

ÚZEMNÍ PLÁN

VYSOKÁ U PŘÍBRAMĚ

ČÁST ODŮVODNĚNÍ

Říjen 2018

Paré číslo : **1**



ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Datum nabytí účinnosti:

Oprávněná úřední osoba pořizovatele:
ING. RENATA PERGLEROVÁ
pověřený pořizovatel na základě uzavřené smlouvy
s obcí Vysoká u Příbramě

Správní orgán, který ÚPD vydal:
OBEC VYSOKÁ U PŘÍBRAMĚ

Razítko a podpis:

Razítko a podpis:

OBSAH ODŮVODNĚNÍ ÚP VYSOKÁ U PŘÍBRAMĚ

a)	vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území	3
b)	vyhodnocení splnění zadání, popřípadě vyhodnocení souladu se schváleným výběrem nejvhodnější varianty a podmínkami k její úpravě v případě postupu podle § 51 odst. 2 stavebního zákona, s pokyny pro zpracování návrhu územního plánu v případě postupu podle § 51 odst. 3 stavebního zákona, s pokyny k úpravě návrhu územního plánu v případě postupu podle § 54 odst. 3 stavebního zákona, s rozhodnutím o pořízení územního plánu nebo jeho změny a o jejím obsahu v případě postupu podle § 55 odst. 3 stavebního zákona	5
c)	výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení	8
d)	vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa.....	9
e)	přezkoumání souladu návrhu ÚP Vysoká u Příbramě s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem.....	15
f)	přezkoumání souladu návrhu ÚP Vysoká u Příbramě s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území	18
g)	přezkoumání souladu návrhu ÚP Vysoká u Příbramě s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů	19
h)	přezkoumání souladu návrhu ÚP Vysoká u Příbramě s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů	20
i)	zpráva o vyhodnocení předpokládaných vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí.....	51
j)	stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5	52
k)	sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly	53
l)	komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty	54
m)	vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	72
n)	postup pořízení a zpracování ÚP Vysoká u Příbramě	74
o)	vyhodnocení uplatněných připomínek	76
p)	návrh rozhodnutí o uplatněných námitkách	77
q)	údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části ..	82
r)	seznam zkratk použitých v textu	83

a) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

OBECNÉ ÚDAJE

Správní území obce se nachází převážně v zemědělské, z části zalesněné krajině.

Obec Vysoká u Příbramě je vymezena jedním katastrálním územím Vysoká u Příbramě (číslo k. ú. 788201).

Jižně sousedí s k. ú. Třebsko – obec Třebsko; k. ú. Modřovice – obec Modřovice, jihozápadně s k. ú. Strýčkovy – obec Rožmitál pod Třemšínem, západně s k. ú. Vranovice pod Třemšínem – obec Vranovice, severozápadně s k. ú. Láz – obec Láz, severně s k. ú. Bohutín – obec Bohutín a východně s k. ú. Narysov – obec Narysov.

Z hlediska širších vztahů spadá obec Vysoká u Příbramě do okresu Příbram a náleží pod Středočeský kraj. Obcí s rozšířenou působností je pro obec město Příbram. Sídlo Vysoká u Příbramě leží na silnici III. třídy III/1914 Bohutín – Narysov nedaleko (3km) silnice I. třídy I/18 Rožmitál pod Třemšínem – Příbram. Od okresního města Příbram je vzdálené asi 8km. Rozkládá se 60km východně od krajského města Plzeň a 60km jihozápadně od hlavního města Prahy.

Obec se nachází v podhůří Brd v průměrné nadmořské výšce 575 m nad mořem. Celková katastrální plocha činí 487 ha, z toho orná půda zabírá 40% a téměř stejnou výměru zabírají lesy. Menší část plochy obce zabírají louky (14%).

ÚČAST VE SDRUŽENÍ OBCÍ

Obec Vysoká u Příbramě je členem **Svazku obcí - Antonín Dvořák**, který vznikl v září 2002 ze zájmového sdružení právnických osob. Členskými obcemi jsou Vysoká u Příbramě, Narysov, Třebsko a Modřovice.

