

Změna č. 2 územního plánu Nečín

Odůvodnění

ARCHUM architekti s.r.o.

říjen 2024

Objednatel **Obec Nečín**, Nečín 18, 262 13 Nečín
Určený zastupitel Ing. Jiří Boštík, místostarosta obce

Pořizovatel **Městský úřad Dobříš,**
Odbor výstavby a životního prostředí
Mírové náměstí 119, 263 01 Dobříš
Oprávněná osoba Ing. Radim Weber

Zhotovitel **ARCHUM architekti s.r.o.**
Oldřichova 299/23, 128 00 Praha 2

Řešitelský tým

Urbanismus, koordinace	Ing. arch. Helena Stejskalová, č. aut. 4099 v ČKA Ing. arch. Šimon Vojtík, č. aut. 3827 v ČKA Ing. arch. Michal Petr, č. aut. 4516 v ČKA Ing. arch. Barbora Havlíčková Ing. arch. Jana Mojžíšková
GIS, Grafické výstupy	Ing. arch. Helena Stejskalová

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI – Změna č. 2 ÚP Nečín

Správní orgán, který změnu vydal:	Zastupitelstvo obce Nečín
Datum nabytí účinnosti:	
Pořizovatel:	Městský úřad Dobříš Mírové náměstí 119, 263 01 Dobříš
Oprávněná úřední osoba pořizovatele:	Ing. Radim Weber
Razítko a podpis:	

Obsah

C	Odůvodnění změny územního plánu	5
C.1.	Postup při pořízení změny č. 2	5
C.2.	Soulad návrhu změny územního plánu s Politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem	6
C.2.1.	Soulad s politikou územního rozvoje	6
C.2.2.	Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem	6
C.3.	Soulad s cíli a úkoly územního plánování	7
C.4.	Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů	7
C.5.	Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů	8
C.6.	Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí.....	8
C.7.	Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona (zákon č. 183/2006 Sb.)	8
C.8.	Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly	9
C.9.	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	9
C.10.	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení – urbanistická koncepce	9
C.10.1.	Vymezení zastavěného území.....	9
C.10.2.	Urbanistické řešení	10
C.11.	Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších územních vztahů	14
C.12.	Vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu pořizované zkráceným postupem.....	14
C.13.	Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení	15
C.14.	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkcí lesa	15
C.14.1.	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond	15

C.14.2. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkcí lesa	18
C.15. Vyhodnocení připomínek a stanovisek	19
C.15.1. Vyhodnocení stanovisek k návrhu změny územního plánu dle § 52 odst. 1 (v rámci veřejného projednání)	19
C.15.2. Vyhodnocení připomínek k návrhu změny územního plánu dle § 52 odst. 3 stavebního zákona (při veřejném projednání a opakovaném veřejném projednání)	21
C.16. Rozhodnutí o námitkách včetně samostatného odůvodnění	21
D Grafická část odůvodnění změny územního plánu	26
Přílohy:	26

C Odůvodnění změny územního plánu

C.1. Postup při pořízení změny č. 2

Zastupitelstvo obce Nečín na svém zasedání dne 26.08.2021 usnesením č. 5/2021 v bodech 6 – 9 schválilo pořízení Změny č. 2 Územního plánu Nečín (dále také „změna č. 2“) zkráceným postupem a zároveň schválilo návrh obsahu této změny a zvolilo určeného zastupitele. Městský úřad Dobříš, Odbor výstavby a životního prostředí, oddělení výstavby (dále také „pořizovatel“), příslušný dle § 6 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů (dále také „zákon 183/2006“) obdržel od obce Nečín žádost o pořízení výše uvedené změny dne 22.10.2021.

Pořizovatel na základě této žádosti zajistil stanoviska příslušných orgánů Krajského úřadu Středočeského kraje s ohledem na posuzování vlivu změny č. 2 na životní prostředí (SEA) a vlivu na lokality soustavy NATURA 2000. Příslušné orgány uplatnily svá stanoviska dne 07. 12. 2021 pod č. j. 138786/2021/KUSK. Příslušné orgány **neshledaly** významný vliv na lokality soustavy NATURA 2000 a zároveň **nepožadují** posouzení vlivu změny č. 2 na životní prostředí (SEA).

Pořizovatel předložil dne 03.02.2022 zastupitelstvu obce Nečín ke schválení upravený obsah změny č. 2 po zajištění výše uvedených stanovisek.

Zastupitelstvo na svém zasedání 19.05.2022 schválilo podnět vlastníka pozemku na prověření vymezení nové zastavitelné plochy a tedy pokyn k úpravě obsahu změny č. 2. Pořizovatel tedy zajistil nová stanoviska příslušných orgánů SEA a NATURA 2000 vzhledem ke změně podmínek, za kterých bylo vydáno původní stanovisko. Nové stanovisko bylo doručeno pořizovateli 29.09.2023 čj. 109575/2022/KUSK. Nebyl shledán významný vliv na lokality NATURA 2000 a nebylo požadováno vyhodnocení vlivů změny č. 2 na životní prostředí (SEA).

Na základě všech podkladů zpracovatelé připravily návrh pro veřejné projednání změny č. 2 v červnu 2023. Pořizovatel oznámil konání veřejného projednání 15.06.2023 jednotlivě dotčeným orgánům, Krajskému úřadu Středočeského kraje, sousedním obcím a oprávněným investorům. Stejný den bylo vyvěšeno oznámení o konání veřejného projednání vč. elektronické verze návrhu změny č. 2 na úředních deskách pořizovatele a Obecního úřadu Nečín.

Veřejné projednání se konalo 19.07.2023 od 16:00 v zasedací místnosti Obecního úřadu Nečín.

03.08.2023 pořizovatel vyzval Krajský úřad Středočeského kraje (Odbor územního plánování a stavebního řádu) k uplatnění stanoviska z hlediska koordinace území a souladu s nadřazenými dokumentacemi. Krajský úřad neshledal rozpor s ohledem na výše uvedené požadavky a může být zahájeno řízení o vydání. Stanovisko Krajského úřadu bylo pořizovateli doručeno 21.08.2023 pod č. j. 106273/2023/KUSK.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem zpracoval návrh rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek v souladu se stanovisky dotčených orgánů a zaslal jej k uplatnění stanovisek dotčených orgánů 07.03.2024. Na základě obdržených stanovisek zpracoval pořizovatel pokyny k úpravě návrhu změny č. 2 Územního plánu Nečín po veřejném projednání a zároveň konstatoval, že vzhledem k této úpravě se bude jednat o podstatnou úpravu, která vyvolá opakované veřejné projednání, a to zejména s ohledem na možnost reakce vlastníků pozemků ve stávajících zastavitelných plochách, které byly úpravou návrhu dotčeny a s ohledem na potřebu zajistit nová stanoviska k úpravě zastavitelných ploch v rámci celého území obce.

Zpracovatelé upravili návrh pro opakované veřejné projednání v květnu 2024 a pořizovatel následně oznámil konání opakovaného veřejného projednání (24.05.2024), které se konalo na Obecním úřadu v Nečíně 26.06.2024 od 16:00.

19.07.2024 pořizovatel vyzval Krajský úřad Středočeského kraje (Odbor územního plánování a krajský stavební úřad) k uplatnění stanoviska z hlediska koordinace území a souladu s nadřazenými dokumentacemi po podstatné úpravě návrhu. Krajský úřad neshledal žádné rozpory a umožnil pokračovat v řízení o vydání změny územního plánu. Stanovisko Krajského úřadu bylo pořizovateli doručeno 20.08.2024 pod č. j. 109801/2024/KUSK.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem zpracoval návrh rozhodnutí o podané námitce k opakovanému veřejnému projednání a zaslal výzvu k uplatnění stanovisek dotčeným orgánům 21.08.2024.

Na základě výsledků projednání pořizovatel předal pokyny k úpravě návrhu změny č. 2 Územního plánu Nečín k vydání v říjnu 2024.

