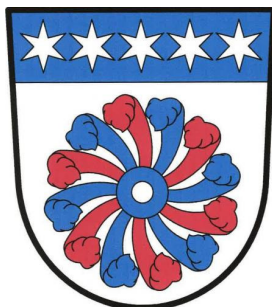


# ÚZEMNÍ PLÁN OSTŘEDEK

---



## Textová část



**MINISTERSTVO  
PRO MÍSTNÍ  
ROZVOJ ČR**

Územní plán Ostředeck byl spolufinancován z  
prostředků Ministerstva pro místní rozvoj

---

### ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Označení správního orgánu, který územní plán vydal:	Zastupitelstvo obce Ostředeck
Datum nabytí účinnosti:	15.7.2023
Jméno a příjmení, funkce a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele:	Ing. Marek Škvor, v.r. starosta obce Ostředeck

otisk  
úředního  
razítka

Otisk úředního razítka:

---

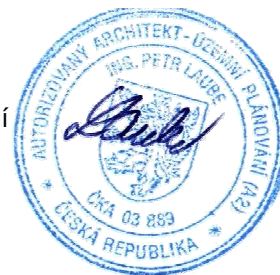
**Název dokumentace:** Územní plán Ostředeck

**Objednatel:** **Obec Ostředeck**  
Ostředeck 60, 257 24, Chocerady

**Pořizovatel:** **Obecní úřad Ostředeck**  
Ostředeck 60, 257 24, Chocerady  
který zajistil splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně  
plánovací činnosti podle §24 zákona č. 183/2006 Sb.

**Určený zastupitel:** **Mgr. Pavel Zeman**

**Projektant:** **Ing. Petr Laube**  
Autorizovaný architekt pro obor územní plánování  
ČKA 03 889  
Vojtěšská 391, 277 11, Neratovice



**Autorský kolektiv:** Mgr. Blažena Baštová,  
Mgr. David Třešňák, Ing. Alena Šimčíková (ČKA 1845)

## Obsah:

### **I. Výroková část územního plánu**

<b>a.</b>	<b>Vymezení zastavěného území</b> .....	<b>7</b>
<b>b.</b>	<b>Základní koncepce rozvoje území obce, ochrana a rozvoj jeho hodnot</b> .....	<b>7</b>
<b>c.</b>	<b>Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně</b> .....	<b>10</b>
c.1	Základní zásady urbanistické koncepce, včetně urbanistické kompozice .....	10
c.2	Urbanistická koncepce jednotlivých místních částí, včetně urbanistické kompozice .....	11
c.2.1	Ostředek.....	11
c.2.2	Belčice, Vsechvaty a Vráž .....	12
c.2.3	Mžížovice .....	12
c.2.4	Třemošnice .....	13
c.3	Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití .....	13
c.4	Zastavitelné plochy.....	14
c.5	Plochy přestavby .....	15
c.6	Koncepce systému sídelní zeleně v zastavěném území a zastavitelných plochách .....	15
<b>d.</b>	<b>Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití</b> .....	<b>15</b>
d.1	Koncepce občanského vybavení .....	15
d.2	Koncepce dopravní infrastruktury .....	16
d.2.1	Dálniční a silniční doprava .....	16
d.2.2	Komunikace místního významu .....	16
d.2.3	Parkovací a odstavné plochy .....	17
d.2.4	Cyklostezky a cyklotrasy .....	17
d.2.5	Pěší a turistické trasy .....	17
d.2.6	Veřejná doprava.....	17
d.3	Koncepce technické infrastruktury .....	17
d.3.1	Zásobování pitnou vodou.....	17
d.3.2	Likvidace odpadních vod .....	17
d.3.3	Likvidace dešťových vod.....	18
d.3.4	Vodní toky a vodní plochy.....	18
d.3.5	Zásobování plynem.....	19
d.3.6	Zásobování elektrickou energií .....	19
d.3.7	Spoje .....	19
d.3.8	Likvidace odpadů .....	19
<b>e.</b>	<b>Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci a dobývání ložisek nerostných surovin</b> .....	<b>19</b>
e.1	Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití .....	19
e.2	Vymezení ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití .....	20
e.3	Územní systém ekologické stability .....	20
e.4	Prostupnost krajiny .....	21
e.5	Ochrana před povodněmi.....	22
e.6	Protierozní ochrana .....	22
e.7	Rekreace .....	22
e.8	Ochrana ložisek a dobývání nerostných surovin .....	22
<b>f.</b>	<b>Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)</b> .....	<b>23</b>
f.1	Obecné podmínky a zásady.....	23
f.2	Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínek prostorového uspořádání .....	24

f.3	Stanovení podmínek ochrany krajinného rázu:.....	34
g.	<b>Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit .....</b>	<b>35</b>
g.1	Veřejně prospěšné stavby.....	35
g.2	Veřejně prospěšná opatření.....	35
h.	<b>Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona.....</b>	<b>35</b>
i.	<b>Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona.....</b>	<b>35</b>
j.	<b>Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření .....</b>	<b>35</b>
k.	<b>Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti.....</b>	<b>35</b>
l.	<b>Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání.....</b>	<b>36</b>
m.	<b>Stanovení pořadí změn v území (etapizace).....</b>	<b>36</b>
	<b>Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části .....</b>	<b>36</b>

## **II. Odůvodnění územního plánu**

a.	<b>Postup při pořízení územního plánu .....</b>	<b>37</b>
b.	<b>Vyhodnocení souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem a politikou územního rozvoje ČR provedené dle § 53 odst. 4, písmene a) stavebního zákona.....</b>	<b>40</b>
b.1	Soulad s Politikou územního rozvoje ČR.....	40
b.2	Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.....	46
c.	<b>Vyhodnocení souladu 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 provedené dle § 53 odst. 4, písmene b) stavebního zákona .....</b>	<b>55</b>
d.	<b>Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů provedené dle § 53 odst. 4, písmene c) stavebního zákona.....</b>	<b>59</b>
e.	<b>Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů - soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů provedené dle § 53 odst. 4, písmene d) stavebního zákona .....</b>	<b>61</b>
e.1	Ochrana obyvatelstva.....	61
e.2	Vyhodnocení stanovisek došlých ke společnému jednání.....	63
e.3	Vyhodnocení stanovisek došlých k veřejnému projednání .....	70
e.4	Vyhodnocení stanovisek došlých k opakovanému veřejnému projednání .....	71
f.	<b>Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace a výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí dle § 53 odst. 5, písm. b) stavebního zákona .....</b>	<b>72</b>
g.	<b>Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 dle § 53 odst. 5, písm. c) stavebního zákona .....</b>	<b>73</b>
h.	<b>Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst.5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly dle §53 odst. 5, písm. d) stavebního zákona .....</b>	<b>79</b>
i.	<b>Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty dle § 53 odst. 5, písm. e) stavebního zákona .....</b>	<b>81</b>
i.1	Zdůvodnění vymezení zastavěného území .....	81
i.2	Zdůvodnění základní koncepce rozvoje území, ochrany a rozvoje jeho hodnot .....	81
i.3	Zdůvodnění návrhu urbanistické koncepce, včetně urbanistické kompozice .....	85

i.3.1	Ostředek.....	86
i.3.2	Bělčice, Všechvaty, Vráž .....	94
i.3.3	Mžížovice .....	96
i.3.4	Třemošnice .....	98
i.4	Zdůvodnění návrhu koncepce sídelní zeleně .....	100
i.5	Zdůvodnění návrhu koncepce občanského vybavení.....	100
i.6	Zdůvodnění návrhu koncepce dopravní infrastruktury.....	101
i.6.1	Dálniční a silniční doprava .....	101
i.6.2	Komunikace místního významu .....	102
i.6.3	Parkovací a odstavné plochy .....	102
i.6.4	Cyklostezky a cyklotrasy .....	102
i.6.5	Pěší a turistické trasy .....	102
i.6.6	Veřejná doprava.....	103
i.7	Zdůvodnění návrhu koncepce technické infrastruktury.....	103
i.7.1	Zásobování pitnou vodou.....	103
i.7.2	Koncepce likvidace odpadních vod .....	103
i.7.3	Koncepce likvidace dešťových vod.....	104
i.7.4	Vodní toky a plochy.....	104
i.7.5	Koncepce zásobování plynem.....	105
i.7.6	Koncepce zásobování elektrickou energií .....	105
i.7.7	Koncepce spojů .....	105
i.7.8	Likvidace odpadů .....	105
i.8	Zdůvodnění návrhu koncepce uspořádání krajiny, územního systému ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace a dobývání ložisek nerostných surovin .....	106
i.8.1	Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití a ploch změn v krajině .....	106
i.8.2	Územní systému ekologické stability .....	106
i.8.3	Prostupnost krajiny .....	108
i.8.4	Ochrana před povodněmi .....	108
i.8.5	Protierozních ochrana.....	108
i.8.6	Rekreace .....	109
i.8.7	Ochrana ložisek a dobývání nerostných surovin .....	109
i.9	Zdůvodnění stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití včetně ochrany krajinného rázu .....	109
i.10	Zdůvodnění návrhu veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit.....	110
i.11	Zdůvodnění vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření .....	110
i.12	Zdůvodnění vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno pořízením územní studie.....	110
i.13	Zdůvodnění stanovení pořadí změn v území (etapizace).....	111
<b>j.</b>	<b>Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch zpracované dle § 53 odst. 5, písm. f) stavebního zákona .....</b>	<b>111</b>
<b>k.</b>	<b>Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území .....</b>	<b>112</b>
<b>l.</b>	<b>Vyhodnocení splnění požadavků zadání .....</b>	<b>113</b>
<b>m.</b>	<b>Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení.....</b>	<b>115</b>
<b>n.</b>	<b>Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa .....</b>	<b>115</b>
n.1	Zemědělský půdní fond .....	115
n.2	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL) .....	119
<b>o.</b>	<b>Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění.....</b>	<b>119</b>
o.1	Vyhodnocení Námitek uplatněných v rámci veřejného projednání .....	119
<b>p.</b>	<b>Vyhodnocení připomínek .....</b>	<b>138</b>
p.1	Vyhodnocení připomínek uplatněných v rámci společného projednání.....	138
p.2	Vyhodnocení připomínek uplatněných v rámci veřejného projednání .....	170
p.3	Vyhodnocení připomínek uplatněných v rámci opakovaného veřejného projednání .....	173

**Seznam použitých zkratk:**

AOPK	Agentura ochrany přírody a krajiny
CO	Civilní ochrana
ČOV	Čistírna odpadních vod
DI	Dopravní infrastruktura
ORP	Obec s rozšířenou působností
LC	Lokální biocentrum
LK	Lokální biokoridor
MMR	Ministerstvo pro místní rozvoj
MŽP	Ministerstvo životního prostředí
RC	Regionální biocentrum
RK	Regionální biokoridor
PÚR ČR	Politika územního rozvoje České republiky ve znění aktualizací č.1, č.2, č.3, č.4 a č.5
PUPFL	Pozemky určené k plnění funkce lesa
RD	Rodinný dům
TI	Technická infrastruktura
ÚSES	Územní systém ekologické stability
ÚAP	Územně analytické podklady
VKP	Významný krajinný prvek
VPS	Veřejně prospěšná stavba
ZO	Zastupitelstvo obce
ZPF	Zemědělský půdní fond
ZÚR SK	Zásady územního rozvoje Středočeského kraje ve znění aktualizací č.1, č.2, č.7 a č.6

# Obec Ostředek

Č.j. 666/2023/ŠM

Ostředek dne 29.6.2023

Zastupitelstvo obce Ostředek, příslušné podle ustanovení § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, dále jen „stavební zákon“, za použití ustanovení § 43 odst. 4 a ust. § 54 odst. 2 stavebního zákona a § 171 - § 174 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád ve znění pozdějších předpisů a § 13a přílohy č.7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů,

**vydává**

na základě usnesení zastupitelstva č. 1/10/2023, ze dne 29.6.2023

## Územní plán Ostředek

### **I. Výroková část územního plánu**

#### **a. Vymezení zastavěného území**

Hranice zastavěného území byla vymezena k 28.2.2023 a je graficky znázorněna ve výkrese základního členění území i v ostatních výkresech.

#### **b. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrana a rozvoj jeho hodnot**

##### **Definice použitých pojmů:**

##### **Cizorodé stavby**

- Stavby, které svým hmotovým a stavebně technickým uspořádáním neodpovídají stávající okolní zástavbě. Jednotlivé stavby budou posuzovány vždy individuálně v rámci navazujícího správního řízení s ohledem na stávající okolní zástavbu a s ohledem na veřejný zájem ochrany historických vazeb a zachování léty utvářeného urbanistického a architektonického dědictví.

##### **Drobná stavba**

- Stavba s jedním nadzemním podlažím, pokud jejich zastavěná plocha nepřesáhne 25m<sup>2</sup> a výšku 4,5m.

##### **Drobná a řemeslná výroba a služby**

- Výrobní činnost a služby, jejichž negativní vliv na okolí nepřekročí vlastnické hranice stavebníka.
- Obvykle výroba s vysokým podílem ruční práce, spojená s používáním specializovaných nástrojů a pomůcek, a stavějící na zručnosti, odborné erudici a zkušenostech pracovníků; řemeslné živnosti jsou vyjmenovány v zákoně o živnostenském podnikání.

### **Charakter zástavby**

- Je vyjádřen zejména celkovým hmotovým řešením staveb, jejím měřítkem, výškou, apod. ve vztahu ke stávající zástavbě, včetně typu zastřešení

### **Maximální zastavitelnost pozemku**

- Zastavěná plocha je součtem všech zastavěných ploch jednotlivých staveb.
- Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Plochy lodžii a arkýřů se započítávají. U objektů poloodkrytých (bez některých obvodových stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny. Zpevněné plochy (například komunikace, parkoviště apod.) se do zastavěné plochy nezapočítávají.

### **Podkroví**

- Podkroví je prostor pod krovem určený k využití (využití podkroví). Norma Obytné budovy definuje podkroví jako přístupný vnitřní prostor nad posledním nadzemním podlažím vymezený konstrukcí krovu a dalšími stavebními konstrukcemi, určený k účelovému využití.

### **Soubor staveb**

- Vzájemně související stavby, jimiž se v rámci jednoho stavebního záměru uskutečňuje výstavba na souvislém území nebo za společným účelem, v souladu se stanovenými podmínkami využití.

### **Stavba hlavní**

- Se rozumí stavba v souboru staveb, která určuje účel výstavby souboru staveb.

### **Stavba pro hospodářská zvířata**

- Se rozumí zástavba nebo soubor staveb pro zvířata k chovu, ustájení, výkrmu, práci a k jiným hospodářským účelům, kde je hospodářské zvíře nebo kde jsou hospodářská zvířata chována nebo držena a související provozy, mimo chovu pod širým nebem (přístřešky pro letní ustájení hospodářských zvířat).

### **Stávající využití území**

- Se rozumí využití ploch platných v době vydání územního plánu.

### **Struktura zástavby**

- Je dána zejména půdorysným uspořádáním zástavby, umístěním staveb na pozemku vůči veřejnému prostoru, hustotou zastavění apod.

### **Účelová stavba pro zemědělské a lesnické využití území**

- Stavba s jedním nadzemním podlažím, pokud jejich zastavěná plocha nepřesáhne 16m<sup>2</sup> a výška 4,5m (sem patří např. krmelce, posedy, atd.).

### **Vedlejší stavba**

- Se rozumí stavba v souboru staveb, která se stavbou hlavní svým účelem užívání nebo umístěním souvisí a která zabezpečuje užitelnost stavby hlavní nebo doplňuje účel užívání stavby hlavní.

Řešené území se skládá ze tří katastrálních území Ostředek (sídla Ostředek a Mžížovice), Bělčice u Ostředka (sídlo Bělčice a osada Vráž) a Třemošnice (sídlo Třemošnice).

Ostředek se bude i nadále rozvíjet jako obec s obytnou, rekreační a výrobně skladovací funkcí ležící v členité zemědělsky obhospodařované krajině, doplněné zejména v severozápadní části četnými lesními porosty.



Při dalším rozvoji řešeného území je nutné zachovávat následující hlavní koncepční zásady:

- Řešené území bude rozvíjeno s ohledem na jeho polohu v rozvojové ose republikového významu OS5a Praha - Jihlava.
- Územně a stavebně rozvíjet všechna sídla řešeného území s ohledem na jejich význam a potenciál. Preferován je rozvoj ploch bydlení a ploch smíšených obytných ve vazbě na plochy stejného využití.
- Jako centrum osídlení s preferovaným rozvojem považovat sídlo Ostředek, včetně Mžížovic, s kterými tvoří v současné době jeden urbanistický celek. Zbývající sídla jsou považována za plošně stabilizovaná s omezeným návrhem zastavitelných ploch v řádu jednotek rodinných domů.
- Nové stavební objekty rozvíjet v návaznosti na stávající dopravní infrastrukturu a navrhovanou technickou infrastrukturu.
- Podporovat stabilizaci a rozvoj ploch výroby zejména ve vazbě na mimoúrovňové křížení dálnice D1 se silnicí II/110.
- Podporovat stabilizaci a odpovídající rozvoj základní občanské vybavenosti zejména v Ostředku.
- Při rozvoji jednotlivých sídel zohlednit a respektovat stávající hodnoty řešeného území s minimalizací vlivu na kulturní a urbanistické hodnoty, civilizační hodnoty, životní prostředí a krajinu.
- Kromě zastavitelné plochy Z1B se nevymezují nové plochy rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci. Stávající plochy staveb pro rodinnou rekreaci jsou v řešeném území stabilizované.

Územní plán vytváří předpoklad pro posílení vyváženého rozvoje řešeného území. Kromě rozvoje ploch pro novou bytovou výstavbu, která je situována prioritně do Ostředka a Mžížovic, je navržen rozvoj a doplnění technické infrastruktury v řešeném území. Dále je navržen rozvoj ploch výroby a skladování ve vazbě na dálnici D1. Nové zastavitelné plochy pro bydlení jsou navrženy v návaznosti na zastavěné území jednotlivých sídel tak, aby byla respektována a zachována jejich stávající struktura. V rámci uspořádání krajiny je řešen průchod prvků systému ÚSES.

Při dalším rozvoji řešeného území je nutné respektovat následující hodnoty a zásady jejich ochrany a rozvoje:

- Chránit veškeré nemovité kulturní památky v řešeném území.
- Při využití ploch zohlednit území s archeologickými nálezy.
- Celé území obce je územím s archeologickými nálezy. V rámci navazujícího správního řízení bude investorem prokázáno, že zajistil ochranu možných archeologických nálezů.
- Při využití ploch v zastavěném území, v zastavitelných plochách, ale i ve volné krajině respektovat a chránit další kulturní hodnoty v řešeném území (boží muka, pomníky, kříže, vyhlídkové body, historicky a architektonicky významné stavby atd.).
- Nová zástavba včetně stavebních úprav stávající zástavby musí zohledňovat historický vývoj jednotlivých sídel, cizorodá zástavba se vylučuje.
- Zejména v okrajových, odloučených a pohledově exponovaných lokalitách, je nutné zohlednit umístění nových stavebních objektů v rámci stavebních pozemků tak, aby nedošlo k narušení krajinného rázu a k vytvoření nových krajinných dominant.
- Respektovat stávající systém veřejných prostranství a ploch veřejné zeleně.
- Zamezit změně využití ploch ve volné krajině, která by měnila její charakteristické uspořádání.
- Zachovat prostupnost krajiny prostřednictvím zachování cestní sítě, včetně omezení oplocování pozemků ZPF s výjimkou zařízení a ohrazení pro pastvu.
- Nepovolovat ve volné krajině stavby, které by vyvolali fragmentaci území, zachovat navrženou koncepci rozvoje do ploch navazujících na zastavěné území (s ohledem na stávající okolní využití území).
- Respektovat v maximální možné míře stávající přírodní hodnoty řešeného území mezi které patří zejména:
  - Kvalitní zemědělský půdní fond ležící v nesouvislých částech řešeného území
  - Registrované významné krajinné prvky

- Významné krajinné prvky ze zákona (zejména lesy, vodní toky, rybníky a údolní nivy),
  - Navržené prvky ÚSES
  - Prvky mimo lesní zeleně v krajině (remízky, meze, liniové prvky doprovodné zeleně podél vodotečí a komunikací)
  - Vodní toky, drobné vodoteče a vodní plochy v krajině (včetně plošně a katastrálně nevymezených)
- Respektovat v maximální možné míře stávající urbanistické hodnoty řešeného území mezi které patří zejména:
- zachovalá urbanistická struktura původní historické zástavby v historickém jádru sídla Ostředek, včetně návesního prostoru s dominantou zámku
  - zachovalá urbanistická struktura původní historické zástavby v historickém jádru sídla Mžížovice včetně návsi a kapličky
  - zachovalá urbanistická struktura původní historické zástavby v historickém jádru sídla Bělčice, včetně návsi s vodní nádrží
  - zachovalá urbanistická struktura původní historické zástavby v historickém jádru sídla Třemošnice, včetně návsi s kapličkou a zvoničkou
  - prvky drobné architektury v celém řešeném území (boží muka, křížky, památníky padlým atd.)

### **c. Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně**

#### **c.1 Základní zásady urbanistické koncepce, včetně urbanistické kompozice**

Při využití ploch je nutné respektovat následující základní zásady urbanistické koncepce:

- Centrem řešeného území je sídlo Ostředek, ve kterém je zastoupena převážná většina občanské vybavenosti řešeného území.
- Územní plán akceptuje kompoziční vztahy v území, zachovává a chrání působnost stavebních a přírodních dominant.
- Územní plán nemění měřítko a charakter zástavby, zachovává osy průhledů na kulturní a přírodní dominanty a důsledně zohledňuje převládající výškové hladiny zástavby s ohledem na využití ploch.
- Při návrhu využití ploch byla zohledněna dobrá dopravní dostupnost zejména Ostředka a Mžížovic.
- Územní plán navrhuje převážnou část nových zastavitelných ploch pro bydlení do Ostředka a Mžížovic, s kterými tvoří v současné době jeden urbanistický celek. Zbývající sídla v řešeném území jsou územním plánem stabilizována a navrhuje se pouze jejich přiměřený rozvoj, který odpovídá jejich stávající velikosti a rozvojovému potenciálu.
- Návrh zastavitelných ploch zohledňuje kapacity dopravní a technické infrastruktury jednotlivých sídel, případně navrhuje potřebná opatření k zajištění jejich zkapacitnění.
- Zastavitelné plochy pro bydlení jsou přednostně navrhovány uvnitř zastavěného území jednotlivých sídel nebo v návaznosti na zastavěné území.
- Při využití ploch je třeba respektovat stávající charakter zástavby jednotlivých sídel, zejména hmotové a výškové uspořádání, ale i architektonické ztvárnění odpovídající převážně venkovskému charakteru zástavby. Při využití ploch respektovat stanovené podmínky jejich využití (viz kapitola f.) a limity v území.
- V území se vylučuje realizace cizorodých staveb, které nejsou pro řešené území typické.
- Územní plán vytváří podmínky pro transformaci nevyužitých ploch v zastavěném území (brownfields) formou vhodně stanovených podmínek využití pro ploch s rozdílným způsobem využití.
- Územní plán respektuje částečně rekreační využití řešeného území. Stávající plochy individuální rodinné rekreace jsou v řešeném území stabilizované. Nová plocha individuální rodinné rekreace (plocha Z1B) se navrhuje pouze v návaznosti na plochy stejného využití v západním okraji řešeného území.

- Územní plán vytváří předpoklady pro využití přírodního potenciálu řešeného území pro rekreaci a cestovní ruch při současné ochraně hodnot krajiny. Podporuje rozvoj zejména nepobytových forem rekreace (pěší a cyklo turistika).
- Územní plán stabilizuje a podporuje rozvoj drobných podnikatelských aktivit. Nové výrobní provozy a skladování nelze umístit do těsné blízkosti území určeného pro bydlení a rekreaci.
- Územní plán stabilizuje stávající veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně a vytváří podmínky pro vznik dalších nových veřejných prostranství, zejména v plochách nové zástavby.
- Územní plán chrání nezastavěné území a stanovuje závazné podmínky pro využití ploch v nezastavěném území.
- Územní plán vytváří podmínky pro ochranu hodnot v řešeném území.
- Územní plán zachovává prostupnost území (krajiny i sídel) a stanovuje podmínky pro jednotlivé plochy tak, aby byla zajištěna průchodnost a prostupnost krajiny.

## **c.2 Urbanistická koncepce jednotlivých místních částí, včetně urbanistické kompozice**

### **c.2.1 Ostředek**

Ostředek tvoří centrum řešeného území a plní především funkci obytnou, která je významně doplněna funkcí výroby (výroba a skladování a živočišná výroba). Zastavěné území obce má převážně kompaktní charakter a tvoří ho historická část zástavby situovaná jižně od dálnice D1. Severně od dálnice je zástavba zastoupena výhradně plochami výroby a skladování.

Ostředek tvoří v současné době jeden urbanistický celek se sídlem Mžížovice.

#### Koncepce prostorového uspořádání

- Zachování struktury a charakteru stávající smíšené obytné venkovské zástavby v historickém jádru Ostředka.
- Nové zastavitelné plochy jsou navrhovány zejména na západním a jižním okraji Ostředka převážně prostřednictvím využití proluk ve stávající zástavbě.
- Zachování stávajících veřejných prostranství (zejména návesního prostoru v okolí zámku s rozsáhlou veřejnou zelení a vodní plochou).
- Využití potenciálu sídla jako přirozeného centra osídlení se základní občanskou vybaveností.

#### Koncepce rozvoje území

- Návrh koncepce upřednostňuje rozvoj navazující na započatou výstavbu v sídle a snaží se vytvořit předpoklady tak, aby nová zástavba nebyla v kolizi s jinými funkcemi v území, popřípadě se nevytvářely nové urbanistické celky, které by nevhodně zapadaly do celkově sledované koncepce rozvoje. Koncepce rozvoje nenavrhuje změny funkcí, kde nelze zajistit, aby tyto byly vhodným způsobem napojitelné na stávající dopravní systém sídla, nebo případně by do budoucna vytvářely nevhodné zatížení místních komunikací.
- Návrh ploch bydlení v rodinných domech venkovských na západním okraji sídla (plochy Z9O, Z10O, Z11O, Z13O, Z14O, Z15O a Z16O) a na jižním okraji sídla (plochy Z18O, Z20O, Z21O a Z22O) ve vazbě na plochy stejného využití, které vyplňují zejména stávající proluky v sídle, případně navazují na zastavěné území sídla.
- Návrh plochy smíšené obytné venkovské na východním okraji sídla (plocha Z19O) a dále na severním okraji sídla (plocha Z24O) ve vazbě na plochy stejného využití.
- Respektování stávající sportovní plochy na východním okraji sídla, včetně jejího odclonění návrhem ochranné a izolační zeleně (plocha K2O).
- Návrh rozvoje ploch výroby a skladování zejména ve vazbě na mimoúrovňové křížení dálnice D1 a silnice II/110 prostřednictvím ploch výroby a skladování - lehký průmysl (Z2O - část plochy náleží do k.ú. Bělčice u Ostředka, Z3O, Z5O, Z17O).
- Respektování stávajícího zemědělského areálu na východním okraji sídla.
- Návrh plochy technické infrastruktury - inženýrské sítě (plocha Z23O) pro rozšíření ČOV Ostředek.

#### Koncepce vazby na krajinu a ostatní části obce

- Návrh plochy ochranné a izolační zeleně K10 v prostoru mezi tělesem dálnice D1 a navrženou zástavbou na severním okraji Ostředka, která bude sloužit pro realizaci odpovídajících protihlukových opatření k ochraně navržené obytné zástavby (zemní val, protihlukové stěny), včetně ozelenění.
- Zachování a respektování cyklotras a pěších tras v řešeném území, včetně prostupnosti zastavěného území a volné krajiny.

#### Koncepce dopravy

- Návrh plochy dopravní infrastruktury - komunikace místního významu Z40 řešící dopravní obsluhu ploch Z30 a Z50.
- Stávající komunikační síť je v řešeném území stabilizovaná. Zastavitelné plochy jsou přístupné ze stávajících komunikací místního významu, případně ze silnic II. a III. třídy.

### **c.2.2 Belčice, Všechny a Vráž**

Místní část Bělčice ležící v centrální části k.ú. Bělčice u Ostředka na konci silnice III/1107. Sídlo plní převážně funkci obytnou a rekreační.

Samostatné urbanistické celky tvoří osady Vráž a Všechny, které plní zejména rekreační a obytnou funkci a jsou přístupné po komunikacích místního významu.

#### Koncepce prostorového uspořádání

- Zachování struktury a charakteru stávající smíšené obytné venkovské zástavby v Bělčicích.
- Zachování veřejného prostranství v centru Bělčic včetně stávající vodní plochy.
- Stabilizace stávající obytné a rekreační zástavby v osadě Vráž.
- Stabilizace a drobný rozvoj rekreační a obytné zástavby v osadě Všechny.

#### Koncepce rozvoje území

- Návrh plochy smíšené obytné venkovské (plocha Z3B) na severním okraji Bělčic ve vazbě na plochy stejného využití.
- Návrh plochy rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci (plocha Z1B) na západním okraji řešeného území ve vazbě na plochy stejného využití.
- Respektování stávajícího areálu střelnice Vráž na severním okraji řešeného území.
- Respektování stávající plochy výroby a skladování jižně od tělesa dálnice, včetně doplnění ploch stejného využití v prostoru mezi dálnicí D1 a silnicí III/1107 (plocha Z2O - část plochy náleží do k.ú. Ostředek).

#### Koncepce vazby na krajinu a ostatní části obce

- Návrh plochy ochranné a izolační zeleně K30 po západním okraji plochy Z2O, která bude sloužit k odclonění navržené plochy výroby směrem do krajiny.
- Zachování a respektování pěších tras v řešeném území, včetně prostupnosti zastavěného území a volné krajiny.

#### Koncepce dopravy

- Stávající komunikační síť je v řešeném území stabilizovaná. Zastavitelné plochy jsou přístupné ze stávajících komunikací místního významu, případně ze silnice III. třídy.

### **c.2.3 Mžížovice**

Sídlo Mžížovice leží západně od Ostředka v k.ú. Ostředek. Základní komunikační osu sídla tvoří silnice III/11010, na které kolmo navazuje původní historická protáhlá náves s kapličkou. Sídlo je dopravně dostupné ze silnic III/11010 a III/1107.

Mžížovice tvoří v současné době jeden urbanistický celek se sídlem Ostředek.

#### Koncepce prostorového uspořádání

- Zachování struktury a charakteru stávající smíšené obytné venkovské zástavby v historickém jádru Mžížovic.
- Rozvoj Mžížovic jako sídla tvořícího jeden urbanistický celek s Ostředkem.

#### Koncepce rozvoje území

- Návrh ploch bydlení v rodinných domech venkovských na východním okraji sídla (plochy Z4M a Z5M) ve vazbě na plochy stejného využití.
- Návrh plochy bydlení v rodinných domech venkovských (plocha Z1M) na západním okraji sídla.
- Návrh plochy smíšené obytné venkovské (plocha Z2M) na západním okraji sídla, ve vazbě na plochy stejného využití.

#### Koncepce vazby na krajinu a ostatní části obce

- Zachování a respektování pěších tras v řešeném území, včetně prostupnosti zastavěného území a volné krajiny.

#### Koncepce dopravy

- Stávající komunikační síť je v řešeném území stabilizovaná. Zastavitelné plochy jsou přístupné ze stávajících komunikací místního významu, případně ze silnic III. třídy.

### **c.2.4 Třemošnice**

Sídlo Třemošnice leží jihovýchodně od Ostředka podél silnice II/113. Třemošnice plní především funkci obytnou a rekreační. Zastavěné území sídla má kompaktní charakter s několika samostatně odloučenými objekty jižně od centra sídla.

#### Koncepce prostorového uspořádání

- Zachování struktury a charakteru stávající smíšené obytné venkovské zástavby (převažuje zde obdélný půdorys staveb se zastřešením sedlovou střechou). Nová zástavba musí být vždy posuzována ve vztahu k historicky vytvářenému území jako celku, kde se vylučuje možnost narušení urbanistických hodnot území.
- Respektování a zachování výrazného návesního prostoru s kapličkou a veřejnou zelení.
- Přiměřený rozvoj Třemošnice odpovídající poloze a potenciálu sídla v řádu jednotek rodinných domů.

#### Koncepce rozvoje území

- Návrh ploch smíšených obytných venkovských na jižním okraji sídla (plochy Z3T, Z4T a Z5T) v návaznosti na plochy stejného využití.
- Respektování stávající sportovní plochy v severní části sídla.
- Respektování stávajícího zemědělského areálu na východním okraji sídla.

#### Koncepce vazby na krajinu a ostatní části obce

- Zachování a respektování prostupnosti zastavěného území a volné krajiny.

#### Koncepce dopravy

- Stávající komunikační síť je v sídle územně stabilizovaná. Zastavitelné plochy jsou přístupné ze stávajících komunikací místního významu, případně ze silnice II. třídy.

### **c.3 Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití**

Územní plán navrhuje členění řešeného území na následující plochy s rozdílným způsobem využití, které jsou uplatňované v zastavěném území a zastavitelných plochách (jako součást zastavěných i zastavitelných ploch jsou chápány i plochy dopravní infrastruktury):

**Plochy bydlení**

- BH Plochy bydlení v bytových domech  
 BV Plochy bydlení v rodinných domech venkovské

**Plochy smíšené obytné**

- SV Plochy smíšené obytné venkovské

**Plochy rekreace**

- RI Plochy rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci

**Plochy občanského vybavení**

- OV Plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura  
 OS Plochy občanského vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení  
 OS1 Plochy občanského vybavení - střelnice  
 OH Plochy občanského vybavení - hřbitovy

**Plochy veřejných prostranství**

- PV Plochy veřejných prostranství

**Plochy výroby a skladování**

- VL Plochy výroby a skladování - lehký průmysl  
 VZ Plochy výroby a skladování - zemědělská výroba

**Plochy dopravní infrastruktury**

- DS Plochy dopravní infrastruktury - silniční  
 DS1 Plochy dopravní infrastruktury - komerční vybavenost  
 DM Plochy dopravní infrastruktury - komunikace místního významu

**Plochy technické infrastruktury**

- TI Plochy technické infrastruktury - inženýrské sítě

**Plochy zeleně**

- ZV Plochy zeleně na veřejných prostranstvích  
 ZS Plochy zeleně soukromé a vyhrazené  
 ZO Plochy zeleně ochranné a izolační

**c.4 Zastavitelné plochy**

Ozn. plochy	Plochy s rozdílným způsobem využití	k.ú.	Podmínka územní studie nebo regulačního plánu
<b>Ostředek</b>			
Z20	Plochy výroby a skladování - lehký průmysl	Bělčice u Ostředka, Ostředek	-
Z30	Plochy výroby a skladování - lehký průmysl	Ostředek	-
Z40	Plochy dopravní infrastruktury - komunikace místního významu	Ostředek	-
Z50	Plochy výroby a skladování - lehký průmysl	Ostředek	-
Z60	Plochy vodní a vodohospodářské	Ostředek	-
Z90	Plochy bydlení v rodinných domech venkovské	Ostředek	-
Z100	Plochy bydlení v rodinných domech venkovské	Ostředek	-
Z110	Plochy bydlení v rodinných domech venkovské	Ostředek	-
Z130	Plochy bydlení v rodinných domech venkovské	Ostředek	-
Z140	Plochy bydlení v rodinných domech venkovské	Ostředek	-
Z150	Plochy bydlení v rodinných domech venkovské	Ostředek	-
Z160	Plochy bydlení v rodinných domech venkovské	Ostředek	-
Z170	Plochy výroby a skladování - lehký průmysl	Ostředek	-
Z180	Plochy bydlení v rodinných domech venkovské	Ostředek	-
Z190	Plochy smíšené obytné venkovské	Ostředek	-
Z200	Plochy bydlení v rodinných domech venkovské	Ostředek	-

Ozn. plochy	Plochy s rozdílným způsobem využití	k.ú.	Podmínka územní studie nebo regulačního plánu
Z21O	Plochy bydlení v rodinných domech venkovské	Ostředek	-
Z22O	Plochy bydlení v rodinných domech venkovské	Ostředek	-
Z23O	Plochy technické infrastruktury - inženýrské sítě	Ostředek	-
<b>Bělčice a Všechny</b>			
Z1B	Plochy rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci	Bělčice u Ostředka	-
Z3B	Plochy smíšené obytné venkovské	Bělčice u Ostředka	-
<b>Mžizovice</b>			
Z1M	Plochy bydlení v rodinných domech venkovské	Ostředek	Územní studie
Z2M	Plochy smíšené obytné venkovské	Ostředek	-
Z4M	Plochy bydlení v rodinných domech venkovské	Ostředek	-
Z5M	Plochy bydlení v rodinných domech venkovské	Ostředek	-
<b>Třemošnice</b>			
Z3T	Plochy smíšené obytné venkovské	Třemošnice	-
Z4T	Plochy smíšené obytné venkovské	Třemošnice	-
Z5T	Plochy smíšené obytné venkovské	Třemošnice	-

Tab. 1 – Přehled zastavitelných ploch

#### c.5 Plochy přestavby

Územní plán plochy přestavby nenavrhuje.

#### c.6 Koncepce systému sídelní zeleně v zastavěném území a zastavitelných plochách

- Základní systém sídelní zeleně tvoří následující plochy:
  - Plochy zeleně na veřejných prostranstvích
  - Plochy zeleně soukromé a vyhrazené
- Plochy zeleně na veřejných prostranstvích jsou tvořeny převážně veřejně přístupnou zelení v jednotlivých sídlech, které jsou samostatně vymezené v rámci návěsních prostorů, případně jako součást veřejných prostor v sídlech. Územní plán stabilizuje tyto plochy prostřednictvím ploch zeleně na veřejných prostranstvích a stanovuje pro ně podmínky využití tak, aby tato zeleň zůstala zachována.
- Územní plán akceptuje stávající zeleň soukromou a vyhrazenou (zahrady).
- Při zakládání nových ploch sídelní zeleně a při úpravách ploch stávajících se preferují původní druhy dřevin.

#### d. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití

##### d.1 Koncepce občanského vybavení

- Stávající plochy a zařízení občanského vybavení jsou stabilizované.
- V případě potřeby lze umísťovat další občanskou vybavenost v souladu s podmínkami využití v plochách bydlení v bytových domech, plochách bydlení v rodinných domech venkovských a plochách smíšených obytných venkovských.
- Stávající plochy a zařízení pro sport jsou v řešeném území stabilizované.
- V případě potřeby lze umísťovat další sportoviště a dětská hřiště v souladu s podmínkami využití v plochách bydlení v bytových domech, plochách bydlení v rodinných domech venkovských a plochách smíšených obytných venkovských.

## d.2 Koncepce dopravní infrastruktury

Základní koncepce dopravní infrastruktury je zakreslena v hlavním výkrese a ve schématu dopravy, kde jsou zakresleny stávající a navržené trasy dopravní infrastruktury v řešeném území. Ve schématu dopravy jsou zakresleny silnice, místní a účelové komunikace, turisticky značené trasy a cyklotrasy vedené buď jako součást ploch dopravní infrastruktury silniční a ploch dopravní infrastruktury - komunikace místního významu, nebo jako součást ostatních ploch jako související dopravní infrastruktura (převážně se jedná o plochy smíšené nezastavěného území, plochy zemědělské a plochy lesní).

### d.2.1 Dálniční a silniční doprava

#### dálnice D1

- Napříč řešeným územím prochází dálnice D1, včetně exitu č. 29 na mimoúrovňovém křížení dálnice se silnicí II/110.
- Součástí dálnice je i areál čerpací stanice pohonných hmot vymezený jako plocha dopravní infrastruktury - komerční vybavenost.
- Úprava trasy dálnice se nenavrhuje, trasa dálnice je plošně stabilizovaná.

#### silnice II/110

- Úprava trasy silnice se nenavrhuje, trasa silnice je plošně stabilizovaná.
- Regionálně významná silnice zajišťující vazbu na širší území. Silnice zajišťuje základní dopravní obsluhu území a zároveň slouží jako napojení na dálnici D1.

#### silnice II/113

- Úprava trasy silnice se nenavrhuje, trasa silnice je plošně stabilizovaná.
- Silnice zajišťuje základní dopravní obsluhu sídel Ostředek a Třemošnice.

#### silnice III/1107

- Úpravou šířkových poměrů silnice III/1107 je podmíněno využití plochy výroby a skladování - lehký průmysl Z2O.
- Silnice zajišťuje základní dopravní obsluhu sídla Bělčice.

#### silnice III/11010

- Úprava trasy silnice se nenavrhuje, trasa silnice je plošně stabilizovaná.
- Silnice zajišťuje základní dopravní obsluhu sídla Mžížovice.

### d.2.2 Komunikace místního významu

- Stávající místní a účelové komunikace jsou v řešeném území plošně stabilizované a jsou v územním plánu zakresleny bez rozlišení jako komunikace místního významu.
- Pokud jsou pozemky komunikací samostatně oddělené v katastru nemovitostí, jsou v územním plánu zakreslené jako plochy dopravní infrastruktury - komunikace místního významu.
- Pokud se jedná o komunikace nebo jejich části, které nejsou pozemkově oddělené v katastru nemovitostí, jsou z hlediska jejich využití zařazeny do jiných funkčních ploch a jejich vedení je tak pro jednoznačnost znázorněno ve schématu dopravy.
- V nezastavěném území jsou jako komunikace místního významu zakresleny významné funkční komunikace řešící jeho dopravní obsluhu.
- Územní plán řeší zpřístupnění jednotlivých zastavitelných ploch navrženými komunikacemi místního významu.
- Komunikace pro dopravní obsluhu uvnitř nově navržených lokalit nejsou navrhovány.
- Územní plán navrhuje tyto nové komunikace místního významu:
  - Návrh dopravní obsluhy ploch výroby a skladování Z3O a Z5O v Ostředku, vymezené jako plocha Z4O.



- Realizace dalších komunikací, včetně výhyben, obrátíšť a rozšíření komunikací je přípustná v souladu se stanovenými podmínkami využití jednotlivých ploch jako nezbytná dopravní infrastruktura.

#### **d.2.3 Parkovací a odstavné plochy**

- Samostatně vymezené plochy pro dopravu v klidu se v řešeném území vyskytují pouze jako součást areálu čerpací stanice pohonných hmot ve vazbě na dálnici D1 a dále před objektem penzionu a restaurace v Ostředku. Tyto plochy jsou územním plánem stabilizované.
- Nové plochy pro realizaci parkovišť nejsou navrhovány. Jejich realizace je možná v souladu s podmínkami využití jako nezbytná dopravní infrastruktura.

#### **d.2.4 Cyklostezky a cyklotrasy**

- Územní plán respektuje stávající cyklotrasu č.0079 vedoucí v trase stávajících komunikací od Čakova, přes Ostředek dále ve směru na Třemošnici, kde odbočuje po místní komunikaci severně ve směru na Choratice.
- Nové plochy pro realizaci cyklostezek nejsou územním plánem navrhovány.
- Realizace cyklotras a cyklostezek je dle potřeby možná v souladu s podmínkami využití jako nezbytná dopravní infrastruktura.

#### **d.2.5 Pěší a turistické trasy**

- Významné pěší trasy jsou stabilizované jako součást veřejných prostorů, případně jako součást ploch dopravní infrastruktury.
- Systém turistických tras je územním plánem stabilizovaný.
- Nové pěší a turistické trasy nejsou územním plánem navrhované. V případě potřeby je jejich realizace přípustná v souladu se stanovenými podmínkami využití jako nezbytná dopravní infrastruktura.

#### **d.2.6 Veřejná doprava**

- Veřejná doprava je v řešeném území zajišťována autobusovou dopravou.
- Poloha autobusových zastávek je v území stabilizovaná.

### **d.3 Koncepce technické infrastruktury**

#### **d.3.1 Zásobování pitnou vodou**

Při rozhodování o změnách v území a využívání území budou respektovány zásady:

- Respektovány budou stávající vodní zdroje na severním okraji Ostředka, včetně stávajících vodovodních řadů.
- Respektován bude štolový vodovodní přivaděč Želivka, včetně ochranného pásma, který prochází jihozápadním okrajem řešeného území.
- Bude respektováno zásobování sídel Ostředek a Mžížovice napojením na vodovodní přivaděč Želivka.
- V sídlech Bělčice a Třemošnice zůstane zachováno individuální zásobování vodou. Územní plán však nevylučuje realizaci centrálního, nebo skupinového zásobování vodou jako nezbytnou technickou infrastrukturu.
- Plochy a objekty, které nebude možné zásobovat z místních vodovodních systémů, lze zásobovat individuálně prostřednictvím vlastních studní na základě prokázání, že jejich realizací nedojde k ovlivnění stávajících vodních zdrojů.
- Navržené plochy výroby a skladování Z20, Z30, Z50 a Z170 budou zásobovány vodou individuálně, nevylučuje se však jejich možné napojení na nový vodovodní přivaděč.

#### **d.3.2 Likvidace odpadních vod**

Při rozhodování o změnách v území a využívání území budou respektovány zásady:

- Územní plán navrhuje likvidaci odpadních vod z Ostředka a Mžížovic na nové ČOV Ostředek (plocha Z230), která bude vybudována v sousedství stávající ČOV.

- Do doby vybudování nové ČOV Ostředek budou odpadní vody z Ostředka likvidovány na stávající ČOV Ostředek.
- Do doby vybudování nové ČOV Ostředek budou odpadní vody z Mžížovic likvidovány na stávající ČOV Mžížovice.
- Odpadní vody v sídlech Bělčice a Třemošnice a v osadách a samotách budou i nadále likvidovány individuálně.
- Odpadní plochy z ploch výroby a skladování Z2O, Z3O, Z5O a Z17O budou řešeny individuálně se zohledněním konkrétního záměru.
- Před realizací nové zástavby a nových kanalizačních řadů ověřit technický stav a dimenzi stávajících kanalizačních řadů, na které budou nové plochy napojeny. V případě zjištění nevyhovujícího stavu provést technické opatření k zajištění odpovídající likvidace odpadních vod.

Územní plán navrhuje tyto záměry, které budou respektovány při rozhodování o změnách v území a využívání území:

- Návrh nové ČOV Ostředek.
- Konkrétní trasa propojení kanalizačních soustav sídel Mžížovice a Ostředek není územním plánem navrhována a bude řešena jako nezbytná technická infrastruktura v souladu se stanovenými podmínkami využití.
- Návrh kanalizační stoky pro likvidaci odpadních vod z ploch Z9O a Z14O v Ostředku a plochy Z4M v Mžížovicích.
- Návrh kanalizační stoky pro likvidaci odpadních vod z ploch Z10O a Z11O v Ostředku.
- Návrh kanalizační stoky pro likvidaci odpadních vod z plochy Z22 v Ostředku.
- Návrh kanalizační stoky pro likvidaci odpadních vod z plochy Z22 v Ostředku.
- Návrh kanalizační stoky pro likvidaci odpadních vod z plochy Z1M v Mžížovicích.
- Není-li kanalizace v místě v době zástavby k dispozici, odpadní vody se zneškodňují přímým čištěním s následným vypouštěním do vod povrchových nebo podzemních. V případě technické neproveditelnosti (míněno napojení na kanalizaci, nebo realizace domovní ČOV), lze odpadní vody akumulovat v nepropustné jímce s následným vyvážením akumulovaných vod na zařízení schválené pro jejich zneškodnění.

### **d.3.3 Likvidace dešťových vod**

Při rozhodování o změnách v území a využívání území budou respektovány zásady:

- V rámci stavebních pozemků bude prokázáno, že se odtokové poměry z povrchu urbanizovaného území nezhoršily oproti stavu před výstavbou.
- Pokud to místní podmínky dovolí, bude dešťová kanalizace budována jako oddílná pouze pro odvodnění veřejných komunikací.
- Likvidace dešťových vod na soukromých pozemcích bude prioritně zajištěna vsakem na vlastním pozemku.
- Stavby a opatření pro likvidaci dešťových vod lze realizovat v souladu s podmínkami využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití.

### **d.3.4 Vodní toky a vodní plochy**

Při rozhodování o změnách v území a využívání území budou respektovány zásady:

- Respektovány budou stávající vodní plochy a toky včetně plošně a katastrálně nevymezených a bude zajištěn režim jejich ochranných, resp. manipulačních pásem v rozsahu 6m.
- Do ochranných ani manipulačních pásem vodních ploch a toků nebudou umístovány žádné stavby, které by mohly ovlivnit odtokové poměry v území nebo znemožnit možnost opravy a údržby koryta vodních toků.
- Respektovány budou trasy hlavních odvodňovacích zařízení.
- Nové vodní plochy je přípustné budovat v souladu s podmínkami využití v plochách navazujících na stávající, případně revitalizované vodní toky.

Územní plán navrhuje tyto záměry, které budou respektovány při rozhodování o změnách v území a využívání území:

- Návrh plochy vodní a vodohospodářské Z6O severně od dálnice D1, která bude sloužit jako zdroj požární vody pro navazující plochy výroby a skladování.

#### **d.3.5 Zásobování plynem**

Při rozhodování o změnách v území a využívání území budou respektovány zásady:

- Respektován bude stávající VTL plynovod procházející jižní částí k.ú. Ostředek včetně ochranného a bezpečnostního pásma.
- Respektován bude stávající STL plynovodní řad vedoucí k navrhovanému skladovacímu areálu u sjezdu z dálnice D1 a dále do centra Ostředka.

#### **d.3.6 Zásobování elektrickou energií**

Při rozhodování o změnách v území a využívání území budou respektovány zásady:

- Respektováno bude stávající vedení VVN 110kV vedoucí jihovýchodní částí k.ú. Ostředek.
- Respektován bude stávající systém zásobování obce a jeho částí elektrickou energií, umístění trafostanic a vedení VN včetně jejich ochranných pásem.
- Respektovány budou trasy a ochranná pásma vedení a zařízení elektrizační soustavy.
- Nárůst spotřeby energie bude řešen úpravami zařízení distribuční soustavy, případně nově vybudovanými zařízeními.

Územní plán navrhuje tyto záměry, které budou respektovány při rozhodování o změnách v území a využívání území:

- Napojení zastavitelných ploch a ploch přestavby se navrhuje řešit dle potřeby v území a aktuálního stavu distribuční sítě napojením na stávající rozvody nízkého napětí a trafostanice. V případě potřeby lze posílení stávajících trafostanic, nebo výstavbu nových, řešit jako nezbytnou technickou infrastrukturu.

#### **d.3.7 Spoje**

Při rozhodování o změnách v území a využívání území budou respektovány zásady:

- Respektována budou stávající telekomunikační zařízení.
- Respektovány budou sítě elektronických komunikací včetně ochranných pásem.
- Nové vedení sdělovacích kabelů lze v případě potřeby budovat v souladu s podmínkami využití jako nezbytnou technickou infrastrukturu.

#### **d.3.8 Likvidace odpadů**

- Stávající koncepce likvidace odpadů včetně ploch pro likvidaci odpadů bude respektována.
- Územní plán nenavrhuje žádné změny v koncepci likvidace odpadů.

### **e. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci a dobývání ložisek nerostných surovin**

#### **e.1 Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití**

- Plochy nezastavěného území jsou členěny podle charakteru využití, limitujících jevů a utváření krajiny na:
  - Plochy zemědělské v členění dle využití na ornou půdu (NZo), trvalé travní porosty (NZt) a zahrady a sady (NZz) - zahrnují pozemky sloužící k zemědělské produkci a pozemky související dopravní a technické infrastruktury.

- Plochy lesní (NL) - zahrnují pozemky určené k plnění funkcí lesa, pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství a pozemky související dopravní a technické infrastruktury.
  - Plochy smíšené nezastavěného území (NS) - zahrnují pozemky u nichž není možné nebo účelné stanovit převažující využití (např. meze, remízky, některé neobhospodařované pozemky ZPF).
  - Plochy vodní a vodohospodářské (VV) - zahrnují vodní toky a plochy včetně katastrálně neoddělených.
  - Plochy dopravní infrastruktury v členění dle využití na plochy dopravní infrastruktury silniční (DS) - zahrnující pozemky silnic a dálnic a plochy dopravní infrastruktury - komunikace místního významu (DM) - zahrnující převážně pozemky místních a účelových komunikací bez dalšího členění.
- Územní plán navrhuje zachování současného stavu krajiny. Převážná část řešeného území leží v oblasti krajinného rázu Vlašimsko, severní část řešeného území pak leží v oblasti krajinného rázu Dolní Posázaví.
  - V oblasti krajinného rázu je třeba dbát o minimalizaci zásahů a zachování významu znaků krajinného rázu, které jsou zásadní nebo spoluurčující pro ráz krajiny.
  - Územní plán koordinuje zájmy a vztahy v nezastavěném území z hlediska rozdílných možností využití jeho potenciálu, ochrany hodnot a zejména ochrany přírody.
  - Územní plán chrání krajinu před zástavbou a dalším nevhodným využitím, které by se dotklo hodnot území.
  - Pro takto vymezené plochy v nezastavěném území jsou územním plánem stanoveny podmínky pro stabilizaci nebo změny v jejich využití, které jsou prostředkem pro usměrnění budoucího utváření krajiny.
  - V řešeném území budou chráněny všechny interakční prvky. Územní plán vylučuje stavby v údolních nivách vodních toků.
  - Revitalizace a renaturalizace vodních toků je přípustná dle aktuální potřeby v území na základě stanovených podmínek využití.
  - Realizace dalších vodních ploch a opatření vedoucí ke zvýšení retenční schopnosti krajiny a ke zlepšení zadržování vody v krajině je přípustná dle aktuální potřeby v území na základě stanovených podmínek využití.
  - V migračním koridoru chráněných druhů velkých savců musí být v nezastavěném území v rámci navazujících správních řízení prokázáno zachování prostupnosti pro předmětné zvláště chráněné druhy živočichů. Územní plán vylučuje veškeré využití nezastavěného území a záměry, které by mohly zhoršit migrační prostupnost pro cílové druhy.

## **e.2 Vymezení ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití**

- Územní plán navrhuje plochu zeleně ochranné a izolační:
  - Plocha K1O na severním okraji Ostředka podél tělesa dálnice a silnice II/110.
  - Plocha K2O na východním okraji Ostředka pro odclonění stávajícího sportoviště a obytné zástavby od areálu zemědělské výroby.
  - Plocha K3O na rozhraní k.ú. Ostředek a k.ú. Bělčice u Ostředka navržená k odclonění plochy výroby a skladování Z2O od volné krajiny.
  - Plocha K1T východně od Třemošnice, v souběhu s dálnicí D1.
- Pro plochy změn v krajině platí podmínky využití stanovené v kapitole f) výrokové části územního plánu.

## **e.3 Územní systém ekologické stability**

- Územní plán zpřesňuje prvky ÚSES regionální úrovně a vymezuje prvky lokální úrovně.
- Do řešeného území zasahuje ochranné pásmo nadregionálního biokoridoru K10 ze ZÚR SK, vedoucího mimo řešené území.
- V plochách prvků ÚSES musí být zajištěny podmínky pro zachování a rozvoj genofondu, zvyšování ekologické stability a příznivé působení na okolní krajinu.
- V řešeném území jsou navrženy následující prvky ÚSES:

### Regionální úroveň

- Regionální biocentrum RC 942 Smilovský potok

- Regionální biokoridor RK 1320 Pod Hurou - Smilovský potok

#### Lokální úroveň

- lokální biocentrum LC 1.3 Nad Všechny
- lokální biocentrum LC 4.1 Dolní rybník
- lokální biocentrum LC C.3 Černá strana
- lokální biokoridor LK 1
- lokální biokoridor LK 2
- lokální biokoridor LK 3
- lokální biokoridor LK 4
- lokální biokoridor LK 5
- lokální biokoridor LK 6
- lokální biokoridor LK 7
- lokální biokoridor LK 8

#### **Pro funkční využití ploch biocenter je :**

##### **přípustné**

- současné využití
- využití zajišťující vysoké zastoupení druhu organismu odpovídajících trvalým stanovištním podmínkám
- jiné využití, pouze pokud nezhorší ekologickou stabilitu, změnou nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití nebo zhoršení přírodní funkce současných ploch biocenter

##### **podmíněně přípustné**

- liniové stavby dopravní a technické infrastruktury, vodohospodářská zařízení, ČOV apod. až na základě prokázání, že umístěním nedochází k nevhodnému zásahu a je vyloučena možnost narušení funkčnosti biocenter

##### **nepřípustné:**

- změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změna druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability)
- změny, které jsou v rozporu s funkcí těchto ploch
- změny využití, které by znemožnily či ohrozily funkčnost biocenter nebo územní ochranu ploch navrhovaných k začlenění do nich
- oplocování pozemku, mimo oplocení za účelem lesopěstebních prací

#### **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.)
- revitalizace vodních toků

##### **podmíněně přípustné**

- liniové stavby umístěvané do biokoridoru, vodohospodářská zařízení, ČOV apod. až na základě prokázání, že jejich umístěním se vylučuje možnost 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)
- změny, které jsou v rozporu s funkcí biokoridoru
- jakékoliv změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily územní ochranu a založení chybějících částí biokoridorů
- oplocování pozemku, mimo oplocení za účelem lesopěstebních prací

#### **e.4 Prostupnost krajiny**

- Prostupnost krajiny je zajištěna sítí účelových cest, které jsou v územním plánu zakresleny spolu s místními komunikacemi jako komunikace místního významu. Tyto komunikace mimo jiné zpřístupňují lesní a zemědělské plochy a jsou po nich v řadě případů vedeny turistické trasy i cyklotrasy. Cestní síť je územním plánem stabilizována.

- Cyklodoprava je zajišťována cyklotrasou, která je územním plánem stabilizována.
- Nové cesty je možné zřizovat v nezastavěném území v rámci stanovených podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.
- Prostupnost krajiny nesmí být narušena oplocováním pozemků ve volné krajině (za "oplocení" nejsou považovány oplocenky na PUPFL a dočasná oplocení pastvin pomocí ohradníků či dřevěných bradel). Oplocení jako stavba může být realizováno pouze v rámci zastavěného nebo zastavitelného území, přičemž musí zůstat zachováno napojení základního komunikačního systému jednotlivých sídel na síť komunikací v krajině a dostatečný prostor pro zpřístupnění lesa.

#### **e.5 Ochrana před povodněmi**

- Pro žádný z vodních toků v řešeném území není vyhlášené záplavové území.
- Územní plán nenavrhuje žádná konkrétní protipovodňová opatření. V případě potřeby lze nezbytná protipovodňová opatření realizovat v souladu s podmínkami využití stanovenými pro jednotlivé plochy s rozdílným využitím.
- Pro zvýšení ochrany území je nutno dále dodržet:
  - Podél koryt vodních toků zachovat volné nezastavěné a neoplocené území o šíři 6 m (drobné vodní toky a meliorační zařízení) od břehové hrany.
  - V území určeném k zástavbě zabezpečit, aby odtokové poměry z povrchu, urbanizovaného území byly po výstavbě srovnatelné se stavem před ní.

#### **e.6 Protierozní ochrana**

- Základní funkci protierozní ochrany tvoří prvky ÚSES doplněné o stávající liniovou zeleň, meze a remízky v krajině, které je nutné zachovat a chránit.
- Podél komunikací v krajině se navrhuje vysazení alespoň jednostranného pásu zeleně, který bude krajinoformním a stabilizačním prvkem a prvkem snižující vodní a větrnou erozi (návrh liniové zeleně není s ohledem na nemožnost grafického vyjádření ve vztahu k měřítkům výkresů součástí grafické části dokumentace).
- Jiná konkrétní protierozní opatření s územním dopadem nejsou územním plánem navrhována. V případě potřeby lze nezbytná protierozní opatření realizovat v souladu s podmínkami využití stanovenými pro jednotlivé plochy s rozdílným využitím.

#### **e.7 Rekreace**

- Územní plán respektuje a stabilizuje stávající rekreační plochy v řešeném území, které jsou zařazeny mezi plochy rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci (RI).
- Územní plán navrhuje drobné rozšíření ploch rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci prostřednictvím plochy Z1B ve vazbě na plochy stejného využití.
- Plochy pro dětská hřiště, včetně souvisejícího veřejného prostranství, lze realizovat v rámci ploch bydlení v bytových domech, ploch bydlení v rodinných domech venkovských a ploch smíšených obytných venkovských v souladu s podmínkami využití.
- Územní plán akceptuje využívání domovního fondu k rekreaci.

#### **e.8 Ochrana ložisek a dobývání nerostných surovin**

- Ložiska nerostných surovin, chráněná ložisková území ani dobývací prostory se v řešeném území nenachází.
- Těžba nerostných surovin není územním plánem navrhována.
- Sesuvná ani poddolovaná území nejsou v řešeném území evidována.

- f. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)**

#### **f.1 Obecné podmínky a zásady**

##### Pro podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití platí:

- Celé správní území Ostředka je rozděleno do ploch s rozdílným způsobem využití.
- V případě účelnosti je pro každou plochu je stanoveno hlavní využití, přípustné využití, podmíněně přípustné využití a podmínky tohoto využití, nepřípustné využití a podmínky prostorového uspořádání.
- U ploch smíšených obytných venkovských a ploch bydlení v rodinných domech venkovských uvnitř zastavěného území jsou stanoveny menší minimální velikosti stavebních pozemků pro výstavbu nových rodinných domů než v zastavitelných plochách. Důvodem je vůle umožnit zástavbu a dostavby uvnitř zastavěného území, kde se nachází i menší pozemky dané historickým vývojem jednotlivých sídel.
- Hlavní využití stanoví zpravidla plošně převažující využití vymezené plochy a je určující při rozhodování o všech ostatních způsobech jejího využití.
- Přípustné využití zpravidla bezprostředně souvisí s hlavním využitím a rozvíjí jeho potenciální využití s respektováním prioritní hlavní funkce.
- Podmíněně přípustné využití nemusí bezprostředně souviset s hlavním využitím, avšak musí s ním být slučitelné; slučitelnost je nutno prokázat splněním stanovených podmínek.
- Nejsou-li podmínky splněny, jde o nepřípustné využití.
- Nepřípustné využití nelze v dané ploše povolit. Pokud takovéto využití v ploše existuje, je nutné podnikat kroky k ukončení jeho existence nebo k transformaci na využití hlavní, přípustné či podmíněně přípustné využití.

##### Pro podmínky prostorového uspořádání platí:

- Nová zástavba musí být s podmínkami prostorového uspořádání v souladu. Nová zástavba, včetně dostaveb, přístaveb a nástaveb ve stávající zástavbě musí respektovat charakter a strukturu okolní zástavby. Cizorodá zástavba se vylučuje.
- Řádně povolenou stávající zástavbu, která podmínkám prostorového uspořádání nevyhoví, lze bez omezení udržovat.
- Podmínky prostorového uspořádání zejména pro nové zastavitelné plochy jsou stanoveny s ohledem na celkový obraz obce, vztahu místa ke krajině a ke krajinnému rázu. Podmínky jsou stanoveny tak, aby nedocházelo dále k znehodnocování celkového panoramatu obce.
- Novou zástavbu v plochách SV a BV je třeba přizpůsobit charakteru a struktuře stávající zástavby a je třeba důsledně posoudit její soulad s:
  - měřítkem zástavby,
  - výškovou hladinou,
  - intenzitou zástavby,
  - typem zastřešení zástavby.

Nová zástavba, která výše uvedené charakteristiky a parametry nesplňuje, se vylučuje.

## **f.2 Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínek prostorového uspořádání**

Územní plán stanovuje tyto podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití:

### **BH Plochy bydlení v bytových domech**

#### **Hlavní využití**

- bytové domy

#### **Přípustné využití**

- veřejná prostranství
- samostatně stojící objekty garáží
- sportoviště a dětská hřiště
- stavby vedlejší bezprostředně související s bydlením (kůlny, altány, garáže, parkovací přístřešky a odstavná stání, atd.)
- veřejná zeleň
- ochranná a izolační zeleň
- technická zařízení a opatření k likvidaci dešťových vod
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

#### **Podmíněně přípustné využití**

- veřejná a komerční občanská vybavenost za podmínky prokázání dodržení hygienických limitů z plánovaného záměru a prokázání zajištění odpovídající dopravní obsluhy, včetně zajištění odstavných a parkovacích stání

#### **Nepřípustné využití**

- stavby, zařízení a činnosti, které jsou v rozporu s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

#### **Podmínky prostorového uspořádání**

- bude zachována stávající výšková hladina bytových domů
- maximální zastavitelnost pozemku 40%

### **BV Plochy bydlení v rodinných domech venkovské**

#### **Hlavní využití**

- rodinné domy

#### **Přípustné využití**

- veřejná prostranství
- stávající rekreační objekty
- sportoviště a dětská hřiště
- stavby vedlejší bezprostředně související s bydlením (zimní zahrady, skleníky, bazény, kůlny, altány, garáže, parkovací přístřešky a odstavná stání, atd.)
- veřejná zeleň
- ochranná a izolační zeleň
- užitkové zahrady s chovatelským a pěstitelským zázemím, jejichž využívání nebude negativně ovlivňovat nad přípustnou mez užívání sousedních pozemků zařazených do ploch umožňujících bydlení, bez výrazných negativních vlivů (hlukových, pachových, estetických) na okolí
- technická zařízení a opatření k likvidaci dešťových vod
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

#### **Podmíněně přípustné využití**

- veřejná a komerční občanská vybavenost za podmínky prokázání dodržení hygienických limitů z plánovaného záměru a prokázání zajištění odpovídající dopravní obsluhy, včetně zajištění odstavných a parkovacích stání
- umístění staveb do vzdálenosti 50 m od okraje lesa, pokud žadatel o navazující rozhodnutí prokáže, pro každou jednotlivou stavbu, že stavba neovlivní neakceptovatelným způsobem činností související s lesním hospodářstvím
- stavby pro drobnou a řemeslnou výrobu a služby za podmínky, že svým provozem a technickým zázemím nenaruší užívání obytných staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu okolního prostředí, a svým charakterem a kapacitou významně nezvyšují dopravní zátěž v území



- využití ploch Z10O a Z11O je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k dálnici D1
- využití plochy Z1M je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k silnici II/110 a silnici III/11010
- využití plochy Z8M je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k silnici II/110
- využití plochy Z4M je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k silnici III/1107
- využití ploch Z5M, Z13O, Z14O a Z15O je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k silnici III/11010
- využití plochy Z18O je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu ke stávajícím plochám výroby a skladování - zemědělská výroba

#### **Nepřípustné využití**

- řadové rodinné domy a bytové domy
- stavby, zařízení a činnosti, které jsou v rozporu s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

#### **Podmínky prostorového uspořádání**

- maximální výška zástavby v zastavěném území dvě nadzemní podlaží a obytné podkroví
- maximální výška zástavby v zastavitelných plochách jedno nadzemní podlaží a obytné podkroví
- nová zástavba, přestavby stávající zástavby a případné dostavby musí být v souladu s charakterem a strukturou stávající zástavby
- minimální velikost stavebního pozemku pro rodinný dům 800m<sup>2</sup> (v zastavitelných plochách)
- minimální velikost stavebního pozemku pro rodinný dům uvnitř zastavěného území 600 m<sup>2</sup>
- min. velikost stavebního pozemku 600 m<sup>2</sup> musí být zachována i u pozemku u stávajícího rodinného domu
- maximální zastavěnost stavebního pozemku pro rodinné domy v zastavitelných plochách 25%
- stavby a zařízení pro podnikání, maloobchod, stravování a další neručící služby o maximální zastavěné ploše 100m<sup>2</sup>, nebo integrované do stavby pro bydlení.

### **SV Plochy smíšené obytné venkovské**

#### **Hlavní využití**

- rodinné domy s možností umístění hospodářských objektů

#### **Přípustné využití**

- veřejná prostranství
- sportoviště a dětská hřiště
- stavby vedlejší bezprostředně související s bydlením (zimní zahrady, skleníky, bazény, kůlny, altány, garáže, parkovací přístřešky a odstavná stání, atd.)
- veřejná zeleň
- ochranná a izolační zeleň
- užitkové zahrady s chovatelským a pěstitelským zázemím
- odstavné, parkovací a manipulační plochy
- technická zařízení a opatření k likvidaci dešťových vod
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

#### **Podmíněně přípustné využití**

- umístění staveb do vzdálenosti 50 m od okraje lesa, pokud žadatel o navazující rozhodnutí prokáže, pro každou jednotlivou stavbu, že stavba neovlivní neakceptovatelným způsobem činností související s lesním hospodářstvím
- veřejná a komerční občanská vybavenost za podmínky prokázání dodržení hygienických limitů z plánovaného záměru a prokázání zajištění odpovídající dopravní obsluhy, včetně zajištění odstavných a parkovacích stání
- stavby pro drobnou a řemeslnou výrobu a služby za podmínky, že svým provozem a technickým zázemím nenaruší užívání obytných staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu okolního prostředí, a svým charakterem a kapacitou významně nezvyšují dopravní zátěž v území
- využití plochy Z24O je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k dálnici D1

- využití ploch Z4T a Z5T je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k silnici II/113
- využití plochy Z2M je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k silnici III/11010

#### **Nepřípustné využití**

- řadové rodinné domy a bytové domy
- stavby, zařízení a činnosti, které jsou v rozporu s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

#### **Podmínky prostorového uspořádání**

- maximální výška zástavby v zastavěném území dvě nadzemní podlaží a obytné podkroví
- maximální výška zástavby v zastavitelných plochách jedno nadzemní podlaží a obytné podkroví
- nová zástavba, přestavby stávající zástavby a případné dostavby musí být v souladu s charakterem a strukturou stávající zástavby
- minimální velikost stavebního pozemku pro rodinný dům 800m<sup>2</sup> (v zastavitelných plochách)
- minimální velikost stavebního pozemku pro rodinný dům uvnitř zastavěného území 600 m<sup>2</sup>
- min. velikost stavebního pozemku 600 m<sup>2</sup> musí být zachována i u pozemku u stávajícího rodinného domu
- maximální zastavěnost stavebního pozemku pro rodinné domy v zastavitelných plochách 35%
- v ploše Z24O je možné umístit 1 RD ve východní části plochy

### **RI Plochy rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci**

#### **Hlavní využití:**

- pozemky staveb pro rodinnou rekreaci (rekreační využití objektů a ploch pro individuální rekreaci)

#### **Přípustné využití:**

- chov drobných domácích zvířat
- technická zařízení a opatření k likvidaci dešťových vod
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura
- stavby vedlejší bezprostředně související s rekreací (kůlny, altány, pergoly, terasy, bazény, atd.)

#### **Nepřípustné využití:**

- stavby, zařízení a činnosti, které jsou v rozporu s hlavním, podmíněně přípustným a přípustným využitím

#### **Podmíněně přípustné využití**

- umístění staveb do vzdálenosti 50 m od okraje lesa, pokud žadatel o navazující rozhodnutí prokáže, pro každou jednotlivou stavbu, že stavba neovlivní neakceptovatelným způsobem činností související s lesním hospodářstvím

#### **Podmínky prostorového uspořádání**

- maximální výška zástavby jedno nadzemní podlaží a obytné podkroví
- v ploše Z1B bude výšková hladina zástavby respektovat a odpovídat maximální výšku zástavby v sousední stávající ploše rekreace
- v ploše Z1B bude charakter zástavby, hmotové uspořádání, včetně typu zastřešení zástavby respektovat a odpovídat sousední stávající rekreační zástavbě
- maximální zastavěnost stavebního pozemku pro rodinnou rekreaci v zastavitelných plochách 15%

### **OV Plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura**

#### **Hlavní využití**

- veřejná občanská vybavenost (administrativa a správa obce, školství, zdravotnictví, kultura, ochrana obyvatelstva, církevní stavby, sociální služby apod.)
- komerční občanská vybavenost (restaurace, ubytování, nevýrobní služby, maloobchod, apod.)

#### **Přípustné využití**

- vedlejší stavby ke stavbě hlavní
- veřejná prostranství
- veřejná zeleň
- ochranná a izolační zeleň

- dětská hřiště a sportoviště
- odstavné, parkovací a manipulační plochy
- technická zařízení a opatření k likvidaci dešťových vod
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

#### **Podmíněně přípustné využití**

- bydlení za podmínky, že zůstane zachováno jako hlavní využití plochy (nebo objektu) občanské vybavení

#### **Nepřípustné využití**

- stavby, zařízení a činnosti, které jsou v rozporu s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

#### **Podmínky prostorového uspořádání**

- nová zástavba, přestavby stávající zástavby a případné dostavby musí být v souladu s charakterem a strukturou stávající zástavby
- bude zachována stávající výšková hladina objektů občanského vybavení

### **OS Plochy občanského vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení**

#### **Hlavní využití**

- tělovýchova a sport

#### **Přípustné využití**

- veřejná prostranství
- veřejná zeleň
- ochranná a izolační zeleň
- vedlejší stavby občanské vybavenosti sloužící jako doplněk k hlavnímu využití (ubytování a stravování, sociální zařízení, šatny apod.)
- odstavné, parkovací a manipulační plochy
- technická zařízení a opatření k likvidaci dešťových vod
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

#### **Nepřípustné využití**

- stavby pro individuální rekreaci
- stavby, zařízení a činnosti, které jsou v rozporu s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

#### **Podmínky prostorového uspořádání**

- struktura a výška zástavby není stanovena, budou posuzovány individuálně, stavby svou hmotou a výškou nesmí narušovat charakter sídla

### **OS1 Plochy občanského vybavení - střelnice**

#### **Hlavní využití**

- střelnice

#### **Přípustné využití**

- ochranná a izolační zeleň
- vedlejší stavby občanské vybavenosti sloužící jako doplněk k hlavnímu využití (ubytování a stravování, sociální zařízení, šatny apod.)
- odstavné, parkovací a manipulační plochy
- technická zařízení a opatření k likvidaci dešťových vod
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

#### **Podmíněně přípustné využití**

- umístění staveb do vzdálenosti 50 m od okraje lesa, pokud žadatel o navazující rozhodnutí prokáže, pro každou jednotlivou stavbu, že stavba neovlivní neakceptovatelným způsobem činností související s lesním hospodářstvím

#### **Nepřípustné využití**

- stavby pro individuální rekreaci
- stavby, zařízení a činnosti, které jsou v rozporu s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

#### **Podmínky prostorového uspořádání**

- struktura a výška zástavby není stanovena, budou posuzovány individuálně, stavby svou hmotou a výškou nesmí narušovat charakter sídla

## **OH Plochy občanského vybavení - hřbitovy**

### **Hlavní využití**

- hřbitov

### **Přípustné využití**

- urnový háj
- rozptylová louka
- stavby a zařízení související s pohřbenictvím (např. kaple, márnice, hygienické zázemí pro návštěvníky, stavby související s údržbou hřbitova, atd.)
- veřejná, ochranná a izolační zeleň
- odstavné, parkovací a manipulační plochy
- technická zařízení a opatření k likvidaci dešťových vod
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

### **Nepřípustné využití**

- stavby, zařízení a činnosti, které jsou v rozporu s hlavním a přípustným využitím

### **Podmínky prostorového uspořádání**

- stavby, zařízení a opatření musí být umístovány s ohledem na charakter vymezené plochy, daný jejím hlavním využitím

## **PV Plochy veřejných prostranství**

### **Hlavní využití**

- veřejná prostranství - návsi, komunikace, chodníky, veřejná zeleň a další prostory přístupné bez omezení

### **Přípustné využití**

- místní a účelové komunikace
- chodníky a pěší trasy
- cyklostezky a cyklotrasy
- autobusové zastávky včetně souvisejících staveb
- odstavné a parkovací plochy
- veřejná zeleň
- doprovodná zeleň podél komunikací
- plochy pro umístění mobiliáře
- prvky drobné architektury (sochy, altánky, kašny, fontány, kapličky apod.)
- dětská hřiště
- vodní plochy
- technická zařízení a opatření k likvidaci dešťových vod
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

### **Nepřípustné využití**

- stavby, zařízení a činnosti, které jsou v rozporu s hlavním a přípustným využitím

## **VL Plochy výroby a skladování - lehký průmysl**

### **Hlavní využití**

- plochy a pozemky výrobních areálů lehkého průmyslu, u kterých negativní vlivy nepřekračují hranice areálu a nezasahují sousedící plochy bydlení

### **Přípustné využití**

- malovýroba, řemeslná či přidružená výroba, výrobní i nevýrobní služby, stavby pro skladování
- stavby a zařízení pro administrativu a stravování
- veřejná prostranství
- izolační a ochranná zeleň
- technická zařízení a opatření k likvidaci dešťových vod
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

### **Podmíněně přípustné využití**

- využití plochy Z2O je podmíněno úpravou šířkových parametrů silnice III/1107
- umístění staveb do vzdálenosti 50 m od okraje lesa, pokud žadatel o navazující rozhodnutí prokáže, pro každou jednotlivou stavbu, že stavba neovlivní neakceptovatelným způsobem činnosti související s lesním hospodářstvím

- využití západní části plochy Z2O je podmíněno vybudováním náhradního dopravního napojení čerpací stanice mimo dálnici D1 a dále zajištění odpovídajících vodních zdrojů, jako náhrada za stávající dopravní napojení a stávající vodní zdroje, které jsou návrhem plochy Z2O dotčeny

#### **Podmíněně přípustné využití**

- malovýroba, řemeslné či přidružená výroba, výrobní i nevýrobní služby na základě prokázání, že změnou využití stávajících ploch a staveb nedojde k ovlivnění sousedících ploch a objektů bydlení

#### **Nepřípustné využití**

- větrné elektrárny
- stavby, zařízení a činnosti, které jsou v rozporu s hlavním a přípustným využitím

#### **Podmínky prostorového uspořádání**

- maximální výška zástavby v zastavitelné ploše Z2O je 15m po atiku (v souladu se stavebním povolením)
- maximální výška zástavby v zastavitelné ploše Z3O je 12m od rostlého terénu
- maximální výška zástavby v zastavitelné ploše Z5O je 12,4m na hranu atiky (v souladu se stavebním povolením)
- maximální výška zástavby v zastavitelné ploše Z17O je 6m od rostlého terénu
- max. výška staveb v zastavěném území nebude převyšovat průměrnou výškovou hladinu stávajících staveb pro výrobu (mimo technologická zařízení, jako jsou komíny, telekomunikační věže)
- nové stavební objekty je nutné umisťovat s ohledem na konfiguraci terénu tak, aby netvořili nežádoucí stavební dominantu
- minimální podíl ploch zeleně v zastavitelných plochách 40%
- podmínky ochrany a dotčení krajinného rázu či významných krajinných prvků budou řešeny vždy individuálně v rámci samostatných řízení před realizací staveb

### **VZ Plochy výroby a skladování - zemědělská výroba**

#### **Hlavní využití**

- plochy zemědělské výroby

#### **Přípustné využití**

- živočišná výroba
- stavby pro skladování
- stavby a zařízení pro administrativu a stravování
- veřejná prostranství
- izolační a ochranná zeleň
- technická zařízení a opatření k likvidaci dešťových vod
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

#### **Podmíněně přípustné využití**

- malovýroba, řemeslná či přidružená výroba, výrobní i nevýrobní služby na základě prokázání, že změnou využití stávajících ploch a staveb nedojde k ovlivnění sousedících ploch a objektů bydlení

#### **Nepřípustné využití**

- větrné elektrárny
- stavby, zařízení a činnosti, které jsou v rozporu s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

#### **Podmínky prostorového uspořádání**

- max. výška staveb nebude převyšovat průměrnou výškovou hladinu stávajících staveb pro výrobu (mimo technologická zařízení jako jsou komíny, telekomunikační věže)
- nové stavební objekty je nutné umisťovat s ohledem na konfiguraci terénu tak, aby netvořily nežádoucí stavební dominantu
- minimální podíl ploch zeleně v zastavitelných plochách 40%
- podmínky ochrany a dotčení krajinného rázu či významných krajinných prvků budou řešeny vždy individuálně v rámci samostatných řízení před realizací staveb

## **DS Plochy dopravní infrastruktury - silniční**

### **Hlavní využití**

- silniční doprava

### **Přípustné využití**

- dálnice a silnice včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti komunikace (náspy, zářezy, opěrné a protihlukové zdi, mosty apod.)
- chodníky a pěší trasy
- cyklostezky a cyklotrasy
- odstavné, parkovací a manipulační plochy
- stavby a zařízení občanského vybavení související s provozem dálnice D1
- autobusové zastávky včetně souvisejících staveb
- veřejná zeleň
- doprovodná zeleň podél komunikací
- plochy pro umístění mobiliáře
- veřejná prostranství
- křížení s územním systémem ekologické stability
- technická zařízení a opatření k likvidaci dešťových vod
- nezbytná technická infrastruktura

### **Nepřípustné využití**

- stavby, zařízení a činnosti, které jsou v rozporu s hlavním a přípustným využitím

## **DS1 Plochy dopravní infrastruktury - komerční vybavenost**

### **Hlavní využití**

- čerpací stanice pohonných hmot

### **Přípustné využití**

- dálnice a silnice včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti komunikace (náspy, zářezy, opěrné a protihlukové zdi, mosty apod.)
- stavby a zařízení občanského vybavení související s provozem dálnice D1 (motorest, čerpací stanice pohonných hmot, apod.)
- chodníky a pěší trasy
- odstavné, parkovací a manipulační plochy
- veřejná zeleň
- doprovodná zeleň podél komunikací
- plochy pro umístění mobiliáře
- veřejná prostranství
- technická zařízení a opatření k likvidaci dešťových vod
- nezbytná technická infrastruktura

### **Nepřípustné využití**

- stavby, zařízení a činnosti, které jsou v rozporu s hlavním a přípustným využitím

## **DM Plochy dopravní infrastruktury - komunikace místního významu**

### **Hlavní využití**

- silniční a cyklistická doprava

### **Přípustné využití**

- místní komunikace, účelové komunikace a veřejná prostranství včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti komunikací (náspy, zářezy, opěrné a protihlukové zdi, mosty apod.)
- chodníky a pěší trasy
- odstavné, parkovací a manipulační plochy
- autobusové zastávky včetně souvisejících staveb
- veřejná zeleň
- doprovodná zeleň podél komunikací
- plochy pro umístění mobiliáře
- veřejná prostranství
- křížení s územním systémem ekologické stability
- technická zařízení a opatření k likvidaci dešťových vod
- nezbytná technická infrastruktura

### **Nepřípustné využití**

- stavby, zařízení a činnosti, které jsou v rozporu s hlavním a přípustným využitím

## **TI Plochy technické infrastruktury - inženýrské sítě**

### **Hlavní využití**

- pozemky technické infrastruktury

### **Přípustné využití**

- pozemky, zařízení a stavby na vodovodní síti
- pozemky, zařízení a stavby na kanalizační síti
- pozemky, zařízení a stavby na energetické síti (elektrická energie a plyn)
- pozemky, zařízení a stavby telekomunikací a spojů
- pozemky technické infrastruktury pro nakládání s odpady
- veřejná prostranství
- veřejná zeleň
- ochranná a izolační zeleň
- technická zařízení a opatření k likvidaci dešťových vod
- nezbytná dopravní infrastruktura

### **Nepřípustné využití**

- stavby, zařízení a činnosti, které jsou v rozporu s hlavním a přípustným využitím

## **ZV Plochy zeleně na veřejných prostranstvích**

### **Hlavní využití**

- veřejná a sídelní zeleň

### **Přípustné využití**

- travnaté plochy s výsadbou okrasných dřevin
- plochy pro umístění mobiliáře
- prvky drobné sakrální architektury
- drobné stavby a zařízení, které svým charakterem zvyšují kulturní a rekreační potenciál řešeného území
- dětská hřiště
- technická zařízení a opatření k likvidaci dešťových vod
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

### **Nepřípustné využití**

- stavby, zařízení a činnosti, které jsou v rozporu s hlavním a přípustným využitím

## **ZS Plochy zeleně soukromé a vyhrazené**

### **Hlavní využití**

- soukromé zahrady a sady uvnitř zastavěného území nebo zastavitelných ploch

### **Přípustné využití**

- oplocení
- drobné stavby sloužící danému využití (např. sklady nářadí, zahradní domky, bazény, altány, včelíny, atd.)
- technická zařízení a opatření k likvidaci dešťových vod
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

### **Podmíněně přípustné využití**

- umístění staveb do ochranného pásma lesa, pokud žadatel o navazující rozhodnutí prokáže, pro každou jednotlivou stavbu, že stavba neovlivní neakceptovatelným způsobem činností související s lesním hospodářstvím

### **Nepřípustné využití**

- stavby, zařízení a činnosti, které jsou v rozporu s hlavním a přípustným využitím

### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- maximální zastavitelnost stavebního pozemku 10%
- maximální výška zástavby 1 nadzemní podlaží

## **ZO Plochy zeleně ochranné a izolační**

### **Hlavní využití**

- ochranná a izolační zeleň

### **Přípustné využití**

- plochy pro umístění mobiliáře
- protihluková opatření (zemní valy, protihlukové stěny)
- protierozní opatření
- technická zařízení a opatření k likvidaci dešťových vod
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

### **Nepřípustné využití**

- stavby, zařízení a činnosti, které jsou v rozporu s hlavním a přípustným využitím
- oplocení

## **VV Plochy vodní a vodohospodářské**

### **Hlavní využití**

- vodní toky a plochy

### **Přípustné využití**

- vodní díla
- protipovodňová a protierozní opatření
- prvky územního systému ekologické stability
- břehové porosty a doprovodná zeleň
- údržba a úprava vodních ploch a vodních toků
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura

### **Nepřípustné využití**

- stavby, zařízení a činnosti, které jsou v rozporu s hlavním a přípustným využitím
- oplocení

## **NZo Plochy zemědělské - orná půda**

### **Hlavní využití**

- plochy zemědělského půdního fondu (orná půda)

### **Přípustné využití**

- protipovodňová a protierozní opatření
- prvky územního systému ekologické stability
- plochy krajinné zeleně
- změna druhu pozemku mimo změnu na zahrady, sady
- revitalizace a renaturalizace vodních toků a niv a obnova vodních prvků v krajině
- vodní plochy
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

### **Podmíněně přípustné využití**

- účelové stavby pro zemědělské využití území až na základě prokázání, že umístění účelových zemědělských staveb a jejich výšková hladina výrazně nesnižuje estetickou a přírodní hodnotu a zohledňuje významné krajinné prvky a kulturní dominanty krajiny
- zemědělské stavby pro zajištění rostlinné prvovýroby v zemědělství (např. skladování sena, slámy, polní hnojiště) až na základě prokázání, že umístění zemědělských staveb a jejich výšková hladina výrazně nesnižuje estetickou a přírodní hodnotu a zohledňuje významné krajinné prvky a kulturní dominanty krajiny
- ohrazení pro pastvu hospodářských zvířat až na základě prokázání, že je zachována průchodnost krajinou jak pro volně žijící zvířata tak pro rekreačně nepobytové využití krajiny (např. turistika, cyklostezky)

### **Nepřípustné využití**

- rušení stávající zeleně v krajině (meze, aleje, remízky, atd.)
- stavby, zařízení a činnosti, které jsou v rozporu s hlavním a přípustným využitím
- stavby pro hospodářská zvířata
- v nezastavěném území se vylučují stavby, zařízení a opatření uvedená v §18 odst. 5 stavebního zákona s výjimkou staveb a zařízení uvedených v přípustném a podmíněně přípustném využití



- oplocování pozemků s výjimkou zabezpečení volně se pasoucích zvířat před jejich únikem a vstupem nepovolaných osob - např. ohradníky, bradla apod.