Předmětem činnosti tohoto mikroregionu je podpora rozvoje venkova, koordinace a spolupráce při obnově vesnic se zvláštním zřetelem na ochranu a tvorbu životního prostředí a na zajištění potřebného počtu pracovních příležitostí. Cílem je i podpora jednotlivých obcí, jejich samospráv a zájmových sdružení, aby se především vlastními silami snažily vytvořit podmínky pro udržitelný rozvoj venkova a napomoci v širším, ekonomicky spolupracujícím prostoru celkové prosperitě členských obcí a jejich obyvatel

Obec Vysoká u Příbramě je od září 2011 členem **Svazku obcí Podbrdského regionu**. Ve svazku jsou v současnosti sdruženy obce Láz, Bohutín, Podlesí, Příbram, Lhota u Příbramě, Obecnice, Sádek, Trhové Dušníky, Bratkovice, Čenkov, Ohrazenice, Křešín, Vysoká u Příbrami, Drahlín, Jince a Felbabka.

Jeho základním cílem je vytváření podmínek pro spolupráci v rámci mikroregionu Podbrdsko při obnově regionu, zajištění celoplošného zmapování problémů a nalezení nejvýhodnějšího způsobu jejich odstranění. Dále je to propagace regionu a získání jeho vážnosti ve společenském povědomí i u státních institucí a péče o obnovu a prohloubení společenského a duchovního života.

NÁVAZNOST NA SOUSEDNÍ SPRÁVNÍ ÚZEMÍ

ZAJIŠTĚNÍ POTŘEB VEŘEJNÉ OBČANSKÉ VYBAVENOSTI

V obci Vysoká u Příbramě je občanská vybavenost minimální. Najdeme zde pouze obecní úřad s knihovnou, hasičskou zbrojnicí, obecní prodejnu a pohostinství. Obyvatelé dále mohou využívat klubovnu, tělocvičnu a sportovní hřiště. V sídle se nachází zámek, ve kterém je umístěno muzeum a galerie.

Za další občanskou vybaveností dojíždí lidé do města Příbram. Zde jsou soustředěny mateřské, základní, střední a vyšší odborné školy, nákupní zařízení, ordinace odborných lékařů (služby sociální péče, zdravotní zařízení, nemocnice), státní správa, kulturní a sportovní aktivity (divadlo, kino, muzeum, fotbalový, atletický a zimní stadion, plavecký bazén apod.).

Základní občanskou vybavenost nabízí i stejně vzdálené město Rožmitál pod Třemšínem. Nachází se tu mateřská, základní a umělecká škola, pošta, banka, ordinace lékařů, domov pro seniory.

V řešeném území se nenacházejí objekty významné pro obranu státu.

Zapojení obce do struktury osídlení je možno považovat ze stabilizované.

ÚP umožňuje rozvoj občanského vybavení na stávajících i nově navržených plochách smíšených obytných. Příbram i Rožmitál pod Třemšínem budou nadále pro řešené území i zdrojem pracovních příležitostí. Lze předpokládat, že zde vzniknou nové pracovní příležitosti.

Docházka do mateřské školky bude i nadále zajištěna ve městech Příbram a Rožmitál pod Třemšínem, tj. zpravidla v místě zaměstnání rodičů.

Příbram i Rožmitál pod Třemšínem budou i nadále pro obyvatele Vysoké u Příbramě cíli cest za vyšší občanskou vybaveností.

ŠIRŠÍ DOPRAVNÍ VZTAHY

Obec Vysoká u Příbramě se nachází asi 3km od silnice I. třídy I/18, která je hlavní dopravní páteří Příbramska. Začíná u východního okraje města Rožmitál pod Třemšínem a vede přes Příbram a Sedlčany a končí napojením na silnici I. třídy I/3 (České Budějovice – Tábor – Benešov). Území obce je v blízkosti plánovaného koridoru pro přeložku silnice I/18 (obchvat Příbrami).

Řešené území je dopravně napojeno stávající silnicí III. třídy. Hromadná přeprava je zajišťována autobusovou dopravou – spojení s městy Příbram a Rožmitál pod Třemšínem. V obci je zastávka autobusových linek. Železniční trať ani stanice na území obce nejsou.

Z hlediska širších dopravních vztahů lze konstatovat, že rozhodujícím prvkem dopravního systému je silniční automobilová doprava.

Do správního území obce zasahuje ochranné pásmo vzletových a přistávacích prostorů letiště Příbram – Dlouhá Lhota.

ŠIRŠÍ VZTAHY TECHNICKÉ VYBAVENOSTI

Odtokové poměry, vodní toky a nádrže

Z hlediska širších vztahů patří řešené území do povodí Podrejžského potoka a jeho přítoků. Potok vytéká jihovýchodním směrem z rybníků v obci (Trniňák a Lušťovec). Další vodní plochy jsou na jeho přítoku východně pod obcí (Hospodský, Struskovský a Cihelný). V parku u památníku Antonína Dvořáka nachází Rusalčino jezírko.

