p.č. 638/1 a 635 podle dostupných informací stanoven již v roce 2011. Ministerstvo průmyslu a obchodu ve svém vyjádření ze dne 24.8.2021 sp.zn. MPO 586905/2021, podmiňuje zákres ložiska do ÚP obce tím, že se biokoridor a biocentrum nebude vymezovat v prostoru ložiska. Nejedná se však o nové vymezení, když Krajský úřad Středočeského kraje vymezil biokoridor již v minulosti. MPO nesouhlasí se stanovením nepřípustného využití těžby, uvádí možnost dočasného omezení funkce ÚSES a jeho následnou obnovu. K tak závažnému potenciálnímu zásahu do ÚSES však je již známo zamítavé - nesouhlasné - stanovisko oddělení životního prostředí odboru výstavby a životního prostředí Městského úřadu v Dobříši čj. **MDOB** 56400/202,2/Týr ze dne 27.6.2022 a Znalecký posudek *č.* 971/2022 ze dne 17.6.2022 soudního znalce Ing. Zdeňka Mařika s rovněž nesouhlasným závěrem.

Kromě biokoridoru a biocentra je v prostoru zákresu ložiska vyznačen biotop zvláště chráněných druhů velkých savců ("migračně významné území" v ÚP obce).

Jak je uvedeno ve znaleckému posudku, který je přílohou těchto námitek, v severní části se ložisko kamene těsně přibližuje přírodní rezervaci Andělské schody, PP Andělské schody a Evropsky významné lokalitě **(EVL)** Andělské schody CZ 0214005. V jižní části se navržené ložisko kamene dotýká toku lesního potoka napájejícího lesní rybníčky. Les je významným krajinným prvkem ze zákona, rovněž vodní tok a rybníčky jsou VKP. (zák. 114/1992 Sb., §3). V prostoru ložiska lze důvodně předpokládat řadu chráněných taxonů uvedených v průzkumech EVL , a to rostlinných i živočišných, uvedených v Plánu péče FVP Andělské schody. Fotodokumentace objednatele jednoznačně prokazuje vysokou přírodní hodnotu dotčeného **území.** Navíc, podél potoka na pozemku č. 638/1, k.ú. Nová Ves pod Pleší se vyskytují stejné chráněné rostliny a chránění živočichové jako v rezervaci.

Majitel pozemku, případně těžařská firma, předem věděli, že zadávají provedení geologického průzkumu v prostoru biokoridoru, biocentra a v bezprostřední blízkosti rezervace (EVL). Nic **jim** však nebránilo vyhledat pro průzkum jinou lokalitu, více vzdálenou od obytných domů a od chráněných lokalit.

Vyznačení ložiska nevyhrazeného nerostu, bez jakékoliv regulace, by vedlo k dalším schvalovacím procesům a především následná těžba na těchto pozemcích by zcela zdevastovala celou lokalitu a poškodila její široké okolí. Těžbou by byla zničena oblast, napájející Přírodní rezervaci Andělské schody, kde se nachází mnoho chráněných rostlin a živočichů, jde o vzácné a zvláště chráněné druhy rostlin na podmáčených stanovištích a chráněné živočichy, někteří patří do **NATURA** 2000. Rezervace by v důsledku

těžby zanikla. Rovněž z posudku znalce Ing. Maříka vyplývá, že v důsledku těžby dojde z úplnému zničení významných krajinných prvků v oblasti, jakož i přímému ohrožení EVP a PR Andělské schody, zejména jejích částí v k.ú. Nová Ves pod Pleší. **Dojde–li** k zničení či poškození EVL Andělské schody tak je žádná rekultivace nemůže ani obnovit, ani nahradit. Kopec Bouškovská by pak již neplnil funkci přirozené zábrany, zmizel by mokřad, potok, byly by ohroženy rostliny a lesní porost, a zničeny biotopy mnoha druhů chráněných a ohrožených druhů živočichů, změnilo **by** se **klima** - nastalo **by sucho** a **po kůrovcové** kalamitě **by došlo** k **vysychání lesů v okolí. Tato část Brd je oddělena dálnicí Praha -Strakonice** a **tvoří kompaktní celek, vhodný pro život zvěře a rostlin** a **umožňuje** obyvatelům **okolních** vesnic, **osad** a **měst odpočinout si od** ruchu **průmyslových oblastí.**

Pokud je nezbytnost zákresu ložiska do grafické **i písemné dokumentace ÚP obce** odůvodněna **nutností** ochrany **ložiska před případnými návrhy zastavitelných ploch či komunikací, pak před těmito zásahy ložisku poskytuje dostatečnou ochranu regionální biokoridor (RK1206)** a rovněž **les jako významný krajinný** prvek.

V důsledku zamýšlené těžby **by došlo k devastaci celého okolí, byl by zničen celý ekosystém a** zásadním způsobem **by byly ovlivněny životy obyvatel v celé oblasti, životní prostředí, spodní vody,** stavby. **To by se** týkalo **jen v nejbližším okolí** zamýšleného **lomu několika set** obyvatel. **Mnozí z** nás **zde žijí trvale. Jako majitelé rodinných domů a chat v** osadě Závist **máme důvodné** obavy **o** narušení statiky **našich domů** a **chat v důsledku trhacích prací, neboť je nám** známo, **že např. v okolí** provozovaného **kamenolomu Zbraslav je** těžbou **již po dlouhé** roky narušována statika **domů v okolí. Trhací práce by tedy nejen poškodily statiku** našich **domů, ale byli bychom** obtěžováni **prachem, hlukem (drtička, trhací práce, použití** těžké techniky, doprava vytěženého materiálu, veškerý provoz v lomu), exhalacemi z provozu v lomu a z přepravy vytěženého materiálu. Těžba bude mít dopad i na spodní vody, neboť hrozí riziko ztráty nebo úbytku vody u bližších objektů, zvláště v důsledku trhacích prací při hornické činnosti.

Jemný prach se šíří na velkou vzdálenost, prach z lomu by představoval zvýšenou zátěž pro osoby s nejrůznějšími onemocněními a rovněž by se zvýšil počet alergických onemocnění. Těžbou by byla znehodnocena oblast s mimořádně čistým ovzduším.

Otevření lomu by rovněž znemožnilo řádné užívání nemovitostí a ty by se staly neprodejnými, už jen z důvodu blízkosti lomu.

