

Příloha č. 2 odůvodnění Územního plánu obce Prosenická Lhota

- Tato příloha je nedílnou součástí Územního plánu obce Prosenická Lhota (kapitola P. a Q. odůvodnění ÚP)

ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

A. NÁVRH ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ

(Rozhodnutí o námitkách uplatněných dle § 52 zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) k návrhu ÚP obce Prosenická Lhota)

Námitka č. 1

Námitka ze dne 7.1.2022, č.j.: MÚ-S/OVÚP/514/2022, podatel: 

Text námitky:


Jako vlastník pozemku parc. č. 655 v k.ú. Prosenická Lhota (list vlastnictví č. 101 pro k.ú. Prosenická Lhota) podávám námitku k vymezení zastavitelné plochy Z27 - SV. Plocha (pozemek) je o výměře 4 384 m² a v bilanci je plánovaná kapacita plochy pro 4 rodinné domy. Minimální výměra pozemku pro stavbu RD je navržena na 1 000 m².

Žádám o její snížení na 900 m² jako ve stávajícím platném územním plánu. Při dodržení 1 000 m² na jeden pozemek nebude možné realizovat příjezdovou komunikaci k plánovaným pozemkům.

Rozhodnutí o námitce č.1: Námitce se vyhovuje

Odůvodnění vyhodnocení námitky: Minimální výměru pro plochu Z27-SV lze snížit na 900 m². Tato výměra dosud stanovala intenzifikaci nové výstavby v osadě Klimětice, proto nedojde k narušení charakteru a intenzitě zástavby.

Námitka č. 2

Námitka ze dne 26.1.2022, č.j.: MÚ-S/OVÚP/1866/2022, podatel: 

Text námitky:

Odpor proti vyřazení lokality Z16 – SV, plochy smíšené obytné – smíšené venkovské z návrhu ÚP obce Suchdol u Prosenické Lhoty.

O zařazení tohoto pozemku, který je část pozemku č. k. 490, katastrální území Suchdol u Prosenické Lhoty, do návrhu nového ÚP jsem požádal koncem roku 2021 a tento pozemek byl do návrhu nového ÚP zařazen pod označením Z16 – SV.

Někdy v průběhu druhé poloviny roku 2021 byl tento pozemek z návrhu nového ÚP vyřazen, mimo jiné jak jsem byl informován i z důvodu šetření a ochrany zemědělské půdy.

Proti tomu vznáším odpor. Jde o pozemek, který se naopak pro obec Suchdol u Prosenické Lhoty jeví jako ideální prostor pro přirozené doplnění stávající zástavby v obci.

Lokalita Z16 – SV je součástí pozemku č. k. 490 v katastrálním území Suchdol u Prosenické Lhoty. Je jeho samostatnou částí o velikosti cca. 5 000 m². Je víc jak ze tří stran od hlavní části pozemku č. k. 490 oddělen stávající hradbou vzrostlých stromů a zeleně. Proto není možné na celém pozemku. Na části, která je označena lokalita Z16 – SV je nutné hospodařit samostatně. Přístup k této části pozemku je z místní komunikaci v obci. Jak velikost pozemku, tak i přístup k němu je pro stávající zemědělskou techniku velice komplikovaný. Toto je jasně vidět na přiložené fotodokumentaci.

Naopak, využití tohoto pozemku pro zástavbu vesnického charakteru doplní a naváže na stávající přirozenou zástavbu obce. Pozemek je rovinný, mírně skloněný k jihozápadu, s přístupem k stávající obecní komunikaci.

Vše je jasně, zřetelně a názorně zjevné z přiložené fotodokumentace a obrazové části tohoto odporu a je přílohou tohoto podání.

Rozhodnutí o námitce č.2: Námitce se nevyhovuje

Odůvodnění vyhodnocení námítky: Při návrhu nových zastavitelných ploch je třeba dodržet zásady ochrany zemědělského půdního fondu a z nich plynoucí povinnosti při projektování územně plánovací dokumentace tj. § 4 a 5 zákona č. 334/1192 Sb., o ochraně ZPF. Zdůvodnění nových zastavitelných ploch musí obsahovat údaje a argumenty, které by přesvědčivě zdůvodňovaly navržené řešení ve vztahu k ochraně ZPF a prokazovaly nezbytnost pro potřeby obce.

Po společném jednání byla vyřazena řada zastavitelných ploch z projednávaného návrhu ÚP Prosenická Lhota. Návrh územně plánovací dokumentace vymezoval naddimenzované množství zastavitelných ploch. Vzhledem k jejich objemu došlo k rozsáhlé redukci na celém území obce Prosenická Lhota.

Návrh územního plánu pro veřejné projednání byl zpracován v souladu s výše uvedenými zákonnými požadavky a byl kladně projednán s dotčeným orgánem ochrany ZPF. Další navyšování zastavitelných ploch bez prokázání jejich potřeby je v rozporu s § 4 a 5 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF. Místní část Suchdol disponuje dostatkem volných kapacit pro funkční využití „SV – Plochy smíšené obytné venkovské“. Výměra volných zastavitelných ploch je 4,4157 ha. Dle § 55 odst. 4 stavebního zákona nebyla prokázána potřeba vymezení dalších nových zastavitelných ploch.

Námitka č. 3

Námitka ze dne 28.1.2022, č.j.: MÚ-S/OVÚP/1912/2022, podatel:





Text námítky:

Na základě dnešního konání tj. 25.1.2022, veřejného projednání týkající se veřejné vyhlášky „oznámení o zveřejnění návrhu Územního plánu obce Prosenická Lhota“ v obci Prosenická Lhota Vám tímto písemně potvrzuji skutečnost, na kterých jsme se na místě osobně dohodli, a to že svou stavbu přístřešku pro koně neodkladně dodatečně vložím do katastru nemovitostí a žádám Vás tímto o umístění mého pozemku p.č. 1001/9 v k.ú. Prosenická Lhota v územním plánu do „výroby zemědělské/ lesnické (VZ)“. Kroky k dodatečnému vložení do katastru nemovitostí jsem již započal u zainteresovaných stran.

Rozhodnutí o námitce č.3: Námitce se vyhovuje

Odůvodnění vyhodnocení námítky: Na pozemku p.č. 1001/9 v katastrálním území se nachází stavba přístřešku pro koně. Na uvedenou stavbu byl vydán společný územní souhlas a souhlas s provedením ohlášené stavby dne 13.4.2016 pod č.j.: OVÚP-7291/16/Vš a dne 12.8.2016 pod č.j.: OVÚ – 14558/16/Vš kolaudační souhlas. Na základě toho bude pozemek p.č. 1001/9 zařazen do plochy „VZ – Výroba zemědělská a lesnická“. Funkční využití plochy „VZ“ odpovídá skutečnému využití pozemku.

Námitka č. 4

Námitka ze dne 28.1.2022, č.j.: MÚ-S/OVÚP/1913/2022, podatel: ČEPS a.s., IČO: 25702556, 101 52 Praha 10

Text námítky:

Vážení, ČEPS, a.s., provozovatel přenosové soustavy ČR ve smyslu § 24 zákona č. 458/2000 Sb., energetický zákon, oprávněný investor ve smyslu § 23a zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, budoucí vlastník a provozovatel stavby elektroenergetického vedení 400 kV, podává tímto námitku k návrhu Územního plánu Prosenická Lhota.

Námitka je podávána k těmto částem návrhu Územního plánu Prosenická Lhota (dále jen „návrh ÚP“):

1. Nesouhlas s návrhem zpřesněného koridoru VPS1-VT pro záměr vyplývající z Politiky územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1,2,3,4 a 5 (dále jen „PÚR ČR“), označený jako E20.
2. Chybné zařazení koridoru VPS1-VT v kapitole J textové části odůvodnění návrhu ÚP.
3. Nekompletně zpracovaný výkres širších vztahů, ve kterém je nedostatečně zpracovaný koridor z PÚR ČR – E20.
4. Nesoulad návrhu ÚP s limitem zařízení přenosové soustavy ČR.
5. Chybné značení zařízení přenosové soustavy a zařízení, pro který je vymezován koridor VPS1-VT.