Zpracovatelé návrh upravili a pořizovatel předal, po přezkoumání souladu změny územního plánu s požadavky stavebního zákona, k vydání zastupitelstvu obce.

C.2. Soulad návrhu změny územního plánu s Politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

C.2.1. Soulad s politikou územního rozvoje

Změna je v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3, 5, 4, 6 a 7 schválenou usnesením Vlády České republiky dne 15. dubna 2015 pod usnesením č. 276, respektive dne 2. září 2019 usneseními č. 629 a 630, aktualizací č. 5 schválenou 17. srpna 2020 pod usnesením č. 833 a aktualizací č. 4 schválenou 12. července 2021 pod usnesením č. 618, aktualizací č. 6 schválenou dne 19. července 2023 pod usnesením č. 542 a aktualizací č. 7 schválenou dne 7. února 2024 pod usnesením č. 89. Aktuální PÚR je po těchto aktualizacích závazná od 1. března 2024.

Řešené území není dle PÚR zařazeno do žádné rozvojové oblasti ani rozvojové osy. Řešeného území se netýkají žádné specifické úkoly, ani zde není navržen koridor či plocha dopravní infrastruktury. Řešeným územím prochází koridor technické infrastruktury E24 - Koridor pro dvojité vedení 400 kV Milín - Chodov, který spočívá v přestavbě stávajícího jednoduchého vedení VVN 220 kV na vedení ZVN 400 kV. Tento koridor je vymezen překryvnou vrstvou a jsou stanoveny nadřazené podmínky pro umístění staveb tohoto záměru. Řešené území je nicméně zařazeno ve specifické oblasti SOB9, ve které se projevuje akutní problém ohrožení území suchem. Změna územního plánu v tomto směru podporuje rozvoj vodohospodářské infrastruktury obce.

Řešení navržená změnou územního plánu a aktualizace zastavěného území nejsou v rozporu s republikovými prioritami územního plánování.

C.2.2. Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

ZÚR Středočeského kraje

Změna územního plánu je v souladu s platným zněním ZÚR Středočeského kraje po 1., 2., 3., 7., 6., 10., 11. a 8. aktualizaci. Poslední aktualizace č. 11 byla schválena rozhodnutím zastupitelstva Středočeského Kraje a nabyla účinnosti dne 26. 4. 2024.

Na území obce Nečín se nenacházejí žádné návrhové plochy a koridory nadmístního významu, vymezené v ZÚR Středočeského kraje.

Obec Nečín se nenachází v žádné zpřesněné rozvojové oblasti ani rozvojové ose.

Na území obce zasahuje regionální biokoridory RBK282 „Marhelovka – Pod klackama“, RBK 1215 „Pod Klackama“ a regionální biocentrum RBC 1390 „Pod Klackama“. Nově do řešeného území zasahuje též nadregionální biokoridor NK 60 – Štěchovice – Hluboká obora. Uvedené prvky jsou respektovány a shodně jako v ZÚR jsou vymezeny jako veřejně prospěšná opatření.

Změna územního plánu navrhuje pouze dílčí úpravy a je v souladu s obecnými požadavky vyplývajícími ze ZÚR Středočeského kraje.

C.3. Soulad s cíli a úkoly územního plánování

Změna č. 2 územního plánu je v souladu s cíli a úkoly územního plánování, které jsou stanoveny v §18 a §19 stavebního zákona. Cílem územního plánování je mimo jiné 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.

C.4. Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů

Změna č. 2 územního plánu Nečín je v souladu s požadavky stavebního zákona v platném znění (se změnami 19/2023) a jeho prováděcích předpisů:

- vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů (dále jen vyhláška č. 500/2006 Sb.,)
- vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů. (dále jen vyhláška č. 501/2006 Sb.,)

Při zpracovávání a pořizování návrhu změny územního plánu bylo postupováno podle stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů.

Změna územního plánu je dle § 55 odst. 6 stavebního zákona zpracována a bude projednána v rozsahu měněných částí. Součástí je i srovnávací text s vyznačenými změnami.

Změna územního plánu není vypracována ve variantním řešení.

V souladu s § 58 odst. 3 došlo k aktualizaci zastavěného území (více v kap. C.10.1).

Výkresy jsou vypracovány v souladu s vyhláškou č. 500/2006 Sb.

Změna územního plánu je opatřena záznamem o účinnosti dle § 14 vyhlášky č. 500/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Součástí změny je převod dle metodického pokynu MMR „Standard vybraných částí územního plánu“ dle § 20a SZ a vyhlášky 360/2021 Sb., nahrazující původní 501/2006 Sb., platné od 1. 1. 2023.

C.5. Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

Změna územního plánu je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů.

Dále bude doplněno po opakovaném veřejném projednání.

Zvláštní zájmy Ministerstva obrany

Do správního území obce zasahuje vymezené území Ministerstva obrany:

Vzdušný prostor pro létání v malých a přízemních výškách LK TRA (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu), který je nutno respektovat podle ustanovení § 41 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a dalšími právními předpisy. (...)

Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119)

Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

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

C.6. Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí

Dotčený orgán Krajský úřad Středočeského kraje ve svém koordinovaném stanovisku č. j. 109575/2022/KUSK ze dne 27.09.2022 k navrhovanému obsahu změny č. 2 územního plánu Nečín neuplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

C.7. Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona (zákon č. 183/2006 Sb.)

Dotčený orgán Krajský úřad Středočeského kraje ve svém koordinovaném stanovisku č. j. 109575/2022/KUSK ze dne 27. 09. 2022 k navrhovanému obsahu změny č. 2 územního plánu Nečín

neuplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, proto nebylo vyhodnocení vlivu změny č. 2 na životní prostředí a udržitelný rozvoj **zpracováno**.

C.8. Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly

Dotčený orgán Krajský úřad Středočeského kraje ve svém koordinovaném stanovisku č. j. 109575/2022/KUSK ze dne 27. 09. 2022 k navrhovanému obsahu změny č. 2 územního plánu Nečín **neuplatnil** požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, proto nebylo vyhodnocení vlivu změny č. 2 na životní prostředí a udržitelný rozvoj **zpracováno**.

C.9. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Zastavěné území je účelně využíváno. Stávající zastavěné území obsahuje minimum vhodných proluk pro budoucí zastavění. Volné pozemky jsou zpravidla tvořeny zahradami venkovských usedlostí, které jsou dlouhodobě nezastavěné a vzhledem k vlastnickým vztahům a historické urbanistické struktuře sídla nelze předpokládat jejich budoucí uvolnění pro výstavbu. Z tohoto důvodu je rozvoj obce možný zejména skrze vymezení nových zastavitelných ploch.

V současné době lze evidovat využití zastavitelných ploch o výměře 0,66 ha. Tato hodnota koresponduje s výše uvedenou aktualizací zastavěného území. Zároveň došlo k vypuštění částí některých rozvojových ploch o celkové velikosti 1,86 ha, nově navržené zastavitelné plochy mají celkovou rozlohu 2,09 ha.

Při zohlednění velikosti obce a počtu 4 sídel je tedy nově navrhovaný rozvoj na zastavitelných plochách adekvátní a vůči velikosti sídla a demografickým prognózám přiměřený.

C.10. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení – urbanistická koncepce

C.10.1. Vymezení zastavěného území

Zastavěné území je změnou č. 2 aktualizováno o pozemky s nově zrealizovanou zástavbou. Je vymezeno nad katastrální mapou platnou k 1. 2. 2023, jeho hranice je vedena po hranici parcel, v některých případech i po spojnicí lomových bodů. Zastavěné území bylo vymezeno dle metodického pokynu MMR (Ústavu pro územní rozvoj). Vymezení zastavěného území (září 2013) aktualizováno k datu 25.10.2024.