Je pravdou, že se v minulosti v oblasti těžil kámen pro stavbu silnic, ale jednalo se o neinvazivní těžbu v minimálním rozsahu, jejímž pozůstatkem jsou drobné skalky podél potoka vedoucího z Přírodní pod dálnici a k jihovýchodu. Podle našeho názoru se nelze odvolávat na těžbu v minulosti, která byla nevelkého rozsahu, když navrhovaný záměr je zcela devastační pro celé okolí a zásadním způsobem by mohl ovlivnit životy obyvatel v celé oblasti, spodní vody, životní prostředí občanů a celý ekosystém.

Žádáme proto, aby zákres ložiska byl ponechán pouze v geologických mapách a v systému SURIS a aby ložisko nebylo do územního plánu obce Nová Ves pod Pleší zakresleno.

Podle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 24. 10. 2007, č. j. 2 Ao 2/2007 - 73 je třeba při změně územního plánu přihlížet k zájmům všech dotčených vlastníků a harmonickému rozvoji oblasti.

Ze shora uvedených důvodů tedy žádáme, aby byly zohledněny zájmy nás, dotčených vlastníků pozemků a nemovitostí v bezprostřední blízkosti pozemků s plánovaným záměrem a rovněž zájmy ochrany životního prostředí.

Vyhodnocení připomínky (shodné ve smyslu požadovaného cíle):

Připomínky v této části dokumentu („Ložisko nevyhrazeného nerostu“) **nejsou směřovány do podrobnosti územního plánu**, ale řeší potenciální navazující řízení v rámci umisťování staveb, změny využití území, případně požadují zpracování podkladů závazných pro rozhodování stavebního úřadu. V převážné části těchto připomínek se opakuje nesouhlas s povolením a otevřením kamenolomu a je spojováno s vymezením ložiska nevyhrazeného nerostu v odůvodnění územního plánu (jako limitu v území) se změnou využití pozemků tím, že je ložisko v územním plánu vymezeno.

Cílem těchto připomínek je zamezení možnosti realizovat navazující kroky (rozhodnutí, změny využití), které by mohly potenciálně vést k zahájení těžby a otevření kamenolomu. Dle připomínkujících je jediným možným řešením **nevymezení ložiska v koordinačním výkresu.**

Připomínkám není vyhověno z důvodu toho, že návrh Územního plánu Nová Ves pod Pleší předkládaný k veřejnému projednání **neumožňoval** realizaci staveb pro těžbu nejen vymezením funkčních ploch a jejich regulací ve výrokové části (která je závazná pro rozhodování v území a pro další navazující řízení) a zároveň v souladu s § 18 odst. 5 stavebního zákona navrhoval výslovné vyloučení těchto staveb, zařízení a opatření pro těžbu.

Dle § 43 stavebního zákona *„Územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (dále jen "urbanistická koncepce"), uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy přestavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů…lze vymezit plochu nebo koridor, v němž je rozhodování o změnách v území podmíněno smlouvou s vlastníky pozemků a staveb, které budou dotčeny navrhovaným záměrem, jejímž obsahem musí být souhlas s tímto záměrem a souhlas s rozdělením nákladů a prospěchů spojených s jeho realizací (dále jen "dohoda o parcelaci"), zpracováním územní studie nebo vydáním regulačního plánu…v souvislostech a podrobnostech území obce zpřesňuje a rozvíjí cíle a úkoly územního plánování v souladu se zásadami územního rozvoje, s politikou územního rozvoje a s územním rozvojovým plánem. Územní plán ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území* ***nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím****, pokud zastupitelstvo obce v rozhodnutí o pořízení nebo v zadání územního plánu nestanoví, že bude pořízen územní plán nebo jeho vymezená část s prvky regulačního plánu; tato skutečnost musí být v rozhodnutí zastupitelstva výslovně uvedena.“*

Územní plán ve své podrobnosti nemůže řešit konkrétní záměr a jeho konkrétní dopady na území, ale řeší pouze koncepčně způsob možného využití území. V současném návrhu územního plánu je jako limit v území (v rámci koordinačního výkresu) vymezeno ložisko nevyhrazeného nerostu. V rámci hlavního výkresu a tedy možného využití je toto ložisko vymezeno jako plocha NL – plochy lesní a plocha NP – plochy přírodní (ÚSES – bikoridor). V nezastavěném území je dle § 18 odst. 5 stavebního zákona výslovně vyloučeno umisťování **staveb pro těžbu** v plochách ÚSES (biokoridory a biocentra).

Pořizovatel v rámci součinnosti s dotčenými orgány nalezl **nesoulad** mezi stanovisky dotčených orgánů, a proto vyvolal nejprve dohodovací řízení mezi dotčenými orgány a následně požádal MMR o řešení rozporu mezi dotčenými orgány, tak aby na základě jeho řešení mohl případně vyhodnocení připomínky upravit.

Pořizovatel obdržel dohodu o řešení rozporu čj. MMR-29785/2023-81 ze dne 17.04.2023, která nabyla účinnost **05.04.2023** dne 21.04.2023. Dohodnutým řešením rozporu bylo takové, že ***„stanovisko MPO ze dne 27.06.2022, čj. MPO 68963/2022, není stanoviskem dotčeného orgánu podle § 4 odst. 2 písm. b) stavebního zákona a jeho obsah není závazný pro Územní plán Nová Ves pod Pleší.“***

Zároveň však ve svém odůvodnění navrhl řešení k dosažení cíle tím, že § 18 odst. 5 stavebního zákona sám o sobě dostatečně zamezuje možnosti realizace staveb, zařízení a dalších opatření vedoucích k těžbě tím, že taková opatření nejsou v souladu s charakterem daného území a pro takový záměr by musela být v územním plánu vymezena zastavitelná ploch **výslovně**

určená pro těžbu ve smyslu § 18 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území. **Takovou plochu návrh územního plánu nevymezuje.**

Ustanovení § 18 odst. 5 stavebního zákona je výjimkovým ustanovením vůči § 18 odst. 4, v nezastavěném území **na základě § 18 odst. 5 proto prakticky i bez vyloučení nelze vydat takový akt veřejné správy, který by umožňoval zahájení těžby,** nebo jen realizaci záměrů a opatření vedoucí k těžbě (např. umisťování doplňkových staveb související se zahájením těžby, změny druhu pozemků) v dosud těžbou nedotčené krajině.