Ad 1.:

V návrhu ÚP je vymezen zpřesněný návrhový koridor pro veřejně prospěšnou stavbu dvojitého nadzemního vedení ZVN 400 kV TR Hradec – TR Mírovka (dále jen „rozvojový záměr“), který je označen jako: „koridor pro nadzemní vedení VVN 400 kV – VPS1-VT“. Jedná se o rozvojový záměr republikového významu, který má zajistit transport výkonu z výrobních oblastí do oblastí spotřeby a zvýšení spolehlivosti tranzitní schopnosti a stability přenosové soustavy ČR. Tento rozvojový záměr je projednáván ve 3. Aktualizaci Zásad územního rozvoje Středočeského kraje.

Návrhový koridor je zpřesněn na šíři ochranného pásma stávajícího nadzemního vedení ZVN – V420.

Vzhledem k aktuálnímu stavu připravenosti a projednávání rozvojového záměru nemůžeme souhlasit se zpřesněním koridoru VPS1-VT v návrhovém rozsahu, v jakém je zpracován návrhový koridor v návrhu ÚP, jelikož takto vymezený návrhový koridor nedisponuje dostatečnou rezervou potřebnou k případným směrovým korekcím trasy a tedy znemožňuje realizaci rozvojového záměru.

Požadujeme koridor pro rozvojový záměr vymezit v minimálním rozsahu 150 m dle přílohy č. 1 této námítky, tedy 75 m od osy záměru na každou stranu dle platných Územně analytických podkladů, formou překryvného koridoru veřejné technické infrastruktury. Zpřesněnou šíři koridoru požadujeme

uvést i do textové části návrhu ÚP, a to jak do výroku, tak odůvodnění. Takto vymezený návrhový koridor umožní realizaci záměru.

Ad 2.:

V odůvodnění návrhu ÚP, v kapitole J – Vymezení ploch a koridorů územních rezerv je uvedeno, že koridor technické infrastruktury VPS1-VT je vymežován jako koridor územní rezervy.

Jelikož je rozvojový záměr v současné době projednáván v rámci 3. Aktualizace Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, a současně je v návrhu ÚP vymežován pro tento rozvojový záměr návrhový koridor, nesouhlasíme s vymezením koridoru územní rezervy pro tento rozvojový záměr.

Požadujeme úpravu této formulace tak, aby byl v návrhu ÚP vymezen pouze návrhový koridor pro rozvojový záměr, jež je zároveň vymezen jako VPS.

Ad 3.:

Součástí výkresu širších vztahů návrhu ÚP má být vymezen také rozvojový záměr z PÚR – E20. V legendě tohoto výkresu je rozvojový záměr uveden bez schematické značky, která je pro daný limit použitá v samotném výkresu.

Žádáme Vás o dopracování tohoto nedostatku.

Ad 4.:

V návrhu ÚP není vymezené ochranné pásmo nadzemního vedení ZVN 400 kV – V420. Stanovená šíře ochranného pásma nadzemního vedení ZVN 400 kV- V420 je dle zákona č. 79/1957Sb., 25 m od průmětu krajního vodiče na zem na obě strany. Nevymezení limitu zařízení přenosové soustavy může mít vliv na zdraví s bezpečnost při činnostech prováděných v ochranném pásmu vedení elektrické energie a může také vést k pochybením při umisťování stavebních záměrů do ochranného pásma nadzemního elektroenergetického vedení.

V návrhu ÚP je vymezen návrhový koridor o stejné šíři, jako ochranné pásmo nadzemního vedení ZVN – V420. Pokud dochází k překryvu jednotlivých čar a os s jinými značeními neměl by jejich překryv znemožňovat jejich přehledné čtení, a veškeré použité značení by mělo být vysvětleno v legendě daného výkresu.

Žádáme Vás o aktualizaci dat limitů v území dle platných Územně analytických podkladů.

Ad 5.:

V návrhu ÚP je rozvojový záměr i stávající nadzemní vedení ZVN -V420 označeno jako „*nadzemní vedení VVN 400 kV*“. Vedení provozována na napěťové hladině 400 kV jsou označována jako zařízení zvláště vysokého napětí – „*nadzemní vedení ZVN 400 kV*“. Dle tohoto značení je možné zjistit šíři ochranných pásem zařízení elektrizační soustavy. Značení těchto zařízení „*VVN*“ může být pro dotčené vlastníky mystifikující při jejich činnostech v ochranných pásmech. Chybné značení zařízení přenosové soustavy spojené s nevyomezeným rozsahem ochranného pásma může mít vliv na bezpečnost a zdraví při činnostech prováděných v ochranném pásmu vedení elektrické energie.

Žádáme Vás o nápravu značení jak rozvojového záměru, tak i nadzemního vedení 400 kV tak, aby bylo v grafické i textové části návrhu ÚP uvedeno, že se jedná o „*nadzemní vedení ZVN – 400 kV*“. Tím budou informace o zařízení a ochranném pásmu nadzemního vedení ZVN uvedeny do souladu s předávanými daty do územně analytických podkladů.

Rozhodnutí o námitce č.4: Námitce se vyhovuje

Odůvodnění vyhodnocení námítky: 1. Námítce oprávněného investora bude vyhověno vymezením koridoru pro územní ochranu rozvojového záměru dvojitého vedení 400 kV Hradec – Mírovka, označené jako E18. Návrhový koridor bude vymezen v šířce 75 m od osy záměru na každou stranu dle platných Územně analytických podkladů.

2. Dojde k úpravě formulace v kapitole J – Vymezení ploch a koridorů územních rezerv, kde bude koridor vymezen pouze jako návrhový koridor pro rozvojový záměr, jež je zároveň vymezen jako VPS, nikoliv jako koridor územní rezervy.

3. Ve výkresu širších vztahů bude doplněn rozvojový záměr z PÚR E20 a uveden v legendě s příslušnou schematicou značkou.

4. V koordinačním výkrese bude vyznačené ochranné pásmo nadzemního vedení ZVN 400 kV – V420. Ochranné pásmo bude vymezené v souladu se zákonem č. 79/1957 Sb., kde je stanovena šíře ochranného pásma nadzemního vedení ZVN 400 kV – V420 25 m od průmětu krajního vodiče na zem na obě strany. V zobrazení dojde k rozlišení šíři návrhového koridoru a ochranného pásma nadzemního vedení ZVN – V420.

5. V grafické i textové části územního plánu dojde k opravě označení rozvojového záměru i stávajícího nadzemního vedení ZVN – V420, vedení provozována na napěťové hladině 400 kV budou v textové i grafické části označeny jako – „nadzemní vedení ZVN 400 kV“.

Námítka č. 5

Námítka ze dne 31.1.2022, č.j.: MÚ-S/OVÚP/2087/2022, podatel:

Text námítky:

Jako vlastník pozemku č.p. st. 29 (1 288 m²- zastavěná plocha a nádvoří) v sídle Prosenická Lhota podávám námítku, protože mi územní plán neumožňuje přestavět na svém pozemku se zemědělskou usedlostí bývalou stodolu s chlévem o výměře 150 m² na obytnou budovu. Stodola leží přímo u místní komunikace a umožňuje zřízení samostatné vodovodní a kanalizační přípojky.

Územní plán vymezuje pro nové stavební pozemky min. výměru 800 m², což při rozdělení mého pozemku na 2 parcely nelze dosáhnout.

I když mi byl pozemek při stanovení hranice KoPÚ rozšířen na základě geodetického měření z r. 1946, stále nedosahuje požadované výměry 2 x 800 m². Rozšíření bylo jen necelých 90 m², což je dle normy přípustná tolerance pro nepřesnosti zákresu v kat. mapách. A tak zůstává dle CUZK zapsaná výměra 1 288 m², i když zpřesněný zákres geodetického zaměření odpovídá výměře 1 372 m².