Všechny druhy pozemku „zastavěná plocha a nádvoří“ jsou zahrnuty do zastavěného území. Všechny druhy pozemku „les“ jsou buď mimo zastavěné území, nebo jsou vyhodnoceny jako zábor (v několika případech se lesní pozemky nachází uprostřed zastavěného území, de facto jako nesoulad reálného způsobu využití a evidence v KN). Do zastavěného území jsou zahrnuty stavební proluky, případně další (oplocené) proluky mezi zastavěnými stavebními pozemky.

Ve většině případů se jedná o rozšíření zastavěného území pouze o jednotlivé pozemky.

C.10.2. Urbanistické řešení

Změna územního plánu navrhuje několik dílčích změn v území. Jedná se o sedm nových zastavitelných ploch a jednu úpravu v textové části. Dále je změnou č. 2 promítnuta realizace některých sítí technické infrastruktury. Změnou je dále územní plán převeden do Jednotného standardu územně plánovací dokumentace.

Pro přehlednost jsou věcné změny zobrazeny v samostatném výkresu č. 4 – Schéma věcných změn.

Všechny změny textové části jsou vyznačeny v režimu změn v příloze č. 1 (Srovnávací text).

Odůvodnění zastavitelných ploch

Změna navrhuje několik nových zastavitelných ploch. Vychází z požadavků jednotlivých vlastníků a obce, a to z důvodu aktuální potřeby řešit bytovou situaci v obci. V platném územním plánu jsou sice vymezeny zastavitelné plochy pro obytnou výstavbu, k zástavbě ale dochází velmi pomalu, a to zejména z důvodu neochoty současných vlastníků zastavitelných ploch k realizaci samotné výstavby. V těchto plochách jsou také často stanoveny dodatečné podmínky (zpracování regulačního plánu nebo dohody o parcelaci), což je jistě účelné, ale do jisté míry to oddaluje zahájení výstavby. Nově navržené zastavitelné plochy jsou většinou drobného rozsahu (1 RD) a jedná se tak o minimální přírůstek obyvatel, jediná větší plocha je na pozemcích obce. Plochy jsou rozmístěné v několika sídlech a jedná se tak o jejich pozvolný přirozený rozvoj, ne developerskou výstavbu.

Následuje odůvodnění jednotlivých rozvojových ploch.

Z.27 – plocha pro bydlení v Nečíně

- navazuje na zastavěné území, jedná se o současnou zahradu a sad; zahrada je navržena pro zastavění 1 RD (je dáno podmínkou v textové části), sad je vymezen v ploše soukromé zeleně
- plocha je drobného rozsahu
- existuje příjezd a je dostupné napojení na sítě technické infrastruktury
- zasahuje OP trafostanice, které je nutné respektovat; nenachází se jiné limity využití území

Z.28 – plocha pro bydlení v Nečíně

- plocha navazuje na zastavěné území, jedná se o pozemek obce, který chce obec připravit pro výstavbu a podpořit tak lokální rozvoj (jiné pozemky nejsou dispozici a zájem o výstavbu místních obyvatel je velký)
- existuje příjezd a je dostupné napojení na sítě technické infrastruktury (některé sítě zasahují na pozemek a budou respektovány)
- z limitů využití území se nachází OP silnice a půdy II. třídy ochrany

Z.29 – plocha pro bydlení ve Skalici

- navazuje na zastavěné území
- plocha je drobného rozsahu
- existuje příjezd a je dostupné napojení na sítě technické infrastruktury
- plochou prochází kabelové sdělovací vedení, které je nutné respektovat nebo přeložit; nenachází se jiné limity využití území

Z.30 – plocha pro bydlení ve Skalici

- navazuje na zastavěné území (samotu)
- plocha je drobného rozsahu

- blízké OP lesa a nadzemní el. vedení je nutné respektovat (je vymezeno ve veřejně přístupných plochách), nenachází se jiné limity využití území

Z.31 – plocha pro ČOV ve Skalici

- poloha plochy pro ČOV vychází ze zpracované projektové dokumentace; plocha je od platného ÚP navržena odlišně z důvodu vhodnějších podmínek a také ve větší vzdálenosti od obytné zástavby
- plocha je drobného rozsahu
- existuje příjezd
- z limitů využití území se nachází pouze meliorace

Z.32 – plocha pro bydlení ve Skalici

- plocha je drobného rozsahu, je navržena pro zastavění pouze 2 RD (je dáno podmínkou v textové části)
- existuje příjezd
- plocha se částečně nachází v údolní nivě, proto je část plochy vymezena pro soukromou zeleň bez možnosti realizovat i drobné stavby) a dále je stanovena podmínka na způsob oplocení, které musí umožnit odtok srážek z plochy (nezhoršení oproti současnému stavu).
- do plochy zasahuje OP lesa, nadzemní el. vedení vč. OP a OP el. stanice, které musí být respektováno

Změna územního plánu navrhuje následující zastavitelné plochy.

Označení	Způsob využití	Popis	Orientační počet BJ	Rozloha (m ²)	Sídlo
Z.17	BD, ZZ	bydlení venkovské, zahrada	1	536	Skalice
Z.27	BV, ZZ	bydlení venkovské, zahrada	1	3 700	Nečín
Z.28	BV, DS	bydlení venkovské	8	9 173	Nečín
Z.29	BV	bydlení venkovské	1	1 793	Skalice
Z.30	BV, DS, ZU, NU	bydlení venkovské, příjezdová kom.	1	2 937	Skalice
Z.31	TU	plocha pro ČOV	0	1 011	Skalice
Z.32	BV, ZZ	bydlení venkovské, zahrada	2	2 650	Skalice

TABULKA 1 NAVRŽENÉ ZASTAVITELNÉ PLOCHY

V následující tabulce je uvedena celková rozloha zastavitelných ploch a celkový možný navržený přírůstek obyvatel.

Celková rozloha ploch a počet bytových jednotek (všech zastavitelných ploch)	2,14 ha	14 bytů
Obložnost (uvažováno 3 obyvatelé na byt)		3
Celkem obyvatel		42 obyv.

TABULKA 2 CELKOVÝ NAVRŽENÝ PŘÍRŮSTEK OBYVATEL

Aby byl kompenzován úbytek ZPF, jsou změnou navrženy úpravy zastavitelných ploch v platném územním plánu. Po dohodě s vlastníky jsou navrženy k vyjmutí ze zastavitelnosti části ploch:

- Z.1, Z.7, Z.9 a Z. 21 v celkové velikost 1,86 ha. Podrobněji viz kapitola C.14.

Poslední změnou v grafické části je vypuštění části plochy Z.9 (resp. BV12) z podmínky zpracování regulačního plánu, protože část této plochy již je využita pro stávající zahradu. Tato část byla zahrnuta do zastavěného území v rámci jeho aktualizace.

Ostatní úpravy v grafické části jsou výsledkem aktualizace zastavěného území (převedení využití z časového horizontu „návrh“ do časového horizontu „stav“). V jednom případě došlo ke změně využití plochy (PVP na BV), a to z důvodu přístavby k ŘD (drobné rozšíření stavby by zasahovalo do plochy PVP), ve druhém případě došlo k převedení pozemku z PVP do BV jako uvedení do souladu se skutečností (stávající předzahrádka).

Sítě technické infrastruktury

Od vydání změny č. 1 došlo k následujícím realizacím sítí technické infrastruktury.

- V sídle Nečín byla zrealizována splašková kanalizace, ve výkresové části je tedy značena v časovém horizontu „stav“.
- Jižně od Nečína směrem na Obory byl zrealizován vodovodní přivaděč, ve výkresové části je tedy značen v časovém horizontu „stav“.
- Došlo ke změně koncepce odkanalizování sídla Skalice. Nově je ČOV navržena jižně od sídla Skalice mimo obytnou zástavbu. Plocha pro ČOV v platném ÚP je tedy vypuštěna (plocha TI1 resp. Z.16). Dále jsou kanalizační stoky v sídle Skalice trasovány v souladu s novým návrhem, tedy v části sídla tlakově do čerpací stanice a odtud se stokami ze zbytku sídla gravitačně do nově navržené ČOV.