Zásobování pitnou vodou

Řešené území nemá vybudovaný veřejný vodovodní řad. Zásobování vodou je zajištěno z domovních a obecních studní. Množství vody ve zdrojích je nedostatečné a kvalita vody nevyhovuje požadavků na pitnou vodu. Ve správním území obce Vysoká u Příbramě je jeden stávající zdroj pitné vody a druhý navržený. Územním plánem je navržena výstavba vodovodu pro veřejnou potřebu s napojením na stávající vodní zdroje.

Odkanalizování a čištění odpadních vod

Obec Vysoká u Příbramě nemá vybudovaný kanalizační systém pro veřejnou potřebu.

Územním plánem je navržena výstavba nové ČOV (**Z53**) do které budou splaškové vody svedeny pomocí nově vybudované kanalizační sítě.

Dešťové vody jsou a nadále budou odváděny dešťovou kanalizací do Podrejžského potoka.

Zásobování elektrickou energií

Obec Vysoká u Příbramě je zásobena elektrickou energií prostřednictvím distribuční soustavy ČEZ. Hlavní rozvody VN 22 kV jsou vedeny za jihovýchodní a východní hranicí obce. Jedna větev odbočuje do sídla, kde napájí 2 trafostanice. Územním plánem je navrženo doplnění nových trafostanic, které zajistí pokrytí nového nárůstu spotřeby elektrické energie.

Telekomunikace a radiokomunikace

Ve správním území obce se nachází elektronická komunikační zařízení, prochází jím radioreléové trasy a telekomunikační kabely.

NAPOJENÍ PRVKŮ ÚSES

V území jsou vymezeny prvky regionálního a lokálního územního systému ekologické stability a do sousedních katastrálních území přechází v těchto místech:

- lokální biocentrum **LBC 874** (Kosov) je vymezeno v severozápadní části správního území, zasahuje do sousedního k. ú. Vranovice pod Třemšínem a na hranici s k. ú. Bohutín přechází do **RC 874** vymezeného ZÚR StK;
- lokální biokoridor **LBK 874 - 257/01** je přimknutý k východní hranici **LBC 874** a u severní hranice obce Vysoká u Příbramě a k. ú. Bohutín se rozšiřuje až k lokálnímu biocentru **LBC 257/01**, za hranicí obce přechází do RC 874 vymezeného ZÚR StK;
- lokální biocentrum **LBC 257/01** kopíruje hranici cípu lesa severně od obce přechází do k. ú. Bohutín;

- lokální biokoridor **LBK 257/03** – PŘ040 jde po východní hranici obce Vysoká u Příbramě a zasahuje do k. ú. Narysov;
- lokální biocentrum **LBC PŘ042** je vymezeno v okolí Truskovského rybníka a zasahuje do k. ú. Třebosko;
- do jižní části řešeného území zasahuje lokální biocentrum LBC PŘ043, jehož plocha je převážně vymezena v k. ú. Třebosko;
- lokální biokoridor **LBK PŘ041 – PŘ043** kopíruje vodní tok a přechází přes jižní hranici do k. ú. Třebosko;
- lokální biokoridor **LBK 874 – PŘ041** vymezený u západní hranice obce Vysoká u Příbramě propojuje lokální biocentrum **LBC PŘ041** vymezené za hranicí obce v k. ú. Strýčkovy s regionálním biocentrem **RBC 874** v řešeném území.

Z hlediska řešení vzájemných vztahů jsou ÚPD sousedících obcí respektovány a je zajištěna návaznost inženýrských sítí, významných biocenter a biokoridorů (viz Výkres širších vztahů č. 6).

b) vyhodnocení splnění zadání, popřípadě vyhodnocení souladu se schváleným výběrem nejvhodnější varianty a podmínkami k její úpravě v případě postupu podle § 51 odst. 2 stavebního zákona, s pokyny pro zpracování návrhu územního plánu v případě postupu podle § 51 odst. 3 stavebního zákona, s pokyny k úpravě návrhu územního plánu v případě postupu podle § 54 odst. 3 stavebního zákona, s rozhodnutím o pořízení územního plánu nebo jeho změny a o jejím obsahu v případě postupu podle § 55 odst. 3 stavebního zákona

Při projednání návrhu Zadání ÚP Vysoká u Příbramě nebyl vznesen požadavek na zpracování konceptu, nebyl nalezen rozpor s cílem územního plánování chránit a rozvíjet hodnoty v území a ani nebyly vzneseny požadavky na variantní řešení. Z tohoto důvodu, na základě §50 odst. 1 stavebního zákona, bylo upuštěno od zpracování konceptu. S ohledem na jednoznačné zadání byl zpracován přímo návrh územního plánu.