#### **Podmínky prostorového uspořádání**

- maximální zastavění zemědělských staveb pro zajištění rostlinné prvovýroby v zemědělství 25m<sup>2</sup>, s maximální výškou 4m
- přístřešky pro letní ustájení hospodářských zvířat do výšky max. 4 m a maximální zastavěné plochy 25m<sup>2</sup>
- v případě návaznosti plochy NZo se zastavěným územím anebo zastavitelnou plochou budou stavby umístovány u hranic s těmito plochami, popř. u přístupové komunikace k ploše

#### **NZt Plochy zemědělské - trvalé travní porosty**

##### **Hlavní využití**

- plochy zemědělského půdního fondu (trvalé travní porosty)

##### **Přípustné využití**

- protipovodňová a protierozní opatření
- prvky územního systému ekologické stability
- plochy krajinné zeleně
- změna druhu pozemku mimo změny na ornou půdu a zahrady a sady
- revitalizace a renaturalizace vodních toků a niv a obnova vodních prvků v krajině
- vodní plochy
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

##### **Podmíněně přípustné využití**

- účelové stavby pro zemědělské využití území až na základě prokázání, že umístění účelových zemědělských staveb a jejich výšková hladina výrazně nesnižuje estetickou a přírodní hodnotu a zohledňuje významné krajinné prvky a kulturní dominanty krajiny
- zemědělské stavby pro zajištění rostlinné prvovýroby v zemědělství (např. skladování sena, slámy, polní hnojiště) až na základě prokázání, že umístění zemědělských staveb a jejich výšková hladina výrazně nesnižuje estetickou a přírodní hodnotu a zohledňuje významné krajinné prvky a kulturní dominanty krajiny
- ohrazení pro pastvu hospodářských zvířat až na základě prokázání, že je zachována průchodnost krajinou jak pro volně žijící zvířata, tak pro rekreačně nepobytové využití krajiny (např. turistika, cyklostezky)

##### **Nepřípustné využití**

- rušení stávající zeleně v krajině (meze, aleje, remízky, atd.)
- stavby, zařízení a činnosti, které jsou v rozporu s hlavním a přípustným využitím
- stavby pro hospodářská zvířata
- v nezastavěném území se vylučují stavby, zařízení a opatření uvedená v §18 odst. 5 stavebního zákona s výjimkou staveb a zařízení uvedených v přípustném a podmíněně přípustném využití
- oplocování pozemků s výjimkou zabezpečení volně se pasoucích zvířat před jejich únikem a vstupem nepovolaných osob - např. ohradníky, bradla apod.

#### **Podmínky prostorového uspořádání**

- maximální zastavění zemědělských staveb pro zajištění rostlinné prvovýroby v zemědělství 25m<sup>2</sup>, s maximální výškou 4m
- přístřešky pro letní ustájení hospodářských zvířat do výšky max. 4 m a maximální zastavěné plochy 25m<sup>2</sup>
- v případě návaznosti plochy NZt se zastavěným územím anebo zastavitelnou plochou budou stavby umístovány u hranic s těmito plochami, popř. u přístupové komunikace k ploše

#### **NZz Plochy zemědělské - zahrady a sady**

##### **Hlavní využití**

- plochy zemědělského půdního fondu (stávající zahrady a sady v nezastavěném území)

##### **Přípustné využití**

- drobné stavby sloužící danému využití (sklady nářadí, včelíny, atd.)
- změna druhu pozemku mimo změny na ornou půdu
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

### **Podmíněně přípustné využití**

- oplocení na základě prokázání, že je zachována průchodnost krajinou jak pro volně žijící zvířata, tak pro rekreačně nepobytové využití krajiny (např. turistika, cyklostezky)

### **Nepřípustné využití**

- stavby, zařízení a činnosti, které jsou v rozporu s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

### **Podmínky prostorového uspořádání**

- maximálně jedna stavba pro dané využití na pozemku do 25m<sup>2</sup> zastavěné plochy
- maximální výška zástavby 1 nadzemní podlaží

## **NL Plochy lesní**

### **Hlavní využití:**

- lesní a jiné pozemky určené k plnění funkcí lesa

### **Přípustné využití:**

- prvky územního systému ekologické stability
- jednotlivé účelové stavby a zařízení pro lesní hospodářství a výkonu práva myslivosti (např. poseady, krmelce, atd.)
- protipovodňová a protierozní opatření
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura

### **Nepřípustné využití:**

- oplocení lesních pozemků s výjimkou lesních oplocenek
- stavby, zařízení a činnosti, které jsou v rozporu s hlavním a přípustným využitím

## **NS Plochy smíšené nezastavěného území**

### **Hlavní využití**

- krajinná a přírodě blízká zeleň (meze, aleje, remízky, nefunkční cesty atd.)

### **Přípustné využití**

- plochy zemědělského půdního fondu
- lesní pozemky
- meliorace
- obnova cestní sítě
- protierozní a protipovodňová opatření
- revitalizace vodních toků
- vodní plochy
- prvky územního systému ekologické stability
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

### **Nepřípustné využití**

- rušení stávající zeleně v krajině (mezí, alejí, remízků atd.)
- stavby, zařízení a činnosti, které jsou v rozporu s hlavním využitím
- změna kultury na ornou půdu a zahrady
- v nezastavěném území se vylučují stavby, zařízení a opatření uvedená v §18 odst. 5 stavebního zákona s výjimkou staveb a zařízení uvedených v přípustném využití
- oplocování pozemků s výjimkou zabezpečení volně se pasoucích zvířat před jejich únikem a vstupem nepovolaných osob - např. ohradníky, bradla apod.

## **f.3 Stanovení podmínek ochrany krajinného rázu:**

- Dodržení stanovených podmínek prostorového uspořádání (kapitola f. 2) při výstavbě přispěje k citlivému začlenění nově navržené zástavby do okolní zástavby i do krajiny tak, aby nedošlo k narušení krajinného rázu.
- Kompoziční vztahy jako limit využití území – je třeba zachovat a chránit působnost stavebních dominant a přírodních dominant, měřítko a charakter zástavby, zachovat osy pruhledů na kulturní a přírodní dominanty území. Důsledně dodržet převládající hladiny zastavění a odpovědně prověřovat a hodnotit vliv případně vznikajících nových dominant.
- Stanovená maximální výšková hladina a procento zastavění zajistí lepší zapojení nové zástavby do krajiny.

- Výškovou hladinu zástavby je třeba chránit s ohledem na zachování měřítka zastavění a charakteru zástavby. Dbát na ochranu působení horizontů krajiny a topografie zastavěného území jednotlivých sídel a přírodních dominant.
- Větrné elektrárny jsou vyloučeny v celém řešeném území.
- Umísťování staveb a jiných činností, které by mohly negativně ovlivnit krajinný ráz, je přípustné za podmínky prokázání vyloučení negativního vlivu na krajinný ráz.
- S ohledem na charakter území a krajinný ráz jsou stavby pro zemědělství typu např. areály zahradnictví se skleníky a fóliovníky, farmové a oborové chovy zvěře s trvalým oplocením bránícím průchodnosti krajiny, ve vazbě na ustanovení § 18 odst. 5 stavebního zákona výslovně zakázány.

**g. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit**

**g.1 Veřejně prospěšné stavby**

Územní plán navrhuje následující veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:

VT2                    kanalizační stoka k ploše Z4M včetně souvisejících staveb a zařízení

**g.2 Veřejně prospěšná opatření**

Územní plán nenavrhuje žádná veřejně prospěšná opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:

**h. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona**

Územní plán nenavrhuje žádné veřejně prospěšné stavby ani veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.

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

Územní plán nenavrhuje kompenzační opatření. Územní plán nemá vliv na evropsky významné lokality, uvedené v národním seznamu evropsky významných lokalit, ani vyhlášené ptáčích oblasti.

**j. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření**

Územní plán navrhuje následující plochy a koridory územních rezerv:

**R1**            Plocha územní rezervy s využitím pro plochy dopravní infrastruktury - silniční (DS)

Plocha územní rezervy je zpřesněna v souladu s návrhem ze ZÚR SK na podkladu aktuální katastrální mapy. Při využití koridoru R1 je v rámci návrhu konkrétní trasy silnice II/110 nutné zkoordinovat její průběh s návrhem na území sousední obce Kozmice.

**k. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti**

U plochy Z1M je další rozhodování o jejím využití podmíněné zpracováním územní studie.

Stanovení podmínek pro její pořízení:

Součástí územní studie bude prověření možností účelného využití řešeného území. Předmětem řešení bude zejména návrh vnitřního členění plochy na stavební pozemky rodinných domů, pozemků zahrad a pozemky místních komunikací zpřístupňující jednotlivé stavební pozemky. Dále bude

prověřeno napojení stavebních pozemků na stávající a navrženou technickou infrastrukturu sídla. V navrženém řešení budou zohledněny stávající limity omezující využití plochy, včetně návrhu případných přeložek stávajících sítí. Územní studii bude prověřena možnost stanovení orientace staveb vůči veřejnému prostranství (stanovení uliční a stavební čáry a orientace střech), posouzení půdorysných tvarů staveb atd.

Součástí řešení územní studie bude i prověření vlivů hluku ze sousedních silnic II. a III. třídy. Územní studie zohlední i požadavek na etapizaci výstavby.

Územní plán stanovuje lhůtu pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti na 5 let od nabytí účinnosti územního plánu.

**I. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání**

Územní plán nenavrhuje žádné plochy, u kterých je další rozhodování o jejich využití podmíněné vydáním regulačního plánu.

**m. Stanovení pořadí změn v území (etapizace)**

Územní plán navrhuje etapizaci pro plochu Z1M (bez grafického znázornění).

V první etapě bude řešena dopravní a technická infrastruktura, která bude realizována před započítáním obytné výstavby.

Druhá etapa bude výstavba ve východní polovině plochy Z1M navazující na zastavěné území. Třetí etapa (východní polovina plochy Z1M) bude využita až po využití východní části plochy alespoň z 80 % (využití znamená vydání územního rozhodnutí či stavebního povolení).

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

Textová část územního plánu obsahuje 36 listů, grafická část územního plánu obsahuje 3 výkresy a 4 schémata.

Výkresy:

1.	Základní členění území	1 : 5 000
2.	Hlavní výkres	1 : 5 000
3.	Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace	1 : 5 000

Schémata:

S1	Schéma dopravy	1 : 10 000
S2	Schéma vodního hospodářství - vodovod	1 : 10 000
S3	Schéma vodního hospodářství - kanalizace	1 : 10 000
S4	Schéma energetiky a spojů	1 : 10 000

## II. Odůvodnění územního plánu

### a. Postup při pořízení územního plánu

O pořízení nového ÚP Ostředek rozhodlo ZO Ostředek dne 5.4.2017. Ve smyslu ust. § 6 odst. 2 stavebního zákona rozhodlo zastupitelstvo o pořízení územního plánu Obecním úřadem Ostředek při splnění kvalifikačních předpokladů fyzickou osobou podle § 24 stavebního zákona, když ve smyslu ust. § 6 odst. 6 písm. b) stavebního zákona schválilo žádost obce o uzavření smlouvy s touto fyzickou osobou. Určeným zastupitelem pro spolupráci s pořizovatelem byl určen Mgr. Pavel Zeman.

Důvody k pořízení nového územního plánu vyplývají především ze zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon), který u dokumentací, schválených před 1. lednem 2007 omezuje jejich platnost do 31. prosince 2022.

Návrh zadání územního plánu byl zpracován v souladu s ustanovením § 47 odst. 1 stavebního zákona a podle přílohy č. 6 vyhlášky č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění platných předpisů (dále jen vyhláška). Jako podklad pro zpracování návrhu zadání byla ve smyslu ustanovení § 11 odst. 1 vyhlášky využita dokumentace „Doplňující průzkumy a rozborů“ zpracovaná autorizovaným architektem pro obor územní plánování Ing. Petrem Laubem. Tato dokumentace byla zpracována z důvodu potřeby kompletní aktualizace vstupních údajů potřebných pro zpracování územního plánu.

Pořizovatel územního plánu Ostředek, kterým je Obecní úřad Ostředek jako úřad obce, který zajistil splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti ve smyslu ustanovení § 6 odst.2 stavebního zákona s využitím pořízených územně analytických podkladů správního obvodu obce s rozšířenou působností (ORP) Benešov, územně plánovací dokumentace (územního plánu obce Ostředek) a doplňujících průzkumů a rozborů území, které v požadovaném rozsahu zpracovala vybraná oprávněná osoba ve smyslu ustanovení § 159 stavebního zákona Ing. Petr Laube (autorizovaný architekt ČKA 03 889), vyhodnotil uplatněné návrhy na pořízení změn funkčního využití území a zpracoval ve spolupráci s určeným členem zastupitelstva obce a projektantem návrh zadání ÚP Ostředek. (Návrh zadání mimo jiné zohlednil závěry provedené k vyhodnocení uplatněných žádostí na změny v území, které obecní úřad v součinnosti s projektantem vyhodnotil s ohledem na veřejné zájmy.)

Návrh zadání pořizovatel následně veřejně projednal postupem, který ukládá ust. § 47 odst. 2 a 3 stavebního zákona. Dotčeným orgánům, sousedním obcím, krajskému úřadu odeslal pořizovatel oznámení a návrh zadání jednotlivě dopisem č.j. 542/2018/ŠM dne 2.8.2017 elektronickou poštou, veřejnost byla vyrozuměna veřejnou vyhláškou, oznámením, která byla vyvěšena na úřední desce obce Ostředek, č.j. 541/2017/ŠM od 2.8.2017 do 5.9.2017 současně s elektronickým uveřejněním návrhu zadání na webové stránce obce Ostředek, <https://www.ouostredok.cz>. Ve stejné lhůtě byl návrh zadání včetně grafické části doplňujících rozborů a průzkumů vystaven na Obecním úřadě v Ostředku k veřejnému nahlédnutí (což naplňuje zákonem stanovenou dobu 30 dnů).

Pořizovatel po ukončení projednání návrhu zadání a po vyhodnocení požadavků, podnětů a připomínek ve spolupráci s určeným zastupitelem návrh zadání upravil. Výsledek tohoto projednání pak byl ve smyslu ustanovení § 47 odst. 4 zpracován do výsledné verze návrhu zadání, která byla ve smyslu ustanovení § 47 odst. 5 předložena ke schválení zastupitelstvu obce. Zastupitelstvo obce schválilo výslednou verzi zadání dne 25.9.2017.

Následně pořizovatel zajistil zpracování návrhu územního plánu oprávněnou osobou v rozsahu schváleného zadání.

Pořizovatel zajistil zpracování návrhu územního plánu oprávněnou osobou Ing. Petrem Laubem, ČKA 03 889. Na základě zpracovaného a projektantem předaného návrhu ÚP Ostředek pak Obecní úřad Ostředek oznámil místo a dobu konání společného jednání o návrhu územně plánovací dokumentace podle ustanovení § 50 odst. 2 stavebního zákona jednotlivě dotčeným orgánům, krajskému úřadu a sousedním obcím dopisem ze dne 12. června 2019, č.j. 457/2019/ŠM. Obsahem oznámení byla i výzva dotčeným orgánům k uplatnění stanovisek a sousedním obcím k uplatnění připomínek, a to včetně lhůty pro jejich uplatnění. Tato lhůta byla stanovena do 9. srpna 2019.

Pořizovatel všechny vyrozuměl o skutečnosti, že k později uplatněným stanoviskům a připomínkám se nepřihlíží a že návrh územního plánu Ostředek včetně odůvodnění bude vystaven na internetové adrese pořizovatele. Zároveň pořizovatel naplnil ust. § 50 odst. 3 stavebního zákona, když doručil návrh územního plánu veřejnou vyhláškou ze dne 12. června 2019, č.j. 456/2019/ŠM, která byla vyvěšena na úřední desce v zákonem stanoveném termínu. Rovněž tato veřejná vyhláška–oznámení obsahovala poučení o možnosti veřejnosti uplatňovat k vystavenému návrhu územního

plánu a k dokumentaci Vyhodnocení vlivů návrhu ÚP na udržitelný rozvoj písemné připomínky. Veřejnost byla upozorněna na lhůtu, která byla v souladu s ust. § 50 odst. 3 stavebního zákona stanovena pro možnost uplatnění připomínek do 9. srpna 2019. Veřejná vyhláška - oznámení o vystavení návrhu územního plánu společně s dokumentací vyhodnocení vlivů návrhu ÚP na udržitelný rozvoj s částí A Vyhodnocení vlivů návrhu ÚP Ostředek na životní prostředí (SEA) informovala, že zveřejnění a zpřístupnění obou dokumentací je zajištěno od 24. června 2019 do 9. srpna (včetně) 2019. Oprávnění investoři zaznamenaní v seznamu oprávněných investorů ke dni 11. 6.2019 obdrželi oznámení o vystavení návrhu územního plánu a Vyhodnocení vlivů územního plánu Ostředek na udržitelný rozvoj území veřejnou vyhláškou. Dokumentace byly dopisem č.j. 175/2019/O poskytnuty v tištěné podobě krajskému úřadu ve smyslu ustanovení § 50 odst. 2 stavebního zákona.

Společné ústní jednání se konalo na Obecním úřadě Ostředek dne 10. července 2019 od 10.00 hodin. Výklad k projednávanému územnímu plánu zajistil projektant.

Projektant, pořizovatel a určený zastupitel po ukončení zákonem stanovených termínů provedli vyhodnocení stanovisek k návrhu územního plánu Ostředek ze společného jednání. Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů je provedeno v kap. „e. Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů - soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů provedené dle § 53 odst. 4, písmene d) stavebního zákona“.

Na základě nesouhlasného stanoviska krajského úřadu byl prověřen rozsah zastavitelných ploch. Na základě pokynu orgánu obce byl následně proces pořizování pozastaven a další pořizování bylo zahájeno po ověření aktuálnosti sledovaných záměrů nebo vydání některých rozhodnutí v plochách výroby a skladování. Po provedené konzultaci na krajském úřadu došlo k výrazné redukci některých zastavitelných ploch, dokumentace byla upravena a krajský úřad byl požádán o změnu stanoviska z hlediska odnětí zemědělského půdního fondu. Krajský úřad vydal změnu stanoviska dne 7.6.2021. Následně byl požádán odbor životního prostředí a zemědělství o stanovisko k posouzení vlivů provádění územního plánu na životní prostředí. Stanovisko na základě obdržených podkladů bylo vydáno dne 9.8.2021, viz. kap. Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 dle § 53 odst. 5, písm. c) stavebního zákona.

Ostatní požadavky vyplývající ze stanovisek dotčených orgánů byly v upravené dokumentaci akceptovány.

Žádná ze sousedních obcí k projednávanému návrhu ÚP Ostředek neuplatnila, ve smyslu ustanovení § 50 odst. 2 stavebního zákona, písemné připomínky. V rámci ustanovení § 50 odst. 3 stavebního zákona byly pořizovateli ze strany veřejnosti doručeny písemné připomínky. Připomínku podali: P. H., písemnost uplatněna u OÚ dne 1.7.2019 (č.j. 495/2019/ZP); R. H., písemnost uplatněna u OÚ dne 9.7.2019 (č.j. 520/2019/ZP) a písemnost uplatněna u OÚ dne 9.7.2019 (č.j. 521/2019/ZP); L. B., písemnost uplatněna u OÚ dne 15.7.2019 (č.j. 525/2019/ZP); F. Š., písemnost uplatněna u OÚ dne 18.7.2019 (e-mailem); M. a K. Š., písemnost uplatněna u OÚ dne 29.7.2019 (č.j. 575/2019/ZP); M. a K. U, písemnost uplatněna u OÚ dne 30.7.2019 (č.j. 579/2019/ZP); F. P., písemnost uplatněna u OÚ dne 6.8.2019 (č.j. 598/2019/ZP); Společnost D1 E34 s.r.o., Ing. arch. L. B., písemnost uplatněna u OÚ dne 6.8.2019 (č.j. 599/2019/ZP); V. R., písemnost uplatněna u OÚ dne 6.8.2019 (č.j. 600/2019/ZP); P. K. a H. K., písemnost uplatněna u OÚ dne 7.8.2019 (č.j. 603/2019/ZP); L. B., písemnost uplatněna u OÚ dne 7.8.2019 (č.j. 604/2019/ZP); Společnost Prologis Czech Republic LXIX s.r.o., písemnost uplatněna u OÚ dne 8.8.2019 (č.j. 609/2019/ZP); Společnost E34 Ostředek s.r.o. Praha 8- Karlín, K. K., písemnost uplatněna u OÚ dne 9.8.2019 ( č.j. 615/2019/ZP).

Shrnutí vyhodnocení uplatněných připomínek ze strany vlastníků pozemků a staveb po společném projednání: požadavky na vymezení dalších zastavitelných území nebyly akceptovány. Požadavky na změny funkcí v zastavěném území byly akceptovány. Změny v zastavitelném území vycházejí z platných rozhodnutí nebo byly provedeny v dohodě s určeným zastupitelem včetně zapracování podmíněně přípustného využití plochy.

Další úpravy dokumentace po společném projednání zapracovaly požadavky vyplývající ze stanovisek dotčených orgánů. Vpuštění zastavitelných ploch nebo jejich plošné úpravy musely být provedeny z důvodu nesouhlasných stanovisek dotčených orgánů a byly provedeny na základě požadavků určeného zastupitele a v dohodě se zastupitelstvem obce na základě jejich podrobných znalostí území a na základě nutnosti zohlednění požadavku nadřízeného orgánu územního plánování, viz níže.

Obecní úřad Ostředek ve smyslu ustanovení § 50 odst. 7 stavebního zákona požádal v září 2021 nadřízený orgán územního plánování tj. Odbor územního plánování a stavebního řádu Krajského úřadu Středočeského kraje o vydání stanoviska k návrhu ÚP Ostředek. Krajský úřad

Středočeského kraje vydal stanovisko dne 5.10.2021 pod č.j. 120056/2021/KUSK, kde posoudil návrh územního plánu a zjistil, že návrh neprokazuje soulad s nadřazenou územně plánovací dokumentací. Krajský úřad shledal v dokumentaci nedostatky, spočívající hlavně z rozsahu zastavitelných ploch a jejich nevhodnému vybíhání do volné krajiny nebo rozšiřování osamocených objektů v krajině. Tyto byly odstraněny a Obecní úřad Ostředek následně požádal o potvrzení odstranění nedostatků. Krajský úřad vydal potvrzení o odstranění nedostatků dne 25.10.2021, pod č.j. 132879/2021/KUSK. Dokumentaci nadřízený orgán posoudil z hlediska zajištění koordinace využívání území, zejména s ohledem na širší územní vztahy, z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem a konstatuje, že nedostatky byly odstraněny, neshledal žádné rozpory a lze postupovat v dalším řízení o územním plánu.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem a projektantem vyhodnotil všechny obdržené písemnosti ve smyslu ust. § 51 stavebního zákona. Dohodnuté závěry ve smyslu výše uvedeného byly promítnuty do dokumentace upravené k veřejnému projednání.

Řízení o ÚP probíhalo v souladu s ust. § 52 odst. 1 až 4 stavebního zákona. Dotčeným orgánům, krajskému úřadu, sousedním obcím a oprávněnému investorovi bylo dopisem ze dne 15.12.2021 zasláno oznámení o konání veřejného projednání společně se základní informací o změnách provedených v územně plánovací dokumentaci od společného jednání konaného podle § 50 stavebního zákona, ke kterým by měly ve smyslu ust. § 52 odst. 3 stavebního zákona uplatňovat svá stanoviska nebo připomínky.

Veřejnost byla seznámena s veřejným projednáním veřejnou vyhláškou, která byla vyvěšena na úřední desce obecního úřadu a v elektronické podobě na webových stránkách obce od 17. prosince 2021 do 26. ledna 2022. Dokumentace byla v tomto termínu k nahlédnutí na obecním úřadu a v elektronické podobě na stránkách Obce Ostředek, <http://www.ouostredok.cz>. Veřejnost byla upozorněna na možnost podání připomínek nebo námitek v zákonem stanoveném termínu, tj. do 26. ledna 2022 včetně a o způsobu podání. Nařízené veřejné projednání se konalo dne 19.1.2022 od 17.00 hodin v Obecním společenském sále v Ostředku. V rámci řízení byl projektantem zajištěn odborný výklad. O průběhu veřejného projednání byl veden pořizovatelem písemný záznam podle ust. § 22 odst. 2 stavebního zákona.

Sousední obce se veřejného projednání nezúčastnily. V rámci řízení vedeném o návrhu ÚP Ostředek byly uplatněny ve smyslu ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona námítky a připomínky.

V rámci ust. § 52 odst. 3 stavebního zákona byla k části řešení, které byla od společného jednání vedeném podle ust. § 50 změněna, uplatněna stanoviska dotčených orgánů. Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem a projektantem vyhodnotil obdržené písemnosti. Bylo dohodnuto, že o změnu stanoviska bude požádán Krajský úřad Středočeského kraje. Krajský úřad k žádosti vydal dne 3.8.2022 sdělení, v němž potvrzuje svůj dříve vydaný nesouhlas.

Dne 7.12.2022 proběhlo výsledné jednání na obci, kde se obdržené písemnosti vyhodnotily a byly stanoveny konečné pokyny pro úpravu návrhu územního plánu pro opakované veřejné projednání.

Protože došlo na základě veřejného projednání k podstatné úpravě návrhu územního plánu, zajistil pořizovatel v rozsahu těchto úprav projednání ve smyslu ustanovení § 53 odst. 2 stavebního zákona na opakovaném veřejném projednání za účasti dotčených orgánů, sousedních obcí a veřejnosti a požádal krajský úřad o vydání stanoviska.

Krajský úřad vydal stanovisko podle § 45i zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny a podle § 10i zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí dne 29.3.2023, kde vyloučil významný vliv na předmět ochrany a nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů provedených změn na životní prostředí. Dotčené orgány a sousední obce byly obeslány a pozvány na opakované veřejné projednání – řízení o návrhu územního plánu Ostředek dopisem č.j. 315/2023/SM dne 21.3.2023, v němž byly orientačně upozorněny na změny v dokumentaci provedené od veřejného projednání.

Veřejnost byla seznámena s opakovaným veřejným projednáním veřejnou vyhláškou, která byla vyvěšena na úřední desce obecního úřadu v zákonem stanoveném termínu od 27. března 2023 do 3. května 2023 (včetně). Po celou tuto dobu byla dokumentace k nahlédnutí na obecním úřadu a v elektronické podobě na stránkách Obce Ostředek na internetové adrese: <http://www.ouostredok.cz>. Veřejnost byla upozorněna na možnost podání připomínek nebo námitek k částem, které byly od veřejného projednání změněny a o způsobu podání. Veřejnou vyhláškou byly podány základní informace o změnách v dokumentaci provedené od veřejného projednání. Veřejnou vyhlášku o opakovaném veřejném projednání obdrželi rovněž oprávnění investoři.

Nařízené opakované veřejné projednání se konalo dne 26. dubna 2023 od 17.00 hodin v Obecním společenském sále (součást budovy Ostředek čp. 43) V rámci opakovaného řízení byl zajištěn odborný výklad. O průběhu veřejného projednání byl veden pořizovatelem písemný záznam podle ust. § 22 odst. 2 stavebního zákona. Sousední obce se opakovaného veřejného projednání nezúčastnily, z dotčených orgánů se zúčastnila krajská hygienická stanice.

V rámci opakovaného veřejného projednání bylo uplatněno stanovisko dotčeného orgánu: Krajského úřadu Středočeského kraje ze dne 29.3.2023; Obvodního báňského úřadu pro území Hlavního města Prahy a kraje Středočeského ze dne 22.3.2023; Ministerstva obrany ČR ze dne 20.4.2023; Krajské hygienické stanice ze dne 21.3.2023; Krajského úřadu Středočeského kraje (koordinované stanovisko) ze dne 28.4.2023; Městského úřadu Benešov, odboru životního prostředí ze dne 28.4.2023; Státního pozemkového úřadu ze dne 2.5.2023. V rámci opakovaného veřejného projednání nebyly ze strany veřejnosti uplatněny námítky a připomínky.

Připomínky a námítky uplatněné v průběhu procesu pořizování návrhu územního plánu byly dle ustanovení § 53 odst. 1 stavebního zákona vyhodnoceny. Vyhodnocení připomínek a návrh rozhodnutí o námítkách s odůvodněním byl zaslán výzvou dotčeným orgánům dne 19.5.2023 k uplatnění stanoviska včetně upozornění, že kdo neuplatní stanovisko v zákonem stanovené lhůtě, má se za to, že s návrhem pořizovatele souhlasí. K vyhodnocení připomínek a k návrhu rozhodnutí o námítkách vydala souhlasné stanovisko Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze dne 9.6.2023 a Městský úřad Benešov dne 19.6.2023 soubor stanovisek bez požadavků na doplnění zasláního textu.

Na základě výsledků projednání se konstatuje, že po opakovaném veřejném projednání již nedošlo k podstatné úpravě návrhu územního plánu. Pořizovatel přezkoumal soulad ÚP ve smyslu ustanovení § 53 odst. 4 a 5 stavebního zákona.

V souladu s ust. § 54 odst. 1 stavebního zákona předložil Obecní úřad Ostředek návrh na vydání územního plánu Ostředek zastupitelstvu obce s jeho odůvodněním.

## **b. Vyhodnocení souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem a politikou územního rozvoje ČR provedené dle § 53 odst. 4, písmene a) stavebního zákona**

### **b.1 Soulad s Politikou územního rozvoje ČR**

Územní plán respektuje z hlediska Politiky územního rozvoje ČR, zejména body sledující priority, které jsou pro řešené území podstatné. Priority, které nejsou uvedeny, nebyly výslovně zohledněny, neboť řešené území nemá předpoklady pro jejich uplatnění.:

- (14) *Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivita. 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 respektuje v maximální možné míře přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území. Na území obce se jedná zejména o dvě nemovité kulturní památky, archeologická naleziště (5x) a veškeré trasy sítí dopravní a technické infrastruktury. Dále pak historická centra Ostředka, Mžížovic, Bělčíc a Třemošnice se zachovalou strukturou původní zástavby.

Nové zastavitelné plochy jsou navrženy do proluk v zastavěném území a v návaznosti na zastavěné území jednotlivých sídel a osad tak, aby byly co nejvíce respektovány stávající limity v území.

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

Územní plán respektuje tuto prioritu a dbá na zachování hospodářské funkce krajiny. Nové zastavitelné plochy jsou navrženy v maximální možné míře ve vazbě na zastavěné území s



cílem minimalizovat zásah do pozemků ZPF. Plochy PUPFL a vodní plochy nejsou územním plánem dotčeny.

Návrhem prvků ÚSES dojde k posílení ekologické funkce krajiny.

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

Návrh nových zastavitelných ploch je koncipován tak, aby bylo minimalizováno riziko vzniku sociální segregace. Zastavitelné plochy jsou navrženy do všech sídel v řešeném území se zohledněním jejich potenciálu.

Zastavitelné plochy jsou navrhovány do proluk v zastavěném území a v návaznosti na zastavěné území jednotlivých sídel a osad tak, aby byli obyvatelé nových zastavitelných ploch v kontaktu se stávající zástavbou a byli tak součástí života v obci.

- (16) *Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, s cílem zajistit kvalitu života obyvatel a odpovídající hospodářský rozvoj 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.*

Návrh územního plánu vychází z komplexního posouzení širších vztahů ve vazbě na řešené území, při zohlednění stávajících limitů využití území.

Územní plán stanovuje podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití tak, aby se předešlo zejména negativním vlivům z ploch výroby na plochy bydlení, případně na plochy smíšené obytné. Při dodržení stanovených podmínek využití bude v maximální míře ochráněno obytné území. Toto se týká zejména změn činností a předmětů podnikání, které by mohly negativně ovlivnit stávající obytné území. V územním plánu jsou preferovány výroby a činnosti, které nemají negativní dopad na sousedící obytné plochy.

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

Územní plán navrhuje plochy výroby a skladování - lehký průmysl a výroby a skladování - zemědělská výroba, které po jejich realizaci a využití vyvolají vznik pracovních příležitostí.

Různé formy maloobchodu a drobného podnikání jsou přípustné v rámci ploch bydlení, ploch smíšených obytných a ploch občanského vybavení.

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

Územní plán naplňuje tuto prioritu a navrhuje polycentrický rozvoj řešeného území.

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

Pro plochy výroby byly stanoveny podmínky využití tak, aby bylo možné předcházet vzniku ploch typu brownfields a aby bylo možné plochy výroby využít i pro jiné využití, než pro které byly původně vystavěny, se zohledněním jejich polohy v rámci širších vztahů a případné vazby na obytné plochy.

Nové plochy výroby a skladování jsou navrhovány prioritně ve vazbě na dálnici D1 a silnici II/110.

- (20) *Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti, respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit*

soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové kvality krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.

V návrhu územního plánu byly prověřeny veškeré návrhové plochy, zejména s ohledem na skutečnost, že řešené území leží v členité krajině s přihlédnutím ke všem přírodním limitům v řešeném území tak, aby bylo pokud možno minimalizováno ovlivnění stávajícího charakteru krajiny. Návrhové plochy jsou navrženy tak, aby nedocházelo k tříštění pozemků ZPF a PUPFL a ke vzniku těžko obhospodařovatelných ploch.

Územní plán navrhuje prvky lokální úrovně ÚSES v návaznosti na nadřazený systém navržený v ZÚR a stanovuje podmínky využití pro plochy s rozdílným způsobem využití tak, aby byla zajištěna ochrana ekologické stability krajiny, včetně krajinné zeleně rostoucí mimo lesní pozemky.

V kapitole f) výrokové části územního plánu jsou dále stanoveny základní podmínky ochrany krajinného rázu v řešeném území.

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

V řešeném území je nejvýznamnější bariérou stávající těleso dálnice D1, které je dlouhodobě stabilizované.

Nové zastavitelné plochy navrhuje územní plán tak, aby nevytvářely další bariéry v území a nezhoršovaly a neomezovaly prostupnost krajiny.

Základní prostupnost v krajině je řešena návrhem systému ÚSES a podporou zachování stávajících cest a průchodnosti krajiny.

Postupnou zástavbou v území došlo ke srůstu sídel Ostředek a Mžížovice. Územní plán navrhuje pouze doplnění zastavitelných ploch ve volných prolukách v prostoru původní proluky mezi sídly.

Žádným z dalších návrhů zastavitelných ploch nedochází k nežádoucímu srůstání zbývajících sídel řešeného území.

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

Územní plán respektuje stávající značené turistické trasy a cyklotrasy.

Realizace nových cyklotras a cyklostezek, včetně pěších a turistických tras je možná v souladu se stanovenými podmínkami využití pro jednotlivé funkční plochy, dle aktuální potřeby v území.

U ploch bydlení v rodinných domech venkovských a ploch smíšených obytných venkovských byly stanoveny podmínky využití tak, aby v nich bylo možné realizovat objekty občanského vybavení související s turistikou, včetně realizace ubytovacích kapacit.

- (23) *Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně. U stávající i budované sítě dálnic, kapacitních komunikací a silnic I. třídy zohledňovat i potřebu a možnosti umístění odpočívák, které jsou jejich nedílnou součástí. Zmírňovat vystavení městských oblastí nepříznivým účinkům tranzitní železniční a silniční dopravy, mimo jiné i prostřednictvím obchvatů městských oblastí, nebo zajistit ochranu jinými vhodnými opatřeními v území. Zároveň*

však vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od vymezených koridorů pro nové úseky dálnic, silnic I. třídy a železnic, a tímto způsobem důsledně předcházet zneprůchodnění území pro dopravní stavby i možnému nežádoucímu působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel (bez nutnosti budování nákladných technických opatření na eliminaci těchto účinků).

Územním plánem jsou respektovány stávající trasy dálnice a silnic II. a III. tříd. Stávající odpočívka s čerpací stanicí pohonných hmot je územním plánem respektovaná. V souladu se ZÚR je zpřesněn koridor územní rezervy pro přeložku silnice II/110.

Navržené plochy, včetně podmínek jejich využití, jsou řešeny tak, aby nedošlo ke vzniku bariér, které by zhoršily stávající průchodnost a dostupnost řešeného území.

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

Základní dopravní obsluha řešeného území je zajištěna silnicemi II. a III. tříd, které jsou dlouhodobě stabilizované a není třeba řešit změny v jejich trasování.

Plochy bydlení a plochy smíšené obytné přiléhající k dálnici a silnicím II. a III. tříd jsou stanoveny jako podmíněně přípustné.

Navržené zastavitelné plochy jsou řešeny tak, aby byly dopravně obslužitelné a aby jejich realizací nedošlo k narušení propustnosti řešeného území.

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

Územním plánem jsou stávající plochy výroby a skladování v řešeném území považovány za stabilizované. Nové zastavitelné plochy bydlení jsou navrhovány v dostatečné vzdálenosti od stávajících i navrhovaných ploch výroby a skladování tak, aby návrhem územního plánu nedošlo ke zhoršení životního prostředí v řešeném území. V případě navržené obytné zástavby na severu Ostředka je navíc navržena plocha ochranné a izolační zeleně K1O, jejíž součástí je i případná předpokládaná výstavba protihlukových opatření (zemní val, protihlukové stěny atd.).

Plochy bydlení a plochy smíšené obytné přiléhající k dálnici a silnicím II. a III. tříd jsou stanoveny jako podmíněně přípustné.

- (25) *Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území i obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami (záplavy, sesuvy, eroze, sucho apod.), s cílem jim předcházet a minimalizovat jejich negativní dopady. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umístění staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlívům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území a využívání přírodně blízkých opatření pro zadržování a akumulaci povrchové vody tam, kde je to možné s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu, jako jedno z adaptačních opatření v případě dopadů změny klimatu.*

*V území vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání srážkových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní a sucha.*

*Při vymezování zastavitelných ploch zohlednit hospodaření se srážkovými vodami.*

Územní plán stanovuje podmínky pro plochy v krajině tak, aby bylo možné realizovat dle potřeby protierozní a protipovodňová opatření. Pro žádný z vodních toků v řešeném území nebylo stanoveno záplavové území.

Územní plán stanovuje základní zásady a podmínky pro využití ploch tak, aby nedošlo ke zhoršení odtokových poměrů v souvislosti s nově realizovanou zástavbou. Cílem návrhu územního plánu je minimalizovat možné škody z vodní eroze a záplav.

- (27) *Vytvářet podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury, včetně podmínek pro rozvoj digitální technické infrastruktury. Vytvářet rovněž podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti obcí (měst), které jsou přirozenými regionálními centry v území tak, aby se díky možnostem, poloze i infrastrukturu těchto obcí zlepšovaly i podmínky pro rozvoj okolních obcí ve venkovských oblastech a v oblastech se specifickými geografickými podmínkami.*

Územní plán respektuje novou koncepci zásobování řešeného území vodou prostřednictvím napojení na štolový přivaděč Želivka a dále plochu pro novou ČOV v Ostředku.

Návrh územního plánu využívá stávající síť technické infrastruktury (spoje, elektrická energie a signál mobilních operátorů) a stanovuje podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití tak, aby bylo možné jejich rozšíření a doplnění dle potřeby jako nezbytná dopravní a technická infrastruktura. Územní plán převzal realizovanou plynofikaci sídla Ostředek.

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

Územní plán navrhuje doplnění stávajících řadů technické infrastruktury pro potřeby zásobování nových zastavitelných ploch, včetně nové koncepce zásobování řešeného území vodou a úpravu koncepce likvidace odpadních vod.

Stávající technická infrastruktura je územním plánem respektována a vytváří předpoklad pro další rozvoj řešeného území. Navrhované zastavitelné plochy v sídle Ostředek a Mžížovice je možné napojit na veřejný vodovod, kanalizaci a plynovod.

### **Rozvojové oblasti a osy**

Řešené území leží mimo rozvojové oblasti vymezené v PÚR ČR.

Řešené území leží v rozvojové ose **OS5a** Praha–Jihlava.

#### **Vymezení:**

*Obce mimo rozvojové oblasti s výraznou vazbou na významnou dopravní cestu, tj. dálnici D1 v úseku Praha–Jihlava.*

#### **Důvody vymezení:**

*Území výrazně ovlivněné rozvojem ve vazbě na dálnici D1.*

#### **Úkoly pro územní plánování:**

- a) *Při respektování republikových priorit územního plánování umožňovat v rozvojových oblastech a rozvojových osách intenzivní využívání území v souvislosti s rozvojem veřejné infrastruktury. Z tohoto důvodu v rozvojových oblastech a v rozvojových osách vytvářet podmínky pro umístění aktivit mezinárodního a republikového významu s požadavky na změny v území a tím přispívat k zachování charakteru území mimo rozvojové oblasti a rozvojové osy.*

Územní plán respektuje tuto prioritu a využívá potenciál polohy obce v návaznosti na dálnici D1 návrhem zastavitelných ploch, které jsou navrženy do většiny sídel a osad v řešeném území se zohledněním jejich potenciálu.

### **Specifické oblasti**

Řešené území leží ve specifické oblasti SOB9 vymezené v PÚR ČR.

**SOB9** Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem

#### **Vymezení:**

*Území obcí z ORP: Benešov, Beroun, Bílina, Blansko, Boskovice, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, Brno, Břeclav Bučovice, Bystřice nad Pernštejnem, Bystřice pod Hostýnem, Čáslav, Černošice, Česká Lípa, Česká Třebová, České Budějovice, Český Brod, Dačice, Děčín, Dobruška, Dobříš, Frýdlant, Havlíčkův Brod, Hlavní město Praha, Hlinsko, Hodonín, Holešov, Holice, Hořice, Hořovice, Hradec Králové, Hustopeče, Chomutov, Chotěboř, Chrudim, Ivančice, Jičín, Jihlava, Jindřichův Hradec, Kadaň, Karlovy Vary, Kladno, Kolín, Konice, Kostelec nad Orlicí, Kralovice,*

Kralupy nad Vltavou, Krnov, Kroměříž, Kuřim, Kutná Hora, Kyjov, Lanškroun, Litoměřice, Litomyšl, Litovel, Litvínov, Louny, Lovosice, Luhačovice, Lysá nad Labem, Mariánské Lázně, Mělník, Mikulov, Milevsko, Mladá Boleslav, Mnichovo Hradiště, Mohelnice, Moravská Třebová, Moravské Budějovice, Moravský Krumlov, Most, Náměšť nad Oslavou, Neratovice, Nové Město na Moravě, Nový Bydžov, Nymburk, Nýřany, Olomouc, Otrokovice, Pardubice, Plzeň, Podbořany, Poděbrady, Pohořelice, Polička, Prostějov, Přelouč, Přerov, Příbram, Rakovník, Rokycany, Rosice, Roudnice nad Labem, Rychnov nad Kněžnou, Říčany, Sedlčany, Slaný, Slavkov u Brna, Soběslav, Sokolov, Stod, Stříbro, Svitavy, Šlapanice, Šternberk, Tábor, Telč, Teplice, Tišnov, Třebíč, Třeboň, Turnov, Týn nad Vltavou, Uherské Hradiště, Uherský Brod, Uničov, Ústí nad Labem, Ústí nad Orlicí, Valašské Klobouky, Velké Meziříčí, Veselí nad Moravou, Vizovice, Vlašim, Votice, Vysoké Mýto, Vyškov, Zlín, Znojmo, Žamberk, Žatec, Žďár nad Sázavou, Železný Brod, Židlochovice.

#### Důvody vymezení:

- a) *Specifická oblast se specifickými problémy území republikového významu.*
- b) *Potřeba řešit problém sucha, které je způsobeno nízkými úhrny srážek a vysokým výparem v kombinaci s malou zásobou povrchové a podzemní vody.*
- c) *Potřeba řešit problém vysoké zranitelnosti podzemních vod, včetně přírodních léčivých zdrojů a zdrojů přírodních minerálních vod v období sucha.*
- d) *Potřeba udržovat rovnováhu mezi množstvím disponibilních vodních zdrojů, požadavky na odběry vody a požadavky na minimální zůstatkové průtoky a minimální hladiny podzemní vody.*
- e) *Potřeba zajistit dostatek pitné a užitkové vody pro obyvatelstvo, zemědělství, průmysl, lázeňství a služby.*
- f) *Potřeba zajistit vodohospodářskou infrastrukturu pro zabezpečení požadavků na odběry vody s ohledem na proměnlivé hydrologické podmínky.*
- g) *Potřeba věnovat větší pozornost suchu (meteorologickému, půdnímu, hydrologickému) z důvodu vyššího rizika stavu nedostatku vody ve srovnání s ostatním územím ČR.*
- h) *Potřeba řešit a zajistit stabilní a odolnou zelenou infrastrukturu pro adaptaci území na změnu klimatu.*
- i) *Potřeba zajistit účinné zadržení vody v krajině.*

#### Kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách v území:

Při rozhodování a posuzování záměrů na změny v území přednostně sledovat:

- a) *podporu přirozeného vodního režimu v krajině,*
- b) *posilování odolnosti a rozvoj vodních zdrojů,*
- c) *zajištění rovnováhy mezi užíváním vodních zdrojů a jejich přirozenou obnovitelností,*
- d) *účinné snižování a odstraňování znečištění vody z plošných i bodových zdrojů znečištění, které omezují využívání povrchových a podzemních vod,*
- e) *rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v proměnlivých hydrologických podmínkách (zejm. při nedostatku srážek, zmenšení průtoků ve vodních tocích, poklesu vody v půdě a poklesu hladiny podzemních vod),*
- f) *bránit zhoršování stavu vodních útvarů, úbytku mokřadů, větrné a vodní erozi půdy, degradaci a desertifikaci půdy,*
- g) *prohloubení koordinace územního plánování, krajinného plánování, vodohospodářského plánování a pozemkových úprav,*
- h) *rozvoj zelené infrastruktury v zastavěném a nezastavěném území obcí a následnou péči o ní.*

#### Úkoly pro ministerstva a jiné ústřední správní úřady:

- a) *prověřit možnosti rozvoje vodohospodářské infrastruktury pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v období nepříznivých hydrologických podmínek, vč. možnosti budování nových, zejm. povrchových zdrojů vody a cílenými programy a dotacemi podporovat rozvoj a údržbu této infrastruktury,*
- b) *cílenými programy a dotacemi podporovat opatření ke zvyšování retenčních schopností krajiny i urbanizovaných území,*
- c) *cílenými programy a dotacemi podporovat k vodnímu režimu šetrné hospodaření v krajině, zejména vhodné osevní postupy, vhodnou skladbu plodin a vhodný způsob obdělávání půdy,*
- d) *cílenými programy a dotacemi podporovat opatření vedoucí ke zmenšování velikosti půdních bloků, zejména orné půdy, jako důležitého faktoru ovlivňujícího odtokové poměry v území, zejména rychlost odtoku vody z krajiny a půdní erozi.*

Zodpovídá: Ministerstvo zemědělství, Ministerstvo pro místní rozvoj, Ministerstvo životního prostředí, Ministerstvo zdravotnictví

Termín: průběžně

Úkoly pro územní plánování:

*V rámci územně plánovací činnosti kraje a koordinace územně plánovací činnosti obcí*

- a) 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),
- b) vytvářet územní podmínky pro revitalizaci a renaturaci vodních toků a niv a pro obnovu ostatních vodních prvků v krajině,
- c) 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,
- d) 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,
- e) 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,
- f) 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.

Zodpovídá: Hlavní město Praha, Středočeský kraj, Plzeňský kraj, Karlovarský kraj, Ústecký kraj, Liberecký kraj, Královéhradecký kraj, Pardubický kraj, Kraj Vysočina, Jihočeský kraj, Olomoucký kraj, Zlínský kraj, Jihomoravský kraj, Moravskoslezský kraj

Termín: průběžně

Územním plánem není dotčena skladba a struktura pozemků v krajině. Územní plán stanovuje podmínky využití ploch v krajině tak aby nedošlo k negativnímu ovlivnění vodního režimu v krajině. Územní plán umožňuje dle potřeby realizace protipovodňových a protierozních opatření, revitalizaci a renaturalizaci vodních toků a budování vodních ploch v krajině.

Územní plán dále stanovuje odpovídající koncepci likvidace dešťových vod a koncepci zásobování řešeného území vodou.

Pro řešené území není zpracována žádná územní studie krajiny, jejíž výsledky by bylo možné převzít do územního plánu.

### **Koridory a plochy dopravní a technické infrastruktury**

Řešené území mimo koridory dopravní a technické infrastruktury vymezené v PÚR ČR.

#### **Závěr – výsledek přezkoumání souladu návrhu s PÚR ČR.**

Navrhovaná koncepce rozvoje obce vychází z její polohy v rozvojové ose OS5a Praha - Jihlava v přímé návaznosti na D1. Rozvoj směřuje k podpoře bydlení, výroby a skladování a ke zkvalitnění veřejné infrastruktury.

### **b.2 Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem**

Pro řešené území jsou vyšším stupněm územně plánovací dokumentace Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR SK) vydané dne 7.2.2012, s nabytím účinnosti od 22.2.2012.

První aktualizace ZÚR SK nabyla účinnosti dnem 26.8.2015. Tato aktualizace řešila pouze dopracování trasy dálnice D3 do dokumentace ZÚR, které nemá přímou vazbu na řešené území.

Dne 26. 4. 2018 usnesením č. 022-13/2018/ZK rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje o vydání 2. aktualizace Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (vyjma doplnění mimoúrovňové křižovatky Odolena Voda na dálnici D8). V rámci 2. Aktualizace ZÚR SK bylo zpracováno úplné znění

ZÚR SK ve smyslu § 42c stavebního zákona. 2. Aktualizace ZÚR SK nabyla účinnosti dne 4. 9. 2018. Předmětem 2. Akt ZÚR SK bylo řešení soudy zrušených záměrů veřejně prospěšných staveb na území Středočeského kraje v souladu s § 42 odst. 6 stavebního zákona:

- silniční okruh kolem Prahy (SOKP) v severozápadním a severovýchodním sektoru,
- koridor propojení Vestec (II/603) – Újezd (D1), tzv. Vestecká spojka,
- koridor železniční tratě č. 221: úsek Praha – Strančice,
- plocha rozvoje letiště Praha – Ruzyně.

Žádný z výše uvedených záměrů nemá vliv na řešené území.

Dne 30.5.2022 zastupitelstvo Středočeského kraje rozhodlo o vydání aktualizace č.7 ZÚR SK, s nabytím účinnosti dne 25.8.2022. Předmětem aktualizace byl návrh koridorů V18, V19 a V20 pro rozšíření vodárenské soustavy v koridoru dálnice D3, které nemají vliv na řešené území.

Dne 12.9.2022 zastupitelstvo Středočeského kraje rozhodlo o vydání aktualizace č.6 ZÚR SK, s nabytím účinnosti dne 3.11.2022. Předmětem aktualizace byl návrh koridoru pro železniční dopravu u Mladé Boleslavi. Tato aktualizace nemá vliv na řešené území.

V následujícím vyhodnocení jsou uvedeny požadavky vyplývající ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, které souvisí s návrhem územního plánu. Priority, které nejsou uvedeny, nebyly výslovně zohledněny, neboť řešené území nemá předpoklady pro jejich uplatnění.

### **1. Stanovení priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území**

- (01) *Pomocí nástrojů územního plánování vytvářet podmínky pro vyvážený rozvoj Středočeského kraje, založený na zajištění příznivého životního prostředí, stabilním hospodářském rozvoji a udržení sociální soudržnosti obyvatel kraje. Vyváženost a udržitelnost rozvoje území kraje sledovat jako základní požadavek při zpracování územních studií, územních plánů, regulačních plánů a při rozhodování o změnách ve využití území.*

Navrhované řešení je v souladu s touto prioritou. V návrhu územního plánu jsou zohledněny všechny tři pilíře udržitelného rozvoje a podmínky využití území jsou stanoveny tak, aby nedošlo ke zhoršení vyváženosti v území. Do navrženého řešení jsou promítnuta vydaná rozhodnutí a povolení k výstavbě v částech ploch výroby a skladování ve vazbě na dálnici D1.

Cílem územního plánu je dále posílení kvality bydlení v řešeném území a jeho další rozvoj, v souladu s polohou obce v rozvojové ose OS5a Praha - Jihlava.

- (02) *Vytvářet podmínky pro realizaci mezinárodně a republikově významných záměrů stanovených v Politice územního rozvoje ČR z roku 2008 (PÚR 2008; schválena vládou ČR 20. 7. 2009) a pro realizaci významných krajských záměrů, které vyplývají ze strategických cílů a opatření stanovených v Programu rozvoje Středočeského kraje (aktualizace schválena 18. 9. 2006).*

Územní plán je v souladu s PÚR ČR. Podrobné vyhodnocení souladu územního plánu s PÚR ČR je uvedeno v kapitole b.1 tohoto odůvodnění.

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

- a) *zachování a obnovu rozmanitosti kulturní krajiny a posílení její stability;*

Územní plán využívá potenciál řešeného území v rozvojové ose OS5a a navrhuje značné plochy výroby skladování v návaznosti na dálnici D1 a silnici II/110. Územní plán akceptuje po dohodě s obcí, vzhledem k vydaným územním rozhodnutím a stavebním povolením, v plochách Z20, Z30 a Z50 podmínky výškové regulace dle územního plánu obce a vydaných rozhodnutí. U plochy Z170 byla výšková hladina stanovena dle vydaného územního rozhodnutí na 6m.

Jako základní stabilizační prvek krajiny v řešeném území byl navržen a zpřesněn na podkladu katastrální mapy lokální systém ÚSES, který navazuje na nadřazenou soustavu navrženou v ZÚR SK.

- b) *ochranu pozitivních znaků krajinného rázu;*

Dále bylo prověřeno, že všechny plochy pro bydlení vymezené územním plánem jsou vymezeny v návaznosti na zastavěné území a jsou v nich stanoveny podmínky využití tak, aby byl minimalizován zásah do krajinného rázu (viz. předchozí bod).

U ploch výroby a skladování byly převzaty návrhy z platného územního plánu obce, včetně respektování vydaných územních rozhodnutí a stavebních povolení (viz. předchozí bod).

- c) *zachování a citlivé doplnění výrazu sídel, s cílem nenarušovat cenné městské i venkovské urbanistické struktury a architektonické i přírodní dominanty nevhodnou zástavbou a omezit fragmentaci krajiny a srůstání sídel;*

Územní plán je navržen na podkladu územního plánu obce se zohledněním přání obce zachovat, pokud možno všechny zastavitelné plochy pro bydlení a výrobu a skladování. Z důvodu značného rozsahu těchto ploch jsou stanoveny podmínky pro jejich využití tak, aby nedošlo k narušení cenných urbanistických struktur v řešeném území (zejména historická centra jednotlivých sídel). Urbanistické hodnoty jednotlivých sídel jsou blíže popsány v kapitole b. výrokové části dokumentace.

Územní plán nenavrhuje žádné plochy, které by zapříčinily nežádoucí srůstání sídel (k faktickému srůstu Mžížovic s Ostředkem již v minulosti došlo a územním plánem je navrženo doplnění několika zbývajících proluk v zástavbě).

Nově vznikající dominanty v plochách výroby a skladování již územní plán nemůže z důvodu platných stavebních povolení a územních rozhodnutí ovlivnit.

- d) *upřesnit a zpracovat do ÚPD obcí cílové charakteristiky krajiny;*

Koncepce uspořádání krajiny je v souladu s cílovými charakteristikami krajiny, viz vyhodnocení příslušné kapitoly souladu se ZÚR SK.

- e) *vytváření podmínek pro šetrné využívání přírodních zdrojů.*

Ložiska nerostných surovin, dobývací prostory, ani jiné přírodní zdroje se v řešeném území nenachází. Možnost realizace větrných nebo fotovoltaických elektráren územní plán nenavrhuje. Nové fotovoltaické panely lze umisťovat na základě podmínek využití pouze v rámci ploch výroby na střeších stavebních objektů.

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

- a) *posílení kvality života obyvatel a obytného prostředí, tedy navrhovat přiměřený rozvoj sídel, příznivá urbanistická a architektonická řešení sídel, dostatečné zastoupení a vysoce kvalitní řešení veřejných prostranství a velkých ploch veřejné zeleně vč. zelených prstenců kolem obytných souborů, vybavení sídel potřebnou veřejnou infrastrukturou a zabezpečení dostatečné propustnosti krajiny;*
- b) *vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel, tedy zajišťovat plnohodnotné využití ploch a objektů v zastavěném území a preferovat rekonstrukce a přestavby nevyužívaných objektů a areálů v sídlech před výstavbou ve volné krajině, vyšší procento volné zeleně v zastavěném území;*
- c) *intenzivnější rozvoj aktivit cestovního ruchu, turistiky a rekreace - vytvářet podmínky k vyššímu využívání existujícího potenciálu, zejména v oblastech vodní turistiky, zejména na řekách Sázavě a Berounce;*
- e) *na uplatnění mimoprodukční funkce zemědělství v krajině, zajistit účelné členění pozemkové držby prostřednictvím pozemkových úprav a doplnění krajinných prvků zvyšujících ekologickou stabilitu krajiny a eliminujících erozní poškození;*
- f) *na uplatnění mimoprodukční funkce lesů zejména v rekreačně atraktivních oblastech, s cílem umožnit intenzivnější rekreační a turistické využívání území;*
- g) *rozvíjení systémů dopravní obsluhy a technické vybavenosti, soustav zásobování energiemi a vodou a na využití surovinových zdrojů pro výstavbu, s cílem zabezpečit podmínky pro hospodářský rozvoj vybraných území kraje a pro stabilizaci hospodářských činností v ostatním území kraje.*

Územním plánem jsou vytvářeny podmínky pro rozvoj bydlení v téměř všech sídlech obce, jako sídel venkovského charakteru s dostatkem zeleně, s přiměřenou občanskou a technickou vybaveností tak, aby bylo celé řešené území atraktivní i do budoucna pro bydlení, rekreaci i turistický ruch, při zachování a drobném rozvoji zemědělské výroby. Jsou vytvořeny podmínky



pro umožnění stabilizace drobných a středních podnikatelských subjektů bez negativního vlivu na okolí v rámci stávajících areálů, příp. jako součást obytné zástavby.

Územní plán přebírá plochy výroby a skladování z územního plánu obce, tímto návrhem respektuje vydaná územní rozhodnutí a stavební povolení prakticky ve všech vymezených plochách výroby a skladování.

Jsou stanoveny podmínky pro účelné využívání zastavěného území a zajištění ochrany nezastavěného území, zejména kulturních a přírodních hodnot v krajině. Jsou dány podmínky pro zvýšení ekologické stability a retence vody v krajině včetně protierozních opatření. V nezastavěném území jsou respektovány stávající cyklotrasy a turistické trasy.

Územní plán respektuje stávající plochy lesa a stanovuje podmínky využití pro tyto plochy tak, aby byla zajištěna jejich stabilizace s cílem zachovat stávající ráz krajiny.

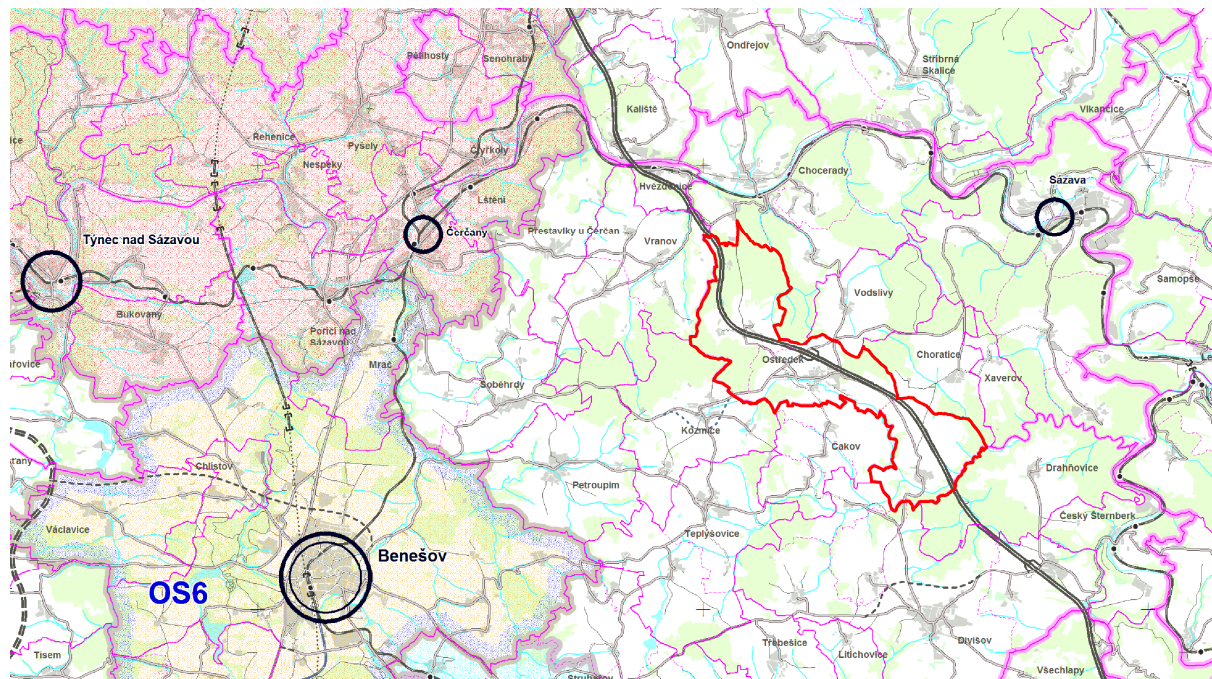
Územní plán respektuje v řešeném území centrální zásobování vodou ze štolového přivaděče Želivka. Územní plán respektuje stávající koncepci likvidace odpadních vod a navrhuje plochu pro novou ČOV v Ostředku. Územní plán respektuje provedenou plynofikaci sídla Ostředek.

## **2. Zpřesnění vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os vmezených v PÚR 2008 a vymezení rozvojových oblastí, rozvojových os a rozvojových center krajského významu**

Řešené území leží mimo rozvojové oblasti vymezené v PÚR ČR a upřesněné v ZÚR SK. (viz obr. 1).

Řešené území leží v rozvojové ose republikového významu **OS5a** Praha–Jihlava vymezené v PÚR ČR. Vzhledem k tomu, že ZÚR SK ještě nebyly uvedeny do souladu s aktualizovanou PÚR ČR, je odůvodnění souladu polohy řešené území v rozvojové ose OS5a uvedeno v kapitole b.1 odůvodnění územního plánu.

Řešené území leží mimo rozvojové oblasti krajského významu a rozvojové osy krajského významu vymezené v ZÚR SK (viz obr. 1).



Obr. 1 – Výkres uspořádání území (výřez ze ZÚR SK)

## **3. Zpřesnění vymezení specifických oblastí vymezených v PÚR 2008 a vymezení dalších specifických oblastí nadmístního významu**

Řešené území leží ve specifické oblasti SOB9 vymezené v PÚR ČR. ZÚR SK nebyly prozatím uvedeny do souladu s PÚR ČR a nedošlo tedy ani ke zpřesnění vymezení dané specifické oblasti. Proto je vyhodnocení vztahu polohy obce ve specifické oblasti SOB9 provedeno v kapitole b.1 tohoto odůvodnění.

Řešené území leží mimo specifické oblasti nadmístního významu v ZÚR SK (viz obr. 1).

#### **4. Zpřesnění ploch a koridorů vymezených v PÚR a vymezení ploch a koridorů krajského významu**

##### **Plochy a koridory dopravy**

V řešeném území se nenachází plochy a koridory dopravy mezinárodního a republikového významu (viz obr. 2).

Z textové části Zásad územního rozvoje nevyplývá pro řešené území k prověření žádný záměr. Na základě porovnání poskytnutých dat ÚAP ORP Benešov do řešeného území nepatrně zasahuje koridor územní rezervy pro přeložku silnice II/110 (jihozápadní okraj území při silnici II/11). Převážná část navrženého koridoru ze ZÚR SK však vede po správním území obce Kozmice, kde lze předpokládat i jeho realizaci (viz obr. 2). Tato skutečnost je v návrhu územního plánu respektována a koridor přeložky silnice II/110 je v územním plánu zapracován a označen jako koridor označený R1.

##### **Plochy a koridory nadregionálního a regionálního územního systému ekologické stability**

ZÚR SK vymezují v řešeném území následující prvky ÚSES (viz obr. 2):

RK 1320 Pod Hůrkou – Smilovský potok

RC 942 Smilovský potok

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

a) *respektovat plochy a koridory pro biocentra a biokoridory ÚSES na regionální a nadregionální úrovni jako nezastavitelné s využitím pro zvýšení biodiverzity a ekologické stability krajiny;*

Plochy a koridory ÚSES regionální úrovně byly v řešeném území zpřesněny na podkladu aktuální katastrální mapy. Do ploch ÚSES nejsou navrhovány žádné zastavitelné plochy.

b) *stavby dopravní a technické infrastruktury v plochách a koridorech pro biocentra a biokoridory ÚSES připouštět v nezbytných případech za podmínky, že nedojde k významnému snížení schopnosti ekosystému odolávat znečištění, erozi či jiné fyzikální nebo chemické zátěži prostředí, a zároveň nedojde k podstatnému snížení schopnosti bez dalších opatření plnit stabilizující funkce v krajině;*

Podmínky pro využití ploch zasahující do prvků ÚSES jsou stanoveny v souladu s touto prioritou a jsou součástí výrokové části územního plánu.

c) *při plánování a realizaci biocenter a biokoridorů ÚSES vycházet z požadavků stanovených specifickými oborovými dokumentacemi.*

Návrh prvků ÚSES byl proveden osobou oprávněnou k této činnosti a proveden v souladu s příslušnými dokumenty.

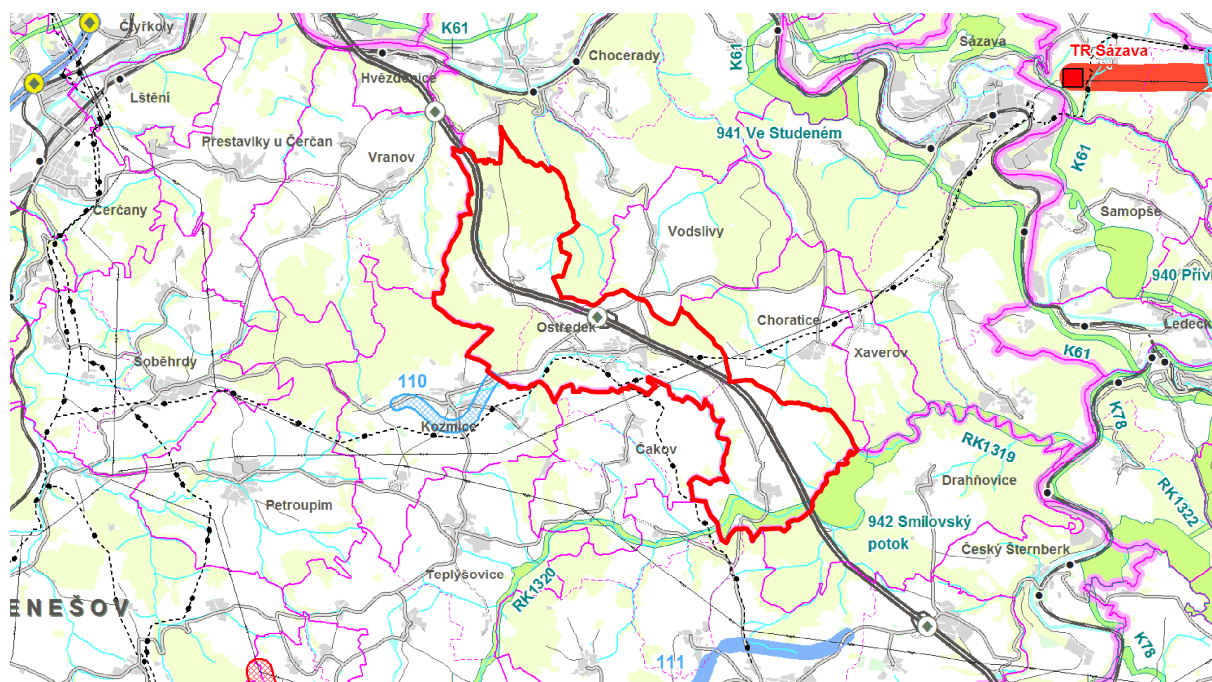
(195) *ZÚR stanovují tyto úkoly pro územní plánování:*

a) *zpřesnit vymezení regionálních a nadregionálních biocenter a biokoridorů v souladu s metodikou ÚSES a požadavky specifických oborových dokumentací tak, aby byly dodrženy jejich minimální parametry a zajištěna jejich funkčnost;*

Plochy a koridory ÚSES regionální úrovně byly v řešeném území zpřesněny na podkladu aktuální katastrální mapy v souladu s tímto úkolem.

b) *zpřesnit vymezení ochranných zón nadregionálních biokoridorů podle konkrétních geomorfologických a ekologických podmínek daného území tak, aby byly dodrženy prostorové parametry biokoridorů.*

Ochranná zóna nadregionálního biokoridoru byla v grafické části dokumentace zakreslena dle podkladu ze ZÚR.



Obr. 2 – Plochy a koridory nadmístního významu (výřez ze ZÚR SK)

## **5. Upřesnění územní podmínky koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území**

### **Přírodní hodnoty území kraje**

(196) ZÚR stanovují zásady pro zajištění ochrany a možný rozvoj v územích s přírodními, kulturními a civilizačními hodnotami, které svým rozsahem ovlivňují významné území kraje nebo mají národní či regionální význam.

(197) Přírodními hodnotami území kraje se rozumí:

h) významné krajinné prvky mimo území CHKO;

V řešeném území se nacházejí dva registrované VKP. První VKP tvoří dvě lípy u křižovatky silnice III/1107 a II/110. Druhý VKP tvoří lípa v centru Ostředka. Mezi VKP dané zákonem č. 114/92Sb., v platném znění, patří v řešeném území zejména lesy, vodní toky, rybníky a údolní nivy. Územní plán tyto VKP v maximální možné míře respektuje.

i) skladebné části ÚSES.

Územní plán navrhuje na podkladu katastrální mapy lokální systém ÚSES a stanovuje podmínky jeho využití.

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

a) respektovat ochranu výše uvedených přírodních hodnot;

Územní plán uvedené hodnoty respektuje (viz jejich samostatné vyhodnocení).

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

Územní plán respektuje stávající přírodní hodnoty řešeného území. Územní plán stanovuje podmínky směřující ke stabilizaci krajiny a její průchodnosti. Možnost realizace větrných nebo fotovoltaických elektráren územní plán nenavrhuje. Nové fotovoltaické panely lze umísťovat na základě podmínek využití pouze v rámci ploch výroby na střeších stavebních objektů.

j) při vytváření lokální úrovně ÚSES respektovat ochranu a šetrné využití přírodních zdrojů;

Při návrhu systému ÚSES byly respektovány přírodní zdroje v řešeném území.

*l) řešit střety dopravní a technické infrastruktury s územním systémem ekologické stability*

Územní plán stanovuje podmínky využití pro využití ploch ÚSES, v kterých jsou stanoveny podmínky pro jeho možné křížení nebo souběh s plochami dopravní a technické infrastruktury.

### **Civilizační hodnoty území kraje**

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

*b) nadmístní silniční síť tvořená dálnicí D1.*

Územní plán respektuje těleso dálnice D1, včetně mimoúrovňového křížení se silnicí II/110.

### **6. Vymezení cílových charakteristik krajiny**

Převážná část řešeného území spadá na základě ZÚR SK do krajinného typu N16 - Krajina relativně vyvážená (viz obr. 3). Jihovýchodní část řešeného území (k.ú. Třemošnice) spadá do krajinného typu O07 - Krajina polní - krajina s komparativními předpoklady zemědělské produkce.

#### **Krajina s komparativními předpoklady zemědělské produkce - krajina polní (O)**

*(214) ZÚR vymezují krajinu s komparativními předpoklady zemědělské produkce v územích odpovídajícím těmto charakteristikám:*

*a) přírodní potenciál území pro vysokou nebo specifickou zemědělskou produkci;*

Nové plochy výroby a skladování – zemědělská výroba územní plán nenavrhuje. Stávající plochy zemědělské výroby jsou v řešeném území stabilizované. Využití pozemků v krajině je zakresleno v souladu se stavem v území a katastrem nemovitostí na podkladu aktuální katastrální mapy.

*(215) ZÚR stanovují tyto zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území:*

*a) zachování komparativních výhod pro zemědělské hospodaření;*

Územní plán respektuje zemědělské využití jihovýchodní části řešeného území. Nové plochy výroby a skladování – zemědělská výroba územní plán nenavrhuje. Stávající plochy zemědělské výroby jsou v řešeném území stabilizované.

*b) neohrozit podmínky pro vysokou nebo specifickou zemědělskou funkci.*

Podmínky ploch zemědělských jsou stanoveno tak aby byla zachována jejich zemědělská funkce.

#### **Krajina relativně vyvážená (N)**

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

*a) relativně pestrá skladba zastoupených druhů pozemků;*

Územní plán respektuje pestrá skladbu zastoupených druhů pozemků v řešeném území. Využití pozemků v krajině je zakresleno v souladu se stavem v území a katastrem nemovitostí na podkladu aktuální katastrální mapy.

*b) nepřevažují ani ekologicky labilní ani ekologicky stabilní plochy.*

Územní plán zachovává stávající skladbu pozemků v krajině a nemění poměr mezi ekologicky stabilními a ekologicky labilními plochami.

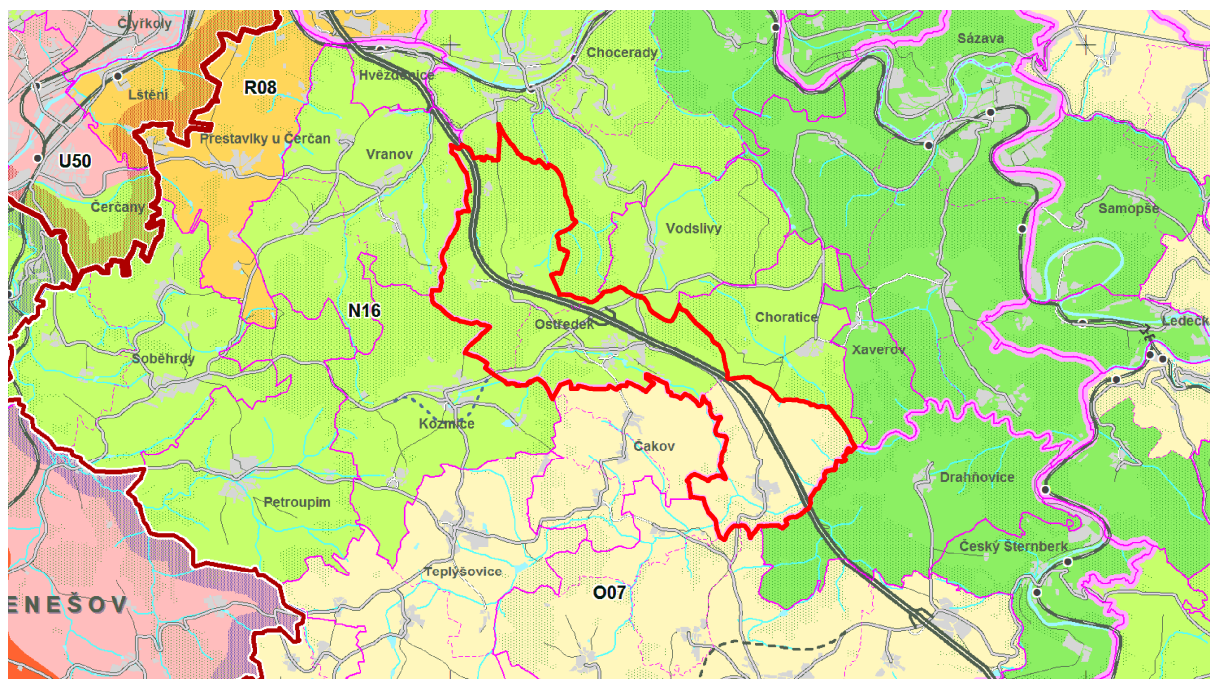
*(219) ZÚR stanovují tyto zásady pro plánování změn v území a rozhodování o nich:*

*a) dosažení relativně vyváženého poměru ekologicky labilních a stabilních ploch;*

Územní plán zachovává stávající skladbu pozemků v krajině a nemění poměr mezi ekologicky stabilními a ekologicky labilními plochami.

*b) změny využití území nesmí narušit relativně vyváženou krajinu nebo zabránit dosažení vyváženého stavu.*

Nově navržené zastavitelné plochy navazují na zastavěná území. Jejich návrhem nedojde k narušení vyváženosti krajiny.



Obr. 3 – Výkres oblastí se shodným krajinným typem (výřez ze ZÚR SK)

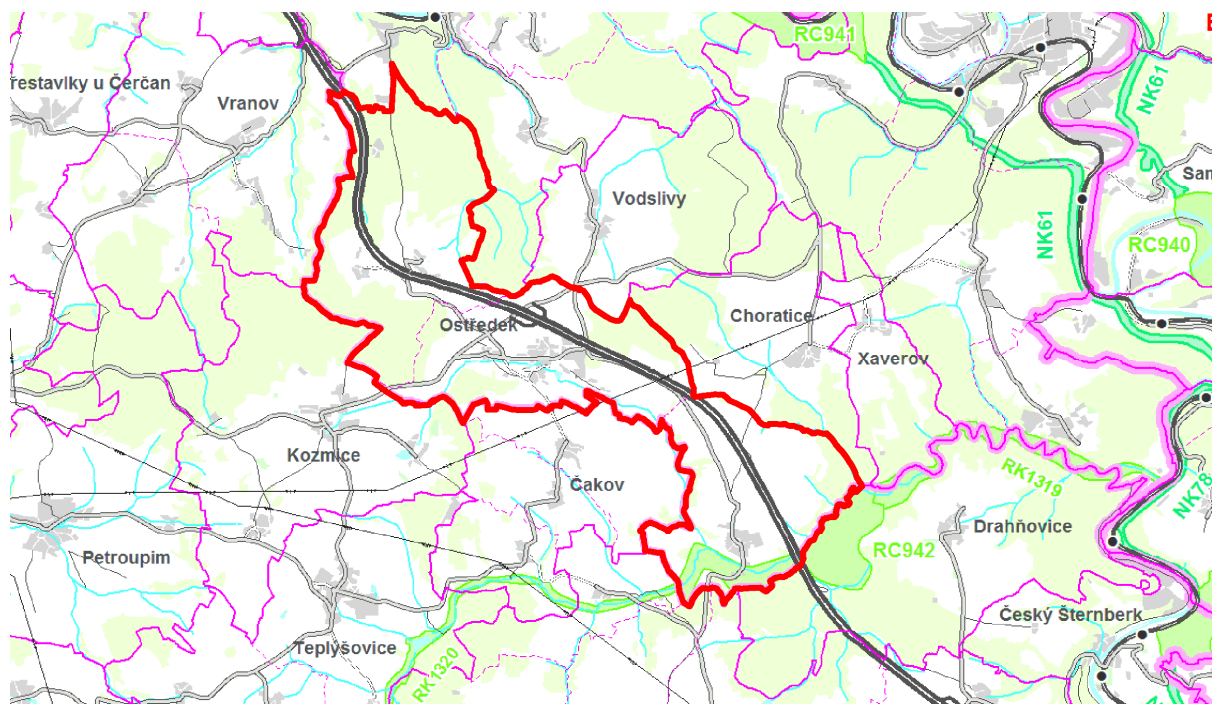
**7. Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a asanačních území nadmístního významu, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit**

(237) ZÚR vymezují jako veřejně prospěšná opatření tyto plochy a koridory biocenter a biokoridorů ÚSES (viz obr. 4):

**RK 1320** Pod Hůrkou – Smilovský potok

**RC 942** Smilovský potok

Oba dva předmětné prvky ÚSES byly územním plánem zpřesněny jako funkční a není tak důvod v řešeném území dále omezovat vlastnické vztahy k dotčeným pozemkům. Z tohoto důvodu nejsou navrženy jako veřejně prospěšná opatření s možností vyvlastnění.



Obr. 4 – Veřejně prospěšné stavby a opatření (výřez ze ZÚR SK)

## **8. Stanovení požadavků nadmístního významu na koordinaci územně plánovací činnosti obcí a na řešení v územně plánovací dokumentaci obcí, zejména s přihlédnutím k podmínkách obnovy a rozvoje sídelní striktury**

Územním plán je nutné koordinovat s územně plánovacími dokumentacemi sousedních obcí zejména s ohledem na následující požadavky nadmístního významu:

**RK 1320** Pod Hůrkou – Smilovský potok

**RC 942** Smilovský potok

Prvky ÚSES byly územním plánem zpřesněny v řešeném území v souladu se ZÚR a v návaznosti na sousední ÚPD.

### **Závěr – výsledek přezkoumání souladu návrhu s ÚPD vydanou krajem**

Územní plán je v souladu s nadřazenou ÚPD. Rozvoj obce výrazně ovlivňuje její poloha v rozvojové ose republikového významu OS5a Praha - Jihlava a sjezd z dálnice D1. Územní plán na přání obce zachovává koncepci rozvoje stanovenou územním plánem obce. V současné době se již tento územní plán naplňuje v plochách výroby a skladování a vize, že tyto plochy vyvolají masivnější bytovou výstavbu v plochách, které byly vymezeny právě z tohoto důvodu.

Územní plán respektuje a řeší všechny úkoly vyplývající pro území obce ze ZÚR SK ve znění Aktualizace č.2. Všechny nadmístní systémy ochrany přírody a krajiny, dopravní a technické infrastruktury a ostatní limity dle ZÚR jsou respektovány.