V rámci úprav (v další fázi pořizování) bude v návrhu Územního plánu podrobně popsán stávající charakter nezastavěného území a konstatován zájem obce na zachování tohoto charakteru se zřetelnou informací, že stavby pro těžbu nerostů (vyjmenované v § 18 odst. 5 stavebního zákona) nejsou v souladu s takto popsaným charakterem a **není možné** takové stavby, zařízení, nebo opatření směřující k těžbě povolit a realizovat.

Vymezením ložiska v koordinačním výkresu Územního plánu, které je převzato ze Surovinového informačního systému ČGS (SURIS) nevzniká možnost zahájení těžby, ale pouze informativní limit o přítomnosti ložiska. Z dokladů ČGS je zřejmé, že se jedná již o dříve těžené ložisko (byť v menším a neinvazivním rozsahu) a přítomnost horniny byla prokázána.

V rámci územně plánovací dokumentace je potřeba respektovat vymezené ložisko jako limit v území, jeho využití však je potřeba posoudit s ohledem na vliv na životní prostředí. Obec, ani dotčené orgány s ohledem na ochranu přírody a krajiny a ochranu životního prostředí nesouhlasí s možnou těžbou. Jedná se o souvislý komplex lesního porostu, který by byl nenávratně zničen. Vzhledem k rozhodování o územním plánu v samostatné působnosti, v souladu se stanovisky dotčených orgánů a řešení rozporu, bude vyhověno požadavku obce.

LOKALITA VČELNÍK

Ing. Pavla van Dam Marková

Zásadní výhradou v rámci tímto podáním činěných námitek a připomínek je skutečnost, že navrhované využití plochy na dotčeném pozemku odporuje stávajícímu faktickému i právnímu stavu. Ing. Pavla van Dam Marková pozemek parc. č. 338/35, jež má nově spadat pod plochy veřejného prostranství užívá jako oprávněný držitel a vlastník coby součást zahradní plochy k domu čp. 307, Nová Ves pod Pleší. Pozemek parc. č. 338/35 má Ing. Pavla van Dam Marková v nepřetržité a nerušené držbě od roku 1999, tj. po dobu více než 20 let, tzn., že je vlastníkem této nemovité věci z titulu tzv. mimořádného vydržení ve smyslu ust. § 1095 zák. č. 89/2012 Sb.

Tyto skutečnosti jsou obci Nová Ves pod Pleší známy z dosavadní komunikace mezi Ing. van Dam Markovou, resp. jejím pr. zástupcem a zástupci obce Nová Ves pod Pleší. Přestože zápis v evidenci katastru nemovitostí prozatím Ing. Pavle van Dam Markové vlastnictví pozemku nedokládá, s ohledem na všechny rozhodné okolnosti je jeho vlastníkem, tzn., že zapsaný evidenční stav ohledně předmětného pozemku neodpovídá stavu právnímu a faktickému.

Jako oprávněný držitel a vlastník pozemku parc. č. 338/35 proto Ing. van Dam Marková namítá, že uvedený pozemek nemůže být zařazen v navrhovaném územním plánu do ploch veřejného prostranství, natož pro zřízení chodníku, neboť není veřejně přístupný a je součástí celistvé zahradní plochy domu čp. 307, Nová Ves pod Pleší. Uvedený pozemek tak nesplňuje základní pojem pro plochu veřejného prostranství, protože není přístupný každému bez omezení a nemůže sloužit k obecnému užívání ve smyslu ust. § 34 zák. č. 128/2000 Sb. Z tohoto důvodu tak není oprávněný či důvodný ani návrh územního plánu v části týkající se záboru zemědělské půdy v rozsahu plochy tohoto předmětného pozemku.

Pro případ, že nedojde ze strany obec Nová Ves pod Pleší k uznání vlastnického práva paní Ing. van Dam Markové k pozemku parc. č. 338/35, orná půda, kat. území Nová Ves pod Pleší, bude nezbytné domáhat se příslušnou žalobu určení tohoto vlastnického práva tak, aby byl uveden do souladu stav evidovaný v katastru nemovitostí se stavem faktickým a právním.

V této dotčené části návrhu ÚP Ing. van Dam Marková dále spatřuje určitou diskriminaci svojí osoby v tom ohledu, že např. v roce 1995 byla uvedená plocha pozemku vedena jako chodník společně s pozemky parc. č. 338/36, 338/37, 338/38 či 337/24, následně pak byly všechny tyto pozemky podřazeny ÚP z roku 2002 do plochy obytné, což respektovalo faktický stav, avšak nyní aktuálním návrhem ÚP dochází k další úpravě, a to pouze u dotčeného pozemku parc. č. 338/35, patrně zcela účelově a nesystémově v reakci na záměr obce Nová Ves pod Pleší popřít práva Ing. van Dam Markové k tomuto pozemku. Nadto lze dodat, že v daném místě není případná realizace chodníku vůbec smysluplná a potřebná, když se jedná o celistvou lokalitu pouze čtyř sousedících domů se zahradami, které není třeba prostupovat další chodníkovou komunikací a obec Nová Ves pod Pleší zatím nepřistoupila k řešení naléhavější potřeby ochrany chodců, tj. k vybudování chodníku po obou stranách hlavní silnice do Mníšku pod Brdy.

Posledním argumentem těchto námitek a připomínek je výrazný odpor veřejnosti proti navrhovanému řešení plochy dotčeného pozemku, jak to plyne z přiložení řady stanovisek jednotlivých občanů, které má již obec Nová Ves pod Pleší k dispozici, neboť jí tato již byla doručena.

Vzhledem k tomu, že shora uvedené argumenty proti navrhované úpravě plochy pozemku parc. č. 338/35 v návrhu územního plánu lze posoudit jako námitky ve smyslu ust. § 52 odst. 2 zák. č. 183/2006 Sb., pokud se pořizovatel ztotožní s povahou vlastnického práva Ing. Pavly van Dam Markové k uvedenému pozemku anebo jako připomínky dle 3. odstavce téhož paragrafovaného ustanovení, bude-li názor pořizovatele v tomto ohledu odlišný, Ing. Pavla van Dam Marková toto podání formuluje jako námitky i připomínky, a bude záležet na jejich vyhodnocení pořizovatelem.