Pozemek chci rozdělit pro své 2 dcery, ale musel bych to zřejmě stihnout do doby účinnosti nového ÚP, abych mohl splnit navržený regulativ, že se připouští respektovat stávající parcelaci.

Dle návrhu ÚP regulativy platí pro zastavěné území přiměřeně tak, aby byl respektován stávající charakter a struktura zástavby. Není ale zřejmé, jestli se to vztahuje i k regulativu minimální výměry.

Dle odst. 1 c) § 2 SZ je za zastavěný stavební pozemek považován pozemek evidovaný v kat. nemovitosti jako stavební parcela zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami. Z toho lze usuzovat, že na pozemku mohou být i 2 obytné budovy. Takže by rozdělení pozemku nebylo nutné, ale z osobní zkušenosti vím, že některé stavební

úřady 2 obytné stavby na 1 pozemku nepřipouštějí, zatímco jinde s tím problém nemají. Nevím, jaký předpis se na to vztahuje, když 1 RD umožňuje až 3 bytové jednotky.

Dle přílohy č. 7 vyhl. č. 500/2006 Sb., se podmínky prostorového uspořádání v ÚP stanovují včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu – např. výšková regulace, charakter a struktura zástavby nebo rozmezí výměr stavebních pozemků a intenzita jejich využití. To vše se určuje proto, aby nová zástavba respektovala charakter stávající historické zástavby, aby nedošlo k jejímu narušení.

Chci využít původní hospodářskou stavbu, pro kterou nemám jiného využití. Jsem přesvědčen, že tato stavba nemůže narušit charakter ani strukturu zástavby obce, protože je sama jeho součástí, dotváří charakter zemědělských usedlostí v sídle zcela běžných. Zastavěnost pozemku stavbami včetně dřevěných přístřešků nedosahuje ani 25 % a zastavěnost pozemku se dle odst. (7) §2 ani rozdělením pozemku nezmění.

Právě proto, že zastoupení starých stodol je v sídle celá řada, mohl by územní plán tuto skutečnost zohlednit v regulativech a přestavbu při zachování objemové hmoty těchto staveb umožnit. Je přece v zájmu autenticity prostředí zachování historicky vzniklých staveb v zastavěném území, než budování nových rodinných domů na zemědělské půdě. Přednostní využívání zastavěného území patří mezi priority Politiky územního rozvoje ČR.

Paradoxně ÚP nepřipouští v zastavěném území sídel využít k obytné přestavbě bývalé hospodářské stavby, které tato sídla charakterizují a na druhou stranu umožňuje v celém území realizaci nových staveb, které neodpovídají místní venkovské zástavbě svým charakterem ani strukturou (u staveb s výměrou 500 m² na min. pozemku 800 m² vychází zastavěná plocha pozemku až 60 %).

Vzhledem k tomu, že původní RD využívám k rekreaci, budu zřejmě muset na jednom pozemku využít i stodolu k rekreačním účelům formou rekreačních apartmánů, obdobně jako u nové zástavby v Suchdole.

Pokud jsem si regulativy nesprávně vyložil, budu jen rád, ale jistotu bohužel nemám, proto podávám tuto námitku. Děkuji za vysvětlení postupu pro realizaci mého záměru, aby byl v souladu s ÚP.

Rozhodnutí o námitce č.5: Námitce se vyhovuje

Odůvodnění vyhodnocení námítky: Dle § 21 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb., vyhláška o obecných požadavcích na využívání území, lze na pozemcích staveb pro bydlení kromě stavby pro bydlení umístit stavbu nebo zařízení související s bydlením či bydlení podmiňující a provést terénní úpravy potřebné k řádnému a bezpečnému užívání pozemků, staveb a zařízení na nich, není-li z prostorových a provozních důvodů možno zabezpečit uvedené funkce ve stavbě pro bydlení. Z výše uvedené vyplývá, že na jednom pozemku lze umístit pouze 1 rodinný dům a k němu doplňkové stavby.


Do textové části u plochy „SV – Smíšené obytné venkovské“ bude doplněn následující regulativ: regulativy týkající se max. zastavěnosti pozemku a min. zastoupení zeleně na pozemku platí pouze pro zastavitelné plochy; pro zastavěné území vymezené k datu vydání územního plánu platí, přiměřeně, tak, aby byl respektován stávající charakter a struktura zástavby.

B. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

(Vyhodnocení připomínek uplatněných dle §47 a §50 a §52 zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů k návrhu ÚP obce Prosenická Lhota)

B.1 VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK UPLATNĚNÝCH DLE §50

Přípomínka č. 1

Přípomínka ze dne 26.5.2021, č.j.: MÚ-S/OVÚP/10885/2021, podatel: 

Dne 1.6.2021 pod č.j.: 11239/2021, podal výše uvedený podatel doplnění přípomínky.

Text přípomínky:

K veřejné vyhlášce „oznámení o zveřejnění návrhu Územního plánu obce Prosenická Lhota“ chci sdělit, že s ní zásadně nesouhlasím.

Na základě změny územního plánu č. 4 ÚPO Prosenická Lhota bylo závazně rozhodnuto, že lokalita P18 je určena jako Pastvina s přístřeškem pro koně o možní ZP 84 m² – poloha v nezastavěném území na pozemku dopravně přístupném z místní komunikace Prosenice – Paseky. Na pozemku se nachází řádně zkolaudovaná stavba

Dále bych chtěl uvést k přiložené dokumentaci „05_ÚP_Prosenická Lhota_Koordinační výkres.pdf“, že pokud se má jednat o vyznačení veřejného prostranství za účelem využití komunikace jako cesty pro motorová vozidla, že s ní takto zásadně nesouhlasím. Aktuálně i historicky se dosud využívaná cesta nachází v jiném místě. Toto jsem v příloze vyznačil červenou barvou. Nový návrh je nesmyslný, jelikož mi neumožňuje přístup k mé nemovitosti na adrese Prosenická Lhota ev. č. 11. Na nemovitost nemůže jezdit těžká technika, kterou by bylo zbytečné vést centrem obce. Nikdy tomu tak nebylo, a to je zjevné i z historických map, nemluvě o tom, že nový návrh vede nesmyslnou obkličkou, kdy při sjezdu z hlavního tahu je zapotřebí projet skutečně celým centrem obce, zatímco je možné přístup vést kolem rybníka Jelito.

Vyhodnocení přípomínky č. 1: Přípomínce se nevyhovuje.

Odůvodnění vyhodnocení přípomínky: Lokalita, pod označením P18, která byla vymezena Změnou č. 4 ÚP obce Prosenická Lhota se nachází na pozemku p.č. 1001/9 v katastrálním území Prosenická Lhota, obec Prosenická Lhota. Pozemek p.č. 1001/9 v katastrálním území Prosenická Lhota je novým územním plánem vymezen jako plocha „AZ – Plochy zemědělské“. Dle textové části územního plánu není v plochách zemědělských dovoleno oplocování (s výjimkou pasteveckého oplocení – elektrický ohradník, nebo dvě dřevěná bradla upevněná na dřevěných sloupcích). V ploše zemědělské lze umístit stavby a zařízení pro údržbu dané plochy (například přístřešky pro zvířata, krmeliště, seníky) o max. výšce 8 m a max. zastavěné ploše 75 m², zastřešení sedlovou nebo pultovou střechou. Nově navržené funkční využití umožňuje téměř totožné využití jako plocha vymezená Změnou č. 4 ÚP obce Prosenická Lhota.

V koordinačním výkrese jsou vyznačené stávající komunikace, nikoliv nově navržené. V koordinačním výkrese jsou vyznačené stávající komunikace v následující hierarchii: silnice III. třídy, místní komunikace a účelové komunikace.