### **Vyhodnocení souladu územního plánu s limity vyplývajícími z grafické části dokumentace ZÚR SK**

#### ochrana přírody a krajiny

- hranice ochranné zóny nadregionálního biokoridoru - zakresleno a uvedeno v grafické a textové části dokumentace; vymezené ochranné pásmo nemá žádný vliv na sledovanou koncepci rozvoje území neboť zasahuje pouze do nepatrné severní části řešeného území, které pokrývají lesní porosty a krajinná zeleň.
- Prvky regionálního ÚSES - zpřesněno na podkladu katastrální mapy - viz. samostatné vyhodnocení výše.

#### vodní hospodářství

- dálkový přivaděč pitné vody Želivka - zakreslen jako limit v grafické části dokumentace, včetně ochranného pásma. Trasa vodovodního přivaděče vede mimo zastavěná území jednotlivých sídel a prochází jihozápadním a jihovýchodním okrajem řešeného území.

#### energetika

- VTL plynovod, ochranné pásmo - zakresleno v grafické části územního plánu
- elektrické vedení 110 kV, ochranné pásmo - zakresleno v grafické části územního plánu

#### dopravní infrastruktura

- dálnice D1, mimoúrovňová křižovatka se silnicí II/110 a ochranné pásmo - zakresleno v grafické části územního plánu
- silnice II. a III. třídy, ochranné pásmo - zakresleny v grafické části územního plánu
- koridor územní rezervy přeložky silnice II/110 - zakresleno v grafické části dokumentace - viz. samostatné vyhodnocení výše.

Všechny tyto jevy a limity jsou znázorněny v grafické části odůvodnění, ve výkresu č.4, Koordinační výkres.

Územní plán není v žádném z bodů v rozporu se zásadami stanovenými v ZÚR SK.

Územní plán řádně a dostatečným způsobem prokázal soulad s nadřazenou dokumentací, zajistil ochranu všech jevů limitů v území vyplývajících z této dokumentace a prokázal koordinaci

s nadřazenou dokumentací tím, že jednotlivé jevy a limity nejsou buď návrhem nových zastavitelných ploch dotčeny, případně jsou zohledněny jako limity v podmínkách využití pro dané plochy. V blízkosti dopravních staveb je navrženo podmíněně přípustné využití.

**c. Vyhodnocení souladu 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 provedené dle § 53 odst. 4, písmene b) stavebního zákona**

**Vyhodnocení souladu s cíly 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.*

Územní plán je navržen s cílem zajistit udržitelný rozvoj řešeného území. Jeho charakter negativně neovlivňuje zabezpečení trvalého souladu všech hodnot území – přírodních, civilizačních a kulturních, čímž umožňuje naplňování principů udržitelného rozvoje. Jsou respektovány požadavky na účinnou ochranu životního prostředí a jeho hlavních složek – půdy, vody a ovzduší, včetně vymezených prvků územního systému ekologické stability.

Návrh územního plánu vytváří podmínky pro zajištění stabilizace a posílení všech tří pilířů udržitelného rozvoje formou návrhu ploch pro bydlení, ploch smíšených obytných, ploch výroby a skladování a dále návrhem systému ÚSES, který zvýší stabilizaci přírodních podmínek v řešeném území.

*§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.*

Vliv územního plánu na vyváženost vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel je v řešeném území omezený. Vzhledem k charakteru řešeného území a již započaté výstavbě průmyslové zóny u Ostředku lze očekávat mírné zlepšení v ekonomickém pilíři udržitelného rozvoje, který však bude mít dopad na environmentální pilíř.

Návrh územního plánu je řešen tak, aby byl zajištěn jeho další komplexní rozvoj v dlouhodobém horizontu, se zohledněním jeho potenciálu, daného zejména polohou obce v přímé vazbě na dálnici D1.

*§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.*

Územní plán byl zpracován v souladu s požadavky uvedenými v zadání územního plánu. V návrhu územního plánu byly tyto požadavky respektovány a došlo ke koordinaci veřejných i soukromých zájmů v území. Byly v maximální možné míře respektovány limity v území (ochranná pásma dopravní a technické infrastruktury, nemovitě kulturní památky, přírodní hodnoty, archeologická naleziště atd.). U ploch, které jsou těmito limity dotčeny, jsou stanoveny podmínky využití těchto ploch tak, aby bylo možné v následných řízeních tyto střety vyřešit nebo v maximální možné míře eliminovat. V odůvodnění územního plánu je uveden u všech navržených zastavitelných ploch výčet limitů vztahujících se k dané ploše.

Územní plán akceptuje soukromé záměry, které jsou prováděny v souladu s dosud platnou územně plánovací dokumentací.

*§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.*

V případě návrhu ploch pro bydlení nebudou návrhem územního plánu dotčeny stávající hodnoty území obce. Územní plán navrhuje zastavitelné plochy do proluk v zastavěném území a v návaznosti na zastavěná území jednotlivých sídel. Zastavitelné plochy a podmínky jejich využití jsou stanoveny tak, aby byl zachován charakter stávající zástavby.

U ploch výroby a skladování byla respektována vydaná stavební povolení a územní rozhodnutí prakticky na všechny plochy výroby a skladování v Ostředku, což bylo promítnuto i do stanovených podmínek využití pro tyto plochy.

Územní plán vytváří předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území. Respektuje principy rozvoje sídelní struktury a zachovává prostupnost území, přijatelnou intenzitu využití území, vazbu na sociální infrastrukturu a vazbu na dopravní systémy.

Územním plánem nebudou dotčeny nemovitě kulturní památky, památkově chráněná území a jejich ochranná pásma. Územní plán vytváří předpoklady pro posílení hlavní funkce v území, kterou je bydlení. Dále je respektována započatá výstavba v plochách výroby a skladování u Ostředka. Územní plán respektuje omezení, trasy a další ochranná pásma technického vybavení, která se v řešeném území vyskytují. Návrh zastavitelných ploch odpovídá svým rozsahem nynějšímu a očekávanému potenciálu rozvoje území ze strany vedení obce. Územní plán nenavrhuje nové druhy funkčního využití, které by nebyly v souladu se stávajícím využitím řešeného území. Nově navržené plochy navazují na zastavěné, popřípadě zastavitelné území. Všechny zastavitelné plochy jsou dopravně obslouženy ze stávajících, případně nově navržených komunikací.

Územní plán v rámci zákonných možností zpřesňuje podmínky pro novou výstavbu tak, aby byl ochráněn celkový obraz jednotlivých sídel a nedošlo ke znehodnocení zachovalého a urbanisticky kvalitního území nevhodnou zástavbou.

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

Územní plán zpřesnil podmínky pro umísťování staveb, zařízení a jiných opatření, uvedených v tomto odstavci stavebního zákona.

Podmínky využití území byly stanoveny s ohledem na stávající urbanistickou strukturu sídel a charakter a využití nezastavěného území (s respektováním souvisejícího charakteru krajiny kolem zastavěných území), jehož dominantní funkcí je zemědělství a v okrajových partiích lesnictví.

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

Podmínky využití území byly stanoveny tak, aby bylo možné v rámci ploch s rozdílným způsobem využití území realizovat nezbytnou dopravní a technickou infrastrukturu, a to jak v zastavěném, tak nezastavěném území.

### **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,*

Územním plánem byly prověřeny a zohledněny hodnoty řešeného území. Jako podklad pro územní plán byly použity zejména Územně analytické podklady ORP Benešov a dále vlastní průzkum projektanta územního plánu. Graficky vyjádřitelné hodnoty (které jsou často i limitem využití území) jsou znázorněny v koordinačním výkrese a v textové části odůvodnění je proveden jejich výčet v kapitole i.

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



Územní plán stanovil koncepci rozvoje řešeného území se zohledněním jeho současného stavu a potenciálu. Při návrhu územního plánu byl rovněž zohledněn stávající demografický vývoj řešeného území a jeho rozvojový potenciál. Při návrhu územního plánu byl v souladu se zadáním znovu prověřen rozsah zastavitelných ploch vymezených územním plánem obce. Na základě požadavku určeného zastupitele a obce byl zachován rozsah zastavitelných ploch navržených územním plánem, zejména pro plochy bydlení a pro plochy výroby a skladování, které byly dále doplněny dle aktuálních známých záměrů vlastníků pozemků a obce.

*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,*

Návrh zastavitelných ploch vychází z dosud platného územního plánu obce, který byl aktualizován v souladu s aktuálními požadavky obce. Cílem tohoto řešení je zajištění kontinuity v oblasti územního plánování v řešeném území. Při návrhu zastavitelných ploch byl zohledněn stávající vývoj v území za posledních cca 20 let v jednotlivých sídlech a osadách s přihlédnutím k podmínkám daným stávající veřejnou infrastrukturou. Dále jsou nastaveny podmínky využití všech ploch tak, aby bylo možné novou veřejnou infrastrukturu realizovat a ve veřejném zájmu rozšířit dle aktuální potřeby (nad rámec návrhů provedených v územním plánu).

*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 navrhuje plochy změn využití území se snahou o jejich maximální možné začlenění do stávajících urbanistických struktur řešeného území. Podmínky využití zastavitelných ploch jsou navrženy v souladu s možnostmi, které umožňuje stavební zákon. Jako podmínka pro rozhodování v území je u plochy Z1M podmíněno její využití zpracováním územní studie. Požadavky na obsah územní studie jsou uvedeny v kapitole k. výrokové části územního plánu.

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

Územní plán navrhuje podmínky využití jednotlivých zastavitelných ploch v souladu s možnostmi, které mu povoluje stavební zákon. Stávající hodnoty řešeného území jsou uvedeny v kapitolách b. a c. výrokové části územního plánu a budou sloužit jako podklad pro rozhodování v území příslušnému stavebnímu úřadu. Cílem toho řešení je zajištění návaznosti nově vymezených ploch na stávající zastavěné plochy se snahou o jejich maximální možné začlenění do stávajících urbanistických struktur řešeného území.

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

Územní plán navrhuje etapizaci pro plochu Z1M (bez grafického znázornění). V první etapě bude řešena dopravní a technická infrastruktura, která bude realizována před započítáním obytné výstavby. Územním plánem se zároveň stanovuje podmínka výstavby od východní poloviny plochy. Západní část plochy je přípustné využít až po využití východní části min. z 80%.

S ohledem na charakter stanovené etapizace a její jednoznačnost není tento návrh zakreslen v grafické části dokumentace a je řešen pouze v textové části územního plánu.

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

Návrh územního plánu zohlednil stávající prvky zeleně v řešeném území a navrhl jejich stabilizaci prostřednictvím odpovídajících ploch s rozdílným způsobem využití a dále i prostřednictvím prvků ÚSES. Podmínky využití nezastavěného území byly stanoveny tak, aby bylo možné realizovat dle potřeby protierozní a protipovodňová opatření a dále zvýšit podíl vodních ploch a ploch zeleně v krajině.

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

Územní plán stanovuje podmínky využití ploch tak, aby bylo možné efektivně využít většinu ploch (zejména v zastavěném a zastavitelném území) s ohledem na změny ve společnosti, a to jak sociální, tak hospodářské. Toto se týká zejména umožnění podnikatelských aktivit v rámci ploch bydlení a ploch smíšených obytných, dále stanovením podmínek využití pro plochy občanské vybavenosti, ale i stanovením podmínek využití pro plochy výroby.

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

Podmínky využití území u ploch bydlení a ploch smíšených obytných jsou stanoveny s ohledem na využití řešeného území, charakter stávající zástavby, zachovalou urbanistickou strukturu a vytvoření předpokladů pro nenarušení území nevhodnou zástavbou, která by do budoucna mohla vyvolat zástavbu opírající se např. o cizorodé prvky. Cílem územního plánu je zachovat stávající charakter jednotlivých sídel, která plní převážně funkci obytnou a rekreační. Ta je zejména v Ostředku významně doplněna funkcí občanské vybavenosti a funkcí výrobní.

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

Územní plán navrhuje všechny plochy v návaznosti na zastavěná území jednotlivých sídel tak, aby bylo minimalizováno vynakládání prostředků z veřejných zdrojů. V maximální míře je využita stávající veřejná infrastruktura jednotlivých sídel (zejména dopravní a technická) a navrženo její doplnění o návrh zásobování vodou u kterého probíhá v současné době jeho realizace a plynofikace sídla Ostředek.

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

Stávající plochy a stavby civilní ochrany se v řešené území nenachází.

V řešeném území nejsou uplatněny žádné územní požadavky, které by byly předmětem řešení v podrobnosti územního plánu.

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

V řešeném území nebylo nutné řešit asanační ani rekultivační zásahy do území.

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

Územní plán respektuje stávající limity v území, které vytváří předpoklady pro ochranu jednotlivých prvků území, dle zvláštních právních předpisů. Graficky vyjádřitelné prvky jsou převážně jako limity v území zakresleny v koordinačním výkrese. Jejich výčet je rovněž uveden v odůvodnění územního plánu v kapitole i. V případě střetu návrhové plochy s limity jsou tyto střety citovány v odůvodnění jednotlivých ploch v kapitole i.

*n) regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních zdrojů,*

Ložiska nerostných surovin se v řešeném území nevyskytují.

Podmínky pro umístování solárních panelů jsou uvedeny v podmínkách využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Větrné elektrárny jsou uvedeny jako nepřípustné v rámci všech ploch výroby a skladování.

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

Při zpracování územního plánu byly zohledněny aktuální poznatky z výše uvedených oborů, které byly aplikovány při návrhu urbanistické koncepce, při stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným využitím, při návrhu systému USES a při stanovení koncepce uspořádání krajiny.

*§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 náležitostí stanovenými v příloze k tomuto zákonu, včetně posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptáčích oblast.*

V textové části odůvodnění územního plánu (kapitola b.) je zpracováno podrobné vyhodnocení souladu územního plánu s Politikou územního rozvoje ČR a Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje.

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území v souladu se zákonem č.183/2006Sb., v platném znění a vyhláškou č.500/2006Sb., v platném znění, bylo zpracováno, což je uvedeno v příslušných kapitolách f., g., a h. odůvodnění územního plánu.

Územní plán je v souladu s cíli a úkoly územního plánování.

**d. Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů provedené dle § 53 odst. 4, písmene c) stavebního zákona**

Územní plán je zpracován v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek. Při projednávání a vydání návrhu územního plánu se postupuje podle platného stavebního zákona. Územní plán je tak svým účelem, obsahem, procesním průběhem pořízení a způsobem zpracování v souladu s výše uvedenými požadavky. Navrhovaný územní plán je rovněž v souladu s ustanoveními § 3 a § 13 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů a s přílohou č. 7 k této vyhlášce.

Územní plán naplňuje priority územního plánování, kdy vychází zejména z charakteru řešeného území a z jeho kontextu, respektuje povahu obce, chrání a rozvíjí hodnoty zástavby a akceptovatelným způsobem zachovává a chrání přírodní prostředí.

Územní plán včetně tohoto odůvodnění je zpracován v souladu s platným stavebním zákonem a jeho příslušnými prováděcími vyhláškami:

- 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;
- o pořízení územního plánu rozhodlo zastupitelstvo obce dle ust. § 44 odst. 1, písm. d) stavebního zákona;
- návrh zadání územního plánu byl projednán v souladu s § 47 stavebního zákona a byl schválen zastupitelstvem obce;
- zpracovaný územní plán vychází z doplňujících průzkumů, z územně analytických podkladů zpracovaných pro ORP Benešov, aktualizovaných v letech 2012, 2014, 2016, 2018 a 2020.

V souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území jsou v územním plánu podrobněji členěny některé plochy. Jedná se o podrobnější členění ploch např. pro bydlení, ploch rekreace, ploch občanské vybavenosti, ploch výroby a skladování, ploch zemědělských a o stanovení plochy s jiným způsobem využití (§3, odst.4). Toto řešení bylo zvoleno s ohledem na vhodnější naplnění sledovaného cíle při vymezení funkčního řešení v jednotlivých plochách.

Byla využita možnost členění následujících ploch:

- §4 Plochy bydlení se dále člení na Plochy bydlení v bytových domech BH a Plochy bydlení v rodinných domech venkovské BV.

Zdůvodnění : rozdělení bylo navrženo s ohledem na umístění jednotlivých sídel v krajině tak, aby se zohlednily všechny územní vazby včetně již historicky založených staveb a ničím nerušených pohledů, s cílem neumožnit výstavbu objektů, které by mohly nevhodně narušit stávající krajinou scénérii.

- §6 Plochy občanského vybavení byly dále členěny na Plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura OV, Plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení OS, Plochy občanského vybavení - střelnice OS1 a Plochy občanského vybavení – hřbitovy OH.

Zdůvodnění - rozčlenění vhodnějším způsobem reaguje na konkrétní podmínky dalšího rozvoje území tak, aby se dostatečně zohlednila možnost specifického využití ploch. Plocha hřbitova a plocha střelnice podrobnějším způsobem zohledňuje již stávající funkci v těchto specifických plochách.

- §9 Plochy dopravní infrastruktury byly dále členěny na Plochy dopravní infrastruktury - silniční DS, Plochy dopravní infrastruktury - komerční vybavenost DS1 a Plochy dopravní infrastruktury - komunikace místního významu DM.

Zdůvodnění - rozdělení bylo navrženo s ohledem na odlišné využívání jednotlivých ploch s cílem stanovit podmínky jejich využití tak, aby se dostatečně zohlednila možnost specifického využití těchto ploch.

- §11 Plochy výroby a skladování byly zpřesněny na Plochy výroby a skladování - zemědělská výroba VZ a Plocha výroby a skladování - lehký průmysl VL.

Zdůvodnění - zpřesnění využití bylo navrženo s ohledem na stávající využívání jednotlivých ploch s cílem stanovit podmínky jejich využití tak, aby se dostatečně zohlednila možnost jejich konkrétního využití pro zemědělskou výrobu.

- §14 Plochy zemědělské byly dále členěny na Plochy zemědělské - orná půda NZo, Plochy zemědělské - trvalé travní porosty NZt a Plochy zemědělské - zahrady a sady NZz.

Zdůvodnění - rozdělení bylo navrženo s ohledem na odlišné využívání jednotlivých ploch s cílem stanovit podmínky jejich využití tak, aby se dostatečně zohlednila možnost specifického využití těchto ploch.

Plochy změn v krajině jsou samostatně vymezeny z důvodu zajištění ochrany území před nepříznivými vlivy z dopravních staveb, případně ochrany krajinného rázu z plochy výroby a skladování. Podmínky v těchto plochách jsou řešeny funkcí zeleně ochranné a izolační ZO.

V souladu s § 3 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, je v územním plánu použito jiného druhu plochy s rozdílným způsobem využití než stanovuje vyhláška.

Z důvodu zajištění ochrany stávajících ploch zeleně v řešeném území bylo využito možnosti stanovit v souladu s metodikou MINIS plochy zeleně, které se dále člení:

- Plochy zeleně na veřejných prostranstvích ZV
- Plochy zeleně soukromé a vyhrazené ZS
- Plochy zeleně ochranné a izolační byly vymezeny ve vztahu k plochám změn v krajině, viz. výše.

Zdůvodnění: Posouzení vymezení ploch bylo provedeno s ohledem na vhodnost rozlišení samostatných ploch zeleně. Dále s ohledem na zvýšení ochrany stávající zeleně v zastavěném území v návaznosti na funkční plochy odlišných využití včleněných do veřejných prostranství (např. zeleň na návsi, pokud je samostatně vyčleněna z ploch veřejných prostranství). Důvodem přidání ploch zeleně soukromé a vyhrazené, které budou využívány jako zahrady, bylo vytvořit a zohlednit specifické podmínky a v některém případě i důraznějším způsobem podpořit stávající charakter území. Plochy byly vymezeny z důvodu funkční specifičnosti zejména v území, ve kterých má být zachován dominantní podíl nezastavěných a nezpevněných ploch, ale nemusí zde být nutně zachována možnost volného přístupu bez omezení, charakteristická např. pro veřejná prostranství. Jedná se o soukromou zeleň – zahrady, které nelze využít pro stavbu bydlení, avšak tyto plochy mohou vytvářet a zkvalitňovat zázemí ke stávajícím stavbám nebo ke stavbám, které se v území budou realizovat. Případně se jedná o pozemky, nebo jejich části ležící v pásmu hygienické ochrany zemědělského areálu v Třemošnici. Specifické podmínky využití byly stanoveny pro pozemek stávající zahrady na severozápadním okraji Třemošnice z důvodu jejího zásahu do volné krajiny.

Plochy zeleně ochranné a izolační ležící v nezastavěném území vylučují možnost jejich oplocování z důvodu, že bylo posouzeno jako nedůvodné umožnit stavby oplocení zeleně, která může s ohledem na navazující území vytvořit další územně výrazný krajinný prvek.

V grafické části dokumentace je u ploch s rozdílným způsobem využití, které jsou graficky v měř. 1: 5000 problémově znázornitelné a jsou rozměrově malého rozsahu zvoleno řešení, kdy je vlastní plocha překryta indexem využití dané plochy. Toto se týká zejména samostatně vymezených ploch technického využití (např. plochy trafostanic a plochy vodních zdrojů), samostatně stojících obytných nebo účelových staveb v krajině, případně menších ploch veřejné zeleně. Při rozhodování o využití předmětného území platí index využití této plochy. Jedná se o výjimečné případy, kdy bylo vhodné tyto odlišné funkce s ohledem na jejich specifika územním plánem odlišit a nebylo vhodné je včleňovat do ploch navazujících.

Územní plán navrhl podmínky tak, aby se výrazně nezměnil krajinný pohled na jednotlivá sídla, ochránil se významné krajinné prvky, rozptýlená zeleň nebo již založená zeleň v zastavěném území.

**e. Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů - soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů provedené dle § 53 odst. 4, písmene d) stavebního zákona**

Územní plán je zpracován v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a s požadavky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů uplatněnými v rámci projednávaného návrhu zadání.

V územním plánu jsou zohledněny požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů (např. požadavky na ochranu veřejného zdraví, obrany a bezpečnosti státu, civilní ochrany, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými jevy).

**e.1 Ochrana obyvatelstva**

Ochrana veřejného zdraví

Zdroje hluku, prašnosti a zápachu se v jednotlivých sídlech prakticky nevyskytují. Stávající zemědělské areály v Ostředku a Třemošnici mají dle údajů z ÚAP ORP Benešov stanovené pásmo hygienické ochrany. V Ostředku toto pásmo leží převážně ve vlastním areálu a nezasahuje žádné plochy bydlení ani plochy smíšené obytné. V Třemošnici zasahuje stanovené pásmo hygienické ochrany východní okraj ploch smíšených obytných (nové zastavitelné plochy nejsou dotčeny). Podmínky využití pro tyto plochy jsou stanoveny tak, aby nebyly ovlivněny stávající ani navrhované plochy bydlení a plochy smíšené obytné.

Kvalita ovzduší je dána především obsahem škodlivých látek, ovlivňuje ji množství vypouštěných emisí a jejich transport (rozptyl). Největší podíl na produkci emisí tuhých látek mají malé zdroje. Znečištění ovzduší je nejvíce patrné v zimním období v kombinaci s nepříznivými povětrnostními a tlakovými podmínkami. Plynofikována je pouze část sídla Ostředek.

Významným zdrojem hluku z dopravy je těleso dálnice D1 procházející napříč celým řešeným územím, které má s ohledem na svou polohu vliv na zástavbu v prakticky všech sídlech a osadách řešeného území. V roce 2016 byly sečteny na následujících silnicích tyto roční průměrné denní intenzity vozidel:

D1 (exit 29 - exit 34)	44 595 vozidel za den
D1 (exit 34 - exit 41)	43 274 vozidel za den

Vliv hluku ze silnic II. a III. třídy, které procházejí řešeným územím, je při porovnání s dálnicí D1 výrazně menší. V roce 2016 byly sečteny průměrné denní intenzity vozidel pouze na silnicích II/110 a II/113 v následujících úsecích:

II/110 (Soběhrdy - exit 34)	3 014 vozidel za den
II/110 (Exit 34 - silnice II/113)	2 041 vozidel za den
II/113 (silnice II/110 - Divišov)	932 vozidel za den

Zbývající komunikace nebyly s ohledem na intenzitu dopravy sčítány. Nepředpokládá se překročení limitní hladiny hluku z dopravy ve vnitřních chráněných prostorách staveb a ve venkovním chráněném prostoru staveb dle Nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, a zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví.

V území se nevyskytují další zdroje znečištění, které by měly nežádoucí vlivy na zdraví obyvatel.

Radonové riziko

Radonové riziko je jedním z faktorů ovlivňujících hygienickou kvalitu životního prostředí a jeho míra je dána přirozenou radioaktivitou geologického podloží a stavebními materiály použitými při výstavbě.

Radonový index se odvíjí od geologického podloží. Na magmatitech je vysoký, proto většina území obce má vysoký radonový index. Pouze v části intravilánu Ostředku a Mžížovic se na metamorfitech vyskytuje střední radonový index.

Určené plochy jednotlivých kategorií rizika však nelze použít pro stanovení radonového rizika v jednotlivých objektech, protože skutečná radiační zátěž stavebního pozemku je vždy ovlivněna lokální situací (různá propustnost půd, lokální anomálie aktivních látek v horninách atd.). V řešeném území

může být při vybraných stavebních činnostech vyžadováno provedení detailního radonového průzkumu.

#### Ochrana ložisek nerostných surovin

Ložiska nerostných surovin, chráněná ložisková území, dobývací prostory ani sesuvná území se v řešeném území nevyskytují.

#### Obrana a bezpečnost státu, civilní ochrana

Požadavky civilní ochrany v souladu s ustanovením vyhlášky Ministerstva vnitra č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva jsou řešeny následovně:

- Stavby a plochy obrany státu se v řešeném území nenacházejí.
- Pro žádný z vodních toků v řešeném území nebylo stanovené záplavové území.
- Na území obce nejsou vyhlášeny zóny havarijního plánování.
- Na území obcí nejsou stálé tlakově odolné kryty CO, k ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události mohou být jako improvizované úkryty využívány vhodné části stávajících objektů, zejména ve sklepích rodinných domů. Pro ubytování a stravování evakuovaných obyvatel na území obce je možné využít stávající restaurační zařízení, případně budovu obecního úřadu.
- Materiál civilní obrany není na území obce skladován, v případě potřeby jej lze uskladnit v budově obecního úřadu, stejně jako materiál humanitární pomoci.
- Na území obce nejsou skladovány nebezpečné látky a nejsou zde (ani se nenavrhují) plochy pro uskladnění nebezpečných látek. Stejně tak nejsou v řešeném území plochy a objekty, které by bylo možné využít pro dekontaminaci osob, zvířat a vozidel.
- Zásobování pitnou vodou je v řešeném území zajišťováno individuálně z lokálních zdrojů. Územní plán respektuje centrální zásobování Ostředka a Mžížovic napojením na štolový přívaděč Želivka, v případě jeho vyřazení z provozu budou obyvatelé zásobováni z vlastních studní (pokud je v nich nezávadná voda), z mobilních cisteren na pitnou vodu a balenou pitnou vodou. K nouzovému zásobování elektrickou energií bude využito mobilních náhradních zdrojů.
- Varování obyvatelstva je prováděno elektrickou sirénou, umístěnou na budově obecního úřadu. Slyšitelnost signálu je dobrá po celém území obce.

#### Požadavky požární ochrany

Protipožární ochrana je zajištěna místními sbory dobrovolných hasičů Ostředek a Třemošnice a dále hasičským záchranným sborem z Benešova.

Jako hlavní zdroj požární vody jsou užívány četné rybníky v jednotlivých místních částech.

Všechny části obce, ve stávající zástavbě i v navržených zastavitelných plochách, jsou dostupné pro vozidla požární ochrany po silnici II. a III. třídy a po místně významných komunikacích. Ty jsou navrženy v takovém šířkovém a směrovém uspořádání, aby byl umožněn příjezd požárních vozidel.

#### Zvláštní zájmy Ministerstva obrany

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

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

Ochrana archeologických nalezišť a nemovitých kulturních památek

Územní plán zajišťuje územní ochranu archeologických nalezišť a kulturních památek.

Soulad se stanovisky dotčených orgánů

Územní plán je zpracován v souladu s požadavky dotčených orgánů uplatněných k návrhu zadání.

**e.2 Vyhodnocení stanovisek došlých ke společnému jednání**

Dotčené orgány mohly uplatnit svá stanoviska ve lhůtě 30-ti dnů ode dne společného jednání, které se uskutečnilo dne 10. července 2019. Pořizovatel zaslal oznámení dotčeným orgánům, sousedním obcím a dalším organizacím dopisem ze dne 12. června 2019, č.j. 457/2019/ŠM.

V rámci nařízeného společného jednání o změně byly obeslány tyto dotčené orgány:

Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje se sídlem v Kladně, územní odbor Benešov; Krajská hygienická stanice se sídlem v Praze, územní pracoviště v Benešově; Krajská veterinární správa Státní veterinární správy pro Středočeský kraj, Benešov; Krajský úřad Středočeského kraje, ředitel krajského úřadu, koordinované stanovisko, Praha 5 Městský úřad Benešov, odbor výstavby a územního plánování, zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích; Městský úřad Benešov, odbor životního prostředí; Ministerstvo dopravy, odbor technické infrastruktury a územního plánu, Praha; Ministerstvo obrany, Oddělení ochrany územních zájmů, Sekce nakládání s majetkem MO, Praha; Ministerstvo průmyslu a obchodu, odbor hornictví a stavebnictví, Praha; Ministerstvo vnitra ČR, Odbor správy majetku, Praha; Ministerstvo životního prostředí, Praha; Ministerstvo životního prostředí, odbor výkonu státní správy I, (OVSS I), Praha; Obvodní báňský úřad pro území Hlavního města Prahy a kraje Středočeského, Praha; Krajské ředitelství policie Středočeského kraje, Praha – Zbraslav; Státní energetická inspekce, Územní inspektorát pro Hlavní město Prahu a Středočeský kraj, Praha; Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Středočeský kraj, Pobočka Benešov;

Výše uvedené organizace obdržely písemnost elektronickou poštou. Níže je uveden datum vydání stanoviska nebo vyjádření. V případě, že obecní úřad neobdržel stanovisko nebo vyjádření, je uveden datum, kdy obdrželi zaslano písemnost a že se samostatně nevyjádřili.

Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje se sídlem v Kladně, územní odbor Benešov  
oznámení obdržel dne 12. 6. 2019, nevyjádřil se

Krajská hygienická stanice se sídlem v Praze, územní pracoviště v Benešově  
ze dne 24. 7. 2018, č.j. KHSSC 29371/2018, doručeno na OÚ dne 19. 7. 2018

Stanovisko: Na základě oznámení Obecního úřad Ostředek, přijatého dne 12. 6. 2019 a společného jednání konaného dne 10. 7. 2019 na Obecním úřadě Ostředek posoudila Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze jako dotčený správní úřad podle § 77 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“), návrh územního plánu Ostředek.

Po zhodnocení souladu předloženého návrhu s požadavky předpisů v oblasti ochrany veřejného zdraví vydává Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze (dále jen „KHS“) v souladu s § 4 odst. 2 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), toto stanovisko: S návrhem územního plánu Ostředek se souhlasí, za splnění následující podmínky stanovené v souladu s ustanovením § 77 odst. 1 zákona:

Návrh územního plánu prověří vhodnost lokality Z80 obytné zástavby ve vztahu k hygienickým limitům hluku daných nařízením vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů a stávajících zdrojů hluku (komunikace DI).

Odůvodnění: Obec Ostředek je tvořena třemi katastrálními územími: Ostředek (716294), Bělčice u Ostředka (716278) a Třemošnice (770710) a 5 místními částmi: Bělčice, Mžížovice, Ostředek, Třemošnice a Vráž. Celkem má obec rozlohu 1296 ha a cca 382 obyvatel.

Návrh územního plánu naváže na dosud platný územní plán obce Ostředek včetně jeho změn č. 1 - 5 a bude zohledňovat dosavadní kontinuální vývoj se změnami vyplývajícími z následně uvedených požadavků.

Cílem územního plánu bude návrh přiměřených zastavitelných ploch, zejména pro bydlení v plochách venkovského bydlení a plochách smíšených obytných a dále ploch pro výrobu a skladování ve vazbě na sjezd z dálnice DI.

KHS uplatňuje požadavek na obsah návrhu územního plánu Ostředek, který vyplývá z právních předpisů na úseku ochrany veřejného zdraví v podobě prověření akustických podmínek při navrhování lokality Z80 ve vztahu k hygienickým limitům hluku daných nařízením vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů a stávajících zdrojů hluku (např. komunikace DI), v podobě podmíněně přípustného využití.

KHS uplatnila požadavek na zadání návrhu územního plánu Ostředek dne 31. 8. 2017 pod č.j. KHSSC 43220/2017, který vyplýval z právních předpisů na úseku ochrany veřejného zdraví v podobě podmíněně využitelného území do doby prokázání splnění hygienických limitů hluku daných nařízením vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů. Podmínka nebyla akceptována a odůvodnění návrhu územního plánu nebylo upraveno. Pokud nebude podmínka akceptována, je KHS připravena vydat negativní stanovisko.

*Vyhodnocení: Požadavek byl shledán jako oprávněný a byl doplněn do výroku. U BV Plochy bydlení v rodinných domech venkovské byly u ploch Z10O, Z11O, Z1M, Z8M, Z4M, Z5M, Z13O, Z14O, Z15O a Z18O stanoveno podmíněně přípustné využití prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby. Obdobný požadavek je zapracován i do plochy SV Plochy smíšené obytné venkovské u ploch Z24O, Z4T, Z5T a Z2M.*

Krajská veterinární správa Státní veterinární správy pro Středočeský kraj, Benešov, oznámení obdržela dne 12. 6. 2019, nevyjádřila se

Krajský úřad Středočeského kraje, ředitel krajského úřadu, koordinované stanovisko, Praha, ze dne 25. 7. 2019, č.j. 078040/2019/KUSK, doručeno na OÚ dne 29. 7. 2019

Koordinované stanovisko: Krajský úřad Středočeského kraje, jako věcně a místně příslušný právní orgán, uplatňuje u pořizovatele podle ustanovení § 50 odst. 2, v souladu s ust. § 4 odst. 2 písm. b) a § 4 odst. 7 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů toto koordinované stanovisko k návrhu územního plánu Ostředek.

Předmětem územního plánu, jsou následující změny:

- vymezení zastavěného území obce k datu 26. 6.2017
- navržené záměry se týkají rozvoje zastavitelných ploch území obce - plochy pro bydlení, občanské vybavenosti, rekreace a výroby.

Na území obce se vymezují tyto lokality:

Ostředek - Z1O Plochy výroby a skladování - lehký průmysl, Z20 Plochy výroby a skladování - lehký průmysl, Z30 Plochy výroby a skladování - lehký průmysl, Z40 Plochy dopravní infrastruktury - komunikace místního významu, Z50 Plochy výroby a skladování - lehký průmysl, Z60 Plochy vodní a vodohospodářské, Z70 Plochy výroby a skladování - zemědělská výroba, Z80 Plochy bydlení v rodinných domech venkovské, Z90 Plochy bydlení v rodinných domech venkovské, Z100 Plochy bydlení v rodinných domech venkovské, Z110 Plochy bydlení v rodinných domech venkovské, Z120 Plochy bydlení v rodinných domech venkovské, Z130 Plochy bydlení v rodinných domech venkovské, Z140 Plochy bydlení v rodinných domech venkovské, Z150 Plochy bydlení v rodinných domech venkovské, Z160 Plochy bydlení v rodinných domech venkovské, Z170 Plochy výroby a skladování - lehký průmysl, Z180 Plochy bydlení v rodinných domech venkovské, Z190 Plochy smíšené obytné venkovské, Z200 Plochy bydlení v rodinných domech venkovské, Z210 Plochy bydlení v rodinných domech venkovské, Z220 Plochy bydlení v rodinných domech venkovské, Z230 Plochy technické infrastruktury - inženýrské sítě

Bělčice a Všechny - Z1B Plochy rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci, Z2B Plochy smíšené obytné venkovské, Z3B Plochy smíšené obytné venkovské, Z4B Plochy rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci

Mžížovice - Z1M Plochy bydlení v rodinných domech venkovské, Z2M Plochy smíšené obytné venkovské, Z4M Plochy bydlení v rodinných domech venkovské, Z5M Plochy bydlení v rodinných domech venkovské, Z6M Plochy bydlení v rodinných domech venkovské

Třemošnice - Z1T Plochy smíšené obytné venkovské, Z2T Plochy smíšené obytné venkovské, Z3T Plochy smíšené obytné venkovské, Z4T Plochy smíšené obytné venkovské, Z5T Plochy smíšené obytné venkovské.

Územní plán nenavrhuje plochy přestavby.

1. Odbor životního prostředí a zemědělství



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

Stanovisko dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů. Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství (dále jen „Krajský úřad“), jako příslušný orgán ochrany přírody dle ustanovení § 77a odst. 4 písm. x) zákona ČNR č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 114/1992 Sb.“), k návrhu územního plánu Ostředek nemá připomínky. Návrh zpřesňuje (na podkladu aktuální katastrální mapy) příslušné skladebné části regionálního územního systému ekologické stability vymezené v ZÚR Středočeského kraje a zasahující na území obce Ostředek (jedná se o regionální biokoridor RK1320 Pod Hurou - Smilovský potok a regionální biocentrum RC942 Smilovský potok) s dodržением jejich minimálních parametrů a zajištěním jejich funkčnosti (nejsou do nich navrhovány žádné zastavitelné plochy a stanovené podmínky jejich využití podporují zvýšení biodiverzity a ekologické stability krajiny). Dále nevzniká předpoklad narušení skladebných částí nadregionálního ÚSES ani zvláště chráněných území v kategoriích přírodní rezervace a přírodní památka a jejich ochranných pásem (v řešeném území se tyto obecně a zvláště chráněné části přírody nenacházejí). V důsledku vymezení nových zastavitelných ploch přiměřeného rozsahu v přímé návaznosti na zastavěné území v současné době převážně intenzivně zemědělsky využívaných pozemků, bez zastoupení cenných přírodních stanovišť a soustředění specifických stanovištních podmínek a zdrojů, není také důvodné očekávat škodlivé zasahování do přirozeného vývoje nebo do biotopu zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů.

Krajský úřad dále, jako příslušný orgán ochrany přírody dle ustanovení § 77a odst. 4 písm. n) zákona č. 114/1992 Sb., sděluje, že v souladu s ustanovením § 45i odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb. byl stanoviskem vydaným pod č.j. 098919/2017/KUSK ze dne 16.08.2017 k návrhu zadání územního plánu Ostředek vyloučen významný vliv předložené koncepce samostatně i ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí stanovených příslušnými vládními nařízeními, které spadají do kompetence Krajského úřadu - toto stanovisko zůstává i nadále v platnosti.

*Vyhodnocení: Vzato na vědomí.*

Stanovisko dle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů.

Orgán ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“) příslušný dle ustanovení Orgán ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“) příslušný dle §17a zákona č.334/1992 Sb., o ochraně ZPF, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“) posoudil dokumentaci „Územní plán Ostředek“ z listopadu 2018 a v souladu s ustanovením § 5 odst. 2 zákona uplatňuje následující stanovisko: Orgán ochrany ZPF nesouhlasí s předloženým návrhem územního plánu Ostředek s předpokládaným celkovým zábohem ZPF v rozsahu 78,4362 ha.

Rozsah navržených zastavitelných ploch pro bydlení a související funkční plochy neodpovídá reálnému předpokladu demografického vývoje, čili skutečným potřebám rozvoje obce. Rozsah ploch pro výrobu a skladování v rozsahu cca 42 ha je naddimenzován. Dle ustanovení § 1 odst. 1 zákona o ochraně ZPF je zemědělský půdní fond základním přírodním bohatstvím naší země, nenahraditelným výrobním prostředkem umožňujícím zemědělskou výrobu a je jednou z hlavních složek životního prostředí. Ochrana ZPF, jeho zvelebování a racionální využívání jsou činnosti, kterými je také zajišťována ochrana a zlepšování životního prostředí. Dle ustanovení § 4 odst. 1 zákona o ochraně ZPF může k odnětí zemědělské půdy ze ZPF dojít pouze v nezbytném případě. Nezbytnost navrhovaného řešení nebyla v posuzovaném návrhu územně plánovací dokumentace prokázána.

Skutečnost, že byla většina zastavitelných ploch pro bydlení vymezena již v předchozí - platné územně plánovací dokumentaci (dále jen „ÚPD“), není důvodem k jejich automatickému převzetí do nového územního plánu. Naopak - pokud po celou dobu platnosti stávající ÚPD nedošlo k využití ploch pro navrhovaný účel - je zřejmé, že zde není naléhavá potřeba využití těchto poměrně rozsáhlých rozvojových ploch. V procesu tvorby nové ÚPD by měly být prověřovány reálné možnosti rozvoje obce. Dle dokumentace vzrostl počet obyvatel za posledních 10 let o cca 80. V návrhu územního plánu je vymezena plocha pro obytnou zástavbu na výměře cca 20 ha, což odpovídá až 170 rodinným domům (při počtu 2,5 obyvatele na 1 rodinný dům jsou plochy pro bydlení vymezeny pro 425 obyvatel). Navyšování rozsahu rozvojových ploch za účelem vytvoření pohodlné rezervy k překonání možných potíží při parcelaci nebo zasiťování pozemků jev přímém rozporu se zásadami ochrany ZPF.

*Vyhodnocení: Pořizovatel, projektant a určený zastupitel prověřili všechny plochy vymezené k zastavění v návrhu územního plánu předkládaném ke společnému projednání. Na základě místních znalostí a odborných konzultací na krajském úřadu došlo k úpravám rozsahu ploch a následně byl orgán ochrany zemědělského půdního fondu požádán o změnu stanoviska. Krajský úřad vydal změnu stanoviska dne 7.6.2021, č.j. 056459/2021/KUSK.*

Stanovisko dle zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, v platném znění.

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství (*dále jen „správní orgán“*), příslušný podle § 47 zákona č. 289/1995 Sb. o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, v platném znění (*dále jen „zákon o lesích“*), kompetentní podle § 48a lesního zákona o lesích v rámci svěřených kompetencí nemá připomínek k předloženému návrhu ÚP Ostředek, jelikož nejsou umístovány rekreační a sportovní stavby na pozemky určené k plnění funkcí lesa. OSSL upozorňuje na udělení souhlasu kompetentního orgánu státní správy lesů Městského úřadu Benešov, odbor životního prostředí, s umístěním staveb do 50 m od okraje lesa a k záboru v rámci plochy Z10.

*Vyhodnocení: Vzato na vědomí. Městský úřad Benešov byl obeslán a vydal stanovisko k umístění staveb do 50 m od okraje lesa a k záboru v rámci plochy Z10. Následně MěÚ BN na základě požadavku pořizovatele upřesnil vyjádření k plochám ležícím blíže jak 50m od okraje lesa dne 7.4.2021.*

Stanovisko dle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

Orgán posuzování vlivů záměrů na životní prostředí, jako dotčený orgán podle § 10i odst. 2 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů (*dále jen zákon*) k předloženému materiálu návrhu územního plánu Ostředek včetně *Vyhodnocení vlivů návrhu změny územního plánu Ostředek na udržitelný rozvoj území* (dle přílohy č. 5 vyhlášky č. 500/2006 Sb.), včetně části *Vyhodnocení vlivů změny územního plánu Ostředek na životní prostředí* (*dále jen vyhodnocení SEA*) zpracované v dubnu 2019 Mgr. Kateřinou Roschovou, Mgr. Davidem Třešňákem a odpovědným řešitelem Ing. Josefem Charouzkem, který je podle §19 zákona č. 100/2001 Sb. držitel autorizace MŽP k posuzování vlivů na životní prostředí (rozhodnutí MŽP 1323/218/OPVŽP/99, rozhodnutí o prodloužení autorizace MŽP ČR pod č.j.58654/ENV/15), nemá připomínky.

Orgán posuzování vlivů na životní prostředí příslušný podle ust. § 10i a § 22 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů vydá stanovisko k posouzení vlivů provádění územního plánu Ostředek na životní prostředí podle ust. § 10g cit. zákona ve lhůtě 30 dnů od předložení podkladů v souladu s ust. § 50 odst. 5 stavebního zákona.

*Vyhodnocení: Vzato na vědomí. Pořizovatel zajistil postup výše uvedený. Následně bylo vydáno „Stanovisko k posouzení vlivů provádění územního plánu na životní prostředí“. Úplné znění je uvedeno níže v kap. g. Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 dle § 53 odst. 5, písm. c) stavebního zákona*

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství na základě jemu svěřených kompetencí podle jednotlivých složkových zákonů na úseku životního prostředí: zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů a zákona č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými směsmi a o změně zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích (zákon o prevenci závažných havárií), ve znění pozdějších předpisů nemá k návrhu územního plánu Ostředek připomínky, neboť nejsou dotčeny naše zájmy.

*Vyhodnocení: Vzato na vědomí.*

## 2. Odbor dopravy

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor dopravy, jako příslušný silniční správní úřad uplatňující stanovisko k územně plánovací dokumentaci z hlediska řešení silnic II. a III. třídy podle § 40 odst. 3 písm. f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, nemá připomínky. Návrh územního plánu Ostředek neobsahuje řešení silnic II. či III. třídy, proto Odbor dopravy Krajského úřadu Středočeského kraje není ve věci dotčeným správním orgánem.

*Vyhodnocení: Vzato na vědomí.*

### 3. Odbor kultury a památkové péče

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

*Vyhodnocení: Obec s rozšířenou působností byla obeslána a vydala soubor stanovisek dne 23.7.2019 bez požadavků na doplnění dokumentace.*

Městský úřad Benešov, odbor výstavby a územního plánování zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích  
oznámení obdržel dne 12. 6. 2019, nevyjádřil se

Městský úřad Benešov, odbor životního prostředí  
ze dne 23. 7. 2019, č.j. MUBN/92352/2019/ŽP, doručeno na OÚ dne 25. 7. 2019

Městský úřad Benešov, Odbor životního prostředí jako věcně a místně příslušný orgán státní správy dle ustanovení § 61 a § 66 zákona 128/2000 Sb., o obcích ve znění pozdějších předpisů, se seznámil s Vámi předloženou dokumentací ve věci:

Společné jednání o návrhu ÚP Ostředek a vyhodnocení vlivů návrhu ÚP Ostředek na udržitelný rozvoj území.

Podle jednotlivých zákonů v naší kompetenci uplatňujeme k výše uvedenému návrhu dle ustanovení § 50 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, následující soubor stanovisek:

Orgán ochrany zemědělského půdního fondu příslušný podle ustanovení § 14 a § 15 zákona ČNR č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů:

Dle § 17a písm. a) citovaného zákona uplatňuje podle § 5 odst. 2 stanovisko k územně plánovací dokumentaci Krajský úřad Středočeského kraje.

*Vyhodnocení: Vzato na vědomí. Krajský úřad byl obeslán a vydal stanovisko k odnětí ze zemědělského půdního fondu.*

Orgán státní správy lesů příslušný podle ustanovení § 48 zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů:

- 1) Souhlasíme s návrhem záboru PUPFL o výměře 0,0213 ha u komunikace Ostředek - Bělčice pro jiné využití (bylo projednáváno již v minulosti).
- 2) Nesouhlasíme se zařazením nových ploch pro bydlení nebo pro rekreační zástavbu blíže jak 50m od okraje lesních pozemků (PUPFL). Upozorňujeme na podmínku lesního zákona (znění § 14 odst. 2), kdy je pro umístění staveb do 50m od okraje lesa nutný souhlas orgánu státní správy lesů. Souhlas lze udělit pouze za určitých podmínek (např. stavba umístěna dále než je absolutní výšková bonita dřevin dle porostní skladby konkrétní lokality). Nesouhlasíme proto umístěním nových ploch pro nové stavby blíže jak 50m od hranic stávajících lesů (do tzv. ochranného pásma lesa).

*Vyhodnocení: Bod č. 1 vzat na vědomí. Bod 2 byl na základě požadavku pořizovatele dotčeným orgánem upřesněn, hlavně ve vztahu k plochám, které byly převzaty z dosud platného územního plánu. V ploše Z1B se z tohoto důvodu doplnily podmínky pro novou zástavbu a bylo rovněž doplněno odůvodnění územního plánu. Pro umístění staveb blíže jak 50m od kraje lesa byla stanovena podmínka, která může výrazně ovlivnit samotný rozsah zástavby v ploše. Záměr uskutečnění jakékoliv zástavby v této ploše podléhá udělení souhlasu orgánu ochrany státní správy lesů, který může svůj souhlas vázat podmínkami k zajištění zachování lesa v dané lokalitě a tento souhlas předem nárokovat nelze. Vymezení plochy proto nezakládá vlastníkovi pozemku v ploše dotčené 50m od okraje lesa žádný právní nárok na realizaci zástavby, který by vyplýval z územního plánu.*

Orgán ochrany přírody a krajiny příslušný podle ustanovení § 77 odst. 1 písm. q) zákona ČNR č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů:

Orgán ochrany přírody souhlasí s vymezením významných krajinných prvků a prvků ÚSES, oceňuje snahu na udržení ekologické stability území, vymezení prvků ÚSES v podobě lokálních biokoridorů

a biocenter navazující na funkční prvky ÚSES v sousedních správních územích. Vymezením nových ploch pro výrobu a skladování dochází nepřiměřeně k suburbanizaci volné krajiny ve velkém rozsahu. Vzhledem k rozsahu již odsouhlasených ploch v předchozím ÚP obce (desítky ha), nesouhlasíme se zařazováním nových, i když navazujících ploch pro výrobu a skladování v lokalitě mezi Ostředkem a Bělčicemi. Proto doporučujeme vyřadit plochu Z10 z dalšího projednávání.

Dále doporučujeme vyřadit plochu Z30 pro výrobu a skladování z dalšího procesu pořizování ÚP z důvodů uvedených ve Vyhodnocení vlivu návrhů ÚP na životní prostředí (str.32 - 33). U těchto ploch je třeba zdůvodnit návrh doložitelným, prokazatelným veřejným zájmem. Pokud dochází k překryvu nebo kolizi zájmů u konkrétních lokalit, požadujeme dle zákona č. 114/1992 Sb., upřednostnit zájem celospolečenský na zachování stavu krajiny a přírody před záborem ploch pro zástavbu.

*Vyhodnocení: Na základě požadavku orgánu obce byl proces pořizování přerušen do doby vydání územních nebo stavebních povolení. Následně došlo k doplnění dokumentace ve vztahu k vydaným rozhodnutím. Upravený návrh dokumentace akceptuje tato rozhodnutí. Plocha okrajová, kde nebylo vydáno rozhodnutí a kde není znám žádný konkrétní záměr sledovaný vlastníkem pozemků, byla z dalšího projednání vypuštěna. V ostatních případech by mohl být uplatněn § 102 stavebního zákona.*

Orgán odpadového hospodářství příslušný podle ustanovení § 79 zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů:

Bez připomínek.

*Vyhodnocení: Vzato na vědomí.*

Orgán ochrany ovzduší příslušný podle ustanovení § 27 odst. 1 písm. f) zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší (zákon o ochraně ovzduší):

Stanovisko je kompetentní vydat dle § 11, odst. 2 písm. a) Krajský úřad Středočeského kraje. Vodoprávní úřad příslušný podle ustanovení § 106 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů:

Bez připomínek.

*Vyhodnocení: Vzato na vědomí.*

Orgán státní památkové péče příslušný podle ustanovení § 29 odst. 2 písm. c) zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů:

Bez připomínek.

*Vyhodnocení: Vzato na vědomí.*

Z hlediska ostatních zákonů v kompetenci Odboru životního prostředí Městského úřadu v Benešově bez připomínek a požadavků.

*Vyhodnocení: Vzato na vědomí.*

Ministerstvo dopravy, odbor technické infrastruktury a územního plánu, Praha  
oznámení obdrželo dne 12. 6. 2019, nevyjádřilo se

Ministerstvo obrany, Sekce ekonomická a majetková, Odbor ochrany územních zájmů a řízení programů nemovité infrastruktury, Praha, ze dne 8.7.2019, č.j. 109401/2019-1150-OÚZ-PHA, doručeno na OÚ dne 22.7. 2019

Ministerstvo obrany (dále jen „MO“), jehož jménem, na základě pověření ministra obrany č.j. 2613/2014-1140 ze dne 5. ledna 2015, jedním, posoudilo výše uvedený dokument a ve smyslu ustanovení § 7, odst. 2, zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů, na základě ustanovení § 6, odst. 1, písmeno h) zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o zajišťování obrany ČR“), a zmocněním v § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) a v souladu s Rozkazem ministra obrany č. 39/2011 - Zabezpečení výkonu působnosti MO ve věcech územního plánování a stavebního řádu, v platném znění, ve smyslu § 50 odst. 2 stavebního zákona a dle § 4 odst. 2 písm. b) stavebního zákona vydává souhlasné stanovisko, k předložené územně plánovací dokumentaci.

Odůvodnění:

Ministerstvo obrany v souladu se zmocněním v § 6 odst. 1 písmeno h) zákona o zajišťování obrany a zmocněním v § 175 odst. 1 stavebního zákona provedlo po obdržení oznámení pořizovatele územně plánovací dokumentace (dále jen „ÚPD“) vyhodnocení výše uvedeného návrhu z pozice dotčeného orgánu. Dotčený orgán neshledal rozpor mezi návrhem funkčního využití ploch a zájmy MO na zajišťování obrany a bezpečnosti státu a nemá k řešené ÚPD, při dodržení ustanovení § 175 stavebního zákona, připomínky.

*Vyhodnocení: Vzato na vědomí.*

Ministerstvo průmyslu a obchodu, odbor hornictví a stavebnictví, Praha  
ze dne 12. 6. 2019, zn. MPO 46471/2019, doručeno na OÚ dne 27. 6. 2019

Z hlediska působnosti Ministerstva průmyslu a obchodu ve věci využívání nerostného bohatství a ve smyslu ustanovení § 15 odst. 2 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů uplatňujeme k výše uvedené územně plánovací dokumentaci podle ustanovení § 50 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů následující stanovisko.

S návrhem výše uvedeného územního plánu souhlasíme.

Odůvodnění: Ve správním území obce se nenacházejí žádné dobývací prostory, ložiska nerostů, prognózní zdroje vyhrazených nerostů ani chráněná ložisková území. Z uvedeného důvodu není nutno stanovit žádné podmínky k ochraně a hospodárnému využití nerostného bohatství.

*Vyhodnocení: Vzato na vědomí.*

Ministerstvo vnitra ČR, Odbor správy majetku, Praha, ze dne 2. 8. 2019, č.j. MV-94830-6/OSM-2017, doručeno na OÚ dne 8. 8. 2019

Vyjádření: Ministerstvo vnitra ČR je dotčeným orgánem ve smyslu § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“).

V souladu s § 50 odst. 2 stavebního zákona Vám sdělují, že se v lokalitě Územního plánu Ostředek nenachází území vymezené Ministerstvem vnitra ČR ve smyslu § 175 odst. 1 stavebního zákona.

Stanovisko je vydávané za organizační složku Ministerstvo vnitra ČR, IČO:00007064, Nad Štolou 3, Praha 7, PSČ 170 34.

*Vyhodnocení: Vzato na vědomí.*

Ministerstvo životního prostředí, Praha  
oznámení obdrželo dne 12. 6. 2019, nevyjádřilo se

Ministerstvo životního prostředí, odbor výkonu státní správy I, (OVSS I), Praha  
ze dne 31. 7. 2019, č.j. MZP/2019/500/1327, doručeno na OÚ dne 1. 7. 2019

Sdělení: Jako dotčený orgán státní správy na úseku ochrany nerostného bohatství ve smyslu § 15 zákona č. 44/1988 Sb., zákon o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), v platném znění, a § 13 odst. 1 zákona č. 62/1988 Sb., zákon o geologických pracích, v platném znění, sdělujeme:

Do území obce Ostředek nezasahují limity ve smyslu výše uvedených předpisů. Proto nemáme k návrhu ÚP Ostředek žádné připomínky.

*Vyhodnocení: Vzato na vědomí.*

Obvodní báňský úřad pro území Hlavního města Prahy a kraje Středočeského, Praha  
oznámení obdržel dne 12. 6. 2019, nevyjádřil se

Krajské ředitelství policie Středočeského kraje, Praha – Zbraslav  
ze dne 28. 6. 2019, č.j. KRPS-164711-1/ČJ-2019-0100MN, doručeno na OÚ dne 3. 7. 2019

Stanovisko: Sdělujeme Vám, že z hlediska zájmů Krajského ředitelství policie Středočeského kraje nemáme k návrhu územního plánu Ostředek připomínky.

*Vyhodnocení: Vzato na vědomí.*

Státní energetická inspekce, Územní inspektorát pro Hlavní město Prahu a Středočeský kraj, Praha  
oznámení obdržela dne 13. 6. 2019, nevyjádřila se

*Nadřízený orgán územního plánování, stavební úřad a úřad územního plánování*

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor územního plánování a stavebního řádu, Praha oznámení obdrželi dne 12. 6. 2019, nevyjádřili se samostatně před vydáním stanoviska podle ustanovení § 50 odst. 7 se nevyjádřili. Stanovisko ve smyslu ustanovení § 50 odst. 8 vydali dne 25.10.2021.

Městský úřad Benešov, Odbor výstavby a územního plánování, úřad územního plánování oznámení obdržel dne 12. 6. 2019, nevyjádřil se

Městský úřad Sázava, stavební úřad  
oznámení obdržel dne 12. 6. 2019, nevyjádřil se

#### *Sousední obce*

Městys Divišov, oznámení obdržel dne 12. 6. 2019, nevyjádřil se

Obec Čakov, oznámení obdržela dne 17. 6. 2019, nevyjádřila se

Obec Drahňovice, oznámení obdržela dne 18. 6. 2019, nevyjádřila se

Obec Chocerady, oznámení obdržela dne 12. 6. 2019, nevyjádřila se

Obec Choratice, oznámení obdržela dne 12. 6. 2019, nevyjádřila se

Obec Kozmice, oznámení obdržela dne 12. 6. 2019, nevyjádřila se

Obec Vodslivy, oznámení obdržela dne 14. 6. 2019, nevyjádřila se

Obec Vranov, oznámení obdržela dne 12. 6. 2019, nevyjádřila se

### **e.3 Vyhodnocení stanovisek došlých k veřejnému projednání**

#### § 52 stavebního zákona.

V rámci veřejného projednání byla uplatněna stanoviska bez požadavků na doplnění dokumentace, které podal Obvodní báňský úřad pro území Hlavního města Prahy a kraje Středočeského dne 17.12.2021; Krajský úřad Středočeského kraje, ředitel krajského úřadu vydal koordinované stanovisko dne 24.1.2022; Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze vydala stanovisko dne 15.12.2021.

Stanoviska, která vyvolala úpravu dokumentace:

Sekce správy a řízení organizací Ministerstva obrany stanovisko ze dne 18.1.2022. Požadavek na doplnění do dokumentace byl akceptován. Odůvodnění územního plánu bylo doplněno v kap. „e) Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů - soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů provedené dle § 53 odst. 4, písmene d) stavebního zákona“ o požadovaný text v části „Zvláštní zájmy Ministerstva obrany“

Koordinační výkres byl doplněn o znění: „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb.“

Městský úřad Benešov, Odbor životního prostředí vydal soubor stanovisek dne 17.2.2022. Požadavek z hlediska zákona o vodách se týkal doplnění koncepce odkanalizování. Požadavek byl akceptován, do kap. „d.3.2. Likvidace odpadních vod“ bylo vloženo na konec textu znění: Není-li kanalizace v místě v době zástavby k dispozici, odpadní vody se zneškodňují přímým čištěním s následným vypouštěním do vod po vrchových nebo podzemních. V případě technické neproveditelnosti (míněno napojení na kanalizaci, nebo realizace domovní ČOV), lze odpadní vody akumulovat v nepropustné jímce s následným vyvážením akumulovaných vod na zařízení schválené pro jejich zneškodnění. V plochy Z5M bylo doplněno do využití plochy znění: Zástavba bude umožněna v minimální vzdálenosti 6m od břehové čáry vodního toku, z důvodu zachování manipulačního pásma toku.

Požadavek z hlediska zákona o státní památkové péči na zanesení kulturních památek do výkresové a textové části územního plánu byl akceptován. Koordinační výkres byl upraven tak, aby kulturní památka nebyla vymezena symbolem. Původní grafické znázornění akceptovalo obdržené ÚAP podklady poskytnuté ÚÚP MěÚ Benešov, které tuto památku vymezilo pouze symbolem. V textové části bylo ověřeno, že kap. „Zdůvodnění základní koncepce rozvoje území, ochrany a rozvoje jeho hodnot“, v části „Koncepci rozvoje řešeného území ovlivňují následující limity využití území:“ jsou uvedeny limity: Nemovitě kulturní památky zámek (32189/2-155) a kaple (14018/2-201).

Připomínka k plochám Z 14O a Z15O nebyla akceptována z důvodu, že po ověření bylo potvrzeno, že se nejedná o přímé pohledové vazby k areálu zámku. Uzavřený památkově chráněný areál je

obklopen vzrostlou zelení a nová zástavba navrhovaná pod silnicí směrem k vodní ploše nebo v přímé návaznosti na stávající zástavbu vzdálenou od areálu cca 300m nemůže znehodnotit jeho prostředí.

#### **e.4 Vyhodnocení stanovisek došlých k opakovanému veřejnému projednání**

§ 53 stavebního zákona.

V rámci opakovaného veřejného projednání byla uplatněna stanoviska bez požadavků na doplnění dokumentace, které podal: Krajský úřad Středočeského kraje dne 29.3.2023; Obvodní báňský úřad pro území Hlavního města Prahy a kraje Středočeského dne 22.3.2023; Krajské hygienické stanice ze dne 21.3.2023; Krajský úřad Středočeského kraje (koordinované stanovisko) dne 28.4.2023; Městský úřad Benešov, odbor životního prostředí dne 28.4.2023; Státní pozemkový úřad dne 2.5.2023.

Stanovisko, které vyvolalo doplnění odůvodnění návrhu územního plánu:

Sekce majetková Ministerstva obrany ČR, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru stanovisko ze dne 20.4.2023, č.j. MO:362902/2023-1322, kde uplatňují připomínku pro zapracování do odůvodnění v kapitole „Zvláštní zájmy Ministerstva obrany“. Požadavku bylo vyhověno. V odůvodnění do kapitoly e) Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů - soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů provedené dle § 53 odst. 4, písmene d) stavebního zákona, v části „e.1 ochrana obyvatelstva“ bylo doplněno znění:

##### Zvláštní zájmy Ministerstva obrany

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

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

Druhy staveb uvedené pro povinnost vydání závazného stanoviska, které se nedotýkají a ani v budoucnu se řešeného území nebudou dotýkat, byly z doručeného textu uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb., vypuštěny (- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů; - výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení).

Po ukončení zákonných termínů byly připomínky a námítky uplatněné v rámci celého procesu pořizování návrhu územního plánu dle ustanovení § 53 odst. 1 stavebního zákona vyhodnoceny. Vyhodnocení připomínek a návrh rozhodnutí o námítkách s odůvodněním byl zaslán dotčeným orgánům k uplatnění stanoviska. Současně byly upozorněny, že v případě, že dotčený orgán nebo krajský úřad neuplatní stanovisko v uvedené lhůtě, má se za to, že s návrhem pořizovatele souhlasí.

K vyhodnocení připomínek a k návrhu rozhodnutí o námítkách vydala stanovisko: Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze souhlasné stanovisko dne 9.6.2023 a Městský úřad Benešov dne 19.6.2023. Obě písemnosti jsou bez požadavků na doplnění návrhu rozhodnutí o námítkách a vyhodnocení připomínek.

Územní plán je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů uplatněných podle zvláštních právních předpisů. Pořizovatel prověřil, že územní plán je v souladu i s právními předpisy orgánů, které neuplatnily svá stanoviska. V průběhu procesu projednání návrhu územního plánu Ostředek nebyl řešen rozpor. Pořizovatel požádal o změnu stanoviska z hlediska posouzení možnosti odnětí ZPF a o písemnou konzultaci dotčení pásma ležícího 50m od lesních pozemků.

Pořizovatel vyhodnotil územní plán z hlediska zájmů chráněných dotčenými orgány, z hlediska širších územních vazeb, možnosti ovlivnění území ležících na území sousedních obcí a neshledal rozpor s právními předpisy.

Na základě výsledků projednání se konstatuje, že úpravou dokumentace po opakovaném veřejném projednání již nedošlo k podstatné úpravě, která by vyvolávala požadavek nového projednání. Pořizovatel přezkoumal soulad ÚP ve smyslu ustanovení § 53 odst. 4 a 5 stavebního zákona. Jeho posouzení je včleněno do jednotlivých kapitol odůvodnění územního plánu a došel k závěru, že proces pořizování ÚP proběhl v souladu s platnými právními předpisy, dokumentace je v souladu se sledovanými veřejnými zájmy, obsahuje všechny náležitosti vyplývajícími ze stavebního zákona, správního řádu a vyhlášky o územně plánovacích podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a z tohoto důvodu v souladu s ust. § 54 odst. 1 stavebního zákona předložil Obecní úřad Ostředek návrh na vydání územního plánu Ostředek.

**f. Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace a výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí dle § 53 odst. 5, písm. b) stavebního zákona**

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, jako věcně a místně příslušný orgán posuzování vlivů na životní prostředí podle § 10i odst. 2 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů ve svém stanovisku vydaném dne 17.8.2017, č.j. 097248/2017/KUSK vznesl požadavek na zpracování dokumentace SEA, tj. vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí v rozsahu přílohy stavebního zákona, jež je součástí vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území, bude po obsahové stránce zpracované v souladu se stavebním zákonem a platnými prováděcími předpisy. Obsah a rozsah vyhodnocení je rámcově stanoven v příloze stavebního zákona.

Pro zpracování vyhodnocení SEA se stanovují následující požadavky:

- vyhodnotit vlivy navrhovaných požadavků územního rozvoje obce, které mohou významným způsobem změnit stav a kvalitu životního prostředí, je nutné zaměřit nejen přímo na řešené území, ale i širší dotčené území;
- vyhodnotit vlivy změn funkčního využití prověřovaných a nově navrhovaných ploch na okolí a charakter stávající zástavby obce, vlivy na obyvatelstvo a veřejné zdraví;
- zdůvodnit a posoudit účelnost plánovaného zastavění lokalit, včetně ploch převzatých ze stávajícího územního plánu a jeho změn, které doposud nejsou zastavěny, a zejm. účelnost ploch vymezených bez návaznosti na zastavěné nebo zastavitelné území obce, dále také provázanost na současnou i plánovanou dopravní a technickou infrastrukturu obce;
- vyhodnotit a navrhnout vhodnou regulaci funkčního využití s důrazem kladeným na ochranu veřejného zdraví a všech složek životního prostředí;
- vyhodnotit možné střety zájmů sousedních ploch s různým funkčním využitím (zejména sousedství obytných ploch a ploch výrobních a skladovacích areálů nebo zemědělských areálů);
- vyhodnotit dopravní napojení nových rozvojových ploch a případné důsledky na stávající dopravní řešení v obci, včetně vlivu dopravního řešení a zejm. hlukové zátěže (D1 včetně hluku z pozemních komunikací) na stávající i plánovanou zástavbu;
- vyhodnotit účinnost navrhovaných ploch ochranné a izolační zeleně vč. umístění protihlukových opatření;
- vyhodnotit stávající kapacity a možnosti rozšíření veřejné infrastruktury, včetně napojení navržených rozvojových ploch;
- vyhodnotit vliv na podzemní a povrchové vody, odtokové poměry v území;
- vyhodnotit vlivy z hlediska změn v uspořádání krajiny a sídla a vliv na krajinný ráz;
- vyhodnocení SEA bude obsahovat kapitulu závěry a doporučení vč. návrhu stanoviska příslušného úřadu ke koncepci s uvedením jednoznačných závěrů, zda lze z hlediska negativních vlivů na životní prostředí doporučit schválení jednotlivých návrhových ploch a schválení územního plánu jako celku, popřípadě budou navrženy a doporučeny podmínky nutné k eliminaci, minimalizaci či kompenzaci negativních vlivů na životní prostředí a veřejné zdraví.
- požadavek na zpracování variantního řešení není uplatněn (postačí vyhodnotit aktivní a tzv. nulovou variantu).



Dokumentace Vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území byla zpracována Mgr. Davidem Třešňákem po odevzdání dokumentace návrhu pro společné jednání. Oprávněnou osobou pro Část A. Vyhodnocení vlivů územního plánu Ostředek na životní prostředí byl Ing. Josef Charouzek.

V průběhu zpracování územního plánu byl návrh konzultován a koordinován se zpracovatelem Vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území a dokumentace SEA. Základní principy návrhu prostorové regulace byly do územního plánu zapracovány. Vzhledem k tomu, že si obec přeje maximální možné zachování zastavitelných ploch z územního plánu obce, budou případně další úpravy v dokumentaci, včetně rozsahu ploch a úprav podmínek využití vyplývající z výsledků dokumentace SEA, dále úpravy vyplývající z následného stanoviska orgánu ochrany přírody a krajiny ale i úpravy vyplývající ze stanovisek ostatních dotčených orgánů promítnuty až po společném jednání.

Závěry SEA pro společné jednání jsou uvedeny v samostatné dokumentaci.

#### **g. Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 dle § 53 odst. 5, písm. c) stavebního zákona**

Krajský úřad Středočeského kraje vydal dne 9.8.2021 stanovisko pod č.j. 078909/2021/KUSK, značka: OŽP/DH, v následujícím znění:

### **STANOVISKO K POSOUZENÍ VLVŮ PROVÁDĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ**

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

#### **I. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE**

1. Název koncepce: Územní plán Ostředek
2. Umístění koncepce: kraj: Středočeský  
obec: Ostředek  
katastrální území: Bělčice u Ostředka, Ostředek a Třemošnice
3. Předkladatel koncepce: Obec Ostředek, Ostředek 60, 257 24, Chocerady
4. IČO předkladatele: 00232521
5. Pořizovatel územního plánu: Obecní úřad Ostředek, Ostředek 60, 257 24, Chocerady
6. Zpracovatel územního plánu: Ing. Petr Laube, 28. října 909, 277 11, Neratovice
7. Zpracovatel vyhodnocení SEA: Ing. Josef Charouzek – autorizace ke zpracování dokumentace a posudku rozhodnutím MŽP č. j. 1323/218/OPVŽP/99 ze dne 24. 3. 1999, rozhodnutí MŽP o prodloužení autorizace č. j. 58654/ENV/15 ze dne 17. 9. 2015

#### **II. PRŮBĚH POSUZOVÁNÍ**

##### **1. Návrh zadání územního plánu**

Na základě předloženého návrhu zadání ÚP Ostředek Krajský úřad, jako orgán posuzování vlivů na životní prostředí příslušný podle ust. § 10i odst. 2 zákona č. 100/2001 Sb. (dále jen příslušný úřad), uplatnil požadavek na vyhodnocení vlivů územního plánu Ostředek na životní prostředí (tzv. SEA), dle stanoviska pod 097248/2017/KUSK ze dne 17. 8. 2017. Příslušný orgán ochrany přírody svým stanoviskem č. j. 098919/2017/KUSK ze dne 16. 8. 2017 vyloučil významný vliv koncepce na území Natura 2000 podle ust. § 45i zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů na evropsky významné lokality a ptačí oblasti.

##### **2. Společné jednání o návrhu**

Krajský úřad obdržel od Obecního úřadu Ostředek dopisem ze dne 12. 06. 2019 oznámení společného jednání o návrhu územního plánu Ostředek podle ust. § 50 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Součástí návrhu je vyhodnocení vlivů územního plánu Ostředek na udržitelný rozvoj území (dle přílohy č. 5 vyhlášky č. 500/2006 Sb.), včetně části A vyhodnocení vlivů územního plánu Ostředek na životní prostředí (dále jen vyhodnocení SEA). Část B vyhodnocení vlivů územního plánu Ostředek na

území Natura 2000 nebyla požadována a není součástí návrhu územního plánu Ostředek. Předložené vyhodnocení SEA bylo zpracováno v dubnu 2019 Mgr. Kateřinou Röschovou, Mgr. Davidem Třešňákem a odpovědným řešitelem Ing. Josefem Charouzkem, který je podle § 19 zákona č. 100/2001 Sb. držitel autorizace MŽP k posuzování vlivů na životní prostředí (rozhodnutí MŽP 1323/218/OPVŽP/99, rozhodnutí o prodloužení autorizace MŽP ČR pod č.j.58654/ENV/15.

Dne 23. 6. 2021 obdržel příslušný úřad od Obecního úřadu Ostředek žádost, ze dne 21. 6. 2021, o stanovisko podle ustanovení § 50 odst. 5 stavebního zákona v souladu s ust. § 10g zákona o posuzování vlivů na životní prostředí pro vydání stanoviska k vyhodnocení vlivů ÚP Ostředek na životní prostředí (stanovisko SEA). K žádosti byla přiložena stanoviska a připomínky uplatněná k návrhu územního plánu v rámci společného jednání. Ve smyslu stavebního zákona příslušný úřad pořizovateli sdělil závažné důvody pro prodloužení lhůty pro vydání stanoviska SEA, č.j. 088955/2021/KUSK ze dne 22. 7. 2021 do 21. 8. 2021.

### III. HODNOCENÍ KONCEPCE

#### 1. Charakter a rozsah koncepce

Obec má tři katastrální území – Bělčice u Ostředka, Ostředek a Třemošnice. Celková výměra obce je 1 296,78 ha. Obec Ostředek má územní plán z roku 2002, jeho poslední změna č. 5 je z roku 2014. Pořízení nového ÚP schválilo zastupitelstvo 5. 4. 2017.

Nový územní plán vymezuje 39 zastavitelných ploch (celkem cca 67,31 ha) a 3 plochy změn v krajině (cca 12,75 ha). Dále jsou navrženy 2 veřejně prospěšné stavby. Územní plán navrhuje převážnou část nových zastavitelných ploch do Ostředka a Mžizovic, s kterými tvoří v současné době jeden urbanistický celek. Zbývající sídla, Bělčice a Třemošnice, jsou územním plánem stabilizována a navrhován je pouze jejich přiměřený rozvoj, který odpovídá jejich stávající velikosti a rozvojovému potenciálu.

Zastavěné území obce je vymezeno k datu 26. 6. 2017.

V návrhu územního plánu Ostředek jsou vymezeny tyto plochy:

#### **Ostředek**

- Z10 Plochy výroby a skladování - lehký průmysl
- Z20 Plochy výroby a skladování - lehký průmysl
- Z30 Plochy výroby a skladování - lehký průmysl
- Z40 Plochy dopravní infrastruktury - komunikace místního významu
- Z50 Plochy výroby a skladování - lehký průmysl
- Z60 Plochy vodní a vodohospodářské
- Z70 Plochy výroby a skladování - zemědělská výroba
- Z80 Plochy bydlení v rodinných domech venkovské
- Z90 Plochy bydlení v rodinných domech venkovské
- Z100 Plochy bydlení v rodinných domech venkovské
- Z110 Plochy bydlení v rodinných domech venkovské
- Z120 Plochy bydlení v rodinných domech venkovské
- Z130 Plochy bydlení v rodinných domech venkovské
- Z140 Plochy bydlení v rodinných domech venkovské
- Z150 Plochy bydlení v rodinných domech venkovské
- Z160 Plochy bydlení v rodinných domech venkovské
- Z170 Plochy výroby a skladování - lehký průmysl
- Z180 Plochy bydlení v rodinných domech venkovské
- Z190 Plochy smíšené obytné venkovské
- Z200 Plochy bydlení v rodinných domech venkovské
- Z210 Plochy bydlení v rodinných domech venkovské
- Z220 Plochy bydlení v rodinných domech venkovské
- Z230 Plochy technické infrastruktury - inženýrské sítě

#### **Bělčice a Všechny**

- Z1B Plochy rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci
- Z2B Plochy smíšené obytné venkovské
- Z3B Plochy smíšené obytné venkovské
- Z4B Plochy rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci

#### **Mžizovice**

- Z1M Plochy bydlení v rodinných domech venkovské
- Z2M Plochy smíšené obytné venkovské
- Z4M Plochy bydlení v rodinných domech venkovské
- Z5M Plochy bydlení v rodinných domech venkovské

Z6M Plochy bydlení v rodinných domech venkovské

### **Třemošnice**

Z1T Plochy smíšené obytné venkovské

Z2T Plochy smíšené obytné venkovské

Z3T Plochy smíšené obytné venkovské

Z4T Plochy smíšené obytné venkovské

Z5T Plochy smíšené obytné venkovské

Územní plán nenavrhuje plochy přestavby.

## **2. Souhrnná charakteristika předpokládaných vlivů koncepce na životní prostředí z hlediska jejich velikosti a významnosti**

Realizací lokalit navržených v územním plánu je z charakteristik životního prostředí ovlivňováno zejm. využívání krajiny a krajinný ráz, zemědělský půdní fond, odtokové poměry a retenční schopnost (vlivem nárůstu zpevněných ploch), dále hluková zátěž a znečištění ovzduší (rozšíření ploch pro výrobu, vyvolaná doprava, nové zdroje znečišťování ovzduší).

Vyhodnocovaný návrh územního plánu navrhuje 39 zastavitelných ploch a 3 plochy změn v krajině. Etapizace je navrhována pro plochy Z8O a Z1M. Územní plán navrhuje plochy změn v krajině K1O, K2O a K1T - všechny jako zeleň ochranná a izolační, za účelem odclonění negativních vlivů z okolí (zejm. doprava) na plochy bydlení či občanského vybavení. Proto jsou tyto plochy z hlediska vlivů na životní prostředí hodnoceny pozitivně.

Z hlediska významnosti vlivů koncepce byly hodnoceny možné vlivy realizace jednotlivých lokalit a současně možné vlivy na jednotlivé složky životního prostředí, a to především vlivy na zdraví, vody, půdy, přírodu, krajinný ráz a kulturní dědictví.

### Vliv na obyvatelstvo a lidské zdraví

Osou řešeného území prochází dálnice D1, severně od obce Ostředek je EXIT 34. Územím dále prochází dvě silnice II. třídy (110: Kozmice – Sázava a 113: Chocerady – Divišov), spojení s obcí Bělčice zajišťují komunikace III. třídy. Řešeným územím neprochází železnice. V území byly v roce 2017, v rámci III. etapy, pořízeny strategické hlukové mapy. Nejvíce jsou hlukem z dálnice D1 zatížena sídla Všechnatky a Bělčice, mezní hodnota však není překročována v žádném ze sídel.

Lokality řešené návrhem územního plánu budou zdrojem i cílem dopravy, s převahou osobní dopravy, bližší informace (vyvolaná doprava, technologie) nejsou k plochám výroby (Z1O, Z3O a Z5O). Na základě uvedeného lze konstatovat, že vliv na hlukovou situaci bude pravděpodobně spíše nevýznamný. Některé z lokalit, při komunikacích, jsou podmíněny splněním hygienických limitů dle NV č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací.

### Vliv na ovzduší a klima

Dle evidence zdrojů znečišťování ČHMÚ se v řešeném území nevyskytuje žádný zdroj znečištění ovzduší. Hlavním zdrojem znečišťování ovzduší je tak zřejmě dálnice D1. Realizací zastavitelných ploch vzniknou nové zdroje znečišťování ovzduší. Na základě dostupných informací nelze odhadnout, jak velký vliv bude mít realizace lokalit na stav ovzduší. Při rozhodování o umístění jednotlivých zdrojů znečišťování ovzduší je nutno respektovat požadavky na ochranu ovzduší vyplývající z Programu zlepšování kvality ovzduší - zóna Střední Čechy - CZ02. Celkový vliv návrhu územního plánu na kvalitu ovzduší lze za obecně platné podmínky striktního dodržení platné legislativy odhadovat jako nevýznamný.

Všechny nezastavěné plochy, vodní plochy a přírodní prvky ovlivňují nezastupitelným způsobem vývoj mikroklimatu v dané oblasti. Proto je nutné všechny lokality, na kterých bude realizována zástavba, kompenzovat mj. vhodným doplněním systému sídelní i krajinné zeleně. Návrh územního plánu vymezuje plochy změn v krajině, kompenzace je řešena i nastavením koeficientu míry využití pozemku (podíl zpevněných a zastavitelných ploch).

### Vliv na vodu:

V řešeném území se nacházejí 2 ČOV, v Ostředku a Mžižovicích, obě mají vyčerpanou kapacitu. Proto územní plán navrhuje novou ČOV v Ostředku (plocha Z23O), na které budou následně likvidovány odpadní vody z Ostředka a Mžižovic.

Realizací lokalit dojde k narušení retence vlivem navýšení zastřešených a zpevněných ploch. Návrh územního plánu stanovuje zásady a podmínky pro realizaci nové zástavby tak, aby nedošlo ke zhoršení odtokových poměrů v řešeném území. Např. prokázání, že se odtokové poměry z povrchu urbanizovaného území nezhoršily oproti stavu před výstavbou či likvidace dešťových vod na soukromých pozemcích bude prioritně zajištěna vsakem na vlastním pozemku, zejm. u rozsáhlych ploch výroby (Z1O, Z3O či Z5O).

Území neleží v CHOPAV. Do záplavového území 100-leté vody, včetně aktivní zóny, nezasahuje žádná z rozvojových ploch. Koncepce ÚP navrhuje 1 plochu pro ČOV (Z23O). Celkový vliv na vody je hodnocen jako negativní.

#### Vliv na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa:

V posuzovaném území je evidováno 631,6 ha zemědělské půdy, což představuje cca 37 % jeho výměry. Pokud budeme považovat půdy zařazené do I. a II. třídy ochrany za nadprůměrně kvalitní, lze konstatovat, že cca 13,55 % území obce má nadprůměrnou kvalitu.

Návrhem územního plánu dojde k záboru ploch PUPFL v rozsahu 0,0213 ha, v rámci plochy Z1O (VL). Do ochranného pásma lesa větší měrou zasahují několik ploch.

Celkový vliv na půdy je hodnocen jako významně negativní. Přestože je dotčení kvalitní půd přijatelné, je celkový zábor 78,43 opravdu značný (z toho 42,12 ha zabírají plochy výroby a skladování - lehký průmysl celkem (VL).

#### Vliv na horninové prostředí

V předmětném území se nenachází chráněné ložiskové území ani poddolované území. Vliv je tak hodnocen jako nulový.

#### Vliv na faunu, flóru a ÚSES

Zvláště chráněná území ani území ze soustavy NATURA 2000 se na území obce nenacházejí. Lokality vymezené návrhem územního plánu nebudou mít zásadní negativní vliv na faunu a flóru, jedná se o lokality v zastavěném území či zastavitelné plochy vymezené převážně na obhospodařované zemědělské půdě či na pozemcích bez zvýšené biologické hodnoty. Nedochozí ke kolizi rozvojových ploch s prvky ÚSES, návrh ÚP vymezuje nově ÚSES pro celé území obce. Celkový vliv návrhu územního plánu na biologickou rozmanitost, faunu, flóru a ÚSES lze odhadovat jako nevýznamný.

#### Vliv na krajinu

Na základě hodnoty koeficientu ekologické stability lze nahlížet na řešené území jako na území relativně vyvážené, v souvislosti s realizací lokalit v posuzované dokumentaci dojde ke snížení koeficientu.

Návrh územního plánu vymezuje dva hlavní typy rozvojových ploch – pro rodinné bydlení (venkovské) a pro výrobu a skladování (lehký průmysl). Z pohledu potenciálních vlivů je žádoucí obytnou zástavbu rozvíjet v hlavní části sídla – uvnitř stávající zástavby a při jejích okrajích s vazbou na zastavěné území. Tato část je situována na levém břehu Ostředeckého potoka (Ostředek s Mžižovicemi). Větší část rozvojových ploch pro novou obytnou zástavbu je situována do tohoto prostoru - do proluk ve stávající zástavbě či do partií mezi severním okrajem sídla a severně se nacházející dálnicí. Problematicky se jeví plocha Z1M navazující ze západní strany na zástavbu Mžižovic, jež se vyznačuje dochovaným uspořádáním původního hospodářského sídla (ve značné míře i podoby starší zástavby). S ohledem na plošný rozsah uvedené plochy (v poměru k velikosti stávající zástavby) je navrženo stanovení etapizace. Doporučeno je stanovit pro plochu Z1M etapizaci tak, aby nejdříve byla využita východní polovina (alespoň z 80 %, využití znamená vydání územního rozhodnutí či stavebního povolení).