Vyhodnocení připomínky:

Připomínka byla podána včas a obsahovala všechny potřebné náležitosti. Pořizovatel podání vyhodnotil jako připomínku, protože se nejedná o vlastnici pozemků a staveb dotčených návrhem řešení. Dle katastru nemovitostí, který je jedním ze základních podkladů pro zpracování územně plánovací dokumentace, se připomínka týká pozemku obce Nová Ves pod Pleší.

Účelem územního plánu **není rozhodování o vlastnictví** jednotlivých pozemků. Územní plán stanovuje podmínky prostorového a funkčního uspořádání. Spory o vlastnictví je potřeba řešit mimo proces územního plánu. Územní plán (resp. jeho návrh) vychází z vydaných, platných rozhodnutí stavebního úřadu. V lokalitě Včelník zejména z územního rozhodnutí **č.j. 328.2/1009/94 – jk** vydaného stavebním úřadem v Novém Kníně dne 30.1.1995 na stavbu „Obytná zóna Včelník – Nová Ves pod Pleší“. V rámci uvedeného rozhodnutí je dotčený pozemek určený k realizaci pěší komunikace.

Zakreslením pozemku v aktuálním územním plánu s funkcí **čistě obytné území** neznamená potvrzení vlastnictví, ale pouze **možný způsob využití daného pozemku**. Zároveň však i zde umožňuje, dle „záměrů“ vlastníka pozemku umístit stavby dopravní infrastruktury, tedy chodníků. Přestože se nejedná o hlavní využití území, ale je zde umožněna pěší i nemotorová/motorová doprava. Konkrétní využití pozemku je v kompetenci vlastníka pozemku (dle KN v aktuálním stavu „obce Nová Ves pod Pleší“).

K argumentu nevymezení obdobných situací v dotčené lokalitě stejným způsobem (tedy explicitně jako plochy dopravní – resp. veřejného prostranství) pořizovatel sděluje, že pozemky 337/24 a 338/38 jsou pozemky v soukromém vlastnictví jako součást zahrady přilehlého RD, ostatní pozemky jsou (stejně jako pozemek 338/35) ve vlastnictví obce. Návrh využití pozemků v daném území je v kompetenci zastupitelstva obce a vzhledem k tomu, že obec je zároveň vlastníkem těchto pozemků je vhodné vyhovět požadavku obce jako vlastníka na využití daného pozemku.

Vyhodnocení připomínky **je v kompetenci zastupitelstva** obce. Vyhověním připomínce by se návrh územního plánu nedostal do rozporu s požadavky stavebního zákona, se stanovisky dotčených orgánů ani s nadřazenou územně plánovací dokumentací.

Připomínce **se vyhovuje** a pozemek bude zařazen do plochy obytné, jako stav. Bude zrušena změnová plocha BV56, která vymezuje pěší komunikaci z důvodu upuštění od záměru obce (pěší komunikaci vybudovat dle vydaného územního rozhodnutí).

OBČANSKÁ VYBAVENOST

Mgr. Marcela Kettnerová

Mám za to, že by mělo být předmětem diskuse nebo referenda trvale hlášených občanů, zda obec Nová Ves pod Pleší potřebuje nebo v příštích desetiletích bude potřebovat vlastní hřbitov. V minulosti jsme příslušeli pod Mníšek pod Brdy (farní příslušnost v minulých staletích) a dodnes využíváme hřbitov v Mníšku pod Brdy a zde hroby našich předků – na tomto hřbitově je dosud dostatek volného místa pro nové hroby.

V novém územním plánu je vyznačena lokalita pro hřbitov nad bývalým koupalištěm – z kroniky Nové Vsi pod Pleší je mi známo, že naši předkové byli hrdí na to, že koupaliště pro obec vybudovali - a věřím, že koupaliště bude dříve či později obnoveno. Kdo se však bude chtít koupat pod hřbitovem?

Navíc se domnívám, že lokalita pro budoucí hřbitov může být podmáčená či s vysokou hladinou podpovrchové vody a výběr lokality, pokud založení hřbitova pro obec bude nezbytné, by měl být otázkou průzkumu.

Vyhodnocení připomínky:

Připomínka se týká vymezení změnové plochy pro umístění občanské vybavenosti – hřbitova. Dle připomínkující se jedná o nevhodnou lokalitu a zbytečný záměr, protože kapacita stávajícího hřbitova (sloužící občanům Nové Vsi pod Pleší) v Mníšku pod Brdy je dostatečná.

Stávající koncepce navrhovala hřbitov umístit v dosahu navrženého východního obchvatu obce v lokalitě na SV okraji zástavby Nové Vsi poblíž ČOV. Vzhledem k rozhodnutí obce tento obchvat nevybudovat, k ploše by nyní nebyl umožněn adekvátní dopravní přístup (nebyly by splněny šířkové parametry po stávajících místních komunikacích), bylo nutné navrhnout jinou lokalitu s již vybudovaným přístupem. Jedná se o lokalitu, která je pohodlně přístupná kapacitně vyhovující komunikací. Obec požadovala zachování koncepce s ohledem na potenciální založení hřbitova, kterou požadovala převzít ze stávajícího územního plánu. S ohledem na výše uvedené bylo navrženo nové umístění.

Vyvolání referenda není podrobností územního plánu. Návrh územního plánu vychází ze současného stavu v území. Samotné podmínky konkrétní realizace nejsou podrobností územního plánu, ale navazujících řízení.

Připomínka nebude akceptována a změnová plocha bude v rámci úpravy zachována.

Veronika Kupčíková

Připomínka: Podatelka dává připomínku k bodu I.6.3 Odůvodnění Územního plánu. Dle odůvodnění probíhá sčítání dopravy jednou za pět let. Poslední sčítání na komunikaci II/116 proběhlo v roce 2016. Vzhledem k rozvoji obce v posledních letech je zapotřebí aktualizovat data v návaznosti na poslední sčítání, která proběhlo v roce 2020. Z něj například vyplývá, že počet vozidel se za čtyři roky zvýšil z 1988 na 2336, z čeho bylo osobních 2012 oproti 1753 z roku 2016. Stejně tak se připomínka týká hromadné dopravy osob ve stejném bodě. S tímto souvisí i požadavek z ÚAP na obchvat.