Přípomínka č. 2

Přípomínka ze dne 1.6.2021, č.j.: MÚ-S/OVÚP/11259/2021, podatel: 

Text připomínky:

Jsem majitelkou dvou pozemků v obci Prosenická Lhota, LV 538. Jedná se konkrétně o pozemek 1043/2 o výměře 310 m² a o pozemek 1041/20 o výměře 1331 m². Již v roce 2012 jsem podávala písemnou žádost o převedení na stavební parcelu a vyjmutí ze zemědělského půdního fondu. Na tuto změnu čekám již téměř 10 let.

Můj pozemek stojí na vrchu louky, která je nyní celá (vyjma tedy mých dvou parcel – byt mám již 9 let zažádáno) kompletně zastavěná novými rodinnými domy. Ty v době, kdy jsem svou žádost o změnu bonity půdy podávala, ani zdaleka na místě nestály. Pozemek 1041/20 svou nejdelší stranou přímo sousedí s pozemkem 1048/6, na kterém je umístěn rodinný dům. K mému pozemku vede též příjezdová cesta, a to po pozemku 1041/1. Toto je také u daného pozemku uvedeno ve formě „věcného břemene chůze a jízdy“.

Mám pocit, že tedy splňuji všechny požadavky pro zařazení mého pozemku do zastavitelného území a nevidím důvod, proč má žádost nebyla potvrzena.

Ráda bych Vás tímto tedy ještě jednou požádala o přehodnocení návrhu Územního plánu a vyhovění mé žádosti z r. 2012 o zařazení mých parcel do zastavitelného území v obci Prosenická Lhota.

Vyhodnocení připomínky č. 2: Připomínce se nevyhovuje.

Odůvodnění vyhodnocení připomínky: Dle § 20 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb., Vyhláška o obecných požadavcích na využívání území se stavební pozemek vždy vymezuje tak, aby svými vlastnostmi, zejména velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním a základovými poměry, umožňoval umístění, realizaci a užívání stavby pro navrhovaný účel a aby byl dopravně napojen na kapacitně vyhovující přístupovou komunikaci. Pozemek p.č. 1043/2 a p.č. 1041/20 v katastrálním území Prosenická Lhota nespĺňuje požadavek vyplývající z výše uvedené vyhlášky, není dopravně napojen na vyhovující přístupovou komunikaci. Dle rozsudku NSS ze dne 27.9.2017 č. 1 As 166/2016 - 38 musí být pozemek napojen na veřejně přístupovou pozemní komunikaci bezprostředně. Zřízení věcného břemene se jeví jako nedostatečné, neboť nemá trvalý charakter.

Připomínka č. 3

Připomínka ze dne 7.6.2021, č.j.: MÚ-S/OVÚP/11712/2021, podatel

Text připomínky:

Na základě zveřejnění návrhu Územního plánu obce Prosenická Lhota posílám připomínku a nesouhlas s tímto novým územním plánem. Tuto připomínku a nesouhlas posílám z titulu vlastnictví týkající ho se dotčeného pozemku 981/10 v novém územním plánu označeného jako Z2 – SV.

Parcela 981/10 je stále určena jako plocha výroby a skladování (Územní nerušící výroby) v posledním platném plánu z roku 2013 je to lokalita P14.

Parcela 981/10 není určena k výstavbě 4 domů, jak o tom informujete v novém návrhu 2021 pod označením Z2-SV.

Toto „Území nerušící výroby“ bylo schváleno v posledním platném územním plánu z roku 2013. Na této změně územního plánu jsem se i v roce 2013 finančně podílel. Obci byl zaplacen vyžadovaný poplatek.

Na základě tohoto rozhodnutí s tímto „Území nerušící výroby“ počítám ve svých investičních plánech a také mně už příprava na tento projekt stála hodně úsilí a investic.

Tuto skutečnost v novém územním plánu v roce 2021 se mnou nikdo neprobíral a ani jsem o žádnou změnu v novém územním plánu 2021 nežádal.

Takže se jedná o značné pochybení příslušného pořizovatele. Tento příslušný pořizovatel buď dal svévolně špatné zadání zpracovateli, nebo neudělal dostatečnou korekturu po zpracovateli na základě předchozího územního plánu.

Na základě této vyhlášky posílám představu o mém investičním záměru na vybudování „území nerušící výroby“. Příloha obsahuje 3 listy a žádám o jejich zpracování do nového územního plánu 2021.

Vyhodnocení připomínky č. 3: Připomínce se vyhovuje.

Odůvodnění vyhodnocení připomínky: Pozemek p.č. 981/10 v katastrálním území Prosenická Lhota se nachází v zastavitelné ploše, označené jako Z2 – SV s určeným rozdílným způsobem využití „SV – Plochy obytné venkovské“. Hlavní funkční využití jsou stavby pro bydlení – rodinné domy (izolované). Mezi podmíněně přípustné funkční využití jsou zařazeny stavby pro bydlení – rodinné domy (řadové o dvou rodinných domech) a bytové domy, školská zařízení, kulturní zařízení, sportovní zařízení, zdravotnická zařízení a sociální zařízení, církevní zařízení, ubytovací zařízení pro krátkodobou rekreaci, zařízení veřejného stravování, obchodní zařízení a zařízení výroby nerušící a služeb. V příloze k připomínce výše uvedený podatel uvádí, že plánuje na výše uvedeném pozemku realizovat výrobu fotoproduktů, výrobu tapet, tiskovin a knihařinu. Tento záměr plocha vymezená funkčně jako „SV“ umožňuje.

Na základě uvedeného záměru byly pro lokalitu Z2 – SV doplněny následující doplňující podmínky: Při rozvoji této lokality je přípustná zastavěnost (nadzemní objekty) max. 50 % , obchodní zařízení a zařízení výroby nerušící a služeb do max. kapacity 1 000 m².

Připomínka č. 4

Připomínka ze dne 7.6.2021, č.j.: MÚ-S/OVÚP/11715/2021, podatel: ČEPS a.s., IČO: 25702556, 101 52 Praha 10

Text připomínky:

Vážení, ČEPS, a.s., provozovatel přenosové soustavy ČR ve smyslu § 24 zákona č. 458/2000 Sb., energetický zákon, oprávněný investor záměru ve smyslu § 23a zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, budoucí vlastník a provozovatel stavby elektroenergetického vedení 400 kV, podává tímto připomínku k návrhu Územního plánu Prosenická Lhota.

Připomínka se týká nesouladu návrhu územně plánovací dokumentace s Politikou územního rozvoje ČR ve znění aktualizace č. 1,2,3 a 5 (dále jen PÚR ČR). Z PÚR ČR vyplývá pro správné území obce Prosenická Lhota, že je dotčeno rozvojovým záměrem dvojitého vedení 400 kV Hradec – Mírovka, označené jako E18.

Jedná se o rozvojový záměr republikového významu, který má zajistit transport výkonu z výrobních oblastí do oblastí spotřeby a zvýšení spolehlivosti tranzitní schopnosti a stability přenosové soustavy ČR. Tento rozvojový záměr je také projednáván v návrhu Aktualizace č. 3 Zásad územního rozvoje Středočeského kraje.

Žádáme o vymezení koridoru pro územní ochranu uvedeného záměru a uvedení územně plánovací dokumentace do souladu s PÚR ČR. Návrhový koridor pro daný záměr požadujeme vymežit v šířce 150 m na každou stranu od osy záměru uvedené v aktuálních Územně analytických podkladech. Vzhledem k tomu, že se jedná o stavbu ve veřejném zájmu, požadujeme koridor vymežit rovněž jako VPS.

Vyhodnocení připomínky č. 4: Připomínce se vyhovuje.

Odůvodnění vyhodnocení připomínky: Připomínce oprávněného investora bude vyhověno vymezením koridoru pro územní ochranu rozvojového záměru dvojitého vedení 400 kV Hradec – Mírovka, označené jako E18. Návrhový koridor bude vymezen v šířce 150 m na každou stranu od osy záměru. Koridor bude rovněž vymezen jako VPS.