Severně a severozápadně od sídel Ostředek a Mžižovice jsou navrženy rozsáhlé rozvojové plochy pro výrobu a skladování (lehký průmysl). Tyto rozvojové plochy jsou lokalizovány z větší části ve vizuálně exponovaném prostoru (hřbetní partie). S ohledem na potenciální negativní účinky na krajinný ráz (zejména jeho vizuální charakteristiku) je žádoucí celkový rozsah navržených rozvojových ploch s tímto způsobem využití redukovat. Jedná se o rozvojové plochy severně od dálnice (Z3O, Z5O), které figurují ve výhledech přes údolí Ostředeckého potoka, v nichž se uplatňuje i velká část zástavby Ostředku. Hmotově výrazné objekty umístěné výše na horizontu by zřejmě vyvolaly silný negativní účinek – ve vztahu k zástavbě sídla, resp. jejímu projevu v krajinné scéně. Potenciálně nepříznivé dopady lze předpokládat v případě hmotově výrazné zástavby ve východní části plochy Z2O, jež zaujímá vrcholovou část elevace Tupého vrchu, který figuruje i v dálkových výhledech z jižních směrů. Proto je žádoucí snížení její max. výšky a realizace eliminačních opatření v podobě krycích výsadeb při jižní a východní hranici plochy.

Plochy změn v krajině jsou hodnoceny pozitivně. Není využito možnosti omezit stavby a opatření vyjmenovaná v § 18, odst. (5) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, je doporučeno zvážit tato omezení.

Vlivy na krajinu jsou hodnoceny jako významně negativní, pro jejich zmírnění jsou u některých ploch navržena opatření, příp. je doporučeno nejvíce problematické plochy vyřadit z dalšího procesu pořizování územního plánu.

### Vlivy na hmotné statky a kulturní dědictví

Hmotné statky a kulturní dědictví jsou popsány v kapitole č. 3: Území historického, kulturního nebo archeologického významu. Pro veškerou stavební činnost nebo terénní úpravy se vztahuje ustanovení § 22, odst. (2) zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, tzn., že při zásahu do území musí být proveden záchranný archeologický průzkum. Vlivy jsou hodnoceny jako málo významné.

### Rizika havárií, staré ekologické zátěže

V katastrálním území Ostředek se nachází kontaminované místo zvané U modřínu. Jedná se o nelegální skládku TKO, která se nachází po pravé straně silnice Ostředek – Vodslivy, cca 500 m od dálničního podjezdu. Je pravděpodobné, že skládka kontaminuje blízké povrchové toky. Povrchový tok protéká pod skládkou obcí (zástavbou) ve vzdálenosti více než 1000 m. Podzemní vody skládka pravděpodobně nekontaminuje. Ze skládky se mohou uvolňovat a šířit tuhé součásti. Zápach je cítit pouze na skládce. Na povrchu skládky se místy vyskytují látky nebezpečné pro přímý kontakt. Zvěř má na skládku přístup. Území není vhodné pro skládkování.

### Vliv na produkci odpadů

Posuzovaná územně plánovací dokumentace bude mít vliv na odpadové hospodářství obce, dojde k nárůstu množství komunálních odpadů.

Vliv na produkci odpadů je rovněž hodnocen jako málo významný.

### Vyhodnocení kumulativních a synergických vlivů

Pro vyhodnocení kumulativních a synergických vlivů byly vzaty v úvahu všechny relevantní plánované záměry v území bezprostředně souvisejícím s řešenou změnou. Kumulativní vlivy tak byly identifikovány u vlivů na vody (ovlivnění povrchového odtoku), vlivy na půdy (zábor ZPF) a vlivy spojené s dopravou.

Předkládaná koncepce územního plánu nebude mít při spolupůsobení vlivů rozvojových ploch se zohledněním ploch v území již stabilizovaných významně negativní vliv na životní prostředí a zdraví obyvatel, za předpokladu uplatnění opatření a podmínek využití ploch, jež vyplynuly ze SEA.

### Výsledné vyhodnocení vlivů návrhu územního plánu je:

Lze konstatovat, že požadavky na změnu způsobu využití území oproti současnému stavu jsou z hlediska vlivů na životní prostředí téměř ve všech případech přijatelné. Pro předcházení, snížení nebo kompenzaci zjištěných nebo předpokládaných negativních vlivů na životní prostředí jsou navržena opatření, jež by měla být promítnuta do dalších etap pořizování územně plánovací dokumentace.

V případě realizace lokality Z30 a Z50 lze těžko odhadnout ovlivnění všech složek životního prostředí, vlivy jsou závislé na konkrétním záměru – druhu výroby a vyvolané dopravě, které v tuto chvíli nejsou známy. Z důvodu zmírnění vlivu na krajinný ráz je doporučeno vyloučit plochu Z30 i Z50 z dalšího procesu pořizování ÚP, a to z důvodu předpokladu poškození vizuálně exponované dominantní polohy hmotově výraznou zástavbou (až 12 m) - plocha je situována v exponované poloze výše nad dálnicí D1, uplatňuje se ve výhledech přes údolí Ostředeckého potoka, kde je lokalizována zástavba Ostředku; zástavba velkého měřítka ve vrcholové části území má potenciál vytvoření nežádoucí krajinné dominanty, která potlačí stávající vcelku sourodý projev sídla a nežádoucím způsobem modifikuje výrazný odlesněný horizont vymezující prostor na severní straně údolí a jež tvoří přirozenou dominantní strukturu. Navržená průmyslová zástavba v daném místě rozšiřuje zástavbu za dělicí linii, jež tvoří dálnice D1. Společně s typologicky shodnou zástavbou v ploše Z50 vizuálně naváže na budovanou průmyslovou zástavbu jihovýchodně – na Tupém vrchu (přes dálnici), jež vyvolá rovněž negativní účinek v četných výhledech a v celkovém obrazu krajiny a dojde k obestavení sídla ze západu a severu průmyslovými objekty (společně s plochami Z50, Z10, Z20, v souhrnu 40,7 ha).

Vzhledem k rozsahu uvedených ploch dojde ke značné změně odtokových poměrů, ke světelnému znečištění a k nárůstu vyvolané dopravy, uvedené vlivy jsou na úrovni ÚP obtížně kvantifikovatelné a základě vyhodnocení vlivů na životní prostředí (SEA) je navrhováno vydání souhlasného stanoviska k posouzení vlivů územního plánu Ostředek na životní prostředí s podmínkami ke zmírnění předpokládaných negativních vlivů.

### 3. Návrh opatření k prevenci, vyloučení, snížení, popř. kompenzaci nepříznivých vlivů koncepce na životní prostředí

Na základě vyhodnocení vlivů na životní prostředí byla navržena opatření pro předcházení, snížení nebo kompenzaci zjištěných nebo předpokládaných negativních vlivů na životní prostředí, uvedená v kap. 8. vyhodnocení SEA.

V rámci jednotlivých rozvojových ploch je územním plánem stanoveno přípustné, podmíněně přípustné a nepřípustné využití těchto ploch. U konkrétních ploch, které by mohly ovlivnit některou ze složek životního prostředí či posuzovaného vlivu na obyvatelstvo jsou provedeným vyhodnocením navržena opatření pro realizaci zástavby či využití těchto ploch, která mohou případně vlivy eliminovat či zmírnit. Tato jsou podrobněji uvedena a odůvodněna u jednotlivých ploch v kapitole 8 a v této kapitole je uveden jejich celkový přehled. U ploch, kde budou umístěny záměry podléhající posouzení EIA, budou konkrétní opatření navržena v rámci tohoto procesu.

### 4. Varianty z hlediska vlivů na životní prostředí

Návrh územního plánu je předložen v jedné variantě.

## IV. STANOVISKO

Na základě předloženého vyhodnocení vlivů na životní prostředí (SEA)

### **v y d á v á**

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, jako příslušný úřad podle ust. § 20 písm. b) a § 22 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), v platném znění, v souladu s § 10g téhož zákona, z hlediska přijatelnosti vlivů na životní prostředí a veřejné zdraví

### **s o u h l a s n é s t a n o v i s k o**

k posouzení vlivů provádění

**územního plánu Ostředek**

na životní prostředí.

V rámci navazujícího stupně řešení územního plánu a navazujících samostatných správních řízení bude kromě níže uvedených požadavků v plném rozsahu zajištěn systém limitů a regulativů, vyplývajících z obecně závazných zvláštních právních předpisů.

Pro fázi vydání a uplatňování ÚP Ostředek se navrhuje následující požadavky:

#### *Ochrana životního prostředí*

- lokalita Z10 - doplnit pás krycí zeleně při západní hranici plochy a doplnit podmínky na ponechání okrajové zeleně při její severní hranici a při silnici č. III/1107
- lokalita Z20 – snížit v západní části plochy, tj. v části bez platného územního rozhodnutí či stavebního povolení, maximální výšku zástavby ze 12 m na 9 m od rostlého terénu a doplnit pás krycí zeleně při jižní a východní hranici celé plochy, zachovat a doplnit liniovou zeleň podél severního a východního okraje plochy
- lokalita Z30 - vyloučit z dalšího procesu pořizování územního plánu
- lokalita Z50 - vyloučit z dalšího procesu pořizování územního plánu
- lokalita Z70 - doplnění pásu izolační zeleně podél silnice č. II/113
- lokalita Z150 - redukovat plochu na západním okraji, tzn. o parcelu č. 502/5 a při jižním okraji plochy zachovat stávající zeleně, např. vymezením pruhu se způsobem využití NS - Plochy smíšené nezastavěného území
- lokalita Z1M - stanovit etapizaci tak, aby nejdříve byla využita východní polovina (alespoň z 80 %, využití znamená vydání územního rozhodnutí či stavebního povolení), až poté západní polovina
- lokalita Z2T - doplnit pás zeleně při severním a východním okraji plochy
- u rozsáhlých ploch výroby a skladování u D1 řešit nakládání se srážkovými vodami – kapacitní retenční nádrže s řízeným odtokem, zasakování, omezení rychlého odvádění vody z území
- nové rozvojové plochy a plochy přestavby musí zachovávat podél koryt vodních toků volné, nezastavěné území, jednak pro průchod velkých vod a zároveň jako manipulační pruhy š. 4 ÷ 6 m za účelem správy a údržby vodního toku. Může se to týkat např. ploch Z5M v Mžížovicích a Z18O v Ostředku.

*Ochrana zdraví obyvatel*

- lokalita Z8O - podmínit realizaci plochy realizací plochy K1O (ZO)
- lokality Z10O, Z24O, Z8O - podmínit splněním hygienických limitů dle NV č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací

Zároveň Krajský úřad upozorňuje na ustanovení § 10g odst. 4 zákona č. 100/2001 Sb., podle kterého bez stanoviska ke koncepci nemůže být koncepce schválena. Dále je schvalující orgán povinen zohlednit požadavky a podmínky vyplývající ze stanoviska ke koncepci, popřípadě pokud toto stanovisko požadavky a podmínky obsahuje a do koncepce nejsou zahrnuty nebo jsou zahrnuty jen z části, je schvalující orgán povinen svůj postup odůvodnit. Schválenou koncepcí je povinen zveřejnit včetně prohlášení dle §10g odst. 5 cit. zákona. Dále je schvalující orgán povinen zajistit sledování a rozbor vlivů schválené koncepce na životní prostředí a veřejné zdraví v souladu s § 10h cit. zákona.

Toto stanovisko není závazným stanoviskem ani rozhodnutím vydaným ve správním řízení a nelze se proti němu odvolat.

#### **h. Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst.5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly dle §53 odst. 5, písm. d) stavebního zákona**

Stanovisko Krajského úřadu Středočeského kraje vydané dne 9.8.2021 pod č.j. 078909/2021/KUSK, značka: OŽP/DH, bylo zohledněno následujícím způsobem:

*Ochrana životního prostředí*

- lokalita Z1O - doplnit pás krycí zeleně při západní hranici plochy a doplnit podmínky na ponechání okrajové zeleně při její severní hranici a při silnici č. III/1107

**Zohlednění požadavku:** Požadovaný pás zeleně byl v územním plánu navržen v pásu min. 20m jako plocha K3O na západním okraji plochy Z2O.

Podmínka na ponechání okrajové zeleně při severní a jižní hranici plochy nebyla zapracována do podmínek využití plochy, neboť jsou v celém rozsahu plochy Z2O vydána stavební povolení, případně územní rozhodnutí na její využití (stavební povolení č.j. MUBN/150306/2020/VÝST ze dne 7.9.2020. a Stavební povolení č. MUBN/80770/2020/VÝST ze dne 10.6.2020 a územní rozhodnutí č.j.SU/1200/2012-10-D. Změna ÚR č.j. SU/852/2020-12-B ze dne 9.9.2021).

Původně vymezená plocha Z1O byla na základě nesouhlasného stanoviska orgánu ochrany ZPF významně zredukována. Ponechána byla pouze východní část původní plochy Z1O s vydaným územním rozhodnutím, která byla sloučena s plochou Z2O. Důvodem sloučení zbytkové plochy Z1O s plochou Z2O je fakt, že je v této části plochy vydané jedno územní rozhodnutí zasahující do původně vymezených dvou ploch.

- lokalita Z2O – snížit v západní části plochy, tj. v části bez platného územního rozhodnutí či stavebního povolení, maximální výšku zástavby ze 12 m na 9 m od rostlého terénu a doplnit pás krycí zeleně při jižní a východní hranici celé plochy, zachovat a doplnit liniíovou zeleň podél severního a východního okraje plochy

**Zohlednění požadavku:** Požadovaný pás zeleně byl v územním plánu navržen v pásu min. 20m jako plocha K3O po sloučení se zbytkovou částí původní plochy Z1O.

Podmínka zachování a doplnění liniíové zeleně po severním a východním okraji plochy nebyla zapracována z důvodu platných stavebních povolení a územních rozhodnutí v ploše Z2O, která tuto problematiku řeší samostatně.

Požadavek na omezení maximální výšky zástavby nebylo možné akceptovat z důvodu platných územních rozhodnutí a stavebních povolení, kde jsou konkrétně stanoveny výškové hladiny jednotlivých staveb. Ve východní a centrální části plochy již probíhá výstavba skladového areálu dle vydaných stavebních povolení.

- lokalita Z3O - vyloučit z dalšího procesu pořizování územního plánu

**Zohlednění požadavku:** Požadavek na vypuštění plochy nebyl zohledněn z důvodu zahájeného stavebního řízení probíhajícího v severní části plochy Z3O. Jelikož došlo k vydání stavebních povolení v celé navazující ploše Z5O a rovněž již k zahájení části výstavby v ploše, nebyla z dalšího procesu pořizování vypuštěna ani zbytková jižní část plochy Z3O, neboť by tvořila nevhodnou a nelogickou

enklávu ZPF obklopenou jak stávajícím výrobním areálem, tak nově realizovanými záměry, navíc obklopenou silnicemi II/110 a II/113.

- lokalita Z50 - vyloučit z dalšího procesu pořizování územního plánu

**Zohlednění požadavku:** Požadavek na vypuštění plochy nebyl zohledněn z důvodu platných územních rozhodnutí a stavebních povolení na výstavbu v celém rozsahu plochy (stavební povolení č.j. SU/1514/2020-5-F ze dne 9.10.2020 a Územní rozhodnutí č.j. SU/644/2020-16-B ze dne 29.3.2021). V části plochy již byla výstavba zahájena.

- lokalita Z70 - doplnění pásu izolační zeleně podél silnice č. II/113

**Zohlednění požadavku:** Plocha Z70 byla z územního plánu vypuštěna na základě negativního stanoviska orgánu ochrany ZPF. Z tohoto důvodu nebyla navržena ani požadovaná izolační zeleň.

- lokalita Z150 - redukovat plochu na západním okraji, tzn. o parcelu č. 502/5 a při jižním okraji plochy zachovat stávající zeleně, např. vymezením pruhu se způsobem využití NS - Plochy smíšené nezastavěného území

**Zohlednění požadavku:** Plocha Z150 byla ponechána v návrhu územního plánu, bez zmenšení o pozemek p.č. 502/5 v k.ú. Ostředek. znovu bylo v rámci terénního průzkumu ověřeno, že se jedná se o zahradu s nehodnotnou, ovocnou zelení, u které v došlo v nedávné době k jejímu částečnému vyčištění a obnově. Plocha vhodně doplňuje zástavbu v návaznosti na centrum sídla a předmětný pozemek nijak nevybočuje ze stavu navazujících zahrad ležících ve zbývající části plochy Z150. Z tohoto důvodu byl předmětný pozemek ponechán jako součást zastavitelné plochy.

Požadavek na vymezení pruhu plochy NS - plochy smíšené obytné v jižní části plochy byl do územního plánu zapracován.

- lokalita Z1M - stanovit etapizaci tak, aby nejdříve byla využita východní polovina (alespoň z 80 %, využití znamená vydání územního rozhodnutí či stavebního povolení), až poté západní polovina

**Zohlednění požadavku:** Požadavek byl zapracován do podmínek využití plochy a dále do podmínek pro zpracování územní studie, jejímž zpracováním je další využití plochy podmíněno.

- lokalita Z2T - doplnit pás zeleně při severním a východním okraji plochy

**Zohlednění požadavku:** Plocha Z2T byla z územního plánu vypuštěna na základě negativního stanoviska orgánu ochrany ZPF. Z tohoto důvodu nebyla navržena ani požadovaná zeleň.

- u rozsáhlých ploch výroby a skladování u D1 řešit nakládání se srážkovými vodami – kapacitní retenční nádrže s řízeným odtokem, zasakování, omezení rychlého odvádění vody z území

**Zohlednění požadavku:** Požadavek nebyl do územního plánu zapracován, neboť je prakticky u všech ploch výroby a skladování vydané stavební povolení, případně územní rozhodnutí a nakládání se srážkovými vodami tak bude probíhat plně v souladu s těmito platnými správními rozhodnutími, která tuto problematiku řešila v podrobnějším měřítku.

- nové rozvojové plochy a plochy přestavby musí zachovávat podél koryt vodních toků volné, nezastavěné území, jednak pro průchod velkých vod a zároveň jako manipulační pruhy š. 4 ÷ 6 m za účelem správy a údržby vodního toku. Může se to týkat např. ploch Z5M v Mžížovicích a Z18O v Ostředku.

**Zohlednění požadavku:** Požadavek byl do územního plánu zapracován ve výrokové části územního plánu v kapitole d.3.4 Vodní toky a plochy a v kapitole e.5 Ochrana před povodněmi.

#### *Ochrana zdraví obyvatel*

- lokalita Z80 - podmínit realizaci plochy realizací plochy K1O (ZO)

**Zohlednění požadavku:** Plocha Z80 byla z územního plánu vypuštěna na základě negativního stanoviska orgánu ochrany ZPF. Z tohoto důvodu nebyla požadovaná podmínka do územního plánu zapracována.



- lokality Z10O, Z24O, Z8O - podmínit splněním hygienických limitů dle NV č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací

**Zohlednění požadavku:** Požadavek pro plochu Z10O byl doplněn do podmínek využití ploch BV a vztažen k tělesu dálnice D1, stejně jak je to mu u obdobných ploch.

Požadavek na podmínění plochy Z24O je již v územním plánu obsažen a vztažen k tělesu dálnice D1.

Plocha Z8O byla z územního plánu vypuštěna na základě negativního stanoviska orgánu ochrany ZPF. Z tohoto důvodu nebyla požadovaná podmínka do územního plánu zpracována.

## **i. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty dle § 53 odst. 5, písm. e) stavebního zákona**

### **i.1 Zdůvodnění vymezení zastavěného území**

Obec Ostředek je tvořena sídly Ostředek, Bělčice, Mžížovice, Třemošnice a Vráž a dále řadou samot a rekreačních objektů a jejich shluků ve volné krajině. Hranice zastavěného území jsou vymezeny v souladu s § 58 odst. 1 a 2 stavebního zákona. Do zastavěného území byl zahrnut „intravilán“ a dále pozemky uvedené v § 58 odst. 2 a)-d) stavebního zákona. Územním plánem je vymezena hranice zastavěného území k 28.2.2023

### **i.2 Zdůvodnění základní koncepce rozvoje území, ochrany a rozvoje jeho hodnot**

Navržená koncepce rozvoje území obce vychází ze současného stavu v území se zohledněním požadavků na jeho rozvoj. Územní plán navazuje na stávající uspořádání jednotlivých sídel v členité krajině s pestrou skladbou pozemků. Návrh využití území je zaměřen zejména na stabilizaci a rozvoj bydlení a dále na využití potenciálu dálnice D1 a s ní související rozvojové osy republikového významu OS5a Praha - Jihlava. Na základě jednoznačného požadavku obce a platných územních rozhodnutí a stavebních povolení přebírá tento územní plán rozsáhlé plochy výroby a skladování (zejména formou ploch výroby a skladování - lehký průmysl) a plochy bydlení navržené územním plánem obce. Územní plán navrhuje prioritní rozvoj do Ostředka a Mžížovic, s kterými tvoří jeden urbanistický celek.

S ohledem na rozsah zastavitelných ploch byly stanoveny jednotlivé podmínky využití tak, aby byl minimalizován zásah do přírodních a urbanistických hodnot řešeného území. Hodnoty řešeného území jsou uvedeny v kapitolách b. a c. výrokové části územního plánu. Základní požadavky na řešení územního plánu jsou dány zadáním územního plánu. Územní plán je pořizován na základě rozhodnutí obce, jako materiál koordinující rozvojové zájmy v území obce, v mezích trvale udržitelného rozvoje.

Cílem územního plánu je stanovit podmínky pro účelné využívání území s ohledem na kulturní a přírodní hodnoty v krajině. Územním plánem byly definovány pojmy, které nejsou v současné době řešeny žádným právním předpisem z důvodu zajištění ochrany hodnot v řešeném území. Jsou stanoveny podmínky pro zvýšení ekologické stability a retence vody v krajině včetně protierozních opatření. Dále na návrh prvků ÚSES, který využívá zejména stávající vodoteče a zeleň v krajině tak, aby došlo k vytvoření funkčního celku, který zvýší ekologickou stabilitu řešeného území. Územní plán se dále zaměřuje na stabilizaci cestní sítě zajišťující zejména propojení jednotlivých sídel a prostupnost krajiny.

Návrh dělení ploch s rozdílným způsobem využití je navržen v souladu se zadáním na podkladu vyhlášky č.501/2006Sb., v platném znění a dle metodiky MINIS. Na základě této metodiky jsou nad rámec vyhlášky č.501/2006Sb., v platném znění, dále použity plochy s rozdílným způsobem využití označené jako "plochy zeleně na veřejných prostranstvích" a "plochy zeleně soukromé a vyhrazené" a „plochy zeleně ochranné a izolační“ - samostatné zdůvodnění viz kapitola d. odůvodnění územního plánu.

### **Územní plán navrhuje členění jednotlivých pozemků řešeného území na následující plochy s rozdílným způsobem využití:**

#### **BH Plochy bydlení v bytových domech**

Jedná se o plochy bydlení, ve kterých převažují bytové domy. Územní plán považuje tyto plochy za stabilizované a nové nevymezuje.

**BV Plochy bydlení v rodinných domech venkovské**

Plochy bydlení, ve kterých převažují rodinné domy s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu. Územní plán tyto plochy stabilizuje a nové plochy navrhuje převážně ve vazbě na plochy stejného využití, případně jako plochy, které takto byly navrženy v územním plánu obce a byly následně bezplatně převedeny do vlastnictví obce Ostředek.

**SV Plochy smíšené obytné venkovské**

Plochy smíšené obytné venkovské zahrnují zpravidla pozemky staveb pro bydlení, které jsou doplněny zázemím účelových hospodářských staveb, případně plochy sousedící s výrobními nebo skladovacími areály. Primární funkcí je zde bydlení doplněné o pozemky staveb a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území (například nerušící výroba, služby a zemědělství, které svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území). Územní plán tyto plochy stabilizuje a nové plochy navrhuje ve vazbě na plochy stejného využití, případně v místech, kde není vhodné s ohledem na okolní stávající plochy navrhovat plochy bydlení.

**RI Plochy rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci**

Jedná se o plochy a stavby stávajících objektů individuální rodinné rekreace, převážně v rekreačních osadách a stávající objekty ve volné krajině. Primárním využitím je zde individuální a rodinná rekreace. Územní plán tyto plochy stabilizuje a nové plochy navrhuje v minimálním rozsahu jako doplnění stávající osady v k.ú. Bělčice u Ostředka (plocha Z1B).

**OV Plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura**

Plochy určené pro veřejnou i komerční občanskou vybavenost, která je nezbytná pro zajištění a ochranu základního standardu a kvality života obyvatel. Zahrnuje např. plochy pro veřejnou správu, církevní stavby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, ochranu obyvatelstva apod. Stávající plochy občanského vybavení jsou stabilizované a nové plochy nejsou navrhovány. Nové plochy a objekty občanského vybavení je přípustné realizovat v rámci ploch bydlení v bytových domech, ploch bydlení v rodinných domech venkovských a v plochách smíšených obytných venkovských.

**OS Plochy občanského vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení**

Plochy zahrnují pozemky pro aktivní nebo pasivní sportovní činnosti a regeneraci organismu, a pozemky související dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství. Územní plán považuje stávající plochy za stabilizované a nové plochy nenavrhuje.

**OS1 Plochy občanského vybavení - střelnice**

Plocha zahrnující pozemky stávající střelnice Vráž a souvisejících staveb a zařízení. Územní plán považuje tuto plochu za stabilizovanou a nové plochy nenavrhuje.

**OH Plochy občanského vybavení - hřbitovy**

Jedná se o plochu stávajícího hřbitova a související veřejné infrastruktury v Ostředku. Územní plán považuje tuto plochu za stabilizovanou a nové plochy nenavrhuje.

**PV Plochy veřejných prostranství**

Tyto plochy zahrnují zpravidla pozemky výrazných návesních prostor jednotlivých sídel, zpřístupňující jednotlivé stavební objekty (bez ohledu na vlastnictví). Jedná se o plochy, jejichž součástí jsou jednak plochy dopravy (místní a účelové komunikace, pěší komunikace, parkovací stání, atp.) a dále pozemky veřejné a sídelní zeleně, které nejsou samostatně funkčně vyčleněné a slouží k setkávání a komunikaci obyvatel obce.

Územní plán tyto plochy stabilizuje a nové plochy nenavrhuje. Další plochy veřejných prostranství lze budovat na základě podmínek využití území stanovených pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití.

**VL Plochy výroby a skladování - lehký průmysl**

Plochy určené pro lehkou průmyslovou výrobu, pro skladování, pro výrobní služby a pro činnosti spojené s provozováním sítí technické infrastruktury a komerční vybavenosti související s funkčním

využitím plochy. Negativní vliv nad přípustnou mez nesmí přesáhnout hranice areálu. Územní plán tyto plochy stabilizuje a nové plochy navrhuje ve vazbě na dálnici D1 a silnici II/110. Rozsah ploch vychází z vydaných územních rozhodnutí a stavebních povolení, případně se jedná o vhodné doplnění enkláv mezi těmito plochami.

#### VZ Plochy výroby a skladování - zemědělská výroba

Plochy určené pro zemědělskou živočišnou a rostlinnou výrobu, zemědělské služby, přidruženou nezemědělskou výrobu, včetně komerční vybavenosti související s funkčním využitím plochy. Územní plán tyto plochy stabilizuje a nové plochy nenavrhuje.

#### DS Plochy dopravní infrastruktury - silniční

Plochy silniční dopravy zahrnují zpravidla silniční pozemky dálnice, silnic II. a III. třídy. Dále jsou sem zahrnuty pozemky, na kterých jsou umístěny součásti komunikace, například násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty a doprovodné a izolační zeleně, a dále pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení, například autobusové zastávky, odstavné a parkovací plochy, atd. Územní plán tyto plochy stabilizuje a nové plochy nenavrhuje.

#### DS1 Plochy dopravní infrastruktury - komerční vybavenost

Plocha zahrnující pozemky stávající čerpací stanice pohonných hmot u dálnice D1, včetně souvisejících staveb a dopravní a technické infrastruktury. Územní plán tuto plochu stabilizuje a nové plochy nenavrhuje.

#### DM Plochy dopravní infrastruktury - komunikace místního významu

Jedná se převážně o pozemky místních a účelových komunikací jak v zastavěném, tak nezastavěném území (bez ohledu na vlastnictví). V zastavěném území tyto plochy zahrnují zpravidla pozemky zpřístupňující jednotlivé stavební objekty. V nezastavěném území tyto komunikace zpřístupňují zejména jednotlivé pozemky ZPF a PUPFL a zajišťují prostupnost krajiny. Jako součásti těchto ploch jsou v územním plánu chápány místní a účelové komunikace, pěší komunikace, parkoviště, cyklostezky a cyklotrasy atp., dále pozemky veřejné a sídelní zeleně, které nejsou samostatně funkčně vyčleněné. Dále pak samostatně nevymezené plochy drobných návěsných a veřejných prostorů sloužících k setkávání a komunikaci obyvatel obce. Územní plán tyto plochy stabilizuje a nové plochy navrhuje jako dopravní napojení několika nových zastavitelných ploch.

#### TI Plochy technické infrastruktury

Plochy zahrnují zejména pozemky vedení, staveb a s nimi provozně související zařízení technického vybavení, vodovody, vodojemy, kanalizace, čerpací stanice odpadních vod, čerpací stanice pitné vody, trafostanice, energetická vedení, komunikačních vedení a zařízení veřejné komunikační sítě a produktovody. Součástí těchto ploch mohou být i pozemky související dopravní infrastruktury. Územní plán tyto plochy stabilizuje a novou plochu navrhuje pro potřeby nové ČOV v Ostředku.

#### ZV Plochy zeleně na veřejných prostranstvích

Jedná se o plochy s vysokým podílem zeleně v zastavěném území (veřejná zeleň). Součástí těchto ploch může být přírodní i uměle založená zeleň. Územní plán tyto plochy stabilizuje a nové nenavrhuje. Vymezení nových ploch je přípustné jako součást zastavitelných ploch s rozdílným způsobem využití.

#### ZS Plochy zeleně soukromé a vyhrazené

Jedná se o plochy vyhrazené zeleně (soukromé zahrady) s omezením zastavitelnosti. Tyto plochy jsou vymezeny převážně v návaznosti na obytné plochy v řešeném území, které jsou značně omezeny limity v území případně se jedná o plochy na rozhraní zastavěného území a volné krajiny, kde již není žádoucí další rozvíjení zástavby. Územní plán tyto plochy stabilizuje a nové plochy nenavrhuje.

#### ZO Plochy zeleně ochranné a izolační

Jedná se o nově navrhované plochy zeleně, která má sloužit zejména k ochraně a odclonění ploch bydlení, případně ploch smíšených obytných od negativních vlivů dopravy nebo ploch výroby.

Součástí těchto ploch mohou být i potřebná protihluková opatření (zemní valy, protihlukové stěny atd.).

#### VV Plochy vodní a vodohospodářské

Plochy vodní a vodohospodářské zahrnují pozemky vodních ploch, koryt vodních toků a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití, plochy a zařízení pro sledování a regulaci vodního režimu a ochranu před škodlivými účinky vod. Územní plán tyto plochy stabilizuje a novou plochu navrhuje v souvislosti s návrhem ploch výroby a skladování severně od Ostředka.

#### NZo Plochy zemědělské - orná půda

Plochy zemědělské zahrnují pozemky zemědělského půdního fondu (orné půdy), pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství. Územní plán tyto plochy stabilizuje a nové plochy nenavrhuje.

#### NZt Plochy zemědělské - trvalé travní porosty

Plochy zemědělské zahrnují pozemky zemědělského půdního fondu (trvalé travní porosty), pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství. Územní plán tyto plochy stabilizuje a nové plochy nenavrhuje.

#### NZz Plochy zemědělské - zahrady a sady

Plochy zemědělské zahrnují pozemky zemědělského půdního fondu (zahrady a sady). Územní plán tyto plochy stabilizuje a nové plochy nenavrhuje.

#### NL Plochy lesní

Plochy lesní zahrnují pozemky určené k plnění funkce lesa a související pozemky dopravní a technické infrastruktury. Územní plán tyto plochy stabilizuje a nové plochy nenavrhuje.

#### NS Plochy smíšené nezastavěného území

Plochy zahrnují významnější plochy zeleně v nezastavěném území, udržované v přírodě blízkém stavu, včetně souvisejících nefunkčních či částečně funkčních komunikací, které mohou být znovu obnoveny. Součástí ploch smíšených mohou být i plochy zemědělského půdního fondu, které nebylo účelné a vhodné je, z důvodu nemožnosti je využívat dle druhu pozemku uvedeného v katastru nemovitostí, začlenit do ploch zemědělských. Územní plán tyto plochy stabilizuje, stávající využití akceptuje. Nové plochy formou změny v krajině nenavrhuje.

#### **Koncepci rozvoje řešeného území ovlivňují následující limity využití území:**

- Dálnice D1 - OP 100m
- Silnice II. třídy II/110 a II/113 – OP 15m
- Silnice III. třídy III/11010, III/1107 – OP 15m
- Koridor přeložky II/110 - územní rezerva ze ZÚR SK
- Vodovodní řad (štolový přivaděč Želivka, včetně ochranného pásma)
- Kanalizační řady
- ČOV Ostředek
- ČOV Mžížovice
- Vodní toky a drobné občasné vodoteče (ochranné pásmo graficky nevyjádřitelné)
- Venkovní vedení elektrické energie 110 kV včetně ochranného pásma
- Venkovní vedení elektrické energie VN 22 kV včetně ochranného pásma
- Kabelové vedení elektrické energie VN 22kV (ochranné pásmo graficky nevyjádřitelné)
- Trafostanice včetně ochranného pásma
- VTL plynovodní řad včetně ochranného a bezpečnostního pásma
- STL plynovodní řad včetně ochranného pásma
- Regulační stanice plynu
- Radioreléové trasy
- Sdělovací kabely
- Základnové stanice mobilního operátora

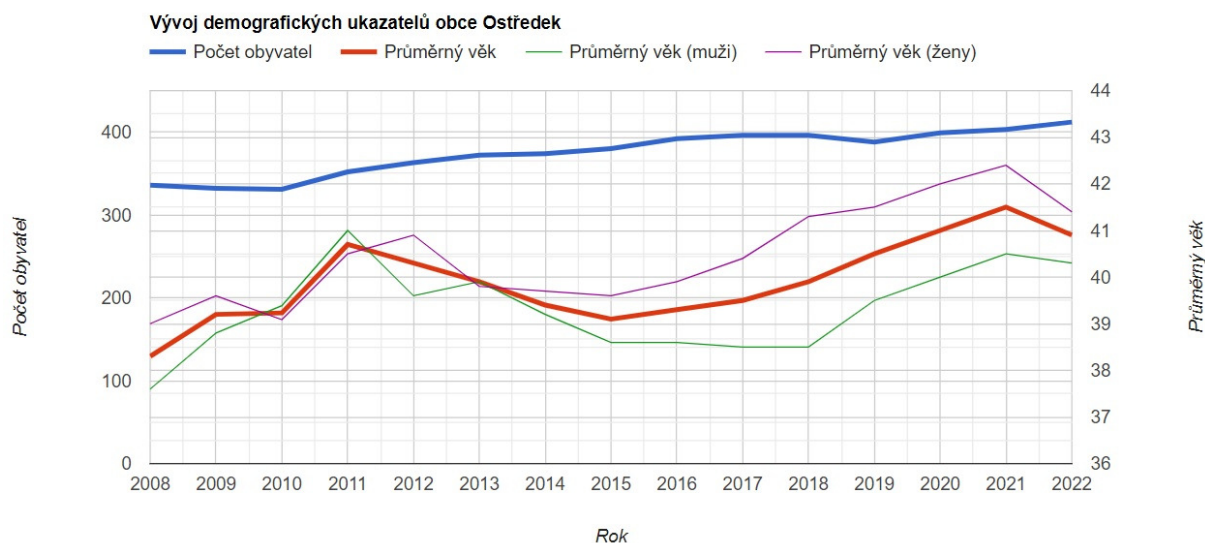
- Půdy s II. třídou ochrany ZPF
- Vzdálenost 50m od okraje lesa
- Nemovité kulturní památky zámek (32189/2-155) a kaple (14018/2-201)
- Archeologická naleziště
- Nadregionální biokoridor RK 1320 Pod Hůrkou – Smilovský potok a regionální biocentrum RC 942 Smilovský potok ze ZÚR SK
- Hranice ochranné zóny nadregionálního biokoridoru
- Plošné meliorace (odvodnění)
- Registrované významné krajinné prvky
- Migrační koridor chráněných druhů velkých savců
- Ochranné pásmo areálu zemědělské výroby

### i.3 Zdůvodnění návrhu urbanistické koncepce, včetně urbanistické kompozice

Urbanistická koncepce řešeného území vychází ze stávajícího územního plánu obce Ostředek, který si přeje obec zachovat, a to zejména co do rozsahu zastavitelných ploch pro různé formy bydlení a ploch výroby a skladování.

Hlavní funkcí všech sídel řešeného území je bydlení a částečně i rekreace. Tyto dvě funkce jsou dále v Ostředku doplněné o výrobu a skladování, zemědělskou výrobu a částečně i o občanské vybavení odpovídající velikosti a významu obce v širší struktuře osídlení.

Vymezení nových zastavitelných ploch je navrženo v rozsahu zohledňujícím polohu řešeného území v rozvojové ose republikového významu OS5a dále se zohledněním potenciálu jednotlivých sídel. Při návrhu vymezení zastavitelných ploch bylo přihlédnuto k příznivému demografickému vývoji obce v posledních několika letech (viz obr. 5), kdy za posledních cca 10 let vzrostl počet obyvatel o cca 80. Tyto skutečnosti předurčují řešené území k dalšímu rozvoji.



Obr. 5 - Vývoj počtu obyvatel řešeného území v letech 2008 - 2022

V souladu se schváleným zadáním a při zohlednění vybavenosti jednotlivých sídel veřejnou infrastrukturou je prioritní rozvoj směřován do Ostředka a Mžížovic, které tvoří v současné době jeden urbanistický celek. V ostatních sídlech řešeného území je navržen pouze omezený rozvoj ploch v řádu jednotek domů. V souladu se schváleným zadáním je v územním plánu preferován rozvoj ploch bydlení, ploch smíšených obytných a dále ploch výroby a skladování.

Z důvodu kontinuity územně plánovací dokumentace a v souladu s přáním obce byly v návrhu územního plánu prověřeny návrhové plochy obsažené v územním plánu obce včetně jeho následných změn č. 1 - č. 5. Plochy určené zadáním k opětovnému prověření a případnému vymezení byly v novém územním plánu znovu prověřeny a navrženy s odpovídajícím vhodným využitím. U několika ploch byl jejich rozsah v novém územním plánu zredukován s ohledem na aktuální limity v území, případně nebyly do územního plánu převzaty s ohledem na aktuální stav v území. Jedná se však o minimum ploch. Nové zastavitelné plochy jsou navrženy do proluk v zastavěném území a v návaznosti na zastavěné území jednotlivých sídel na podkladu územního plánu obce a se zohledněním aktuálních známých záměrů obce a vlastníků pozemků. Funkční uspořádání ploch je navrženo tak,

aby nově vymezené plochy odpovídaly, pokud možno svým využitím stávajícím funkčním plochám, na které navazují.

Vzhledem ke značnému rozsahu zastavitelných ploch určených k výstavbě rodinných domů (ploch bydlení v rodinných domech venkovských a ploch smíšených obytných venkovských) a ploch výroby a skladování (plochy výroby a skladování - lehký průmysl a plochy výroby a skladování - zemědělská výroba) byl v průběhu zpracování územního plánu celkový rozsah ploch několikrát projednáván a konzultován s určeným zastupitelem a s vedením obce s cílem omezit rozsah navrhovaných ploch s ohledem na demografický vývoj a jejich obtížnou odůvodnitelnost. Tato snaha projektanta a pověřené osoby pořizovatele vyústila pouze v pokyn k minimální redukci zastavitelných ploch v Třemošnici. Na základě obdržení stanovisek ke společnému jednání byl rozsah ploch redukován o převážnou část plochy výroby a skladování Z1O a celou plochu bydlení v rodinných domech Z8O. U zbývajících navržených ploch výroby a skladování jsou v současné době platná územní rozhodnutí, případně stavební povolení. U dvou areálů byla již výstavba zahájena.

Při zpracování návrhu zastavitelných ploch výroby a skladování byla zohledněna započatá výstavba průmyslové zóny v ploše Z2O a Z5O a dále bylo přihlédnuto k vydaným územním rozhodnutím a stavebním povolením v plochách Z5O a Z17O a probíhajícím přípravným a projekčním pracím v ploše Z3O.

I přes výše uvedené jsou v územním plánu v maximální možné míře chráněny stávající významné kompoziční prvky (zejména historická jádra jednotlivých sídel) v řešeném území a další významné stavby.

U ploch výroby a skladování, u kterých ještě nedošlo k vydání územních rozhodnutí, případně stavebních povolení navrhuje územní plán podmínky, které mají za cíl ochranu stávajících hodnot v území. Zde byly stanoveny podmínky využití jednotlivých ploch tak, aby nedošlo k narušení stávajících pohledových vazeb. Případné dotčení stávajícího rázu a charakteru obce, ale i značného ovlivnění pohledového horizontu obce v okolí Ostředka a Mžížovic zejména rozsáhlou průmyslovou výrobou, bohužel nelze s ohledem na vydaná rozhodnutí a započatou výstavbu novým územním plánem omezit. V těchto plochách územní plán respektuje vydaná správní rozhodnutí se stanovenou výškou zástavby pro jednotlivé povolené objekty.

### **Zdůvodnění vymezení ploch s rozdílným způsobem využití v zastavěném území a zastavitelných plochách:**

Zastavěné území a zastavitelné plochy jsou členěny na plochy s rozdílným způsobem využití. Zdůvodnění vymezení ploch s rozdílným způsobem využití je uvedeno v kapitole i.9 tohoto odůvodnění.

### **Zdůvodnění jednotlivých zastavitelných ploch a ploch přestavby včetně charakteru a struktury zástavby jednotlivých sídel:**

V průběhu projednání byly některé dříve obcí sledované plochy vypuštěny. Tato redukce byla provedena jednak na základě vydaného nesouhlasu orgánu ochrany zemědělského půdního fondu a následně i po vydání stanoviska nadřízeného orgánu územního plánování, který shledal nesoulad s nadřazenou dokumentací. Rozsah původně navrhovaných zastavitelných ploch neodpovídal dle názoru nadřízeného orgánu reálnému rozvoji obce. Z důvodu nutnosti odstranit shledané nedostatky a na základě konzultace na Krajském úřadu byla dokumentace upravena po odsouhlasení a společné dohodě s orgánem obce. Tato úprava byla provedena s ohledem na podrobné znalosti řešeného území, včetně vlastnických vztahů v jednotlivých plochách, nebo se znalostí reálných možností zástavby v horizontu cca 10 let. Při posouzení bylo využito ustanovení § 102 odst. 3 stavebního zákona.

#### **i.3.1 Ostředek**

Ostředek tvoří centrum řešeného území a plní především funkci obytnou, která je doplněna funkcí výroby (výroba a skladování a živočišná výroba). Zastavěné území obce má převážně kompaktní charakter a tvoří ho historická část zástavby situovaná jižně pod dálnicí D1, která je doplněna plochami výroby a skladování severně od dálnice. V současné době tvoří Ostředek jeden urbanistický celek s Mžížovicemi.

Historické centrum Ostředka leží na obou svazích údolí Kozmického, resp. Ostřeckého potoka a je tvořeno areálem zámku, prostornou návsi s veřejnou zelení a vodní nádrží a navazující obytnou zástavbou. Komunikační osu sídla tvoří silnice III/11010, která prochází zastavěným územím. Historickou i architektonickou dominantu návsi tvoří již zmíněný areál zámku. Historická zástavba v centru sídla je tvořena převážně obytnými domy doplněnými drobnými hospodářskými staveními se zázemím užitkových zahrad. Obytné objekty jsou převážně jednopodlažní s obytným podkrovím bez převažující orientace vůči uličnímu prostoru, výjimečně dvoupodlažní. Převažuje zde sedlová střecha, doplněná střechou valbovou. Tato historická zástavba byla zařazena mezi plochy smíšené obytné venkovské. Mezi plochy smíšené obytné venkovské byla dále zařazena i novodobá výstavba sousedící se stávajícími plochami výroby a skladování, případně s plochami zemědělské výroby.

Obytná zástavba v Ostředku je dále tvořena novodobou zástavbou rodinných domů, která pokrývá jižní a severozápadní okraj sídla. Postupným rozšiřováním zástavby došlo v současné době k faktickému srůstu Ostředka se sousedícími Mžížovicemi. Jako hranice mezi těmito sídly byla určena silnice III/1107. Zástavba je tvořena převážně individuálními rodinnými domy spíše městského či příměstského charakteru s pravidelným uspořádáním pozemků. Výšková hladina obytných objektů převažuje jednopodlažní s obytným podkrovím, výjimečně dvoupodlažní. Převažuje zde sedlová střecha doplněná střechou valbovou, nebo polovalbovou. Tato novodobá zástavba individuálních rodinných domů byla zařazena mezi plochy bydlení v rodinných domech venkovské.

Plochy bydlení v Ostředku doplňují dva objekty bytových domů. Jedná se o dvou podlažní bytové domy s valbovou střechou. Tyto objekty byly zařazeny mezi plochy bydlení v bytových domech.

Plochy a objekty občanské vybavenosti byly rozděleny s ohledem na své využití na několik funkčních využití. Mezi plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura byly zařazeny objekty a související areály restaurace, zámku a obecního úřadu. Výšková hladina a hmotové uspořádání těchto objektů je značně rozmanité a odvíjí se od využití daného objektu, pro který je určen. Mezi plochy občanského vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení byl zařazen areál fotbalového hřiště včetně zázemí a navazujících prostor. S ohledem na specifický charakter využití byl jako samostatná funkční plocha občanského vybavení - hřbitovy vymezen stávající areál hřbitova v Ostředku.

Jako samostatné plochy zeleně soukromé a vyhrazené byly vymezeny pozemky soukromých zahrad, které tvoří hospodářské zázemí ploch bydlení v rodinných domech venkovských nebo ploch smíšených obytných venkovských, případně se jedná o plochy účelových zahrad, které jsou samostatně vyčleněné a nepřiléhají přímo k bytové zástavbě.

S ohledem na atraktivní polohu obce a členitou okolní krajinu jsou zde zastoupeny i drobné objekty rekreace, které byly v převážné většině začleněny do převažujících sousedních ploch bydlení, případně do ploch smíšených obytných.

Plochy výroby a skladování jsou v Ostředku zastoupeny výrobními a skladovacími areály na severu sídla a dále severně od dálnice D1. Tyto plochy byly zařazeny mezi plochy výroby a skladování lehký průmysl. Stávající provozovny jsou v řešeném území funkční a plošně stabilizované. Svým provozem a využitím nenarušují okolní obytné území. Stávající zemědělský areál na východním okraji Ostředka byl zařazen mezi plochy výroby a skladování - zemědělská výroba.

Mezi plochy technické infrastruktury byly zařazeny plochy vodních zdrojů a čistíren odpadních vod.

Většina ulic a veřejně přístupných ploch v zastavěném území byla zařazena mezi plochy dopravní infrastruktury - komunikace místního významu. Tyto plochy zahrnují zejména pozemky místních a účelových komunikací, včetně ploch doprovodné zeleně a chodníků.

Z těchto ploch byly v několika případech vyčleněny plochy zeleně na veřejných prostranstvích. Jedná se zejména o pozemkově oddělené plochy zeleně dotvářející urbanistickou strukturu obce.

Zastavěné území Ostředka dotváří i četné plochy vodní a vodohospodářské, které jsou umístěny v přímé vazbě na zastavěné území obce. Jedná se zejména o Horní a Prostřední rybník.

Návrhem územního plánu bude navázáno na výše uvedenou urbanistickou strukturu sídla. Ostředek bude rozvíjen jako centrální sídlo řešeného území sloužící k bydlení s výrazným posílením výroby a skladování. Tyto dvě funkce jsou navrženy tak, aby nedocházelo k jejich vzájemnému negativnímu ovlivňování. Podporován bude i rozvoj různých forem podnikání a ploch technické infrastruktury zkvalitňující zázemí obce.

Územní plán navrhuje doplnění stávající obytné zástavby zejména prostřednictvím ploch bydlení v rodinných domech venkovských na severním, západním a jižním okraji sídla, v návaznosti na stávající zástavbu, kde jsou využity zejména větší či menší proluky ve stávající zástavbě a prostory na stávající zástavbu navazující.

Územní plán dále navrhuje podstatné rozšíření ploch výroby a skladování - lehký průmysl ve vazbě na dálnici D1 a silnici II/110 (bližší odůvodnění koncepce rozvoje viz. úvod kapitoly i.3 tohoto odůvodnění). Tyto plochy vyplňují podstatnou část severního sektoru řešeného území nad Ostředkem a zasahují katastrálně i do sousedního k.ú. Bělčice u Ostředka.

## **Z20 Plochy výroby a skladování - lehký průmysl**

k.ú.:	Bělčice u Ostředka, Ostředek
odůvodnění návrhu:	Návrh plochy vychází z platného územního plánu obce, který navrhoval rozšíření ploch výroby a skladování západně od Ostředka. V návrhu územního plánu byla plocha znovu prověřena a na přání obce navržena v rozsahu odpovídajícím územnímu plánu obce. Návrhem plochy nedojde k odnětí půd vyšší třídy ochrany (u plochy došlo v platném územním plánu k odsouhlasení vynětí ze ZPF). Plocha vyplňuje prostor vymezený silnicí III/1107 a dálnicí D1. Plochu lze obsloužit ze stávající dopravní infrastruktury. Ve východní části plochy je platné stavební povolení na realizaci výstavby průmyslové zóny, u které v současné době probíhají zemní práce. V ploše jsou platná stavební povolení na výstavbu skladovacích areálů. Ve východní a centrální části plochy již byla v současné době zahájena výstavba.
nápojení DI a TI:	Nápojení plochy na dopravní infrastrukturu je navrženo ze stávající silnice II/110 a ze silnice III/1107, kterou je nutno zkapacitnit. Zásobování vodou bude řešeno individuálně. Likvidace odpadních vod bude řešena individuálně. Z důvodu zásobování plochy plynem je navržena regulační stanice plynu na jižním okraji Ostředka a přívodní plynovodní řad vedoucí skrz zastavěné území sídla až k ploše. Nápojení na elektrickou energii bude řešeno individuálně.
limity využití plochy:	Ochranné pásmo dálnice, ochranné pásmo silnice II/110 a III/1107, venkovní vedení elektrické energie včetně ochranného pásma, ochranné pásmo vodovodního přívaděče Želivka a vzdálenost 50m od okraje lesa. Pozemky blíže jak 50m od okraje lesa podléhají souhlasu orgánu státní správy lesů, který může svůj souhlas vázat podmínkami k zajištění zachování lesa v dané lokalitě a nelze tento souhlas předem nárokovat. Využití plochy je podmíněno rozšířením stávající silnice III/1107.

## **Z30 Plochy výroby a skladování - lehký průmysl**

k.ú.:	Ostředek
odůvodnění návrhu:	Návrh plochy vychází z platného územního plánu obce, který navrhoval rozšíření ploch výroby a skladování severně od Ostředka. V návrhu územního plánu byla plocha znovu prověřena a na přání obce navržena v rozsahu odpovídajícím územnímu plánu obce. Návrhem plochy nedojde k odnětí půd vyšší třídy ochrany (u plochy došlo v platném územním plánu k odsouhlasení vynětí ze ZPF). Plocha spolu se sousedící plochu Z50 vyplňuje prostor vymezený silnicemi II/110, II/113 a dálnicí D1. Plochu lze obsloužit ze stávající dopravní infrastruktury. V západní části plochy je platné územní rozhodnutí na realizaci průmyslové zóny. V severní části plochy je v současné době zahájené územní řízení.
nápojení DI a TI:	Nápojení plochy na dopravní infrastrukturu je navrženo ze stávající silnice II/110 a ze silnice II/113. Zásobování vodou bude řešeno individuálně. Likvidace odpadních vod bude řešena individuálně. Nápojení na elektrickou energii bude řešeno individuálně.
limity využití plochy:	Ochranné pásmo dálnice, ochranné pásmo silnice II/110 a III/113, venkovní vedení elektrické energie včetně ochranného pásma a trafostanice včetně ochranného pásma.



<b>Z40</b>	<b>Plochy dopravní infrastruktury - komunikace místního významu</b>
k.ú.:	Ostředek
odůvodnění návrhu:	Návrh plochy vychází z platného územního plánu obce, který navrhoval dopravní obsluhu uvnitř průmyslové zóny severně od Ostředka. V návrhu územního plánu byla plocha znovu prověřena a na přání obce navržena v rozsahu odpovídajícímu územnímu plánu obce. Návrhem plochy nedojde k odnětí půd vyšší třídy ochrany (u plochy došlo v platném územním plánu k odsouhlasení vynětí ze ZPF).
limity využití plochy:	Ochranné pásmo dálnice a ochranné pásmo silnice III/113 a ochranné pásmo vodovodního přivaděče Želivka.
<b>Z50</b>	<b>Plochy výroby a skladování - lehký průmysl</b>
k.ú.:	Ostředek
odůvodnění návrhu:	Návrh plochy vychází z platného územního plánu obce, který navrhoval rozšíření ploch výroby a skladování severně od Ostředka. V návrhu územního plánu byla plocha znovu prověřena a na přání obce navržena v rozsahu odpovídajícímu územnímu plánu obce. Návrhem plochy nedojde k odnětí půd vyšší třídy ochrany (u plochy došlo v platném územním plánu k odsouhlasení vynětí ze ZPF). Plocha spolu se sousedící plochu Z30 vyplňuje prostor vymezený silnicemi II/110, II/113 a dálnicí D1. Plochu lze obsloužit ze stávající dopravní infrastruktury. V celé ploše jsou platná stavební povolení a v západní části plochy probíhá již realizace zástavby.
nápojení DI a TI:	Nápojení plochy na dopravní infrastrukturu je navrženo ze stávající silnice II/110 a ze silnice II/113. Zásobování vodou bude řešeno individuálně. Likvidace odpadních vod bude řešena individuálně. Nápojení na elektrickou energii bude řešeno individuálně.
limity využití plochy:	Ochranné pásmo dálnice, ochranné pásmo silnice II/110 a II/113, venkovní vedení elektrické energie včetně ochranného pásma, ochranné pásmo vodovodního přivaděče Želivka, vodovodní řad a trafostanice včetně ochranného pásma.
<b>Z60</b>	<b>Plochy vodní a vodohospodářské</b>
k.ú.:	Ostředek
odůvodnění návrhu:	Návrh plochy vychází z platného územního plánu obce, který navrhoval vodní plochu sloužící jako místo pro zachytávání dešťové vody a zároveň jako zdroj požární vody v souvislosti s průmyslovou zónou severně od Ostředka. V návrhu územního plánu byla plocha znovu prověřena a na přání obce navržena v rozsahu odpovídajícímu územnímu plánu obce. Návrhem plochy nedojde k odnětí půd vyšší třídy ochrany (u plochy došlo v platném územním plánu k odsouhlasení vynětí ze ZPF).
nápojení DI a TI:	Nápojení plochy na dopravní infrastrukturu je navrženo přes sousedící plochu výroby a skladování Z50 s kterou přímo souvisí.
limity využití plochy:	Ochranné pásmo dálnice, ochranné pásmo silnice II/110 a II/113, venkovní vedení elektrické energie včetně ochranného pásma, ochranné pásmo vodovodního přivaděče Želivka, vodovodní řad a trafostanice včetně ochranného pásma.
<b>Z90</b>	<b>Plochy bydlení v rodinných domech venkovské</b>
k.ú.:	Ostředek
doporučená kapacita:	2 RD
odůvodnění návrhu:	Návrh plochy vychází z platného územního plánu obce, který navrhoval rozšíření ploch bydlení na západním okraji Ostředka. V návrhu územního plánu byla plocha znovu prověřena a na přání obce navržena v rozsahu odpovídajícímu územnímu plánu obce. Plocha vyplňuje proluku ve stávající zástavbě a přímo navazuje na stávající komunikaci. Rozsah vymezené plochy odpovídá stávajícímu dělení na jednotlivé stavební pozemky. Návrhem plochy nedojde k odnětí půd vyšší třídy ochrany (u plochy došlo v platném územním plánu k odsouhlasení vynětí ze ZPF).

napojení DI a TI: Napojení plochy na dopravní infrastrukturu je navrženo ze stávající komunikace, ke které přiléhá. Zásobování vodou bude řešeno napojením na vodovodní řad. Likvidace odpadních vod bude řešena napojením na navrženou kanalizační stoku. Zásobování plynem bude řešeno z navrženého plynovodního řadu. Napojení na elektrickou energii bude řešeno ze stávající trafostanice a stávajících rozvodů.

limity využití plochy: Venkovní vedení elektrické energie včetně ochranného pásma a ochranné pásmo vodovodního přivaděče Želivka.

### **Z100 Plochy bydlení v rodinných domech venkovské**

k.ú.: Ostředek  
doporučená kapacita: 1 RD  
odůvodnění návrhu: Návrh plochy vychází z platného územního plánu obce, který navrhoval rozšíření ploch bydlení na západním okraji Ostředka. V návrhu územního plánu byla plocha znovu prověřena a na přání obce navržena v rozsahu odpovídajícím územnímu plánu obce. Plocha navazuje na stávající zástavbu. Rozsah vymezené plochy odpovídá stávajícímu dělení na stavební pozemek pro jeden rodinný dům.  
Návrhem plochy nedojde k odnětí půd vyšší třídy ochrany (u plochy došlo v platném územním plánu k odsouhlasení vynětí ze ZPF).

napojení DI a TI: Napojení plochy na dopravní infrastrukturu je navrženo ze stávající komunikace, ke které přiléhá. Zásobování vodou bude řešeno napojením na vodovodní řad. Likvidace odpadních vod bude řešena napojením na navrženou kanalizační stoku. Napojení na elektrickou energii bude řešeno ze stávající trafostanice a stávajících rozvodů.

limity využití plochy: Ochranné pásmo vodovodního přivaděče Želivka.

### **Z110 Plochy bydlení v rodinných domech venkovské**

k.ú.: Ostředek  
doporučená kapacita: 4 - 7 RD  
odůvodnění návrhu: Návrh plochy vychází z platného územního plánu obce, který navrhoval rozšíření ploch bydlení na západním okraji Ostředka. V návrhu územního plánu byla plocha znovu prověřena a na přání obce navržena v rozsahu odpovídajícím územnímu plánu obce. V průběhu projednání územního plánu byl její rozsah následně redukován na základě negativního stanoviska nadřízeného orgánu územního plánování Krajského úřadu Středočeského kraje. Pro opakované veřejné projednání dochází k návratu rozsahu plochy dohodnutého s dotčenými orgány v rámci společného projednání. Důvodem je prokázání dlouhodobě sledovaného záměru vlastníků pozemků, kteří vložili investice do dělení pozemků, vybudování technické infrastruktury a vytvoření zeleně jako clony od dopravní stavby, a to v souladu s dosud platnou dokumentací. Plocha vyplňuje proluku ve stávající zástavbě a přímo navazuje na stávající komunikaci. Rozsah vymezené plochy odpovídá stávajícímu dělení na jednotlivé stavební pozemky.  
Návrhem plochy nedojde k odnětí půd vyšší třídy ochrany (u plochy došlo v platném územním plánu k odsouhlasení vynětí ze ZPF). Souhlasné stanovisko k odnětí ze ZPF bylo v rámci společného jednání vydáno.

napojení DI a TI: Napojení plochy na dopravní infrastrukturu je navrženo ze stávající komunikace, ke které přiléhá. Zásobování vodou bude řešeno napojením na vodovodní řad. Likvidace odpadních vod bude řešena napojením na navrženou, případně na stávající kanalizační stoku. Napojení na elektrickou energii bude řešeno ze stávající trafostanice a stávajících rozvodů.

limity využití plochy: Venkovní vedení elektrické energie včetně ochranného pásma, vodovodní řady a ochranné pásmo vodovodního přivaděče Želivka. Využití plochy je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k dálnici D1.

- Z130 Plochy bydlení v rodinných domech venkovské**  
 k.ú.: Ostředek  
 doporučená kapacita: 8 - 10 RD  
 odůvodnění návrhu: Návrh plochy vychází z platného územního plánu obce, který navrhoval rozšíření ploch bydlení na západním okraji Ostředka. V návrhu územního plánu byla plocha znovu prověřena a na přání obce navržena v rozsahu odpovídajícím územnímu plánu obce. Plocha vyplňuje proluku ve stávající zástavbě a přímo navazuje na stávající komunikace. Rozsah vymezené plochy odpovídá stávajícímu dělení na jednotlivé stavební pozemky. Návrhem plochy nedojde k odnětí půd vyšší třídy ochrany (u plochy došlo v platném územním plánu k odsouhlasení vynětí ze ZPF).
- napojení DI a TI: Napojení plochy na dopravní infrastrukturu je navrženo ze stávajících komunikací, ke kterým přiléhá. Zásobování vodou bude řešeno napojením na vodovodní řad. Likvidace odpadních vod bude řešena napojením na navrženou, případně na stávající kanalizační stoku. Napojení na elektrickou energii bude řešeno ze stávající trafostanice a stávajících rozvodů.
- limity využití plochy: Venkovní vedení elektrické energie včetně ochranného pásma, ochranné pásmo trafostanice a ochranné pásmo vodovodního přivaděče Želivka. Využití plochy je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k silnici III/11010.
- Z140 Plochy bydlení v rodinných domech venkovské**  
 k.ú.: Ostředek  
 doporučená kapacita: 3 RD  
 odůvodnění návrhu: Návrh plochy vychází z platného územního plánu obce, který navrhoval rozšíření ploch bydlení na západním okraji Ostředka. V návrhu územního plánu byla plocha znovu prověřena a na přání obce navržena v rozsahu odpovídajícím územnímu plánu obce. Plocha vyplňuje proluku ve stávající zástavbě a přímo navazuje na stávající komunikace. Rozsah vymezené plochy odpovídá stávajícímu dělení na jednotlivé stavební pozemky. Návrhem plochy nedojde k odnětí půd vyšší třídy ochrany (u plochy došlo v platném územním plánu k odsouhlasení vynětí ze ZPF).
- napojení DI a TI: Napojení plochy na dopravní infrastrukturu je navrženo ze stávajících komunikací, ke kterým přiléhá. Zásobování vodou bude řešeno napojením na navrženou kanalizační stoku. Napojení na elektrickou energii bude řešeno ze stávající trafostanice a stávajících rozvodů.
- limity využití plochy: Venkovní vedení elektrické energie včetně ochranného pásma, ochranné pásmo trafostanice a ochranné pásmo vodovodního přivaděče Želivka. Využití plochy je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k silnici III/11010.
- Z150 Plochy bydlení v rodinných domech venkovské**  
 k.ú.: Ostředek  
 doporučená kapacita: 4 - 5 RD  
 odůvodnění návrhu: Návrh plochy vychází ze zadání územního plánu a požadavků vlastníků pozemků. Plocha navazuje na stávající zástavbu na západním okraji Ostředka. Návrhem plochy nedojde k odnětí půd vyšší třídy ochrany.
- napojení DI a TI: Napojení plochy na dopravní infrastrukturu je navrženo ze stávající komunikace, ke které přiléhá. Zásobování vodou bude řešeno napojením na vodovodní řad. Likvidace odpadních vod bude řešena napojením na stávající kanalizační stoku. Napojení na elektrickou energii bude řešeno ze stávající trafostanice a stávajících rozvodů.
- limity využití plochy: Ochranné pásmo silnice III/11010 a ochranné pásmo vodovodního přivaděče Želivka. Využití plochy je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k silnici III/11010.

<b>Z160</b>	<b>Plochy bydlení v rodinných domech venkovské</b>
k.ú.:	Ostředek
doporučená kapacita:	2 - 3 RD
odůvodnění návrhu:	Návrh plochy vychází z platného územního plánu obce, který navrhoval rozšíření ploch bydlení na jihozápadním okraji Ostředka. V návrhu územního plánu byla plocha znovu prověřena a na přání obce navržena v rozsahu odpovídajícím územnímu plánu obce. V souladu s požadavkem vlastníků pozemků je její součástí i jihozápadní okraj navržený v územním plánu obce jako soukromá zeleň (zahrady). Plocha navazuje na stávající zástavbu a přímo přiléhá ke stávajícím komunikacím. Převážná část původně vymezené plochy byla již zastavěna a zájemem vlastníků pozemků je využít i zbývající vymezené části plochy. Toto je podporováno i ze strany obce, kdy byla plocha v současné době napojena na splaškovou kanalizaci a vodovodní řad. Aktuálním záměrem obce je v souladu s probíhající postupnou zástavbou plochy dobudovat a zokruhovat veřejné osvětlení. Návrhem plochy nedojde k odnětí půd vyšší třídy ochrany (u plochy došlo v platném územním plánu k odsouhlasení vynětí ze ZPF).
napojení DI a TI:	Napojení plochy na dopravní infrastrukturu je navrženo ze stávajících komunikací, ke kterým přiléhá. Komunikaci na severním okraji plochy lze dle aktuální potřeby v území rozšířit v souladu se stanovenými podmínkami využití. Zásobování vodou bude řešeno napojením na stávající vodovodní řad. Likvidace odpadních vod bude řešena napojením na stávající kanalizační stoku. Napojení na elektrickou energii bude řešeno ze stávající trafostanice a stávajících rozvodů.
limity využití plochy:	Venkovní vedení elektrické energie včetně ochranného pásma, ochranné pásmo trafostanice a ochranné pásmo vodovodního přivaděče Želivka.
<b>Z170</b>	<b>Plochy výroby a skladování - lehký průmysl</b>
k.ú.:	Ostředek
odůvodnění návrhu:	Návrh plochy vychází z platného územního plánu obce, který navrhoval rozšíření ploch výroby a skladování na severovýchodním okraji Ostředka. V návrhu územního plánu byla plocha znovu prověřena a na přání obce navržena v rozsahu odpovídajícím územnímu plánu obce. Návrhem plochy nedojde k odnětí půd vyšší třídy ochrany (u plochy došlo v platném územním plánu k odsouhlasení vynětí ze ZPF). Plocha vyplňuje prostor vymezený stávajícími komunikacemi, z kterých ji lze dopravně obsloužit. V ploše je platné územní rozhodnutí na realizaci průmyslové zóny.
napojení DI a TI:	Napojení plochy na dopravní infrastrukturu je navrženo ze stávajících komunikací vedoucích po jejím západním a jižním okraji. Zásobování vodou bude řešeno individuálně. Likvidace odpadních vod bude řešena individuálně. Napojení na elektrickou energii bude řešeno individuálně.
limity využití plochy:	Ochranné pásmo dálnice, vzdálenost 50m od okraje lesa a ochranné pásmo vodovodního přivaděče Želivka.
<b>Z180</b>	<b>Plochy bydlení v rodinných domech venkovské</b>
k.ú.:	Ostředek
doporučená kapacita:	2 RD
odůvodnění návrhu:	Návrh plochy vychází z platného územního plánu obce, který navrhoval rozšíření ploch bydlení na jihovýchodním okraji Ostředka. V návrhu územního plánu byla plocha znovu prověřena a na přání obce navržena v rozsahu odpovídajícím územnímu plánu obce, včetně jejího rozšíření až ke stávající zástavbě. Plocha navazuje na stávající zástavbu a přímo přiléhá ke stávající komunikaci.
napojení DI a TI:	U části plochy došlo v platném územním plánu k odsouhlasení vynětí ze ZPF. Napojení plochy na dopravní infrastrukturu je navrženo ze stávající komunikace, ke které přiléhá. Zásobování vodou bude řešeno napojením na vodovodní řad. Likvidace odpadních vod bude řešena napojením na stávající kanalizační stoku. Napojení na elektrickou energii bude řešeno ze stávající trafostanice a stávajících rozvodů.

limity využití plochy: Půda II. třídy ochrany ZPF a ochranné pásmo trafostanice a ochranné pásmo vodovodního přívaděče Želivka.

**Z190****Plochy smíšené obytné venkovské**

k.ú.:

Ostředek

doporučená kapacita:

1 - 2 RD

odůvodnění návrhu:

Návrh plochy vychází z platného územního plánu obce, který navrhoval rozšíření ploch bydlení na východním okraji Ostředka. Plocha navazuje na stávající zástavbu a přímo přiléhá ke stávající komunikaci. Plocha byla pro veřejné projednání vypuštěna na základě negativního stanoviska nadřízeného orgánu územního plánování Krajského úřadu Středočeského kraje.

Pro opakované veřejné projednání dochází k návratu rozsahu plochy dohodnutého s dotčenými orgány v rámci společného projednání. Důvodem je prokázání dlouhodobě sledovaného záměru vlastníků pozemků, kteří vložili investice do dělení pozemků a vybudování technické, a to v souladu s dosud platnou dokumentací.

Návrhem plochy dochází k návratu vymezení dohodnutého v rámci společného jednání. Posouzení vhodnosti dotčenými orgány bylo bezproblémově dohodnuto. Vymezením nedojde k odnětí půd vyšší třídy ochrany (u plochy došlo v platném územním plánu k odsouhlasení vynětí ze ZPF).

napojení DI a TI:

Napojení plochy na dopravní infrastrukturu je navrženo ze stávající komunikace, ke které přiléhá. Zásobování vodou je řešeno napojením na vodovodní řad. Likvidace odpadních vod je řešena napojením na stávající kanalizační stoku. Napojení na elektrickou energii je řešeno ze stávající trafostanice a stávajících rozvodů.

limity využití plochy:

Ochranné pásmo trafostanice a ochranné pásmo vodovodního přívaděče Želivka.

**Z200****Plochy bydlení v rodinných domech venkovské**

k.ú.:

Ostředek

doporučená kapacita:

1 RD

odůvodnění návrhu:

Návrh plochy vychází z platného územního plánu obce, který navrhoval rozšíření ploch bydlení na jihovýchodním okraji Ostředka. V návrhu územního plánu byla plocha znovu prověřena a na přání obce rozšířena oproti návrhu územního plánu východním směrem tak, aby došlo k efektivnímu využití nově vybudované komunikace. V průběhu projednání územního plánu byl její rozsah následně redukován na základě negativního stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje. Plocha navazuje na stávající zástavbu a přímo přiléhá ke stávající komunikaci.

Návrhem plochy nedojde k odnětí půd vyšší třídy ochrany (u plochy došlo v platném územním plánu k odsouhlasení vynětí ze ZPF).

napojení DI a TI:

Napojení plochy na dopravní infrastrukturu je navrženo ze stávající komunikace, ke které přiléhá. Zásobování vodou bude řešeno napojením na vodovodní řad. Likvidace odpadních vod bude řešena napojením na navrženou kanalizační stoku. Napojení na elektrickou energii bude řešeno ze stávající trafostanice a stávajících rozvodů.

limity využití plochy:

Ochranné pásmo trafostanice a ochranné pásmo vodovodního přívaděče Želivka.

**Z210****Plochy bydlení v rodinných domech venkovské**

k.ú.:

Ostředek

doporučená kapacita:

3 - 4 RD

odůvodnění návrhu:

Návrh plochy vychází z platného územního plánu obce, který navrhoval rozšíření ploch bydlení na jihozápadním okraji Ostředka. V návrhu územního plánu byla plocha znovu prověřena a na přání obce navržena v rozsahu odpovídajícím územnímu plánu obce. V průběhu projednání územního plánu byl její rozsah následně redukován na základě negativního stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje. Plocha navazuje na stávající zástavbu a přímo přiléhá ke stávajícím komunikacím.

Návrhem plochy nedojde k odnětí půd vyšší třídy ochrany (u plochy došlo v platném územním plánu k odsouhlasení vynětí ze ZPF).

napojení DI a TI: Napojení plochy na dopravní infrastrukturu je navrženo ze stávajících komunikací, ke kterým přiléhá. Zásobování vodou bude řešeno napojením na vodovodní řad. Likvidace odpadních vod bude řešena napojením na navrženou, případně stávající, kanalizační stoku. Napojení na elektrickou energii bude řešeno ze stávající trafostanice a stávajících rozvodů.

limity využití plochy: Ochranné pásmo vodovodního přivaděče Želivka.

**Z220****Plochy bydlení v rodinných domech venkovské**

k.ú.: Ostředek

doporučená kapacita: 1 RD

odůvodnění návrhu: Návrh plochy vychází z platného územního plánu obce, který navrhoval rozšíření ploch bydlení na jihozápadním okraji Ostředka. V návrhu územního plánu byla plocha znovu prověřena a na přání obce navržena v rozsahu odpovídajícím územnímu plánu obce. Plocha navazuje na stávající zástavbu a přímo přiléhá ke stávajícím komunikacím.

Návrhem plochy nedojde k odnětí půd vyšší třídy ochrany (u plochy došlo v platném územním plánu k odsouhlasení vynětí ze ZPF).

napojení DI a TI: Napojení plochy na dopravní infrastrukturu je navrženo ze stávajících komunikací, ke kterým přiléhá. Zásobování vodou bude řešeno napojením na vodovodní řad. Likvidace odpadních vod bude řešena napojením na navrženou kanalizační stoku. Napojení na elektrickou energii bude řešeno ze stávající trafostanice a stávajících rozvodů.

limity využití plochy: Plynovodní řad včetně bezpečnostního pásma, ochranné pásmo vodovodního přivaděče Želivka.

**Z230****Plochy technické infrastruktury - inženýrské sítě**

k.ú.: Ostředek

odůvodnění návrhu: Návrh plochy vychází ze zadání územního plánu. Plocha je navržena pro realizaci nové ČOV Ostředek v těsné návaznosti na areál stávající ČOV.

Návrhem plochy nedojde k odnětí půd vyšší třídy ochrany.

napojení DI a TI: Napojení plochy na dopravní infrastrukturu je navrženo ze stávající komunikace, ke které přiléhá, případně přes sousedící areál ČOV, na který navazuje. Napojení na elektrickou energii bude řešeno ze stávající trafostanice a stávajících rozvodů.

limity využití plochy: Archeologické naleziště II. kategorie a ochranné pásmo vodovodního přivaděče Želivka.

**Z240****Plochy smíšené obytné venkovské**

k.ú.: Ostředek

doporučená kapacita: 1 RD

odůvodnění návrhu: Návrh plochy vychází z požadavku vlastníka pozemku uplatněného nad rámec schváleného zadání, kterému si přeje obec vyhovět. Plocha navazuje na stávající zástavbu a přímo přiléhá ke stávající komunikaci.

Návrhem plochy nedojde k odnětí půd vyšší třídy ochrany.

napojení DI a TI: Napojení plochy na dopravní infrastrukturu je navrženo ze stávající komunikace, ke které přiléhá. Zásobování vodou bude řešeno individuálně. Likvidace odpadních vod bude řešena napojením na stávající kanalizační stoku. Napojení na elektrickou energii bude řešeno ze stávající trafostanice a stávajících rozvodů.

limity využití plochy: Venkovní vedení elektrické energie, včetně ochranného pásma a ochranné pásmo vodovodního přivaděče Želivka.

**i.3.2 Bělčice, Všechny, Vráž**

Místní část Bělčice ležící v centrální části k.ú. Bělčice u Ostředka na konci silnice III/1107. Sídlo plní převážně funkci obytnou a rekreační.

Zejména díky své odloučené poloze, značně ovlivněné i průchodem dálnice D1, si Bělčice uchovaly své původní urbanistické uspořádání. Centrum sídla tvoří prostorná náves s vodní nádrží, která je obklopena historickou zástavbou původních selských usedlostí. Tyto objekty si uchovaly

původní uspořádání tvořené obytným objektem doplněným hospodářskými staveními a v řadě případů zahradou. Veškerá tato zástavba v sídle byla zařazena mezi plochy smíšené obytné venkovské.

Mezi plochy smíšené obytné byly zařazeny i obytné objekty a související plochy v místní části Vráž a osadě Všechny, které jsou tvořeny několika stavebními objekty.

Výšková hladina zástavby převládá jednopodlažní s obytným nebo užitným podkrovím. Převažuje zde sedlová střecha z pálené krytiny.

Jako samostatné plochy zeleně soukromé a vyhrazené byly vymezeny pozemky soukromých zahrad, které tvoří hospodářské zázemí ploch smíšených obytných venkovských na okraji zastavěného území.

Na jižním okraji Bělčic se nachází jeden rekreační objekt, který byl s ohledem na blízkost dálnice D1 samostatně vymezen jako plocha rekreace - plocha staveb pro rodinnou rekreaci. Mezi plochy rodinné rekreace byly dále zařazeny rekreační objekty v místní části Vráž a další drobné rekreační osady ve volné krajině.

V severní části k.ú. Bělčice u Ostředka se nachází areál střelnice, který byl zařazen mezi plochy občanského vybavení - střelnice.

Jako samostatné zastavěné území byl vymezen areál výroby a skladování řešící likvidaci pneumatik, ležící u křížení silnice III/1107 s dálnicí D1.

S ohledem na svou specifickou funkci byl samostatně vymezen i areál čerpací stanice u dálnice D1, který byl zařazen mezi plochy dopravní infrastruktury - komerční vybavenost.

Mezi plochy technické infrastruktury byly zařazeny plochy vodních zdrojů ležící jižně od areálu čerpací stanice.

Návrhem územního plánu bude zachována výše uvedená urbanistická struktura sídel a samostatných osad.

Bělčice budou i nadále rozvíjeny jako sídlo sloužící zejména k bydlení a rekreaci. Územní plán zde navrhuje pouze drobné doplnění ploch smíšených obytných venkovských na severu sídla tak, aby byl zachován jeho stávající charakter. Navržená plocha výroby a skladování - lehký průmysl Z20 je popsána v kapitole i.3.1 Ostředek.

Z důvodu značné odloučenosti je sídlo Vráž územním plánem stabilizované a není zde navrhována žádná zastavitelná plocha.

Stávající rekreační osady v prostoru Všechny jsou navrženy k drobnému rozšíření o dvě plochy, které vždy navazují na stávající zástavbu.

## Z1B

### Plochy rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci

k.ú.:

Bělčice u Ostředka

odůvodnění návrhu:

Návrh plochy vychází z platného územního plánu obce, který navrhoval rozšíření ploch rekreace na severním okraji rekreační osady u Všechny. V návrhu územního plánu byla plocha znovu prověřena a na přání obce navržena v rozsahu odpovídajícímu územnímu plánu obce. Plocha navazuje na stávající zástavbu a přímo přiléhá ke stávající komunikaci. Návrhem plochy nedojde k odnětí půd vyšší třídy ochrany (u plochy došlo v platném územním plánu k odsouhlasení vynětí ze ZPF). Pro využití plochy byly stanoveny podmínky prostorového uspořádání tak, aby nová rekreační zástavba vhodně zapadala do charakteru stávající zástavby, kterou doplňuje.

nápojení DI a TI:

Nápojení plochy na dopravní infrastrukturu je navrženo ze stávající komunikace, ke které přiléhá. Zásobování vodou bude řešeno individuálně. Likvidace odpadních vod bude řešena individuálně. Nápojení na elektrickou energii bude řešeno ze stávající trafostanice a stávajících rozvodů.

limity využití plochy:

Vzdálenost 50m od okraje lesa a ochranné pásmo vodovodního přivaděče Želivka. Pro umístění staveb blíže, jak 50m od kraje lesa byla stanovena podmínka, která může výrazně ovlivnit samotný rozsah zástavby v ploše. Záměr uskutečnění jakékoliv zástavby v této ploše podléhá udělení souhlasu orgánu ochrany státní správy lesů, který může svůj souhlas vázat

podmínkami k zajištění zachování lesa v dané lokalitě a tento souhlas předem nárokovat nelze. Vymezení plochy proto nezakládá vlastníkovi pozemku v ploše dotčené 50m od okraje lesa žádný právní nárok na realizaci zástavby, který by vyplýval z územního plánu.

**Z3B****Plochy smíšené obytné venkovské**

k.ú.:

Bělčice u Ostředka

doporučená kapacita:

1 - 2 RD

odůvodnění návrhu:

Návrh plochy vychází z platného územního plánu obce, který navrhoval rozšíření ploch smíšených obytných na severním okraji Bělčic. V návrhu územního plánu byla plocha znovu prověřena a na přání obce navržena v rozsahu odpovídajícím územnímu plánu obce. Plocha navazuje na stávající zástavbu a přímo přiléhá ke stávající komunikaci.

Návrhem plochy nedojde k odnětí půd vyšší třídy ochrany (u plochy došlo v platném územním plánu k odsouhlasení vynětí ze ZPF).

napojení DI a TI:

Napojení plochy na dopravní infrastrukturu je navrženo ze stávající komunikace, ke které přiléhá. Zásobování vodou bude řešeno individuálně. Likvidace odpadních vod bude řešena individuálně. Napojení na elektrickou energii bude řešeno ze stávající trafostanice a stávajících rozvodů.

limity využití plochy:

Archeologické naleziště I. kategorie a ochranné pásmo vodovodního přivaděče Želivka.

**i.3.3 Mžížovice**

Sídlo Mžížovice leží západně od Ostředka v k.ú. Ostředek a v současné době s ním tvoří jeden urbanistický celek. Základní komunikační osu sídla tvoří silnice III/11010, na které kolmo navazuje původní historická protáhlá náves s kapličkou.

Návesní prostor je obklopen zástavbou převážně původních selských usedlostí. Tyto objekty si uchovaly původní uspořádání tvořené obytným objektem doplněným hospodářskými staveními a v zadní části pozemku zahradou a byly zařazeny mezi plochy smíšené obytné venkovské. Historická zástavba v sídle byla na východním okraji doplněna několika objekty novostaveb rodinných domů, které byly zařazeny mezi plochy bydlení v rodinných domech venkovské. Mezi plochy bydlení v rodinných domech venkovské byla zařazena i jedna samota ležící jižně od Mžížovic. Výšková hladina zástavby převládá jednopodlažní s obytným nebo užitným podkrovím, objekty jsou zastřešené převážně sedlovou střechou z pálené krytiny.

Z těchto ploch byly vyčleněny, s ohledem na svou polohu, dva objekty a související plochy sloužící k rekreaci a byly zařazeny mezi plochy rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci

Jako samostatné plochy zeleně soukromé a vyhrazené byly vymezeny pozemky soukromých zahrad, které tvoří hospodářské zázemí ploch smíšených obytných venkovských.

Návrhem územního plánu bude navázáno na výše uvedenou urbanistickou strukturu sídla. Mžížovice budou i nadále rozvíjeny jako sídlo sloužící k bydlení a částečně i rekreaci.

Územní plán navrhuje doplnění stávající obytné zástavby zejména prostřednictvím ploch bydlení v rodinných domech venkovských západním a východním směrem, v návaznosti na stávající zástavbu, kde jsou s výjimkou plochy Z1M využity zejména proluky ve stávající zástavbě a prostory na stávající zástavbu navazující.

Plochy rekreace jsou považovány za stabilizované a není navrhován jejich rozvoj.

**Z1M****Plochy bydlení v rodinných domech venkovské**

k.ú.:

Ostředek

doporučená kapacita:

8-13 RD

odůvodnění návrhu:

Návrh plochy vychází z platného územního plánu obce, který navrhoval rozšíření ploch bydlení na západním okraji Mžížovic. V návrhu územního plánu byla plocha znovu prověřena a byla navržena v rozsahu cca 1/2 původně vymezené plochy. Plocha navazuje na stávající zástavbu a přímo přiléhá ke stávající komunikaci. Využití plochy bylo respektováno jako plocha bydlení, na základě čehož v minulosti došlo k bezplatnému převodu



předmětných pozemků na obec Ostředek, i když by, s ohledem na své umístění vůči stávající zástavbě a dále i navazujícím silnicím, bylo vhodnější její zařazení mezi plochy smíšené obytné.

Jedná se o jedinou zastavitelnou plochu ve vlastnictví obce Ostředek v rámci které, tedy může obec samostatně a bez závislosti na ostatních vlastnících pozemků realizovat obytnou zástavbu a zajistit tak nabídku stavebních pozemků. Obec v současné době na hranici plochy dovedla inženýrské sítě (plynovod a kanalizaci) a připravuje její zástavbu (v současné době je rozpracovaná územní studie řešící možné využití plochy).

Návrhem plochy nedojde k odnětí půd vyšší třídy ochrany (u převážně většiny plochy došlo v platném územním plánu k odsouhlasení vynětí ze ZPF).

Z důvodu nejednoznačného vnitřního uspořádání plochy a možného dopravního napojení jednotlivých stavebních pozemků je její další využití podmíněno prověřením územní studií.