Na základě požadavku oprávněného investora (ČEPS) byl zpracován koridor E24 - Koridor pro dvojité vedení 400 kV Milín - Chodov, který spočívá v přestavbě stávajícího jednoduchého vedení VVN 220 kV na vedení ZVN 400 kV. Tento koridor prochází řešeným územím a zasahuje i několik sídel. Původní šíře koridoru (200 – 300 m) byla ponechána ve volné krajině a tam, kde koridor zasahoval nad stávající zastavěné území nebo zastavitelné plochy, byl o tyto výběžky zmenšen. V případě zemědělské stavby, která se nachází celá uvnitř koridoru, byl tento zmenšen jen o samotnou stavbu.

Úpravy v textové části

Změna č. 2 navrhuje úpravu regulativů, která se neprojeví v grafické části, a to je změna regulativů plochy BV12 resp. Z.9. V platném územním plánu je uvedena podmínka „Lokalita je určena pro výstavbu maximálně 4 rodinných domů.“. Změna podmínku ruší a omezuje naopak velikost parcel na 3 000 m². Je to z důvodu účelnějšího využití již vymezené zastavitelné plochy, i s ohledem na limity této plochy. Je to jednak lokální biokoridor, který plochou prochází a je nutné ho respektovat, dále část plochy, která je de facto již zastavěnou zahradou sousední zástavby (oddělená biokoridorem, tedy s rozvojovou plochou nesouvisející), dále pak i další podmínky dané zadáním regulačního plánu, který je nutné v ploše zpracovat (respektování sítí TI, OP lesa, stanovení etapizace a další).

Dále bylo v textové části upraveno zadání regulačního plánu, a to ve smyslu respektování lokálního biokoridoru procházející plochou Z.9 (BV12).

Převedení do Jednotného standardu územně plánovací dokumentace

Změnou č. 2 došlo k převedení celého územního plánu ve znění po změně č. 1 do Jednotného standardu územně plánovací dokumentace. Tento krok se projevuje ve výkresové části následovně:

- jiné názvy a barevnost ploch s rozdílným způsobem využití,
- jiné označení (číslování) rozvojových ploch,

- změna zobrazení prvků ÚSES, podmínky zpracování regulačního plánu, územní studie a dohody o parcelaci.

Plochy s rozdílným způsobem využití byly převedeny dle následující tabulky.

Způsob využití dle platného ÚP	Způsob využití dle Jednotného standardu	
PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - BYDLENÍ VENKOVSKÉ (BV)	BV	bydlení venkovské
PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - VEŘEJNÉ VYBAVENÍ (VV)	OV	občanské vybavení veřejné
PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - SPORT A REKREACE (SR)	OS	občanské vybavení - sport
PLOCHY REKREACE - INDIVIDUÁLNÍ REKREACE (IR)	RI	rekreace individuální
PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ - VÝROBA PRŮMYSLOVÁ (VP)	VU	výroba všeobecná
PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ - ZEMĚDĚLSKÉ HOSPODAŘENÍ (ZH)	VZ	výroba zemědělská a lesnická
PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY (TI)	TU	technická infrastruktura všeobecná
PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ (PVP)	PU	veřejná prostranství všeobecná
PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ - VEŘEJNÁ ZELEŇ (VZ)	ZU	zeleň všeobecná
PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ (PV)	WU	vodní a vodohospodářské všeobecné
PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ (PZ)	AU	zemědělské všeobecné
PLOCHY LESNÍ (PL)	LU	lesní všeobecné
PLOCHY PŘÍRODNÍ (PP)	NU	přírodní všeobecné
silnice I., II. a III. třídy, místní a účelové komunikace	DS	doprava silniční
-	ZZ	zeleň - zahrady a sady

TABULKA 3 PŘEVOD ROZVOJOVÝCH PLOCH

Nově byly nadefinovány plochy „ZZ - zeleň - zahrady a sady“, protože bylo v některých nových rozvojových plochách účelné stanovit část pozemku jako nezastavitelnou zahradu.

V platném územním plánu byly komunikace vymezeny nikoli plochou, ale liniově s rozdělením na silnice I., II. a III. třídy a místní a účelové komunikace. Některé cesty v krajině pak nebyly označeny vůbec. Převodem do Jednotného standardu bylo nutné komunikace vymežit plošně a přiřadit jim využití. Vzhledem ke společnému způsobu regulace byly všechny vymezeny v ploše DS a rozlišení jejich úrovně je promítnuto liniově do koordinačního výkresu. Plochám DS pak byly nově nadefinovány regulativy.

Rozvojové plochy byly nově označeny dle Jednotného standardu s rozlišením na:

- plochy změn uvnitř zastavěného území „P“,
- plochy změn vně zastavěného území „Z“,
- plochy změn v krajině „K“.

Za tímto indexem následuje vzestupná číselná řada. Plochy byly přecíslovány dle následující tabulky.

Původní označení	Nové označení
BV1	Z.1
BV2	Z.2
BV3	Z.3
BV4	Z.6
BV5	P.1
BV6	P.3
BV7	Z.7

BV8	Z.8
BV9	Z.11
BV10	Z.12
BV11	Z.13
BV12	Z.9
BV13	Z.10
BV14	Z.15
BV15	Z.22
BV16	Z.23
BV17	Z.18
BV18	Z.20
BV19	Z.19
BV20	Z.21
BV21	Z.24
BV22	Z.25
BV23	Z.26
BV26	Z.17
PP1	K.1
TI1	Z.16
VV1	P.2
VV2	Z.14
ZH1	Z.4
ZH2	Z.5

TABULKA 4 PŘEVOD OZNAČENÍ ROZVOJOVÝCH PLOCH

Převedením do Jednotného standardu samozřejmě dochází k přesnému zatřídění a pojmenování použitých dat, splnění požadavků na topologii atd. Tyto požadavky jsou splněny, neprojeví se v grafické ani textové části. Přílohou změny č. 2 pro vydání je pasport kontrolního nástroje Jednotného standardu.

C.11. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších územních vztahů

Záměry řešené změnou územního plánu nemají vliv na koordinaci využívání území z hlediska širších územních vztahů.

C.12. Vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu pořizované zkráceným postupem

Změna č. 2 územního plánu je pořizována zkráceným postupem a požadavky uvedené v obsahu změny jsou naplněny.

C.13. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení

Záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR Středočeského kraje, nejsou navrhovány.

C.14. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkcí lesa

C.14.1. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na půdní fond, tj. na zemědělský půdní fond (ZPF) a pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL), bylo zpracováno dle:

- » zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů,
- » zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů
- » vyhlášky 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu
- » vyhlášky č. 48/2011 Sb., o stanovení tříd ochrany, ve znění pozdějších předpisů.

Vyhodnocení návrhu územního plánu z hlediska ochrany půdního fondu tvoří:

- » výkres záborů ZPF a PUPFL,
- » textový komentář a tabulkové přehledy.

Změna č. 2 ÚP Nečín navrhuje zastavitelné plochy o celkové výměře 2,088 ha.

Zastavitelná plocha Z.17 – celková výměra 0,054 ha, dopad na ZPF – 0,054 ha, funkce BV, ZZ

Předpokládaný zábor je navržen v nezastavěném území na půdách V. třídy ochrany, a to pouze v drobném rozsahu. Plocha rozšiřuje stávající rozvojovou plochu Z.17.

Zastavitelná plocha Z.28 – celková výměra – 0,917 ha, dopad na ZPF – 0,917 ha, funkce BV, DS.

Předpokládaný zábor je navržen v nezastavěném území na půdách II., III. a IV. třídy ochrany ZPF. Plocha navazuje na zastavěné území a jsou dostupné sítě technické infrastruktury, vhodné je i dopravní napojení. Jedná se o pozemek obce, který chce obec připravit pro výstavbu a podpořit tak lokální rozvoj (jiné pozemky nejsou vzhledem k vlastnickým vztahům dostupné a zájem o výstavbu místních obyvatel je velký). Vzhledem k dlouhodobému podmáčení lokality je obtížně obhospodařovatelná.