B.2 VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK UPLATNĚNÝCH DLE §52

Připomínka č. 1

Připomínka ze dne 31.1.2022, č.j.: MÚ-S/OVÚP/2086/2022, podatel:

Text připomínky:

Připomínky mají upozornit na nesoulad navržené koncepce a uplatňovaných podmínek využití funkčních ploch nebo na nesoulad textové a grafické části.

V následujícím textu je zvýrazněn návrh ÚP citací podle kapitol závazné části ÚP.

C) Urbanistická koncepce

1. Nová zástavba bude přiměřeně odpovídat charakteru stávající zástavby

Územním plánem nejsou navrhovány žádné nové plochy pro využití, jež by znamenalo vytváření nových nevhodných dominant v území.

- V plochách smíšeného bydlení venkovského bydlení jsou ÚP navrženy stavby o kapacitě 500 m² hrubé podlažní plochy, což může znamenat i přízemní stavby o této výměře. V ÚP není charakter stávající zástavby popsán, ale žádná taková stavba se v současném území nevyskytuje – bývalá škola, MŠ, hospoda i staré stodoly mají výměru max. kolem 300 m². Znamená to, že se nové stavby, umožněné kdekoli v území, budou vymykat svým měřítkem charakteru a struktuře stávající zástavby a budou tvořit nové dominanty.
- V nezastavěném území není limit staveb pro zemědělství vůbec stanoven a je možno tyto stavby v nezbytně nutném rozsahu situovat v zemědělských plochách kdekoli i na horizontu nad obcí.

2. Součástí návrhu rozvojových ploch je požadované zastoupení zeleně.

U všech rozvojových ploch dodržovat minimální zastoupení zeleně navržené ÚP-

- Kde je tento návrh? V podmínkách využití území chybí.

D) Koncepce dopravy

3. U rozsáhlejších rozvojových lokalit se předpokládá vypracování územní studie, která navrhne nové komunikační uspořádání příslušné rozvojové lokality. Jedná se o následující rozvojové lokality: Z7-SV (US1), Z12-SV (US2), Z18-SV a Z19 (US3) a Z27-SV (US4).

- ÚP navrhuje studii pouze v ploše Z19 (US1).

4. Veřejné komunikace v kat. C s oboustrannými chodníky nebo jako D1 – obytné ulice 8 m š

- Je adekvátní vyžadovat takové řešení pro území malých sídel, kde neexistují ani jednostranné chodníky?
- Z grafické dokumentace není vůbec koncepce dopravního řešení zřejmá. Místní komunikace nejsou zvýrazněné a tak hlavní MK vedoucí z Pasek do P.L. končí v oplocení chatové zástavby. Účelové a polní cesty jsou podle legendy zobrazeny jen stávající, které ale neodpovídají skutečnosti.

E) Koncepce uspořádání krajiny

5. Především se jedná o zachování charakteristických přírodních hodnot území, kterými jsou rozptýlená zeleň, lesní porosty, remízky a drobné vodní toky. U všech komunikací se předpokládá zachování doprovodné liniové zeleně. Návrh ÚP ctí veškerou volně rostoucí krajinnou zeleň a plochy nelesní zeleně, je žádoucí zachování těchto porostů.

- Jakým způsobem ÚP ctí a respektuje tuto ochranu, když většina těchto ploch není v ÚP vyznačena?

6. ÚP Neřešení nové polní a pěší cesty v krajině, ovšem zachovává současnou polní síť. Řešené území je protkáno dostatečnou sítí cest, v krajině nejsou žádné významnější bariéry omezující prostupnost krajiny.

- Grafická dokumentace zahrnuje cesty, které v území neexistuje a naopak, řadu existujících cest ÚP nezohledňuje, znamená to, že je ruší?
- ÚP vůbec neřeší cestní síť alespoň s využitím pozemků obce, tj. hlavní pěší vazby v území jako vzájemné propojení sídel mimo hlavní silnice (např. P.L. – Luhy, P. L. – Štětkovice, nebo bývalá školní cesty P. L. – Suchdol), neřeší ani pro obyvatele vycházkové okruhy kolem sídel, nebo nejbližší přístupy do lesa jako náhradu za bariéry pastvin.
- Územní plán nemůže rezignovat na koncepci dopravního řešení území odkazem, že to vyřeší následně KoPÚ, který má za úkol řešit prioritně zpřístupnění zemědělských pozemků. I plán společných zařízení KoPÚ schválený 072021 správně vymezuje funkční cesty a nabízí komplexnější řešení než návrh ÚP.
- V krajině vytvářejí výrazné bariéry prostupnosti ohrazené pastviny, které přerušily některé cesty a odřízly např. v P.L. bezprostřední přístup do lesa. Některé plochy pastvin ohrazené

ohradníky jsou v území stabilizované již 30 let a nelze je proto považovat za provizorní zvlášť ty, které bezprostředně navazují na zástavbu.

- Zaniklé cesty, které fyzicky neexistují a vyžadují obnovu, nejsou vyznačeny jako plochy změn v krajině dle novely SZ/2018.
- Plochy ÚSES, určené v návrhu k vymezení, nejsou v ÚP navrženy jako plochy změn v krajině dle novely SZ/2018.

7. V krajině je nepřipustné další scelování pozemků zemědělské půdy a další rušení polních cest. Je též zapotřebí zachovat veřejný průchod krajinou, nepřipustné je

- Uzavírání cest pro veřejnost s výjimkou motorových vozidel;
 - Rušení cest bez náhradního řešení;
 - Další scelování pozemků orné půdy;
 - Zvyšování podílu orné půdy;
 - Poškozování břehových porostů
- Jak toto ÚP zajistit, když k tomu v současnosti dochází a bude docházet např. i na základě KoPÚ.

F Stanovení podmínek pro využití ploch

8. SV smíšené obytné venkovské

Podmíněně přípustné: zařízení výroby nerušící a služeb do kapacity 500 m² a zařízení zemědělského hospodaření – nesmí nijak narušit stávající charakter území

- Max. zastavěná plocha hlavním nadzemní objektem: 300 m²
 - Max. celková zastavěná plocha vedlejšími nadzemní objekty: 200 m²
 - Plnohodnotné vsakování vody, minimálně 40 %
 - Min. velikost pozemku: 800 m²
 - Max. výška nadzemních objektů: 8,5 m od upraveného terénu
- Chybí definice z hlediska funkčního využití výrobních zařízení v obytné zástavbě – nerušící výroby, zemědělské hospodaření.
 - Jak vůbec může nenarušit stávající charakter území stavba, která se svým objemem a měřítkem naprosto vymyká současné zástavbě.
 - Stavbu nebo spíše halu v této hmotě je možné postavit dle ÚP kdekoliv v zastavitelných plochách, které bezprostředně navazují na zastavěné území nebo jsou situovány v jeho prolukách tzn. prakticky v zastavěném území.
 - Obdobně lze postavit obytné stavby o velikosti 300 m²tj. o výměře nové MŠ. Stávající izolované RD takové výměry nedosahují. Snad jen některé ze stodol mají kolem 200 m², což ÚP umožňuje postavit jako vedlejší stavby.

9. Zásady územního rozvoje Stč. Kraje: zachovat a citlivě doplnit výraz sídel, s cílem nenarušovat cennou venkovskou urbanistickou strukturu a architektonické a přírodní dominanty nevhodnou zástavbou.

- V součtu je možno dle ÚP na pozemku 800 m² postavit stavby o výměře 500 m² a při respektování 40% ploch nezbytných pro vsakování (to může být i vodopropustná dlažba)

může činit zastavěnost ploch až 60 %. Běžně se přitom pohybuje u obytné zástavby zastavěnost kolem 25 – 30 %.