Pro plochu byla stanovena etapizace výstavby ve směru od východu k západu z důvodu požadavku stanoviska SEA.

napojení DI a TI: Napojení plochy na dopravní infrastrukturu je navrženo ze stávajících komunikací, ke kterým přiléhá. Zásobování vodou bude řešeno napojením na vodovodní řad. Likvidace odpadních vod bude řešena napojením na stávající kanalizační stoku. Napojení na plyn bude provedeno ze stávajícího řadu. Napojení na elektrickou energii bude řešeno ze stávající trafostanice a stávajících rozvodů.

limity využití plochy: Ochranné pásmo silnice II/110 a III/11010, archeologické naleziště II. kategorie, a ochranné pásmo vodovodního přivaděče Želivka. Využití plochy je podmíněno zpracováním územní studie a dále prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k silnici II/110 a silnici III/11010.

## Z2M

### Plochy smíšené obytné venkovské

k.ú.:

Ostředek

doporučená kapacita:

1 - 2 RD

odůvodnění návrhu:

Návrh plochy vychází z platného územního plánu obce, který navrhoval rozšíření ploch bydlení na západním okraji Mžížovic. V návrhu územního plánu byla plocha znovu prověřena a na přání obce navržena a rozšířena v rozsahu vlastněných pozemků majitele pro jedno funkční využití, dle požadavku vlastníka pozemku. Plocha navazuje na stávající zástavbu a přímo přiléhá ke stávající komunikaci.

Návrhem plochy nedojde k odnětí půd vyšší třídy ochrany (u plochy došlo v platném územním plánu k odsouhlasení vynětí ze ZPF).

napojení DI a TI: Napojení plochy na dopravní infrastrukturu je navrženo ze stávající komunikace, ke které přiléhá. Zásobování vodou bude řešeno napojením na vodovodní řad. Likvidace odpadních vod bude řešena napojením na stávající kanalizační stoku. Napojení na elektrickou energii bude řešeno ze stávající trafostanice a stávajících rozvodů.

limity využití plochy: Ochranné pásmo silnice III/11010, archeologické naleziště II. kategorie a ochranné pásmo vodovodního přivaděče Želivka. Využití plochy je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k silnici III/11010.

## Z4M

### Plochy bydlení v rodinných domech venkovské

k.ú.:

Ostředek

doporučená kapacita:

3 RD

odůvodnění návrhu:

Návrh plochy vychází z platného územního plánu obce, který navrhoval rozšíření ploch bydlení na východním okraji Mžížovic. V návrhu územního plánu byla plocha znovu prověřena a na přání obce navržena v rozsahu odpovídajícímu územnímu plánu obce. Plocha navazuje na stávající zástavbu a přímo přiléhá ke stávající komunikaci.

Návrhem plochy nedojde k odnětí půd vyšší třídy ochrany (u plochy došlo v platném územním plánu k odsouhlasení vynětí ze ZPF).

napojení DI a TI: Napojení plochy na dopravní infrastrukturu je navrženo ze stávající komunikace, ke které přiléhá. Zásobování vodou bude řešeno napojením na

vodovodní řad. Likvidace odpadních vod bude řešena napojením na navrženou kanalizační stoku. Zásobování plynem bude řešeno z navrženého plynovodního řadu. Napojení na elektrickou energii bude řešeno ze stávající trafostanice a stávajících rozvodů.

limity využití plochy: Ochranné pásmo silnice III/1107 a ochranné pásmo vodovodního přivaděče Želivka. Využití plochy je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k silnici III/1107.

**Z5M****Plochy bydlení v rodinných domech venkovské**

k.ú.: Ostředek

doporučená kapacita: 1 RD

odůvodnění návrhu: Návrh plochy vychází z platného územního plánu obce, který navrhoval rozšíření ploch bydlení na jihovýchodním okraji Mžížovic. V návrhu územního plánu byla plocha znovu prověřena a na přání obce navržena v rozsahu odpovídajícím územnímu plánu obce. Plocha vhodně vyplňuje proluku ve stávající zástavbě a přímo přiléhá ke stávající komunikaci. Návrhem plochy nedojde k odnětí půd vyšší třídy ochrany (u plochy došlo v platném územním plánu k odsouhlasení vynětí ze ZPF).

napojení DI a TI: Napojení plochy na dopravní infrastrukturu je navrženo ze stávající komunikace, ke které přiléhá. Zásobování vodou bude řešeno napojením na vodovodní řad. Likvidace odpadních vod bude řešena napojením na navrženou kanalizační stoku. Napojení na elektrickou energii bude řešeno ze stávající trafostanice a stávajících rozvodů.

limity využití plochy: Ochranné pásmo silnice III/11010 a ochranné pásmo vodovodního přivaděče Želivka. Využití plochy je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k silnici III/110107. Zástavba bude umístěna v minimální vzdálenosti 6 m od břehové čáry vodního toku z důvodu zachování manipulačního pásma toku.

**i.3.4 Třemošnice**

Sídlo Třemošnice leží jihovýchodně od Ostředka podél silnice II/113, která v centru sídla přechází v návesní prostor s kapličkou, požární zbrojnicí a autobusovou zastávkou. Součástí návesního prostoru jsou i četné plochy zeleně. Třemošnice plní funkci obytnou a rekreační, která je doplněna funkcí zemědělské výroby.

Návesní prostor je obklopen zástavbou převážně původních selských usedlostí. Tyto objekty si uchovávají původní uspořádání tvořené obytným objektem a hospodářskými staveními doplněné v zadní části pozemku zahradou. Obytné objekty jsou zde orientovány převážně štítovou stěnou do veřejného prostoru. Tyto objekty byly zařazeny mezi plochy smíšené obytné venkovské. Historická zástavba v sídle byla zejména na severním a jižní okraji doplněna několika objekty novostaveb rodinných domů, které byly rovněž zařazeny mezi plochy smíšené obytné venkovské. Mezi tyto plochy byly zařazeny i samostatně či ve shluku stojící obytné objekty ležící jižně od Křešického potoka.

Výšková hladina zástavby převládá jednopodlažní s obytným nebo užitným podkrovím, objekty jsou zastřešené převážně sedlovou střechou z pálené krytiny.

Jako samostatné plochy zeleně soukromé a vyhrazené byly vymezeny pozemky soukromých zahrad, které tvoří hospodářské zázemí ploch smíšených obytných venkovských.

Na východním okraji sídla se nachází zemědělský objekt zařazený mezi plochy výroby a skladování - zemědělská výroba.

Plochy a objekty občanské vybavenosti byly rozděleny s ohledem na své využití na několik funkčních využití. Mezi plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura byly zařazeny objekty a související areály hospody, hasičské zbrojnice a bývalé školy. Mezi plochy občanského vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení byl zařazen areál hřiště ležící na severním okraji sídla

Návrhem územního plánu bude zachována výše uvedená urbanistická struktura sídla. Třemošnice bude i nadále rozvíjena jako jedno z menších sídel řešeného území sloužící zejména k bydlení.

Územní plán navrhuje doplnění stávající obytné zástavby prostřednictvím ploch smíšených obytných venkovských na jižním okraji sídla, v návaznosti na stávající zástavbu.

<b>Z3T</b>	<b>Plochy smíšené obytné venkovské</b>
k.ú.:	Třemošnice
doporučená kapacita:	1 - 2 RD
odůvodnění návrhu:	Návrh plochy vychází z platného územního plánu obce, který navrhoval rozšíření ploch smíšených obytných na západním okraji Třemošnice. V návrhu územního plánu byla plocha znovu prověřena a s ohledem na problematické dopravní napojení navržena pouze v omezeném rozsahu v návaznosti na stávající komunikaci. Návrhem plochy nedojde k odnětí půd vyšší třídy ochrany (u plochy došlo v platném územním plánu k odsouhlasení vynětí ze ZPF).
napojení DI a TI:	Napojení plochy na dopravní infrastrukturu je navrženo ze stávající komunikace, ke které přiléhá. Zásobování vodou bude řešeno individuálně. Likvidace odpadních vod bude řešena individuálně. Napojení na elektrickou energii bude řešeno ze stávající trafostanice a stávajících rozvodů.
limity využití plochy:	Venkovní vedení elektrické energie včetně ochranného pásma, trafostanice včetně ochranného pásma a ochranné pásmo vodovodního přivaděče Želivka.
<b>Z4T</b>	<b>Plochy smíšené obytné venkovské</b>
k.ú.:	Třemošnice
doporučená kapacita:	4 - 5 RD
odůvodnění návrhu:	Návrh plochy vychází z platného územního plánu obce, který navrhoval rozšíření ploch smíšených obytných na západním okraji Třemošnice. V návrhu územního plánu byla plocha znovu prověřena a navržena v rozsahu odpovídajícím územnímu plánu obce. Plocha přímo přiléhá ke stávající komunikaci. Návrhem plochy nedojde k odnětí půd vyšší třídy ochrany (u plochy došlo v platném územním plánu k odsouhlasení vynětí ze ZPF).
napojení DI a TI:	Napojení plochy na dopravní infrastrukturu je navrženo ze stávající komunikace, ke které přiléhá a kterou lze rozšířit na úkor navrhované plochy v souladu se stanovenými podmínkami využití. Zásobování vodou bude řešeno individuálně. Likvidace odpadních vod bude řešena individuálně. Napojení na elektrickou energii bude řešeno ze stávající trafostanice a stávajících rozvodů.
limity využití plochy:	Venkovní vedení elektrické energie včetně ochranného pásma, trafostanice včetně ochranného pásma, vzdálenost 50m od okraje lesa, ochranné pásmo silnice II/113 a ochranné pásmo vodovodního přivaděče Želivka. Využití plochy je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k silnici II/113. Pozemky blíže, jak 50m od okraje lesa podléhají souhlasu orgánu státní správy lesů, který může svůj souhlas vázat podmínkami k zajištění zachování lesa v dané lokalitě a nelze tento souhlas předem nárokovat.
<b>Z5T</b>	<b>Plochy smíšené obytné venkovské</b>
k.ú.:	Třemošnice
doporučená kapacita:	1 RD
odůvodnění návrhu:	Návrh plochy vychází z platného územního plánu obce, který navrhoval rozšíření ploch smíšených obytných na východním okraji Třemošnice. V návrhu územního plánu byla plocha znovu prověřena a navržena v rozsahu nezastavěné části proluky ve stávající zástavbě. Plocha přímo přiléhá ke stávající komunikaci. U části plochy došlo v platném územním plánu k odsouhlasení vynětí ze ZPF.
napojení DI a TI:	Napojení plochy na dopravní infrastrukturu je navrženo ze stávající komunikace, ke které přiléhá. Zásobování vodou bude řešeno individuálně. Likvidace odpadních vod bude řešena individuálně. Napojení na elektrickou energii bude řešeno ze stávající trafostanice a stávajících rozvodů.
limity využití plochy:	Ochranné pásmo silnice II/113, archeologické naleziště II. kategorie a ochranné pásmo vodovodního přivaděče Želivka. Využití plochy je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k silnici II/113.

#### **i.4 Zdůvodnění návrhu koncepce sídelní zeleně**

Základní kostru sídelní zeleně v řešeném území tvoří plochy zeleně rozdělené dle aktuálního využití na:

- Plochy zeleně na veřejných prostranstvích
- Plochy zeleně soukromé a vyhrazené
- Plochy zeleně ochranné a izolační

Plošně významné plochy sídelní zeleně se v řešeném území nachází převážně jako součást veřejných prostor, případně ve vazbě na sakrální stavby. Územní plán stabilizuje tyto plochy prostřednictvím ploch zeleně na veřejných prostranstvích a stanovil pro ně podmínky využití tak, aby tato zeleň zůstala zachována. Plošně nevýznamné, případně katastrálně neoddělné plochy zeleně jsou zakresleny jako součást ploch veřejných prostranstvích, případně ploch dopravní infrastruktury - komunikace místního významu.

Součástí návrhu rozvojových ploch je požadované zastoupení jak soukromé zeleně, tak i možnost realizace dalších ploch zeleně v rámci uličního prostoru. U ploch většího rozsahu je pak podmíněno jejich využití zpracováním územní studie nebo regulačního plánu. Součástí těchto dokumentací bude i vymezení odpovídajících ploch veřejné zeleně v souladu s §7 vyhlášky č.501/2006 Sb., v platném znění.

Plochy zeleně soukromé a vyhrazené tvoří převážně zahrady v okrajových částech zastavěného území, které navazují na zastavěné a zastavitelné plochy. Nové plochy zeleně soukromé a vyhrazené územní plán nenavrhuje.

Plochy zeleně ochranné a izolační jsou navrženy na rozhraní zastavěného území a zastavitelných ploch a lze je chápat i jak součást sídelní zeleně. Plochy K1O a K1T vychází z návrhu územního plánu obce a budou sloužit zejména jako základní ochrana obytných území před vlivy dopravy. Součástí těchto ploch mohou být umístěny i protihluková opatření. Plocha K2O je navržena pro na podkladu územního plánu obce a slouží k optickému oddělení stávajícího sportoviště a obytné zástavby od plochy zemědělského areálu v Ostředku. Plocha K3O je navržena na západním okraji plochy Z2O a její návrh vychází z projednání územního plánu ze stanoviska dotčeného orgánu (SEA).

Při zakládání nových ploch sídelní zeleně a při úpravách ploch stávajících je vhodné preferovat původní druhy dřevin.

Územní plán navrhuje následující plochy zeleně:

K1O	Plocha zeleně ochranné a izolační
K2O	Plocha zeleně ochranné a izolační
K3O	Plocha zeleně ochranné a izolační
K1T	Plocha zeleně ochranné a izolační

#### **i.5 Zdůvodnění návrhu koncepce občanského vybavení**

##### **Veřejná občanská vybavenost**

Občanská vybavenost odpovídá historické poloze obce. Většina občanského vybavení je soustředěna do Ostředka, kde lze hodnotit kvalitu občanského vybavení za průměrnou. S ohledem na rozvoj nové bytové zástavby lze jako negativní faktor hodnotit zejména absenci mateřské školy.

##### **Školská zařízení**

V obci je funkční dětská skupina Ostředáček (kapacita 12 dětí).

Mateřská a základní škola je pro řešené území zajištěna převážně v sousedních Choceradech.

Vzhledem k tomu že nejsou známy žádné aktuální rozvojové záměry ani podněty na rozšíření ploch pro školství, nejsou tyto plochy územním plánem navrhovány.

##### **Zdravotnictví a sociální služby**

Součástí obce Ostředek je soukromé zdravotně - sociální zařízení sídlící v zámku v Ostředku pro pacienty postižené Alzheimerovou chorobou.

Po celkové rekonstrukci provedené v letech 2000 - 2001 je zde 27 pokojů s celkem 68 lůžky.

V objektu obecního úřadu má ordinaci praktický lékař.

Vzhledem k tomu že nejsou známy žádné aktuální rozvojové záměry ani podněty na rozšíření ploch pro zdravotnictví, nejsou tyto plochy územním plánem navrhovány.

### **Administrativa a další objekty veřejné vybavenosti**

Administrativní objekty jsou v Ostředku zastoupeny zejména obecním úřadem v Ostředku a dále administrativními objekty v areálech výroby a skladování a zemědělské výroby.

Pro pořádání kulturních akcí je využíván objekt restaurace a sál.

V obci jsou aktivní spolky TJ Sokol Ostředek, SDH Ostředek, SDH Třemošnice, občanské sdružení Cesta pro venkov.

Vzhledem k tomu že nejsou známy žádné aktuální rozvojové záměry ani podněty na rozšíření ploch pro administrativu, nejsou tyto plochy územním plánem navrhovány.

### **Hřbitovy a pohřebnictví**

Hřbitov se nachází na jižní okraji Ostředka a je v řešeném území stabilizovaný. Územní plán v souladu se schváleným zadáním nové plochy pro hřbitov nenavrhuje.

### **Komerční občanská vybavenost**

Mezi objekty a areály komerční občanské vybavenosti v řešeném území patří zejména objekt restaurace a obchodu v Ostředku, včetně ubytovací kapacity s 25 lůžky.

Mezi komerční občanskou vybavenost patří i objekt hospody v Třemošnici.

S ohledem na velikost sídla nebylo v grafické části dokumentace provedeno dělení na komerční a veřejnou občanskou vybavenost a veškeré objekty občanské vybavenosti jsou zařazeny do jedné funkční plochy.

Územní plán nenavrhuje žádné další plochy pro rozšíření komerční občanské vybavenosti. Další nové plochy nad rámec výše uvedeného lze realizovat jako přípustné využití v plochách bydlení v rodinných domech venkovských a plochách smíšených obytných venkovských.

### **Sportoviště a sportovní areály**

Mezi plochy sportovních areálů patří zejména areál fotbalového hřiště v Ostředku a hřiště v Třemošnici. V Ostředku se dále nachází víceúčelový kurt a sokolovna (rekonstruována spolu s přístavbou hasičské zbrojnice).

Vzhledem k tomu že nejsou známy žádné aktuální rozvojové záměry ani podněty na rozšíření ploch pro sport, nejsou tyto plochy územním plánem navrhovány.

## **i.6 Zdůvodnění návrhu koncepce dopravní infrastruktury**

### **i.6.1 Dálniční a silniční doprava**

Napříč řešeným územím prochází dálnice D1, včetně exitu č. 34 na mimoúrovňovém křížení dálnice se silnicí II/110.

Součástí dálnice je i areál čerpací stanice pohonných hmot zakreslený jako plocha dopravní infrastruktury - komerční vybavenost.

Poloha dálnice, včetně sjezdu a související infrastruktury je v řešeném území stabilizovaná a nejsou tak navrhované žádné změny v trase vedení dálnice.

Silnice II/110 (silnice I/3 - silnice II/335) prochází centrální částí řešeného území mimo zastavěná území sídel a zajišťuje napojení řešeného území na širší území, včetně mimoúrovňového křížení s dálnicí D1 (sjezd č.34). V řešeném území je poloha silnice bez dopravních závad a její poloha je stabilizovaná a nejsou tak navrhované žádné změny v trase vedení silnice.

Silnice II/113 (Český brod - Vlašim) prochází řešeným územím ve směru sever - jihovýchod a zajišťuje základní dopravní obsluhu sídel Ostředek a Třemošnice. Silnice má v Třemošnici při výjezdu z návsi zúžený průjezdní profil, což lze hodnotit jako dopravní závalu. S ohledem na terénní poměry a na zástavbu přímo přiléhající k tělesu silnice je její rozšíření nebo úprava směrových poměrů nereálná a nejsou tak navrhované žádné změny v trase vedení silnice.

Silnice III/1107 (silnice II/113 - Bělčice) zajišťuje dopravní obsluhu místních částí Ostředek a Bělčice. Trasa silnice je v úseku Ostředek - Mžížovice bez dopravních závad, které lze řešit v územním plánu a její poloha je stabilizovaná. V úseku křížení se silnicí II/113 - Bělčice má silnice úzký průjezdní profil. Využití navržené plochy výroby a skladování Z2O je podmíněno úpravou šířkových parametrů této silnice.

Silnice III/11010 (silnice II/110 - silnice III/1107) zajišťuje dopravní obsluhu sídla Mžížovice. Trasa silnice je bez dopravních závad a její poloha je stabilizovaná a nejsou tak navrhované žádné změny v trase vedení silnice.

Výše uvedené silnice jsou v grafické části dokumentace zahrnuty mezi plochy dopravní infrastruktury - silniční.

### **i.6.2 Komunikace místního významu**

Základní kostru místních komunikací v jednotlivých místních částech tvoří silnice II. a III. tříd doplněné místními a účelovými komunikacemi. S ohledem na podrobnost a měřítko územního plánu jsou veškeré významné místní a účelové komunikace zakresleny jako jeden prvek, bez dalšího členění.

Místní a účelové komunikace zpřístupňují v řešeném území jednotlivé stavební pozemky a dále pozemky ve volné krajině. V grafické části dokumentace jsou zakresleny jako součást ploch silniční dopravy - komunikace místního významu. Jejich trasování vychází zejména z pasportu místních komunikací a dále ze terénního průzkumu a katastru nemovitostí.

V nezastavěném území jsou jako místní a účelové komunikace zakresleny pouze významné, funkční komunikace řešící jeho dopravní obsluhu.

Z důvodu zajištění odpovídajícího dopravního napojení ploch výroby a skladování - lehká výroba Z3O a Z5O je navržena plocha Z4O.

Zbývající zastavitelné plochy jsou přístupné ze stávajících komunikací (vnitřní členění ploch většího rozsahu není územním plánem navrženo a bude řešeno jako součást územní studie nebo v rámci následných dokumentací k územnímu, případně stavebnímu řízení). Územní plán umožňuje v rámci následných řízení realizovat i případná další rozšíření stávajících komunikací, výhyben a obrátíšť dle aktuální potřeby a posouzení stávajících poměrů v území.

### **i.6.3 Parkovací a odstavné plochy**

Plochy pro dopravu v klidu se v řešeném území nachází pouze v prostoru před objektem restaurace a penzionu v Ostředku a dále jako součást čerpací stanice pohonných hmot u dálnice D1.

Ve všech sídlech řešeného území je parkování vozidel zajištěno v rámci vlastních pozemků jednotlivých stavebních pozemků, případně odstavováním v uličním nebo návesním prostoru. U výrobních areálů je parkování zajištěno uvnitř těchto ploch.

Územní plán odstavné a parkovací plochy nenavrhuje. Parkovací stání budou vždy řešena v dostatečné kapacitě v rámci realizace záměru, který potřebu nových parkovacích ploch vyvolá jako nezbytná dopravní infrastruktura.

### **i.6.4 Cyklostezky a cyklotrasy**

Samostatně vedené cyklostezky v řešeném území nejsou.

Řešeným územím vede značená cyklotrasa č.0079 vedoucí v trase stávající místní komunikace od Čakova, přes Ostředek dále ve směru na Třemošnici. Zákres trasy v ÚAP neodpovídá zákresu trasy v turistických mapách a reálnému značení. Ve skutečnosti trasa odbočuje nad Třemošnicí po místní komunikaci severně ve směru na Choratice.

Další doplnění a realizace cyklotras a cyklostezek je možná v souladu s podmínkami využití jako nezbytná dopravní infrastruktura.

### **i.6.5 Pěší a turistické trasy**

Pěší provoz v řešeném území probíhá zejména po stávajících místních komunikacích. Samostatné chodníky jsou jako součást místních komunikací vybudovány pouze v centru Ostředka a Třemošnice v souběhu s hlavními silnicemi.

Řešeným územím prochází dvě značené turistické trasy.

Červená turistická trasa	vede severozápadní částí řešeného území od Benešova přes Petroupim na Bělčice a dále přes les do Chocerad, kde se napojuje na další červenou turistickou trasu vedoucí po pravém břehu Sázavy od Čerčan směrem na Sázavu.
Žlutá turistická trasa	vede z křížení s červenou turistickou trasou pod Bělčicemi do Ostředka a dále jižně do Čakova a dále přes Křešice do Českého Šternberka.

Další doplnění a realizace pěších a turistických tras je možná v souladu s podmínkami využití jako nezbytná dopravní infrastruktura.

### **i.6.6 Veřejná doprava**

Veřejná doprava řešeného území je zajišťována autobusovou dopravou. V Mžížovicích a Ostředku je autobusová doprava zajištěna 4 linkami, v Ostředku 6 linkami a v Třemošnici jednou linkou. V Bělčicích autobusová doprava zajištěna není.

Územní plán žádné změny v organizaci veřejné dopravy nenavrhuje. Těžištěm veřejné dopravy zůstane i nadále autobusová doprava.

## **i.7 Zdůvodnění návrhu koncepce technické infrastruktury**

### **i.7.1 Zásobování pitnou vodou**

Jižní částí řešeného území prochází štolový vodovodní přivaděč Želivka, včetně ochranného pásma.

Z důvodu zajištění odpovídajícího zásobování řešeného území vodou bylo nově realizováno napojení Ostředka a Mžížovic na štolový vodovodní přivaděč Želivka. V územním plánu jsou zakresleny trasy vodovodních řadů dle podkladu zaměření skutečného provedené stavby poskytnutého obcí. Toto nové zásobování Ostředka a Mžížovic vodou pokrývá potřeby všech zastavitelných ploch pro bydlení, včetně rezervy.

Aktuálně je ve fázi studie projekt napojení Třemošnice na Skupinový vodovod CHOPOS. V případě, že z této studie vyplyne záměr na realizaci vodovodu do Třemošnice, územní plán toto nevyklučuje a umožňuje tento záměr realizovat.

V ostatních sídlech, osadách a samotách se navrhuje zachování stávajícího individuálního zásobování vodou.

### **i.7.2 Koncepce likvidace odpadních vod**

V Ostředku se nachází splašková kanalizace zaústěná na ČOV pod zámkem s kapacitou 250 EO. Čistírna odpadních vod má v současné době vyčerpanou kapacitu.

V Mžížovicích se nachází splašková kanalizace zaústěná na ČOV s kapacitou 150 EO. Čistírna odpadních vod má v současné době vyčerpanou kapacitu.

Z důvodu zajištění odpovídající likvidace odpadních vod navrhuje územní plán v souladu se známým záměrem obce novou ČOV v Ostředku (plocha Z230), na které budou následně likvidovány odpadní vody z Ostředka a Mžížovic. Vzhledem k tomu, že prozatím není zpracována podrobnější projektová dokumentace a není známá konkrétní trasa propojení kanalizačních soustav sídel Mžížovice a Ostředek, není územním plánem tato navrhována a bude řešena jako nezbytná technická infrastruktura v souladu se stanovenými podmínkami využití.

Z důvodu zajištění odpovídající likvidace odpadních vod v Ostředku a Mžížovicích navrhuje územní plán kanalizační stoky vedoucí k následujícím plochám:

- Návrh kanalizační stoky pro likvidaci odpadních vod z ploch Z90 a Z140 v Ostředku a plochy Z4M v Mžížovicích.
- Návrh kanalizační stoky pro likvidaci odpadních vod z plochy Z100 a Z110 v Ostředku.
- Návrh kanalizační stoky pro likvidaci odpadních vod z plochy Z22 v Ostředku.
- Návrh kanalizační stoky pro likvidaci odpadních vod z plochy Z22 v Ostředku.
- Návrh kanalizační stoky pro likvidaci odpadních vod z plochy Z1M v Mžížovicích.

V ostatních sídlech, osadách a samotách v řešeném území zůstane zachována individuální likvidace odpadních vod.

Do doby realizace navrženého řešení zůstane zachována stávající koncepce likvidace odpadních vod, včetně individuální likvidace, která je dle platných předpisů přípustná pouze odvozem na ČOV (nejbližší ČOV je v Choceradech) a nebo domovními ČOV.

Není-li kanalizace v místě v době zástavby k dispozici, odpadní vody se zneškodňují přímým čištěním s následným vypouštěním do vod povrchových nebo podzemních. V případě technické neproveditelnosti (míněno napojení na kanalizaci, nebo realizace domovní ČOV), lze odpadní vody akumulovat v nepropustné jímce s následným vyvážením akumulovaných vod na zařízení schválené pro jejich zneškodnění.

### **i.7.3 Koncepce likvidace dešťových vod**

Dešťová kanalizace je částečně vybudována pouze v Ostředku, Mžížovicích a Třemošnici. V ostatních sídlech jsou pro odvádění povrchových vod jsou užívány příkopy, strouhy a propustky.

Územní plán nenavrhuje žádné konkrétní změny v likvidaci dešťových vod. Stanovuje však zásady a podmínky pro realizaci nové zástavby tak, aby nedošlo ke zhoršení odtokových poměrů v řešeném území.

Srážkové vody se musí přednostně zasakovat vhodným technickým zařízením do terénu (vegetační plochy a pásy, zatravněovací tvárnice, příkopy, vsakovací jámy apod.) na pozemcích producentů, nebo odvádět samostatnou dešťovou kanalizací do recipientu. Pokud to místní podmínky dovolí, bude dešťová kanalizace budována jako oddílná pouze pro odvodnění veřejných komunikací. Likvidace dešťových vod na soukromých pozemcích bude prováděna na vlastním pozemku vsakem.

### **i.7.4 Vodní toky a plochy**

Územní plán navrhuje pouze jedinou vodní plochu (Z6O) v Ostředku, ve vazbě na navržené plochy výroby a skladování. Jedná se o návrh převzatý z územního plánu obce.

Územním plánem jsou stanoveny závazné podmínky řešící využívání vodních ploch a toků, včetně jejich případné revitalizace a budování nových vodních ploch.

Z důvodu zajištění údržby vodních ploch i toků jsou stanoveny následující podmínky pro zajištění odpovídajícího přístupu v souladu se zvláštním předpisem.:

- Podél koryt vodních toků zachovat volné nezastavěné a neoplocené území o šíři 6 m (drobné vodní toky a meliorační zařízení) od břehové hrany.
- V území určeném k zástavbě zabezpečit, aby odtokové poměry z povrchu urbanizovaného území byly po výstavbě srovnatelné se stavem před ní.

Územní plán umožňuje v souladu s PÚR ČR realizaci revitalizace a renaturalizace vodních toků na základě stanovených podmínek využití. Umožněna a podporována je zároveň i realizace dalších vodních ploch a opatření vedoucí ke zvýšení retenční schopnosti krajiny a ke zlepšení zadržování vody v krajině.

Územní plán zajišťuje ochranu údolních niv vodních toků v řešeném území a nenavrhuje jejich zástavbu.

V řešeném území se nachází několik vodních ploch. Mezi nejvýznamnější patří vodní plochy na Koznickém, resp. Ostřeckém potoce v Mžížovicích a Ostředku (Horní, Prostřední a Dolní rybník) a dále vodní plochy v Bělčicích.

Přibližně 400 m od severní hranice obce Ostředek protéká řeka Sázava, která po 43 km ústí do Vltavy. Oblast spravuje Povodí Dolní Vltavy. Na území celé obce zasahuje 5 povodí 4. řádu (viz tab. 2). Centrální část odvodňuje Kozmický potok (místně zvaný též Ostřecký), který protéká obcí od západu k východu, kde se vlévá do Křešického potoka. Východ náleží do povodí Křešického potoka, který se po dalších 6 km vlévá zleva do Sázavy. Západní část odvodňuje Drhlavský potok a řeka Sázava. Drhlavský potok neprotéká přímo řešeným územím, vlévá se do něj Naháčský potok, který zde pramení. Obcí protéká několik dalších vodotečí, pramení zde Bělčický potok. Na Bělčickém, Naháčském a Ostřeckém potoce jsou postaveny rybníky.

Vodní toky jsou na území obce Výzkumným ústavem vodohospodářským charakterizované jako přirozené, z ekologického hlediska je dosaženo středního stavu, z chemického hlediska dosahují



dobrého stavu. Chemický stav podzemních vod je nevyhovující a trend znečištěný je trvale vzestupný, z kvantitativního hlediska je dobrý.

Pro žádný z toků nebylo vyhlášeno záplavové území.

Výše uvedené vodní toky tvoří základ ekologické kostry krajiny.

Řád	Název	Hydrologické pořadí
1.	Labe	1
IV.	Oblast povodí Dolní Vltavy	
3.	Sázava od Želivky po ústí do Vltavy	1-09-03
4.	Křešický potok	1-09-03-0940
	Kozmický potok	1-09-03-0950
	Křešický potok	1-09-03-0960
	Sázava	1-09-03-1170
	Drhlavský potok	1-09-03-1180

Tab. 2 - Povodí v řešeném území

### i.7.5 Koncepce zásobování plynem

Jižní část k.ú. Ostředek prochází VTL plynovod, včetně ochranného a bezpečnostního pásma, který má pro řešené území pouze tranzitní charakter.

V současné době došlo k realizaci záměru výstavby regulační stanice plynu na jižním okraji Ostředku a STL plynovodního řadu vedoucího do centra obce a dále k průmyslové zóně u dálnice D1.

### i.7.6 Koncepce zásobování elektrickou energií

Koncepce zásobování obce elektrickou energií se nemění.

Převážnou část ploch bydlení a ploch smíšených obytných lze zásobovat ze stávajících trafostanic, u který bude v případě potřeby zvýšena kapacita.

U plošně rozsáhlejších zastavitelných ploch budou realizovány nové trafostanice, které lze budovat jako nezbytnou technickou infrastrukturu, v souladu s podmínkami využití.

Řešené území je zásobováno elektrickou energií z nadřazeného systému 22kV z transformovny Benešov. Jednotlivá sídla a výrobní areály řešeného území jsou zásobovány z celkem 15 trafostanic. Jejich umístění včetně číselného označení je uvedeno v grafické části dokumentace.

Detailní parametry jednotlivých trafostanic nejsou v územně analytických podkladech uvedeny.

Jihovýchodně od Ostředka prochází řešeným územím venkovní vedení VVN 110 kV, které má pro řešené území pouze tranzitní charakter.

### i.7.7 Koncepce spojů

Koncepce v oblasti spojů se územním plánem nemění. Případné nové trasy spojových kabelů lze realizovat jako nezbytnou technickou infrastrukturu v rámci ploch s rozdílným způsobem využití.

Celé řešené území je napojeno na telefonní rozvody a jsou přivedeny do všech místních částí, včetně Vráže.

Území je pokryto signálem mobilních operátorů. Severně nad Ostředkem stojí základnové stanice mobilních operátorů.

V území poskytují WiFi připojení společnosti Vlašim net, O2 a Wifcom.

### i.7.8 Likvidace odpadů

Územní plán nenavrhuje žádné změny v likvidaci odpadů v řešeném území.

Likvidaci komunálního, tříděného i nebezpečného odpadu v řešeném území zajišťuje společnost AVE.

Ve všech místních částech jsou dostatečné míře a odpovídající docházkové vzdálenosti rozmístěny kontejnery na separovaný odpad.

Svoz bioodpadu je smluvně zajištěn soukromou firmou. Nebezpečný a velkoobjemový odpad likviduje společnost AVE

Na severním okraji k.ú. Ostředek se dle ÚAP ORP Benešov a evidence starých ekologických zátěží nachází v místě stávající betonárky nachází stará ekologická zátěž - skládka stavební suti, která je s ohledem na funkční betonárku ponechána bez změny využití jako stávající plocha výroby a skladování - lehký průmysl.

## **i.8 Zdůvodnění návrhu koncepce uspořádání krajiny, územního systému ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace a dobývání ložisek nerostných surovin**

### **i.8.1 Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití a ploch změn v krajině**

Územní plán navrhuje zachovat stávající koncepci uspořádání stavu krajiny.

Z důvodu zajištění ochrany zastavěného území od negativních vlivů dopravy jsou navrženy plochy zeleně ochranné a izolační K1O v Ostředku a K1T v Třemošnici (viz jejich samostatné odůvodnění v kapitole i.4) a dále plochy K2O v Ostředku pro odclonění stávajícího sportoviště a obytné zástavby od zemědělského areálu v sídle. Plocha K3O je navržena na západním okraji plochy Z2O a její návrh vychází z projednání územního plánu ze stanoviska dotčeného orgánu (SEA).

Převážná část řešeného území leží v oblasti krajinného rázu Vlašimsko, severní část řešeného území pak leží v oblasti krajinného rázu Dolní Posázaví.

Oblast krajinného rázu představuje krajinný celek s podobnou přírodní, kulturní a historickou charakteristikou, který se výrazně liší od jiného celku ve všech charakteristikách či v některé z nich. Oblast krajinného rázu může být vymezena vizuálním horizontem, přírodními nebo umělými prvky nebo jiným rozhraním měnících se charakteristik.

Oblast krajinného rázu Vlašimsko lze ve zkratce charakterizovat jako krajinu, v jejímž obraze se v jemně členitém reliéfu střídají velké celky lesních prostorů s celky zemědělské krajiny, s drobnými lesíky a remízky a s množstvím nelesní zeleně. Kulturní krajina je v dílčích scénériích doplněna množstvím kapliček v drobných vesnických sídlech, božích muk a křížků. Malá venkovská sídla jsou zpravidla zapojena do krajinného rámce a v krajině tak vzniká dojem harmonických vztahů a zřetelného harmonického měřítka krajiny.

Oblast krajinného rázu Dolní Posázaví lze ve zkratce charakterizovat jako krajinu, ve které Sázava spolu s přítoky vymodelovala pestrou až hornatinou krajinu s četnými údolními zářezy se zalesněnými svahy s převahou listnatých dřevin. Typické je i osídlení prostoru, které je situováno do tří úrovní, na hrany údolí, na dnech údolí a v méně svažitéjších prostorech v kopcovité krajině údolí.

Detailní charakteristiky výše uvedených oblastí krajinného rázu jsou obsaženy v materiálu „Studie vyhodnocení krajinného rázu na území Středočeského kraje (2.část)“ (Vorel a kol. 2009), který nechal zpracovat Krajský úřad Středočeského kraje mj. jako jeden z podkladů pro ÚAP obcí.

V řešeném území se nachází dva registrované významné krajinné prvky (dvě lípy u křižovatky silnice II/110 a III/1107 a lípa v centru Ostředka). Oba tyto VKP jsou územním plánem respektované jako hodnoty v území a jsou uvedené v příslušné kapitole výrokové části územního plánu. Mezi VKP ze zákona v řešeném území patří zejména lesy, vodní toky a rybníky.

Památné stromy se v řešeném území nevyskytují.

Územní soustavy NATURA 2000 ani jiná velkoplošná chráněná území se v řešeném území nenacházejí.

Stávající vodní toky a vodní plochy v krajině jsou považované za stabilizované a jejich využití je možné v souladu s podmínkami využití území uvedenými v kapitole f.

### **i.8.2 Územní systému ekologické stability**

Vymezení prvků ÚSES vychází ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, platné ÚPD obce Ostředek a obcí sousedících. Zpřesnění proběhlo podle urbanistického řešení návrhu rozvojových ploch, na základě podkladu katastrální mapy, terénních šetření a Metodiky vymezení územního systému ekologické stability (Metodický podklad pro zpracování plánů územního systému ekologické stability v rámci PO4 OPŽP 2014-2020 (aktivity 4.1.1 a 4.3.2), březen 2017; dále v textu jen „Metodika ÚSES“). Komplexní pozemkové úpravy nebyly ani v jednom z katastrálních území zpracovány.

Limitující hodnoty velikostních parametrů funkční skladebných částí ÚSES dle Metodiky vymezení územního systému ekologické stability (Metodický podklad pro zpracování plánů územního systému ekologické stability v rámci PO4 OPŽP 2014-2020 (aktivity 4.1.1 a 4.3.2), březen 2017) jsou takové číselné hodnoty velikostních parametrů, při jejichž nedodržení nelze zajistit plnou funkčnost vymezených skladebných částí ÚSES. Dodržení limitujících hodnot velikostních parametrů je tedy nezbytnou podmínkou vytvoření plně funkčního ÚSES. Prvky ÚSES jsou vymezeny v místech s převažujícími přírodě blízkými společenstvy. Číslování prvků je převzato z ÚPD.

### **Limitující hodnoty velikostních parametrů skladebných částí přírodního ÚSES**

#### **Lokální biocentrum**

- cílové ekosystémy: lesní ekosystémy → minimální výměra (ha): 3
- cílové ekosystémy: ekosystémy bezlesých mokřadů → minimální výměra (ha): 1

#### **Lokální biokoridor**

- cílové ekosystémy: lesní ekosystémy → min. šířka (m): 15  
→ max. délka (m): 2 000
- cílové ekosystémy: ekosystémy bezlesých mokřadů → min. šířka (m): 20  
→ max. délka (m): 2 000

### **Limitující hodnoty velikostních parametrů skladebných částí antropogenně podmíněného ÚSES**

#### **Lokální biocentrum**

- cílové ekosystémy: luční ekosystémy → minimální výměra (ha): 3
- cílové ekosystémy: ekosystémy mokřadů → minimální výměra (ha): 1

#### **Lokální biokoridor**

- cílové ekosystémy: luční ekosystémy → min. šířka (m): 20  
→ max. délka (m): 1 500
- cílové ekosystémy: ekosystémy bezlesých mokřadů → min. šířka (m): 20  
→ max. délka (m): 2 000

### **Nadregionální úroveň**

Na území obce Ostředek není zastoupena.

### **Regionální úroveň**

RC 942 Smilovský potok zasahuje na území Ostředka velmi okrajově, jeho hlavní část je vymezena na území obce Drahňovice. Zahrnutý břehové porosty Křešického potoka, biotop K2.1 - Vrbové křoviny hlinitých a písčitých náplavů.

RK 1320 Pod Hurou - Smilovský potok – v řešeném území má délku cca 1 850 m, vč. vloženého LBC C.3 Černá strana. Je rovněž vázán na Křešický potok a porosty v jeho širším okolí, jež zahrnuje hospodářské lesy, ale i řadu biotopů, např. K2.1 - Vrbové křoviny hlinitých a písčitých náplavů, L2.2 - Údolní jasanovo-olšové luhy či T1.6 - Vlhká tužebníková lada. Oproti ZÚR Středočeského kraje je vymezení zpřesněno a v průměrné šíři cca 100 m.

### **Lokální úroveň**

LC 1.3 Nad Všechny - celková výměra 8,9 ha - funkční biocentrum převzaté z platné ÚPD, mírně zmenšeno. Převažuje hospodářský les, západní hranici lemuje Naháčský potok.

LC 4.1 Dolní rybník – výměra na území Ostředku 3,3 ha, Čakova 1,2 ha - funkční biocentrum převzaté z platné ÚPD uvedených obcí, mírně zmenšeno – prioritně zahrnutí přírodních biotopů. Zahrnuje vodní plochu Dolní rybník na Kozmickém potoku a břehové porosty, reprezentované biotopem K1 - Mokřadní vrbiny.

LC C.3 Černá strana - celková výměra 4,3 ha - funkční biocentrum převzaté z platné ÚPD, oproti ní však vymezeno v jižní části, a to v návaznosti na RK 1320 ze ZÚR Středočeského kraje – jedná se o vložené biocentrum dle požadavků Metodiky ÚSES. Jedná se převážně o hospodářské lesy v severním svahu.

LK1 – délka v řešeném území cca 1 400 m - funkční biokoridor převzatý z platné ÚPD, oproti ní mírně přetrasován tak, aby se vyhnul zástavbě lokality Vráž. Jedná se o hospodářský les.

LK2 - délka v řešeném území cca 800 m - funkční biokoridor převzatý z platné ÚPD. Vymezen je podél Choratického potoka, zahrnuje tak jeho břehové porosty a okolní hospodářský les.

LK3 - délka v řešeném území cca 900 m - funkční biokoridor převzatý z platné ÚPD, trasování upraveno v návaznosti na nový ÚP Chocerady. Zahrnuje levobřežní porosty Bělčičského potoka, v severní části zastoupen biotop L5.4 - Acidofilní bučiny.

LK4 - délka v řešeném území cca 440 m - funkční biokoridor převzatý z platné ÚPD, trasování upraveno v návaznosti na zpřesněný RK 1320 ze ZÚR Středočeského kraje. Vymezen podél Kozmického potoka, v jižní části jeho soutok s potokem Křešickým. Z biotopů zastoupeny K2.1 - Vrbové křoviny hlinitých a písčitých náplavů a T1.6 - Vlhká tužebníková lada.

LK5 - délka v řešeném území cca 330 m - funkční biokoridor převzatý z platné ÚPD. Vymezen podél Kozmického potoka, z biotopů zastoupen v západní části T1.6 - Vlhká tužebníková lada.

LK6 – celková délka cca 2 100 m - funkční biokoridor převzatý z platné ÚPD, oproti ní upraven zejm. na průchodu sídlem. Vymezen je podél Kozmického potoka, z biotopů zastoupeny K2.1 - Vrbové křoviny hlinitých a písčitých náplavů a L2.2B - Potoční a degradované luhy.

LK7 - délka v řešeném území cca 550 m - funkční biokoridor převzatý z platné ÚPD. Vymezen podél Kozmického potoka, z biotopů zastoupeny K2.1 - Vrbové křoviny hlinitých a písčitých náplavů a T1.6 - Vlhká tužebníková lada.

LK8 - délka v řešeném území cca 980 m - funkční biokoridor převzatý z platné ÚPD. Zahrnuje hospodářské lesy, významnou bariérou je, stejně jako u dalších prvků ÚSES, dálnice D1.

Dle Metodiky ÚSES je limitující hodnota pro minimální hustotu sítě ÚSES znamenající největší přípustnou vzdálenost od jakéhokoliv místa v krajině k nejbližšímu biocentru či biokoridoru rovna 2 km, tato vzdálenost je v řešeném území dodržena.

### **i.8.3 Prostupnost krajiny**

Stávající prostupnost krajiny je územním plánem respektována. Prostupnost krajiny je v řešeném území zajištěna sítí účelových cest, které jsou v územním plánu zakresleny spolu s místními komunikacemi jako komunikace místního významu. Tyto komunikace mimo jiné zpřístupňují lesní a zemědělské plochy a jsou po nich v řadě případů vedeny turistické trasy i cyklotrasy.

Další účelové komunikace lze budovat dle potřeby jako nezbytnou dopravní infrastrukturu v rámci všech ploch s rozdílným způsobem využití.

Územní plán stanovuje závazné podmínky pro jednotlivé plochy tak, aby byla zajištěna a zachována prostupnost v řešeném území. Omezeno je zejména oplocování pozemků ve volné krajině.

Územní plán ochraňuje prvky ochrany biotopu vybraných zvláště chráněných druhů. Jedná se o vymezený migrační koridor chráněných druhů velkých savců. Územní plán akceptuje jev vyznačený v územně analytických podkladech v koordinačním výkrese. Územní plán stanovil podmínky, které zajišťují jeho ochranu tak, že v migračním koridoru chráněných druhů velkých savců musí být v rámci navazujících správních řízení prokázáno zachování prostupnosti pro předmětné zvláště chráněné druhy živočichů. Územní plán vylučuje veškeré využití území a záměry, které by mohly zhoršit migrační prostupnost nezastavěného území pro cílové druhy.

### **i.8.4 Ochrana před povodněmi**

Záplavové území není stanoveno pro žádný z vodních toků v řešeném území.

Územní plán nenavrhuje žádná konkrétní protipovodňová opatření. V případě potřeby lze nezbytná protipovodňová opatření realizovat v souladu s podmínkami využití stanovenými pro jednotlivé plochy s rozdílným využitím.

### **i.8.5 Protierozní ochrana**

Výše uvedené prvky ÚSES lze považovat za základní kostru protierozních opatření v krajině. Jako protierozní opatření slouží i stávající plochy zeleně v krajině tvořené remízky, mezemi a liniíovou zelení. Územní plán podporuje jejich zachování a rozvoj. Konkrétní protierozní opatření územní plán nenavrhuje. V případě potřeby lze protierozní opatření realizovat v rámci přípustného využití stanovená pro jednotlivé plochy v kapitole f. (toto se týká zejména zemědělsky obhospodařovaných svahů).

### **i.8.6 Rekreace**

Územní plán respektuje využívání části řešeného území pro individuální rekreaci. Plochy stávajících staveb rekreace jsou zakresleny jako Plochy rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci (RI).

V souladu se schváleným zadáním jsou stávající plochy rekreace považovány za stabilizované a je navrženo pouze lokální rozšíření prostřednictvím plochy Z1B v k.ú. Bělčice u Ostředka - viz jejich samostatné odůvodnění v kapitole i.3 tohoto odůvodnění.

Územní plán zachovává a respektuje stávající turistické trasy a cyklotrasy blíže popsané v kapitole doprava tohoto odůvodnění.

### **i.8.7 Ochrana ložisek a dobývání nerostných surovin**

Ložiska nerostných surovin, chráněná ložisková území ani dobývací prostory se v řešeném území nenachází a těžba nerostných surovin tak není územním plánem navrhována.

Sesuvná ani poddolovaná území nejsou v řešeném území evidována.

### **i.9 Zdůvodnění stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití včetně ochrany krajinného rázu**

Územní plán vymezuje plochy s rozdílným způsobem využití v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území v souladu se stavem v území. Nad rámec ploch této vyhlášky uvedených v § 4 – 19 jsou územním plánem vymezeny v souladu s § 3 odst. 4 vyhlášky 50.1/2006 Sb. některé nové plochy, které jsou samostatně uvedené a řádně odůvodněné v kapitole d. odůvodnění územního plánu.

Podmínky prostorového uspořádání ploch jsou navrženy s ohledem na kvalitu stávající zástavby a její urbanistické struktury. Dostavby ve stávající zástavbě musí respektovat charakter okolní zástavby.

Základní podmínky ochrany krajinného rázu jsou vtěleny do podmínek pro využití ploch a jejich prostorové uspořádání v kapitole f. výrokové části. Podmínky se zaměřují zejména na začlenění nové zástavby do krajiny tak, aby nedošlo k narušení krajinného rázu. Regulovány jsou výškové hladiny zástavby (stanovením maximálního počtu podlaží či výšek staveb nad terénem), výstavba větrných a fotovoltaických elektráren, nežádoucí druhy staveb. Pro plochy smíšené obytné venkovské a plochy bydlení v rodinných domech venkovských je výšková hladina v zastavitelných plochách navržena na 1 nadzemní podlaží a podkroví. Tento návrh je stanoven s ohledem na omezení možných negativních vlivů na krajinný ráz a dále se zohledněním návrhu zastavitelných ploch převážně v okrajových částech jednotlivých sídel.

Do územního plánu byly zapracovány pouze výšky staveb v jednotlivých plochách dle platných územních rozhodnutí, nebo stavebních povolení, kde byl posuzován a řešen i vliv staveb na krajinný ráz.

Dodržení stanovených podmínek prostorového uspořádání přispěje k maximálně možnému začlenění nově navržené zástavby do okolní zástavby i do krajiny tak, aby nedošlo k narušení krajinného rázu.

Územní plán stanovuje max. velikost drobných staveb na 25m<sup>2</sup>. Tato velikost byla zvolena s ohledem na stanovení této výměry v platné právní úpravě stavebního zákona s cílem zajistit návaznost v povolování tohoto druhu staveb a zajištění obdobných podmínek i pro nové stavby stejného charakteru.

U ploch smíšených obytných venkovských a ploch bydlení v rodinných domech venkovských uvnitř zastavěného území jsou stanoveny menší minimální velikosti stavebních pozemků pro výstavbu nových rodinných domů než v zastavitelných plochách. Důvodem pro nižší požadovanou výměru je vůle umožnit zástavbu a dostavby uvnitř zastavěného území, kde se v části případů nachází i menší pozemky dané historickým vývojem jednotlivých sídel.

Územní plán zpřísnil v sídle Třemošnice podmínky pro zástavbu nebo změnu dokončené stavby tak, aby nedošlo ke znehodnocení obrazu sídla nevhodnou zástavbou.

Stanovení podmíněně přípustného využití vycházelo z konkrétního umístění ploch ve vztahu k dopravním stavbám nebo dalším územním limitům. Např. v plochách nacházejících se ve vzdálenosti 50 m od hranice lesních pozemků musí být vhodnost prokazována ve vztahu naplňování podmínky lesního zákona (znění § 14 odst. 2), kdy je pro umístění staveb do 50m od okraje lesa nutný

souhlas orgánu státní správy lesů - kompetentní dle § 48 odst. (2) písm. c) lesního zákona (souhlas vydává ORP Benešov). Souhlas lze udělit pouze za určitých podmínek (např. stavba umístěna dále než je absolutní výšková bonita dřevin dle porostní skladby konkrétní lokality). Upozorňujeme proto, že nelze předjímat výsledky dalších řízení, udělení výjimky k umístění stavby blíže jak 50m od hranic lesa nelze předem nárokovat.

V případě, že je pro konkrétní plochu stanoveno podmíněně přípustné využití je možné zástavbu pro bydlení naplňovat až po prokázání naplnění stanovené podmínky (např. posouzení hlukové zátěže z dopravních staveb). Náklady tj. případných požadovaných opatření ke snížení negativních vlivů dopravy vyplývající z posouzení nebudou hrazeny z prostředků správce silniční sítě.

Územní plán upravil podmínky využití pro umístování staveb dle §18 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb. Tato omezení byla provedena ve veřejném zájmu z důvodu zamezit nekontrolované výstavbě s cílem zajistit ochranu nezastavěného území a krajinného rázu. Omezení se týká i velikosti a druhu zemědělských staveb, neboť je v řešeném území dostatek ploch výroby a ploch pro zemědělskou výrobu v rámci kterých lze tyto stavby umísťovat a není tedy nutná a nezbytná jejich realizace v nezastavěném území. V území nepodniká žádný samostatně hospodařící zemědělec, a proto není nutné zohledňovat žádné další specifické požadavky. Stanovený prostorový limit pro stavby k zajištění rostlinné prvovýroby v zemědělství 25m<sup>2</sup>, s maximální výškou 4m je s ohledem na výše uvedené dostatečný.

Z důvodu veřejného zájmu územní plán vylučuje oplocování pozemků ve volné krajině, a to v rámci celého správního území obce. Toto by umožnilo vlastníkům pozemků oplocování, které není slučitelné s hospodařením v krajině a mohlo by omezit nebo zamezit průchodnost krajinou. Ve výsledku by mohlo dojít např. k oplocování sloužící výhradně k vymezení vlastnictví žadatele, kde by se sledovaný důvod oplocení následně velmi obtížně prokazoval. Výjimku tvoří výhradně stávající plochy zemědělské – zahrady a sady. Návrh ÚP však již neumožňuje provést změny kultury na sady a zahrady, možné obavy z dalšího oplocování krajiny jsou tedy vyloučeny.

Územní plán nereguluje výšku staveb např. možnost výstavby radioelektrická zařízení (radiová, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (základové stanice), protože záměry budou posuzovány samostatně dle zvláštních zájmů Ministerstva obrany a obec nemá zájem jejich výstavbu brzdit.

#### **i.10 Zdůvodnění návrhu veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit**

Z důvodu zajištění realizovatelnosti návrhů technické infrastruktury, se zohledněním zákona č.183/2006Sb., v platném znění (ve smyslu § 2 odst. (4) písm. l) a m) za použití § 170 stavebního zákona), navrhuje územní plán tyto záměry jako veřejně prospěšné stavby s možností vyvlastnění. Jako veřejně prospěšné stavby jsou navrženy trasy technické infrastruktury, které nebylo možné realizovat v jiných vhodnějších trasách a které nejsou ve vlastnictví obce Ostředek:

VT2                      kanalizační stoka k ploše Z4M včetně souvisejících staveb a zařízení

#### **i.11 Zdůvodnění vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření**

Z důvodu zajištění souladu územního plánu se ZÚR SK je územním plánem zakreslen koridor územní rezervy pro přeložku silnice II/110 a označen jako koridor R1.

Trasa přeložky silnice II/110 bude prověřena a zpřesněna v součinnosti se sousední obcí Kozmice, na kterém leží převážná část trasy koridoru.

#### **i.12 Zdůvodnění vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno pořízením územní studie**

Územní plán ukládá podmínku zpracování územní studie u rozsáhlejší zastavitelné plochy Z1M v Mžížovicích, ve které není řešení jednoznačné a není vhodné, aby územní plán toto řešení předurčoval. Bez řešení územní studií by naopak mohlo dojít k živelnému a neefektivnímu využití příslušné plochy. Územní studií bude prověřeno zejména dopravní napojení plochy a jednotlivých stavebních pozemků a dále budou zohledněny limity hluku plynoucí ze sousedství se silnicemi II. a III. třídy. Součástí řešení územní studie musí být i respektování požadavku etapizace plynoucí ze stanoviska SEA. Minimální předepsaný obsah studie je uveden v kap. k. výrokové části územního plánu.

Obec Ostředek vlastní v ploše převážnou část pozemků, z tohoto důvodu může vhodným způsobem ovlivnit výsledné řešení územní studie a následnou koordinaci využití plochy. Z tohoto důvodu se zvolilo výše uvedené prověření plochy formou územní studie.

Termín pro pořízení územní studie byl stanoven na 5 let od nabytí účinnosti územního plánu, což se jeví jako dostatečně dlouhá doba.

### **i.13 Zdůvodnění stanovení pořadí změn v území (etapizace)**

Územní plán stanovuje pořadí změn v území pro plochu Z1M.

V první etapě bude řešena dopravní a technická infrastruktura, která bude realizována před započítáním obytné výstavby. Územním plánem se zároveň stanovuje podmínka výstavby od východní poloviny plochy. Západní část plochy je přípustné využít až po využití východní části min. z 80%. S ohledem na charakter stanovené etapizace a její jednoznačnost není tento návrh zakreslen v grafické části dokumentace a je řešen pouze v textové části územního plánu.

Důvodem pro stanovení etapizace je zajištění odpovídající technické a dopravní infrastruktury v celé navržené ploše a dále požadavek plynoucí ze stanoviska SEA.

### **j. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch zpracované dle § 53 odst. 5, písm. f) stavebního zákona**

Územní plán z důvodu naplnění zákonného požadavku vyhodnocení účelného využití zastavěného území prioritně využívá proluk v zastavěném území všech sídel. Jejich kapacita je ovšem omezená a není tak možné veškeré rozvojové záměry realizovat uvnitř zastavěného území. Územní plán rovněž využívá i stávající zastavěné plochy formou ploch přestaveb.

Rozvoj zastavitelných ploch je z důvodu kontinuity územně plánovací dokumentace navržen na podkladu schváleného zadání vycházející z územního plánu obce Ostředek. Plochy, které byly zadáním určeny k opětovnému prověření byly, v rámci prací na návrhu územního plánu, znovu prověřeny a na základě výsledků prověření navrženy, případně upraveny. Výslovným přáním obce bylo zachovat rozvoj a rozsah zastavitelných ploch pro různé formy bydlení a dále ploch výroby a skladování navržených územním plánem obce.

Na základě výsledků společného jednání došlo k redukci větší části plochy výroby a skladování Z1O a k vypuštění plochy bydlení v rodinných domech venkovské Z8O.

Při zpracování návrhu zastavitelných ploch výroby a skladování byla zohledněna započatá výstavba průmyslové zóny v ploše Z2O a Z5O a dále bylo přihlédnuto k vydaným územním rozhodnutím a stavebním povolením v plochách Z2O, Z5O a Z17O a probíhajícím přípravným a projekčním pracím v ploše Z3O.

Územní plán je tedy zpracován se snahou o zajištění právní jistoty a kontinuity zastavitelných ploch navržených v platném územním plánu obce a to zejména u pozemků, u kterých by v důsledku zrušení určení pozemků k zastavění vydáním nového územního plánu vznikla vlastníkům těchto pozemků prokazatelná majetková újma a obec by tak musela ve smyslu § 102 stavebního zákona poskytovat náhrady za změnu v území.

Při vymezení rozsahu návrhových ploch byla zohledněna poloha obce v rozvojové ose republikového významu OS5a Praha - Jihlava. Přihlédnuto bylo i k příznivému demografickému vývoji obce, zejména v posledních deseti letech. S ohledem na relativně dobrou dopravní dostupnost lze i nadále očekávat poptávku po plochách bydlení.

Jako vstupní podklad pro bilanci potřeby ploch pro bydlení byla použita aktuální demografická data, která byla dosazena do urbanistické kalkulačky URBANKA s následujícím výsledkem.

#### **Vstupní údaje:**

Výchozí rok vyhodnocení:	<b>2019</b>
Výchozí počet obyvatel v bytech:	<b>372</b>
Výchozí počet bytů (bytové domy, rodinné domy a jiné objekty):	<b>119</b>
Vypočtená průměrná zalidněnost bytů ve výchozím roce:	<b>3,13</b>

**Vyhodnocení potřeby bytů:**

Cílový rok vyhodnocení:	<b>2038</b>
Předpokládaný počet obyvatel:	<b>459</b>
Odhad průměrné roční intenzity odpadu bytů:	<b>0,29 %</b>
Vypočtený odpad bytů:	<b>7</b>
Odhad ročního poklesu zalidněnosti bytů:	<b>0,61 %</b>
Vypočtená průměrná zalidněnost v cílovém roce:	<b>2,76</b>
<b>Potřeba nových bytů do cílového roku:</b>	<b>49 bytů</b>

**Vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch:**

Podíl nových bytů na zastavitelných plochách (mimo zastavěné území):	<b>80 %</b>
Podíl nových bytů v rodinných domech:	<b>100 %</b>
Průměrná velikost pozemku rodinného domu vč. funkčně propojených ploch:	<b>960 m<sup>2</sup></b>
Průměrná velikost pozemku pro jeden byt v bytovém domě vč. funkčně propojených ploch:	<b>190 m<sup>2</sup></b>
Navýšení potřeby ploch z hlediska nedostupnosti pozemků a jiných lokálních faktorů:	<b>20 %</b>
<b>Potřeba zastavitelných ploch pro bydlení:</b>	<b>4,52 ha</b>

Na základě výše uvedeného vyplývá pro řešené území potřeba vymezení cca 49 RD. Tento výpočet však nezohledňuje polohu obce v rozvojové ose OS5a Praha - Jihlava. Na základě odborného odhadu projektanta lze očekávat možné navýšení vlivu rozvojové osy o cca 25%, tj. o 11 RD. Celkem lze tedy očekávat potřebu vymezení zastavitelných ploch pro cca 60 RD.

S ohledem na výše uvedené požadavky obce na vymezení ploch v pro bydlení v plném rozsahu dle územního plánu obce navrhuje územní plán zastavitelné plochy pro bydlení a plochy smíšené obytné v rozsahu cca 9,59 ha, v který lze umístit dle odborného odhadu – 53 - 67 RD, což v průměru odpovídá očekávanému rozvoji obce.

Při stanovení počtu rodinných domů v rámci jednotlivých ploch, které jsou uvedeny v odůvodnění územního plánu u každé plochy jednotlivě, byla zohledněna poloha plochy v rámci urbanistické struktury jednotlivých sídel, provedené dělení na jednotlivé stavební pozemky a dále i tvar jednotlivých ploch. Při stanovení počtu RD v plochách tedy nebyl počítán pouze maximální možný počet umístěných RD s ohledem na plošnou výměru plochy v souladu se stanovenými podmínkami, neboť toto není ve většině případů možné a ani reálné.

Oproti původnímu územnímu plánu obce Ostředek byl rozsah zastavitelných ploch zredukován o více než 1/2 z cca 21ha na výše uvedených 9,59 ha.

Navíc je prokazatelné, že je v území zájem o stavební pozemky a dochází k jejich realizaci, což bylo potvrzeno i v rámci aktualizace zastavěného území před veřejným projednáním, kdy byly původně vymezené zastavitelné plochy již z části zastavěny. Zbývající navržené zastavitelné plochy jsou vymezeny převážně v prolukách v zastavěném území a nevytváří nevhodné výběžky do volné krajiny. Návrhem ploch je vhodně dotvářena urbanistická struktura jednotlivých sídel v řešeném území.

**k. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území**

V územním plánu je zajištěna koordinace využití území s ohledem na širší vztahy, zejména zajištěním návaznosti prvků ÚSES a návrhu plochy územní rezervy přeložky silnice II/110. Návrh ÚSES je koordinován se sousedními ÚP.



## I. Vyhodnocení splnění požadavků zadání

Návrh územního plánu je zpracován na základě zadání schváleného zastupitelstvem obce Ostředek.

Návrh územního plánu respektuje požadavky vyplývající z PÚR ČR a ZÚR SK, podrobněji vyhodnocené v kapitole b. tohoto odůvodnění.

V návrhu územního plánu byly posouzeny známé záměry z ÚAP, včetně záměrů z platného územního plánu obce a z podnětů vznesených v rámci zpracování zadání.

Při návrhu územního plánu byly zohledněny a respektovány stávající limity v území. V návrhu územního plánu byly zohledněny platné zákony a metodické pokyny související s územním plánováním. Podrobnější vyhodnocení bylo provedeno v kapitolách c), d), e) a i.1) tohoto odůvodnění.

Návrh územního plánu stanovuje urbanistickou koncepci sídla a všechny výše uváděné záměry, podněty či požadavky obce na obsah návrhu byly s touto koncepcí posouzeny a na tomto základě byly do návrhu územního plánu zařazeny.

Do návrhu územního plánu byly na základě výslovného přání obce převzaty téměř všechny zastavitelné plochy navržené územním plánem obce. Tyto plochy byly v rozpracovanosti dále doplněny o některé nové záměry jednotlivých vlastníků pozemků (viz samostatné zdůvodnění jednotlivých zastavitelných ploch), u kterých je uvedeno, zda jsou navrženy na základě zadání, případně na základě žádosti vlastníka nad rámec schváleného zadání.

V souladu se schváleným zadáním je navržena nová koncepce zásobování vodou pro Ostředek a Mžížovice.

V souladu se s chváleným zadáním je navržena úprava koncepce likvidace odpadních vod z Ostředka a Mžížovic na novou ČOV v Ostředku.

V návrhu územního plánu je zpracován záměr na zásobování plochy výroby a skladování západně od Ostředka plynem, včetně možného napojení jednotlivých objektů v centru obce.

Členění a obsah textové a grafické části územního plánu je zpracováno v souladu se zákonem č. 183/2006Sb. v platném znění, vyhláškou č.500/2006Sb., v platném znění a schváleným zadáním územního plánu.

Územní plán byl v rozpracovanosti konzultován s pořizovatelem a určeným zastupitelem.

Zadání územního plánu bylo splněno.

Na základě společného jednání došlo k následujícím úpravám dokumentace vyplývající ze stanovisek dotčených orgánů a aktualizace stavu v území na podkladu aktuální katastrální mapy.

Pro veřejné projednání byly vypuštěny plochy:

Z7O - z důvodu negativního stanoviska orgánu ochrany ZPF

Z8O - z důvodu negativního stanoviska orgánu ochrany ZPF

Z2T - z důvodu negativního stanoviska orgánu ochrany ZPF

Z4B - z důvodu negativního stanoviska odboru životního prostředí Městského úřadu Benešov

Jako stav v území na základě provedené výstavby byla vyhodnocena a jako stav v území zakreslena plocha Z1T v Třemošnici.

Plocha Z1O v Ostředku byla na základě stanoviska orgánu ochrany ZPF výrazně zmenšena a její zbytková část byla přiřazena k sousedící ploše Z2O.

Využití plochy Z3M v Mžížovicích bylo na základě uplatněné připomínky změněno na plochu smíšenou obytnou a byla sloučena s návrhem plochy Z2M stejného využití.

Plocha Z1M v Mřížovicích byla zmenšena na základě negativního stanoviska orgánu ochrany ZPF.

Plocha Z5T v Třemošnici byla zmenšena o realizovanou stavbu na jihu původně vymezené plochy.

Plocha Z18O byla zmenšena na základě stanoviska SEA o jižní pás plochy zařazený mezi plochy smíšené nezastavěného území - NS.

Plocha Z9O v Ostředku byla zmenšena o realizovanou stavbu na západním okraji plochy.

Plocha Z13O v Ostředku byla zmenšena o realizovanou stavbu na jižním okraji plochy.

Plocha Z16O v Ostředku byla zmenšena o realizované stavby v centrální a východní části plochy.

Plocha Z20O v Ostředku byla zmenšena o realizované stavby v západní části plochy.

Plocha Z21O v Ostředku byla zmenšena o realizované stavby ve východní části plochy.

Na základě uplatněné připomínky byla zvětšena plocha Z18O o proluku mezi původním západním okrajem plochy a stávající zástavbou.

Byla aktualizována hranice pásma hygienické ochrany zemědělského areálu v Třemošnici na základě obcí poskytnutého územního rozhodnutí. V této souvislosti došlo k úpravě využití ploch ležících v tomto ochranném pásmu, kdy byly předmětné pozemky, nebo jejich části převedeny z plochy smíšených obytných do ploch zeleně soukromé a vyhrazené. Důvodem této změny je respektování územního rozhodnutí, které neumožňuje výstavby obytných objektů v této části území.

Dále bylo upraveno využití ploch v zastavěném území dle aktuálních hranic pozemků a jejich aktuálního využití na podkladu aktuální katastrální mapy. Tyto úpravy se týkají změn v centru sídel Ostředek, Bělčice a Třemošnice a souvisí převážně se zaměřením aktuálních hranic pozemků a nebo s novým oddělením pozemků. Do zastavěného území byly zahrnuty i pozemky, na kterých již stavby stojí, ale nejsou zaneseny v katastru nemovitostí.

Byly provedeny úpravy vyplývající se stanoviska SEA - viz samostatné vyhodnocení v kapitole g. tohoto odůvodnění.

Na základě negativního stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje, odboru územního plánování a stavebního řádu byly v dohodě s orgánem obce a po konzultaci k nadřízeným orgánem územního plánování vypuštěny z územního plánu plochy Z2B, Z6M, Z12O a Z19O. Dále byl redukován rozsah ploch Z11O, Z20O a Z21O. Tato redukce ploch následně umožnila nadřízenému orgánu územního plánování vydat potvrzení o odstranění nedostatků ve smyslu ustanovení § 50 odst. 8 stavebního zákona.

Na základě obdržených stanovisek dotčených orgánů a zpracovaných pokynů pro úpravu návrhu územního plánu pro opakované veřejné projednání byly provedeny následující úpravy v dokumentaci pro opakované veřejné projednání:

- Byl upraven rozsah plochy Z11O v Ostředku - plocha byla rozšířena severním směrem tak jak byla projednána ve společném jednání z důvodu realizace zasíťování původně vypuštěných pozemků.
- Byl navrácen návrh plochy Z19O v Ostředku tak, jak byla projednána ve společném jednání z důvodu realizace zasíťování plochy.
- Byly doplněny podmínky pro odkanalizování řešeného území na základě stanoviska vodoprávního úřadu.

Dále došlo k aktualizaci zastavěného území, z kterého vyplynulo zmenšení původně zastavitelných ploch Z2O, Z4O, Z5O a Z20O, u kterých došlo k realizaci zástavby. Předmětné části zastavěných ploch jsou v dokumentaci zakresleny jako stav v území.

Před opakovaným veřejným projednáním byla do dokumentace promítnuta aktuální katastrální mapa, která ovlivnila změnu hranic u několika ploch s rozdílným způsobem využití. Jedná se o tyto podstatné úpravy:

- pozemky 489/6, 489/7 a 26/4 v k.ú. Bělčice u Ostředka byly zakresleny dle aktuální katastrální mapy a stavu v území jako plochy SV
- východní část pozemku p.č. 61/4 v k.ú. Bělčice u Ostředka byla zakreslena dle stavu v území a na podkladu aktuální katastrální mapy jako plocha NZt
- pozemek p.č. 21/1 v k.ú. Bělčice u Ostředka byl zakreslen dle stavu v území jako plocha PV
- pozemek p.č. 504/2 v k.ú. Ostředek byl zakreslen dle stavu v území jako plocha SV
- jako stávající plocha TI byla zakreslena nově realizovaná regulační stanice plynu na jižním okraji Ostředka

- východní část pozemku p.č. 918/2 v k.ú. Ostředek byla zakreslena dle stavu v území jako plocha DM
- pozemek p.č. 1231/1 v k.ú. Třemošnice byl upraven dle rozsahu aktuální katastrální mapy
- pozemek p.č. 739/5 v k.ú. Třemošnice byl zakreslen jako stávající plocha ZS dle aktuálního stavu v území a mapového podkladu.

Většina úprav pak souvisí s narovnáním mapového podkladu s fyzickým stavem v území.

Jako stav v území byl zakreslen nově realizovaný vodovod v Ostředku a Mžížovicích. Spolu s touto úpravou došlo i k vypuštění odpovídajících návrhu VPS.

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

V rámci prací na návrhu územního plánu nebyly zjištěny žádné skutečnosti nadmístního významu, které by nebyly řešeny v zásadách územního rozvoje.

**n. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa**

**n.1 Zemědělský půdní fond**

Návrh územního plánu předpokládá rozvoj sídla též na pozemcích vedených jako zemědělská půda.

Vyhodnocení záboru ZPF je zpracováno v souladu s vyhláškou č.271/2019 Sb., Vyhláška o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu.

Celkový předpokládaný zábor zemědělských půd návrhem územního plánu je 45,16 ha.

Pozemky uvažované k rozvoji obce dle návrhu územního plánu jsou tvořeny z 13,00 % půdami II. třídy ochrany, z 78,18 % půdami III. třídy ochrany, z 0,43 % půdami se IV. třídou ochrany a ze 8,39 % půdami s V. třídou ochrany. Půdy I. Třídy ochrany návrhem ÚP dotčeny nejsou.

Návrhem územního plánu jsou dotčeny investice provedené za účelem zúrodnění ploch ZPF v rozsahu cca 9,10ha.

Největší podíl na navrženém odnětí mají plochy výroby a skladování v rozsahu 22,41 ha. Z této výměry je však u naprosté většiny ploch vydané územní rozhodnutí, nebo stavební povolení. Případně již byla výstavba zahájena. Pouze v ploše Z30 je v současné době vedeno stavební řízení. U těchto ploch tak již došlo fakticky k jejich odnětí.

Územní plán navrhuje některé plochy, které zasahují do půd s II. třídou ochrany. Jedná se o plochy, které převážně vycházejí z platného územního plánu obce:

**Z170 - Plochy výroby a skladování - lehký průmysl - k.ú. Ostředek**

Návrh rozsahu plochy vychází z platného územního plánu obce, kde již došlo k odnětí této plochy. Územní plán navrhuje odnětí půd II. třídy ochrany v rozsahu 0,1877 ha. Další zdůvodnění plochy - viz kapitola i.3 odůvodnění.

**Z180 - Plochy bydlení v rodinných domech venkovských - k.ú. Ostředek**

Návrh rozsahu plochy vychází z platného územního plánu obce, kde již došlo k odnětí této plochy. Územní plán navrhuje odnětí půd II. třídy ochrany v rozsahu 0,2453ha. Další zdůvodnění plochy - viz kapitola i.3 odůvodnění.

**K20 - Plochy zeleně ochranné a izolační - k.ú. Ostředek**

Návrh rozsahu plochy vychází z platného územního plánu obce, kde již došlo k odnětí této plochy. Územní plán navrhuje odnětí půd II. třídy ochrany v rozsahu 0,2421ha ležící v zastavěném území. Další zdůvodnění plochy - viz kapitola i.4 odůvodnění.

Z5T - Plochy smíšené obytné venkovské - k.ú. Třemošnice

Návrh plochy vychází z platného územního plánu obce, kde již došlo k odnětí části této plochy (0,34ha). Územní plán navrhuje odnětí půd II. třídy ochrany v rozsahu 0,6463ha. Další zdůvodnění plochy - viz kapitola i.3 odůvodnění.

K1T - Plochy zeleně ochranné a izolační - k.ú. Třemošnice

Návrh plochy vychází z platného územního plánu obce, kde již došlo k odnětí této plochy. Územní plán navrhuje odnětí půd II. třídy ochrany v rozsahu 4,8751ha. Další zdůvodnění plochy - viz kapitola i.4 odůvodnění.

Před opakovaným veřejným projednáním došlo k aktualizaci zastavěného území a s tím i k souvisejícím úpravám v bilanci předpokládaných záborů půdního fondu.

Do bilance předpokládaných záborů půdního fondu byla dále doplněna plocha Z19O, která byla součástí dokumentace pro společné jednání. Vyhodnocení záboru ZPF bylo v dokumentaci pro společné jednání zpracováno dle dnes již neaktuálního společného metodického doporučení Odboru územního plánování MMR a Odboru ochrany horninového a půdního prostředí MŽP „Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond v územním plánu“ vydaného Ministerstvem pro místní rozvoj ČR, Ministerstvem životního prostředí ČR a Ústavem územního rozvoje (srpen 2013). Dle tohoto metodického pokynu se v zastavěném území nevyhodnocovaly zábor do výměry 2 000 m<sup>2</sup> a plochy pro bydlení. Plocha tedy byla dohodnuta v rámci společného jednání dle dnes již neplatného metodického pokynu. Její vymezení bylo z dokumentace pro společné jednání zřejmé. Rozsah a funkční využití se v rámci opakovaného veřejného projednání proti společnému jednání nemění.

V souladu s výše uvedeným metodickým pokynem nebyl v textové ani grafické části bilancován zábor pro plochu Z19O Plochy smíšené obytné venkovské.

Další zdůvodnění je uvedeno v kap. i.3 odůvodnění územního plánu.

Řešené území spadá do povodí 3.řádu Sázava od Želivky po ústí (1-09-03).

Navrhovaný rozvoj obce bude znamenat určité rozšíření zpevněných ploch, což může mít negativní důsledky na retenci vody v území. Proto je nutné v maximální míře využívat v území zasakování srážkových vod do půdy. Všechny navržené zastavitelné plochy a tím i zábory zemědělské půdy těsně navazují na zastavěná území jednotlivých sídel. Navrhované funkční využití území nezvyšuje erozní ohrožení půd.

Urbanistický návrh respektuje zásadu, aby plánovaná zástavba byla navrhována zejména uvnitř zastavěného území, kde budou vyplněny především nezastavěné proluky a dále je rozvoj sídla umístěn na plochy navazující na stávající zástavbu. Nově navrhované rozvojové plochy neovlivňují významně organizaci zemědělského půdního fondu.

Zábory ZPF jsou vyznačeny v grafické části, kde je též zakreslena hranice zastavěného území.

V následující tabulce jsou rozděleny zábory ZPF dle čísla (označení) lokality a plánovaného využití ploch.

Označení plochy / koridoru	Navržené využití	Souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle třídy ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. g)
			I.	II.	III.	IV.	V.					
			Z1M	BV	1,4341							
Z4M	BV	0,3293			0,3293							
Z5M	BV	0,1605			0,1021		0,0584					
Z9O	BV	0,2145			0,1784		0,0361					
Z10O	BV	0,1218			0,1218							
Z11O	BV	0,8532			0,8532							
Z13O	BV	0,9487			0,9487							
Z14O	BV	0,2809			0,2809							
Z15O	BV	0,5904			0,0159		0,5745					
Z16O	BV	0,7421					0,7421					
Z18O	BV	0,2838		0,2557	0,0281				0,1921		0,2453	
Z20O	BV	0,1289					0,1289					
Z21O	BV	0,7487					0,7487					
Z22O	BV	0,1773					0,1773					
<b>Σ</b>	<b>BV</b>	<b>7,0142</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,2557</b>	<b>4,2925</b>	<b>0,0000</b>	<b>2,4660</b>		<b>0,1921</b>			
Z3B	SV	0,2790			0,279				0,0319			
Z2M	SV	0,5187			0,5125		0,0062					
Z24O	SV	0,3718			0,3718							
Z19O	SV	0,2252					0,2252					
Z3T	SV	0,2164			0,0073		0,2091					
Z4T	SV	0,6627			0,5641		0,0986		0,0235			
Z5T	SV	0,3112		0,3112					0,0482			
<b>Σ</b>	<b>SV</b>	<b>2,5850</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,3112</b>	<b>1,7347</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,5391</b>		<b>0,1036</b>		<b>0,0000</b>	
Z2O	VL	9,6552			9,6552				3,776			

Z30	VL	2,6365			2,6365			1,3679	
Z50	VL	9,3348			9,3348			1,7999	
Z170	VL	0,7833		0,1877	0,5956				0,1877
Σ	VL	22,4098	0,0000	0,1877	37,4471	0,0000	0,0000	6,9438	0,1877
Z1B	RI	0,3580			0,358				
Σ	RI	0,3580	0,0000	0,0000	0,3580	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Z60	VV	0,0871			0,0871				
Σ	VV	0,0871	0,0000	0,0000	0,0871	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Z40	DM	0,1578			0,1578			0,0756	
Σ	DM	0,2612	0,0000	0,0000	0,2612	0,0000	0,0000	0,0756	0,0000
Z230	TI	0,1293					0,1293		
Σ	TI	0,1293	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,1293	0,0000	0,0000
K10	ZO	6,7320			6,1143		0,6177		
K20	ZO	0,2421		0,2421					0,2421
K30	ZO	0,3440			0,344				
K1T	ZO	5,1053		4,8751		0,1931	0,0371	1,7857	4,8751
Σ	ZO	12,4234	0,0000	5,1172	6,4583	0,1931	0,6548	1,7857	5,1172
ΣΣ		45,1646	0,0000	5,8718	35,3105	0,1931	3,7892	9,1008	5,3049

Tab. 3 - Tabulka záborů ZPF

## n.2 Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL)

Návrhem územního plánu dojde k záboru ploch PUPFL v rozsahu 0,0213ha. Pozemek je zařazen do plochy Z2O - plochy výroby a skladování - lehký průmysl. Jedná se o plochu převzatou z platného územního plánu, bez změny v hranicích jejího vymezení.

Jedná se o pozemek, který prokazatelně neplní funkci lesa, neboť je oddělen silnicí III/1107 od sousedících rozsáhlých lesních porostů. Nikdy tak nelze očekávat naplnění jeho funkce dle katastru nemovitostí a s ohledem na navazující plánovanou průmyslovou zónu nelze očekávat případné rozšíření ploch PUPFL.

### o. Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění

#### o.1 Vyhodnocení Námitek uplatněných v rámci veřejného projednání

J.Š., Z. a H.K., Ostředek, ze dne 12. 1. 2022, doručeno na OÚ dne 12. 1. 2022

Námitka proti návrhu Územního plánu obce Ostředek a vyhodnocení vlivů uplatnění ÚP na udržitelný rozvoj území ze dne 16. 12. 2021 (č.j. 973/2021/ŠM)

Jsme vlastníky níže uvedených pozemků v katastrálním území Ostředek v obci Ostředek:

Parcelní číslo	Katastrální území	Vlastník	Druh pozemku
173/62	Ostředek	J.Š.	Trvalý travní porost
176/76	Ostředek	J.Š.	Trvalý travní porost
173/67	Ostředek	SJM K.Z. a K.	Trvalý travní porost
173/79	Ostředek	K,H.	Trvalý travní porost
173/70	Ostředek	SJM K.Z. a K.	Trvalý travní porost

Jako vlastníci pozemků dotčených návrhem řešení v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, podáváme proti návrhu územního plánu obce Ostředek ze dne 16. 12. 2021 (a to ještě před veřejným projednáním plánovaným na 19. 1. 2022) tímto následující námitku:

Nesouhlasíme s vynětím výše uvedených pozemků z územního plánu obce Ostředek, jelikož byly v předcházejících verzích v územního plánu zahrnuty a na základě této skutečnosti dále zainvestovány nejen připojením na inženýrské sítě (elektřina, voda, kanalizace), a to z velké části vlastním nákladem!

Výše uvedené námitky odůvodňujeme takto:

1. Výše uvedené pozemky navazují na již existující zástavbu rodinných domů a budou sloužit pro výstavbu domů našich rodinných příslušníků.
2. Uvedené pozemky byly v územním plánu zahrnuty, za toto zahrnutí jsme jako vlastníci uhradili související podíl nákladů dle dokumentu „Smlouva o úhradě nákladů na pořízení změny územního plánu obce“ z prosince 2008 (viz příloha č. 1)
3. Jako vlastníci jsme splnili podmínky příslušného stavebního úřadu (SÚ) a Ředitelství silnic a dálnic pro vložení pozemků do ÚP a uhradili související náklady, jednalo se především o:
  - a. Pořízení geometrického plánu rozdělující pozemky na zastavitelnou plochu a 100 m ochranné pásmo dálnice na základě souhlasu příslušného SÚ (viz příloha č. 2)
  - b. Vytvoření „zelené bariéry/lesního porostu“ oddělující dálnici a výše uvedené pozemky; existující porost je patrný ze satelitních snímků/ověřitelný místním šetřením, resp. případnou fotodokumentací
4. Jako vlastníci jsme dotčené pozemky dále zainvestovávali, mimo jiné následujícími akcemi:
  - a. Připojení pozemků na tlakovou kanalizaci - úhrada souvisejících prací vlastníky pozemků, materiál dodán ze strany obce Ostředek

- b. Příprava připojení pozemků na koncové body obecního vodovodu
- c. Připojení na elektřinu - dle KN je mimo jiné patrné zapsané věcné břemeno umístění a provozování elektrorozvodného zařízení ve prospěch společnosti ČEZ Distribuce

Přílohy:

1. Smlouva o úhradě nákladů na pořízení změny územního plánu obce
2. Geometrický plán oddělující 100 m ochranné pásmo dálnice

Odpovídající paré dokumentů prokazujících výše uvedené vztahy vlastníků pozemků a obce Ostředek obdržel OÚ Ostředek jako protistrana v době jejich podpisů (měly by tak být zastupitelstvu obce dostupné z obecního archivu).

*Návrh rozhodnutí o námitce: Námitce se vyhovuje.*

*Odůvodnění: Návrh územního plánu pro opakované veřejné projednání byl upraven a plocha byla opětovně vymezena jako zastavitelná.*

**L.Ř., Praha**, ze dne 17. 1. 2022, doručeno na OÚ dne 17. 1. 2012

Námítka k návrhu ÚP:

Jsem dotčená osoba, která uplatňuje námítka ke zveřejněnému návrhu územního plánu v rámci řízení o návrhu ÚP Ostředek.