Zastavitelná plocha Z.29 – celková výměra – 0,179 ha, dopad na ZPF – 0,004 ha, funkce BV.

Předpokládaný zábor je navržen v nezastavěném území na půdách V. třídy ochrany, a to pouze v drobném rozsahu. Většina rozlohy plochy je navržena na půdách bez určení třídy ochrany (jedná se o část zemědělského areálu). Plocha navazuje na zastavěné území a je drobného rozsahu.

Zastavitelná plocha Z.30 – celková výměra – 0,294 ha, dopad na ZPF – 0,294 ha, funkce BV, DS, ZU, NU.

Předpokládaný zábor je navržen v nezastavěném území na půdách V. třídy ochrany, plocha je drobného rozsahu. Zasahuje do OP lesa.

Zastavitelná plocha Z.31 – celková výměra – 0,065 ha, dopad na ZPF – 0,065 ha, funkce TU.

Předpokládaný zábor je navržen v nezastavěném území na půdách III. a V. třídy ochrany. Plocha je drobného rozsahu a je vymezena z důvodu veřejného zájmu – realizace ČOV pro sídlo Skalice. V místě původního vymezení (na západním okraji sídla Skalice) je vypuštěna rozvojová plocha TI1 (resp. Z.16) a pozemek je vymezen opětovně jako orná půda. Záměr na umístění ČOV vychází ze zpracované projektové dokumentace. Zasahuje na meliorované pozemky.

Zastavitelná plocha Z.32 – celková výměra – 0,265 ha, dopad na ZPF – 0,265 ha, funkce BV, ZZ.

Předpokládaný zábor je navržen v nezastavěném území na půdách V. třídy ochrany. Plocha je drobného rozsahu. Jako zastavitelná je navržena jen její část; zbylá část plochy je navržena pro zeleň zahrad a sadů (ZZ). Zasahuje do OP lesa.

Z územně analytických podkladů nevyplývají informace o existenci závlah a staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody. Informace o uskutečněných melioracích jsou uvedeny v tabulce vyhodnocení záborů.

Uvedené záměry Z.29-Z.32 mají svou povahou minimální dopad na pozemky zemědělského půdního fondu. V případě plochy Z.28 se jedná o obecní pozemky, které mají sloužit k rozvoji pro potřeby místních obyvatel, protože jsou nedostupné jiné zastavitelné plochy.

Aby byl kompenzován úbytek ZPF, jsou změnou navrženy úpravy zastavitelných ploch v platném územním plánu směřující k jejich zmenšení. Po dohodě s vlastníky jsou navrženy k vyjmutí ze zastavitelnosti části ploch Z.1, Z.7, Z.9 a Z. 21 v celkové velikosti 1,86 ha. Podrobněji jsou údaje uvedeny v následující tabulce.

Označení plochy	Rozloha
Z.1	0,952
Z.9	0,377
Z.9	0,287
Z.7	0,155
Z.21	0,091
Souhrn	1,862

TABULKA 5 VYHODNOCENÍ NAVRÁCENÝCH PLOCH DO ZPF

Vyhodnocení předpokládaných záborů půdního fondu je uvedeno v následující tabulce.

Označení plochy	Navržené využití	Souhrn výměry záboru	Výměra záboru podle tříd 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
			I.	II.	III.	IV.	V.	bez určení				
Bydlení venkovské		2,023	0	0,791	0,002	0,122	0,933	0,175				
Z.17	BV, ZZ	0,054	0	0	0	0	0,054	0	0	0		
Z.27	BV, ZZ	0,370	0	0	0	0	0,370	0	0	0		
Z.28	BV, DS	0,915	0	0,791	0,002	0,122	0	0	0	0		
Z.29	BV	0,179	0	0	0	0	0,004	0,175	0	0		
Z.30	BV, DS, ZU, NU	0,294	0	0	0	0	0,294	0	0	0		
Z.32	BV, ZZ	0,265	0	0	0	0	0,265	0	0	0		
Technická infrastruktura všeobecná		0,065	0	0	0,015	0	0,050	0				
Z.31	TU	0,065	0	0	0,014	0	0,050	0	0	0	ANO	
Souhrn		2,088	0	0,791	0,017	0,122	0,983	0,175				

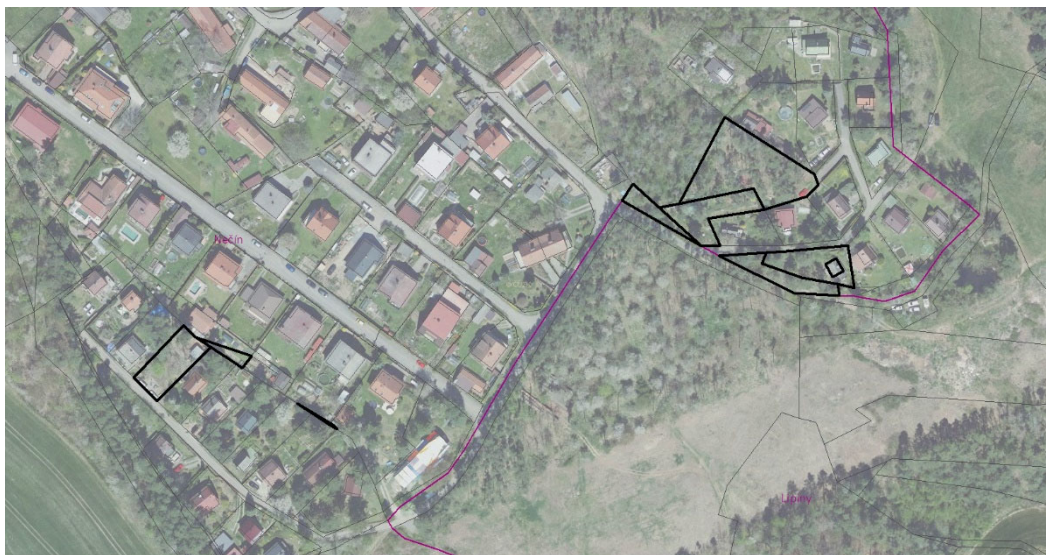
TABULKA 6 VYHODNOCENÍ PŘEPOKLÁDANÝCH ZABORŮ PŮDNIHO FONDU

Celkem je tedy do ZPF navraceno 1,862 ha a navrženo k vyjmutí 2,088 ha.

C.14.2. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkcí lesa

Z hlediska ochrany pozemků učených pro plnění funkcí lesa sleduje vyhodnocení zejména dvě skutečnosti. Jednak zda je navrhován zábor těchto pozemků, a dále pak přiblížení záměrů k hranici lesa na vzdálenost kratší než 50 metrů (k dotčení pozemků do vzdálenosti 50 m od okraje lesa dává souhlas příslušný orgán státní správy lesů).

Změnou č. 2 územního plánu Nečín dochází k dotčení pozemků určených k plnění funkcí lesa, a to ve smyslu napravení nesouladu katastru nemovitostí a reálného využití pozemků. Jedná se o drobné pozemky v zastavěném území, na kterých jsou např. již realizované komunikace, jsou součástí oplocených zahrad a v platném územním plánu mají přiřazené jiné využití než lesní plochy. Jedná se o plochy o celkové výměře 4 495 m² v katastrálních územích Lipiny a Nečín.



Rozvojové plochy které zasahují do vzdálenosti 50 m od okraje lesa, jsou tři. Jejich přehled uvádí následující tabulka. Rozsah dotčení je patrný jak z tabulkové, tak i z grafické části.