Návrh zadání byl projednán s dotčenými orgány a dalšími příslušnými organizacemi. Z připomínek nevyplynula potřeba úpravy projednávaného zadání. Předložené připomínky byly zohledněny v textové i grafické části návrhu Územního plánu Vysoká u Příbramě.

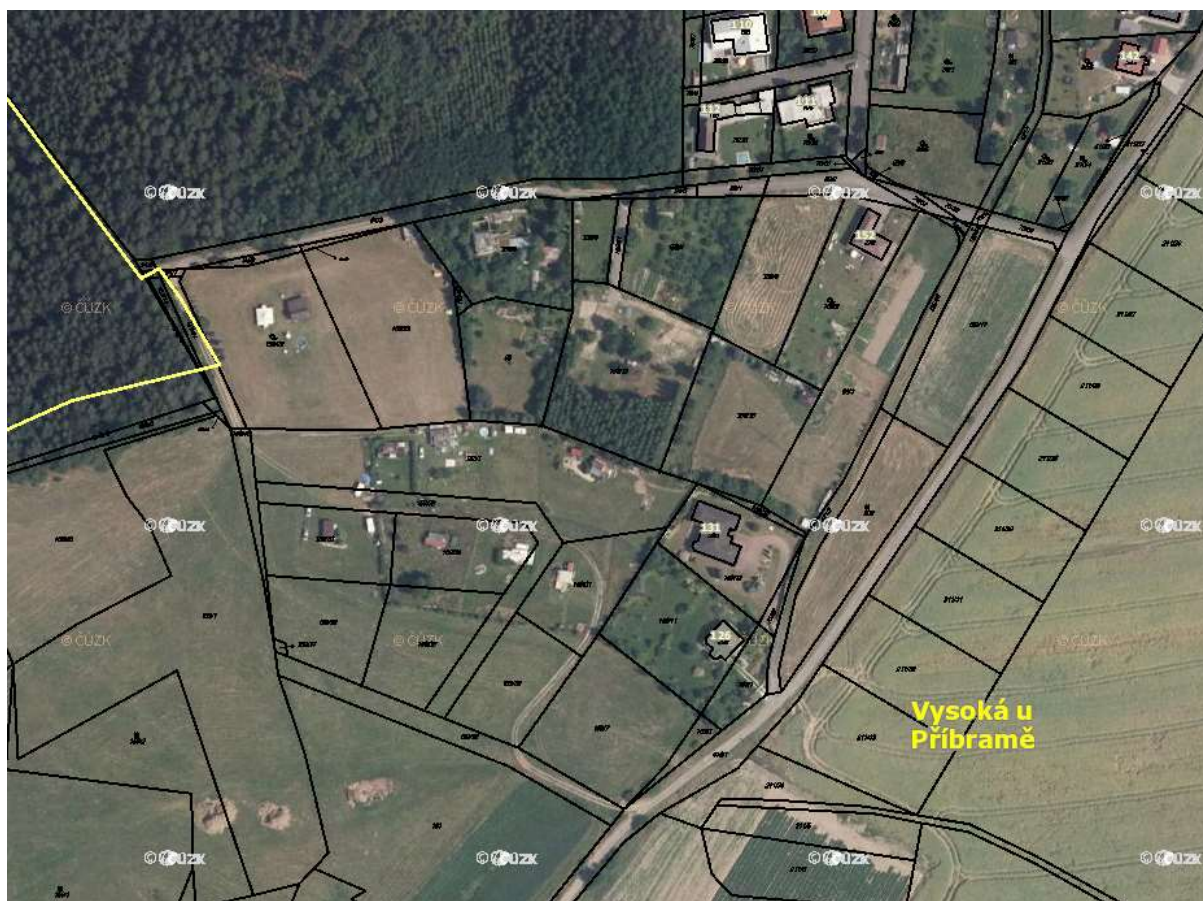
Při projednání návrhu Zadání ÚP Vysoká u Příbramě vznesl Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů Územního plánu Vysoká u Příbramě z hlediska vlivů na životní prostředí (**SEA**).

Zadání Územního plánu Vysoká u Příbramě bylo projednáno a schváleno Zastupitelstvem města Vysoká u Příbramě dne 4. 3. 2014.