Jedná se o:

- 1) KÚ Třemošnice, parcelní č. 183/1 (zahradka), parcelní č. 204/5 (orná půda) a parcelní č. 182 (louka) zahrnout jako plochy smíšené obytné venkovské (SV) - viz platný územní plán.
- 2) KÚ Třemošnice, parcelní č. 183/1 (zahradka) ponechat pro výstavbu RD - viz platný územní plán.
- 3) KÚ Třemošnice, parcelní č. 1230/1 (DM - komunikace místního významu), parcelní č. 1230/2 (DM - komunikace místního významu), část parcelní č. 204/5 (DM - komunikace místního významu), část parcelní č. 183/1 (DM - komunikace místního významu), parcelní č. 1231/1 (DM - komunikace místního významu), parcelní č. 1231/2 (DM - komunikace místního významu) ponechat jako jednosměrnou místní komunikaci, jak je uvedeno ve stávajícím územním plánu.

*Návrh rozhodnutí o námitkách: Námitce se nevyhovuje.*

*Odůvodnění: Platný územní plán obce byl schválen dne 9.8.2002. Tato dokumentace byla zpracována a projednána v souladu jiným právním předpisem.*

*V sídle Třemošnice jsou územním plánem vymezeny zastavitelné plochy, které umožňují realizovat zástavbu v dostatečném rozsahu, odpovídajícím nárokům na rozšíření možnosti zástavby ve vazbě na stávající počet trvale bydlících obyvatel v sídle.*

*Navrhovatel měl dostatek času a prostoru k jednání se sousedními vlastníky pozemků a staveb, a tím si zajistit vytvoření podmínek pro realizaci zástavby s možností využití plochy dle územního plánu obce.*

*Územní plánování je dynamický proces. Obec v rámci jí svěřené pravomoci využila možnost danou jí stavebním zákonem a plochu z důvodu, že vlastníci pozemků možnost jim danou územním plánem obce k zástavbě nevyužili, (tj. od roku 2002 byla určena k zastavění), ji novým územním plánem pro zástavbu zrušily. **Vlastník pozemků není opatřením obecné povahy krácen na svých právech, jestliže schválené funkční využití pozemků odpovídá dosavadnímu faktickému způsobu jejich využívání a pokračování v tomto způsobu využívání pozemků není opatřením obecné povahy ani zčásti vyloučeno.***

**J.Š., Ostředek**, ze dne 19. 1. 2022, doručeno na OÚ dne 21. 1. 2022

Námítka:

Podávám tímto námítka proti vypuštění pozemků p.č. 5/4 a 5/12 v k.ú. Bělčice u Ostředka z pozemků určených pro průmyslovou zónu - viz návrh nového územního plánu Ostředek.



Tyto pozemky jsou ve stávajícím platném ÚP zařazené do průmyslové zóny (viz příloha č. I - červeně vyznačeno).

V současné době probíhá ze strany budoucího majitele a investora přípravné řízení pro zahájení územního řízení a získání stavebního povolení na výstavbu fotovoltaické elektrárny.

Budoucí majitel a investor již má souhlas o připojení elektrárny do sítě od ČEZu, dále souhlasné vyjádření obce Ostředek a také vyjádření MěÚ Benešov, že realizace je v souladu s územním plánem.

Na základě výše uvedeného žádám o zpětné zařazení výše uvedených pozemků do nového ÚP, a to v rozsahu, jak jsou zařazené v aktuálně platném ÚP.

Další viz přílohy.

Návrh rozhodnutí o námitce: Námitce se nevyhovuje.

*Odůvodnění: Vymezení plochy bylo provedeno již v době vydání územního plánu obce Ostředek v roce 2002. Přestože do společného projednání byla i tato plocha vymezena jako zastavitelná, v rámci společného projednání obdržel pořizovatel negativní stanoviska ze strany dotčených orgánů. V rámci prověřování možnosti využití procesu dohodovacího jednání bylo posouzeno, že tento postup nebude využit, protože změnu stanoviska nelze očekávat. V této části obce je pro výrobní a skladovou činnost vymezeno velké množství ploch, které dostatečným způsobem naplňují očekávání posílení možnosti zaměstnanosti občanů obce a není potřebné vymezovat další plochu do volné krajiny. Do doby vydání nového územního plánu se v území rozhoduje v souladu s dokumentací územního plánu obce Ostředek a vlastníkům pozemků se umožnilo využít časovou prodlevu vyplývající z pozastavení prací při pořizování územního plánu.*

**P.H.**, Praha, ze dne 19. 1. 2022, doručeno na OÚ dne 19. 1. 2012

Námítka a připomínky.

Jako vlastník pozemku 739/5 k.ú. Třemošnice podávám námítka a připomínky ke změně grafické části - změna hranice zastavěného území, změny funkcí k zastavěnému území, vypuštění nebo úpravy zastavitelných ploch.

Nesouhlasím s posunutím hranice zastavitelného a zastavěného území mimo pozemek 739/5 a zařazení pozemku do ploch NZo - plochy zemědělské - orná půda.

V současné době je platný územní plán pod změnou č. 5, kde je část (cca polovina) tohoto pozemku zařazena do plochy venkovské zástavby (venkovské smíšené bydlení). Na základě plánované výstavby rodinného domu jsem požádal o zařazení celého pozemku do plochy BV - plochy bydlení v rodinných domech venkovské. V původním zpracovaném návrhu mi bylo vyhověno a pozemek 739/5 k.ú. Třemošnice byl v grafické části zařazen do zóny Z2T - SV.

Jelikož mi dosavadní územní plán umožňuje postavení rodinného domu byť jen v části pozemku - i tato plocha je dostatečná k umístění stavby rodinného domu, vybudoval jsem k pozemku elektrickou přípojku. Elektrická přípojka je řádně zkolaudována a užívána.

Důvod k úplnému vyřazení mého pozemku nevidím, protože k pozemku je přivedena jak technická infrastruktura (el. přípojka), tak dopravní infrastruktura (veřejná komunikace). Za veškerou dopravní infrastrukturu jsem vynaložil nemalé prostředky. Jelikož je pozemek napojen na dopravní a technickou infrastrukturu, jsou dodrženy podmínky potřebné k podání žádosti o vydání společného souhlasu ke stavbě RD.

Nevidím logické vyřadit takto připravený pozemek z plochy k určené k výstavbě RD, když do územního plánu byly zahrnuty pozemky a území, které vybudování technické a dopravní infrastruktury teprve čeká. Jedná se např. o pozemky Z4T, Z3T, které se musí řešit jako celek a rozšíření přístupové cesty na (veřejnou) včetně obratiště pro hasiče, popelář atd. na 8 m bude v této lokalitě dosti finančně či majetkově náročné. Můj pozemek, který je zcela připraven, je nyní navržen v územním plánu k nemožnosti stavby RD a s tím nemohu souhlasit. Dále byly v území navržené plochy o venkovskou zástavbu (zejména plocha Z5T), která je dle platného územního plánu mimo zastavěné území jako trvalý travní porost.

Jestliže má tedy Obec Ostředek podmínku ubrat z ploch určených k výstavbě, z důvodu záboru např. zemědělského půdního fondu, nebo z jiných důvodů, proč se ubírá zrovna z plochy (p.č. 739/5) venkovské bydlení a o jinou plochu se území k zástavbě rozšiřuje (Z5T)?

Pozemek 739/5 k.ú. Třemošnice je zcela připravený k plánované výstavbě a z časového hlediska na tomto pozemku bude pravděpodobné (např. do roka) stavět, oproti zmíněným zónám, které dané území teprve musí (dělením pozemků, zasíťováním či napojením na komunikaci) složitě řešit.

***Návrh rozhodnutí o námitce: Námitce se nevyhovuje***

*Odůvodnění: Část plochy byla k zástavbě vymezena již v roce 2002. Jak sám navrhovatel uvádí i na této části plochy mohl zástavbu realizovat bez nutnosti rozšíření zastavitelné plochy. Územní plán, který mu toto umožňoval, však nenaplnil. Navrhovatel měl od roku 2002 dostatek času pro realizování zástavby v souladu s dosud platnou dokumentací. Od doby vydání územního plánu nabytí účinnosti nový právní předpis a současně došlo k novele zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, kde výrazně posílila ochrana nezastavěného území. Pozemek leží ve II. třídě ochrany, kde odnětí lze udělit až po prokázání, že jiný veřejný zájem výrazně převyšuje nad zájmem ochrany zemědělského půdního fondu.*

*S ohledem na možnost vymezení jiných ploch s horší třídou ochrany, které jsou k zástavbě vymezené, toto prokázat nelze. Plocha Z5T byla vyhodnocena jako proluka ve stávající zástavbě. Dotčený orgán při svém posuzování plochu zahrnující pozemek p.č. 739/5 tímto způsobem posuzovat a její vhodnost vyhodnotit nemohl. Jedná se o rozšiřování zástavby do volné krajiny.*

*Při projednávání vedeného ve smyslu ustanovení § 50 stavebního zákona byla snaha pozemek vymežit jako zastavitelnou plochu, a proto byl pozemek parc.č. 739/5 v k.ú. Třemošnice začleněn do plochy Z2T. V rámci společného projednání obdržel pořizovatel nesouhlas dotčeného orgánu z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu. Plocha lokality leží na II. třídě ochrany ZPF, (nadprůměrně produkční půdy, vysoce chráněné), kdy jiný veřejný zájem musí výrazně převyšovat nad zájmem její ochrany. Dotčený orgán při svém posouzení návrhu dokumentace neshledal dostatečné naplnění požadavku vyplývajícího z ustanovení zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů a v rámci projednání návrhu nového územního plánu vydal k ploše nesouhlasné stanovisko.*

*Kolem sídla Třemošnice leží plochy horší kvality půdy, kde se umožňuje realizovat rozvoj zástavby. Navrhovatel nevyužil možnost zastavět plochu vymezenou dle dosud platného územního plánu obce. Vydané povolení na stavbu lze realizovat, ale ani toto nezakládá povinnost vymežit pozemek jako zastavitelnou plochu. Územní plán nebrání stavbu lze realizovat v souladu s vydaným povolením na stavbu zahradního domku včetně jímky, přívodu el. energie, dešťové akumulární nádrže se vsakovacím objektem.*

*Práce na dokumentaci po veřejném projednání (ukončení termínu pro možnost podání připomínek a námitek 26.1.2022) byly na základě požadavku obce pozastaveny, a tím se umožnilo vlastníkům pozemků a staveb realizovat nebo konat tak, aby se prokazatelně doložila připravovaná zástavba v souladu s dosud platnou dokumentací. Navrhovatel se tedy poskytl dostatečný časový prostor na to, aby si zajistil nezbytné podklady pro vydání např. územní rozhodnutí, které umožní realizovat zástavbu v ploše vymezené dle ÚPO.*

**Z.E.,** doručeno na OÚ dne 24. 1. 2022

Námitka k tvorbě územního plánu, veřejné projednání Ostředek Parcely severní část pozemku č. 173/22 a č. 173/54 Katastrální území Ostředek.

Na základě veřejného projednání, konaného dne 19. 1. 2022 vznáším tímto námitku proti vypuštění části mých dotčených pozemků. Požaduji, aby byly zařazeny v celém rozsahu, tak jak je v platném územním plánu.

Odůvodnění:

Pozemky jsme pořídili z důvodu uložení investice jako pozemky stavební. Také jsme ve lhůtě, která je kratší pěti let od předmětné změny, pořídili studii pro dva rodinné domy, kterou jsme uhradili. Můžeme doložit. Nesouhlasíme, aby celá lokalita byla vypuštěna, s vědomím, že plochy výroby (zjevně naddimenzované) zůstaly zachovány. Jde o disproporci, kterou nelze spravedlivě vyargumentovat dosavadním demografickým nárůstem. Rozvoj obce má být proporční vůči všem pilířům-hospodářskému, životního prostředí a sociálnímu.

Za současné situace se mi jako nejvhodnější jeví varianta územní plán pozdržet /lepší než souhrn žalob za úhradu ušlých nákladů/ a vypracovat v režii-nás žadatelů-dotčené studie a připravenost území do fáze DUR a DSP. V horizontu třech let, jako limit, například. Je to dostatečná

doba pro motivační úsilí žadatelů, kteří to se zhodnocením pozemků myslí vážně, aby učinili dostatečné kroky k tomu zcela legitimně vyšachovat alibistický přístup státní správy. Ta jako v případě průmyslových pozemků, již nebude moci nic dělat. Tento postup je zjevně spravedlivý, protože územní plán vesnického sídla slouží zejména těm, kteří zde bydlet chtějí, případně bydlí a nebo o tom alespoň uvažují. Nikoliv Nadnárodním řetězcům s agenturními pracovníky.

Příloha: Zákres pozemků z katastrální mapy

*Návrh rozhodnutí o námitce: Námitce bylo vyhověno částečně. Plocha pozemku parc. č. 173/22, v jejíž ploše leží i pozemek parc. č. 286 je součástí zastavěné plochy a lze na něm stavět. Plocha pozemku parc. č. 173/54 není součástí zastavitelné plochy.*

*Odůvodnění: Není důvodné akceptovat vymezení zastavitelného území na pozemku parc. č. 173/54 z důvodu, že současný vlastník koupil pozemky jako možnost uložení investice. K pořízení tzv. „studie“ jak je dokumentace nazvaná v uplatněné námitce uvádíme, že tato byla vyhotovena bez návaznosti na navazující území, navrhovatelka neinformovala obec o jejím zpracování a z tohoto důvodu neobdržela informaci, že navrhovaný způsob, který se soustřeďuje výhradně na řešení jednotlivých pozemků bez dalších provázaností s celou plochou je ze strany orgánu obce neakceptovatelné řešení.*

*Přeložená „studie“, kterou navrhovatelka ospravedlňuje nárok na ponechání a opětovném vymezení zastavitelné plochy na pozemku parc.č. 173/54, není ze strany obce akceptovatelná ani v budoucnu, v případě, že bude snaha řešit samostatně pouze tento jeden pozemek bez všech souvislostí. Toto řešení je vytvořeno za účelem sice zastavění pozemků, vůbec však nezohledňuje koncepční řešení navazující plochy. Naopak zakládá možnost napojování jednotlivých stavebních parcel formou vytváření krátkých slepých komunikací.*

*Navrhovatelka si je asi v současné době sama vědoma nevhodností tohoto řešení, když předkládá variantní řešení. Její návrh rovněž nelze přijmout, tj. územní plán pozdržet o cca tři roky a zpracovat územní studii řešící již celé území, které bylo ze zastavitelné plochy novým územním plánem vypuštěno.*

*Bez vyhodnocení ponecháváme názory na možnost tímto způsobem vyšachovat alibistický přístup státní správy nebo napadání rozsahu dohodnutých ploch pro výrobu a skladování*

*(tyto plochy mají vydaná stavební povolení a postupně se zastavují).*

*V sídle Ostředek je územním plánem vymezeno dostatečné množství ploch, které umožňují novou zástavbu pro bydlení. Toto bylo konstatováno i v rámci posouzení nadřízeného orgánu územního plánování, kdy bylo vydáno nesouhlasné stanovisko. Nadřízený orgán posoudil, že územním plánem vymezené plochy pro bydlení jsou plošně nadhodnocené, svou rozlohou neakceptující přiměřený rozvoj sídel a dokumentace dostatečně nezohlednila vyvážené a efektivní využívání zastavěného území. Občanská vybavenost sídla je nedostatečná ve vazbě na navrhovaný rozvoj a bude muset být posílena. Územní plánování je nástroj, který umožňuje reagovat i na případný dynamický rozvoj území v případě, že bude docházet k naplňování ploch vymezených územním plánem k zástavbě, a to i na možnost zájmu o zástavbu plynoucího z provozu ploch výroby a skladování. Není vyloučeno, že nezávisle na procesu pořizování územního plánu může dojít k prověřování celé plochy formou zpracování územní studie ve smyslu ustanovení § 30 stavebního zákona, která může být následně využita pro změnu územního plánu.*

**RABBIT, a.s.**, Ing. Zdeněk Jandejsek, CSc. předseda představenstva, ze dne 14. 1. 2022, doručeno na OÚ dne 24. 1. 2022

Námítky a připomínky:

Obracím se na Vás, v zastoupení obchodní společnosti, RABBIT Trhový Štěpánov a.s., s následujícím.

Rozsah stávajícího/navrhovaného ÚP již neumožňuje další smysluplný rozvoj zemědělského areálu v Třemošnici.

Žádáme proto o změnu navrhovaného ÚP v k.ú. Třemošnice v rozsahu parcel parc. č. 975, 974/1, 974/5 a části 54 (cca 1635 m<sup>2</sup>). Viz. příloha č. 1. Tuto plochu požadujeme zahrnout do plochy s funkčním využitím „VZ - plochy výroby a skladování - zemědělská výroba“.

Důvodem pro změnu/ rozšíření plochy VZ je vytvoření rezervy v ÚP pro umístování staveb zemědělského využití, vytvoření rezerv odstavných ploch, vybudování retenční nádrže pro záchyt dešťové vody z navazujícího zem. areálu.

Návrh rozhodnutí o námitce: Námitce se nevyhovuje.

*Odůvodnění: Plochy navržené ke změně využití jsou vymezeny na vysoce kvalitní třídě ochrany zemědělské půdy, kde rebonitace byla v průběhu pořizování územního plánu navrhovateli zamítnuta.*

*Vodní nádrž, která zachytí dešťové vody a vytvoří předpoklad pro zpomalení jejich odtoku z území, může být realizována i v nezastavěném území. V případě, že se jedná o vytvoření možnosti vymezení plochy pro územní rezervu pro dopravní plochu, tak tuto plochu není v současné době důvodné vymezovat. Tato by stejně musela být následně podrobně prověřována např. v rámci nové změny územního plánu.*

**SPZV OSTREDEK a.s.**, ze dne 24. 1. 2022, doručeno na OÚ dne 24. 1. 2022

Tímto podáváme námitku proti nevyhovění našemu požadavku zařadit pozemky p.č. 748/1,763/2, 759/7 do nového územního plánu jako plochu určenou pro zemědělskou výrobu.

Jsme domácí firma, která v Ostředku provozuje zemědělskou výrobu. Aktivně hledáme možnost přesunutí části této výroby dál od zástavby obce. Ve stávajícím areálu v Ostředku, provozujeme mimo jiné výkrm prasat, který hlavně v letním období, ač splňuje veškeré zákonné a hygienické normy, nepříjemně zapáchá, na což si obyvatelé Ostředka neustále stěžují. Nejen proto, bychom rádi, tyto provozy přesunuly dál od vsi mimo obytnou zástavbu.

Pokud není možné zařadit výše zmíněné pozemky do nového ÚP, navrhujeme kompromisní řešení.

V okolí Ostředka jsme vytipovali jinou lokalitu, která by našemu záměru vyhovovala. Je daleko za vsí a současně bude zakryta výstavbou hal v průmyslovém areálu.

Jedná se o pozemky p.č. 202/31 a 202/32 v k.ú. Ostředek (až za dálnici a průmyslovou zónou). Tato lokalita je ve stávajícím územním plánu vedena jako plocha „Z3-3“. Jednalo by se tedy pouze o změnu jeho zařazení na plochu ZV - plochy výroby a skladování - zemědělská výroba. S majiteli pozemků jsme o této možnosti jednali. S našim záměrem souhlasí.

Rozumíme snaze v návrhu ÚP o redukci ploch s funkčním využitím pro výrobu a skladování - lehký průmysl, které byly v řešeném území naddimenzované. Ovšem ploch pro zemědělskou výrobu, která pozitivně přispívá k rozvoji českého venkova, je v území celkově nedostatek a není možný další rozvoj tohoto odvětví, a to i s ohledem na nezbytnost navyšovat soběstačnost naší země ve výrobě potravin, abychom nebyli odkázáni na dovozy potravin pochybné kvality z jiných zemí.

Přílohou zákres návrhu změny ÚP.

Návrh rozhodnutí o námitce: Návrh se změnu plochy pro výrobu a skladování – zemědělské výroby se zamítá.

*Odůvodnění: Plocha Z3-3 navržená ke změně funkce byla vymezena změnou č. 3 v roce 2011 pro výrobu - fotovoltaické elektrárny - VF. Zadání nového územního plánu již toto území nepotvrdilo a nevymezilo jako území, které se má novým územním plánem prověřovat. Z tohoto důvodu ani nebylo součástí návrhu územního plánu a neposuzovalo se v dokumentaci SEA.*

*V současné době je nereálné zajistit dohodu o změně využití plochy pro jiný účel a ani pro stanovený účel vyjádřený změnou č. 3, k naplnění plochy nedošlo 12 let od vydání změny. Plocha vymezená pro fotovoltaickou elektrárnu se nachází ve volné krajině, je pro zástavbu zemědělských staveb z hlediska ochrany krajinného rázu nevhodná a neobhajitelná. Ani udělený souhlas s odnětím záboru zemědělského půdního fondu nelze automaticky vztáhnout na navrhovanou změnu funkce. Posouzení navrhované změny a možné dotčení i navazujícího území by si vyžádalo posouzení záměru z hlediska vyhodnocení vlivů na životní prostředí (SEA).*

*Při řešení dohodovacího jednání bylo dotčeným orgánem naopak posouzeno, že v současné době nejsou všechny plochy pro výrobu a skladování lehký průmysl využity v rozsahu, který by umožňoval další rozšíření ploch, tj. i plochy určené pro zemědělskou výrobu. Naopak z jejich strany byl učiněn závěr, že při změně funkce z lehkého průmyslu na zemědělskou výrobu bude ještě zbývající plocha dostatečná i pro realizaci přemístění této zemědělské výroby na zbývající nevyužité ploše. Pořizovatel, projektant i určený zastupitel však došli k závěru, že tento postup a doporučený návrh dotčeným orgánem je z hlediska zcela odlišných výrobních činností nevhodný, vytvářel by možnost*

střetů a možných řešení stížností vzájemně se rušících činností. Byl dohodnut postup, který v budoucnu naplní očekávání navrhovatele.

Po podstatném naplnění stávajících kapacit zastavitelných ploch pro výrobu a skladování, může být provedena změna územního plánu, která může navrhnout jinou zastavitelnou plochu pro zemědělskou výrobu. Při tomto postupu již bude využito všech zákonných prostředků pro umožnění vymístění zemědělské výroby ze zastavěného území obce.

**J.Š., H.K a Z.K.**, Ostředek, ze dne 24. 1. 2022, doručeno na OÚ dne 24. 1. 2022

Námítka proti návrhu Územního plánu obce Ostředek a vyhodnocení vlivů uplatnění ÚP na udržitelný rozvoj území ze dne 16.12.2021 (č.j. 973/2021/ŠM)

Jsme vlastníky níže uvedených pozemků v katastrálním území Ostředek v obci Ostředek:

Parcelní číslo	Katastrální území	Vlastník	Druh pozemku
173/62	Ostředek	Š.J.	Trvalý travní porost
173/67	Ostředek	SJM K.Z a K.H	Trvalý travní porost
173/79	Ostředek	K.H.	Trvalý travní porost

Jako vlastníci pozemků dotčených návrhem řešení v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, podáváme proti návrhu územního plánu obce Ostředek ze dne 16.12.2021 v zákonné lhůtě 7 dnů po veřejném projednání tímto následující námítku:

Nesouhlasíme s vynětím výše uvedených pozemků z územního plánu obce Ostředek (dále ÚP), jelikož byly v předcházejících verzích územního plánu zahrnuty a na základě této skutečnosti byly náklady vlastníků i třetích stran (zejména společností ČEZ Distribuce a s.) dále zainvestovány nejen připojením na inženýrské sítě (elektrina, voda, kanalizace), ale i např. vytvořením ochranné/izolační zeleně v ochranném pásmu dálnice D1!

Výše uvedené námítky odůvodňujeme takto:

- Výše uvedené pozemky navazují na již existující zástavbu rodinných domů a budou sloužit pro výstavbu domů našich rodinných příslušníků. Pozemky nijak nevybočují z intravilánu obce ani nejsou izolovaným územím bez vazby na intravilán. Z tohoto (a níže uvedených) důvodů tak nebude třeba vynakládat veřejné prostředky na vytvoření potřebné infrastruktury jako např. napojení na inženýrské sítě, vytvoření příjezdových komunikací atp.).
- Uvedené pozemky byly v ÚP zahrnuty a za toto jsme jako vlastníci mimo jiné uhradili související podíl nákladů dle dokumentu „Smlouva o úhradě nákladů na pořízení změny územního plánu obce“ z prosince 2008 (viz příloha č. 1)
- Jako vlastníci jsme splnili podmínky příslušného stavebního úřadu a Ředitelství silnic a dálnic pro vložení pozemků do ÚP a uhradili související náklady, jednalo se především o:
  - Pořízení geometrického plánu rozdělující pozemky na zastavitelnou plochu a 100 m ochranné pásmo dálnice na základě souhlasu příslušného stavebního úřadu (viz příloha č. 2)
  - Vytvoření „zelené bariéry/lesního porostu“ oddělující dálnici D1 a výše uvedené pozemky; existující porost je patrný ze satelitních snímků/ověřitelný místním šetřením, resp. případnou fotodokumentací. Tento zelený pás navíc v souladu s veřejným zájmem pozitivně participuje na zvýšení celkového „podílu zastavitelné a zelené plochy obce“ a zefektivňuje zachycování dešťových vod v rámci lokálně definovaného „území sucha“.
- Jako vlastníci jsme s třetími stranami dotčené pozemky dále zainvestovali, mimo jiné následujícími akcemi:
  - Připojení pozemků na tlakovou kanalizaci - úhrada souvisejících prací vlastníky pozemků, materiál dodán ze strany obce Ostředek.
  - Příprava připojení pozemků na koncové body obecního vodovodu vč. krytí souvisejících nákladů ze strany vlastníků pozemků.

- c. Připojení na elektřinu - dle katastru nemovitostí je mimo jiné patrné zapsané věcné břemeno umístění a provozování elektrorozvodného zařízení ve prospěch společnosti ČEZ Distribuce a.s.

V případě vynětí pozemků by došlo ke znehodnocení investic v řádu sta tisíců Kč, což by s ohledem na „princip řádného hospodáře“ vyvolalo požadavek investorů na kompenzaci vynaložených nákladů, a to nejen od státního podniku ČEZ Distribuce a.s.

5. Jako vlastníci jsme si vědomi omezení celkové zastavitelné plochy a vazby na demografický vývoj obce, ovšem předpokládáme, že výše uvedené argumenty pomohou Zastupitelstvu obce Ostředek zařadit předmětné pozemky zpět do ÚP. Pokud by případný požadavek nadřízeného orgánu pro územní plánování trval na „zastropování“ současně navrhované 10 ha plochy určené pro zástavbu a nedovolil jí navýšit o cca 3,8 % (ekvivalent plochy našich pozemků), pevně věříme, že naše pozemky budou zaměněny v ÚP za jiné pozemky, na kterých dosud nevázne případné riziko sporu o kompenzace již vynaložených investic, resp. které vyžadují investice do vybudování infrastruktury (inženýrské sítě, komunikace) z veřejných prostředků.

1. Smlouva o úhradě nákladů na pořízení změny územního plánu obce

2. Geometrický plán oddělující 100 m ochranné pásmo dálnice

Odpovídající paré dokumentů prokazujících výše uvedené vztahy vlastníků pozemků a obce Ostředek obdržel OÚ Ostředek jako protistrana v době jejich podpisů (měly by tak být zastupitelstvu obce dostupné z obecního archivu).

Návrh rozhodnutí o námitce: Námitce se vyhovuje.

*Odůvodnění: V rámci úprav před veřejným projednáním došlo znovu k doplnění plochy, která byla po společném projednání na základě stanoviska nadřízeného orgánu územního plánování vypuštěna. Orgán ochrany zemědělského půdního fondu vydal souhlasné stanovisko. Jedná se o plochu, která má územně zajištěno odpovídající dopravní napojení a další inženýrské sítě. Celkově se jedná o navýšení zástavby o tři objekty rodinného bydlení.*

**L.Ř.**, Praha, ze dne 23. 1. 2022, doručeno na OÚ dne 24. 1. 2022

Námítky k návrhu ÚP:

Jsem vlastníkem pozemků s parcelním č. 182, 183/1 a 204/5 v katastrálním území Třemošnice v obci Ostředek a změny navrhované v novém územním plánu přímo omezují možnosti nakládat s tímto majetkem. Touto cestou bych rád dle § 52 zákona č. 183/2006 Sb., zákon o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, uplatnil následující námítky proti návrhu územního plánu ze dne 15. prosince 2021, spis. č. ÚP/326.1/n/456/2019/ŠM:

- I. Pozemky s parc. č. 182, část 183/1 a 204/5 by měly být zahrnuty jako „plochy smíšené obytné - venkovské“. Důvodem k tomuto stavu je umožnění dalšího rozvoje osady a možnost rozšiřování zástavby spojený se zvrácením trendu odchodu obyvatel z venkova, jak si i ve svém programovém prohlášení stanovila vláda České republiky. Argument ochrany krajinného rázu není platný, neboť v přímém sousedství již stavební zástavba existuje a případný další rodinný dům by tedy nijak krajinný ráz neměnil. Parcely navazují na zástavbu osady v kopci, takže lze v okolí prakticky nalézt jen málo pohledů, ve kterých by eventuální zástavba byla vidět. Pro posílení všeobecné jistoty a zajištění ochrany krajinného rázu navrhuji, aby nemovitost s parcelním číslem 183/1 pro účely územního plánu byla rozdělena tak, aby spolu s nemovitostmi na parcelách 182 a 204/5 tvořily plochu, která byla v částečném zákrytu nemovitosti s parc. č. 179/1 (na jižní hranici posunuta o 25 metrů od rohu této nemovitosti). Nově vzniklá plocha by byla využita k ploše smíšené obytné - venkovské. Zbývající část parcely č. 183/1 by byla ponechána v režimu zahrady.
- II. Na pozemcích s parc. č. 183/1 a 204/5 by měla být ponechána možnost využití „ostatní komunikace“. Cesta uvedená v platném územním plánu, která se dosud na daných parcelách nachází, umožňuje obslužnost přilehlých nemovitostí. Zejména v případě, že by pozemek bylo možné užívat k obytným účelům by zajišťovala obslužnost přilehlých pozemků. Cesta by navazovala na nyní slepou cestu na pozemcích s parcelním číslem 1230/1, 1230/2 a 1230/3, jejíž nynější užívání vyžaduje otáčení na pozemcích navrhovatele. Tím dochází k zatížení těchto pozemků.

Doplnění:

Původní SV byl na parcele č. 183/1 a část parcely č. 184. Namítám vypuštění plochy dle současného ÚP. Navrhuji kompromisní řešení s tím, že se SV sníží o více jak 50%.

Návrh rozhodnutí o námitkách: Námitkám se nevyhovuje.

*Odůvodnění:* Platný územní plán obce nabyt účinnosti dne 2002 a byl zpracován a projednán v souladu jiným právním předpisem.

*V sídle Třemošnice jsou územním plánem vymezeny zastavitelné plochy, které umožňují realizovat zástavbu v dostatečném rozsahu, odpovídajícím nárokům na rozšíření možnosti zástavby ve vazbě na stávající počet trvale bydlících obyvatel v sídle.*

*Navrhovatel měl dostatek času a prostoru k jednání se sousedními vlastníky pozemků a staveb, a tím si zajistit vytvoření podmínek pro realizaci zástavby s možností využití plochy dle územního plánu obce.*

*Územní plánování je dynamický proces. Obec v rámci jí svěřené pravomoci využila možnost danou jí stavebním zákonem a plochu z důvodu, že vlastníci pozemků možnost jim danou územním plánem obce k zástavbě nevyužili, (tj. od roku 2002 byla část určena k zastavění), ji novým územním plánem pro zástavbu zrušily. **Vlastník pozemků není opatřením obecné povahy krácen na svých právech, jestliže schválené funkční využití pozemků odpovídá dosavadnímu faktickému způsobu jejich využívání a pokračování v tomto způsobu využívání pozemků není opatřením obecné povahy ani zčásti vyloučeno. V případě, že dochází k otáčení vozidel na pozemku navrhovatele, má tento možnost tento problém řešit mimo proces pořizování územního plánu.***

***V obou plochách na parc. č. 183/1 a 204/5 je v přípustném využití umožněno realizovat nezbytnou technickou a dopravní infrastrukturu. Samostatné plošné vymezení bylo vyhodnoceno jako nedůvodné.***

*Veřejné projednání námitek stavební zákon v době pořizování územního plánu pořizovateli neukládá. Navrhovatelé budou s rozhodnutím a jeho odůvodněním seznámeni po vydání územního plánu.*

**L.F., V.J.**, Třemošnice, ze dne 24. 1. 2022, doručeno na OÚ dne 24. 1. 2022

Námitka proti připravovanému územnímu plánu obce Ostředek, respektive jeho návrhu k veřejnému projednání

Současný, platný ÚP Ostředek zahrnuje pozemek, parcelní číslo 44 v k.ú. Třemošnice, jako zastavitelný, což nám potvrdil i pan starosta obce Ostředek, ing. Marek Škvor, viz e-mail z 3. 7. 2020, cituji: „dle vyjádření pana projektanta ing. Laubeho tuto parcelu máme v plochách smíšených obytných, takže je "stavební" a není třeba v novém ÚP nic měnit. Nový ÚP by měl být hotov do konce roku 2022.

Hezký den, Marek

Ing. Marek Škvor starosta obce Ostředek“

V návrhu připravovaného ÚP obce byl tento pozemek vyřazen. U tohoto pozemku je připraven přívod elektro a přívod vody, dále je zde jednoduchá likvidace vody z plánované ČOV přímo do rybníčku, který je na pozemku. Navíc se dokončuje jednání se SPZV o posunu PHO od osady Třemošnice na jejich vlastní pozemky.

Ani s přístupem na pozemek z místní komunikace není problém.

Tento pozemek je v podstatě připraven k zahajovacímu řízení o stavební povolení, proto považujeme naši námitku za oprávněnou, jelikož do přípravných prací bylo vloženo již dost investičních prostředků a samozřejmě i Zastupitelstvo obce Ostředek by mělo mít zájem, aby mladí lidé bydleli i v osadách okolo Ostředku, nejen v něm samotném.

Návrh rozhodnutí o námitce: Námitce se nevyhovuje.

*Odůvodnění:* Návrh pro společné projednání zahrnoval i pozemek parc.č. 44 v k.ú. Třemošnice. V době zpracování dokumentace návrhu územního plánu pro společné projednání projektant neobdržel a neměl k dispozici územní rozhodnutí o ochranném pásmu, které bylo vydáno dne 26.2.2001 týkající se PHO střediska živočišné výroby Společnosti pro zemědělskou výrobu Ostředek. a.s., v Třemošnici na pozemcích: stavební parcely 9/1, 11/1, 11/3, 12/1,12/2, 14/2, 58, 59, 60, 63, 64, pozemkové parcely 23, 24/1, 29/1,29/2, 30/1, 33/2, 34, 39, 40, 4111. 41/2, 43, 44, 45, 49, 78/, 739/2, 974/1, 1215/1, 1215/4. 1243. 1244 v kat. území Třemošnice, kde je stanovena podmínka:

*V navrhovaném ochranném pásmu není povolen provoz ani výstavba staveb vyžadujících hygienickou ochranu (školských a dětských zařízení, budov sloužících k účelům obytným, zdravotnickým, potravinářským, tělovýchovným, rekreačním). Platnost rozhodnutí nebyla časově omezena. Zanikne-li důvod vyhlášení ochranného pásma (PHO), rozhodne o ukončení platnosti rozhodnutí o PHO stavební úřad.*

*Dle zjištěných skutečností, je rozhodnutí i v současné době platné. Jedná se o limit, který nelze při zpracování územně plánovací dokumentace opomenout a tato musí být s tímto limitem v souladu.*

**RABBIT, a.s.**, ze dne 18. 1. 2022, doručeno na OÚ dne 25. 1. 2022

Námítky a připomínky:

Obracím se na Vás, v zastoupení obchodní společnosti, RABBIT Trhový Štěpánov a.s., s následujícím.

Rozsah stávajícího/navrhovaného ÚP již neumožňuje další smysluplný rozvoj zemědělského areálu v Třemošnici.

Žádáme proto o změnu navrhovaného ÚP v k.ú. Třemošnice v rozsahu parcel pare. č. 975, 974/ 1, 974/5 a části 54 (cca 1635 m<sup>2</sup>). Viz. příloha č. 1. Tuto plochu požadujeme zahrnout do plochy s funkčním využitím „VZ - plochy výroby a skladování - zemědělská výroba“.

Důvodem pro změnu/ rozšíření plochy VZ je vytvoření rezervy v ÚP pro umístění staveb zemědělského využití, vytvoření rezerv odstavných ploch, vybudování retenční nádrže pro zachyt dešťové vody z navazujícího zem. areálu.

Zhruba na uvedené části parcely pare. č. 54 by měla být změněna BPEJ na základě rebonitace VÚMOP. Mělo by dojít ke změně kódu BPEJ, zejména z důvodu vyšší sklonitosti, a tím ke snížení třídy ochrany ZPF. Řízení nebylo do této doby ukončeno, konkrétní kódy BPEJ tedy nejsou pro tuto chvíli známy.

Návrh rozhodnutí o námitce: Námitce se nevyhovuje.

*Odůvodnění: Plochy navržené ke změně využití jsou vymezeny na vysoce kvalitní třídě ochrany zemědělské půdy, kde rebonitace byla v průběhu pořizování územního plánu navrhovateli zamítnuta.*

*Vodní nádrž, která zachytí dešťové vody a vytvoří předpoklad pro zpomalení jejich odtoku z území, může být realizována i v nezastavěném území. V případě, že se jedná o vytvoření možnosti vymezení plochy pro územní rezervu pro dopravní plochu, tak tuto plochu není v současné době důvodné vymezovat. Tato by stejně musela být následně podrobně prověřována např. v rámci nové změny územního plánu.*

**F.P.**, ze dne 24. 1. 2022, doručeno na OÚ dne 25. 1. 2022

Podávám námitku proti nevyhovění mému požadavku zařadit pozemky p.č. 748/1,763/2, 759/7 do nového územního plánu jako plochu určenou pro zemědělskou výrobu.

Pokud není možné zařadit výše zmíněné pozemky do nového ÚP, navrhuji kompromisní řešení.

Jedná se o pozemky p.č. 202/31 a 202/32 v k.ú. Ostředek (až za dálnici a průmyslovou zónou). Tato lokalita je ve stávajícím územním plánu vedena jako plocha „Z3-3“. Jednalo by se tedy pouze o změnu jeho zařazení na plochu ZV - plochy výroby a skladování - zemědělská výroba. Jako majitel pozemku s touto změnou souhlasím.

Rozumím snaze v návrhu ÚP o redukci ploch s funkčním využitím pro výrobu a skladování - lehký průmysl, které byly v řešeném území naddimenzované. Ovšem ploch pro zemědělskou výrobu, která pozitivně přispívá k rozvoji českého venkova, je v území celkově nedostatek a není možný další rozvoj tohoto odvětví, a to i s ohledem na nezbytnost navyšovat soběstačnost naší země ve výrobě potravin, abychom nebyli odkázáni na dovozy potravin pochybné kvality z jiných zemí.

Přílohou zákres návrhu změny ÚP.

Návrh rozhodnutí o námitce: Návrh se změnu plochy pro výrobu a skladování – zemědělské výroby na pozemcích parc.č. 748/1,763/2, 759/7v k. ú. Ostředek se zamítá.

*Návrh se změnu plochy pro výrobu a skladování – zemědělské výroby na pozemcích parc.č. 202/31, 202/32 v k.ú. Ostředek se zamítá.*



*Odůvodnění: V rámci společného projednání vydal orgán zemědělského půdního fondu nesouhlasné stanovisko k odnětí zemědělské půdy pro nezemědělské využití. Bylo požádáno o změnu stanoviska, změna stanoviska nebyla vydána. Plocha Z7O z tohoto důvodu byla z dalšího projednání vypuštěna. Citace ze stanoviska: Z7O- výměra 3,2568 ha- zemědělská půda zařazená dle BPEJ do II. třídy ochrany (2,2401 ha) a do III. třídy ochrany ( 0,1427 ha) – převážná část lokality se nachází na zemědělské půdě zařazené dle BPEJ do II. třídy ochrany. Tyto půdy lze dle ustanovení § 4 odst. 3 zákona odejmout jen v případě, že veřejný zájem výrazně převažuje nad zájmem ochrany ZPF. Tato převaha veřejného zájmu nebyla prokázána, veřejný zájem nebyl v tomto případě deklarován. V odůvodnění se mimo jiné uvádí, že část plochy je neobhospodařovatelná a lze ji chápat jako brownfield. Poměrně velký zábor kvalitní půdy nelze tímto odůvodnit. Pořizovatel s projektantem a určeným zastupitelem doplnili odůvodnění, přesto orgán ochrany ZPF svůj závěr nezměnil.*

*Plocha Z3-3 navržená ke změně funkce byla vymezena změnou č. 3 v roce 2011 pro výrobu - fotovoltaické elektrárny - VF. Zadání nového územního plánu již toto území nepotvrdilo a nevymezilo jako území, které se má novým územním plánem prověřovat. Z tohoto důvodu ani nebylo součástí návrhu územního plánu a neposuzovalo se v dokumentaci SEA.*

*V současné době je nereálné zajistit dohodu o změně využití plochy pro jiný účel a ani pro stanovený účel vyjádřený změnou č. 3, k naplnění plochy nedošlo 12 let od vydání změny. Plocha vymezená pro fotovoltaickou elektrárnu se nachází ve volné krajině, je pro zástavbu zemědělských staveb z hlediska ochrany krajinného rázu nevhodná a neobhájitelná. Ani udělený souhlas s odnětím záboru zemědělského půdního fondu nelze automaticky vztáhnout na navrhovanou změnu funkce. Posouzení navrhované změny a možné dotčení i navazujícího území by si vyžádalo posouzení záměru z hlediska vyhodnocení vlivů na životní prostředí (SEA).*

*Při řešení dohodovacího jednání bylo dotčeným orgánem naopak posouzeno, že v současné době nejsou všechny plochy pro výrobu a skladování lehký průmysl využity v rozsahu, který by umožňoval další rozšíření ploch, tj. i plochy určené pro zemědělskou výrobu. Naopak z jejich strany byl učiněn závěr, že při změně funkce z lehkého průmyslu na zemědělskou výrobu bude ještě zbývající plocha dostatečná i pro realizaci přemístění této zemědělské výroby na zbývající nevyužitou plochu. Pořizovatel, projektant i určený zastupitel však došli k závěru, že tento postup a doporučený návrh dotčeným orgánem je z hlediska zcela odlišných výrobních činností nevhodný, vytvářel by možnost střetů a možných řešení stížností vzájemně se rušících činností. Byl dohodnut postup, který v budoucnu naplní očekávání navrhovatele.*

*Po podstatném naplnění stávajících kapacit zastavitelných ploch pro výrobu a skladování, může být provedena změna územního plánu, která může navrhnout jinou zastavitelnou plochu pro zemědělskou výrobu. Při tomto postupu již bude využito všech zákonných prostředků pro umožnění vymístění zemědělské výroby ze zastavěného území obce.*

**M.Š a F.P.**, ze dne 24. 1. 2022, doručeno na OÚ dne 25. 1. 2022

Námítka k návrhu územního plánu Ostředek

Jako výluční vlastníci pozemků parc. č. 202/31 a 202/32 v k.ú. Ostředek tímto podáváme námítku proti vypuštění plochy pro výstavbu označenou dle stávajícího platného ÚP jako „Z3-3“ z návrhu nového ÚP. Zrušením této plochy dojde ke značnému snížení hodnoty našich nemovitostí.

Rozumíme snaze v návrhu ÚP o redukci ploch s funkčním využitím pro výrobu a skladování - lehký průmysl, které byly v řešeném území naddimenzované.

Jako kompromisní řešení tedy navrhuje, aby tyto pozemky, společně s částí navazujícího pozemku parc. č. 202/33 (tj. v rozsahu alespoň stávající plochy záboru), byly vyčleněny v návrhu ÚP jako plocha ZV - plochy výroby a skladování - zemědělská výroba. Ploch pro zemědělskou výrobu je v území celkově nedostatek a není možný další rozvoj tohoto odvětví.

O tyto pozemky má reálný zájem místní zemědělská společnost, který by na ně, tedy mimo obec, chtěla v ne příliš vzdálené době přesunout část své výroby, která kvůli zápachu vadí občanům obce.

Přílohou zákres návrhu změny ÚP.

Návrh rozhodnutí o námítce: Návrh se změnu plochy pro výrobu a skladování – zemědělské výroby na pozemcích parc.č. 202/31, 202/32 v k.ú. Ostředek se zamítá.

*Odůvodnění: Plocha Z3-3 navržená ke změně funkce byla vymezena změnou č. 3 v roce 2011 pro výrobu - fotovoltaické elektrárny - VF. Zadání nového územního plánu již toto území nepotvrdilo a*

nevymezilo jako území, které se má novým územním plánem prověřovat. Z tohoto důvodu ani nebylo součástí návrhu územního plánu a neposuzovalo se v dokumentaci SEA.

V současné době je nereálné zajistit dohodu o změně využití plochy pro jiný účel a ani pro stanovený účel vyjádřený změnou č. 3, k naplnění plochy nedošlo 12 let od vydání změny. Plocha vymezená pro fotovoltaickou elektrárnu se nachází ve volné krajině, je pro zástavbu zemědělských staveb z hlediska ochrany krajinného rázu nevhodná a neobhajitelná. Ani udělený souhlas s odnětím záboru zemědělského půdního fondu nelze automaticky vztáhnout na navrhovanou změnu funkce. Posouzení navrhované změny a možné dotčení i navazujícího území by si vyžádalo posouzení záměru z hlediska vyhodnocení vlivů na životní prostředí (SEA).

Při řešení dohodovacího jednání bylo dotčeným orgánem naopak posouzeno, že v současné době nejsou všechny plochy pro výrobu a skladování lehký průmysl využity v rozsahu, který by umožňoval další rozšíření ploch, tj. i plochy určené pro zemědělskou výrobu. Naopak z jejich strany byl učiněn závěr, že při změně funkce z lehkého průmyslu na zemědělskou výrobu bude ještě zbývající plocha dostatečná i pro realizaci přemístění této zemědělské výroby na zbývající nevyužitou plochu. Pořizovatel, projektant i určený zastupitel však došli k závěru, že tento postup a doporučený návrh dotčeným orgánem je z hlediska zcela odlišných výrobních činností nevhodný, vytvářel by možnost střetů a možných řešení stížností vzájemně se rušících činností. Byl dohodnut postup, který v budoucnu naplní očekávání navrhovatele.

Po podstatném naplnění stávajících kapacit zastavitelných ploch pro výrobu a skladování, může být provedena změna územního plánu, která může navrhnout jinou zastavitelnou plochu pro zemědělskou výrobu. Při tomto postupu již bude využito všech zákonných prostředků pro umožnění vymístění zemědělské výroby ze zastavěného území obce.

**A.M.**, ze dne 25. 1. 2022, doručeno na OÚ dne 25. 1. 2022

Podávám námitku proti změně charakteru parcely 815/3 v k. ú. Ostředek, která byla dosud vedena jako stavební pozemek, a podle návrhu nového územního plánu již takto být vedena nemá. Na pozemku je voda, elektřina a vybudovaná přípojka na obecní kanalizaci.

Byl bych rád, kdyby došlo k nápravě a zároveň vás žádám o sdělení výsledku - buď emailem (na tuto adresu), popřípadě písemně na mou adresu.

*Rozhodnutí o námitce: Námitce se vyhovuje.*

Odůvodnění: V rámci opakovaného veřejného projednání byly pozemky do dokumentace znovu zapracovány.

**S.V.**, ze dne 23. 1. 2022, doručeno na OÚ dne 25. 1. 2022.

Žádost o provedení změny při projednávání nového ÚP Ostředek.

Podávám námitku proti vpuštění mých pozemků parc. č. 815/4 a 815/5 v k.ú. Ostředek z pozemků určené pro stavební účely. Tato změna byla řešena již v letech budování kanalizace v obci tehdejší starostou obce Ostředek. V současné době je pozemek ke stálému bydlení čtyřčlenné rodiny mé dcery Kláry Vakermanové. Na pozemky je vedena elektřina a kanalizace s vodovodní přípojkou. V budoucnu zde plánujeme stavbu rodinného domu. Žádám proto, aby k těmto skutečnostem bylo při projednávání nového ÚP přihlédnuto a pozemky parc. č. 815/4 a 815/5 v obci Ostředek v něm byly vedeny jako stavební.

*Rozhodnutí o námitce: Námitce se vyhovuje.*

Odůvodnění: V rámci opakovaného veřejného projednání byly pozemky do dokumentace znovu zapracovány.

**Urban area s.r.o.**, Ing. Jiří Procházka jednatel, ze dne 25. 1. 2022, doručeno na OÚ dne 26. 1. 2022.

Předkládáme Vám naše námitky k návrhu územního plánu, týkající se pozemků KN 755/19, 755/10 a 755/20, LV 479, k.ú. Ostředek, které vlastníme my Urban area s.r.o., označení plochy v návrhu územního plánu Z170, a to k bodu:

- Maximální výška zástavby v zastavitelné ploše Z170 je 6m od rostlého terénu

Dle stávajícího územního plánu je maximální výška 12m a my, jako vlastníci předmětných pozemků, bychom rádi tuto hranici zachovali. Důvody pro zachování této výšky jsou tyto:

- pozemek přímo sousedí s dálničním náspem, který ční nad stávající terén do obdobné výšky, je od zbytku obce oddělen komunikacemi a stavba tak nenaruší krajinné hodnoty;
- v okolí našich uvedených pozemků se nacházejí objekty, které jsou podobně vysoké;
- v současnosti máme vyhotovenou projektovou dokumentaci pro územní rozhodnutí, která je naprojektovaná na výšku objektu dle platného územního plánu, tj. na 12 metrů;
- k danému projektu máme již schválení většiny dotčených orgánů státní správy a samosprávy vč. Ministerstva dopravy a ŘSD;
- i u plochy Z30 bylo přihlédnuto k probíhajícím přípravným a projekčním pracím.

Na rámec toho, bychom rádi doplnili, že jsme připraveni dle předběžné dohody poskytnout Obci Ostředek část našeho pozemku k dispozici pro účely vybudování točny autobusů veřejné integrované dopravy.

Návrh rozhodnutí o námitce: Námitce se nevyhovuje.

*Odůvodnění: V současné době se pořizuje nový územní plán, který mimo jiné i zpřesňuje podmínky pro novou zástavbu. Na základě podrobného posouzení plochy Z170 bylo v návrhu územního plánu převzato řešení, které akceptovalo vydané povolení v ploše. Toto řešení bylo s orgánem obce bezproblémově dohodnuto již v průběhu zpracování dokumentace pro územní rozhodnutí, původní vlastník akceptoval platný územní plán obce, kde je uvedena v podmínkách prostorového uspořádání i podmínka individuálního posouzení zástavby. Stanovený limit 12 m byl limitem nepřekročitelným pro všechny plochy vymezené pro průmyslovou výrobu, avšak nešlo jej ani dle územního plánu obce Ostředek ve všech částech obce při zástavbě uplatňovat a nárokovat.*

*Navrhovatel o tomto výškovém omezení věděl již v době, kdy pozemky kupoval, tj. před nabytím vlastnictví k výše uvedeným pozemkům, přesto je koupil a snaží se vzbudit dojem, že koná v souladu s dosud platným územním plánem, což není pravdou. Obec si i územním plánem obce vytvořila podmínky pro možnost individuálního posuzování vhodnosti nové zástavby.*

*Stanovit územním plánem výškovou hladinu pro jednotlivé plochy je v pravomoci schvalujícího orgánu, který v rámci pořizování dokumentace společně s projektantem a určeným zastupitelem posuzoval všechny souvislosti v území. Nelze vhodnost návrhu na zvýšení výškového limitu na 12 m pro novou zástavbu v této části obce posuzovat pouze ve vztahu k výšce dálničního tělesa nebo se domáhat zvýšení hladiny zástavby poukazem, že v okolí se nacházejí objekty, které jsou podobně vysoké. V blízkosti plochy, která by byla výrazně dotčena se nachází rodinné domy, navrhovaná zástavba by se pohledově zcela vymykala kontextu s touto okolní zástavbou. Rovněž nelze vhodnost zdůvodňovat a srovnávat s umístěním již stávajících staveb, v tomto případě např. se stavbami zemědělské výroby, které jsou ve zcela jiné poloze ve vztahu k vjezdu do obce, včetně ke konfiguraci terénu.*

*Nový územní plán si stanovil za cíl celkové snížení výškové hladiny v plochách navazujících na zastavěné obytné území obce a toto se vylučuje s možností akceptování podanému návrhu vytvářející pohledově nevhodný vjem při vjezdu do obce spojený s možností vytvoření spojení i se zcela nevhodným a neúměrným objemem zástavby.*

*Bez vyhodnocení se ponechává informace, že k záměru obdržel navrhovatel k projektu vyjádření dotčených orgánů včetně MD a ŘSD. Tyto orgány posuzují záměr ve vazbě výhradně na silniční zákon. Územní plánování však není pouze souborem akceptování zákonů, ale koncepčním dokumentem, který schvaluje zastupitelstvo obce v rámci samostatné působnosti.*

*Samospráva, tj. orgán obce Ostředek, se k dané problematice navrhovateli vyjádřila v kontextu výše uvedeného. Se zvýšením výškové hladiny nad dříve s obcí dohodnutý limit, odsouhlasený již s původním vlastníkem pozemku, nesouhlasí. Tato skutečnost je po celou dobu známá i samotnému navrhovateli, který pozemky koupil v době, kde tento limit byl součástí vydaného rozhodnutí.*

*Další upozornění se týká zástavby, která se již realizuje na druhé straně dálnice, její výškové limity byly převzaty z vydaných povolení a tato se pohledově nekryje a ani jinak nesouvisí s plochou Z170. Do těchto ploch spadá i posouzení výškového limitu plochy Z30.*

*Poslední odstavec nemá žádnou souvislost s vyhodnocením námítky, proto nebyl pořizovatelem vyhodnocen.*

**P. a H.K.** Praha, ze dne 26. 1. 2022, doručeno na OÚ dne 26. 1. 2022.

Námítky k návrhu ÚP obce Ostředek:

Vlastnické právo pro K.P. a K.H.:

Parcelní čísla - pozemkové parcely: 181/1. 179. Číslo listu vlastnictví: 142

Parcelní číslo - pozemková parcela: 178/3. Parcelní číslo - stavební parcela: st. 45.  
Číslo stavby - budova s číslem evidenčním: č. ev. 14. Číslo listu vlastnictví: 224.

Pro všechna níže uvedená parcelní čísla platí shodné katastrální území Bělčice u Ostředka. Parcelní čísla jsou dále uváděna bez názvu katastrálního území.

Námítka č. 1:

k: ..Hlavní výkres

(viz: [https://chopos.cz/imai2es/ostredek/2021/\\_UP\\_Qstredek/02\\_Hlavni\\_vvkres.pdf](https://chopos.cz/imai2es/ostredek/2021/_UP_Qstredek/02_Hlavni_vvkres.pdf). odkaz funkční dne 26.1.2022)

Na hlavním výkresu je zakreslen lokální biokoridor LK 8 (dále jen „LK 8“), jenž je veden západně od našich pozemků p.č. 178/3 a 181/1. Na výkresu je patrný možný střet s hranicí pozemku p.č. 181/1.

Souhlasíme s vedením LK 8 výlučně za podmínky, že existence LK 8 nebude představovat žádné omezení pro naše pozemky p.č. 181/1 a 178/3, neznemožní, ani neomezí, a to ani v budoucnu, především umístění stavby, oplocení, pěstitelské aktivity, terénní úpravy a jiné.

Není-li možné zaručit splnění výše uvedené podmínky, požadujeme navrhovaný LK 8 odklonit v dostatečné vzdálenosti od poz. p.č. 178/3 a p.p.č. 181/1. a to i s přihlédnutím k případnému budoucímu vzniku ochranného pásma LK 8. aby toto ochranné pásmo do výše uvedených pozemků nezasahovalo.

Odůvodnění:

- pozemek p.č. 216, přes který má být LK 8 veden, dosahuje šířky kolem 50 metrů. Vedení LK 8 dále od našich pozemků p.č. 178/3 a 181/1 je možné přes pozemek stejného druhu a stejného vlastníka.

- pozemky ploch rekreace p.č. 178/3 a 181/1 byly vymezeny dříve než navrhovaný LK 8 (viz. [https://chopos.cz/imaues/ostredek/2020/UP-zmena\\_c.5-03\\_FV.pdf](https://chopos.cz/imaues/ostredek/2020/UP-zmena_c.5-03_FV.pdf). odkaz funkční dne 26.1.2022), měly by být proto chráněny, před případným omezením vzniklým například novými právními předpisy a ochrannými pásmy LK 8 v budoucnu.

Návrh rozhodnutí o námítce: *Námítce na posunutí trasy LK 8 nebylo vyhověno.*

*Odůvodnění: Plochy pozemku parc.č. 178/3 a 181/1 nejsou trasou lokálního biokoridoru dotčeny. Trasa lokálního biokoridoru prochází lesním komplexem, vymezení provedla osoba oprávněná k této činnosti a není důvodné ji přemístit dále od výše uvedených pozemků. Lokální biokoridor nemá zákonem stanovené ochranné pásmo. Požadavek, aby byla zaručena ochrana těchto pozemků i v budoucnu, např. po vzniku případných změn v právních předpisech, nelze akceptovat. Naplňování územního plánu se prověřuje jednou za 4 roky a v případě, že se dojde ke změně právních předpisů, je povinností v územně plánovací dokumentaci na ně reagovat, dát je do souladu s novým právním předpisem tím, že se územní plán upraví. Změny v dokumentaci se prověřují pořízením změny územního plánu.*

Námítka č. 2.:

k: Schéma dopravy S01

(viz. [https://chopos.cz/imanen/ostredek/2021/UP\\_Ostredek/S01\\_Schema\\_dopravv.pdf](https://chopos.cz/imanen/ostredek/2021/UP_Ostredek/S01_Schema_dopravv.pdf). odkaz funkční dne 26.1.2022)

Na uvedeném výkresu přetahuje do pozemku p.č. 181/1 a v menší míře do p.č. 179 okrová barva, dle legendy „místní komunikace“ Tento přesah je pozorovatelný až při vícenásobném zvětšení např. 500%. Nesouhlasíme s přesahem místní komunikace, ani jejích částí do našich pozemků p.č. 181/1 a 179.

## Odůvodnění:

- Stávající a uznaná komunikace je již vymezena na pozemku k tomu určenému p.č. 506  
- Respektování územně plánovací dokumentace, jež místní komunikací do pozemků p.č. 181/1 a 179 nezasahuje

(viz. [https://chopos.cz/imaies/ostredek/2020/UP-zmena\\_c.5-03\\_FV.pdf](https://chopos.cz/imaies/ostredek/2020/UP-zmena_c.5-03_FV.pdf). odkaz funkční dne 26.1.2022)

- Uvedené rozšíření místní komunikace přes parč. č. 181/1 a 179 není znázorněno ani v hlavním výkresu

(viz. [https://chopos.cz/imaizes/ostredek/2021/UP\\_Ostredek/02\\_Hlavní\\_vykres.pdf](https://chopos.cz/imaizes/ostredek/2021/UP_Ostredek/02_Hlavní_vykres.pdf). odkaz funkční dne 26.1.2022) a není uvedeno v textové části ÚP.

- Jedná se o koncovou část místní komunikace

- Stávající šíře komunikace umožnila dopravu nákladních automobilů a techniky při stavbě vodovodu.

- V případě nutnosti záboru zvolit variantu využití méně hodnotných pozemků, jež nebyly a nejsou určeny k zástavbě.

***Návrh rozhodnutí o námitce:** Námitka je nedůvodná, bylo vyhověno již v dokumentaci územního plánu, rozšíření komunikace územní plán nenavrhuje.*

*Odůvodnění: Územní plán se zpracovává v měřítku 1: 5000, v tomto měřítku je výše uvedená napadaná podrobnost nevyjádřitelná. Návrh územního plánu do pozemku parc.č. 181/1 a 179 nenavrhuje rozšíření komunikace. Rozšíření komunikace by bylo v dokumentaci graficky odlišně vyjádřeno a návrh na rozšíření by musel být v části odůvodnění zdůvodněn. Návrh územního plánu akceptoval aktuální katastrální mapy, navrhl zachování stávajících parametrů komunikace, což je z dokumentace zcela zřejmé.*

*Jak sám navrhovatel uvádí, je výše uvedená podrobnost v dokumentaci v měřítku 1:5000 nevyjádřitelná, a sám si musel provést vícenásobné zvětšení např. 500%. Z dokumentace územního plánu je zcela zřejmé, že k návrhu rozšíření stávající komunikace návrhem územního plánu nedochází.*

## Námitka č. 3

k: ÚP Ostředek Text. str. 25. RI Plochy rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci

(viz. [https://chopos.cz/imaizes/ostredek/2021/UP\\_Ostredek/UP\\_Ostredek\\_text\\_N52.pdf](https://chopos.cz/imaizes/ostredek/2021/UP_Ostredek/UP_Ostredek_text_N52.pdf). odkaz funkční dne 26.1.2022)

Podmíněně přípustné využití - umístění staveb do vzdálenosti 50 m od okraje lesa. pokud žadatel o navazující rozhodnutí prokáže, pro každou jednotlivou stavbu, že stavba neovlivní neakceptovatelným způsobem činností související s lesním hospodářstvím a neomezí vstup na lesní pozemky .

Lesní pozemek p.č. 216 je přístupný ze třech pozemků p.č. 502/2, 506 a 507, vedených v KN se způsobem využití: místní komunikace a jsou ve vlastnictví obce Ostředek a s právem hospodařit LČR. Tyto pozemky vedou kolem lesního pozemku ze 3 stran. Přístup na lesní pozemek je tedy dostatečný. Přesto by mohla nastat interpretace, že oplocení pozemku p.č. 181/1, vedeného jako zahrada, omezuje vstup na lesní pozemek. Slovo „neomezí“ tak v tomto případě není jednoznačné. Na jednu stranu může nastat interpretace, že oplocení je omezením (lesní pozemek není přístupný přes soukromou zahradu p.č. 181/1 a na druhou stranu interpretace, že oplocení omezením není, neboť pozemek (lesní) zůstává přístupný ze 3 stran.

S ohledem na výše uvedené namítáme nejednoznačnost formulace „neomezí“. Namítáme a zásadně nesouhlasíme, aby soukromá zahrada p.č. 181/1 byla uvažována jako vstup na lesní pozemek, neboť vstup na lesní pozemek je zde možný nedaleko. Namítáme, abychom u p.č. 181/1 museli prokazovat „neomezení“ vstupu na lesní pozemek, neboť tento je, jak je výše popsáno, přístupný dostatečným způsobem. Odůvodnění je součástí odstavce.

***Návrh rozhodnutí o námitce:** Námitce se vyhovuje.*

*Odůvodnění: V rámci opakovaného veřejného projednání byla část věty: „a neomezí vstup na lesní pozemky“ vypuštěna“. Územní plán ponechal větší volnost posouzení vhodnosti odstupu jakoukoliv*

*zástavby od lesních pozemků na správním orgánu ochrany lesa v souladu s lesním zákonem a vlastníky lesních pozemků.*

Námítka č. 4:

„Podmínky prostorového uspořádání“

- maximální výška zástavby jedno nadzemní podlaží a obytné podkrovní
  - v ploše Z1B bude výšková hladina zástavby respektovat a odpovídat maximální výšku zástavby v sousední stávající ploše rekreace
  - v ploše Z1B bude charakter zástavby, hmotové uspořádání, včetně typu zastřešení zástavby respektovat a odpovídat sousední stávající rekreační zástavbě
  - maximální zastavěnost stavebního pozemku pro rodinnou rekreaci v zastavitelných plochách 15%
- a) Požadujeme pozemky p.č. 179, 181/1, 178/3 a st. 45 neomezovat takto nízkým koeficientem zastavěnosti - patnácti procenty.

Odůvodnění:

- Respektování dosavadního ÚP, jenž koeficient zastavěnosti nestanovuje.
  - Zastavitelnost předmětných pozemků vymezuje § 21 Vyhlášky 501/2006 o obecných požadavcích na využívání území, kde je zohledněno zasakování dešťových vod.
  - Pozemky jsou již omezeny ochranným pásmem lesa
- b) Požadujeme pro pozemky p.č. 179, 181/1, 178/3 a st. 45 umožnění zástavby se 2 nadzemními podlažími. Požadujeme pro p.č. 179, 181/1, 178/3 a st. 45 nedefinovat maximální výšku zástavby, charakter uspořádání a typ zastřešení sousední rekreační zástavbou.

Odůvodnění:

- Funkční celek, tvořený p.č. 179, 181/1, 178/3 a st. 45 tvoří svou rozlohou nejvýznamnější zastavitelnou plochu lokality.
- Samotný rozměr sousedních objektů by neměl být porovnávacím parametrem, aniž by proběhlo porovnání a zohlednění velikostí pozemků.
- (Návrh) ÚP zcela změní nedaleké okolí předpokládanou zástavbou objekty lehkého průmyslu, logistickými a skladovými areály.
- Například plochá střecha a nové výškové poměry zástavby se tak velmi pravděpodobně, co do rozlohy stanou nejrozšířenějšími typy objektů. Z tohoto hlediska by neměla být neumožněna ani rekreační výstavba s tímto typem zastřešení o běžných 2 nadzemních podlažích na p.č. 179, 181/1, 178/3 a st. 45, neboť se bude jednat o logickou návaznost na tento typ objektů v okolí.
- Předpokládaným klíčovým bodem ÚP je rozvoj a zlepšení území. V tomto duchu je vhodné zohlednit, že sousední objekty, jimž by dle návrhu ÚP měla odpovídat nová zástavba, pocházejí z období, jehož technologické a materiálové možnosti zásadně neodpovídaly současnosti. Tento princip, aby se nová zástavba řídila dle zastaralé, je krokem zpět, nikoliv rozvojem a posunem vpřed. A kvůli rozvoji a posunu vpřed, byť možná jinými slovy, se tvoří nové územní plány.

- zrušení nepřípustnosti rovné či pultové střechy v plochách rekreace ve Změně č. 5 Územního plánu obce Ostředek z 7/2014: „v odstavci 2) Zóna rekreace, část „Podmínky prostorového uspořádání“, vypouští se druhá věta, která zní: „Za nepřípustnou se považuje rovná nebo pultová střecha, alukrytová krytina bez barevné úpravy, totéž platí pro krytinu z pozinkovaného plechu. Doporučená barva krytiny je červená. Doplňkové stavby musejí být architektonicky přizpůsobeny stavbě hlavní.“, bez náhrady;“ (viz. [https://chopos.cz/imaues/ostredok/poinoene/UP%20c.5/textova\\_east.pdf](https://chopos.cz/imaues/ostredok/poinoene/UP%20c.5/textova_east.pdf), odkaz funkční dne 26.1.2022)

***Návrh rozhodnutí o námitce: Námitce se nevyhovuje.***

*Odůvodnění: V současné době se pořizuje nový územní plán, který není vázán dříve stanovenými podmínkami pro zástavbu. Na základě odborného posouzení pořizovatelem, projektantem a určeným zastupitelem byly učiněny závěry, které ve svých závěrech zohledňují polohu výrazně odtržených částí obce a jejich současné rekreační využití. Plocha zastavitelná Z1B byla vymezena pouze*

z důvodu, že orgán obce se snažil hledat tokové řešení, které nabídne i možnost využití pro tento účel.

Plocha shodné funkce byla k zástavbě vymezena již v roce 2002, vlastník pozemků měl dostatek času realizovat svůj záměr. Plocha mohla být bez náhrady ze zastavitelného území novým územním plánem vypuštěna. Výhradně z důvodu, že se jednalo o jedinou zastavitelnou plochu vymezenou pro tento účel, byla plocha pro tento účel opětovně vymezena. I akceptování původního rozsahu si však vyžádalo novou dohodu s dotčeným orgánem, který původně nesouhlasil a požadoval umístění zástavby až 50m od hranice lesa.

Koeficient zástavby byl stanoven ve vazbě na velikost pozemků a vhodnost dalšího zahušťování zástavby. Obsah a rozsah územního plánu byl zpracován v souladu s novým právním předpisem a návrh podmínek zohledňuje stávající územní vazby se stejnou funkční plochou.

Zvolený parametr pro novou zástavbu 15 % byl zvolen s ohledem na umístění plochy ve vazbě na stávající strukturu zástavby pro rodinnou rekreaci. Zastavitelná plocha výrazně vybíhá do volné krajiny a je ve styku s lesním komplexem. Umožnění akceptování vymezené plochy dle územního plánu obce si na základě urbanistického posouzení její vhodnosti vyžádalo stanovení prostorových podmínek opírající se o nový právní předpis (vyhlášku č. 500/2006 Sb.)

Zpracovali posouzení je dostatečně známá vyhláška č. 501/2006 Sb., uvedený údaj je však limitní ukazatel. Jeho využitelnost nastává v případě konkrétního rozhodování v území hlavně v případě, kdy územním plánem se nepracovalo s možností stanovení konkrétních prostorových podmínek, jedná se např. právě o staré územní plány obcí, v době, kdy zastavitelnost pozemků se do územních plánů nezpracovávala. Současný návrh územního plánu akceptoval a pracoval s novým právním předpisem a s ohledem na charakter území reagoval i na stanovení podmínek prostorového uspořádání. Snahou územního plánu bylo stanovit takové podmínky, které akceptují souvislosti s plochami ležícími v navazujícím území a zákonných způsobem chrání toto území. Dále vytvářejí podmínky pro ochranu prostoru před nevhodnou zástavbou, a to jak z pohledu narušení výškového charakteru zástavby, tak zajištěním podmínek před neúměrným zastavováním pozemků. Územní plán, který by v této části obce umožnil realizovat 2 nadzemní podlaží se zastřešením např. rovnou střechou by pohledově nezapadal do stávajícího prostředí, jednalo by se vlastně o umožnění realizovat typ příměstské vilové zástavby, který do této části obce svým charakterem nepatří. Není cílem obce takové prostředí zde umožnit realizovat.

Dokumentace musí akceptovat požadavky schvalujícího orgánu, kde za správnost, úplnost a celistvost dokumentace odpovídá oprávněná osoba projektanta, na výsledku řešení se dále podílí určený zastupitel a pořizovatel. Výsledek nesmí být v rozporu se zákony a prováděcími předpisy, avšak nikdy se nejedná o pouhé shrnutí všech právních předpisů, protože územní plán je koncepční dokument. K podané informaci, že v podmínkách prostorového uspořádání došlo změnou územního plánu obce k vypuštění některých dříve stanovených podmínek pro zónu rekreace, uvádíme, že tyto svým rozsahem obsahovaly prvky regulačního plánu a z tohoto důvodu se změnou vypustily.

Stanovený limit 15% zajišťující rozvolněnost zástavby v návaznosti na lesní komplex a zemědělsky využívanou krajinu je pro budoucí zástavbu dostatečný a vhodně zvoleným prostorovým limitem.

#### Námítka č. 5

Pozemek p.č. 181/1 je ve výkresech a textech prezentován jako plocha změny, zahrnut do plochy Z1B a uváděn jako nová plocha nebo rozšíření plochy rekreace.

Vzhledem k tomu, že se u p.č. 181/1 shoduje v ploše rekreace dosavadní i navrhovaný ÚP, nepovažujeme jej za změnu, novou plochu či rozšíření rekreace.

**Návrh rozhodnutí o námitce:** Námitce se nevyhovuje, vymezení plochy zůstane beze změny.

**Odůvodnění:** Plocha pozemku parc. č. 181/1 je nezastavěným pozemkem. V územním plánu obce vydaném v roce 2022 byl pozemek parc.č. 181/1 vymezen jako plocha zastavitelná, kde území zastavěné je v grafické části zřetelně odlišeno od území zastavitelného. Novým územním plánem bylo prověřeno, že v území nedošlo ke změně, jedná se pořád o území nezastavěné, určené ke změně využití z plochy dle výpisu z kat. nemovitostí vedené jako zahrada na plochu umožňující zástavbu, tj. plochy rekreace-plochy staveb pro rodinnou rekreaci. Vymezení plochy bylo provedeno v souladu se stavebním zákonem a zákonným postupem. Grafická část územního plánu nerozlišuje, zda plocha již byla součástí původního územního plánu obce nebo se jedná o území územním plánem nově vymezené.

Připomínka č. 1

k: Vyhodnocení vlivů návrhu ÚP Ostředek na životní prostředí

str. 39: „Celá plocha se nachází v ochranném pásmu lesa 50 m a na západě sousedí s lokálním biokoridorem LK 8. Nyní se jedná o louku.“

Pozemek je užíván a v KN veden jako zahrada.

*Vyhodnocení: Zpracovatel vyhodnocení na základě provedeného průzkumu konstatoval stávající stav využití pozemku. Pozemek není osázen stromy, a tedy nemohl být v době vyhodnocení využíván jako zahrada. Na výsledku posouzení vyhodnocení toto konstatování zpracovatele posouzení nemělo žádný vliv. Územním plánem není vlastníkovu pozemku bráněno svůj pozemek využívat v souladu s výpisem z kat. nemovitostí a provést výsadbu stromů.*

**K.N. a A.N.**, Praha, ze dne 26. 1. 2022, doručeno na OÚ dne 26. 1. 2022

Dotčené osoby podávající námitku:

Jako spoluvlastníci, každý id. 1/2, pozemků parc. č. 173/1, 173/83 a 263, v k.ú. Ostředek, (dále jen „dotčené osoby“).

Území dotčené námitkou:

Pozemek parc. č. 263, část pozemku parc. č. 173/1 a převážná část pozemku parc. č. 173/83 v katastrálním území Ostředek, v současném územním plánu zařazené v zóně Z3-1.

Dotčené osoby, jako spoluvlastníci uvedených pozemků, dotčených návrhem územního plánu v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění (dále jen „stavební zákon“), podávají proti návrhu v zákonné lhůtě 7 dnů tímto námitku:

V současném územním plánu je pozemek parc. č. 263, část pozemku parc. č. 173/1 a převážná část pozemku parc. č. 173/83 (dále jen „dotčené pozemky“) zařazený jako plocha venkovské zástavby (venkovské smíšené bydlení) - zóna Z3-1. V návrhu nového územního plánu jsou dotčené pozemky nově zařazené jako plochy zemědělské - orná půda.

Vydáním územního plánu s touto změnou vznikne dotčeným osobám majetková újma v důsledku zrušení určení dotčených pozemků k zastavění.

Dotčené osoby navrhují zařadit v novém územním plánu dotčené pozemky jako plochy bydlení v rodinných domech venkovské, popř. plochy smíšené obytné venkovské, a to ve stejném rozsahu, jak jsou zařazené v zóně Z3-1 v současném územním plánu.

Odůvodnění:

Dotčené osoby koupily dotčené pozemky v roce 2021 jako pozemky stavební, s úmyslem jejich využití pro budoucí výstavbu. Navrhovaná změna představuje zásah do vlastnického práva dotčených osob, intenzitou přesahující míru spravedlnosti. Zásah současně představuje nepřiměřené znevýhodnění oproti jiným vlastníkům. V návrhu nového územního plánu jsou pozemky jiné plochy v extravilánu obce zachovány jako plochy určené k zastavění (Z1M).

V odůvodnění návrhu územního plánu je nové zařazení dotčených pozemků odůvodněno zohledněním ochrany kvalitní zemědělské, převážně orné půdy a ekologických funkcí krajiny a zpřesněním podmínek pro výstavbu tak, aby byl ochráněn celkový obraz jednotlivých sídel a nedošlo ke znehodnocení Zachovalého a urbanisticky kvalitního území nevhodnou zástavbou, a to v souladu s Politikou územního rozvoje ČR, Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje a cíli a úkoly územního plánování.

V nedávné době přitom došlo k zahájení realizace výstavby na ploše Z20, kde došlo k odnětí přibližně na 22 ha zemědělské půdy. Další přibližně 16 ha má být odňato na plochách Z30, Z40, Z50 a Z60. Tato rozsáhlá území jsou určena pro výrobu a skladování - lehký průmysl a jsou v těsné blízkosti zastavěného území obce. Orgány územního plánování tak na jednu stranu povolují zábor zemědělské půdy pro výstavbu rozsáhlých výrobních a skladovacích objektů, na druhé straně vyřazují ze zastavitelných ploch pozemky řádově menší výměry, určené pro výstavbu několika rodinných domů venkovské zástavby, které by (na rozdíl od výrobních a skladovacích objektů) přirozeně doplnily současnou zástavbu a urbanistické řešení obce.



Návrh územního plánu nezachovává kontinuitu územně plánovací dokumentace. Oproti současnému plánu dochází k výrazné redukci ploch určených k zastavění obytnou zástavbou. Současný územní plán, vydaný v roce 2002, počítá s mnohem rozsáhlejším rozvojem obce, přestože v tomto roce počet obyvatel obce stagnoval a v předchozích letech dokonce poklesl. Od roku 2006 naopak počet obyvatel stabilně roste, přibližně lineární řadou (jak vyplývá z grafu na str. 81 návrhu územního plánu a z Databáze demografických údajů Českého statistického úřadu dostupné na <https://www.czso.cz/>). Vzhledem k předpokladu budoucího růstu počtu obyvatel obce, i v souvislosti s výstavbou výrobních a skladovacích areálů, by měl nový územní plán navázat na současný územní plán a zachovat plochy pro obytnou zástavbu ve větším rozsahu.

Vzhledem k rozsáhlým změnám ve využití území oproti současnému územnímu plánu představuje návrh územního plánu negativní zásah do vlastnického práva dotčených osob intenzitou přesahující míru spravedlnosti a porušuje zásadu legitimního očekávání. Bude-li nový územní plán vydán dle návrhu, bez vyhovění této námitce, zvaží dotčené osoby uplatnění nároku na náhradu majetkové újmy na základě přímé aplikace čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod za přiměřeného užití § 102 stavebního zákona.

*Návrh rozhodnutí o námitce: Námitce se nevyhovuje*

*Odůvodnění: Návrh územního plánu předkládaný ke společnému projednání (11/2018) prověřoval vhodnost ponechání plochy Z3-1 dle rozsahu podle platného územního plánu obce a stanovil podmínky pro zpracování regulačního plánu ve vymezené ploše označené v novém územním plánu Z80 a to vzhledem ke komplikovaným vlastnickým vztahům, stávajícímu nadzemnímu vedení elektrické energie, zásobování pitnou vodou, problémem s odkanalizováním území a povinnosti vymezení návrhu veřejného prostranství - veřejné zeleně. Plocha měla celkovou rozlohu 5,514 ha.*

*Návrh územního plánu stanovil podmínky pro novou zástavbu v ploše Z08 a tyto byly podrobně uvedeny ve výrokové části dokumentace v kap. I. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání.*

*Dále v kap. m. Stanovení pořadí změn v území (etapizace) byla rovněž navržena etapizace zástavby pro plochu Z80, kde pro možnou realizaci zástavby navíc krajská hygienická stanice trvala na doplnění další podmínky, a to vybudování protihlukové ochrany ještě před zahájením zástavby.*

*V rámci posouzení dokumentace ve smyslu ustanovení § 50 odst. 7 stavebního zákona shledal nadřízený orgán územního plánování nedostatky, které byly řádně odůvodněny ve vazbě na zajištění přiměřeného rozvoje sídla, vyváženého a efektivního využívání území včetně zajištění občanské vybavenosti ve vazbě na posouzení vymezených zastavitelných ploch pro bydlení, které umožňuje v obci nárůst o cca 250 obyvatel.*

*Nadřízený orgán posoudil, že vymezení ploch neodpovídá dosavadnímu vývoji v nárůstu počtu obyvatel, navržené zastavitelné plochy jsou předimenzovány. Ve svém posouzení si je vědom, že návrh územního plánu převážně přebíral plochy ze stávajícího územního plánu obce. Upozorňuje však, že tyto byly dosud využity minimálně a v této souvislosti uvádí, že lze využít ustanovení § 102 odst. 3 stavebního zákona, kdy v případě, že po uplynutí 5 let od nabytí účinnosti územního plánu nebo jeho změny, která zastavění dotčeného pozemku umožnila, nebyla vydána příslušná povolení pro stavbu k využití dle územního plánu, náhrada vlastníkovi za změnu nenáleží a lze tyto plochy vrátit původnímu využití.*

*Na základě stanoviska nadřízeného orgánu územního plánování došlo k redukci zastavitelných ploch tak, aby mohlo dojít k vydání potvrzení o odstranění nedostatků.*

*Dokumentace byla před požádáním o potvrzení upravena a některé zastavitelné plochy byly vypuštěny.*

*V rámci tohoto posouzení se vycházelo z aktuálně zjištěného a ověřeného stavu v území. Pořizovatel, určený zastupitel a projektant si stanovili kritéria, ve kterých se stanovilo řešení pro ponechání zastavitelných ploch. Pro provedených konzultací a jednání s nadřízeným orgánem se ponechaly plochy, kde již došlo k dělení pozemků, pozemky byly zainvestovány technickou infrastrukturou nebo dotčené orgány ve svých stanoviscích neuplatnily nesouhlasy nebo nestanovily takové podmínky, které by mohly v budoucnu výrazně stěžovat zástavbu.*

*Důvodem pro ponechání plochy Z1M, která rovněž byla částečně pro veřejné projednání zmenšena, je skutečnost, že převážná část plochy je v majetku obce.*

Pozemky byly obci vydány pozemkovým fondem pro shodné využití. Obec nechce o tyto pozemky přijít a vrátit je státu, což by mohlo být ze strany občanů vykládáno jako nehospodárné nakládá s majetkem obce.

Všechny pozemky navrhovatelů parc. č. 173/1, 173/83 a 263, v k.ú. Ostředek) stanovená kritéria pro ponechání plochy nesplňují. Leží ve volné krajině, v území bez přímé návaznosti na zastavěné území, pozemky nebyly k zástavbě ani z části využity a ani nebylo ničím prokázáno, že by se jakákoliv zástavba zde dříve nebo v současné době připravovala. Pozemky leží v blízkosti dálnice D1, byly součástí plochy Z80 o celkové výměře 5,514 ha. Plocha si v budoucnu vyžádá podrobné zpracování koncepčního řešení celého území. Toto může iniciovat sám navrhovatel v dohodě s ostatními vlastníky pozemků samostatným postupem mimo proces pořizování územního plánu Ostředek, např. formou podnětu na zpracování území studie, kterou si zainvestují vlastníci pozemků. K jejímu navrácení zpět do zastavitelné plochy může dojít znovu v době prověřování její vhodnosti ve zprávě o uplatňování územního plánu, a to po zohlednění již zrealizované nové zástavby na zastavitelných plochách. Orgán obce nebude po naplňování územního plánu návratu této plochy do zastavitelného území klást překážky a bránit jejímu opětovnému vymezení.

Současný územní plán obce, vydaný v roce 2002 byl zpracován v souladu s jiným právním předpisem. Do doby vydání nového územního plánu rozhoduje stavební úřad v souladu s touto dokumentací. Územním plánem byly ponechány vymezené plochy pro výrobu a skladování, plochy jsou již částečně využity nebo dochází k jejich naplňování. Tyto funkční plochy mají jinou funkci a v současné době nemají vliv na rozsah vymezení nových zastavitelných ploch pro bydlení. Posouzení jejich vlivu a jejich vlivy na jiné funkce zástavby může být obcí zadáno k posouzení samostatně mimo proces pořizování územního plánu, a to až po zahájení provozu v těchto objektech.

## p. Vyhodnocení připomínek

### p.1 Vyhodnocení připomínek uplatněných v rámci společného projednání

**Povodí Vltavy**, státní podnik, ze dne 7. 8. 2019, doručeno na OÚ dne 9. 8. 2019  
Vyjádření:

Obec: Ostředek Kraj: Středočeský Č.h.p.: 1-09-03-0950-0-00 ...

K.Ú.: Ostředek, Bělčice u Ostředka, Třemošnice Vodoprávní úřad: Benešov

Vodní útvar: DVL\_0600 Křešický potok od pramene po ústí do toku Sázava, DVL\_0720 Sázava od toku Nučický potok po ústí do toku Vltava, 63204 Krystalinikum v povodí Střední Vltavy - severní část ZVHM: 13-32

Na základě vašeho oznámení výše uvedeného data jsme se seznámili s územně plánovací dokumentací „Územní plán Ostředek - Návrh pro společné jednání“ z 11/2019, autor Ing. Petr Laube a kolektiv.

Na území obce o celkové rozloze 1297 ha se nacházejí sídla Ostředek, Mžížovice, Bělčice s osadou Vráž a Třemošnice. Nejvýznamnější i z hlediska dalšího rozvoje jsou sídla Ostředek a Mžížovice nyní již urbanisticky propojená. Současný počet obyvatel je 370 k roku 2038 se uvažuje se zvýšením na 460 obyvatel. Významným prvkem rozvoje území je dálnice D1, kde u MÚK Ostředek se navrhuje rozsáhlé skladovací a výrobní plochy.