Kód rozvojové plochy	Z30	Z32
Způsob využití	BV, DS, ZU, NU	BV, ZZ
Minimální vzdálenost od hranice lesa (m)	0	36
Zábor lesních pozemků (ha)	-	-

TABULKA 7 PŘEHLED ROZVOJOVÝCH PLOCH LEŽÍCÍCH NA PUPFL, PŘÍPADNĚ V JEJICH OCHRANNÉM PÁSMU

C.15. Vyhodnocení připomínek a stanovisek

C.15.1. Vyhodnocení stanovisek k návrhu změny územního plánu dle § 52 odst. 1 (v rámci veřejného projednání)

Městský úřad Dobříš, Odbor výstavby a životního prostředí

Lesní hospodářství a myslivost **nesouhlasí** s vymezením zastavitelné plochy **Z.33** a u plochy **Z.30** požaduje **doplnit podmínku využití** („nemožnost využití cípu pozemku 185 v k. ú. Skalice u Dobříše pro jiné než lesnické účely – jedná se o pozemek k plnění funkce lesa“), konkrétní vzdálenost od lesa bude stanovena na základě aktuálního stavu lesního porostu před umístěním stavby.

Vyhodnocení stanoviska

Zastavitelná plocha Z.33 byla z návrhu (na základě více nesouhlasných stanovisek) vyjmuta. K ploše Z.30 byla doplněna podmínka požadovaná dotčeným orgánem.

Ekologie krajiny a zemědělství požaduje v plochách v krajině zajistit výsadbu výhradně autochtoních druhů dřevin a vhodných druhů z hlediska ekologických a stanovištních nároků; vyloučit v rámci ÚPD oplocování pozemků ve volné krajině – požadujeme eliminovat možnost oplocení pozemků mimo zastavěné území a zastavitelné plochy; při umísťování staveb přihlídnout k jejich charakteru tak, aby nedošlo ke škodlivému zásahu do rázu krajiny. Stavby je nutné umísťovat přednostně do zastavitelných ploch; Respektování VKP ze zákona, kam nelze umísťovat žádné stavby. Z výše uvedených důvodů **nesouhlasíme** se zařazením zastavitelné plochy **Z.33** do návrhu Změny č. 2 územního plánu Nečín. Z pohledu ochrany přírody a krajiny se jedná o mimořádně hodnotné území, s minimální narušeností civilizačními prvky, bez návaznosti na současnou zástavbu, s poměrně vysokým stupněm ekologické stability, sousedící a navazující na lesní porost. Část řešené lokality je také součástí významného krajinného prvku – údolní niva, vymezeného v ust. § 3 odst. 1 písm. b) ZOPK. Tento by měl být využíván pouze tak, aby nebyla narušena jeho obnova a nedošlo k ohrožení nebo oslabení jeho ekologicko-stabilizační funkce. Dále by zařazení výše uvedeného území mezi zastavitelné plochy a výstavbou rodinného domu nutně vedlo ke snížení biodiverzity v území, k narušení krajinného rázu dle § 12 ZOPK a je tudíž v rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny.

Vyhodnocení stanoviska

Požadavek na výsadbu vhodných druhů dřevin v krajině je podrobnost, která nepřísluší řešení územního plánu, a proto **nebyla** zohledněna. Požadavek na zákaz (samostatného) oplocování pozemků v krajině vyplývá již z ustanovení stavebního zákona (§ 18 odst. 5), kdy oplocení může být pouze bezprostředně související se stavbou, která je v dané ploše přípustná. Požadavek „jen“ směřuje na splnění ustanovení stavebního zákona, který je územnímu plánu nadřazený. Územní plán neumísťuje stavby – vymezuje plochy s rozdílným způsobem využití, kde určuje přípustnost umístění staveb a plošné a výškové

regulace staveb. Vzhledem k tomu, že změna č. 2 **není** pořizována s prvky regulačního plánu, nelze vyžadovat větší podrobnost. Návrh změny č. 2 stanovuje plošné i prostorové regulace v zastavitelných plochách. Umísťování staveb v nezastavěném území je ošetřeno přímo § 18 odst. 5 stavebního zákona. Do ploch VKP nejsou umísťovány zastavitelné plochy. Plocha **Z.33 byla** z návrhu změny č. 2 vyjmuta na základě více negativních stanovisek.

Ministerstvo obrany

Důrazně žádáme o zapracování limitů a zájmů MO do návrhu územně plánovací dokumentace. Do správního území obce zasahuje vymezené území Ministerstva obrany:

- Vzdušný prostor pro létání v malých a přízemních výškách LK TRA (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu), který je nutno respektovat podle ustanovení § 41 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a dalšími právními předpisy. Ministerstvo obrany **požaduje respektovat** výše uvedené vymezené území a zapracovat do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany a do grafické části - koordinačního výkresu.

Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119).

Ministerstvo obrany **požaduje respektovat** výše uvedené vymezené území a zapracovat je do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zapracujte následující textovou poznámku: **„Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“**. Vymezené území MO – jev 102a je v grafické části (koordinační výkres) zapracováno jako letecký koridor TSA. Ministerstvo obrany **požaduje upravit** tento údaj v souladu s ÚAP na letecký koridor MO – LK TRA.

Vyhodnocení stanoviska

Do textové části Odůvodnění i do koordinačního výkresu **byl** doplněn limit využití území dle požadavku ze stanoviska. **Byl** opraven název leteckého koridoru a doplněny požadavky na zájmové území v textu odůvodnění. Zároveň je v souladu se stanoviskem upraven koordinační výkres.

Ministerstvo průmyslu a obchodu

Požadujeme doplnění zákresu CHLÚ a opravy zákresu dobývacího prostoru v Koordinačním výkresu. Jedná se o nepřesný zákres dobývacího prostoru (dle našich podkladů je vymezen v podobném rozsahu jako výhradní ložisko, jen v jihovýchodní části je o něco větší) a chybějící zákres CHLÚ v Koordinačním výkresu (jeho hranice jsou totožné s hranicemi dobývacího prostoru) - požadujeme opravit, resp. doplnit.

Vyhodnocení stanoviska

Stažena aktuální data údajů o území a zaslána zpracovatelům. V koordinačním výkresu jsou data opravena.

Krajský úřad Středočeského kraje

Ochrana ZPF **nesouhlasí** s nezemědělským využitím lokalit: **Z.28, Z.30, Z.32, Z.33** s odkazem na ustanovení § 4 odst. 1 zákona o ochraně ZPF, podle kterého může k odnětí zemědělské půdy ze ZPF dojít pouze v nezbytném případě. Nezbytnost navrhovaného řešení **nebyla** v předložené dokumentaci prokázána. Obec disponuje mnoha jinými dosud nevyužitými zastavitelnými plochami určenými pro tentýž účel. Umístění lokalit nevyhovuje zásadám plošné ochrany ZPF, jedná se výběžky do zemědělské krajiny. Z demografického vývoje v dané obci plyne, že počet obyvatel i nových bytů v posledních letech pouze mírně roste, či spíše stagnuje. Z hlediska ochrany ZPF je další rozšiřování zastavitelných ploch na daném území nepřípustné. **Nový zábor ZPF může být v odůvodněných**

případech zdejším úřadem odsouhlasen, pouze pokud bude kompenzován zrušením jiných dosud nevyužitých zastavitelných ploch v odpovídající rozloze a kvalitě půdy.

Vyhodnocení stanoviska

Plocha Z.33 **byla** s ohledem na další záporná stanoviska vyjmuta.

Po dohodě s vlastníky **byly** některé stávající zastavitelné plochy zmenšeny a vymezeny jako plochy územních rezerv k případnému prověření v dalších změnách ÚP.

V úpravě pro opakované veřejné projednání se jako kompenzace úbytku ZPF vymezením nových zastavitelných ploch navrhuji úpravy stávajících zastavitelných ploch, které směřují k jejich zmenšení a jsou částečně navrženy jako plocha územní rezervy. **Celkově je do ploch územních rezerv přesunuto cca 1,86 ha a nové zastavitelné plochy pak zaujímají rozlohu 2,08 ha (z původní rozlohy 3,07 ha), je tím omezen zábor ZPF a případný další rozvoj bude prověřen další změnou ÚP.** Tímto řešením se vyhovuje požadavku na kompenzaci záborů ZPF.