- Navrhovanou míru zastavěnosti u hlavního využití plochy pro rodinné domy izolované domy je nutno považovat za naprosto poškozující celkový charakter a krajinný ráz všech sídel v řešeném území, která je v rozporu s popisovanou navrhovanou koncepcí rozvoje obce.
- Tím, že územní plán řeší celé území obecně bez zohlednění konkrétních podmínek dle charakteru obytného prostředí, terénního uspořádání a krajinného zázemí, celé území poškozují nejen z hlediska krajinného rázu ale i funkčně.
- Obec, ani obyvatelé nebudou mít možnost v případě kontroverzního záměru výrobních zařízení se k němu vyjádřit a bude předmětem sousedských sporů, které bude muset obec následně řešit. Tomu by měl právě územní plán předcházet.

10. Obec Prosenická Lhota je územím s prvky regulačního plánu – odůvodnění – územní plán stanovuje podrobnější prostorové regulativy s cílem respektovat stávající civilizační a kulturní hodnoty a zejména ochránit stále ještě zachovalou tradiční, charakteristickou venkovskou strukturu obce, včetně její veduty a střešní krajiny, uplatňující se při zapojení obce do krajiny. Střechy sedlové, o sklonu 38° až 45°, krytina tašková bez glazury, barva přednostně červená nebo červenohnědá, do 30 m² plechová. Nepřípustná jsou bílá plastová okna, nepřípustné jsou ploty z betonových prvků. Oplocení max. 1,8 m nad niveletou veřejného prostranství.

- S výjimkou sedlových střech je řada těchto detailních regulativů pro údajnou ochranu tradiční architektury v místních podmínkách mimo realitu a znamená zbytečné omezení pro stavebníky. Domnívala jsem se, že v ÚP se tyto závazné podrobné regulativy využívají na území venkovských památkových zón a městských rezervací.
-

Vyhodnocení připomínky č. 1: Připomínce se částečně vyhovuje.

Odůvodnění vyhodnocení připomínky: 1. V plochách smíšených obytných je stanovena max. plocha hlavním nadzemním objektem max. 300 m², max. celková zastavěná plocha vedlejšími nadzemními objekty je 200 m². Regulativy jsou navrženy tak, že přiměřeně respektují stávající charakter a strukturu zástavby. V území se i v současné době nachází stavby o podobných výměrách. Na základě uplatněné připomínky od obce Prosenická Lhota je v nezastavěném území stanovena maximální zastavěná plocha 75 m² pro stavby a zařízení pro provoz a údržbu dané plochy.

2. Pro plochy „SV – Smíšené obytné venkovské“ je stanovena minimální plocha, umožňující plnohodnotné vsakování vody, která tvoří minimálně 40 % z celkové rozlohy pozemků. Pro plochy „VZ – výroba zemědělská a lesnická“ je stanoveno minimální zastoupení zeleně na pozemku 40 %. Pro lepší srozumitelnost pojmu „minimální plochy umožňující plnohodnotné vsakování vody“ dojde ke změně označení tohoto pojmu na „koeficient zeleně“. Koeficient zeleně nadále zůstane pro plochy „SV – Smíšené obytné venkovské“ 40 %.

3. Územní studie je navržena pouze pro lokalitu ZV 19. Podmínka územní studie je stanovena v příslušné kapitole L) Vymezení plocha a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie. Oproti verzi pro společné jednání došlo k úpravám a redukcím navržených ploch, proto nedopatřením zůstalo pravděpodobně v textu chybné označení ploch, kde se předpokládá vypracování územní studie.

Po společném jednání došlo k redukci zastavitelných ploch. Nachází se zde zejména menší plochy, kde je již komunikační uspořádání vyřešeno, tudíž podmínka územní studie postrádá smysl. Během

projednávání došlo k i rozdělení pozemků, které tvoří lokalitu ZV 19. I u této lokality je již nyní vyřešeno komunikační uspořádání a podmínka územní studie tudíž také postrádá smysl.

4. Nově navrhované pozemky veřejných prostranství budou respektovat příslušná ustanovení § 22 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území. Dle § 22 výše uvedené vyhlášky je nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu 8 m. Při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 6,5 m.

Z grafické dokumentace je koncepce dopravního řešení zřejmá. Zásady uspořádání dopravní infrastruktury jsou vyjádřeny v Hlavním výkrese. Územní plán respektuje a vymezuje základní komunikační systém správního území obce, který tvoří trasy průjezdných úseků silnic III. třídy – III/11438, III/11441 a III/11443. Územní plán respektuje současné trasy silnic III. třídy a považuje je územně za dlouhodobě stabilizované. Dále na páteřní skelet silničních tras je připojena soustava místních a účelových komunikací, které zajišťují propojení jednotlivých místních částí a sektorů, dále dopravní obsluhu jednotlivých objektů a jednotlivých obhospodařovaných ploch a pozemků.

5. Charakteristické přírodní hodnoty, kterými jsou rozptýlená zeleň, lesní porosty a remízky jsou v územní plánu vyznačeny. Nachází se v ploše „NP – Plochy přírodní“. Dále se v kapitole E) Koncepce uspořádání krajiny nachází podkapitola s názvem „Krajina – návrh opatření“, kde je stanoveno, co je přípustné a nepřípustné pro funkční využití ploch nelesní zeleně a návrh opatření pro ochranu zeleně ve volné krajině.

6. Územní plán žádné cesty neruší. Koncepce dopravní infrastruktury je zpracována dostatečně. Územní plán respektuje a vymezuje základní komunikační systém správního území obce, který tvoří trasy průjezdných úseků silnic III. třídy – III/11438, III/11441 a III/11443. Územní plán respektuje současné trasy silnic III. třídy a považuje je územně za dlouhodobě stabilizované. Dále na páteřní skelet silničních tras je připojena soustava místních a účelových komunikací, které zajišťují propojení jednotlivých místních částí a sektorů, dále dopravní obsluhu jednotlivých objektů a jednotlivých obhospodařovaných ploch a pozemků. V koordinačním výkrese územního plánu jsou vyznačeny i turisticky značené pěší trasy. Pěší trasy jsou v územním plánu řešeny dostatečně. Plánování vycházkových tras není úkolem územního plánu.

Pojem plochy změn v krajině uvádí stavební zákon v ustanovení § 43. V tomto ustanovení je změna v krajině uvedena v souvislosti se stanovením obsahu územního plánu. S pojmem plocha změny v krajině dále pracuje příloha č. 7 k vyhlášce č. 500/2006Sb. Specifikuje jejich ukotvení v textových a grafických výstupech územního plánu. Stavební zákon prvoplánově nepoužívá pojem krajiny. Územní plán člení správní území řešení obce či města na zastavěné území, zastavitelné plochy a zbývající část jako nezastavěné území. Lze tedy dovodit, že v územním plánu se volná krajina překrývá s pojmem nezastavěné území. Z hlediska stavebního zákona je proto nutno chápat změnu v krajině zejména jako změnu v nezastavěném území. Dle § 2 je změnou v území změna jeho využití nebo prostorového uspořádání, včetně umístování staveb a jejich změn. Z výše uvedeného vyplývá, že změnou v krajině je změna využití území a případně změna prostorového uspořádání. V případě, že někdo obnoví stávající polní cestu, která zarostla křovinami, nejedná se o plochu změny v krajině.

7. Dojde k úpravě textové části. Podmínka další scelování pozemků orné půdy bude zrušeno. Vzhledem k tomu, že v území v současné době probíhají komplexní pozemkové úpravy k dělení či scelování pozemků docházet bude.

8. Pro plochy „SV – Smíšené obytné venkovské“ je v podmíněně přípustném funkčním využití mimo jiné uvedeno následující „obchodní zařízení a zařízení výroby nerušící a služeb (do kapacity 500 m²

hrubé podlažní plochy) a zařízení zemědělského hospodaření (zemědělské usedlosti). Podmínkou je, že nesmí být v rozporu s hlavním funkčním využitím, nesmí nijak narušit stávající charakter území, nesmí nijak snižovat svým provozem stávající obytné standard území a musí vyhovovat z hlediska platných hygienických předpisů“. Z výše uvedeného je zřejmé, že není možné stavbu pro výrobu nerušící postavit, kdekoliv. Musí být kladen i důraz na charakter okolní zástavby a stávající okolní obytný standard. Do textové části bude také doplněna přesná definice výroby nerušící – Nerušící výrobou, obchodem a službami se rozumí taková výroba, ochod a služby, kdy negativní účinky a vlivy staveb a jejich zařízení nenarušují provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nezhoršují životní prostředí ve stavebách a v okolí jejich dosahu nad přípustnou míru; míra negativních účinků a vlivů a způsob jejich omezení musí být přiměřeně prokázány v dokumentaci pro územní řízení, popř. v projektové dokumentaci pro stavební povolení a ověřeny po dokončení stavby měřením před vydáním kolaudačního rozhodnutí.