Zadání ÚP Vysoká u Příbramě stanovilo požadavky na zpracování ÚP Vysoká u Příbramě, které jsou v této územně plánovací dokumentaci splněny takto:

Požadavky na urbanistickou koncepci

- Zastavěné území je v územním plánu nově vymezeno v souladu s § 58 SZ k září 2017. V zastavěném území jsou navrženy plochy přestaveb, mimo zastavěné území jsou vymezeny zastavitelné plochy.
- Některé plochy zastavěného území byly po společném jednání na pokyn pořizovatele přeřazeny do ploch zastavitelných. Téměř všechny tyto plochy jsou již vymezeny jako stavební pozemky převážně zastavěné drobnými objekty (přístřešky, rekreační objekty apod.) V návrhu je na těchto plochách umožněna výstavba rodinných domů po vybudování řádné technické infrastruktury.



- Územní plán stabilizuje stávající plochy bydlení, občanského vybavení a výroby a skladování, přičemž klade důraz na rekonstrukci a modernizaci domovního fondu a na efektivnější využívání zastavěného území. Opuštěný areál bývalého panského sídla uvnitř obce je navržen k přestavbě. Dále byly posouzeny požadavky obce a žadatelů a na základě jejich vyhodnocení je navržen dostatečný počet rozvojových ploch pro bydlení a drobné a střední podnikatelské aktivity. Veškeré návrhy respektují urbanistické, architektonické a kulturní hodnoty území a neovlivňují negativně okolní zástavbu ani životní prostředí. Územní plán chrání nejen objekty zapsané ve státním seznamu nemovitých kulturních památek, ale i hodnoty v území, které zapsané ve státním seznamu NKP nejsou. Tyto další hodnoty vymezuje a stanovuje pro ně podmínky ochrany.
- Navržená urbanistická koncepce vychází z platné ÚPD. Podporuje rozvoj obce, zachovává stávající a vymezuje nové plochy veřejných prostranství. Územním plánem jsou respektovány vymezené prvky ÚSES a nové navrženy k doplnění.
- Nové zastavitelné plochy jsou odůvodněny nejen z urbanistického hlediska, ale i z hlediska zajištění koordinace využívání území a širší územní vztahy. Podrobněji viz kap. I) komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty
- Pro všechny plochy je určen způsob využití území a jsou pro ně stanoveny podmínky výstavby v souladu s platnou legislativou (zákon č. 183/2006 Sb. a vyhlášky č. 500/2006 Sb. a 501/2006 Sb. v platném znění) viz výřoková část kap. f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.
- V souladu s řešením ÚAP - RURÚ (zlepšení kvantity a kvality cestovního ruchu) měly být vymezeny plochy pro rekreaci se zázemím, a dále pro sportovní vyžití a ubytování návštěvníků včetně veřejných prostranství. Tyto plochy byly po společném jednání vypuštěny.
- Stávající koncepce dopravy není měněna. Byla prověřena síť silnic a místních komunikací a navrženy stavební úpravy na silnici III. třídy, spočívající především v upravení šířkových parametrů a vybudování chodníků.
- S ohledem na krajinný ráz a polohu řešeného území nejsou vymezovány plochy pro větrné a fotovoltaické elektrárny. Umísťování fotovoltaických panelů je umožněno pouze na střechách objektů.
- Vymezení zastavitelných ploch plně respektuje zásady ochrany zemědělského půdního fondu. Zastavitelné plochy jsou vymezeny v přímé návaznosti na zastavěné území, s výjimkou plochy technické infrastruktury (ČOV) a plochy smíšené výrobní, které jsou vymezené mimo obytné zóny z důvodu možných negativních vlivů. Zábor ZPF je prováděn mimo pozemky s I. a II. Minimální odněti

lesního půdního fondu je provedeno pouze v případě plochy dopravní infrastruktury, která je ve veřejném zájmu.

- Výpočet a zdůvodnění předpokládaného záboru zemědělského a lesního půdního fondu a zdůvodnění potřeby vymezení zastavitelných ploch jsou zpracovány v souladu s příslušnými platnými právními předpisy viz kapitoly d) *vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa* a m) *vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch*.

Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury

- Koncepce veřejné infrastruktury vychází z platné ÚPD. Územním plánem jsou vytvořeny podmínky pro rozvoj a umístování veřejné infrastruktury v území.
- Obsluha navržených zastavitelných ploch je řešena návrhem ploch dopravní infrastruktury určených pro místní komunikace popř. návrhem veřejných prostranství, jejichž součástí jsou komunikace, chodníky apod. Územní plán vytváří podmínky pro obnovu polních cest a rozvoj stávajících turistických a cykloturistických tras.
- Jsou respektovány stabilizované plochy občanského vybavení a umožněno jejich rozšíření. U zastavitelných ploch jsou stanoveny podmínky zajišťující potřebná veřejná prostranství doplněná veřejnou zelení a plochy pro parkování.
- Obec nemá veřejný vodovodní řad. Územním plánem je navržena koncepce zásobování vodou, a to napojení na stávající vodní zdroj v obci Vysoká u Příbramě a vybudování nových vodovodních řadů. Ochranné pásmo vodního zdroje zasahující na území obce není zastavitelnými plochami ovlivněno.
- Obec nemá vybudovaný systém odvádění a čištění odpadních vod. Územní plán navrhuje koncepci odkanalizování území, a to navržením plochy pro ČOV a vybudování kanalizačních řadů.
- Koncepce zásobování elektrickou energií je stabilizována, je navrženo el. vedení VN včetně trafostanic pro zásobování rozvojových lokalit.
- Územní plán vytváří podmínky pro stabilizaci stávajících komunikačních vedení a elektronických komunikačních zařízení veřejné komunikační sítě. V územním plánu jsou zakreslena stávající zařízení bez potřeby vymezování nových ploch.
- Stávající nakládání s odpady bude zachováno. Územní plán umožňuje zřizovat stavby, zařízení a plochy pro nakládání s odpady na plochách technické infrastruktury (Z51 a Z53).
- Územní plán je v souladu s požadavky civilní ochrany obyvatelstva. V případě vzniku mimořádné situace bude postupováno podle Krizového, respektive Havarijního plánu Středočeského kraje. Opatření pro potřeby civilní ochrany viz kapitola l) *komplexní zdůvodnění ... podkapitola Civilní ochrana*.

Požadavky na koncepci uspořádání krajiny

- Územní plán respektuje vymezené prvky ÚSES na regionální a lokální úrovni a stanovuje opatření, která vedou k zajištění jejich funkčnosti.
- Jsou vytvořeny podmínky pro zemědělství, lesnictví a rekreaci v přírodě vymezením ploch smíšených nezastavěného území, ploch zemědělských a ploch lesních a stanovením jejich podmínek využití. Pro plochy vymezené hranicí území s možností umístění staveb dle § 18 odst. 5 SZ je přípustné umísťovat stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství.
- Navrhované řešení rozvoje území respektuje a chrání stávající přírodní hodnoty území a nenarušuje zájmy ochrany přírody.
- Navrhovaný rozvoj obce nebude negativně ovlivňovat území obce Vysoké u Příbramě, které je zařazeno mezi zranitelné oblasti.
- ÚP navrhuje doplnění liniové, izolační a ochranné zeleně podél silnic, doprovodnou zeleň kolem vodních ploch a toků, a dále především přechodovou zeleň, která zajistí pozvolný průnik urbanizovaného území do volné krajiny.
- Rozvojové lokality navazují na zastavěné území, tj. nejsou umísťovány do volné krajiny. Vyjma plochy technické infrastruktury (Z53) a plochy smíšené výrobní (Z57), u kterých není žádoucí, z důvodu zajištění nenarušení hygienických limitů chráněných prostor, navazovat na zastavěné území.
- Z hlediska ochrany krajinného rázu jsou stanoveny takové prostorové podmínky využití území, aby nová zástavba nenarušovala urbanistickou strukturu, venkovský charakter obce a harmonické měřítko krajiny.
- Pozemky určené k plnění funkce lesa jsou navrhovaným rozvojem území dotčeny jen v nezbytných případech, a to plochou pro napojení nové místní komunikace na silnici III. třídy.

Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv

- Územní rezervy nejsou v ÚP Vysoká u Příbramě vymezeny.

Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací

- Jako veřejně prospěšné stavby byly vymezeny plochy dopravní a technické infrastruktury. Pro liniové stavby technické infrastruktury je stanovena možnost omezení vlastnického práva věcným břemenem, pro dopravní stavby je stanovena možnost uplatnit vyvlastnění.
- Nebyla vymezena žádná veřejně prospěšná opatření.
- Nebyly vymezeny žádné stavby ani opatření k zajištění ochrany a bezpečnosti státu.
- Územní plán nenavrhuje plochy pro asanaci.

Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci

- Požadavky na zpracování územní studie z vyjádření dotčených orgánů nebo z projednání nevyplynuly.
- V rámci ÚP jsou vymezena rozvojová území většího rozsahu. Podmínkou pro změny v těchto územích je zpracování územní studie, která stanoví podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků a pro prostorové uspořádání staveb na těchto pozemcích. Zadání územních studií a stanovení lhůt pro jejich pořízení viz výřoková část kap. k) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie ...
- Územní plán vymezuje plochy, ve kterých je realizace záměrů podmíněna uzavřením dohody o parcelaci, jejímž obsahem musí být souhlas dotčených vlastníků pozemků s navrhovaným záměrem v území a souhlas s rozdělením nákladů a prospěchů spojených s realizací záměru.

Případný požadavek na zpracování variant řešení

- Požadavek na zpracování variantního řešení nebyl v zadání ÚP uplatněn.

Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

- Obsah územního plánu a uspořádání obsahu odpovídá členění dle přílohy č. 7 vyhlášky 500/2006 Sb.
- Územní plán je zpracován nad katastrální mapou a v řešení jsou zpracována data územně analytických podkladů obce s rozšířenou působností Příbram pro správní území obce Vysoká u Příbramě.
- Grafická část - tiskové výstupy a digitální zpracování jsou dle požadavků zadání, včetně základního měřítka výkresů 1 : 5 000 a měřítka výkresu širších vztahů 1 : 50 000.

Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj

- Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství vznesl požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území (SEA). Posouzení bylo vypracováno a je nedílnou součástí ÚP Vysoká u Příbramě. Navržená opatření jsou zpracována do výřokové části ÚP.
- Z dokumentace ÚP byly po společném projednání vypuštěny návrhové plochy golfového hřiště a další návrhové plochy s rozsáhlým záborem ZPF.

Z porovnání obsahu zadání s návrhy obsaženými v dokumentaci ÚP Vysoká u Příbramě lze vyvodit závěr, že zadání nebylo splněno, neboť požadované návrhy rekreačních ploch, byly po společném jednání (na základě vydaných stanovisek DO) vypuštěny.

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

Územní plán Vysoká u Příbramě neobsahuje žádné záměry nebo záležitosti nadmístního významu, které by nebyly řešeny v ZÚR StK.

d) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

ZPŮSOB IDENTIFIKACE LOKALIT ZÁBORU A ROZVOJOVÝCH LOKALIT V GRAFICKÉ ČÁSTI DOKUMENTACE

Vyhodnoceny jsou pouze rozvojové plochy určené návrhem územního plánu k zastavění, zabírající zemědělskou půdu. Označeny jsou číselně a vyhodnoceny v tabulce. Podkladem pro určení kultur v jednotlivých lokalitách byla katastrální mapa.

Investice do půdy

V řešeném území jsou provedeny meliorace pro odvodnění pozemků.

Bonitované půdně ekologické jednotky

Výchozím podkladem ochrany zemědělského půdního fondu pro územně plánovací činnosti jsou bonitované půdně ekologické jednotky - BPEJ.

BPEJ vyjadřuje: klimatický region, hlavní půdní jednotku, číselnou kombinaci skeletovitosti a expozice půdy. Pomocí tohoto kódu se přiřazuje jednotlivým BPEJ stupeň třídy ochrany zemědělské půdy.

TABULKOVÉ VYHODNOCENÍ JEDNOTLIVÝCH LOKALIT

 Označení záborů, které byly odsouhlaseny v předchozí ÚPD

Označení lokalit	Způsob využití plochy	Celková výměra lokality (ha)	Zábor nezemědělských ploch (ha)	Celkový zábor ZPF (ha)	Zábor ZPF podle druhu pozemku (ha)				Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)				
					orná půda	zahrady	ovocné sady	trvalé travní porosty	I.	II.	III.	IV.	V.
PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ													
Z4	Plocha smíšená obytná	1,60	0	1,60	1,11	0	0	0	0	0	0	0	1,11
					0	0,49	0	0	0	0	0	0	0,49
		0,22	0	0,22	0,22	0	0	0	0	0	0	0	0,22
Z10	Plocha smíšená obytná	0,54	0	0,54	0,54	0	0	0	0	0	0	0	0,54
Z16	Plocha smíšená obytná	0,49	0	0,49	0	0	0	0,49	0	0	0	0	0,49
		0,67	0	0,67	0	0	0	0,67	0	0	0	0	0,67
Z34	Plocha smíšená obytná	2,77	0,04	2,73	1,59	0	0	0	0	0	0	1,59	0
					0	0	0	1,14	0	0	0	1,14	0
		2,27	0	2,27	2,27	0	0	0	0	0	0	2,27	0
Z35	Plocha smíšená obytná	2,64	0,04	2,60	2,21	0	0	0	0	0	0	2,21	0
					0	0,29	0	0	0	0	0	0,29	0
					0	0	0	0,10	0	0	0	0,10	0
Z50	Plocha smíšená obytná	0,09	0	0,09	0,09	0	0	0	0	0	0	0,09	0
		1,45	0	1,45	1,45	0	0	0	0	0	0	1,45	0
Plochy smíšené obytné celkem		12,74	0,08	12,66	9,48	0,78	0	2,4	0	0	0	9,14	3,52
Plochy smíšené obytné celkem - zábor, který byl již odsouhlasen		7,79	0,04	7,75	6,69	0,29	0	0,77	0	0	0	6,32	1,43