Ostatní dotčené orgány neuplatnily stanoviska, která by vyžadovala úpravu navržené dokumentace pro veřejné projednání, proto nejsou tato další obdržená stanoviska vyhodnocena.

C.15.2.Vyhodnocení připomínek k návrhu změny územního plánu dle § 52 odst. 3 stavebního zákona (při veřejném projednání a opakovaném veřejném projednání)

V rámci veřejného projednání ani opakovaného veřejného projednání **nebyly** uplatněny žádné připomínky ve smyslu § 52 odst. 3 stavebního zákona.

C.16.Rozhodnutí o námitkách včetně samostatného odůvodnění

ČEPS a.s. – oprávněný investor

1. Nedostatečné vyhodnocení souladu Návrhu Změny č. 2 Nečín s Politikou územního rozvoje ČR ve znění aktualizací 1, 2, 3, 5 a 4 (dále jen PÚR ČR)
2. Vymezení zastavitelných ploch Z.5 a Z.9 do míst koridoru E27 z PÚR ČR

Odůvodnění připomínkujícího

Ad 1) Správní obvod obce Nečín je dotčeno rozvojovým záměrem přenosové soustavy ČR označeným v PÚR ČR jako **E27 – koridor pro dvojité vedení 400 kV Milín – Chodov**, který spočívá v přestavbě stávajícího jednoduchého vedení VVN 220 kV na vedení ZVN 400 kV.

Žádáme o odstranění nesouladu s PÚR ČR, doplnění textové části Návrhu změny ÚP Nečín – konkrétně o doplnění kapitoly týkající se vyhodnocení souladu s PÚR ČR o informaci, že území je dotčeno tímto rozvojovým záměrem. Zároveň žádáme o vymezení koridoru v návrhu změny ÚP Nečín dle přílohy. **Tzn. koridoru o šíři 300 m s lokálními zpřesněními v místech střetu se zastavitelnými nebo zastavěnými územími.** Vzhledem ke složitosti stavby a zvýšeným nárokům na prostorovou a směrovou korekci stavby požadujeme vymezení koridoru o šíři 300 m. Ve výjimečných případech je minimální akceptovatelné zpřesnění koridoru na 50 m od osy stávajícího vedení. V koordinačním výkrese je záměr znázorněn pouze osou, je potřeba vymežit plošným koridorem.

Ad 2) Je nutné zajistit realizovatelnost záměru republikového významu, proto žádáme o redukci zastavitelných ploch (Z.5 a Z.9) na hranici koridoru E27, dle předložené přílohy (zakreslení).

Rozhodnutí o námitce

Námitce se vyhovuje v části respektování koridoru E27 a odůvodnění souladu s PÚR ČR

Námitce se nevyhovuje v úpravě zastavitelných ploch Z.5 a Z.9 na hranici koridoru E27

Odůvodnění rozhodnutí o námitce

Námitka byla podána včas a obsahovala všechny potřebné náležitosti pro její vyhodnocení.

PÚR ČR stanovuje požadavek na zajištění vymezení ploch, koridorů a **územních rezerv** pro lokalizaci rozvojových záměrů technické infrastruktury. Závažným vymezením koridoru technické infrastruktury v Politice územního rozvoje ČR se **rozumí uvedení míst, která mají být záměrem spojena**, v její textové části. Grafická schémata, případně údaje o technických parametrech záměru, jsou-li uvedeny, **mají orientační význam**. Dojde-li k překryvu plochy nebo koridoru pro záměr vymezený v Politice územního rozvoje ČR s jiným záměrem, který v Politice územního rozvoje ČR není vymezený nebo se záměrem, pro který je vymezena územní rezerva v ÚPD, nesmí být v územně plánovací dokumentaci stanoveny podmínky, které by znemožnily nebo podstatně ztížily realizaci záměru vymezeného v Politice územního rozvoje ČR, pokud tyto podmínky nevyplývají ze stavu nebo limitů využití území.

Návrh změny ÚP Nečín ve své úpravě **zohlednil koridor zpřesněný oprávněným investorem** a vymezil jej **jako překryvný („průhledný“) koridor pro technickou infrastrukturu**. Zároveň byly uvnitř koridoru pro technickou infrastrukturu v kolizi se zastavitelnými plochami stanoveny konkrétní podmínky pro zachování realizovatelnosti tohoto záměru.

V textové části výroku v rámci podmínek využití koridoru **je podrobně popsána priorita regulace překrývajících se záměrů** a funkčních ploch s tím, že **využití koridoru má časovou přednost** před využitím dle podmínek ploch s různým způsobem využití. Výslovně **je** uvedeno, že se jedná o koridor, ve kterém je třeba umožnit realizaci záměru stanoveného v PÚR ČR.

PÚR ve svých úkolech vyzývá pouze Krajský úřad k prověření záměru v rámci aktualizace ZÚR a v současné době neexistuje žádný relevantní podklad pro přesné zakreslení záměrového koridoru.

Vzhledem k výše uvedenému **není potřeba vyjímát zastavitelné plochy**, které by zasahovaly do vymezeného koridoru, je však nutné stanovit zde takové podmínky, které realizaci záměru ČEPS a.s. podstatně neztíží.

ČEZ Distribuce a.s. – oprávněný investor

Sdělujeme, že k předloženému návrhu změny č. 2 územního plánu Nečín nemáme připomínek, pouze bychom rádi doplnili **poznámku k ploše s označením Z.28**. Předložená změna územního plánu řeší plochu s označením Z.28 (bydlení venkovské).

Pro tuto lokalitu je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, která navrhne parcelaci pro rodinné domy, vymezí plochu pro veřejné prostranství, řeší příjezdovou komunikaci a napojení na síť technické infrastruktury. Rádi bychom zde doplnili poznámku, aby **územní studie vymezila i plochu pro umístění distribuční trafostanice**, která bude sloužit pro napájení rodinných domů v této lokalitě.

Rozhodnutí o námitce

Námitce se vyhovuje v části požadavku na realizaci samostatné trafostanice pro lokalitu Z.28

Odůvodnění rozhodnutí

Námitka byla podána včas a obsahovala všechny potřebné náležitosti pro její vyhodnocení.

Vzhledem k tomu, že se jedná o poměrně rozlehlou novou lokalitu, je potřeba již ve fázi plánování koncepce uvažovat o dostatečném zásobování elektrickou energií maximálního potenciálního počtu nových rodinných domů v lokalitě. Na základě stanoviska dotčeného orgánu **je původní lokalita Z.28 zmenšena cca o 50 % rozlohy**, ale zbývající část je zachována jako územní rezerva s potenciálním dalším rozšířením zastavěného území. Požadavek na realizaci nové transformační stanice **je oprávněným zájmem namítajícího**.

Vzhledem ke zmenšení rozsahu zastavitelné plochy **je upuštěno od podmínky zpracování územní studie**, proto **je** v textové části (popisu lokality) výslovně uveden požadavek na zásobování zastavitelné plochy Z.28 z **nové trafostanice** výhradně pro tuto lokalitu.

Vojtěch Berka, Magdaléna Berková

Žádáme o úpravu pozemku parc. č. 977/30 v k. ú. Nečín na bydlení venkovské. Jedná se o zahrádku vzniklou oddělením obecního pozemku 977/7 a jeho odkoupením. Zahrádka zde byla již několik desetiletí, dokládáme přiloženou fotodokumentací. Žádáme o uvedení územního plánu do podoby odpovídající stávajícímu stavu.

Návrh rozhodnutí o námitce

Námitce se vyhovuje

Odůvodnění návrhu rozhodnutí

Námitka byla podána včas a obsahovala všechny potřebné náležitosti pro její vyhodnocení.

Na základě předložených dokumentů bylo prokázáno historické využití dotčeného pozemku jako zahrady související bezprostředně s rodinným domem. Ve smyslu stavebního zákona se jedná o zastavěný stavební pozemek ve smyslu § 2 odst. 1 písm. c) stavebního zákona a jako takový je součástí zastavěného území a zpravidla je vymezený shodnou funkční plochou jako stavební pozemek hlavní stavby.