Připomínka: Podatelka dává připomínku k bodu L.1.3 Odůvodnění Územního plánu. Dle odůvodnění je problémem k řešení v ÚPD rovněž omezená kapacita mateřské a základní školy. Pořizovatel se s tímto problémem vypořádal tak, že nyní je pro děti s trvalým bydlištěm v obci dostačující a nevymezuje tak nové plochy. Problematický je zejména fakt, že ÚPD vychází z demografických dat z roku 2019, přičemž mezi lety 2019 a 2022 došlo k významnému rozvoji obce, kdy se do nově postavených rodinných domů v obci nastěhovaly především mladé rodiny. Vzhledem k dlouhodobosti Územního plánu je třeba přihlédnout i k očekávatelnému vývoji, a to, že počet dětí se v obci bude vzhledem k složení obyvatelstva v následujících letech zvyšovat. S ohledem na tuto skutečnost a pravděpodobný demografický vývoj v obci podatelka žádá o znovu prověření této oblasti a případně změnu v ÚPD, kde by byly vymezeny nové plochy pro školy.

Připomínka: Podatelka dává připomínku k bodu L.1.8 Odůvodnění Územního plánu. Vizte výše, vzhledem k vývoji v posledních letech se Podatelka domnívá, že je tento vývoj třeba zohlednit v rámci veřejné infrastruktury a mimo škol a školek zmíněných výše, navrhuje vymezit plochy pro obchod a služby zejména v lokalitě Včelník.

Vyhodnocení připomínky:

Připomínka byla uplatněna včas a obsahovala všechny potřebné náležitosti a týká se využití aktuálnějších dostupných podkladů v rámci odůvodnění návrhu územního plánu s ohledem na věkovou strukturu a počet obyvatelstva a intenzity dopravy.

Úplná aktualizace územně analytických podkladů byla zpracována na podzim roku 2020, následná úplná aktualizace bude zpracována v roce 2024. Záměr přeložky se objevil v ÚAP jako záměr převzatý z platné územně plánovací dokumentace (stávajícího územního plánu), jedná se o přeložku Krajské silnice, jejímž investorem by měl být Středočeský kraj. Ten, při pořizování zásad územního rozvoje tuto přeložku ze svých záměrů **vyjmul** (Územní plán od té doby nebyl měněn a nebylo tedy možné na tuto změnu reagovat – teprve při aktuálním pořizování nového územního plánu). Obec vzhledem k ekonomické náročnosti stavby v současné době neuvažuje o realizaci přeložky krajské komunikace, zejména s ohledem na nutnost překonání velkého výškového rozdílu (údolí) přes Novoveský potok. Záměr byl vyhodnocen jako ekonomicky nerealizovatelný a proto byl z návrhu územního plánu vyjmut (a akceptuje změnu nadřazené dokumentace). Na základě historického rozhodnutí vedení obce bylo rozhodnuto o zrušení obchvatu obce, a to mj. i z důvodu, že uvažovaný investor SČK není schopen a nepředpokládal zajistit potřebné prostředky pro realizaci takovéto akce. Nejedná se ani o investiční akci, která by byla realizovatelná obcí samotnou.

Prověření oblasti kapacity školství na základě aktuálnějších demografických údajů je velice vhodně, vzhledem k nárůstu obyvatel a jeho věkovému složení.

Ohledně specifických ploch pro obchod a služby jsou v územním plánu vymezovány také plochy smíšené obytné, kde přípustným využitím jsou mimo jiné obchod a služby. V čistě obytných plochách je podmíněně přípustné umisťování drobných služeb v rámci objektů rodinných domů.

Plochy občanské vybavenosti jsou navrhovány i v lokalitě Včelník, ovšem tato lokalita je výrazně limitována vydaným územním rozhodnutím, které je potřeba respektovat a zájmem obce bylo na začátku procesu uvést do relativního souladu územní rozhodnutí a funkční využití v rámci územního plánu. Vzhledem k tomu, že na velké většině ploch na Včelníku je již rozhodnutím umístěn rodinný dům a stávající územní plán tyto plochy také vymezuje za účelem bydlení, bylo by výrazně omezující pro stávající vlastníky pozemků.

Úprava návrhu územního plánu prověří možnost vymezení adekvátních ploch občanské vybavenosti s ohledem na aktuální demografický vývoj.

P. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení

Záležitosti nadmístního významu již územní plán neobsahuje. Regionální biokoridor **RK 1207**, byl v ZÚR původně vymezen „chybně“ přes stávající zástavbu na Včelníku. Ve fázi společného jednání a prvního veřejného projednání musel územní plán respektovat toto vymezení v rámci zajištění souladu s nadřazenou dokumentací, s tím, že tato nefunkční část zůstala v územním plánu zakreslena pouze jako podnět pro Aktualizaci ZÚR Středočeského kraje.

V rámci poslední aktualizace ZÚR (nabytí účinnosti 26.4.2024) byla již tato nepřesnost opravena a návrh územního plánu územní plán k opakovanému veřejnému projednání zpřesnil vedení regionálního biokoridoru v rámci územního plánu a dořešil návaznosti lokálních systémů.

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

Q.1 Zemědělský půdní fond

V obci Nová Ves pod Pleší zaujímá zemědělská půda 45,3 % celkové plochy. Z ní 80,7% představuje orná půda (viz tab. 21) a trvalé trávní porosty představují 9,7 %. Ostatní a zastavěná plocha zaujímá 8,4 % z celkové výměry, což představuje v řešeném území především silniční pozemky.

Tabulka 21: Druhy pozemků v obci Nová Ves pod Pleší k 31. 12. 2023

Druh pozemku	**Výměra [ha]**	**Výměra [%] celkem**
Celková výměra	1 103	
Zemědělská půda	499	45,3% z celkové výměry
Orná půda	402	80,7% ze zemědělské půdy
Chmelnice	–	
Vinice	–	
Zahrada	46	
Ovocný sad	3	
Trvalý travní porost	48	9,7% ze zemědělské půdy
Nezemědělská půda	604	
Lesní pozemek	506	45,9% z celkové výměry
Vodní plocha	3	0,3% z celkové výměry
Zastavěná plocha a nádvoří	17	8,4 % z celkové výměry
Ostatní plocha	77	

Zdroj: Český statistický úřad

Q.1.1 Bonitované půdně ekologické jednotky

BPEJ jsou výchozím podkladem pro ochranu půdního fondu při územně plánovací činnosti. Kód BPEJ se skládá z kódu klimatického regionu (číslo na první pozici), kódu hlavní půdní jednotky (následující dvě číslice) a označení vedlejší půdní jednotky (poslední dvě číslice). V grafické části dokumentace jsou zakresleny bloky zemědělské půdy zařazené dle kvality půdy vyjádřené třídami I. (nejkvalitnější) – V. (nejméně kvalitní).