Zásobování vodou v Ostředku a Mžížovicích je z místních vodních zdrojů a ÚP zde počítá s napojením na štolový přivaděč Želivka. Ostatní sídla mají individuální zásobování - studny. Ostředek a Mžížovice mají samostatné ČOV. Počítá se s vybudováním nové centrální ČOV pro obě sídla v sousedství stávající ČOV Ostředek nad Prostředním rybníkem. V ostatních sídlech se nadále uvažuje s individuální likvidací odpadních vod.

Co se týče vodních toků, tak nejvýznamnější z hlediska odvodnění území a zástavby je Kozmický (Ostředeký) potok, který je v naší správě a pak Křešický potok ve správě Lesů ČR.

Území obce Ostředek se svojí rozhodující částí nachází ve vodním útvaru povrchových vod DVL\_0600 Křešický potok od pramene po ústí do toku Sázava, jehož celkový stav je nevyhovující (chemický dobrý a ekologický střední) a celé ve vodním útvaru podzemních vod 63204 Krystalinikum v povodí Střední Vltavy - severní část, jehož celkový stav je nevyhovující (chemický nevyhovující a kvantitativní vyhovující).

Jako oprávněný investor, správce povodí v dílčím povodí Dolní Vltavy a správce toků na územní obce - Kozmický (Ostředecký) potok jeho přítoky (podrobně viz Centrální evidence vodních toků) dáváme k návrhu Územního plánu Ostředek toto vyjádření a připomínky:

- 1) Nové rozvojové plochy a plochy přestavby musí zachovávat podél koryt vodních toků volné, nezastavěné území, jednak pro průchod velkých vod a zároveň jako manipulační pruhy š. 4 + 6 m za účelem správy a údržby toku. Může se to týkat např. ploch ZM5 v Mžízovicích a Z180 v Ostředku.

*Vyhodnocení: Do bezprostřední blízkosti vodních toků nebyla nová zástavba navržena. Kolem vodních toků je zachováno nezastavitelné území a tento požadavek je včleněn i do výrokové části dokumentace.*

- 2) V případě rozsáhlých skladovacích a výrobních ploch u DI - MÚK Ostředek musí být neškodným způsobem vyřešeno nakládání se srážkovými vodami - kapacitní retenční nádrže s řízeným odtokem, zasakování, omezení rychlého odvádění vody z území.

*Vyhodnocení: Skladovací a výrobní plochy jsou již z převážné části realizovány na základě vydaných stavebních povolení, kde se posuzovalo i nakládání se srážkovými vodami. Zbývající část nezastavěné plochy musí být v rámci navazujících řízení řešena tak, aby odvádění srážkových vod odpovídalo právním předpisům a tím i zajištěn způsob technického řešení zadržení vody v ploše nebo bezproblémové odvádění povrchových vod z území.*

- 3) Jednotlivé rozvojové záměry na území obce dolýkají se toků v naší správě a vodohospodářských poměrů nám budou předkládány ke stanovisku (vyjádření).

*Vyhodnocení: Připomínka je vzata na vědomí. V rámci navazujících správních rozhodnutí je Povodí Vltavy neopomenutelným orgánem pro vodoprávní úřad, který vydává ke konkrétním záměrům stanovisko případně vyjádření k jednotlivým záměrům.*

K „Vyhodnocení vlivu návrhu územního plánu Ostředek na udržitelný rozvoj území“ nemáme připomínek.

*Vyhodnocení: Vzato na vědomí.*

**P.H.**, Praha 6, doručeno na OÚ dne 1. 7. 2019

Připomínka:

Jsem vlastníkem pozemku 739/5 kat. území Třemošnice.

Dle platného územního plánu je do „ploch venkovské zástavby“ zahrnuta jen půlka pozemku 739/5 k.ú Třemošnice.

Je možné, že jde pouze o posunutí mapy, ale jelikož byl územní plán pořízen před digitalizací parcel, nelze přesně z tohoto plánu ověřit, kam až tato plocha zasahuje. Jako vlastník tohoto pozemku Vás žádám, aby při změně či pořízení nového územního plánu, byl celý pozemek 739/5 k.ú Třemošnice zařazen do „ploch venkovské zástavby - bydlení v rodinných domech“.

*Vyhodnocení: Při projednávání vedeného ve smyslu ustanovení § 50 stavebního zákona byl pozemek parc.č. 739/5 v k.ú. Třemošnice začleněn do plochy Z2T. V rámci společného projednání obdržel pořizovatel nesouhlas dotčeného orgánu z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu. Plocha lokality leží na II. třídě ochrany ZPF, (nadprůměrně produkční půdy, vysoce chráněné), kdy jiný veřejný zájem musí výrazně převyšovat nad zájmem její ochrany. Dotčený orgán při svém posouzení návrhu dokumentace neshledal dostatečné naplnění požadavku vyplývajícího z ustanovení zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů. Kolem sídla Třemošnice leží plochy horší kvality půdy, kde se umožňuje realizovat rozvoj zástavby. Navrhovatel nevyužil možnost zastavět plochu vymezenou dle dosud platného územního plánu. Vydané povolení na stavbu lze realizovat, ale ani toto však nezakládá povinnost vymežit celý pozemek jako zastavitelnou plochu.*

**R.H.**, Praha 6, doručeno na OÚ dne 9. 7. 2019

Připomínka:

Jsem vlastníkem pozemku 176/5 kat. území Třemošnice. Měla bych zájem, do nového územního plánu, zařadit část tohoto pozemku o výměře cca 2000 m<sup>2</sup> jako plochu „smíšené obytné venkovské“.

*Vyhodnocení: Připomínce se nevyhovuje. Plocha pozemku bude i nadále zakreslena jako součást plochy zemědělské - orné půdy NZo, jak se vedena v souladu s výpisem z katastru nemovitostí rovněž se takto využívá. Sídlo Třemošnice umožňuje dostatečný rozvoj a další vymezování zastavitelného území není obhajitelné.*

**R.H.**, Praha 6, doručeno na OÚ dne 9. 7. 2019

Připomínka:

Na základě vyvěšeného návrhu územního plánu jsem zjistila, že pozemek 1222/6 v kat. území Třemošnice je zařazen do plochy „komunikace“.

Z důvodu, že již při odkupu pozemku (viz mailová korespondence) jsme žádali o tuto změnu, prosím ještě jednou o uvedení tohoto využití do souladu se současným stavem. Domnívám se, že by bylo nutné zařadit pozemek do ploch „pro venkovské bydlení“. Na pozemku se již nyní nachází stavba jímky patřící k RD čp. 53 a dále bude nutno tuto jímku v budoucnu nahradit za ČOV. Myslím si, že při povolení stavby ČOV by pak mohl být pro stavební úřad problém, povolit stavbu v komunikaci.

*Vyhodnocení: Připomínce bylo vyhověno. Pozemek se stal součástí plochy smíšené obytné SV jako vymezení celého funkčního řešení navazujícího území.*

**L.B.**, Benešov, ze dne 15. 7. 2019, doručeno na OÚ dne 15. 7. 2019

Námítka:

Dne 30. 8. 2017 jsem podala připomínku k návrhu ÚP Ostředek, kterou přikládám v příloze a na str. 77 textové části Návrhu pro společné jednání ÚP Ostředek z listopadu 2018 se uvádí, že se vychází z požadavku vlastníka pozemku pro plochu zeleně soukromé a vyhrazené což není.

V mé žádosti uvedeno. Pokud je OÚ jiná žádost k mému pozemku č. 344 prosím o její kopii. Žádám o písemné vyjádření doporučeně na mojí adresu.

*Vyhodnocení: V rámci společného projednání vedeného podle ustanovení § 50 stavebního zákona se neuplatňují námítky, ale připomínky. Z tohoto důvodu bylo s písemností naloženo jako s připomínkou. V rámci veřejného projednání bylo požadavku vyhověno, pozemek p.č. 344 byl v celém rozsahu zakreslen jako součást zastavitelné plochy Z2M. Pozemek je v celém rozsahu oplocen a je funkčně provázán s pozemkem p.č. 343 shodného vlastníka.*

**F.Š.**, Třemošnice, ze dne 18.7.2019 doručeno na OÚ dne 17.8.2019

V souladu s ustanovením § 50 odst. 3 stavebního zákona tímto uplatňuji písemnou připomínku.

Dne 10.10.2017 jsem mailem, viz níže žádal o změnu v územním plánu u parcely 1247 k.ú. Třemošnice, obec Ostředek, zapsanou na LV 131, kde jsem požadoval změnu na plochu venkovské zástavby (správně dle územního plánu SV- plochy smíšené obytné venkovské). Na úřední desce vidím, že plocha je v šedivé barvě značky PV- což je plocha veřejného prostranství. Tímto bych chtěl ještě dodatečně požádat o tuto změnu.

*Vyhodnocení: Požadavek byl akceptován. V rámci veřejného projednání byl pozemek včleněn do plochy SV- plochy smíšené obytné venkovské.*

**M. a K.Š.**, Mžížovice, ze dne 29. 7. 2019, doručeno na OÚ dne 29. 7. 2019

Připomínka:

Žádáme o projednání a zapracování připomínky do navrženého Územního plánu pro obec Ostředek, týkající se výstavby řemeslné provozovny - truhlářské dílny ve Mžížovicích u domu č.p. 23.

Jsme majiteli pozemků pare. č. 316/2,315/1,315/3,315/4 a rodinného domu č.p. 23, vše v k.ú. Ostředek, místní části Mžížovice.

Již 30. 8. 2017 jsme podali připomínku k návrhu zadání Územního plánu Ostředek pod č.j. 632/2017/ZP, kde jsme žádali o zrušení nepřípustného využití, mimo jiné, hlučné truhlářské provozovny. Součástí naší žádosti byla přiložena i studie návrhu stavby.

V současném návrhu je **podmíněné přípustné využití** - stavby pro drobnou a řemeslnou výrobu a služby za podmínky, že svým provozem a technickým zázemím nenaruší užívání obytných staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu okolního prostředí, a svým charakterem a kapacitou významně nezvyšují dopravní zátěž v území, nicméně s **podmínkou prostorového uspořádání**

- stavby a zařízení pro podnikání, maloobchod, stravování a další neručící služby o maximální zastavěné ploše 100 m<sup>2</sup>, nebo integrované do stavby pro bydlení.

Znovu přikládáme návrh studie truhlářské dílny, s rozměry max. 10 x 27 m, částečně zapuštěné do země, kterou plánujeme postavit u našeho rodinného domu tak, aby se pohodlně pro práci vešly veškeré potřebné stroje (formátovací pila, olepovačka hran, kolíkovačka).

Ani v našem zájmu není mít hlučnou a prašnou dílnu pod okny domu. To už ani v současné době hygienické limity nedovolí. Naše firma se převážně zabývá výrobou nábytku z DTD dřevotřískových desek (kuchyňské linky, vestavné skříně, interiérový nábytek aj.).

Stále investujeme do obnovy technologie, která splňuje hygienické a bezpečnostní požadavky a parametry.

Prosíme tedy o udělení výjimky na stavbu provozovny - truhlářské dílny o rozměru max. do 270 m<sup>2</sup> na parcelách č. 316/2,315/1, 315/3,315/4 v k.ú. Ostředek (místní část Mžižovice) a podpoření tak řemeslné výroby v obci.

Přílohou přikládáme návrh stavby provozovny, která je částečně zapuštěna do terénu na hranici našeho pozemku. Tento projekt byl předběžně projednán s nejbližšími sousedy, kteří nemají k návrhu žádné připomínky.

*Vyhodnocení: Požadavek byl akceptován, plocha byla vymezena v rámci veřejného projednání jako plochy smíšené obytné venkovské SV. Posuzování vhodnosti typu nové výstavby ve vztahu k okolní zástavbě bude prověřováno v rámci navazujících správních řízení.*

**M. a K.U.**, Třemošnice, doručeno na OÚ dne 30. 7. 2019

Připomínka:

Na základě vyvěšeného návrhu územního plánu jsme zjistili, že pozemek 1222/5 kat. území Třemošnice je zařazen do plochy „komunikace“.

Z důvodu, že již při odkupu pozemku (viz mailová korespondence) jsme žádali o tuto změnu, prosím ještě jednou o uvedení tohoto využití do souladu se současným stavem - jedná se o předzahrádku u RD a dále dle vyjádření Obecního úřadu Ostředek je tento pozemek užíván jako předzahrádka a komunikace zde postupně zanikla. Domníváme se, že by bylo nutné zařadit pozemek do ploch „pro venkovské bydlení“. Na pozemku se již nyní nachází předzahrádka se zídou a stavba jímky patřící k RD čp. 27. V budoucnu bude nutno tuto jímku nahradit za ČOV. Myslíme si, že při povolení stavby ČOV by pak mohl být pro stavební úřad problém, povolit stavbu v komunikaci.

*Vyhodnocení: Požadavku bylo vyhověno. V rámci veřejného projednání byl pozemek přeřazen do plochy smíšené obytné venkovské SV.*

**F.P.**, Hvězdonice, ze dne 5. 8. 2019, doručeno na OÚ dne 6. 8. 2019

Připomínky dle ustanovení § 50 odst. 3 stavebního zákona k návrhu územního plánu Ostředek a vyhodnocení jeho vlivů na udržitelný rozvoj území.

### 1. **Identifikační údaje Připomínkujícího**

F.P., Hvězdonice

(dále jen „**Připomínkující**“ nebo „**Vlastník**“), tímto v souladu s ustanovením § 50 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, na základě Veřejné vyhlášky - oznámení vystavení návrhu územního plánu Ostředek (dále jen „**ÚP Ostředek**“) a Vyhodnocení vlivů návrhu územního plánu Ostředek na udržitelný rozvoj území (dále jen „**VVURÚ**“) podává v zákonem stanovené lhůtě níže uvedené **připomínky** k návrhu ÚP Ostředek a Vyhodnocení vlivů návrhu územního plánu Ostředek na životní prostředí Část A vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území dle přílohy č. 5 vyhlášky č. 500/2006 Sb., v platném znění (dále jen „**VVURÚ SEA**“).

Obecní úřad Ostředek, jako příslušný orgán územního plánování (dále také jen „pořizovatel“) veřejnou vyhláškou zveřejnil informaci, že zajistil zpracování návrhu ÚP Ostředek a dokumentace VVURŮ a zároveň určil termín pro uplatňování připomínek.

## **2. Dotčené území a Pozemky Vlastníka**

Soupis předmětných pozemků ve vlastnictví Připomínkujícího je uveden v příloze 1 (dále jen "**Pozemky**"). Pozemky se nacházejí v ploše, která je v návrhu ÚP Ostředek označena jako Z50 (plocha **Z50** dále jen „**Dotčené území Z50**“). Dotčené území Z50 je dle platného územního plánu, ve znění pozdějších změn, součástí zastavitelného území s funkcí K - komerční plocha.

## **3. Základní údaje o Dotčeném území Z50 v návrhu ÚP Ostředek**

Těmito připomínkami Dotčené území Z50 a také plocha Z20, Z30, Z40 a Z60 jsou navrženy v návrhu ÚP Ostředek jako VL - Plocha výroby a skladování - lehký průmysl (v hlavním výkresu vyznačeno šedým mřížkováním). Z textové části návrhu ÚP Ostředek vyplývají, mimo jiné, následující hlavní a přípustná využití takové plochy:

Hlavní využití

plochy a pozemky výrobních areálů lehkého průmyslu, u kterých negativní vlivy nepřekračují hranice areálu a nezasahují sousedící plochy bydlení

Přípustné využití

malovýroba, řemeslná či přidružená výroba, výrobní i nevýrobní služby, stavby pro skladování

stavby a zařízení pro administrativu a stravování

veřejná prostranství

izolační a ochranná zeleň

technická zařízení a opatření k likvidaci dešťových vod

nezbytná technická a dopravní infrastruktura

Jednou z podmínek prostorového uspořádání je stanovení maximální výšky zástavby v zastavitelné ploše Z20, Z30 a Dotčeného území Z50 na 12 m od rostlého terénu.

Z návrhu ÚP Ostředek vyplývá, že Dotčené území Z50 a plochy Z20, Z30, Z40 a Z60 jsou zastavitelnou plochou ležící v zastavitelném území.

## **4. Základní údaje o Dotčeném území Z50 v platném územním plánu obce Ostředek**

Území Dotčeného území Z50 a území plochy Z20, Z30, Z40 a Z60 jsou dle platného územního plánu obce Ostředek součástí zastavitelného území s funkcí K - komerční plocha. Z textové části platného územního plánu Ostředek vyplývají, mimo jiné, následující hlavní a přípustná využití takové plochy:

Hlavní využití

zařízení výroby a služeb, jejichž negativní vliv nezasáhne okolí nad přípustnou mez

prodejní sklady

stavby obchodu

parkoviště související s programem využití

motorest

služby spojené s provozem motorestu

zpevněné plochy

ochranná zeleň

Přípustné využití

zařízení pro skladování

garáže

administrativa

bydlení majitele nebo správce

ubytovna pro pracovníky

Výšková regulace komerčních ploch není stanovena.

## 5. Přípomínka č. 1 k návrhu ÚP Ostředek Požadavek na odstranění výškové regulace

Plocha Dotčeného území Z5O a plochy Z2O a Z3O by měly být bez výškové regulace a návrh ÚP Ostředek nemá obsahovat jakékoliv výškové regulace, které by jakéhokoliv vlastníka omezily v právu postavit v Dotčeném území Z5O a uvedených plochách Z2O a Z3O stavby vyšší než 12 m.

5.1 V textové části návrhu ÚP Ostředek se navrhuje výšková regulace ploch VL - výroba a skladování - lehký průmysl. Pro plochy Z2O, Z3O a Dotčeného území Z5O se navrhuje maximální výška zástavby v zastavitelné ploše 12 m od rostlého terénu.

5.2 Text VVURÚ SEA doporučuje výškovou regulaci u plochy Z2O dále zpřísnit tak, že maximální výška zástavby v zastavitelné ploše by měla být pouze 9 m od rostlého terénu, včetně povinnosti doplnění pásu krycí zeleně při jižní a východní hranici celé plochy Z2O.

5.3 S výše uvedenými výškovými regulacemi Přípomínkující zásadně nesouhlasí. Přípomínkující i dovoluje upozornit, že v platném územním plánu žádná výšková regulace, která by dopadala a pozemky nacházející se plochách Z2O, Z3O a Dotčeném území Z5O uplatněna není a zavedením regulace by došlo k nezákonnému omezení vlastnických práv vlastníků pozemků v uvedených plochách.

5.4 Přípomínkující zdůrazňuje, že doporučení VVURÚ SEA nejsou v tomto směru pro pořizovatele závazná a pořizovatel se jimi nemusí (a ani by neměl) řídit. Přípomínkující upozorňuje, že důsledkem navrhované výškové regulace by mohlo být zamezení využití Dotčeného území Z5O a dalších výše uvedených ploch pro zástavbu tak, jako je tomu dosud dle platného územního plánu. V důsledku navrhované změny hrozí připomínkujícímu vznik škody, včetně ušlého zisku (v řádech jednotek milionů korun), jež by mimo jiné zahrnovala již vynaložené náklady na přípravu smluvní a projektové dokumentace a další náklady související s plánovanou výstavbou.

5.5 Na základě platného územního plánu obce Ostředek Přípomínkující doposud nakládal a stále nakládá s Pozemky, jež se nacházejí v Dotčeném území Z5O, s důvodným a legitimním očekáváním, že budou podnikatelsky využitelné k výstavbě v souladu s platným územním plánem bez výškového omezení. Přípomínkující jedná a zavazuje se k budoucím právním jednáním v dobré víře s tím, že jeho Pozemky se nachází v zastavitelném území bez výškové regulace, plně tak spoléhal na jeho využitelnost podle platného územního plánu.

5.6 V důsledku zavedení výškové regulace či jiné případné změny možnosti využití Dotčeného území Z5O pro zástavbu tak, jako je tomu dosud dle platného územního plánu obce Ostředek, Vlastníkovi hrozí majetková újma (v řádech jednotek milionů korun), která musí být odškodněna, v opačném případě by byla zasažena ústavně zaručená práva Vlastníka vlastnit a pokojně užívat majetek dle čl. 11 Listiny základních práva svobod, konkrétně ochrana stanovená v odst. 4 čl. 11: „*Vyvlastnění nebo nucené omezení vlastnického práva je možné ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu*“. Zásah do vlastnického práva tak musí být kompenzován. *Další ochranu poskytuje mj. čl. 36 odst. 3 Listiny základních práva svobod: „Každý má právo na náhradu škody způsobené mu nezákonným rozhodnutím soudu, jiného státního orgánu či orgánu veřejné správy nebo nesprávným úředním postupem. Jak se vyjádřil Ústavní soud (IV. ÚS 3377/12 ze dne 16.5. 2013): „Z maximy článku 4 odst. 4 Listiny pak plyne, že při aplikaci zákona o náhradě škody jsou orgány veřejné moci povinny šetřit podstatu a smysl základního práva na náhradu škody zaručeného v čl. 36 odst. 3 Listiny.“ Ústavní soud se dále ve svém nálezu I. ÚS 529/09 z 13.3. 2012 vyjádřil takto: jedním ze stěžejních principů právního státu, k němuž ČR zavazuje čl. 1 odst. 1 Ústavy, je budování důvěry občanů v právo a instituce státu, resp. veřejné moci. Tam, kde jednotlivec jedná s důvěrou ve věcnou správnost aktů státu či jeho postupů a rovněž s důvěrou v jejich soulad s právem, musí být současně garantováno právo na náhradu škody, pokud se ukáže, e presumpce správnosti či zákonnosti byla klamná. Jinak řečeno, taková důvěra je možné pouze tehdy, pokud stát či subjekty, na něž stát přenesl výkon některých svých pravomocí, odpovídají za škodu vzniklou jednotlivci jejich Činností v případě, že tyto činnosti se posléze ukáží jako nezákonné či jinak vadné.“*

Právě v takové důvěře v legitimní očekávání nakládal a zavazoval se Vlastník s Pozemky Dotčeném území Z5O určenými k zástavbě v rámci podmínek platného územního plánu, na což vynaložil nemalé prostředky. Pokud by bylo následně přijato opatření obecné povahy, které by znemožnilo či omezilo zástavbu těchto Pozemků, aniž by k tomu byl předložen vážný a zákonný důvod, a Pozemky se staly nezastavitelné (nebo omezeně zastavitelné v porovnání s platným územním plánem či vydanými územními rozhodnutími), **nese pořizovatel fatální důsledky svého nezákonného rozhodnutí spočívající v přijetí opatření obecné povahy.**

## **6. Připomínka č. 2 k VVURÚ SEA**

### **Požadavek na ponechání ploch v procesu pořizování ÚP**

Návrh ÚP Ostředek by neměl vyhovět doporučení VVURÚ SEA ohledně vyloučení

Dotčeného území Z5O a ploch Z3O a Z4O z dalšího procesu pořizování ÚP.

6.1 V textu VVURÚ SEA se doporučuje vyloučit plochu Dotčeného území Z5O a ploch Z3O a Z4O z dalšího procesu pořizování ÚP z důvodu zmírnění vlivu na krajinný ráz a předpokladu poškození vizuálně exponované dominantní polohy hmotově výraznou zástavbou. Také na tomto místě připomínající zdůrazňuje, že doporučení VVURÚ SEA nejsou v tomto směru pro pořizovatele závazná a pořizovatel se jimi nemusí (a ani by neměl) řídit.

6.2 Důsledky ani důvody zvoleného doporučení VVURÚ SEA, jak popsáno v odstavci 6.1 výše však nejsou z textu VVURÚ SEA srozumitelné a doporučení je tak zmatečné, nevykonatelné a nepřezkoumatelné, v čehož důsledku se jím pořizovatel návrhu ÚP Ostředek nemůže řídit. Plochy, jež jsou součástí území řešeného platným územním plánem, nelze vyloučit z procesu pořizování ÚP, neboť územní plán musí řešit budoucí podobu veškerých ploch na území obce. Není tedy možno část území z územního plánu bez dalšího vyjmout.

6.3 Jak uvedeno výše, textu VVURÚ SEA doporučuje vyloučit plochu Dotčeného území Z5O a dalších výše uvedených ploch z dalšího procesu pořizování ÚP, čehož důsledkem by mohlo být zamezení využití Dotčeného území Z5O a dalších výše uvedených ploch pro zástavbu tak, jako je tomu dosud dle platného územního plánu. V důsledku navrhované změny hrozí Připomínajícímu vznik škody, včetně ušlého zisku (v řádech jednotek milionů korun). Připomínající upozorňuje, že pokud by mělo dojít ke změně možnosti využití Dotčeného území Z5O a dalších výše uvedených ploch pro zástavbu oproti tomu, jaké je využití dle dosud platného územního plánu obce Ostředek (ve znění pozdějších změn), vzniká Vlastníkovi, mimo ostatní formy regresu, nárok na postup podle ustanovení § 102 odst. 2 stavebního zákona, které stanoví, že vlastníkoví pozemku, kterému vznikla prokazatelná majetková újma v důsledku zrušení určení pozemku k zastavění na základě změny územního plánu nebo vydáním nového územního plánu, náleží náhrada vynaložených nákladů na přípravu výstavby v obvyklé výši, zejména na koupi pozemku, na projektovou přípravu výstavby nebo v souvislosti se snížením hodnoty pozemku, který slouží k zajištění závazku. Tato náhrada náleží též vlastníkoví pozemku nebo osobě, která byla před změnou nebo zrušením regulačního plánu anebo před změnou nebo zrušením územního rozhodnutí, územního souhlasu nebo veřejnoprávní smlouvy nahrazující územní rozhodnutí podle § 94 odst. 3 oprávněna vykonávat práva z nich vyplývající, pokud uvedenou změnou nebo zrušením bylo zrušeno určení k zastavění a vznikla mu prokazatelná majetková újma. Zájmem pořizovatele by tak mělo být primárně předcházení škodám na veřejných rozpočtech, způsobených případnou změnou možnosti využití Dotčeného území Z5O a dalších výše uvedených ploch pro zástavbu tak, jako je tomu dosud dle platného územního plánu obce Ostředek. Na základě platného územního plánu obce Ostředek Připomínající doposud nakládal a stále nakládá s Pozemky, jež se nacházejí v Dotčeném území Z5O, s důvodným a legitimním očekáváním, že budou podnikatelsky využitelné k výstavbě v souladu s platným územním plánem. Připomínající jedná a zavazuje se k budoucím právním jednáním v dobré víře s tím, že jeho pozemky se nachází v zastavitelném území, plně tak spoléhal na jeho využitelnost podle platného územního plánu.

V důsledku vynětí Dotčeného území Z5O z pořizování ÚP či jiné případné změny možnosti využití Dotčeného území Z5O pro zástavbu tak, jako je tomu dosud dle platného územního plánu obce Ostředek, Vlastníkovi hrozí majetková újma (v řádech jednotek milionů korun), která musí být odškodněna, v opačném případě by byla zasažena ústavně zaručená práva Vlastníka vlastnit a pokojně užívat majetek dle čl. 11 Listiny základních práva svobod, konkrétně ochrana stanovená v odst. 4 čl. 11: „*Vyvlastnění nebo nucené omezení vlastnického práva je možné ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu*“. Zásah do vlastnického práva tak musí být kompenzován.

*Další ochranu poskytuje čl. 36 odst. 3 Listiny základních práva svobod: „Každý má právo na náhradu škody způsobené mu nezákonným rozhodnutím soudu, jiného státního orgánu či orgánu veřejné správy nebo nesprávným úředním postupem. Jak se vyjádřil Ústavní soud (IV. ÚS 3377/12 ze dne 16.5. 2013): „Z maximy článku 4 odst. 4 Listiny pak plyne, že při aplikaci zákona o náhradě škody jsou orgány veřejné moci povinny šetřit podstatu a smysl základního práva na náhradu škody zaručeného v čl. 36 odst. 3 Listiny.“ Ústavní soud se dále ve svém nálezu I. ÚS 529/09 z 13.3. 2012 vyjádřil takto: „... jedním ze stěžejních principů právního státu, k němuž ČR*



zavazuje čl. 1 odst. 1 Ústavy, je budování důvěry občanů v právo a instituce státu, resp. veřejné moci. Tam, kde jednotlivec jedná s důvěrou ve věcnou správnost aktů státu či jeho postupů a rovněž s důvěrou v jejich soulad s právem, musí být současně garantováno právo na náhradu škody, pokud se ukáže, že presumpce správnosti či zákonnosti byla klamná. Jinak řečeno, taková důvěra je možné pouze tehdy, pokud stát či subjekty, na něž stát přenesl výkon některých svých pravomocí, odpovídají za škodu vzniklou jednotlivci jejich činností v případě, že tyto činnosti se posléze ukáží jako nezákonné či jinak vadné.“ Právě v takové důvěře v legitimní očekávání nakládal a zavazoval se Vlastník s Pozemky v Dotčeném území Z5O určenými k zástavbě v rámci podmínek platného územního plánu, na což vynaložil nemalé prostředky. Pokud by bylo následně přijato opatření obecné povahy, které by znemožnilo zástavbu těchto Pozemků, aniž by k tomu byl předložen vážný a zákonný důvod, a Pozemky se staly nezastavitelné (nebo omezeně zastavitelné v porovnání s platným územním plánem), **nese pořizovatel fatální důsledky svého nezákonného rozhodnutí spočívající v přijetí opatření obecné povahy.**

6.4 Připomínající namítá, že je zcela nepřezkoumatelné, proč právě ve vztahu k jeho Pozemkům, respektive Dotčenému území Z5O, má dojít k tak zásadní změně v možnosti využití řešené plochy (jejím vynětím z dalšího pořizování ÚP), a v čem převažuje veřejný zájem na ochraně životního prostředí vynětím Dotčeného území Z5O z procesu přípravy ÚP nad zájmem vlastníků pozemků v Dotčeném území Z5O na dosavadním způsobu využití jejich pozemků, co je zmírněním vlivu na krajinný ráz vůbec myšleno (viz např. str. 34 VVURÚ SEA, odstavec "Z5O"), jaké konkrétní hodnoty vedly k přijetí doporučení vyjmout Dotčené území Z5O, z procesu pořizování ÚP, v čem konkrétně spočívá tvrzené poškození vizuálně exponované dominantní plochy hmotově výraznou zástavbou atd. V současné době není možno z VVURÚ SEA náležitě zjistit důvody zmiňovaného doporučení vynětí z procesu pořizování ÚP u Dotčeného území Z5O, je tedy nepřezkoumatelné, když z něho nelze zjistit důvod a ověřit přiměřenost navrhovaného řešení. Ochrana krajinného rázu může být zabezpečena v rámci budoucích územních a stavebních řízení stejnými prostředky jako u již dříve proběhlých řízení ohledně výstavby skladových hal v katastrálním území Ostředek, tedy např. výtvarnými a architektonickými prostředky, stanovením podmínek a principů ochranných zelených pásů, ozelenění střech, hustota zeleně, barevného členění fasád a střech, včetně výsadby popínavých rostlin ke krytí fasád.

Zásah do vlastnického práva k Pozemkům Vlastníka ve formě přijetí navrženého doporučení VVURÚ SEA a následnou změnou územně plánovací dokumentace, které v daném případě nabývá i podoby otřesení právní jistoty a narušení legitimního očekávání, jež byly Vlastníkovi založeny předchozí (tedy v době připomínek platnou) podobou územně plánovací dokumentace, lze akceptovat pouze za podmínky, že vychází z ústavně legitimních a o zákonné cíle opřených důvodů a je činěn jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle.

6.5 Aktuální funkční využití umožňuje využívat území tak, jak uvedeno v odstavci 4. výše, zatímco návrh na vyloučení Dotčeného území Z5O z procesu pořizování ÚP by mohlo vyústit také v jeho budoucí nezastavitelnost.

6.6 Výše několikrát uvedené doporučení vyloučit Dotčené území Z5O z procesu pořizování ÚP je ve vztahu k Pozemkům Vlastníka diskriminační. Z judikatury Nejvyššího správního soudu (např. rozsudku ze dne 14. 2. 2013, Čj. 7 AOs 2/2012- 53) vyplývá, že územní plánování nemůže být činností zcela nahodilou, nepředvídatelnou a svévolnou. Proto je žádoucí, aby pořizovatel územního plánu respektoval předchozí územně plánovací dokumentaci téhož stupně a na základě ní přijaté dokumentace nižšího stupně.

6.7 Nejvyšší správní soud rovněž zformuloval právní názor (v rozsudku ze dne 20. 5. 2010, čj. 8 AOs 2/2010 - 644), že je nutno s přihlédnutím k principům právní jistoty a legitimního očekávání respektovat kontinuitu územního plánování.

6.8 Územní plánování, jakkoliv je do určité míry nezávislé na věcných právech k nemovitým věcem, jejichž užívání reguluje, musí v průběhu pořizování územního plánu respektovat práva vlastníků nemovitých věcí. Pořizovateli nenáleží takové postavení, které by se vyznačovalo tím, že by prostřednictvím územního plánu prosadil vlastní představu o tom, jak by mělo být území pro příště využíváno, a vlastníci nemovitých věcí by se museli této představě podřídit. Úkolem pořizovatele v oblasti územního plánování je koordinovat soukromé zájmy jednotlivých vlastníků a zohlednit skutečné veřejné zájmy vyskytující se na území obce; tyto veřejné zájmy musí být jednak jasně a jednoznačně specifikovány v návrhu na změnu územního plánu, a dále musí převažovat nad zájmy soukromými - toto je princip proporcionality, který je v ČR ústavně chráněn.

6.9 K významu principu kontinuity územního plánování, jenž je úzce spojen s ústavními principy právní jistoty a ochrany legitimního očekávání, odkazuje Vlastník na 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.

6.10 Vlastník namítá, že neexistují důvody k odejmutí stávajícího funkčního využití Pozemků (tak jak je vymezen ve stávajícím platném územním plánu), neboť již v platném územním plánu došlo k odsouhlasení vynětí půdy v Dotčeném území Z5O a plochách Z2O, Z3O, Z4O a Z6O ze ZPF, nejde o záplavové území, neexistuje střet s veřejně prospěšnou stavbou, údolní nivou, zamokřeným územím, území se nenachází v blízkosti nemovité kulturní památky.

6.11 Intenzitu ve VVURÚ SEA navrhovaného omezení svých vlastnických práv má Připomínkující za nešetrné a diskriminační, mající zřetelné náznaky libovůle. Vlastník poukazuje na ustanovení § 18 odst. 3 stavebního zákona, podle něhož orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné a soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů. Pokud by pořizovatel vyhověl doporučení VVURÚ SEA a Dotčené území Z5O vyňal z procesu pořizování ÚP, výsledný návrh ÚP ve vztahu k Pozemkům ve vlastnictví Připomínkující ho by tyto cíle podle našeho názoru nenaplnil.

6.12 Pominutí existujících rozhodnutí veřejnoprávních orgánů ve vztahu k Pozemkům vlastníka dotčených přípravou nové územně plánovací dokumentace (územní rozhodnutí, případně stavební povolení, užívací povolení), je v rozporu s ustanovením § 3 správního řádu, kterým se řídí orgány územního plánování a dále ustanovením § 19 odst. 1 stavebního zákona, podle kterého je úkolem územního plánování zjišťovat a posuzovat stav území a prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání. *V uvedeném duchu judikoval již Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 9. prosince 2010, č.j. 5 Ao 6/2010-65, v němž mimo jiné uvedl: „Veškerá rozhodnutí správních orgánů, jež nabyla právní mocí a nebyla posléze k tomu příslušným orgánem zrušena, požívají presumpce své zákonnosti a správnosti a jsou podle § 73 odst. 2 správního řádu závazná pro všechny správní orgány.*

6.13 Dotčené území Z5O, na kterém se Pozemky Vlastníka nacházejí, nemá výraznější architektonické a urbanistické hodnoty, není součástí žádného plošně chráněného území, tj. památkové rezervace ani památkové zóny; urbanistická hodnota území spočívá dle judikatury NSS např. v uspořádání, návaznosti i vlastnostech prostorů a staveb, zejména přístupných veřejnosti (průhledové osy, orientační, architektonické dominanty území, členitost a různorodost zástavby a pod.). V návrhu ÚP Ostředek se mimo jiné uvádí, že návrh ÚP Ostředek nemění měřítko a charakter zástavby, zachovává osy průhledů na kulturní a přírodní dominanty, proto dle našeho názoru není důvod vyloučit Dotčené území Z5O ani jiné plochy z procesu pořizování ÚP.

6.14 Vynětí Dotčeného území Z5O, resp. ploch Z3O nebo Z4O z procesu pořizování ÚP a případná změna v možnosti Dotčené území Z5O zastavět v rozporu s původním platným územním plánem představuje nepřiměřený zásah do základních ústavních práv a případným schválením takového návrhu nastane hrubý nesoulad se zásadou přiměřenosti právní regulace v širším slova smyslu. Opatření obecné povahy musí umožňovat dosažení sledovaného cíle, musí s ním logicky souviset a musí být nejvhodnějším prostředkem k jeho dosažení. Základními stavebními kameny principu proporcionality je zásada subsidiarity a minimalizace zásahu do individuálních práv. V tomto případě je ale zcela zřejmé, že ani zákon, ani analyzované obecné požadavky na územní plán takový excesivní zásah do práv Vlastníka nežádají.

6.15 Vynětí Dotčeného území Z5O, resp. ploch Z3O nebo Z4O z procesu pořizování ÚP a případná změna v možnosti Dotčené území Z5O zastavět v rozporu s původním platným územním plánem by nesplňovala požadavek zákonnosti opatření obecné povahy tak, jak jej definovalo usnesení rozšířeného senátu NSS č.j. 1 Ao 1/2009. Podmínkou zákonnosti územního plánu je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu).

6.16 Vynětím Dotčeného území Z5O, resp. ploch Z3O nebo Z4O z procesu pořizování ÚP a případná změna v možnosti Dotčené území Z5O zastavět v rozporu s původním platným územním plánem by nebyly 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. Taková případná omezení by měla obdobné účinky jako vyvlastnění, neboť představují nové do této doby neexistující limity

užívání Dotčeného území Z5O, plochy Z3O, Z40, potažmo Pozemků Vlastníka. Jde o řešení zjevně nepřiměřené, excesivní, šikanózní, diskriminační a neodůvodněně zasahující do základních práv.

6.17 Vzhledem ke skutečnosti, že také obec Ostředek je vlastníkem pozemků v Dotčeném území Z5O, dotkla by se změna návrhu ÚP Ostředek, jak navrhuje text VVURÚ SEA negativně citelně také zájmů obce, potažmo jejich obyvatel. Obec takovou změnu návrhu ÚP Ostředek nepodporuje.

Vzhledem ke všem výše uvedeným skutečnostem Připomínkující požaduje, aby plocha Dotčeného území Z5O a plochy Z2O a Z3O byly nadále bez výškové regulace a aby návrh ÚP Ostředek neobsahoval jakékoliv výškové regulace, které by jakéhokoliv vlastníka omezily v právu postavit v Dotčeném území Z5O a uvedených plochách Z2O a Z3O stavby vyšší než 12 m.

Dále připomínkující požaduje, aby plochy Z3O, Z4O a plocha Dotčeného území Z5O (tak jak jsou vymezeny v návrhu ÚP Ostředek) **nebyly vyloučeny** z dalšího procesu pořizování ÚP a tyto plochy (potažmo pozemky se v těchto plochách nacházející) zůstaly v územním plánu jako zastavitelné alespoň v takovém rozsahu, jak stanoveno ve stávajícím platném územním plánu obce Ostředek.

*Vyhodnocení: Připomínce bylo vyhověno. Plochy Z3O, Z4O a Z5O byly po projednání a po konzultacích s dotčenými orgány a na základě vydaných územních a stavebních povolení a dalších obdržných podkladů akceptovány v rozsahu dle územního plánu obce. Výšková hladina pro zástavbu v těchto plochách byla upravena ve vazbě na vydaná rozhodnutí.*

**Ing. arch. Lumír Berčík, jednatel společnosti D1 E34 s.r.o.,** Praha, ze dne 1. 8. 2019, doručeno na OÚ dne 6. 8. 2019

Připomínky dle ustanovení § 50 odst. 3 stavebního zákona k návrhu územního plánu Ostředek a vyhodnocení jeho vlivů na udržitelný rozvoj území

### **1. Identifikační údaje Připomínkujícího**

Společnost D1 E34 s.r.o., IČO 27878538, se sídlem Praha 2.

(dále jen „**Připomínkující**“ nebo „**Vlastník**“), tímto v souladu s ustanovením § 50 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, na základě Veřejné vyhlášky - oznámení vystavení návrhu územního plánu Ostředek (dále jen "**ÚP Ostředek**") a Vyhodnocení vlivů návrhu územního plánu Ostředek na udržitelný rozvoj území (dále jen „**VVURÚ**“) podává v zákonem stanovené lhůtě níže uvedené **připomínky** k návrhu ÚP Ostředek a Vyhodnocení vlivů návrhu územního plánu Ostředek na životní prostředí Část A vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území dle přílohy č. 5 vyhlášky č. 500/2006 Sb., v platném znění (dále jen „**VVURÚ SEA**“).

Obecní úřad Ostředek, jako příslušný orgán územního plánování (dále také jen „**pořizovatel**“) veřejnou vyhláškou zveřejnil informaci, že zajistil zpracování návrhu ÚP Ostředek a dokumentace **VVURÚ** a zároveň určil termín pro uplatňování připomínek.

### **2. Dotčené území a Pozemky Vlastníka**

Soupis pozemků ve vlastnictví Připomínkujícího je uveden v příloze 1 (dále jen "**Pozemky**"). Pozemky se nacházejí v ploše, která je v návrhu ÚP Ostředek označena jako Z2O (plocha **Z2O** dále jen „**Dotčené území Z2O**“). Dotčené území Z2O je dle platného územního plánu, ve znění pozdějších změn, součástí zastavitelného území s funkcí K - komerční plocha.

### **3. Základní údaje o Dotčeném území Z2O v návrhu ÚP Ostředek**

Těmito připomínkami Dotčené území Z2O a také plocha Z5O, Z3O, Z4O a Z6O jsou navrženy v návrhu ÚP Ostředek jako VL - Plocha výroby a skladování - lehký průmysl (v hlavním výkresu vyznačeno šedým mřížkováním). Z textové části návrhu ÚP Ostředek vyplývají, mimo jiné, následující hlavní a přípustná využití takové plochy:

Hlavní využití

plochy a pozemky výrobních areálů lehkého průmyslu, u kterých negativní vlivy nepřekračují hranice areálu a nezasahují sousedící plochy bydlení

Přípustné využití

malovýroba, řemeslná či přidružená výroba, výrobní i nevýrobní služby, stavby pro skladování stavby a zařízení pro administrativu a stravování

veřejná prostranství  
 izolační a ochranná zeleň  
 technická zařízení a opatření k likvidaci dešťových vod  
 nezbytná technická a dopravní infrastruktura

Jednou z podmínek prostorového uspořádání je stanovení maximální výšky zástavby v zastavitelné ploše Z5O, Z3O a Dotčeného území Z2O na 12 m od rostlého terénu.

Z návrhu ÚP Ostředek vyplývá, že Dotčené území Z2O a plochy Z5O, Z3O, Z4O a Z6O jsou zastavitelnou plochou ležící v zastavitelném území.

#### **4. Základní údaje o Dotčeném území Z2O v platném územním plánu obce Ostředek**

Území Dotčeného území Z2O a území plochy Z5O, Z3O, Z4O a Z6O jsou dle platného územního plánu obce Ostředek součástí zastavitelného území s funkcí K - komerční plocha. Z textové části platného územního plánu Ostředek vyplývají, mimo jiné, následující hlavní a přípustná využití takové plochy:

Hlavní využití  
 zařízení výroby a služeb, jejichž negativní vliv nezasáhne okolí nad přípustnou mez  
 prodejní sklady  
 stavby obchodu  
 parkoviště související s programem využití  
 motorest  
 služby spojené s provozem motorestu  
 zpevněné plochy  
 ochranná zeleň  
 Přípustné využití  
 zařízení pro skladování  
 garáže  
 administrativa  
 bydlení majitele nebo správce  
 ubytovna pro pracovníky  
 Výšková regulace komerčních ploch není stanovena.

#### **5. Přípomínka č. 1 k návrhu ÚP Ostředek Požadavek na odstranění výškové regulace**

Plocha Dotčeného území Z2O a plochy Z5O a Z3O by měly být bez výškové regulace a návrh ÚP Ostředek nemá obsahovat jakékoliv výškové regulace, které by jakéhokoliv vlastníka omezily v právu postavit v Dotčeném území Z2O a uvedených plochách Z5O a Z3O stavby vyšší než 12 m.

5.1 V textové části návrhu ÚP Ostředek se navrhuje výšková regulace ploch VL - výroba

a skladování - lehký průmysl. Pro plochy Z5O, Z3O a Dotčeného území Z2O se navrhuje maximální výška zástavby v zastavitelné ploše 12 m od rostlého terénu.

5.2 Text VVURÚ SEA doporučuje výškovou regulaci u Dotčeného území Z2O dále zpřísnit tak, že maximální výška zástavby v zastavitelné ploše by měla být pouze 9 m od rostlého terénu, včetně povinnosti doplnění pásu krycí zeleně při jižní a východní hranici celé plochy Z2O.

5.3 S výše uvedenými výškovými regulacemi Přípomínkující zásadně nesouhlasí. Přípomínkující si dovoluje upozornit, že v platném územním plánu žádná výšková regulace, která by dopadala na pozemky nacházející se plochách Z5O, Z3O a Dotčeném území Z2O uplatněna není a zavedením regulace by došlo k nezákonnému omezení vlastnických práv vlastníků pozemků v uvedených plochách.

Zdůrazňujeme, že doporučení VVURÚ SEA nejsou v tomto směru pro pořizovatele závazná a pořizovatel se jimi nemusí (a ani by neměl) řídit.

5.4 Přípomínkující rovněž připomíná, že na Tupém vrchu (přírodní dominanta zdaleka více exponovaná než zbývající část Dotčeného území Z2O a ploch Z5O a Z3O) již probíhá povolená výstavba hal, jejichž dopad na okolní krajinu byl řešen v rámci souvisejícího územního a stavebního řízení a prošla procesem EIA. Pokud by tedy Přípomínkující měl být omezen nově plánovanou výškovou regulací 12 m, resp. 9 m, byla by taková regulace, mimo jiné, neodůvodněně diskriminační.

5.5 Připomínkující upozorňuje, že důsledkem navrhované výškové regulace by mohlo být zamezení využití Dotčeného území Z2O a dalších výše uvedených ploch pro zástavbu tak, jako je tomu dosud dle platného územního plánu. V důsledku navrhované změny hrozí Připomínkujícímu vznik škody, včetně ušlého zisku (v řádech desítek milionů korun).

5.6 Na základě platného územního plánu obce Ostředek Připomínkující doposud nakládal a stále nakládá s Pozemky, jež se nacházejí v Dotčeném území Z2O, s důvodným a legitimním očekáváním, že budou podnikatelsky využitelné k výstavbě v souladu s platným územním plánem bez výškové omezení. Připomínkující jedná a zavazuje se k budoucím právním jednáním v dobré víře s tím, že jeho Pozemky se nachází v zastavitelném území bez výškové regulace, plně tak spoléhal na jeho využitelnost podle platného územního plánu.

5.7 V důsledku zavedení výškové regulace či jiné případné změny možnosti využití Dotčeného území Z2O pro zástavbu tak, jako je tomu dosud dle platného územního plánu obce Ostředek, Vlastníkovi hrozí majetková újma (v řádech desítek milionů korun), která musí být odškodněna, v opačném případě by byla zasažena ústavně zaručená práva Vlastníka vlastnit a pokojně užívat majetek dle čl. 11 Listiny základních práva svobod, konkrétně ochrana stanovená v odst. 4 čl. 11: „*Vyvlastnění nebo nucené omezení vlastnického práva je možné ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu*“. Zásah do vlastnického práva tak musí být kompenzován.

*Další ochranu poskytuje mj. čl. 36 odst. 3 Listiny základních práva svobod: „Každý má právo na náhradu Škody způsobené mu nezákonným rozhodnutím soudu, jiného státního orgánu či orgánu veřejné správy nebo nesprávným úředním postupem“.*

*Jak se vyjádřil Ústavní soud (IV. ÚS 3377/12 ze dne 16.5. 2013): „Z maximy článku 4 odst. 4 Listiny pak plyne, že při aplikaci zákona o náhradě škody jsou orgány veřejné moci povinny šetřit podstatu a smysl základního práva na náhradu škody zaručeného v čl. 36 odst. 3 Listiny.“*

Ústavní soud se dále ve svém nálezu I. ÚS 529/09 z 13.3. 2012 vyjádřil takto: „... jedním ze stěžejních principů právního státu, k němuž ČR zavazuje čl. 1 odst. 1 Ústavy, je budování důvěry občanů v právo a instituce státu, resp. veřejné moci. Tam, kde jednotlivec jedná s důvěrou ve věcnou správnost aktů státu či jeho postupů a rovněž s důvěrou v jejich soulad s právem, musí být současně garantováno právo na náhradu škody, pokud se ukáže, že presumpce správnosti či zákonnosti byla klamná. Jinak řečeno, taková důvěra je možné pouze tehdy, pokud stát či subjekty, na něž stát přenesl výkon některých svých pravomocí, odpovídají za škodu vzniklou jednotlivci jejich činnostmi v případě, že tyto činnosti se posléze ukáží jako nezákonné či jinak vadné.“

Právě v takové důvěře v legitimní očekávání nakládal a zavazoval se Vlastník s Pozemky Dotčeném území Z2O určenými k zástavbě v rámci podmínek platného územního plánu, na což vynaložil nemalé prostředky. Pokud by bylo následně přijato opatření obecné povahy, které by znemožnilo či omezilo zástavbu těchto Pozemků, aniž by k tomu byl předložen vážný a zákonný důvod, a Pozemky se staly nezastavitelné (nebo omezeně zastavitelné v porovnání s platným územním plánem či vydanými územními rozhodnutími), **nese pořizovatel fatální důsledky svého nezákonného rozhodnutí spočívající v přijetí opatření obecné povahy.**

## **6. Připomínka č. 2 k VVURÚ SEA**

### **Požadavek na ponechání ploch v procesu pořizování ÚP**

Návrh ÚP Ostředek by neměl vyhovět doporučení VVURÚ SEA ohledně vyloučení ploch Z3O, Z4O a Z5O z dalšího procesu pořizování ÚP.

6.1 V textu VVURÚ SEA se doporučuje vyloučit plochy Z3O, Z4O a Z5O z dalšího procesu pořizování ÚP z důvodu zmírnění vlivu na krajinný ráz a předpokladu poškození vizuálně exponované dominantní polohy hmotově výraznou zástavbou.

Také na tomto místě zdůrazňujeme, že doporučení VVURÚ SEA nejsou v tomto směru pro pořizovatele závazná a pořizovatel se jimi nemusí (a ani by neměl) řídit.

6.2 Důsledky ani důvody zvoleného doporučení VVURÚ SEA, jak popsáno v odstavci 6.1 výše však nejsou z textu VVURÚ SEA srozumitelné a doporučení je tak zmatečné, nevykonatelné a nepřezkoumatelné, v čehož důsledku se jím pořizovatel návrhu ÚP Ostředek nemůže řídit. Plochy, jež jsou součástí území řešeného platným územním plánem, nelze vyloučit z procesu pořizování ÚP, neboť územní plán musí řešit budoucí podobu veškerých ploch na území obce. Není tedy možno část území z územního plánu bez dalšího vyjmout.

6.3 Jak uvedeno výše, textu VVURÚ SEA doporučuje vyloučit plochy Z3O, Z4O a Z5O z dalšího procesu pořizování ÚP, čehož důsledkem by mohlo být zamezení využití plochy Z3O, Z4O a Z5O pro zástavbu tak, jako je tomu dosud dle platného územního plánu.

6.4 Připomínkující namítá, že je zcela nepřezkoumatelné, proč právě ve vztahu k plochám Z3O, Z4O a Z5O, má dojít k tak zásadní změně v možnosti využití řešené plochy (jejím vynětím z dalšího pořizování ÚP), a v čem převažuje veřejný zájem na ochraně životního prostředí vynětím ploch Z3O, Z4O a Z5O z procesu přípravy ÚP nad zájmem vlastníků pozemků v tomto území na dosavadním způsobu využití jejich pozemků, co je zmírněním vlivu na krajinný ráz vůbec myšleno (viz např. str. 34 VVURÚ SEA, odstavec "Z5O"), jaké konkrétní hodnoty vedly k přijetí doporučení vyjmout plochy Z3O, Z4O a Z5O z procesu pořizování ÚP, v čem konkrétně spočívá tvrzené poškození vizuálně exponované dominantní plochy hmotově výraznou zástavbou atd. V současné době není možno z VVURÚ SEA náležitě zjistit důvody zmiňovaného doporučení vynětí z procesu pořizování ÚP u plochy Z5O, je tedy nepřezkoumatelné, když z něho nelze zjistit důvod a ověřit přiměřenost navrhovaného řešení. Ochrana krajinného rázu může být zabezpečena v rámci budoucích územních a stavebních řízení stejnými prostředky jako u již dříve proběhlých řízení ohledně výstavby skladových hal v katastrálním území Ostředek, tedy např. výtvarnými a architektonickými prostředky, stanovením podmínek a principů ochranných zelených pásů, oželením střech, hustota zeleně, barevného členění fasád a střech, včetně výsadby popínavých rostlin ke krytí fasád.

Zásah do vlastnického práva k pozemkům vlastníků v plochách Z3O, Z4O a Z5O ve formě přijetí navrženého doporučení VVURÚ SEA a následnou změnou územně plánovací dokumentace, které v daném případě nabývá i podoby otřesení právní jistotou a narušení legitimního očekávání, jež byly založeny předchozí (tedy v době připomínek platnou) podobou územně plánovací dokumentace, lze akceptovat pouze za podmínky, že vychází z ústavně legitimních a o zákonné cíle opřených důvodů a je činěn jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle.

6.5 Aktuální funkční využití umožňuje využívat území tak, jak uvedeno v odstavci 4. výše, zatímco návrh na vyloučení ploch Z3O, Z4O a Z5O z procesu pořizování ÚP by mohlo vyústit také v jeho budoucí nezastavitelnost.

6.6 Výše několikrát uvedené doporučení vyloučit plochy Z3O, Z4O a Z5O z procesu pořizování ÚP je diskriminační. Z judikatury Nejvyššího správního soudu (např. rozsudku ze dne 14. 2. 2013, čj. 7 AOs 2/2012-53) vyplývá, že územní plánování nemůže být činností zcela nahodilou, nepředvídatelnou a svévolnou. Proto je žádoucí, aby pořizovatel územního plánu respektoval předchozí územně plánovací dokumentaci téhož stupně a na základě ní přijaté dokumentace nižšího stupně.

6.7 Nejvyšší správní soud rovněž zformuloval právní názor (v rozsudku ze dne 20. 5. 2010, čj. 8 AOs 2/2010 - 644), že je nutno s přihlédnutím k principům právní jistoty a legitimního očekávání respektovat kontinuitu územního plánování.

6.8 Územní plánování, jakkoliv je do určité míry nezávislé na věcných právech k nemovitým věcem, jejichž užívání reguluje, musí v průběhu pořizování územního plánu respektovat práva vlastníků nemovitých věcí. Pořizovateli nenáleží takové postavení, které by se vyznačovalo tím, že by prostřednictvím územního plánu prosadil vlastní představu o tom, jak by mělo být území pro příště využíváno, a vlastníci nemovitých věcí by se museli této představě podříditi. Úkolem pořizovatele v oblasti územního plánování je koordinovat soukromé zájmy jednotlivých vlastníků a zohlednit skutečné veřejné zájmy vyskytující se na území obce; tyto veřejné zájmy musí být jednak jasně a jednoznačně specifikovány v návrhu na změnu územního plánu, a dále musí převažovat nad zájmy soukromými - toto je princip proporcionality, který je v ČR ústavně chráněn.

6.9 K významu principu kontinuity územního plánování, jenž je úzce spojen s ústavními principy právní jistoty a ochrany legitimního očekávání, odkazuje Vlastník na 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 AOs 7/2010- 133.

6.10 Vlastník namítá, že neexistují důvody k odejmutí stávajícího funkčního využití Pozemků (tak jak je vymezen ve stávajícím platném územním plánu), neboť již v platném územním plánu došlo k odsouhlasení vynětí půdy v Dotčeném území Z2O a plochách Z5O, Z3O, Z4O a Z6O ze ZPF, nejde o záplavové území, neexistuje střet s veřejně prospěšnou stavbou, údolní nivou, zamokřeným územím, území se nenachází v blízkosti nemovité kulturní památky.

6.11 Intenzitu ve VVURÚ SEA navrhovaného omezení vlastnických práv má Připomínkující za nešetrné a diskriminační, mající zřetelné náznaky libovůle. Vlastník poukazuje na ustanovení § 18 odst. 3 stavebního zákona, podle něhož orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné a soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů. Pokud by pořizovatel vyhověl doporučení VVURÚ SEA a plochy Z3O, Z4O a Z5O vyňal z procesu pořizování ÚP, výsledný návrh ÚP by tyto cíle podle našeho názoru nenaplnil.

6.12 Vynětí ploch Z3O, Z4O a Z5O z procesu pořizování ÚP a případná změna v možnosti tyto zastavět v rozporu s původním platným územním plánem představuje nepřiměřený zásah do základních ústavních práv a případným schválením takového návrhu nastane hrubý nesoulad se zásadou přiměřenosti právní regulace v širším slova smyslu. Opatření obecné povahy musí umožňovat dosažení sledovaného cíle, musí s ním logicky souviset a musí být nejvhodnějším prostředkem k jeho dosažení. Základními stavebními kameny principu proporcionality je zásada subsidiarity a minimalizace zásahu do individuálních práv. V tomto případě je ale zcela zřejmé, že ani zákon, ani analyzované obecné požadavky na územní plán takový excesivní zásah do práv dotčených vlastníků nežádají.

6.13 Vynětí ploch Z3O, Z4O a Z5O z procesu pořizování ÚP a případná změna v možnosti takové plochy zastavět v rozporu s původním platným územním plánem by nespĺňovala požadavek zákonnosti opatření obecné povahy tak, jak jej definovalo usnesení rozšířeného senátu NSS č.j. 1 Ao 1/2009. Podmínkou zákonnosti územního plánu je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu).

6.14 Vynětím ploch Z3O, Z4O a Z5O z procesu pořizování ÚP a případná změna v možnosti plochy zastavět v rozporu s původním platným územním plánem by nebyly 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. Taková případná omezení by měla obdobné účinky jako vyvlastnění, neboť představují nové do této doby neexistující limity užívání ploch Z3O, Z4O a Z5O. Jde o řešení zjevně nepřiměřené, excesivní, šikanózní, diskriminační a neodůvodněně zasahující do základních práv.

6.15 Vzhledem ke skutečnosti, že také obec Ostředek je vlastníkem pozemků v ploše Z5O, dotkla by se změna návrhu ÚP Ostředek, jak navrhuje text VVURÚ SEA negativně citelně také zájmů obce, potažmo jejích obyvatel. Obec takovou změnu návrhu ÚP Ostředek nepodporuje.

Vzhledem ke všem výše uvedeným skutečnostem Připomínkující požaduje, aby plocha Dotčeného území Z2O a plochy Z5O a Z3O byly nadále bez výškové regulace a aby návrh ÚP Ostředek neobsahoval jakékoliv výškové regulace, které by jakéhokoliv vlastníka omezily v právu postavit v Dotčeném území Z2O a uvedených plochách Z5O a Z3O stavby vyšší než 12 m.

Dále připomínkující požaduje, aby plochy Z3O, Z4O a Z5O (tak jak jsou vymezeny v návrhu ÚP Ostředek) nebyly vyloučeny z dalšího procesu pořizování ÚP a tyto plochy (potažmo pozemky se v těchto plochách nacházející) zůstaly v územním plánu jako zastavitelné alespoň v takovém rozsahu, jak stanoveno ve stávajícím platném územním plánu obce Ostředek.

*Vyhodnocení: Připomínce bylo vyhověno. Plochy Z2O, Z3O, Z4O a Z5O byly po projednání a po konzultacích s dotčenými orgány a na základě vydaných územních a stavebních povolení a dalších obdržených podkladů akceptovány v rozsahu dle územního plánu obce. Výšková hladina pro zástavbu v těchto plochách byla upravena ve vazbě na vydaná rozhodnutí.*

## **V.R., Ostředek, ze dne 5. 8. 2019, doručeno na OÚ dne 6. 8. 2019**

Připomínky dle ustanovení § 50 odst. 3 stavebního zákona k návrhu územního plánu Ostředek a vyhodnocení jeho vlivů na udržitelný rozvoj území.

### **1. Identifikační údaje Připomínkujícího V.R., Ostředek**

(dále jen „Připomínkující“ nebo „Vlastník“), tímto v souladu s ustanovením § 50 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, na základě Veřejné vyhlášky - oznámení vystavení návrhu územního plánu Ostředek (dále jen "ÚP Ostředek") a Vyhodnocení vlivů návrhu územního plánu

Ostředek na udržitelný rozvoj území (dále jen „**VVURÚ**“) podává v zákonem stanovené lhůtě níže uvedené **připomínky** k návrhu ÚP Ostředek a Vyhodnocení vlivů návrhu územního plánu Ostředek na životní prostředí Část A vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území dle přílohy č. 5 vyhlášky č. 500/2006 Sb., v platném znění (dále jen „**VVURÚ SEA**“).

Obecní úřad Ostředek, jako příslušný orgán územního plánování (dále také jen „pořizovatel“) veřejnou vyhláškou zveřejnil informaci, že zajistil zpracování návrhu ÚP Ostředek a dokumentace VVURÚ a zároveň určil termín pro uplatňování připomínek.

## 2. Dotčené území a Pozemky Vlastníka

Soupis předmětných pozemků ve vlastnictví Připomínkujícího je uveden v příloze 1 (dále jen "**Pozemky**"). Pozemky se nacházejí v ploše, která je v návrhu ÚP Ostředek označena jako Z50 (plocha **Z50** dále jen „**Dotčené území Z50**“). Dotčené území Z50 je dle platného územního plánu, ve znění pozdějších změn, součástí zastavitelného území s funkcí K - komerční plocha.

## 3. Základní údaje o Dotčeném území Z50 v návrhu ÚP Ostředek

Těmito připomínkami Dotčené území Z50 a také plocha Z20, Z30, Z40 a Z60 jsou navrženy v návrhu ÚP Ostředek jako VL - Plocha výroby a skladování - lehký průmysl (v hlavním výkresu vyznačeno šedým mřížkováním). Z textové části návrhu ÚP Ostředek vyplývají, mimo jiné, následující hlavní a přípustná využití takové plochy:

Hlavní využití

plochy a pozemky výrobních areálů lehkého průmyslu, u kterých negativní vlivy nepřekračují hranice areálu a nezasahují sousedící plochy bydlení

Přípustné využití

malovýroba, řemeslná či přidružená výroba, výrobní i nevýrobní služby, stavby pro skladování

stavby a zařízení pro administrativu a stravování

veřejná prostranství

izolační a ochranná zeleň

technická zařízení a opatření k likvidaci dešťových vod

nezbytná technická a dopravní infrastruktura

Jednou z podmínek prostorového uspořádání je stanovení maximální výšky zástavby v zastavitelné ploše Z20, Z30 a Dotčeného území Z50 na 12 m od rostlého terénu.

Z návrhu ÚP Ostředek vyplývá, že Dotčené území Z50 a plochy Z20, Z30, Z40 a Z60 jsou zastavitelnou plochou ležící v zastavitelném území.

## 4. Základní údaje o Dotčeném území Z50 v platném územním plánu obce Ostředek

Území Dotčeného území Z50 a území plochy Z20, Z30, Z40 a Z60 jsou dle platného územního plánu obce Ostředek součástí zastavitelného území s funkcí K - komerční plocha. Z textové části platného územního plánu Ostředek vyplývají, mimo jiné, následující hlavní a přípustná využití takové plochy:

Hlavní využití

zařízení výroby a služeb, jejichž negativní vliv nezasáhne okolí nad přípustnou mez

prodejní sklady

stavby obchodu

parkoviště související s programem využití

motorest

služby spojené s provozem motorestu

zpevněné plochy

ochranná zeleň

Přípustné využití

zařízení pro skladování

garáže

administrativa

bydlení majitele nebo správce

ubytovna pro pracovníky

Výšková regulace komerčních ploch není stanovena.



## **5. Připomínka č. 1 k návrhu ÚP Ostředek** **Požadavek na odstranění výškové regulace**

Plocha Dotčeného území Z5O a plochy Z2O a Z3O by měly být bez výškové regulace a návrh ÚP Ostředek nemá obsahovat jakékoliv výškové regulace, které by jakéhokoliv vlastníka omezily v právu postavit v Dotčeném území Z5O a uvedených plochách Z2O a Z3O stavby vyšší než 12 m.

5.1 V textové části návrhu ÚP Ostředek se navrhuje výšková regulace ploch VL - výroba a skladování - lehký průmysl. Pro plochy Z2O, Z3O a Dotčeného území Z5O se navrhuje maximální výška zástavby v zastavitelné ploše 12 m od rostlého terénu.

5.2 Text VVURÚ SEA doporučuje výškovou regulaci u plochy Z2O dále zpřísnit tak, že maximální výška zástavby v zastavitelné ploše by měla být pouze 9 m od rostlého terénu, včetně povinnosti doplnění pásu krycí zeleně při jižní a východní hranici celé plochy Z2O.

5.3 S výše uvedenými výškovými regulacemi Připomínající zásadně nesouhlasí. Připomínající si dovoluje upozornit, že v platném územním plánu žádná výšková regulace, která by dopadala a pozemky nacházející se plochách Z2O, Z3O a Dotčeném území Z5O uplatněna není a zavedením regulace by došlo k nezákonnému omezení vlastnických práv vlastníků pozemků v uvedených plochách.

Připomínající zdůrazňuje, že doporučení VVURÚ SEA nejsou v tomto směru pro pořizovatele závazná a pořizovatel se jimi nemusí (a ani by neměl) řídit.

5.4 Připomínající upozorňuje, že důsledkem navrhované výškové regulace by mohlo být zamezení využití Dotčeného území Z5O a dalších výše uvedených ploch pro zástavbu tak, jako je tomu dosud dle platného územního plánu. V důsledku navrhované změny hrozí Připomínajícímu vznik škody, včetně ušlého zisku (v rádech jednotek milionů korun), jež by mimo jiné zahrnovala již vynaložené náklady na přípravu smluvní a projektové dokumentace a další náklady související s plánovanou výstavbou.

5.5 Na základě platného územního plánu obce Ostředek Připomínající doposud nakládal a stále nakládá s Pozemky, jež se nacházejí v Dotčeném území Z5O, s důvodným a legitimním očekáváním, že budou podnikatelsky využitelné k výstavbě v souladu s platným územním plánem bez výškového omezení. Připomínající jedná a zavazuje se k budoucím právním jednáním v dobré víře s tím, že jeho Pozemky se nachází v zastavitelném území bez výškové regulace, plně tak spoléhal na jeho využitelnost podle platného územního plánu.

5.6 V důsledku zavedení výškové regulace či jiné případné změny možnosti využití dotčeného území Z5O pro zástavbu tak, jako je tomu dosud dle platného územního plánu obce Ostředek, Vlastníkovi hrozí majetková újma (v rádech jednotek milionů korun), která musí být odškodněna, v opačném případě by byla zasažena ústavně zaručená práva Vlastníka vlastnit a pokojně užívat majetek dle čl. 11 Listiny základních práva svobod, konkrétně ochrana stanovená v odst. 4 čl. 11: „*Vyvláštění nebo nucené omezení vlastnického práva je možné ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu*“. Zásah do vlastnického práva tak musí být kompenzován. *Další ochranu poskytuje mj. čl. 36 odst. 3 Listiny základních práva svobod: „Každý má právo na náhradu škody způsobené mu nezákonným rozhodnutím soudu, jiného státního orgánu či orgánu veřejné správy nebo nesprávným úředním postupem*.

*Jak se vyjádřil Ústavní soud (IV. ÚS 3377/12 ze dne 16.5. 2013): „Z maximy článku 4 odst. 4 Listiny pak plyne, že při aplikaci zákona o náhradě škody jsou orgány veřejné moci povinny šetřit podstatu a smysl základního práva na náhradu škody zaručeného v čl. 36 odst. 3 Listiny.“*

Ústavní soud se dále ve svém nálezu I. ÚS 529/09 z 13.3. 2012 vyjádřil takto: „....

*jedním ze stěžejních principů právního státu, k němuž ČR zavazuje čl. 1 odst. 1 Ústavy, je budování důvěry občanů v právo a instituce státu, resp. veřejné moci. Tam, kde jednotlivec jedná s důvěrou ve věcnou správnost aktů státu či jeho postupů a rovněž s důvěrou v jejich soulad s právem, musí být současně garantováno právo na náhradu škody, pokud se ukáže, že presumpce správnosti či zákonnosti byla klamná. Jinak řečeno, taková důvěra je možné pouze tehdy, pokud stát či subjekty, na něž stát přenesl výkon některých svých pravomocí, odpovídají za škodu vzniklou jednotlivci jejich činností v případě, že tyto činnosti se posléze ukáží jako nezákonné či jinak vadné.“*

Právě v takové důvěře v legitimní očekávání nakládal a zavazoval se Vlastník s Pozemky Dotčeném území Z5O určenými k zástavbě v rámci podmínek platného územního plánu, na což vynaložil nemalé prostředky. Pokud by bylo následně přijato opatření obecné povahy, které by znemožnilo či omezilo zástavbu těchto Pozemků, aniž by k tomu byl předložen vážný a zákonný

důvod, a Pozemky se staly nezastavitelné (nebo omezeně zastavitelné v porovnání s platným územním plánem či vydanými územními rozhodnutími), nese pořizovatel fatální důsledky svého nezákonného rozhodnutí spočívající v přijetí opatření obecné povahy.

## **6. Připomínka č. 2 k VVURÚ SEA**

### **Požadavek na ponechání ploch v procesu pořizování ÚP**

Návrh ÚP Ostředek by neměl vyhovět doporučení VVURÚ SEA ohledně vyloučení

Dotčeného území Z5O a ploch Z3O a Z4O z dalšího procesu pořizování ÚP.

6.1 V textu VVURÚ SEA se doporučuje vyloučit plochu Dotčeného území Z5O a ploch Z3O a Z4O z dalšího procesu pořizování ÚP z důvodu zmírnění vlivu na krajinný ráz a předpokladu poškození vizuálně exponované dominantní polohy hmotově výraznou zástavbou.

Také na tomto místě připomínkující zdůrazňuje, že doporučení VVURÚ SEA nejsou v tomto směru pro pořizovatele závazná a pořizovatel se jimi nemusí (a ani by neměl) řídit.

6.2 Důsledky ani důvody zvoleného doporučení VVURÚ SEA, jak popsáno v odstavci 6.1 výše však nejsou z textu VVURÚ SEA srozumitelné a doporučení je tak zmatečné, nevykonatelné a nepřezkoumatelné, v čehož důsledku se jím pořizovatel návrhu ÚP Ostředek nemůže řídit. Plochy, jež jsou součástí území řešeného platným územním plánem, nelze vyloučit z procesu pořizování ÚP, neboť územní plán musí řešit budoucí podobu veškerých ploch na území obce. Není tedy možno část území z územního plánu bez dalšího vyjmout.

6.3 Jak uvedeno výše, textu VVURÚ SEA doporučuje vyloučit plochu Dotčeného území Z5O a dalších výše uvedených ploch z dalšího procesu pořizování ÚP, čehož důsledkem by mohlo být zamezení využití Dotčeného území Z5O a dalších výše uvedených ploch pro zástavbu tak, jako je tomu dosud dle platného územního plánu. V důsledku navrhované změny hrozí Připomínkujícímu vznik škody, včetně ušlého zisku (v řádech jednotek milionů korun).

Připomínkující upozorňuje, že pokud by mělo dojít ke změně možnosti využití Dotčeného území Z5O a dalších výše uvedených ploch pro zástavbu oproti tomu, jaké je využití dle dosud platného územního plánu obce Ostředek (ve znění pozdějších změn), vzniká Vlastníkovi, mimo ostatní formy regresu, nárok na postup podle ustanovení § 102 odst. 2 stavebního zákona, které stanoví, že vlastníkoví pozemku, kterému vznikla prokazatelná majetková újma v důsledku zrušení určení pozemku k zastavění na základě změny územního plánu nebo vydáním nového územního plánu, náleží náhrada vynaložených nákladů na přípravu výstavby v obvyklé výši, zejména na koupi pozemku, na projektovou přípravu výstavby nebo v souvislosti se snížením hodnoty pozemku, který slouží k zajištění závazku. Tato náhrada náleží též vlastníkoví pozemku nebo osobě, která byla před změnou nebo zrušením regulačního plánu anebo před změnou nebo zrušením územního rozhodnutí, územního souhlasu nebo veřejnoprávní smlouvy nahrazující územní rozhodnutí podle § 94 odst. 3 oprávněna vykonávat práva z nich vyplývající, pokud uvedenou změnou nebo zrušením bylo zrušeno určení k zastavění a vznikla mu prokazatelná majetková újma. Zájem pořizovatele by tak mělo být primárně předcházení škodám na veřejných rozpočtech, způsobených případnou změnou možnosti využití Dotčeného území Z5O a dalších výše uvedených ploch pro zástavbu tak, jako je tomu dosud dle platného územního plánu obce Ostředek.

Na základě platného územního plánu obce Ostředek Připomínkující doposud nakládal a stále nakládá s Pozemky, jež se nacházejí v Dotčeném území Z5O, s důvodným a legitimním očekáváním, že budou podnikatelsky využitelné k výstavbě v souladu s platným územním plánem. Připomínkující jedná a zavazuje se k budoucím právním jednáním v dobré víře s tím, že jeho pozemky se nacházejí v zastavitelném území, plně tak spoléhal na jeho využitelnost podle platného územního plánu.

V důsledku vynětí Dotčeného území Z5O z pořizování ÚP či jiné případné změny možnosti využití Dotčeného území Z5O pro zástavbu tak, jako je tomu dosud dle platného územního plánu obce Ostředek, Vlastníkovi hrozí majetková újma (v řádech jednotek milionů korun), která musí být odškodněna, v opačném případě by byla zasažena ústavně zaručená práva Vlastníka vlastnit a pokojně užívat majetek dle čl. 11 Listiny základních práva svobod, konkrétně ochrana stanovená v odst. 4 čl. 11: „*Vyvlastnění nebo nucené omezení vlastnického práva je možné ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu*“. Zásah do vlastnického práva tak musí být kompenzován.

*Další ochranu poskytuje čl. 36 odst. 3 Listiny základních práva svobod: „Každý má právo na náhradu škody způsobené mu nezákonným rozhodnutím soudu, jiného státního orgánu či orgánu veřejné správy nebo nesprávným úředním postupem“.*

*Jak se vyjádřil Ústavní soud (IV. ÚS 3377/12 ze dne 16.5. 2013): „Z maximy článku 4 odst. 4 Listiny pak plyne, že při aplikaci zákona o náhradě škody jsou orgány veřejné moci povinny šetřit podstatu a smysl základního práva na náhradu škody zaručeného v čl. 36 odst. 3 Listiny.“*

Ústavní soud se dále ve svém nálezu I. ÚS 529/09 z 13.3. 2012 vyjádřil takto: „... jedním ze stěžejních principů právního státu, k němuž ČR zavazuje čl. 1 odst. 1 Ústavy, je budování důvěry občanů v právo a instituce státu, resp. veřejné moci. Tam, kde jednotlivec jedná s důvěrou ve věcnou správnost aktů státu či jeho postupů a rovněž s důvěrou v jejich soulad s právem, musí být současně garantováno právo na náhradu škody, pokud se ukáže, že presumpce správnosti či zákonnosti byla klamná. Jinak řečeno, taková důvěra je možné pouze tehdy, pokud stát či subjekty, na něž stát přenesl výkon některých svých pravomocí, odpovídají za škodu vzniklou jednotlivci jejich činnostmi v případě, že tyto činnosti se posléze ukáží jako nezákonné či jinak vadné.“

Právě v takové důvěře v legitimní očekávání nakládal a zavazoval se Vlastník s Pozemky v Dotčeném území Z50 určenými k zástavbě v rámci podmínek platného územního plánu, na což vynaložil nemalé prostředky. Pokud by bylo následně přijato opatření obecné povahy, které by znemožnilo zástavbu těchto Pozemků, aniž by k tomu byl předložen vážný a zákonný důvod, a Pozemky se staly nezastavitelné (nebo omezeně zastavitelné v porovnání s platným územním plánem), **nese pořizovatel fatální důsledky svého nezákonného rozhodnutí spočívající v přijetí opatření obecné povahy.**

6.4 Připomínající namítá, že je zcela nepřezkoumatelné, proč právě ve vztahu k jeho Pozemkům, respektive Dotčenému území Z50, má dojít k tak zásadní změně v možnosti využití řešené plochy (jejím vynětím z dalšího pořizování ÚP), a v čem převažuje veřejný zájem na ochraně životního prostředí vynětím Dotčeného území Z50 z procesu přípravy ÚP nad zájmem vlastníků pozemků v Dotčeném území Z50 na dosavadním způsobu využití jejich pozemků, co je zmírněním vlivu na krajinný ráz vůbec myšleno (viz např. str. 34 VVURÚ SEA, odstavce "Z50"), jaké konkrétní hodnoty vedly k přijetí doporučení vyjmout Dotčené území Z50, z procesu pořizování ÚP, v čem konkrétně spočívá tvrzené poškození vizuálně exponované dominantní plochy hmotově výraznou zástavbou atd. V současné době není možno z VVURÚ SEA náležitě zjistit důvody zmiňovaného doporučení vynětí z procesu pořizování ÚP u Dotčeného území Z50, je tedy nepřezkoumatelné, když z něho nelze zjistit důvod a ověřit přiměřenost navrhovaného řešení. Ochrana krajinného rázu může být zabezpečena v rámci budoucích územních a stavebních řízení stejnými prostředky jako u již dříve proběhlých řízení ohledně výstavby skladových hal v katastrálním území Ostředek, tedy např. výtvarnými a architektonickými prostředky, stanovením podmínek a principů ochranných zelených pásů, ozelenění střech, hustota zeleně, barevného členění fasád a střech, včetně výsadby popínavých rostlin ke krytí fasád.

Zásah do vlastnického práva k Pozemkům Vlastníka ve formě přijetí navrženého doporučení VVURÚ SEA a následnou změnou územně plánovací dokumentace, které v daném případě nabývá i podoby otřesení právní jistoty a narušení legitimního očekávání, jež byly Vlastníkovi založeny předchozí (tedy v době připomínek platnou) podobou územně plánovací dokumentace, lze akceptovat pouze za podmínky, že vychází z ústavně legitimních a o zákonné cíle opřených důvodů a je činěn jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle.

6.5 Aktuální funkční využití umožňuje využívat území tak, jak uvedeno v odstavci 4. výše, zatímco návrh na vyloučení Dotčeného území Z50 z procesu pořizování ÚP by mohlo vyústit také v jeho budoucí nezastavitelnost.

6.6 Výše několikrát uvedené doporučení vyloučit Dotčené území Z50 z procesu pořizování ÚP je ve vztahu k Pozemkům Vlastníka diskriminační. Z judikatury Nejvyššího správního soudu (např. rozsudku ze dne 14. 2. 2013, Čj. 7 AOS 2/2012- 53) vyplývá, že územní plánování nemůže být činností zcela nahodilou, nepředvídatelnou a svévolnou. Proto je žádoucí, aby pořizovatel územního plánu respektoval předchozí územně plánovací dokumentaci téhož stupně a na základě ní přijaté dokumentace nižšího stupně.

6.7 Nejvyšší správní soud rovněž zformuloval právní názor (v rozsudku ze dne 20. 5. 2010, čj. 8 AOS 2/2010 - 644), že je nutno s přihlédnutím k principům právní jistoty a legitimního očekávání respektovat kontinuitu územního plánování.

6.8 Územní plánování, jakkoliv je do určité míry nezávislé na věcných právech k nemovitým věcem, jejichž užívání reguluje, musí v průběhu pořizování územního plánu respektovat práva vlastníků nemovitých věcí. Pořizovateli nenáleží takové postavení, které by se vyznačovalo tím, že by prostřednictvím územního plánu prosadil vlastní představu o tom, jak by mělo být území pro příště využíváno, a vlastníci nemovitých věcí by se museli této představě podříditi. Úkolem

pořizovatele v oblasti územního plánování je koordinovat soukromé zájmy jednotlivých vlastníků a zohlednit skutečné veřejné zájmy vyskytující se na území obce; tyto veřejné zájmy musí být jednak jasně a jednoznačně specifikovány v návrhu na změnu územního plánu, a dále musí převažovat nad zájmy soukromými - toto je princip proporcionality, který je v ČR ústavně chráněn.

6.9 K významu principu kontinuity územního plánování, jenž je úzce spojen s ústavními principy právní jistoty a ochrany legitimního očekávání, odkazuje Vlastník na 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.

6.10 Vlastník namítá, že neexistují důvody k odejmutí stávajícího funkčního využití Pozemků (tak jak je vymezen ve stávajícím platném územním plánu), neboť již v platném územním plánu došlo k odsouhlasení vynětí půdy v Dotčeném území Z5O a plochách Z2O, Z3O, Z4O a Z6O ze ZPF, nejde o záplavové území, neexistuje střet s veřejně prospěšnou stavbou, údolní nivou, zamokřeným územím, území se nenachází v blízkosti nemovité kulturní památky.

6.11 Intenzitu ve VVURÚ SEA navrhovaného omezení svých vlastnických práv má Připomínkující za nešetrné a diskriminační, mající zřetelné náznaky libovůle. Vlastník poukazuje na ustanovení § 18 odst. 3 stavebního zákona, podle něhož orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné a soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů. Pokud by pořizovatel vyhověl doporučení VVURÚ SEA a Dotčené území Z5O vyňal z procesu pořizování ÚP, výsledný návrh ÚP ve vztahu k Pozemkům ve vlastnictví Připomínkující ho by tyto cíle podle našeho názoru nenaplnil.

6.12 Pominutí existujících rozhodnutí veřejnoprávních orgánů ve vztahu k Pozemkům vlastníka dotčených přípravou nové územně plánovací dokumentace (územní rozhodnutí, případně stavební povolení, užívací povolení), je v rozporu s ustanovením § 3 správního řádu, kterým se řídí orgány územního plánování a dále ustanovením § 19 odst. 1 stavebního zákona, podle kterého je úkolem územního plánování zjišťovat a posuzovat stav území a prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání.

*V uvedeném duchu judikoval již Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 9. prosince 2010, č.j. 5 Ao 6/2010-65, v němž mimo jiné uvedl: „Veškerá rozhodnutí správních orgánů, jež nabyla právní moci a nebyla posléze k tomu příslušným orgánem zrušena, požívají presumpce své zákonnosti a správnosti a jsou podle § 73 odst. 2 správního řádu závazná pro všechny správní orgány.“*

6.13 Dotčené území Z5O, na kterém se Pozemky Vlastníka nacházejí, nemá výraznější architektonické a urbanistické hodnoty, není součástí žádného plošně chráněného území, tj. památkové rezervace ani památkové zóny; urbanistická hodnota území spočívá dle judikatury NSS např. v uspořádání, návaznosti i vlastnostech prostorů a staveb, zejména přístupných veřejnosti (průhledové osy, orientační, architektonické dominanty území, členitost a různorodost zástavby a pod.). V návrhu ÚP Ostředek se mimo jiné uvádí, že návrh ÚP Ostředek nemění měřítko a charakter zástavby, zachovává osy průhledů na kulturní a přírodní dominanty, proto dle našeho názoru není důvod vyloučit Dotčené území Z5O ani jiné plochy z procesu pořizování ÚP.

6.14 Vynětí Dotčeného území Z5O, resp. ploch Z3O nebo Z4O z procesu pořizování ÚP a případná změna v možnosti Dotčené území Z5O zastavět v rozporu s původním platným územním plánem představuje nepřiměřený zásah do základních ústavních práv a případným schválením takového návrhu nastane hrubý nesoulad se zásadou přiměřenosti právní regulace v širším slova smyslu. Opatření obecné povahy musí umožňovat dosažení sledovaného cíle, musí s ním logicky souviset a musí být nejvhodnějším prostředkem k jeho dosažení. Základními stavebními kameny principu proporcionality je zásada subsidiarity a minimalizace zásahu do individuálních práv. V tomto případě je ale zcela zřejmé, že ani zákon, ani analyzované obecné požadavky na územní plán takový excesivní zásah do práv Vlastníka nežádají.