Petra Pechačová

Úprava hranic zastavitelné plochy Z.30 Skalice u Dobříše - rozšíření zastavitelné části o 7 m směrem na západ a dále úprava umístění příjezdové komunikace (vyjmutí pozemku jiného vlastníka).

Návrh rozhodnutí o námitce

Námitce se vyhovuje

Odůvodnění návrhu rozhodnutí

Námitka byla podána včas a obsahovala všechny potřebné náležitosti pro její vyhodnocení.

Námitka nesměřuje k výraznému rozšiřování zastavitelných ploch, jedná se pouze o změnu tvaru plochy s ohledem na terén území, proto je možné námitce vyhovět. Dotčený orgán ochrany ZPF sice nesouhlasil s vymezením této plochy a jejím nezemědělským využitím, ovšem po konzultaci přímo s dotčeným orgánem v souladu s vyhodnocením (resp. se zapracováním požadavků dotčeného orgánu) je možné tuto plochu jako zastavitelnou zachovat.

Námítka k návrhu změny č. 2 ÚP Nečín k opakovanému veřejnému projednání

ČEPS a.s. (IČO: 25702556) – námitka ze dne 10.06.2024

Jako oprávněný investor podala společnost ČEPS a.s. námitku k návrhu změny č. 2 Územního plánu Nečín k opakovanému veřejnému projednání. Námitka byla uplatněna včas a obsahovala všechny potřebné náležitosti.

Námitka se týká „**nedostatečného vymezení koridoru pro rozvojový záměr E27 vyplývající z Politiky územního rozvoje ČR ve znění aktualizace č. 1, 2, 3, 4, 5, 6 a 7 (dále jen „PÚR ČR“)**“ s následujícím odůvodněním.

Pro správní území obce vyplývá z PÚR ČR, že je dotčeno územním koridorem pro nadzemní vedení elektrické energie, označeným v PÚR ČR pod kódem záměru E27: Koridory pro dvojité vedení 400 kV Milín – Chodov.

Jedná se o rozvojový záměr přenosové soustavy ČR, označený jako V208 – přestavba vedení 220 kV na 400 kV. Jedná se o záměr republikového významu, který má zajistit transport výkonu z výrobních oblastí do oblastí spotřeby a zvýšení spolehlivosti tranzitní schopnosti a stability přenosové soustavy ČR. Územní plán sice vymezuje koridor pro záměr V208 – přestavba vedení z 220 kV na 400 kV, ale tento koridor není zařazen mezi veřejně prospěšné stavby, pro které lze využít § 170 stavebního zákona. Výše uvedené vedení je stavbou přenosové soustavy, která je zřizována a provozována ve veřejném zájmu dle § 3 odst. 2 energetického zákona a lze pro ni vlastnické právo vyvlastnit podle zákona o vyvlastnění.

Požadujeme v rámci projednání návrhu ZM ÚP uvést záměr V208 přestavba vedení z 220 kV na 400 kV do kapitoly G Vymezení veřejně prospěšných staveb, pro které lze vyvlastnit a zároveň o vymezení záměru v grafické části ve výkrese veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací a uvést tak územně plánovací dokumentaci do souladu s PÚR ČR.

Rozhodnutí o námitce

Námitce se nevyhovuje

Odůvodnění rozhodnutí o námitce

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem posoudil podanou námitku z hlediska oprávnění požadavku vzhledem k fázi projednávání změny územního plánu, dále z hlediska požadavků stanovených ve zmíněné PÚR ČR na územně plánovací dokumentaci obcí, s ohledem na podrobnost a relevantní podrobnější podklady v nadřazené územně plánovací dokumentaci.

Orgán územního plánování konstatuje, že v souladu s § 53 odst. 2 stavebního zákona se jedná o opakované veřejné projednání, kde se projedná upravený návrh a případně upravené nebo doplněné vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území **v rozsahu těchto úprav**.

Požadavek na úpravu textu a grafické části na doplnění záměru jako veřejně prospěšné stavby s možností uplatnění vyvlastnění **nebylo od řádného veřejného projednání měněno**. Požadavek společnosti ČEPS a.s. v rámci veřejného projednání směřoval pouze k zakreslení předmětného koridoru ve fázi záměru do návrhu územně plánovací dokumentace. Jedná se tedy o úpravu, která měla být uplatněna již při řádném veřejném projednání a nelze ji, na základě výše uvedeného ustanovení zohlednit.

Pořizovatel akceptoval původní námitku tak, že koridor pro potenciální umístění výše uvedeného záměru byl do dokumentace doplněn, jako překryvný („průhledný“) koridor s podmínkami návazného využití koridoru se stanovením konkrétních podmínek pro umožnění realizace tohoto záměru. V textové části výroku v rámci podmínek využití koridoru **je podrobně popsána priorita regulace překrývajících se záměrů** a funkčních ploch s tím, že **využití koridoru má časovou přednost** před využitím dle podmínek ploch s různým způsobem využití. Výslovně **je** uvedeno, že se jedná o koridor, ve kterém je třeba umožnit realizaci záměru stanoveného v PÚR ČR.

PÚR ČR stanovuje požadavek na zajištění vymezení ploch, koridorů a **územních rezerv** pro lokalizaci rozvojových záměrů technické infrastruktury. Závazným vymezením koridoru technické infrastruktury v Politice územního rozvoje ČR se **rozumí uvedení míst, která mají být záměrem spojena**, v její textové části. Grafická schémata, případně údaje o technických parametrech záměru, jsou-li uvedeny, **mají**

orientační význam. Dojde-li k překryvu plochy nebo koridoru pro záměr vymezený v Politice územního rozvoje ČR s jiným záměrem, který v Politice územního rozvoje ČR není vymezený nebo se záměrem, pro který je vymezena územní rezerva v ÚPD, nesmí být v územně plánovací dokumentaci stanoveny podmínky, které by znemožnily nebo podstatně ztížily realizaci záměru vymezeného v Politice územního rozvoje ČR, pokud tyto podmínky nevyplývají ze stavu nebo limitů využití území.

PÚR ve svých úkolech vyzývá pouze Krajský úřad k prověření záměru v rámci aktualizace ZÚR a v současné době neexistuje žádný relevantní podklad pro přesné zakreslení záměrového koridoru.

Přestože namítající správně konstatuje, že se jedná o **stavbu**, pro kterou **lze** pozemky vyvlastnit v souladu s § 170 stavebního zákona, tak s ohledem na obecnou formulaci a podrobnost republikového dokumentu bez bližšího upřesnění koridoru v nadřazené územně plánovací dokumentaci (ZÚR Středočeského kraje), nelze správně upřesnit ani záměr v územně plánovací dokumentaci obce. Je potřeba nejprve, tak jak výslovně požaduje PÚR ČR, upřesnit záměr v krajské dokumentaci (včetně stanovení koridoru záměru, ve kterém lze práva k pozemkům vyvlastnit).

Zároveň Krajský úřad Středočeského kraje po posouzení návrhu z hlediska zajištění koordinace využívání území, zejména s ohledem na širší územní vztahy a z hlediska souladu **s politikou územního rozvoje** a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem konstatoval ve svém stanovisku č. j. 109801/2024/KUSK ze dne 15.08.2024, spis. zn. SZ 097629/2024/KUSK ÚPS/Ro, že **neshledal s výše uvedeným žádné rozpory a lze pokračovat v pořizování.**

Z výše uvedených důvodů pořizovatel **námítce nevyhovuje.**

D Grafická část odůvodnění změny územního plánu

Grafická část odůvodnění změny územního plánu obsahuje následující výkresy:

5 – Koordinační výkres (5a, 5b)	1 : 5 000
6 – Výkres širších vztahů	1 : 75 000
7 – Předpokládané zábory půdního fondu	1 : 10 000

Přílohy:

- 1 – Srovnávací text
- 2 – Protokoly ETL kontroly