9. Územní plán využívá pro rozvoj takové plochy, které nezpochybnitelně navazují na již zastavěné území, jsou vhodné k zastavění a nevytvářejí nevhodný zásah do volné krajiny. Územním plánem nejsou navrhovány žádné nové plochy pro využití, jež by znamenalo vytváření nových dominant v území. Zastavitelné plochy jsou omezeny podmínky prostorové regulace. Územní plán řeší využití tak, aby nenarušil hodnoty krajiny a jejího uspořádání. Rozvojové plochy jsou řešeny tak, aby nenarušovaly obhospodařování zemědělské půdy a aby nedošlo ke kolizím ve využívání krajiny a nebyl narušen hodnotný krajinný ráz řešeného území.

10. Územní plán s prvky regulačního plánu přináší větší jistotu pro místní stavebníky. V jednom dokumentu naleznou vše potřebné k umístění a provedení stavby. Jsou zde stanoveny podmínky pro využití ploch, základní koncepce rozvoje území, ale i technické podrobnosti, jež určují, za jakých podmínek je možno na vymezené ploše stavět. Odpadá tím riziko dodatečných nedorozumění.

Přípomínka č. 2

Přípomínka ze dne 2.2.2022, č.j.: MÚ-S/OVÚP/2266/2022, podatel: Obec Prosenická Lhota, IČO: 00243116, se sídlem Prosenická Lhota 20, 264 01 Sedlčany

Text připomínky:

Obec Prosenická Lhota uplatňuje připomínku k návrhu územního plánu obce Prosenická Lhota spočívající v úpravě textové části, které je přílohou této připomínky.

E KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

Pro funkční využití ploch biocenter je:

- přípustné:

- současné využití;
- využití zajišťující přirozenou druhovou skladbu bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám;

- podmíněné:

- pouze ve výjimečných případech nezbytně nutné liniové stavby (včetně pěších stezek) a vodohospodářské zařízení, jež mohou být umístěny jen při co nejmenším zásahu a narušení funkčnosti biocentra;

- nepřípustné:

- změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES ((změny druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu), které jsou v rozporu s funkcí těchto ploch v ÚSES;
- jakékoliv změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily funkčnost biocenter nebo územní ochranu ploch navrhovaných k začlenění do nich;
- rušivé činnosti jako je umístování staveb, oplocování, odvodňování pozemků, úpravy toků, intenzifikace obhospodařování, odlesňování, těžba nerostných surovin apod.;
- oplocení.

Pro funkční využití ploch biokoridorů je:

- přípustné:

- současné využití
- využití zajišťující vysoké zastoupení druhů organismů odpovídajících trvalým stanovištním podmínkám při běžném extenzivním zemědělském nebo lesnickém hospodaření (trvalé travní porosty, extenzivní sady, lesy apod.), případně rekreační plochy přírodního charakteru;
- Revitalizace vodních toků je žádoucí.

- podmíněné:

- pouze ve výjimečných případech nezbytně nutné liniové stavby (včetně pěších stezek) křížící biokoridor pokud možno kolmo, technická infrastruktura a vodohospodářské zařízení; umístěny mohou být jen při co nejmenším zásahu a narušení funkčnosti biokoridoru;

- nepřípustné:

- změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změny druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu), které jsou v rozporu s funkcí biokoridoru;
- jakékoliv změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily územní ochranu a založení chybějících částí biokoridorů, rušivé činnosti jako je umístování staveb, odvodňování pozemků, úpravy toků, intenzifikace obhospodařování, odlesňování, těžba nerostných surovin apod.;
- oplocení.

F STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ (SV)

Hlavní funkční využití: stavby pro bydlení – rodinné domy (izolované).

Přípustné funkční využití: rodinná rekreace, stavby dopravní a technické infrastruktury a stavby doplňkové, související s hlavním využitím plochy.

Podmíněně přípustné funkční využití: stavby pro bydlení – rodinné domy (řadové o dvou rodinných domech) a bytové domy, školská zařízení, kulturní zařízení, sportovní zařízení, zdravotnická a sociální zařízení, církevní zařízení, ubytovací zařízení pro krátkodobou rekreaci (do kapacity 20 lůžek), zařízení veřejného stravování, obchodní zařízení a zařízení výroby nerušící a služeb (do kapacity 500 m² hrubé podlažní plochy) a zařízení zemědělského hospodaření (zemědělské usedlosti). *Podmínkou je, že nesmí být v rozporu s hlavním funkčním využitím, nesmí nijak narušit stávající charakter území, nesmí nijak snižovat svým provozem stávající obytný standard území a musí vyhovovat z hlediska platných hygienických předpisů.*

Nepřípustné funkční využití: veškeré funkční využití a všechny stavby, opatření a zařízení, jež jsou neslučitelná, nejsou v souladu, či nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným funkčním využitím; fotovoltaické elektrárny a větrné elektrárny, s výjimkou fotovoltaických panelů na střechách budov.

Prostorové uspořádání: plocha, umožňující plnohodnotné vsakování vody, bude tvořit minimálně 40% z celkové rozlohy pozemku; max. zastavěná plocha hlavním nadzemním objektem: 300 m², max. celková zastavěná plocha vedlejšími (ostatními) nadzemními objekty: 200 m² (veškeré tyto regulativy platí pro zastavitelné plochy; pro zastavěné území přiměřeně tak, aby byl respektován stávající charakter a struktura zástavby); max. podlažnost objektů: 2 nadzemní podlaží (tj. včetně případného podkroví); max. výška nadzemních objektů: 8,5 metru od průměrné hladiny upraveného terénu v půdorysu objektu; min. velikost pozemku v plochách zastavitelných: 800 m², přičemž je přípustné respektovat stávající parcelaci; minimální šířka uličního prostoru bude 8,0 m (mezi hranicemi protilehlých pozemků); odstav motorových vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku.

Střechy všech objektů budou řešeny jako sedlové, nebo valbové, nebo jako sestava sedlových, nebo valbových střech o sklonu 38 až 45°, v případě vedlejších (ostatních) objektů o zastavěné ploše do 30 m² je přípustná i střecha plochá a pultová; krytina bude tašková, bez glazury, barva přednostně červená nebo červenohnědá, i částečně prosklená, v případě vedlejších (ostatních) objektů o zastavěné ploše do 30 m² je přípustná i plechová krytina, i prosklená, případně vegetační střecha. U změn dokončených staveb je přípustné ponechat tvar, sklon, materiál a barvu stávající střechy. Střešní vikýře jsou přípustné, zastřešené přednostně se střešou pultovou, nebo plochou. Maximální přípustný plošný podíl vikýřů na ploše střechy příslušné jednotlivému průčelí stavby je 40%.

Nepřípustná jsou bílá plastová okna a okna s lesklými nebo zdobnými prvky.

Oplocení na hranici s veřejným prostranstvím bude vysoké max. 1,8 m nad niveletou veřejného prostranství, nepřipustné jsou ploty z plastových plotovek a z betonových prvků (s výjimkou sloupků a podhrabových desek do max. výšky 0,3 m), nepřipustný je beton s plastickým povrchem a beton barevný.

Lokalita Z2-SV - doplňující podmínky:

Při rozvoji této lokality je přípustná zastavěnost (nadzemními objekty) max. 50%.; max. kapacita 1.000 m² hrubé podlažní plochy.

PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

VODNÍ PLOCHY A VODNÍ TOKY (WT)

Hlavní funkční využití: vodní plochy a vodní toky a plochy pro vodohospodářské využití.

Přípustné funkční využití: plochy ÚSES; stavby pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků.

Podmíněně přípustné funkční využití: dopravní a technická infrastruktura, zařízení pro provoz a údržbu dané plochy. *Podmínkou je, že nedojde prokazatelně k poškození, případně ke zničení VKP ze zákona.*

Nepřípustné funkční využití: veškeré funkční využití a všechny stavby, opatření a zařízení, jež jsou neslučitelná, nejsou v souladu, či nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným funkčním využitím.

Prostorové uspořádání: vodní plochy a vodní toky, včetně jejich břehových porostů, budou maximálně chráněny; podél koryt vodních toků bude respektován min. 6 metrů široký manipulační pruh; není dovoleno oplocování vodních ploch a vodních toků (s výjimkou ohradníků, nebo dřevěných bradel). Není dovoleno omezení prostupnosti území pro živočichy v okolí vodotečí a vodních ploch v nezastavěném území. V případě oplocení pozemků sousedících s korytem vodních toků bude oplocení respektovat břehový porost vodoteče. Pozemky, na kterých se nacházejí koryta vodních toků, nebudou děleny. Zařízení pro provoz a údržbu dané plochy: ~~pouze lehké, odstranitelné stavby~~; max. výška 5,0 m, max. zastavěná plocha ~~50~~ 25 m², zastřešení sedlovou, nebo pultovou střechou.

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

ZEMĚDĚLSKÉ (AZ)

Hlavní funkční využití: zemědělský půdní fond (ZPF), včetně významné nelesní zeleně.

Přípustné funkční využití: ÚSES. Součástí ploch zemědělských je významná nelesní zeleň - přípustné využití: současné využití; využití zajišťující přirozenou druhovou skladbu porostů odpovídající trvalým stanovištním podmínkám.

Podmíněně přípustné funkční využití: stavby a zařízení pro provoz a údržbu dané plochy (~~například~~ přístřešky pro zvířata, krmeliště, seníky), vodní a vodohospodářské stavby. *Podmínkou je, že nedojde k poškození, případně zničení VKP, nebo významné nelesní zeleně; podmínkou je, že nesmí být v rozporu s hlavním funkčním využitím, nesmí nijak narušit stávající charakter území a nesmí nijak snižovat svým provozem stávající obytný standard sousedních území.* Dopravní infrastruktura (pouze účelové komunikace pro obhospodařování pozemků, ležících v plochách zemědělských, a stezky pro pěší a cyklostezky) a technická infrastruktura. *Podmínkou je, že nedojde k narušení, případně zničení VKP, nebo významné nelesní zeleně; podmínkou je neexistence prokazatelně alternativního řešení.* Součástí ploch zemědělských je významná nelesní zeleň – umístění nezbytně nutných liniových staveb dopravní a technické infrastruktury. *Podmínkou je: pouze ve výjimečných případech, umístěny mohou být jen při co nejmenším zásahu a narušení těchto porostů.*

Nepřípustné funkční využití: veškeré funkční využití a všechny stavby, opatření a zařízení, jež jsou neslučitelná, nejsou v souladu, či nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným funkčním využitím. Součástí ploch zemědělských je významná nelesní zeleň - nepřípustné využití: jakékoliv změny funkčního využití, které by znamenaly ohrožení přírodě blízkého charakteru porostů, a které by znemožnily či ohrozily územní ochranu, rušivé činnosti jako je umísťování staveb, odvodňování pozemků, úpravy toků, intenzifikace obhospodařování, odlesňování, apod., mimo činnosti podmíněné.

Prostorové uspořádání: v plochách zemědělských budou maximálně chráněny významné krajinné prvky ze zákona (pozemky určené k plnění funkcí lesa, plochy vodní a vodní toky, údolní nivy, ÚSES, interakční prvky) i další významné prvky stávající zeleně (remízky, meze, skupiny stromů, aleje); v plochách zemědělských není dovoleno oplocování (s výjimkou pasteveckého oplocení – elektrický ohradník, nebo dvě dřevěná bradla upevněná na dřevěných sloupcích) - primární funkci pasteveckého

oplocení je zajištění hospodářských či jiných zvířat na pastvě před únikem zevnitř ven z paseného prostoru. Stavby a zařízení pro provoz a údržbu dané plochy (například přístřešky pro zvířata, krmeliště, seníky); max. výška ~~40,0~~ 8 m, max. zastavěná plocha 75 m², zastřešení sedlovou, nebo pultovou střechou.

PLOCHY LESNÍ

LESNÍ (LE)

Hlavní funkční využití: pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL).

Přípustné funkční využití: ÚSES; liniové stavby dopravní a technické infrastruktury (pěší stezky a cyklostezky - za podmínky využití stávajících lesních cest, bez jakéhokoliv rozšiřování na úkor lesa).

Podmíněně přípustné funkční využití: -

Nepřípustné funkční využití: veškeré funkční využití a všechny stavby, opatření a zařízení, jež jsou neslučitelná, nejsou v souladu, či nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným funkčním využitím.

Prostorové uspořádání: -

PLOCHY PŘÍRODNÍ

PŘÍRODNÍ (NP)

Hlavní funkční využití: plochy přírodní, zajišťující podmínky pro ochranu přírody a krajiny, včetně významné nelesní zeleně.

Přípustné funkční využití: ochrana přírody a krajiny.

Podmíněně přípustné funkční využití: stavby a zařízení pro provoz a údržbu dané plochy.

Podmínkou je, že nedojde k poškození, případně zničení VKP, nebo významné nelesní zeleně; podmínkou je, že nesmí být v rozporu s hlavním funkčním využitím, nesmí nijak narušit stávající charakter území a nesmí nijak snižovat svým provozem stávající obytný standard sousedních území. Dopravní infrastruktura (pouze účelové komunikace pro obhospodařování pozemků, ležících v plochách přírodních, a stezky pro pěší a cyklostezky – přednostně s travnatým nebo mlatovým povrchem) a technická infrastruktura (včetně nového areálu veřejné technické infrastruktury - nové čistírny odpadních vod, včetně oplocení). *Podmínkou je, že nedojde k narušení, případně zničení VKP, nebo významné nelesní zeleně; podmínkou je neexistence prokazatelně alternativního řešení.* Součástí ploch přírodních je významná nelesní zeleň – umístění nezbytně nutných liniových staveb dopravní infrastruktury a staveb technické infrastruktury (včetně nového areálu veřejné technické infrastruktury - nové čistírny odpadních vod, včetně oplocení). *Podmínkou je: pouze ve výjimečných případech, umístěny mohou být jen při co nejmenším zásahu a narušení těchto porostů.*

Nepřípustné funkční využití: veškeré funkční využití a všechny stavby, opatření a zařízení, jež jsou neslučitelná, nejsou v souladu, či nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným funkčním využitím.

Prostorové uspořádání: v plochách přírodních budou maximálně chráněny významné krajinné prvky ze zákona (pozemky určené k plnění funkcí lesa, plochy vodní a vodní toky, údolní nivy, ÚSES, interakční prvky) i další významné prvky stávající zeleně (remízky, meze, skupiny stromů, aleje); v plochách přírodních není dovoleno oplocování (s výjimkou ohradníků, nebo dřevěných bradel). Stavby a zařízení pro provoz a údržbu dané plochy: pouze lehké, odstranitelné stavby – přístřešky pro zvířata, krmeliště, seníky; max. výška 5,0 m, max. zastavěná plocha ~~25~~ 50 m², zastřešení sedlovou, nebo pultovou střechou.

Vyhodnocení připomínky č. 2: Připomínce se vyhovuje.

Odůvodnění vyhodnocení připomínky: Připomínce obce se vyhovuje. Požadované úpravy textu budou provedeny.