Charakteristika tříd ochrany

- Do I. třídy ochrany 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 většinou nezastavitelné.
- Do III. třídy ochrany jsou v jednotlivých klimatických regionech sloučeny půdy s průměrnou produkční schopností a středním stupněm ochrany, které je možno **územním plánováním využít pro případnou výstavbu.**
- Do IV. třídy ochrany jsou sdruženy půdy s převážně podprůměrnou produkční schopností v rámci příslušných klimatických regionů, s jen omezenou ochranou, **využitelné i pro výstavbu.**
- Do V. třídy ochrany jsou zahrnuty zbývající bonitované půdně ekologické jednotky, které představují především půdy s velmi nízkou produkční schopností včetně půd mělkých, velmi svažitých, hydroformních, štěrkovitých až kamenitých a erozně nejvíce ohrožených. Většinou jde o zemědělské půdy pro zemědělské účely postradatelné. U těchto půd lze předpokládat efektivnější nezemědělské využití. Jde většinou o půdy s nižším stupněm ochrany, s výjimkou vymezených pásem a chráněných území a dalších zájmů ochrany životního prostředí. Na základě kombinace klimatického regionu a hlavní půdní jednotky je stanovena základní sazba odvodů za odnětí zemědělské půdy ve smyslu zákona O ochraně ZPF ve znění pozdějších předpisů.

V řešeném území jsou evidovány následující bonitované půdně ekologické jednotky (BPEJ):

Tabulka 22: BPEJ

Třída ochrany	Zastoupení BPEJ na území obce						
I.	4.58.00						
II.							
III.	4.26.01	5.26.11					
IV.	4.26.41	4.48.11	4.26.04	5.26.14	5.48.11		
V.	4.38.16	4.67.01	5.38.16	4.68.11			

Zdroj: ÚAP

Q.1.2 Přehled odnětí půdního fondu

S ohledem na změnu legislativy se mění podoba tabulky záborů ZPF. Nově se v tabulce seskupují a sčítají zábory pro plochy bydlení, plochy občanského vybavení, veřejných prostranství, plochy zeleně, plochy smíšené obytné. Nově jsou také evidovány plochy změn v krajině K1 – K21 pro nefunkční části systémů ÚSES, zábory ZPF pro prvky ÚSES se ale v územních plánech nevyhodnocují.

Tabulka 23:Zábory ZPF

Ozn. Plochy	Navržené využití	Souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu (ha)	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění
			I. třída ochrany	II. třída ochrany	III. třída ochrany	IV. třída ochrany	V. třída ochrany			
PLOCHY BYDLENÍ										
Z01	BI	0,276855	0	0	0	0	0,276855	0	ne	ne
Z04	BI	0,181545	0	0	0	0,181545	0	0	ne	ne
Z05	BI	0,09424	0	0	0	0,09424	0	0	ne	ne
Z06	BI	0,09829	0	0	0	0,09829	0	0	ne	ne
Z08	BI	0,079987	0	0	0	0,079987	0	0	ne	ne
Z10	BI	0,099425	0	0	0	0,099425	0	0	ne	ne
Z11	BI	0,0989	0	0	0	0,0989	0	0	ne	ne
Z12	BI	3,802782	0	0	0	0,070552	3,73223	0	ne	ne
Z14	BI	0,119966	0	0	0	0,119966	0	0	ne	ne
Z16	BI	0,140739	0	0	0	0,140739	0	0	ne	ne
Z17	BI	0,243531	0	0	0	0,243531	0	0	ne	ne
Z20	BI	0,097805	0	0	0	0,097805	0	0	ne	ne
Z21	BI	0,276436	0	0	0	0,276436	0	0	ne	ne

Z22	BI	0,090513	0	0	0	0,090513	0	0	ne	ne
Z23	BI	0,225349	0	0	0	0,225349	0	0	ne	ne
Z24	BI	0,192552	0	0	0	0,192552	0	0	ne	ne
Z25	BI	0,257645	0	0	0	0,257645	0	0	ne	ne
Z27	BI	0,179755	0	0	0	0,179755	0	0	ne	ne
Z28	BI	0,235769	0	0	0	0,235769	0	0	ne	ne
Z31	BI	0,222562	0	0	0	0,131615	0,090947	0	ne	ne
Z32	BI	0,066238	0	0	0	0,064645	0,001593	0	ne	ne
Z33	BI	0,238088	0	0	0	0,013105	0,224983	0	ne	ne
Z34	BI	0,37855	0	0	0	0,37855	0	0	ne	ne
Z39	BI	0,642401	0	0	0	0	0,642401	0	ne	ne
∑		8,452506	0	0	0	3,483497	4,969009	0		
PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ										
Z15	OK	0,18636	0	0	0	0,18636	0	0	ne	ne
Z19	OV	0,95005	0	0	0	0	0,95005	0	ne	ne
Z29	OS	0,588899	0	0	0	0,588899	0	0	ne	ne
Z45	OH	0,156552	0	0	0	0,156552	0	0	ne	ano
∑		1,881861	0	0	0	0,931811	0,95005	0		
PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ										
Z02	PV	0,058673	0	0	0	0	0,058673	0	ne	ne
Z13	PV	0,088687	0	0	0	0	0,088687	0	ne	ne
Z36	PV	0,125604	0	0	0	0,125604	0	0	ne	ne
Z37	PV	0,344437	0	0	0,293306	0,051131	0	0	ne	ano
Z40	PV	0,117247	0	0	0,116386	0,000861	0	0	ne	ne
Z42	PV	0,029348	0	0	0	0,029348	0	0	ne	ne
Z46	PV	0,102451	0	0	0	0,102451	0	0	ne	ne
Z47	PV	0,002122	0	0	0	0,002122	0	0	ne	ne
Z48	PV	0,008531	0	0	0	0,008531	0	0	ne	ne
Z49	PV	0,007116	0	0	0	0,007116	0	0	ne	ne
∑		0,884216	0	0	0,409692	0,327164	0,14736	0		
PLOCHY ZELENĚ										
Z41	ZO	0,624083	0	0	0	0	0,624083	0	ne	ne
Z43	ZZ	0,18711	0	0	0	0,18711	0	0	ne	ne
Z44	ZV	0,068155	0	0	0	0,026052	0,042103	0	ne	ne
Z50	ZZ	0,093385	0	0	0	0	0,093385	0	ne	ne
Z55	ZZ	0,011693	0	0	0	0	0,011693	0	ne	ne
∑		0,984426	0	0	0	0,213162	0,771264	0		
PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ										
Z35	SV	0,082161	0	0	0	0,082161	0	0	ne	ne
∑		0,082161	0	0	0	0,082161	0	0		
PLOCHY PŘÍRODNÍ										
K01	NP	0,648151	0	0	0	0,648151	0	0	ne	ano
K02	NP	0,821119	0	0	0	0,821119	0	0	ne	ano
K03	NP	0,839178	0	0	0	0,576848	0,26233	0	ne	ano
K04	NP	0,35075	0	0	0	0	0,35075	0	ne	ano