6.15 Vynětí Dotčeného území Z5O, resp. ploch Z3O nebo Z4O z procesu pořizování ÚP a případná změna v možnosti Dotčené území Z5O zastavět v rozporu s původním platným územním plánem by nespĺňovala požadavek zákonnosti opatření obecné povahy tak, jak jej definovalo usnesení rozšířeného senátu NSS č.j. 1 Ao 1/2009. Podmínkou zákonnosti územního plánu je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu).

6.16 Vynětím Dotčeného území Z5O, resp. ploch Z3O nebo Z4O z procesu pořizování ÚP a případná změna v možnosti Dotčené území Z5O zastavět v rozporu s původním platným územním plánem by nebyly 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. Taková případná omezení by měla obdobné účinky jako vyvlastnění, neboť představují nové do této doby neexistující limity užívání Dotčeného území Z5O, plochy Z3O, Z4O, potažmo Pozemků Vlastníka. Jde o řešení zjevně nepřiměřené, excesivní, šikanózní, diskriminační a neodůvodněně zasahující do základních práv.

6.17 Vzhledem ke skutečnosti, že také obec Ostředek je vlastníkem pozemků v Dotčeném území Z5O, dotkla by se změna návrhu ÚP Ostředek, jak navrhuje text VVURÚ SEA negativně citelně také zájmu obce, potažmo jejích obyvatel. Obec takovou změnu návrhu ÚP Ostředek nepodporuje.

Vzhledem ke všem výše uvedeným skutečnostem Připomínkující požaduje, aby plocha Dotčeného území Z5O a plochy Z2O a Z3O byly nadále bez výškové regulace a aby návrh ÚP Ostředek neobsahoval jakékoliv výškové regulace, které by jakéhokoliv vlastníka omezily v právu postavit v Dotčeném území Z5O a uvedených plochách Z2O a Z3O stavby vyšší než 12 m.

Dále připomínkující požaduje, aby plochy Z3O, Z4O a plocha Dotčeného území Z5O (tak jak jsou vymezeny v návrhu ÚP Ostředek) nebyly vyloučeny z dalšího procesu pořizování ÚP a tyto plochy (potažmo pozemky se v těchto plochách nacházející) zůstaly v územním plánu jako zastavitelné alespoň v takovém rozsahu, jak stanoveno ve stávajícím platném územním plánu obce Ostředek.

*Vyhodnocení: Připomínce bylo vyhověno. Plochy Z2O, Z3O, Z4O a Z5O byly po projednání a po konzultacích s dotčenými orgány a na základě vydaných územních a stavebních povolení a dalších obdržovaných podkladů akceptovány v rozsahu dle územního plánu obce. Výšková hladina pro zástavbu v těchto plochách byla upravena ve vazbě na vydaná rozhodnutí.*

**P. a H.K.**, Praha 4, ze dne 7. 8. 2019, doručeno na OÚ dne 7. 8. 2019

Připomínky:

Jsme vlastníci návrhem dotčeného pozemku parc. č. 181/1 v k.ú. Bělčice u Ostředka. Tento pozemek je v návrhu územního plánu zahrnut do plochy Z1B.

Připomínka č. 1:

k: „v ploše Z1B jeden rekreační objekt“ (viz. „Podmínky prostorového uspořádání“, str. 26)

Žádáme ponechat pozemek p.č. 181/1 v k.ú. Bělčice u Ostředka bez omezení počtu zastavěných objektů.

Odůvodnění:

- Respektování dosavadního platného územního plánu, jež počet objektů neomezuje.
- Navrhované omezení Z1B se vztahuje ke dvěma pozemkům různých vlastníků.
- Přihlídnutí k výměrám jednotlivých okolních pozemků ploch rekreace v lokalitě (od cca 500 m<sup>2</sup>).
- Stávající omezení ochranným pásmem lesa

Připomínka č. 2:

k: „maximální výška zástavby jedno nadzemní podlaží a obytné podkroví“ (viz. „Podmínky prostorového uspořádání“, str. 26)

Žádáme o umožnění výstavby objektu se dvěma nadzemními podlažími a podkrovím s maximální výškou hřebene střechy 8 metrů, bez předepsaného tvaru střechy.

Odůvodnění:

- Ekonomičnost stavby, efektivnější využití prostoru
- Pozemek p.č. 181/1 v k.ú. Bělčice není pohledově exponován. Nachází se v bezprostřední blízkosti lesa (pohledová clona) a podél příjezdové komunikace se nachází několik vzrostlých stromů.
- Téměř nulový provoz po přilehlé komunikaci, parc. č. 506, k.ú. Bělčice u Ostředka, jež ze směru Bělčice prakticky nevede k žádnému dalšímu objektu.
- Možnost podmínit požadovaný regulativ výsadbou izolační zeleně.
- Realizace stavby dle představy vlastníka pozemku.

*Vyhodnocení: Připomínce bylo částečně vyhověno. Maximální počet objektů v ploše Z1B byl v rámci veřejného projednání vypuštěn. S ohledem na stávající charakter území a navazující zástavbu bylo vyhodnoceno, že je nevhodné v tomto území umisťovat objekty, které umožní realizovat dvě*

*nadzemní podlaží a podkroví. Jedná se o vytvoření podmínek pro zachování stávající zástavby přízemního chatového charakteru, kde je cílem tento charakter celého území i do budoucna zachovat. Na tomto závěru nemůže změnit ani návrh na možnost doplnění podmínky výsadby izolační zeleně. Vymezení podmínek se snažilo ujednotit v rámci zákonných možností území, a ne umožnit realizovat stavebně chaotickou zástavbu.*

**L.B.**, Benešov, ze dne 7. 8. 2019, doručeno na OÚ dne 7. 8. 2019

Námítka a připomínka k územnímu plánu obce Ostředek.

Ve smyslu ustanovení § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění, jsem dne 15. 07. 2019 podala námitku k územnímu plánu obce Ostředek, kterou tímto podáním dále doplňuji.

Jak vyplývá ze zápisu v katastru nemovitostí, jsem mimo jiné jediným vlastníkem pozemku č. parc. 344 orná půda o výměře 3.390 m<sup>2</sup> v katastrálním území Ostředek, obec Ostředek, zapsaného na LV č. 316 pro dané katastrální území a obec u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov.

Dne 28. 08. 2017 jsem písemně podávala připomínku k návrhu územního plánu obce Ostředek. Tato připomínka byla doručena Vašemu úřadu dne 30. 8. 2019 a byla zaevidována pod č.j. 631/2017/ZP. V návrhu územního plánu byla v té době část pozemku č. parc. 344 zahrnuta do „Plochy smíšené venkovské obytné“ a část do „Plochy zeleně soukromé a vyhrazené“. Z důvodu záměru výstavby rodinného domu na tomto pozemku jsem proto podala připomínku k návrhu ÚP a žádala jsem, aby do plochy určené k zástavbě byl zahrnutý pozemek č. parc. 344 o výměře 3.390 m<sup>2</sup> jako celek.

Veřejnou vyhláškou spis.č. ÚP/326.1/n/456/2019/ŠM, čj. 456/2019/ŠM ze dne 12. 6. 2019 byl oznámen návrh územního plánu obce Ostředek a tento byl mimo jiné zveřejněn v elektronické podobě na webových stránkách obce Ostředek. Po podrobném prostudování tohoto územního plánu, zejména pak po porovnání hlavního výkresu a textové části územního plánu, jsem zjistila, že můj požadavek a připomínka doručené na Obecní úřad Ostředek dne 30. 08. 2017 nebyly vůbec brány v potaz, v textové části ani nikde jinde není uvedeno, jak bylo s mými připomínkami jakožto vlastníka dotčeného pozemku naloženo. Ba co víc, na straně 77 textové části územního plánu pod bodem Z3M „Plochy zeleně soukromé a vyhrazené“ je výslovně uvedeno, že „Návrh plochy vychází z požadavku vlastníka pozemku, kterému si přála obec vyhovět. Jedná se o plochu, která bude využívána jako zahrada a bude plnit doplňkovou funkci k sousední zastavitelné ploše Z2M.“ Ve světle skutečnosti shora popsaných a přiložených listin, zejména pak v návaznosti na moji Připomínku k návrhu ÚP Ostředek ze dne 28. 08. 2017 (doručeno dne 30. 08. 2017), je zcela nepochybné, že mým požadavkem bylo, aby do zastavitelné plochy Z2M byl zahrnut celý pozemek č. parc. 344. Rozdělení pozemku do dvou rozdílných ploch je tedy v rozporu s mým požadavkem a mou připomínkou jakožto vlastníka pozemku, s tím, že Obec Ostředek tomuto nikterak nevyhověla, ba právě naopak.

S ohledem na vše shora popsané a již dříve uvedené proto opakovaně poukazuji na nesoulad původní připomínky ze dne 28. 08. 2017, doručené na Obecní úřad Ostředek dne 30. 8. 2017, a žádám, aby této bylo vyhověno a pozemek č. parc. 344 v katastrálním území Ostředek, byl zahrnutý do „Plochy smíšené venkovské obytné“ označené Z2M.

*Vyhodnocení: Požadavku bylo vyhověno, v rámci veřejného projednání byl pozemek p.č. 344 v celém rozsahu zakreslen jako součást zastavitelné plochy Z2M. Pozemek je v celém rozsahu oplocen a je funkčně provázaný s pozemkem p.č. 343 shodného vlastníka.*

**Martin Baláž**, zastupující společnost **Prologis Czech Republic LXIX s.r.o.**, ze dne 5. 8. 2019, doručeno na OÚ dne 8. 8. 2019

Připomínky dle ustanovení § 50 odst. 3 stavebního zákona k návrhu územního plánu Ostředek a vyhodnocení jeho vlivů na udržitelný rozvoj území.

#### 1. **Identifikační údaje Připomínkujícího**

Společnost Prologis Czech Republic LXIX s.r.o, IČO 27084566, Na dlouhém 79, Jažlovice.

(dále jen „**Připomínkující**“ nebo „**Vlastník**“), tímto v souladu s ustanovením § 50 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, na základě Veřejné vyhlášky - oznámení vystavení návrhu územního plánu Ostředek (dále jen "**ÚP Ostředek**") a Vyhodnocení vlivů návrhu územního plánu

Ostředek na udržitelný rozvoj území (dále jen „**VVURÚ**“) podává v zákonem stanovené lhůtě níže uvedené **připomínky** k návrhu ÚP Ostředek a Vyhodnocení vlivů návrhu územního plánu Ostředek na životní prostředí Část A vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území dle přílohy č. 5 vyhlášky č. 500/2006 Sb., v platném znění (dále jen „**VVURÚ SEA**“).

Obecní úřad Ostředek, jako příslušný orgán územního plánování (dále také jen „pořizovatel“) veřejnou vyhláškou zveřejnil informaci, že zajistil zpracování návrhu ÚP Ostředek a dokumentace VVURÚ a zároveň určil termín pro uplatňování připomínek.

## 2. **Dotčené území a Pozemky Vlastníka**

Soupis předmětných pozemků ve vlastnictví Připomínkujícího je uveden v příloze 1 (dále jen "**Pozemky**"). Pozemky se nacházejí v ploše, která je v návrhu ÚP Ostředek označena jako Z50 (plocha **Z50** dále jen „**Dotčené území Z50**“). Dotčené území Z50 je dle platného územního plánu, ve znění pozdějších změn, součástí zastavitelného území s funkcí K - komerční plocha.

## 3. **Základní údaje o Dotčeném území Z50 v návrhu ÚP Ostředek**

Těmito připomínkami Dotčené území Z50 a také plocha Z20, Z30, Z40 a Z60 jsou navrženy v návrhu ÚP Ostředek jako VL - Plocha výroby a skladování - lehký průmysl (v hlavním výkresu vyznačeno šedým mřížkováním). Z textové části návrhu ÚP Ostředek vyplývají, mimo jiné, následující hlavní a přípustná využití takové plochy:

Hlavní využití

plochy a pozemky výrobních areálů lehkého průmyslu, u kterých negativní vlivy nepřekračují hranice areálu a nezasahují sousedící plochy bydlení

Přípustné využití

malovýroba, řemeslná či přidružená výroba, výrobní i nevýrobní služby, stavby pro skladování

stavby a zařízení pro administrativu a stravování

veřejná prostranství

izolační a ochranná zeleň

technická zařízení a opatření k likvidaci dešťových vod

nezbytná technická a dopravní infrastruktura

Jednou z podmínek prostorového uspořádání je stanovení maximální výšky zástavby v zastavitelné ploše Z20, Z30 a Dotčeného území Z50 na 12 m od rostlého terénu.

Z návrhu ÚP Ostředek vyplývá, že Dotčené území Z50 a plochy Z20, Z30, Z40 a Z60 jsou zastavitelnou plochou ležící v zastavitelném území.

## 4. **Základní údaje o Dotčeném území Z50 v platném územním plánu obce Ostředek**

Území Dotčeného území Z50 a území plochy Z20, Z30, Z40 a Z60 jsou dle platného územního plánu obce Ostředek součástí zastavitelného území s funkcí K - komerční plocha. Z textové části platného územního plánu Ostředek vyplývají, mimo jiné, následující hlavní a přípustná využití takové plochy:

Hlavní využití

zařízení výroby a služeb, jejichž negativní vliv nezasáhne okolí nad přípustnou mez

prodejní sklady

stavby obchodu

parkoviště související s programem využití

motorest

služby spojené s provozem motorestu

zpevněné plochy

ochranná zeleň

Přípustné využití

zařízení pro skladování

garáže

administrativa

bydlení majitele nebo správce

ubytovna pro pracovníky

Výšková regulace komerčních ploch není stanovena.

5. **Přípomínka č. 1 k návrhu ÚP Ostředek**  
**Požadavek na odstranění výškové regulace**

Plocha Dotčeného území Z5O a plochy Z2O a Z3O by měly být bez výškové regulace a návrh ÚP Ostředek nemá obsahovat jakékoli výškové regulace, které by jakéhokoliv vlastníka omezily v právu postavit v Dotčeném území Z5O a uvedených plochách Z2O a Z3O stavby vyšší než 12 m.

5.1 V textové části návrhu ÚP Ostředek se navrhuje výšková regulace ploch VL - výroba a skladování - lehký průmysl. Pro plochy Z2O, Z3O a Dotčeného území Z5O se navrhuje maximální výška zástavby v zastavitelné ploše 12 m od rostlého terénu.

5.2 Text VVURÚ SEA doporučuje výškovou regulaci u plochy Z2O dále zpřísnit tak, že maximální výška zástavby v zastavitelné ploše by měla být pouze 9 m od rostlého terénu, včetně povinnosti doplnění pásu krycí zeleně při jižní a východní hranici celé plochy Z2O.

5.3 S výše uvedenými výškovými regulacemi Připomínkující zásadně nesouhlasí. Připomínkující i dovoluje upozornit, že v platném územním plánu žádná výšková regulace, která by dopadala a pozemky nacházející se plochách Z2O, Z3O a Dotčeném území Z5O uplatněna není a zavedením regulace by došlo k nezákonnému omezení vlastnických práv vlastníků pozemků v uvedených plochách.

Zdůrazňujeme, že doporučení VVURÚ SEA nejsou v tomto směru pro pořizovatele závazná a pořizovatel se jimi nemusí (a ani by neměl) řídit.

5.4.Připomínkující rovněž připomíná, že na Tupém vrchu (přírodní dominanta zdaleka více exponovaná než území ploch Z5O a Z3O) již probíhá povolená výstavba hal, jejichž dopad na okolní krajinu byl řešen v rámci souvisejícího územního a stavebního řízení. Pokud by tedy Připomínkující měl být omezen nově plánovanou výškovou regulací 12 m, resp. 9 m, byla by taková regulace, mimo jiné, neodůvodněně diskriminační.

5.5. Připomínkující upozorňuje, že důsledkem navrhované výškové regulace by mohlo být zamezení využití Dotčeného území Z5O a dalších výše uvedených ploch pro zástavbu tak, jako je tomu dosud dle platného územního plánu. V důsledku navrhované změny hrozí Připomínkujícímu vznik škody, včetně ušlého zisku (v řádech stovek milionů korun).

5.6 Na základě platného územního plánu obce Ostředek Připomínkující doposud nakládal a stále nakládá s Pozemky, jež se nacházejí v Dotčeném území Z5O, s důvodným a legitimním očekáváním, že budou podnikatelsky využitelné k výstavbě v souladu s platným územním plánem bez výškového omezení. Připomínkující jedná a zavazuje se k budoucím právním jednáním v dobré víře s tím, že jeho Pozemky se nachází v zastavitelném území bez výškové regulace, plně tak spoléhal na jeho využitelnost podle platného územního plánu.

5.7 V důsledku zavedení výškové regulace či jiné případné změny možnosti využití Dotčeného území Z5O pro zástavbu tak, jako je tomu dosud dle platného územního plánu obce Ostředek, Vlastníkovi hrozí majetková újma (v řádech jednotek milionů korun), která musí být odškodněna, v opačném případě by byla zasažena ústavně zaručená práva Vlastníka vlastnit a pokojně užívat majetek dle čl. 11 Listiny základních práva svobod, konkrétně ochrana stanovená v odst. 4 čl. 11: „*Vyvlastnění nebo nucené omezení vlastnického práva je možné ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu*“. Zásah do vlastnického práva tak musí být kompenzován.

*Další ochranu poskytuje mj. čl. 36 odst. 3 Listiny základních práva svobod: „Každý má právo na náhradu škody způsobené mu nezákonným rozhodnutím soudu, jiného státního orgánu či orgánu veřejné správy nebo nesprávným úředním postupem.*

*Jak se vyjádřil Ústavní soud (IV. ÚS 3377/12 ze dne 16.5. 2013): „Z maximy článku 4 odst. 4 Listiny pak plyne, že při aplikaci zákona o náhradě škody jsou orgány veřejné moci povinny šetřit podstatu a smysl základního práva na náhradu škody zaručeného v čl. 36 odst. 3 Listiny.“*

Ústavní soud se dále ve svém nálezu I. ÚS 529/09 z 13.3. 2012 vyjádřil takto: „...jedním ze stěžejních principů právního státu, k němuž ČR zavazuje čl. 1 odst. 1 Ústavy, je budování důvěry občanů v právo a instituce státu, resp. veřejné moci. Tam, kde jednotlivec jedná s důvěrou ve věcnou správnost aktů státu či jeho postupů a rovněž s důvěrou v jejich soulad s právem, musí být současně garantováno právo na náhradu Škody, pokud se ukáže, e presumpce správnosti či zákonnosti byla klamná. Jinak řečeno, taková důvěra je možné pouze tehdy, pokud stát či subjekty, na něž stát přenesl výkon některých svých pravomocí, odpovídají za škodu vzniklou jednotlivci jejich Činností v případě, že tyto činnosti se posléze ukáží jako nezákonné či jinak vadné.“



Právě v takové důvěře v legitimní očekávání nakládal a zavazoval se Vlastník s Pozemky Dotčeném území Z5O určenými k zástavbě v rámci podmínek platného územního plánu, na což vynaložil nemalé prostředky. Pokud by bylo následně přijato opatření obecné povahy, které by znemožnilo či omezilo zástavbu těchto Pozemků, aniž by k tomu byl předložen vážný a zákonný důvod, a Pozemky se staly nezastavitelné (nebo omezeně zastavitelné v porovnání s platným územním plánem či vydanými územními rozhodnutími), **nese pořizovatel fatální důsledky svého nezákonného rozhodnutí spočívající v přijetí opatření obecné povahy.**

## 6. **Připomínka č. 2 k VVURÚ SEA** **Požadavek na ponechání ploch v procesu pořizování ÚP**

Návrh ÚP Ostředek by neměl vyhovět doporučení VVURÚ SEA ohledně vyloučení

Dotčeného území Z5O a ploch Z3O a Z4O z dalšího procesu pořizování ÚP.

6.1 V textu VVURÚ SEA se doporučuje vyloučit plochu Dotčeného území Z5O a ploch Z3O a Z4O z dalšího procesu pořizování ÚP z důvodu zmírnění vlivu na krajinný ráz a předpokladu poškození vizuálně exponované dominantní polohy hmotově výraznou zástavbou.

Také na tomto místě připomínající zdůrazňuje, že doporučení VVURÚ SEA nejsou v tomto směru pro pořizovatele závazná a pořizovatel se jimi nemusí (a ani by neměl) řídit.

6.2 Důsledky ani důvody zvoleného doporučení VVURÚ SEA, jak popsáno v odstavci 6.1 výše však nejsou z textu VVURÚ SEA srozumitelné a doporučení je tak zmatečné, nevykonatelné a nepřezkoumatelné, v čehož důsledku se jím pořizovatel návrhu ÚP Ostředek nemůže řídit. Plochy, jež jsou součástí území řešeného platným územním plánem, nelze vyloučit z procesu pořizování ÚP, neboť územní plán musí řešit budoucí podobu veškerých ploch na území obce. Není tedy možno část území z územního plánu bez dalšího vyjmout.

6.3 Jak uvedeno výše, textu VVURÚ SEA doporučuje vyloučit plochu Dotčeného území Z5O a dalších výše uvedených ploch z dalšího procesu pořizování ÚP, čehož důsledkem by mohlo být zamezení využití Dotčeného území Z5O a dalších výše uvedených ploch pro zástavbu tak, jako je tomu dosud dle platného územního plánu. V důsledku navrhované změny hrozí Připomínajícímu vznik škody, včetně ušlého zisku (v řádech jednotek milionů korun). Upozorňujeme, že pokud by mělo dojít ke změně možnosti využití Dotčeného území Z5O a dalších výše uvedených ploch pro zástavbu oproti tomu, jaké je využití dle dosud platného územního plánu obce Ostředek (ve znění pozdějších změn), vzniká Vlastníkovi, mimo ostatní formy regresu, nárok na postup podle ustanovení § 102 odst. 2 stavebního zákona, které stanoví, že vlastníkovu pozemku, kterému vznikla prokazatelná majetková újma v důsledku zrušení určení pozemku k zastavění na základě změny územního plánu nebo vydáním nového územního plánu, náleží náhrada vynaložených nákladů na přípravu výstavby v obvyklé výši, zejména na koupi pozemku, na projektovou přípravu výstavby nebo v souvislosti se snížením hodnoty pozemku, který slouží k zajištění závazku. Tato náhrada náleží též vlastníkovu pozemku nebo osobě, která byla před změnou nebo zrušením regulačního plánu anebo před změnou nebo zrušením územního rozhodnutí, územního souhlasu nebo veřejnoprávní smlouvy nahrazující územní rozhodnutí podle § 94 odst. 3 oprávněna vykonávat práva z nich vyplývající, pokud uvedenou změnou nebo zrušením bylo zrušeno určení k zastavění a vznikla mu prokazatelná majetková újma. Zájmem pořizovatele by tak mělo být primárně předcházení škodám na veřejných rozpočtech, způsobených případnou změnou možnosti využití Dotčeného území Z5O a dalších výše uvedených ploch pro zástavbu tak, jako je tomu dosud dle platného územního plánu obce Ostředek. Na základě platného územního plánu obce Ostředek Připomínající doposud nakládal a stále nakládá s Pozemky, jež se nacházejí v Dotčeném území Z5O, s důvodným a legitimním očekáváním, že budou podnikatelsky využitelné k výstavbě v souladu s platným územním plánem. Připomínající jedná a zavazuje se k budoucím právním jednáním v dobré víře s tím, že jeho pozemky se nachází v zastavitelném území, plně tak spoléhal na jeho využitelnost podle platného územního plánu.

V důsledku vynětí Dotčeného území Z5O z pořizování ÚP či jiné případné změny možnosti využití Dotčeného území Z5O pro zástavbu tak, jako je tomu dosud dle platného územního plánu obce Ostředek, Vlastníkovi hrozí majetková újma (v řádech jednotek milionů korun), která musí být odškodněna, v opačném případě by byla zasažena ústavně zaručená práva Vlastníka vlastnit a pokojně užívat majetek dle čl. 11 Listiny základních práva svobod, konkrétně ochrana stanovená v odst. 4 čl. 11: „*Vyvláštění nebo nucené omezení vlastnického práva je možné ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu*“. Zásah do vlastnického práva tak musí být kompenzován.

*Další ochranu poskytuje čl. 36 odst. 3 Listiny základních práva svobod: „Každý má právo na náhradu škody způsobené mu nezákonným rozhodnutím soudu, jiného státního orgánu či orgánu veřejné správy nebo nesprávným úředním postupem.*

*Jak se vyjádřil Ústavní soud (IV. ÚS 3377/12 ze dne 16.5. 2013): „Z maximy článku 4 odst. 4 Listiny pak plyne, že při aplikaci zákona o náhradě škody jsou orgány veřejné moci povinny šetřit podstatu a smysl základního práva na náhradu škody zaručeného v čl. 36 odst. 3 Listiny.“*

Ústavní soud se dále ve svém nálezu I. ÚS 529/09 z 13.3. 2012 vyjádřil takto: „... jedním ze stěžejních principů právního státu, k němuž ČR zavazuje čl. 1 odst. 1 Ústavy, je budování důvěry občanů v právo a instituce státu, resp. veřejné moci. Tam, kde jednotlivec jedná s důvěrou ve věcnou správnost aktů státu či jeho postupů a rovněž s důvěrou v jejich soulad s právem, musí být současně garantováno právo na náhradu škody, pokud se ukáže, že presumpce správnosti či zákonnosti byla klamná. Jinak řečeno, taková důvěra je možné pouze tehdy, pokud stát či subjekty, na něž stát přenesl výkon některých svých pravomocí, odpovídají za škodu vzniklou jednotlivci jejich činností v případě, že tyto činnosti se posléze ukáží jako nezákonné či jinak vadné.“

Právě v takové důvěře v legitimní očekávání nakládal a zavazoval se Vlastník s Pozemky v Dotčeném území Z5O určenými k zástavbě v rámci podmínek platného územního plánu, na což vynaložil nemalé prostředky. Pokud by bylo následně přijato opatření obecné povahy, které by znemožnilo zástavbu těchto Pozemků, aniž by k tomu byl předložen vážný a zákonný důvod, a Pozemky se staly nezastavitelné (nebo omezeně zastavitelné v porovnání s platným územním plánem), **nese pořizovatel fatální důsledky svého nezákonného rozhodnutí spočívající v přijetí opatření obecné povahy.**

6.4 Připomínající namítá, že je zcela nepřezkoumatelné, proč právě ve vztahu k jeho Pozemkům, respektive Dotčenému území Z5O, má dojít k tak zásadní změně v možnosti využití řešené plochy (jejím vynětím z dalšího pořizování ÚP), a v čem převažuje veřejný zájem na ochraně životního prostředí vynětím Dotčeného území Z5O z procesu přípravy ÚP nad zájmem vlastníků pozemků v Dotčeném území Z5O na dosavadním způsobu využití jejich pozemků, co je zmírněním vlivu na krajinný ráz vůbec myšleno (viz např. str. 34 VVURÚ SEA, odstavec "Z5O"), jaké konkrétní hodnoty vedly k přijetí doporučení vyjmout Dotčené území Z5O, z procesu pořizování ÚP, v čem konkrétně spočívá tvrzené poškození vizuálně exponované dominantní plochy hmotově výraznou zástavbou atd. V současné době není možno z VVURÚ SEA náležitě zjistit důvody zmiňovaného doporučení vynětí z procesu pořizování ÚP u Dotčeného území Z5O, je tedy nepřezkoumatelné, když z něho nelze zjistit důvod a ověřit přiměřenost navrhovaného řešení. Ochrana krajinného rázu může být zabezpečena v rámci budoucích územních a stavebních řízení stejnými prostředky jako u již dříve proběhlých řízení ohledně výstavby skladových hal v katastrálním území Ostředek, tedy např. výtvarnými a architektonickými prostředky, stanovením podmínek a principů ochranných zelených pásů, ozelenění střech, hustota zeleně, barevného členění fasád a střech, včetně výsadby popínavých rostlin ke krytí fasád.

Zásah do vlastnického práva k Pozemkům Vlastníka ve formě přijetí navrženého doporučení VVURÚ SEA a následnou změnou územně plánovací dokumentace, které v daném případě nabývá i podoby otřesení právní jistoty a narušení legitimního očekávání, jež byly Vlastníkovi založeny předchozí (tedy v době připomínek platnou) podobou územně plánovací dokumentace, lze akceptovat pouze za podmínky, že vychází z ústavně legitimních a o zákonné cíle opřených důvodů a je činěn jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle.

6.5 Aktuální funkční využití umožňuje využívat území tak, jak uvedeno v odstavci 4. výše, zatímco návrh na vyloučení Dotčeného území Z5O z procesu pořizování ÚP by mohlo vyústit také v jeho budoucí nezastavitelnost.

6.6 Výše několikrát uvedené doporučení vyloučit Dotčené území Z5O z procesu pořizování ÚP je ve vztahu k Pozemkům Vlastníka diskriminační. Z judikatury Nejvyššího správního soudu (např. rozsudku ze dne 14. 2. 2013, Čj. 7 AOs 2/2012- 53) vyplývá, že územní plánování nemůže být činností zcela nahodilou, nepředvídatelnou a svévolnou. Proto je žádoucí, aby pořizovatel územního plánu respektoval předchozí územně plánovací dokumentaci téhož stupně a na základě ní přijaté dokumentace nižšího stupně.

6.7 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.

6.8 Územní plánování, jakkoliv je do určité míry nezávislé na věcných právech k nemovitým věcem, jejichž užívání reguluje, musí v průběhu pořizování územního plánu respektovat práva vlastníků nemovitých věcí. Pořizovateli nenáleží takové postavení, které by se vyznačovalo tím, že by prostřednictvím územního plánu prosadil vlastní představu o tom, jak by mělo být území pro příště využíváno, a vlastníci nemovitých věcí by se museli této představě podříditi. Úkolem pořizovatele v oblasti územního plánování je koordinovat soukromé zájmy jednotlivých vlastníků a zohlednit skutečné veřejné zájmy vyskytující se na území obce; tyto veřejné zájmy musí být jednak jasně a jednoznačně specifikovány v návrhu na změnu územního plánu, a dále musí převažovat nad zájmy soukromými - toto je princip proporcionality, který je v ČR ústavně chráněn.

6.9 K významu principu kontinuity územního plánování, jenž je úzce spojen s ústavními principy právní jistoty a ochrany legitimního očekávání, odkazuje Vlastník na rozsudek NSS ze dne 28. 6. 2017, č.j. 4 As 253/2016 - 45, bod 41, a dále rozsudek ze dne 27. 1. 2011, č.j. 7 Ao 7/2010-133.

6.10 Vlastník namítá, že neexistují důvody k odejmutí stávajícího funkčního využití Pozemků (tak jak je vymezen ve stávajícím platném územním plánu), neboť již v platném územním plánu došlo k odsouhlasení vynětí půdy v Dotčeném území Z5O a plochách Z2O, Z3O, Z4O a Z6O ze ZPF, nejde o záplavové území, neexistuje střet s veřejně prospěšnou stavbou, údolní nivou, zamokřeným územím, území se nenachází v blízkosti nemovité kulturní památky.

6.11 Intenzitu ve VVURÚ SEA navrhovaného omezení svých vlastnických práv má Připomínkující za nešetrné a diskriminační, mající zřetelné náznaky libovůle. Vlastník poukazuje na ustanovení § 18 odst. 3 stavebního zákona, podle něhož orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné a soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů. Pokud by pořizovatel vyhověl doporučení VVURÚ SEA a Dotčené území Z5O vyňal z procesu pořizování ÚP, výsledný návrh ÚP ve vztahu k Pozemkům ve vlastnictví Připomínkující ho by tyto cíle podle našeho názoru nenaplnil.

6.12 Pominutí existujících rozhodnutí veřejnoprávních orgánů ve vztahu k Pozemkům vlastníka dotčených přípravou nové územně plánovací dokumentace (územní rozhodnutí, případně stavební povolení, užívací povolení), je v rozporu s ustanovením § 3 správního řádu, kterým se řídí orgány územního plánování a dále ustanovením § 19 odst. 1 stavebního zákona, podle kterého je úkolem územního plánování zjišťovat a posuzovat stav území a prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání.

*V uvedeném duchu judikoval již Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 9. prosince 2010, č.j. 5 Ao 6/2010-65, v němž mimo jiné uvedl: „Veškerá rozhodnutí správních orgánů, jež nabyla právní moci a nebyla posléze k tomu příslušným orgánem zrušena, požívají presumpce své zákonnosti a správnosti a jsou podle § 73 odst. 2 správního řádu závazná pro všechny správní orgány.“*

6.13 Dotčené území Z5O, na kterém se Pozemky Vlastníka nacházejí, nemá výraznější architektonické a urbanistické hodnoty, není součástí žádného plošně chráněného území, tj. památkové rezervace ani památkové zóny; urbanistická hodnota území spočívá dle judikatury NSS např. v uspořádání, návaznosti i vlastnostech prostorů a staveb, zejména přístupných veřejnosti (průhledové osy, orientační, architektonické dominanty území, členitost a různorodost zástavby apod.). V návrhu ÚP Ostředek se mimo jiné uvádí, že návrh ÚP Ostředek nemění měřítko a charakter zástavby, zachovává osy průhledů na kulturní a přírodní dominanty, proto dle našeho názoru není důvod vyloučit Dotčené území Z5O ani jiné plochy z procesu pořizování ÚP.

6.14 Vynětí Dotčeného území Z5O, resp. ploch Z3O nebo Z4O z procesu pořizování ÚP a případná změna v možnosti Dotčené území Z5O zastavět v rozporu s původním platným územním plánem představuje nepřiměřený zásah do základních ústavních práv a případným schválením takového návrhu nastane hrubý nesoulad se zásadou přiměřenosti právní regulace v širším slova smyslu. Opatření obecné povahy musí umožňovat dosažení sledovaného cíle, musí s ním logicky souviset a musí být nejvhodnějším prostředkem k jeho dosažení. Základními stavebními kameny principu proporcionality je zásada subsidiarity a minimalizace zásahu do individuálních práv. V tomto případě je ale zcela zřejmé, že ani zákon, ani analyzované obecné požadavky na územní plán takový excesivní zásah do práv Vlastníka nežádají.

6.15 Vynětí Dotčeného území Z5O, resp. ploch Z3O nebo Z4O z procesu pořizování ÚP a případná změna v možnosti Dotčené území Z5O zastavět v rozporu s původním platným územním plánem by nesplňovala požadavek zákonnosti opatření obecné povahy tak, jak jej definovalo usnesení rozšířeného senátu NSS č.j. 1 Ao 1/2009. Podmínkou zákonnosti územního plánu je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o

zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu).

6.16 Vynětím Dotčeného území Z5O, resp. ploch Z3O nebo Z4O z procesu pořizování ÚP a případná změna v možnosti Dotčené území Z5O zastavět v rozporu s původním platným územním plánem by nebyly 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. Taková případná omezení by měla obdobné účinky jako vyvlastnění, neboť představují nové do této doby neexistující limity užívání Dotčeného území Z5O, plochy Z3O, Z4O, potažmo Pozemků Vlastníka. Jde o řešení zjevně nepřiměřené, excesivní, šikanózní, diskriminační a neodůvodněně zasahující do základních práv.

6.17 Vzhledem ke skutečnosti, že také obec Ostředek je vlastníkem pozemků v Dotčeném území Z5O a plochy Z2O a Z3O byly, dotkla by se změna návrhu ÚP Ostředek, jak navrhuje text VVURÚ SEA negativně citelně také zájmy obce, potažmo jejích obyvatel. Obec takovou změnu návrhu ÚP Ostředek nepodporuje.

Vzhledem ke všem výše uvedeným skutečnostem Připomínkující požaduje, aby plocha Dotčeného území Z5O a plochy Z2O a Z3O byly nadále bez výškové regulace a aby návrh ÚP Ostředek neobsahoval jakékoliv výškové regulace, které by jakéhokoliv vlastníka omezily v právu postavit v Dotčeném území Z5O a uvedených plochách Z2O a Z3O stavby vyšší než 12 m.

Dále připomínkující požaduje, aby plochy Z3O, Z4O a plocha Dotčeného území Z5O (tak jak jsou vymezeny v návrhu ÚP Ostředek) **nebyly vyloučeny** z dalšího procesu pořizování ÚP a tyto plochy (potažmo pozemky se v těchto plochách nacházející) zůstaly v územním plánu jako zastavitelné alespoň v takovém rozsahu, jak stanoveno ve stávajícím platném územním plánu obce Ostředek.

*Vyhodnocení: Připomínce bylo vyhověno. Plochy Z3O, Z4O a plocha dotčeného území Z5O byly po projednání a po konzultacích s dotčenými orgány a na základě vydaných územních a stavebních povolení a dalších obdržených podkladů akceptovány v rozsahu dle územního plánu obce. Výšková hladina pro zástavbu v těchto plochách byla upravena ve vazbě na vydaná rozhodnutí.*

**JUDr. Karel Klvaňa, jednatel společnosti E34 Ostředek s.r.o.**, ze dne 6. 8. 2019, doručeno na OÚ dne 9. 8. 2019

Připomínky dle ustanovení § 50 odst. 3 stavebního zákona k návrhu územního plánu Ostředek a vyhodnocení jeho vlivů na udržitelný rozvoj území.

#### **1. Identifikační údaje Připomínkujícího**

Společnost E34 Ostředek s.r.o, IČO 02081946, Rohanské nábřeží 642/35, Praha 8.

(dále jen „**Připomínkující**“ nebo „**Vlastník**“), tímto v souladu s ustanovením § 50 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, na základě Veřejné vyhlášky - oznámení vystavení návrhu územního plánu Ostředek (dále jen "**ÚP Ostředek**") a Vyhodnocení vlivů návrhu územního plánu Ostředek na udržitelný rozvoj území (dále jen „**VVURÚ**“) podává v zákonem stanovené lhůtě níže uvedené **připomínky** k návrhu ÚP Ostředek a Vyhodnocení vlivů návrhu územního plánu Ostředek na životní prostředí Část A vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území dle přílohy č. 5 vyhlášky č. 500/2006 Sb., v platném znění (dále jen „**VVURÚ SEA**“).

Obecní úřad Ostředek, jako příslušný orgán územního plánování (dále také jen „pořizovatel“) veřejnou vyhláškou zveřejnil informaci, že zajistil zpracování návrhu ÚP Ostředek a dokumentace VVURÚ a zároveň určil termín pro uplatňování připomínek.

#### **2. Dotčené území a Pozemky Vlastníka**

Soupis předmětných pozemků ve vlastnictví Připomínkujícího je uveden v příloze 1 (dále jen "**Pozemky**"). Pozemky se nacházejí v ploše, která je v návrhu ÚP Ostředek označena jako Z5O (plocha **Z5O** dále jen „**Dotčené území Z5O**“). Dotčené území Z5O je dle platného územního plánu, ve znění pozdějších změn, součástí zastavitelného území s funkcí K - komerční plocha.

**3. Základní údaje o Dotčeném území Z50 v návrhu ÚP Ostředek**

Těmito připomínkami Dotčené území Z50 a také plocha Z20, Z30, Z40 a Z60 jsou navrženy v návrhu ÚP Ostředek jako VL - Plocha výroby a skladování - lehký průmysl (v hlavním výkresu vyznačeno šedým mřížkováním). Z textové části návrhu ÚP Ostředek vyplývají, mimo jiné, následující hlavní a přípustná využití takové plochy:

Hlavní využití

plochy a pozemky výrobních areálů lehkého průmyslu, u kterých negativní vlivy nepřekračují hranice areálu a nezasahují sousedící plochy bydlení

Přípustné využití

malovýroba, řemeslná či přidružená výroba, výrobní i nevýrobní služby, stavby pro skladování

stavby a zařízení pro administrativu a stravování

veřejná prostranství

izolační a ochranná zeleň

technická zařízení a opatření k likvidaci dešťových vod

nezbytná technická a dopravní infrastruktura

Jednou z podmínek prostorového uspořádání je stanovení maximální výšky zástavby v zastavitelné ploše Z20, Z30 a Dotčeného území Z50 na 12 m od rostlého terénu.

Z návrhu ÚP Ostředek vyplývá, že Dotčené území Z50 a plochy Z20, Z30, Z40 a Z60 jsou zastavitelnou plochou ležící v zastavitelném území.

**4. Základní údaje o Dotčeném území Z50 v platném územním plánu obce Ostředek**

Území Dotčeného území Z50 a území plochy Z20, Z30, Z40 a Z60 jsou dle platného územního plánu obce Ostředek součástí zastavitelného území s funkcí K - komerční plocha. Z textové části platného územního plánu Ostředek vyplývají, mimo jiné, následující hlavní a přípustná využití takové plochy:

Hlavní využití

zařízení výroby a služeb, jejichž negativní vliv nezasáhne okolí nad přípustnou mez

prodejní sklady

stavby obchodu

parkoviště související s programem využití

motorest

služby spojené s provozem motorestu

zpevněné plochy

ochranná zeleň

Přípustné využití

zařízení pro skladování

garáže

administrativa

bydlení majitele nebo správce

ubytovna pro pracovníky

Výšková regulace komerčních ploch není stanovena.

**5. Připomínka č. 1 k návrhu ÚP Ostředek****Požadavek na odstranění výškové regulace**

Plocha Dotčeného území Z50 a plochy Z20 a Z30 by měly být bez výškové regulace a návrh ÚP Ostředek nemá obsahovat jakékoliv výškové regulace, které by jakéhokoliv vlastníka omezily v právu postavit v Dotčeném území Z50 a uvedených plochách Z20 a Z30 stavby vyšší než 12 m.

5.1 V textové části návrhu ÚP Ostředek se navrhuje výšková regulace ploch VL - výroba a skladování - lehký průmysl. Pro plochy Z20, Z30 a Dotčeného území Z50 se navrhuje maximální výška zástavby v zastavitelné ploše 12 m od rostlého terénu.

5.2 Text VVURÚ SEA doporučuje výškovou regulaci u plochy Z20 dále zpřísnit tak, že maximální výška zástavby v zastavitelné ploše by měla být pouze 9 m od rostlého terénu, včetně povinnosti doplnění pásu krycí zeleně při jižní a východní hranici celé plochy Z20.

5.3 S výše uvedenými výškovými regulacemi Připomínkující zásadně nesouhlasí. Připomínkující si dovoluje upozornit, že v platném územním plánu žádná výšková regulace, která by dopadala na pozemky nacházející se plochách Z20, Z30 a Dotčeném území Z50 uplatněna není a zavedením

regulace by došlo k nezákonnému omezení vlastnických práv vlastníků pozemků v uvedených plochách.

Zdůrazňujeme, že doporučení VVURÚ SEA nejsou v tomto směru pro pořizovatele závazná a pořizovatel se jimi nemusí (a ani by neměl) řídit.

5.4 Připomínkující rovněž připomíná, že na Tupém vrchu (přírodní dominanta zdaleka více exponovaná než území ploch Z5O a Z3O) již probíhá povolená výstavba hal, jejichž dopad na okolní krajinu byl řešen v rámci souvisejícího územního a stavebního řízení. Pokud by tedy Připomínkující měl být omezen nově plánovanou výškovou regulací 12 m, resp. 9 m, byla by taková regulace, mimo jiné, neodůvodněně diskriminační.

5.5.Připomínkující upozorňuje, že důsledkem navrhované výškové regulace by mohlo být zamezení využití Dotčeného území Z5O a dalších výše uvedených ploch pro zástavbu tak, jako je tomu dosud dle platného územního plánu. V důsledku navrhované změny hrozí Připomínkujícímu vznik škody, včetně ušlého zisku (v řádech stovek milionů korun).

5.6 Na základě platného územního plánu obce Ostředek Připomínkující doposud nakládal a stále nakládá s Pozemky, jež se nacházejí v Dotčeném území Z5O, s důvodným a legitimním očekáváním, že budou podnikatelsky využitelné k výstavbě v souladu s platným územním plánem bez výškového omezení. Připomínkující jedná a zavazuje se k budoucím právním jednáním v dobré víře s tím, že jeho Pozemky se nachází v zastavitelném území bez výškové regulace, plně tak spoléhal na jeho využitelnost podle platného územního plánu.

5.7.V důsledku zavedení výškové regulace či jiné případné změny možnosti využití Dotčeného území Z5O pro zástavbu tak, jako je tomu dosud dle platného územního plánu obce Ostředek, Vlastníkovi hrozí majetková újma (v řádech stovek milionů korun), která musí být odškodněna, v opačném případě by byla zasažena ústavně zaručená práva Vlastníka vlastnit a pokojně užívat majetek dle čl. 11 Listiny základních práva svobod, konkrétně ochrana stanovená v odst. 4 čl. 11: „*Vyvláštění nebo nucené omezení vlastnického práva je možné ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu*“. Zásah do vlastnického práva tak musí být kompenzován.

*Další ochranu poskytuje mj. čl. 36 odst. 3 Listiny základních práva svobod: „Každý má právo na náhradu škody způsobené mu nezákonným rozhodnutím soudu, jiného státního orgánu či orgánu veřejné správy nebo nesprávným úředním postupem“.*

*Jak se vyjádřil Ústavní soud (IV. ÚS 3377/12 ze dne 16.5. 2013): „Z maximy článku 4 odst. 4 Listiny pak plyne, že při aplikaci zákona o náhradě škody jsou orgány veřejné moci povinny šetřit podstatu a smysl základního práva na náhradu škody zaručeného v čl. 36 odst. 3 Listiny.“*

Ústavní soud se dále ve svém nálezu I. ÚS 529/09 z 13.3. 2012 vyjádřil takto:

*„...jedním ze stěžejních principů právního státu, k němuž ČR zavazuje čl. 1 odst. 1 Ústavy, je budování důvěry občanů v právo a instituce státu, resp. veřejné moci. Tam, kde jednotlivec jedná s důvěrou ve věcnou správnost aktů státu či jeho postupů a rovněž s důvěrou v jejich soulad s právem, musí být současně garantováno právo na náhradu škody, pokud se ukáže, že presumpce správnosti či zákonnosti byla klamná. Jinak řečeno, taková důvěra je možné pouze tehdy, pokud stát či subjekty, na něž stát přenesl výkon některých svých pravomocí, odpovídají za škodu vzniklou jednotlivci jejich Činností v případě, že tyto činnosti se posléze ukáží jako nezákonné či jinak vadné.“*

Právě v takové důvěře v legitimní očekávání nakládal a zavazoval se Vlastník s Pozemky Dotčeném území Z5O určenými k zástavbě v rámci podmínek platného územního plánu, na což vynaložil nemalé prostředky. Pokud by bylo následně přijato opatření obecné povahy, které by znemožnilo či omezilo zástavbu těchto Pozemků, aniž by k tomu byl předložen vážný a zákonný důvod, a Pozemky se staly nezastavitelné (nebo omezeně zastavitelné v porovnání s platným územním plánem či vydanými územními rozhodnutími), nese pořizovatel fatální důsledky svého nezákonného rozhodnutí spočívající v přijetí opatření obecné povahy.

## **6.Připomínka č. 2 k VVURÚ SEA**

### **Požadavek na ponechání ploch v procesu pořizování ÚP**

Návrh ÚP Ostředek by neměl vyhovět doporučení VVURÚ SEA ohledně vyloučení

Dotčeného území Z5O a ploch Z3O a Z40 z dalšího procesu pořizování ÚP.

6.1 V textu VVURÚ SEA se doporučuje vyloučit plochu Dotčeného území Z50 a ploch Z30 a Z40 z dalšího procesu pořizování ÚP z důvodu zmírnění vlivu na krajinný ráz a předpokladu poškození vizuálně exponované dominantní polohy hmotově výraznou zástavbou.

Také na tomto místě připomínající zdůrazňuje, že doporučení VVURÚ SEA nejsou v tomto směru pro pořizovatele závazná a pořizovatel se jimi nemusí (a ani by neměl) řídit.

6.2. Důsledky ani důvody zvoleného doporučení VVURÚ SEA, jak popsáno v odstavci 6.1 výše však nejsou z textu VVURÚ SEA srozumitelné a doporučení je tak zmatečné, nevykonatelné a nepřezkoumatelné, v čehož důsledku se jím pořizovatel návrhu ÚP Ostředek nemůže řídit. Plochy, jež jsou součástí území řešeného platným územním plánem, nelze vyloučit z procesu pořizování ÚP, neboť územní plán musí řešit budoucí podobu veškerých ploch na území obce. Není tedy možno část území z územního plánu bez dalšího vyjmout.

6.3 Jak uvedeno výše, textu VVURÚ SEA doporučuje vyloučit plochu Dotčeného území Z50 a dalších výše uvedených ploch z dalšího procesu pořizování ÚP, čehož důsledkem by mohlo být zamezení využití Dotčeného území Z50 a dalších výše uvedených ploch pro zástavbu tak, jako je tomu dosud dle platného územního plánu. V důsledku navrhované změny hrozí. Připomínajícímu vznik škody, včetně ušlého zisku (v řádech jednotek milionů korun).

Upozorňujeme, že pokud by mělo dojít ke změně možnosti využití Dotčeného území Z50 a dalších výše uvedených ploch pro zástavbu oproti tomu, jaké je využití dle dosud platného územního plánu obce Ostředek (ve znění pozdějších změn), vzniká Vlastníkovi, mimo ostatní formy regresu, nárok na postup podle ustanovení § 102 odst. 2 stavebního zákona, které stanoví, že vlastníkovi pozemku, kterému vznikla prokazatelná majetková újma v důsledku zrušení určení pozemku k zastavění na základě změny územního plánu nebo vydáním nového územního plánu, náleží náhrada vynaložených nákladů na přípravu výstavby v obvyklé výši, zejména na koupi pozemku, na projektovou přípravu výstavby nebo v souvislosti se snížením hodnoty pozemku, který slouží k zajištění závazku. Tato náhrada náleží též vlastníkovi pozemku nebo osobě, která byla před změnou nebo zrušením regulačního plánu anebo před změnou nebo zrušením územního rozhodnutí, územního souhlasu nebo veřejnoprávní smlouvy nahrazující územní rozhodnutí podle § 94 odst. 3 oprávněna vykonávat práva z nich vyplývající, pokud uvedenou změnou nebo zrušením bylo zrušeno určení k zastavění a vznikla mu prokazatelná majetková újma. Zájem pořizovatele by tak mělo být primárně předcházení škodám na veřejných rozpočtech, způsobených případnou změnou možnosti využití Dotčeného území Z50 a dalších výše uvedených ploch pro zástavbu tak, jako je tomu dosud dle platného územního plánu obce Ostředek.

Na základě platného územního plánu obce Ostředek Připomínající doposud nakládal a stále nakládá s Pozemky, jež se nacházejí v Dotčeném území Z50, s důvodným a legitimním očekáváním, že budou podnikatelsky využitelné k výstavbě v souladu s platným územním plánem. Připomínající jedná a zavazuje se k budoucím právním jednáním v dobré víře s tím, že jeho pozemky se nachází v zastavitelném území, plně tak spoléhal na jeho využitelnost podle platného územního plánu.

V důsledku vynětí Dotčeného území Z50 z pořizování ÚP či jiné případné změny možnosti využití Dotčeného území Z50 pro zástavbu tak, jako je tomu dosud dle platného územního plánu obce Ostředek, Vlastníkovi hrozí majetková újma (v řádech jednotek milionů korun), která musí být odškodněna, v opačném případě by byla zasažena ústavně zaručená práva Vlastníka vlastnit a pokojně užívat majetek dle čl. 11 Listiny základních práva svobod, konkrétně ochrana stanovená v odst. 4 čl. 11: „*Vyvlastnění nebo nucené omezení vlastnického práva je možné ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu*“. Zásah do vlastnického práva tak musí být kompenzován.

*Další ochranu poskytuje čl. 36 odst. 3 Listiny základních práva svobod: „Každý má právo na náhradu škody způsobené mu nezákonným rozhodnutím soudu, jiného státního orgánu či orgánu veřejné správy nebo nesprávným úředním postupem“.*

*Jak se vyjádřil Ústavní soud (IV. ÚS 3377/12 ze dne 16.5. 2013): „Z maximy článku 4 odst. 4 Listiny pak plyne, že při aplikaci zákona o náhradě škody jsou orgány veřejné moci povinny šetřit podstatu a smysl základního práva na náhradu škody zaručeného v čl. 36 odst. 3 Listiny.“*

Ústavní soud se dále ve svém nálezu I. ÚS 529/09 z 13.3. 2012 vyjádřil takto: „... *jedním ze stěžejních principů právního státu, k němuž ČR zavazuje čl. 1 odst. 1 Ústavy, je budování důvěry občanů v právo a instituce státu, resp. veřejné moci. Tam, kde jednotlivec jedná s důvěrou ve věcnou správnost aktů státu či jeho postupů a rovněž s důvěrou v jejich soulad s právem, musí být současně garantováno právo na náhradu škody, pokud se ukáže, že presumpce správnosti či*

*zákonnosti byla klamná. Jinak řečeno, taková důvěra je možné pouze tehdy, pokud stát či subjekty, na něž stát přenesl výkon některých svých pravomocí, odpovídají za škodu vzniklou jednotlivci jejich činnostmi v případě, že tyto činnosti se posléze ukáží jako nezákonné či jinak vadné.“*

Právě v takové důvěře v legitimní očekávání nakládal a zavazoval se Vlastník s Pozemky v Dotčeném území Z5O určenými k zástavbě v rámci podmínek platného územního plánu, na což vynaložil nemalé prostředky. Pokud by bylo následně přijato opatření obecné povahy, které by znemožnilo zástavbu těchto Pozemků, aniž by k tomu byl předložen vážný a zákonný důvod, a Pozemky se staly nezastavitelné (nebo omezeně zastavitelné v porovnání s platným územním plánem), **nese pořizovatel fatální důsledky svého nezákonného rozhodnutí spočívající v přijetí opatření obecné povahy.**

6.4 Připomínající namítá, že je zcela nepřezkoumatelné, proč právě ve vztahu k jeho Pozemkům, respektive Dotčenému území Z5O, má dojít k tak zásadní změně v možnosti využití řešené plochy (jejím vynětím z dalšího pořizování ÚP), a v čem převažuje veřejný zájem na ochraně životního prostředí vynětím Dotčeného území Z5O z procesu přípravy ÚP nad zájmem vlastníků pozemků v Dotčeném území Z5O na dosavadním způsobu využití jejich pozemků, co je zmírněním vlivu na krajinný ráz vůbec myšleno (viz např. str. 34 VVURÚ SEA, odstavec "Z5O"), jaké konkrétní hodnoty vedly k přijetí doporučení vyjmout Dotčené území Z5O, z procesu pořizování ÚP, v čem konkrétně spočívá tvrzené poškození vizuálně exponované dominantní plochy hmotově výraznou zástavbou atd. V současné době není možno z VVURÚ SEA náležitě zjistit důvody zmiňovaného doporučení vynětí z procesu pořizování ÚP u Dotčeného území Z5O, je tedy nepřezkoumatelné, když z něho nelze zjistit důvod a ověřit přiměřenost navrhovaného řešení. Ochrana krajinného rázu může být zabezpečena v rámci budoucích územních a stavebních řízení stejnými prostředky jako u již dříve proběhlých řízení ohledně výstavby skladových hal v katastrálním území Ostředek, tedy např. výtvarnými a architektonickými prostředky, stanovením podmínek a principů ochranných zelených pásů, ozelenění střech, hustota zeleně, barevného členění fasád a střech, včetně výsadby popínavých rostlin ke krytí fasád.

Zásah do vlastnického práva k Pozemkům Vlastníka ve formě přijetí navrženého doporučení VVURÚ SEA a následnou změnou územně plánovací dokumentace, které v daném případě nabývá i podoby otřesení právní jistoty a narušení legitimního očekávání, jež byly Vlastníkovi založeny předchozí (tedy v době připomínek platnou) podobou územně plánovací dokumentace, lze akceptovat pouze za podmínky, že vychází z ústavně legitimních a o zákonné cíle opřených důvodů a je činěn jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle.

6.5 Aktuální funkční využití umožňuje využívat území tak, jak uvedeno v odstavci 4. výše, zatímco návrh na vyloučení Dotčeného území Z5O z procesu pořizování ÚP by mohlo vyústit také v jeho budoucí nezastavitelnost.

6.6 Výše několikrát uvedené doporučení vyloučit Dotčené území Z5O z procesu pořizování ÚP je ve vztahu k Pozemkům Vlastníka diskriminační. Z judikatury Nejvyššího správního soudu (např. rozsudku ze dne 14. 2. 2013, Čj. 7 AOs 2/2012- 53) vyplývá, že územní plánování nemůže být činností zcela nahodilou, nepředvídatelnou a svévolnou. Proto je žádoucí, aby pořizovatel územního plánu respektoval předchozí územně plánovací dokumentaci téhož stupně a na základě ní přijaté dokumentace nižšího stupně.

6.7 Nejvyšší správní soud rovněž zformuloval právní názor (v rozsudku ze dne 20. 5. 2010, čj. 8 AOs 2/2010 - 644), že je nutno s přihlédnutím k principům právní jistoty a legitimního očekávání respektovat kontinuitu územního plánování.

6.8 Územní plánování, jakkoliv je do určité míry nezávislé na věcných právech k nemovitým věcem, jejichž užívání reguluje, musí v průběhu pořizování územního plánu respektovat práva vlastníků nemovitých věcí. Pořizovateli nenáleží takové postavení, které by se vyznačovalo tím, že by prostřednictvím územního plánu prosadil vlastní představu o tom, jak by mělo být území pro příště využíváno, a vlastníci nemovitých věcí by se museli této představě podříditi. Úkolem pořizovatele v oblasti územního plánování je koordinovat soukromé zájmy jednotlivých vlastníků a zohlednit skutečné veřejné zájmy vyskytující se na území obce; tyto veřejné zájmy musí být jednak jasně a jednoznačně specifikovány v návrhu na změnu územního plánu, a dále musí převažovat nad zájmy soukromými - toto je princip proporcionality, který je v ČR ústavně chráněn.



6.9 K významu principu kontinuity územního plánování, jenž je úzce spojen s ústavními principy právní jistoty a ochrany legitimního očekávání, odkazuje Vlastník na rozsudek NSS ze dne 28. 6. 2017, č.j. 4 As 253/2016 - 45, bod 41, a dále rozsudek ze dne 27. 1. 2011, č.j. 7 Ao 7/2010-133.

6.10 Vlastník namítá, že neexistují důvody k odejmutí stávajícího funkčního využití Pozemků (tak jak je vymezen ve stávajícím platném územním plánu), neboť již v platném územním plánu došlo k odsouhlasení vynětí půdy v Dotčeném území Z5O a plochách Z2O, Z3O, Z4O a Z6O ze ZPF, nejde o záplavové území, neexistuje střet s veřejně prospěšnou stavbou, údolní nivou, zamokřeným územím, území se nenachází v blízkosti nemovité kulturní památky.

6.11 Intenzitu ve VVURÚ SEA navrhovaného omezení svých vlastnických práv má Připomínkující za nešetné a diskriminační, mající zřetelné náznaky libovůle. Vlastník poukazuje na ustanovení § 18 odst. 3 stavebního zákona, podle něhož orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné a soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů. Pokud by pořizovatel vyhověl doporučení VVURÚ SEA a Dotčené území Z5O vyňal z procesu pořizování ÚP, výsledný návrh ÚP ve vztahu k Pozemkům ve vlastnictví Připomínkující ho by tyto cíle podle našeho názoru nenaplnil.

6.12 Pominutí existujících rozhodnutí veřejnoprávních orgánů ve vztahu k Pozemkům vlastníka dotčených přípravou nové územně plánovací dokumentace (územní rozhodnutí, případně stavební povolení, užívací povolení), je v rozporu s ustanovením § 3 správního řádu, kterým se řídí orgány územního plánování a dále ustanovením § 19 odst. 1 stavebního zákona, podle kterého je úkolem územního plánování zjišťovat a posuzovat stav území a prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání.

*V uvedeném duchu judikoval již Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 9. prosince 2010, č.j. 5 Ao 6/2010-65, v němž mimo jiné uvedl: „Veškerá rozhodnutí správních orgánů, jež nabyla právní mocí a nebyla posléze k tomu příslušným orgánem zrušena, požívají presumpce své zákonnosti a správnosti a jsou podle § 73 odst. 2 správního řádu závazná pro všechny správní orgány.*

6.13 Dotčené území Z5O, na kterém se Pozemky Vlastníka nacházejí, nemá výraznější architektonické a urbanistické hodnoty, není součástí žádného plošně chráněného území, tj. památkové rezervace ani památkové zóny; urbanistická hodnota území spočívá dle judikatury NSS např. v uspořádání, návaznosti i vlastnostech prostorů a staveb, zejména přístupných veřejnosti (průhledové osy, orientační, architektonické dominanty území, členitost a různorodost zástavby apod.). V návrhu ÚP Ostředek se mimo jiné uvádí, že návrh ÚP Ostředek nemění měřítko a charakter zástavby, zachovává osy průhledů na kulturní a přírodní dominanty, proto dle našeho názoru není důvod vyloučit Dotčené území Z5O ani jiné plochy z procesu pořizování ÚP.

6.14 Vynětí Dotčeného území Z5O, resp. ploch Z3O nebo Z4O z procesu pořizování ÚP a případná změna v možnosti Dotčené území Z5O zastavět v rozporu s původním platným územním plánem představuje nepřiměřený zásah do základních ústavních práv a případným schválením takového návrhu nastane hrubý nesoulad se zásadou přiměřenosti právní regulace v širším slova smyslu. Opatření obecné povahy musí umožňovat dosažení sledovaného cíle, musí s ním logicky souviset a musí být nejvhodnějším prostředkem k jeho dosažení. Základními stavebními kameny principu proporcionality je zásada subsidiarity a minimalizace zásahu do individuálních práv. V tomto případě je ale zcela zřejmé, že ani zákon, ani analyzované obecné požadavky na územní plán takový excesivní zásah do práv Vlastníka nežádají.

6.15 Vynětí Dotčeného území Z5O, resp. ploch Z3O nebo Z4O z procesu pořizování ÚP a případná změna v možnosti Dotčené území Z5O zastavět v rozporu s původním platným územním plánem by nesplňovala požadavek zákonnosti opatření obecné povahy tak, jak jej definovalo usnesení rozšířeného senátu NSS č.j. 1 Ao 1/2009. Podmínkou zákonnosti územního plánu je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu).

6.16 Vynětím Dotčeného území Z5O, resp. ploch Z3O nebo Z4O z procesu pořizování ÚP a případná změna v možnosti Dotčené území Z5O zastavět v rozporu s původním platným územním plánem by nebyly 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. Taková případná omezení by měla obdobné účinky jako vyvlastnění, neboť představují nové do této doby neexistující limity užívání Dotčeného

území Z5O, plochy Z3O, Z4O, potažmo Pozemků Vlastníka. Jde o řešení zjevně nepřiměřené, excesivní, šikanózní, diskriminační a neodůvodněně zasahující do základních práv.

6.17 Vzhledem ke skutečnosti, že také obec Ostředek je vlastníkem pozemků v Dotčeném území Z5O, dotkla by se změna návrhu ÚP Ostředek, jak navrhuje text VVURÚ SEA negativně citelně také zájmů obce, potažmo jejích obyvatel. Obec takovou změnu návrhu ÚP Ostředek nepodporuje.

Vzhledem ke všem výše uvedeným skutečnostem Připomínkující požaduje, aby plocha Dotčeného území Z5O a plochy Z2O a Z3O byly nadále bez výškové regulace a aby návrh ÚP Ostředek neobsahoval jakékoliv výškové regulace, které by jakéhokoliv vlastníka omezily v právu postavit v Dotčeném území Z5O a uvedených plochách Z2O a Z3O stavby vyšší než 12 m.

Dále připomínkující požaduje, aby plochy Z3O, Z4O a plocha Dotčeného území Z5O (tak jak jsou vymezeny v návrhu ÚP Ostředek) **nebyly vyloučeny** z dalšího procesu pořizování ÚP a tyto plochy (potažmo pozemky se v těchto plochách nacházející) zůstaly v územním plánu jako zastavitelné alespoň v takovém rozsahu, jak stanoveno ve stávajícím platném územním plánu obce Ostředek.

*Vyhodnocení: Připomínce bylo vyhověno. Plochy Z2O, Z3O, Z4O a Z5O byly po projednání a po konzultacích s dotčenými orgány a na základě vydaných územních a stavebních povolení a dalších obdržných podkladů akceptovány v rozsahu dle územního plánu obce. Výšková hladina pro zástavbu v těchto plochách byla upravena ve vazbě na vydaná rozhodnutí.*

## **p.2 Vyhodnocení připomínek uplatněných v rámci veřejného projednání**

**Povodí Vltavy, státní podnik**, ze dne 18. 1. 2022, zn. PVL-4501/2022/240-Vo, doručeno na OÚ dne 21. 1. 2022.

Návrh územního plánu Ostředek - vyjádření správce povodí a oprávněného investora K.Ú.:  
Ostředek VODOPRÁVNÍ ÚŘAD : Benešov KRAJ: Středočeský

Č.H.P.: 1-09-03-0950-0-00 HGR:6320

ÚTVAR POVRCHOVÝCH VOD: DVL 0600 Krešický potok od pramene po ústí do toku Sázava ÚTVAR  
PODZEMNÍCH VOD: 63204 Krystalinikum v povodí Střední Vltavy - severní část

Dne 20. 12. 2021 jsme obdrželi oznámení o návrhu územního plánu Ostředek. Pořizovatelem je Obecní úřad Ostředek. Objednatelem je Obec Ostředek. Návrh územního plánu Ostředek vypracoval Ing. Petr Laube Autorizovaný architekt pro obor územní plánování.

Řešené území se skládá ze tří katastrálních území Ostředek (sídla Ostředek a Mžížovice), Bělčice u Ostředka (sídlo Bělčice a osada Vráž) a Třemošnice (sídlo Třemošnice).

Respektován bude štolový vodovodní přivaděč Želivka, včetně ochranného pásma, který prochází jihozápadním okrajem řešeného území.

Územní plán navrhuje zásobování sídel Ostředek a Mžížovice napojením na vodovodní přivaděč Želivka. U tohoto záměru dochází v současné době k jeho realizaci. V sídlech Bělčice a Třemošnice zůstane zachováno individuální zásobování vodou. ÚP nevyklučuje realizaci centrálního, nebo skupinového zásobování vodou jako nezbytnou technickou infrastrukturu. Plochy a objekty, které nebude možné zásobovat z místních vodovodních systémů, lze zásobovat individuálně prostřednictvím vlastních studní na základě prokázání, že jejich realizací nedojde k ovlivnění stávajících vodních zdrojů. Navržené plochy výroby a skladování Z2O, Z3O, Z5O a Z17O budou zásobovány vodou individuálně, nevyklučuje se však jejich možné napojení na navržený vodovodní přivaděč.

V řešeném území se nacházejí 2 ČOV, v Ostředku a Mžížovicích, obě mají vyčerpanou kapacitu. Proto územní plán navrhuje novou ČOV v Ostředku (plocha Z23O), na které budou následně likvidovány odpadní vody z Ostředka a Mžížovic. Odpadní vody v sídlech Bělčice a Třemošnice a v osadách a samotách budou i nadále likvidovány individuálně.

Odpadní plochy z ploch výroby a skladování Z2O, Z3O, Z5O a Z17O budou řešeny individuálně se zohledněním konkrétního záměru.

Pokud to místní podmínky dovolí, bude dešťová kanalizace budována jako oddílná pouze pro odvodnění veřejných komunikací. Likvidace dešťových vod na soukromých pozemcích bude prioritně zajištěna vsakem na vlastním pozemku.

Ostředek:

Návrh ploch bydlení v rodinných domech venkovských na západním okraji sídla (plochy Z90, Z100, Z110, Z130, Z140, Z150 a Z160) a na jižním okraji sídla (plochy Z180, Z200, Z210 a Z220).

- Návrh plochy smíšené obytné venkovské na severním okraji sídla (plocha Z240).

- Respektování stávající sportovní plochy na východním okraji sídla, včetně jejího odclonění návrhem ochranné a izolační zeleně (plocha K20).

- Návrh rozvoje ploch výroby a skladování zejména ve vazbě na mimoúrovňové křížení dálnice DI a silnice II/110 prostřednictvím ploch výroby a skladování - lehký průmysl (Z20 - část plochy náleží do k.ú. Bělčice u Ostředka, Z30, Z50, Z170).

Respektování stávajícího zemědělského areálu na východním okraji sídla.

- Návrh plochy technické infrastruktury - inženýrské sítě (plocha Z230) pro rozšíření ČOV Ostředek.

Bělčice, Všechny a Vráž:

Návrh plochy smíšené obytné venkovské (plocha Z3B) na severním okraji Bělčic.

- Návrh plochy rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci (plocha Z1B) na západním okraji řešeného území.

- Respektování stávajícího areálu stělnice Vráž na severním okraji řešeného území.

- Respektování stávající plochy výroby a skladování jižně od tělesa dálnice, včetně doplnění ploch stejného využití v prostoru mezi dálnicí DI a silnicí III/1107 (plocha Z20 - část plochy náleží do k.ú. Ostředek)

Mžížovice:

Návrh ploch bydlení v rodinných domech venkovských na východním okraji sídla (plochy Z4M a Z5M).

- Návrh plochy bydlení v rodinných domech venkovských (plocha Z1M) na západním okraji sídla.

- Návrh plochy smíšené obytné venkovské (plocha Z2M) na západním okraji sídla, ve vazbě na plochy stejného využití.

Třemošnice:

Návrh ploch smíšených obytných venkovských na jižním okraji sídla (plochy Z3T, Z4T a Z5T).

- Respektování stávající sportovní plochy v severní části sídla.

- Respektování stávajícího zemědělského areálu na východním okraji sídla

A. Povodí Vltavy, státní podnik jako oprávněný investor nemá k návrhu územního plánu Ostředek námitek.

B. Jako správce povodí, který vykonává správu v dílčím povodí Dolní Vltavy, souhlasíme s návrhem územního plánu Ostředek s následujícími podmínkami:

1. V návrhu územního plánu budou respektována stanovená záplavová území vodních toků a ochranná pásma vodních zdrojů.

*Vyhodnocení: Do bezprostřední blízkosti vodních toků nebyla nová zástavba navržena. Kolem vodních toků je zachováno nezastavitelné území a tento požadavek je včleněn i do výrokové části dokumentace.*

2. Napojení na vodovod, splaškovou kanalizaci a ČOV bude projednáno s jeho provozovatelem, resp. vlastníkem. V nových rozvojových plochách bude navržena oddílná kanalizace.

*Vyhodnocení: Skladovací a výrobní plochy jsou již z převážné části realizovány na základě vydaných stavebních povolení, kde se posuzovalo i nakládání se srážkovými vodami. Zbývající část nezastavěné plochy musí být v rámci navazujících řízení řešena tak, aby*

*Koncepce likvidace odpadních vod je řešena v kap. d.3.2. Posouzení technického řešení bude věcí navazujících správních rozhodnutí. V rámci přípravy staveb nelze opomenout provozovatele stávajícího zařízení, resp. vlastníka technické infrastruktury.*

3. Technologie nově navržené ČOV bude navržena dle nejlepších dostupných technologií. Technologii ČOV doporučujeme upřesnit v rámci územního a stavebního řízení. Projektovou dokumentaci požadujeme předložit ke stanovisku správce povodí.

*Vyhodnocení:* Přípomínka je vzata na vědomí a byla vyhodnocena jako bezpředmětná. V rámci navazujících správních rozhodnutí je Povodí Vltavy neopomenutelným orgánem pro rozhodování vodoprávního úřadu, a je tedy nezbytné si od něj zajistit vydání stanoviska, případně vyjádření k jednotlivým záměrům. Bylo v zájmu obce zajistit u projektanta navržení technického řešení, které odpovídá kvalitním technologiím se zohledněním i finančních možností investora, tj. obce. Dne 16.4.2020 bylo vydáno vodoprávním úřadem povolení pro soubor staveb: „Rekonstrukce a intenzifikace ČOV Ostředek“, nabytí účinnosti dne 22.5.2020. Povodí Vltavy bylo s návrhem řešení seznámeno a ve smyslu ustanovení § 27 odst. 2 správního řádu jim na základě možného dotčení práv v souvislosti se změnou povolení k nakládání s vodami bylo rozhodnutí doručeno.

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

*Vyhodnocení:* Koncepce likvidace dešťových vod z jednotlivých lokalit je řešena v kap. d.3.3. kde při rozhodování o změnách v území a využívání území budou respektovány zásady:

- V rámci stavebních pozemků bude prokázáno, že se odtokové poměry z povrchu urbanizovaného území nezhoršily oproti stavu před výstavbou.

- Pokud to místní podmínky dovolí, bude dešťová kanalizace budována jako oddílná pouze pro odvodnění veřejných komunikací.

- Likvidace dešťových vod na soukromých pozemcích bude prioritně zajištěna vsakem na vlastním pozemku.

- Stavby a opatření pro likvidaci dešťových vod lze realizovat v souladu s podmínkami využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití.

Stanovené podmínky ve vazbě na podrobnost dokumentace územního plánu jsou k zajištění ochrany před dešťovými vodami dostatečné.

Toto vyjádření správce povodí platí dva roky ode dne jeho vydání.

*Vyhodnocení:* Vyjádření uplatněná v rámci pořizování územních plánů nemají stanovenou lhůtu platnosti. V případě, že se v území změny podmínky, může oprávněný investor podat podnět na změnu územního plánu ve smyslu ustanovení § 46 stavebního zákona.

**J. a M.N.** Ostředek, ze dne 13. 1. 2022, doručeno na OÚ dne 17. 1. 2022  
Vyjádření k ÚP:

Dne 21. 6. 2017 jsme žádali o zařazení parcel 563/1 a 563/3 v k.ú Ostředek do připravovaného Územního plánu, jako parcely určené pro výstavbu. Viz. příložená žádost ze dne 21. 6. 2017.

Dle Návrhu územního plánu a Vyhodnocení nejsou tyto parcely v Územním plánu uvedeny jako pozemky určené k výstavbě rodinných domů. Tímto Vás žádáme o znovu projednání našeho požadavku zařazení parcel 563/1 a 563/3 do nového Územního plánu obce Ostředek a případné odůvodnění.

Žádost ze dne 21. 6. 2017 podaná na OÚ dne 23. 6. 2017:

V současné době se připravují podklady na změnu Územního plánu obce Ostředek.

Proto vás žádám o zařazení parcel 563/1, 563/3 v k.ú. Ostředek, které jsou v našem vlastnictví, do nově připravovaného Územního plánu, jako parcely určené pro výstavbu.

*Vyhodnocení:* Přípomínce se nevyhovuje. Parcely č. 563/1, 563/3 v k.ú. Ostředek výrazně zasahují do volné krajiny.

V sídle Ostředek je územním plánem vymezeno dostatečné množství ploch, které umožňují novou zástavbu. Toto bylo konstatováno i v rámci posouzení nadřízeného orgánu územního plánování, kdy bylo vydáno nesouhlasné stanovisko. Nadřízený orgán posoudil, že územním plánem vymezené plochy jsou plošně nadhodnocené, svou rozlohou neakceptující přiměřený rozvoj sídel a dokumentace

*dostatečně nezohlednila vyvážené a efektivní využívání zastavěného území. Občanská vybavenost sídla je nedostatečná ve vazbě na navrhovaný rozvoj.*

*Na základě tohoto stanoviska muselo dojít znovu k prověření a k redukci zastavitelných ploch, kde dle stavebního zákona je ochrana nezastavěného území veřejným zájmem a jejich vhodnost se posuzuje ve vazbě na celou sídelní strukturu. Další rozšíření zastavitelných ploch je nezdůvodnitelné.*

### **p.3 Vyhodnocení připomínek uplatněných v rámci opakovaného veřejného projednání**

**Povodí Vltavy, státní podnik,** ze dne 21.4.2023, zn. PVL-29516/2023/240-Vo, doručeno na OÚ dne 27.4.2023.

Návrh územního plánu Ostředek - vyjádření správce povodí a oprávněného investora K.Ú.:  
Ostředek VODOPRÁVNÍ ÚŘAD: Benešov KRAJ: Středočeský

Č.H.P.: 1-09-03-0950-0-00 HGR:6320

ÚTVAR POVRCHOVÝCH VOD: DVL 0600 Krešický potok od pramene po ústí do toku Sázava ÚTVAR  
PODZEMNÍCH VOD: 63204 Krystalinikum v povodí Střední Vltavy - severní část

Dne 23.3.2023 jsme obdrželi oznámení o návrhu územního plánu Ostředek. Pořizovatelem je Obecní úřad Ostředek. Objednatelem je Obec Ostředek. Návrh územního plánu Ostředek vypracoval Ing. Petr Laube Autorizovaný architekt pro obor územní plánování, ČKA 03889.

K návrhu územního plánu Ostředek bylo vydáno vyjádření č.j. PVL-4501/2022/240-Vo dne 18.1.2022.

Řešené území se skládá ze tří katastrálních území Ostředek (sídla Ostředek a Mžížovice), Bělčice u Ostředka (sídlo Bělčice a osada Vráž) a Třemošnice (sídlo Třemošnice).

Jižní částí řešeného území prochází štolový vodovodní přivaděč Želivka, včetně ochranného pásma.

Územní plán navrhuje nově realizované napojení Ostředka a Mžížovic na štolový vodovodní přivaděč Želivka. Toto nové zásobování Ostředka a Mžížovic vodou pokrývá potřeby všech zastavitelných ploch pro bydlení, včetně rezervy. V současné době probíhá realizace tohoto záměru. Aktuálně je ve fázi studie projekt napojení Třemošnice na Skupinový vodovod CHOPOS. V ostatních sídlech, osadách a samotách se navrhuje zachování stávajícího individuálního zásobování vodou. Navržené plochy výroby a skladování Z2O, Z3O, Z5O a Z17O budou zásobovány vodou individuálně, nevylučuje se však jejich možné napojení na navržený vodovodní přivaděč.

V řešeném území se nacházejí 2 ČOV, v Ostředku (250 EO) a Mžížovicích, obě mají vyčerpanou kapacitu. Proto územní plán navrhuje novou ČOV v Ostředku (plocha Z23O), na které budou následně likvidovány odpadní vody z Ostředka a Mžížovic.

Vzhledem k tomu, že prozatím není zpracována podrobnější projektová dokumentace a není známá konkrétní trasa propojení kanalizačních soustav sídel Mžížovice a Ostředek, není územním plánem tato navrhována a bude řešena jako nezbytná technická infrastruktura v souladu se stanovenými podmínkami využití. Odpadní vody z ploch výroby a skladování Z2O, Z3O, Z5O a Z17O budou řešeny individuálně.

Z důvodu zajištění odpovídající likvidace odpadních vod v Ostředku a Mžížovicích navrhuje územní plán kanalizační stoky vedoucí k následujícím plochám:

Návrh kanalizační stoky pro likvidaci odpadních vod z plochy Z100 a Z110 v Ostředku; z plochy Z22 v Ostředku; z ploch Z200 a Z210 v Ostředku; z plochy Z22 v Ostředku; z plochy Z1M v Mžížovicích. V ostatních sídlech, osadách a samotách v řešeném území zůstane zachována individuální likvidace odpadních vod.

Dešťová kanalizace je částečně vybudována pouze v Ostředku, Mžížovicích a Třemošnici. V ostatních sídlech pro odvádění povrchových vod jsou užívány příkopy, strouhy a propustky. Územní plán nenavrhuje žádné konkrétní změny v likvidaci dešťových vod. Stanovuje však zásady a podmínky pro realizaci nové zástavby tak, aby nedošlo ke zhoršení odtokových poměrů v řešeném území.

Územní plán navrhuje pouze jedinou vodní plochu (Z6O) v Ostředku, ve vazbě na navržené plochy výroby a skladování. Jedná se o návrh převzatý z územního plánu obce.

A. Povodí Vltavy, státní podnik jako oprávněný investor nemá k návrhu územního plánu Ostředek námitek.

B. Jako správce povodí, který vykonává správu v dílčím povodí Dolní Vltavy, souhlasíme s návrhem územního plánu Ostředek s následujícími podmínkami:

1. Napojení na vodovod, splaškovou kanalizaci a ČOV bude projednáno s jeho provozovatelem, resp. vlastníkem. V nových rozvojových plochách bude navržena oddílná kanalizace.

*Vyhodnocení: Skladovací a výrobní plochy jsou již z převážné části realizovány na základě vydaných stavebních povolení, kde se posuzovalo i nakládání se srážkovými vodami. Zbývající část nezastavěné plochy musí být v rámci navazujících řízení řešena tak, aby odvádění srážkových vod odpovídalo právním předpisům a tím i zajištěn způsob technického řešení zadržení vody v ploše nebo bezproblémové odvádění povrchových vod z území.*

*Koncepce likvidace odpadních vod je řešena v kap. d.3.2. Posouzení technického řešení bude věcí navazujících správních rozhodnutí. V rámci přípravy staveb nelze opomenout provozovatele stávajícího zařízení, resp. vlastníka technické infrastruktury.*

2. Technologie nově navržené ČOV bude navržena dle nejlepších dostupných technologií. Technologii ČOV doporučujeme upřesnit v rámci územního a stavebního řízení. Projektovou dokumentaci požadujeme předložit ke stanovisku správce povodí.

*Vyhodnocení: Připomínka je vzata na vědomí a byla vyhodnocena jako bezpředmětná. V rámci navazujících správních rozhodnutí je Povodí Vltavy neopomenutelným orgánem pro rozhodování vodoprávního úřadu, a je tedy nezbytné si od něj zajistit vydání stanoviska, případně vyjádření k jednotlivým záměrům. Bylo v zájmu obce zajistit u projektanta navržení technického řešení, které odpovídá kvalitním technologiím se zohledněním i finančních možností investora, tj. obce. Dne 16.4.2020 bylo vydáno vodoprávním úřadem povolení pro soubor staveb: „Rekonstrukce a intenzifikace ČOV Ostředek“, nabytí účinnosti dne 22.5.2020. Povodí Vltavy bylo s návrhem řešení seznámeno a ve smyslu ustanovení § 27 odst. 2 správního řádu jim, na základě možného dotčení práv v souvislosti se změnou povolení k nakládání s vodami, bylo rozhodnutí doručeno.*

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

*Vyhodnocení: Koncepce likvidace dešťových vod z jednotlivých lokalit je řešena v kap. d.3.3. kde při rozhodování o změnách v území a využívání území budou respektovány zásady:*

*- V rámci stavebních pozemků bude prokázáno, že se odtokové poměry z povrchu urbanizovaného území nezhoršily oproti stavu před výstavbou.*

*- Pokud to místní podmínky dovolí, bude dešťová kanalizace budována jako oddílná pouze pro odvodnění veřejných komunikací.*

*- Likvidace dešťových vod na soukromých pozemcích bude prioritně zajištěna vsakem na vlastním pozemku.*

*- Stavby a opatření pro likvidaci dešťových vod lze realizovat v souladu s podmínkami využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití.*

*Stanovené podmínky ve vazbě na podrobnost dokumentace územního plánu jsou k zajištění ochrany před dešťovými vodami dostatečné.*

Toto vyjádření správce povodí platí dva roky ode dne jeho vydání.

*Vyhodnocení: Vyjádření uplatněná v rámci pořizování územních plánů nemají stanovenou lhůtu platnosti. V případě, že se v území změny podmínky, může oprávněný investor podat podnět na změnu územního plánu ve smyslu ustanovení § 46 stavebního zákona.*

#### **q. Údaje o počtu listů a počtu výkresů grafické části**

Textová část odůvodnění územního plánu obsahuje 139 listů. Grafická část územního plánu obsahuje následující 3 výkresy:

4.	Koordinační výkres	1 : 5 000
5.	Předpokládané zábory půdního fondu	1 : 5 000
6.	Širší vztahy	1 : 50 000

**Poučení:**

proti územnímu plánu Ostředek vydanému formou opatření obecné povahy nelze podle ustanovení § 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů podat opravný prostředek.

Ing. Marek Škvor, v.r.  
starosta obce

Mgr. Pavel Zeman, v.r.  
místostarosta obce

otisk úředního razítka

---

**ZÁZNAM O ÚČINNOSTI**

---

Označení správního orgánu, který územní plán vydal: Zastupitelstvo obce Ostředek

---

Datum nabytí účinnosti: 15.7.2023

---

Jméno a příjmení, funkce a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele: Ing. Marek Škvor, v.r.  
starosta obce Ostředek

otisk  
úředního  
razítka

Otisk úředního razítka:

---