K05	NP	2,80726	0	0	0	0	2,80726	0	ne	ne
K06	NP	2,2173	0	0	0	0,020122	2,19725	0	ne	ne
K07	NP	0,228654	0	0	0,172322	0,056332	0	0	ne	ne
K08	NP	0,131224	0,131224	0	0	0	0	0	ne	ano
K09	NP	2,646026	0	0	0,189356	2,45667	0	0	ne	ne
K10	NP	0,289111	0	0	0	0,289111	0	0	ne	ne
K11	NP	3,15239	0	0	0	3,15239	0	0	ne	ano
K12	NP	0,238184	0	0	0,116617	0,121567	0	0	ne	ne
K13	NP	0,021876	0	0	0,021876	0	0	0	ne	ne
K14	NP	0,561773	0	0	0,337183	0,22459	0	0	ne	ano
K15	NP	0,750177	0	0	0,718631	0	0,031546	0	ne	ano
K16	NP	0,879491	0	0	0,879491	0	0	0	ne	ano
K17	NP	0,520493	0	0	0,410187	0,023506	0,0868	0	ne	ne
K18	NP	0,025471	0	0	0	0	0,025471	0	ne	ne
K19	NP	0,293769	0	0	0	0,072841	0,220928	0	ne	ne
K20	NP	0,036533	0	0	0,036533	0	0	0	ne	ne
K21	NP	0,020936	0	0	0,01429	0	0,006646	0	ne	ne
∑		16,656638	0,131224	0	2,896486	8,464711	5,164217	0		
ZÁBOR CELKEM		**29,7658**	**0,131224**	**0**	**3,306178**	**13,501042**	**12,826672**	**0**		

Q.1.3 Investice do půdy

V řešeném území se nacházejí stavby vodních děl – hlavní odvodňovací zařízení (dále jen HOZ), které jsou v souladu s § 56 odst. 6 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů a § 4 odst. 2 zákona č. 503/2012 Sb. v majetku státu a příslušnosti hospodařit Státního pozemkového úřadu. Stavby HOZ jsou zakresleny v grafické části územního plánu jako "investice do půdy – linie".

Q.2 Pozemky určené k plnění funkce lesa

Obecně je hospodaření na lesní půdě upraveno zákonem č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně některých předpisů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „lesní zákon"). Hospodaření v lesích je řízeno lesním hospodářským plánem (LHP – výměra nad 50 ha) nebo lesními hospodářskými osnovami (LHO – výměra pod 50 ha) zpracované na období deseti let (decenium).

Podle lesního zákona jsou do pozemků určených k plnění funkcí lesa zařazeny i bezlesí (drobné vodní plochy, loučky pro zvěř, lesní skládky, nezpevněné cesty, průseky) a ostatní lesní plochy (zpevněné lesní cesty, políčka pro zvěř).

Obec Nová Ves pod Pleší leží v přírodní lesní oblasti Středočeská pahorkatina, v celku Benešovská pahorkatina, podcelku Dobříšská pahorkatina a okrsku Bojovský hřbet.

Na 506,09 ha jsou rozloženy lesní porosty, což představuje 45,9 %, tedy téměř polovinu, celkové rozlohy.

Větší lesní komplexy se nacházejí v severní části obce, zalesněné návrší Pleš (490 m n. m) a Včelník (482 m n. m.). Původní jedlo–smrkové porosty ustupují a jsou nahrazovány borovicemi a modříny, místy převládají duby a dubo–habřiny.

V územním plánu Nová Ves pod Pleší nejsou předpoklady pro dotčení PUPFL.

V případě, že budou návrhem územního plánu dotčeny pozemky, které jsou součástí pozemků určených k plnění funkcí lesa, bude postupováno v souladu s ust. § 14 odst. 1 a 2 zákona.

Územní plán nenavrhuje plochu změny v krajině určenou k zalesnění. Ekostabilizační přínos by měla mít realizace navrhovaných prvků ÚSES a protierozních opatření.

Územním plánem je navržena **jedna zastavitelná plocha Z13, která je zároveň i veřejně prospěšnou dopravní stavbou na pozemcích určených k plnění funkce lesa.** V lesním úseku bude cyklostezka řešena jako nezpevněná lesní cesta do šíře 4 metrů, která bude nadále v souladu s § 3 odst. 1 písm. a) lesním pozemkem a nebude nutné tuto plochu trvale vyjmout z pozemků určených k plnění funkcí lesa.

S účinností k 1. 1. 2024 dochází ke změně § 14 odst. 2 lesního zákona z hlediska možnosti stanovení podmínek v zájmu ochrany lesa i na pozemky do vzdálenosti 30 m od okraje lesa (do 31. 12. 2023 je v lesním zákoně tato vzdálenost stanovena na 50 m). Do pásma 30 metrů od hranice lesa zasahují tyto návrhové plochy Z01, Z02, Z20, Z24, Z29, Z30, Z31, Z33.

R. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

R.1 Obsah návrhu ÚP Nová Ves pod Pleší

Textová část…… 42 stran

Obsah grafické části ÚP:

1. Výkres základního členění území
2. Hlavní výkres
3. Výkres veřejně prospěšných staveb

R.2 Obsah odůvodnění ÚP Nová Ves pod Pleší

Textová část…… 137 stran

Obsah grafické části odůvodnění ÚP:

1. Koordinační výkres
2. Výkres širších vztahů
3. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu

Schéma ploch dotčených regulací s prvky regulačního plánu

R.3 Příloha 1: seznam obrázků

Obrázek 1: Výřez z koordinačního výkresu ZÚR 10
Obrázek 2: Typologie využití území obce Nová Ves pod Pleší 24
Obrázek 3: Sídelní struktura území obce Nová Ves pod Pleší 25
Obrázek 4: Sídelní vazby obce Nová Ves pod Pleší 25
Obrázek 5: Poloha obce Nová Ves pod Pleší dle mapy.cz 26
Obrázek 6: Vývoj počtu obyvatel v letech 1869 – 2021 (podle výsledků sčítání od roku 1869) 26
Obrázek 7: Vývoj počtu obyvatel v letech 1992 – 2024 (podle průběžné evidence) 27
Obrázek 8: Průměrný věk v obci Nová Ves pod Pleší a nadřízených územních celcích v letech 2015 – 2023 28
Obrázek 9: Vývoj počtu domů v obci Nová Ves pod Pleší v letech 1869 – 2011 (podle výsledku sčítání od roku 1869) 29
Obrázek 10: Podoba obce Nová Ves pod Pleší v roce 1840 31
Obrázek 11: Porovnání rozsahu osídlení obce Nová Ves pod Pleší v roce 1840, 2003, 2005, 2012 a 2020 32
Obrázek 12: Památkové schéma 34
Obrázek 13: Archeologické lokality v obci Nová Ves 35
Obrázek 14 Silniční a dálniční síť 38
Obrázek 15 Intenzity dopravy při sčítání dopravy 2016 39
Obrázek 16 Mapa ložiska a poddolovaných území 50
Obrázek 17: Umístění obce v rámci v rámci ORP Dobříš a České republiky 69

R.4 Příloha 2: seznam tabulek

Tabulka 1: Vývoj počtu obyvatel v letech 1869 – 2011 (podle výsledků sčítání od roku 1869 26
Tabulka 2: Vývoj počtu obyvatel v letech 1992 – 2023 (podle průběžné evidence – k 1.1.daného roku) 26
Tabulka 3: Demografické ukazatele v letech 2000 – 2023 (podle průběžné evidence – k 21.12.daného roku) 27
Tabulka 4: Stav obyvatel podle věku v obci Nová Ves pod Pleší a nadřízených územních celcích v letech 2000 – 2023 28
Tabulka 5: Podnikatelské subjekty v obci Nová Ves pod Pleší k 31.12.2023 29
Tabulka 6: Vývoj počtu domů v obci Nová Ves pod Pleší v letech 1869 – 2011 (podle výsledků sčítání od roku 1869) 29
Tabulka 7: Výpis z ústředního seznamu kulturních památek – Venkovský dům č.p. 18 34
Tabulka 8: Výpis z ústředního seznamu kulturních památek –Lázeňský dům – Léčebný ústav na Pleši 34
Tabulka 9: Archeologické lokality 35
Tabulka 10: Vymezení ploch sídlení zeleně v územním plánu Nová Ves pod Pleší 37
Tabulka 11: Vymezení ploch veřejné infrastruktury v územním plánu Nová Ves pod Pleší 38
Tabulka 12: Bilance potřeby vody 41
Tabulka 13: Hodnoty nejmenší dimenze potrubí, odběru vody a obsahu nádrže dle ČSN 73 08 73 41
Tabulka 14: Největší vzdálenosti vnějších odběrných míst (v metrech) – od objektu / mezi sebou 41
Tabulka 15: Bilance produkce odpadních vod 42
Tabulka 16: Vymezení v krajině v územním plánu Nová Ves pod Pleší 47
Tabulka 17: Plochy změn v krajině v územním plánu Nová Ves pod Pleší 47
Tabulka 18: Přehled lokálních biocenter 49
Tabulka 19: Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití v územním plánu Nová Ves pod Pleší 51
Tabulka 20: Plochy územní rezervy 69
Tabulka 21: Druhy pozemků v obci Nová Ves pod Pleší k 31. 12. 2023 132
Tabulka 22: BPEJ 133
Tabulka 23:Zábory ZPF 133

R.5 *Příloha 3: seznam použitých zkratek*

BJ	bytová jednotka
BPEJ	bonitované půdně ekologické jednotky
ČOV	čistírna odpadních vod
ČR	Česká republika
ČSN	česká technická norma
ČSÚ	Český statistický úřad
EVL	evropsky významná lokalita
EO	ekvivalentní obyvatel
IP	interakční prvky
Kes	Koeficient ekologické stability
k.ú.	katastrální území
KÚ	krajský úřad
LBC	lokální biocentrum
LBK	lokální biokoridor
LHO	lesní hospodářské osnovy
LHP	lesní hospodářský plán
LPF	lesní půdní fond
MŽP	ministerstvo životního prostředí
MO	ministerstvo obrany
MMR	ministerstvo pro místní rozvoj
Obr.	obrázek
OP	ochranné pásmo
ORP	obec s rozšířenou působností
PHO	pásmo hygienické ochrany vodního zdroje
PLO	přírodní lesní oblast
PRVK	plán rozvoje vodovodů a kanalizací
PUPFL	pozemky určené k plnění funkcí lesa
PÚR ČR	Politika územního rozvoje České republiky
RBK	regionální biokoridor
RD	rodinný dům
RS	regulační stanice
SAS ČR	Státní archeologický seznam České republiky
SO	správní obvod
STL	středotlaký (plynovod)
STG	skupina typů geobiocénů
tab.	tabulka
TTP	trvalé travní porosty
ÚAN	území s archeologickými nálezy
ÚAP	územně analytické podklady
ÚP	územní plán
ÚPD	územně plánovací dokumentace
ÚR	územní rozhodnutí o umístění stavby stavba „Obytná zóna Včelník – Nová Ves pod Pleší“, ze dne30.1.1995, č.j. 328.2/1009/94–jk. Včetně jeho pozdější aktualizace 2011
ÚSES	územní systém ekologické stability
ÚV	úpravna vody
VKP	významný krajinný prvek
VN	vysoké napětí
VPO	veřejně prospěšná opatření
VPS	veřejně prospěšné stavby
VTL	vysokotlaký (plynovod)
VVN	velmi vysoké napětí
ZPF	zemědělský půdní fond
ZÚR SK	zásady územního rozvoje Středočeského kraje