Označení lokalit	Způsob využití plochy	Celková výměra lokalit (ha)	Zábor nezemědělských ploch (ha)	Celkový zábor ZPF (ha)	Zábor ZPF podle druhu pozemku (ha)				Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)				
					orná půda	zahrady	ovocné sady	trvalé travní porosty	I.	II.	III.	IV.	V.
Plochy smíšené obytné celkem - nový zábor půdního fondu v ÚP		4,95	0,04	4,91	2,79	0,49	0	1,63	0	0	0	2,82	2,09
PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ													
Z17	Plocha veřejných prostranství	1,60	0,36	1,24	0	0	0	1,24	0	0	0	0	1,24
		0,32	0	0,32	0	0	0	0,32	0	0	0	0	0,32
Z33	Plocha veř. prostranství	0,36	0	0,36	0	0	0	0,36	0	0	0	0,36	0
Z49	Plocha veřejných prostranství	0,43	0,04	0,39	0,25	0	0	0	0	0	0	0,25	0
					0	0,05	0	0	0	0	0	0,05	0
					0	0	0	0,09	0	0	0	0,09	0
Z54	Plocha veřejných prostranství	0,11	0	0,11	0,11	0	0	0	0	0	0	0,11	0
		0,17	0	0,17	0,17	0	0	0	0	0	0	0,17	0
Plochy veřejných prostranství Celkem		2,99	0,4	2,59	0,53	0,05	0	2,01	0	0	0	1,03	1,56
Plochy veř. prostranství celkem - zábor, který byl již odsouhlasen		1,03	0,04	0,99	0,53	0,05	0	0,41	0	0	0	0,67	0,32
Plochy veř. prostranství celkem - nový zábor půdního fondu v ÚP		1,96	0,36	1,6	0	0	0	1,6	0	0	0	0,36	1,24
PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY													
Z45	Plocha tech. infrastruktury	0,17	0	0,17	0,17	0	0	0	0	0	0	0	0,17
Z51	Plocha technické infrastruktury	0,14	0,10	0,04	0,04	0	0	0	0	0	0	0	0,04
		0,03	0,03	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Z53	Plocha technické infrastruktury	0,30	0	0,30	0	0	0	0,30	0	0	0,02	0	0,28

Označení lokality	Způsob využití plochy	Celková výměra lokality (ha)	Zábor nezemědělských ploch (ha)	Celkový zábor ZPF (ha)	Zábor ZPF podle druhu pozemku (ha)				Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)				
					orná půda	zahrady	ovocné sady	trvalé travní porosty	I.	II.	III.	IV.	V.
Plochy technické infrastruktury celkem		0,64	0,13	0,51	0,21	0	0	0,3	0	0	0,02	0	0,49
Plochy tech. infrastruktury celkem - zábor, který byl již odsouhlasen		0,03	0,03	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Plochy tech. infrastruktury celkem - nový zábor půdního fondu v ÚP		0,61	0,1	0,51	0,21	0	0	0,3	0	0	0,02	0	0,49
PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY													
Z1*	Plocha dopr. infrastruktury	0,40	0,02	0,38	0,38	0	0	0	0	0	0	0	0,38
		0,05	0	0,05	0,05	0	0	0	0	0	0	0	0,05
K5	Plocha dopr. infrastruktury	0,18	0	0,18	0,18	0	0	0	0	0	0	0	0,18
Z6	Plocha dopr. infrastruktury	0,61	0,32	0,29	0,29	0	0	0	0	0	0	0	0,29
K7	Plocha dopr. infrastruktury	0,34	0,34	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Z12	Plocha dopr. infrastruktury	0,40	0,05	0,35	0,34	0	0	0	0	0	0	0	0,34
					0	0,01	0	0	0	0	0	0	0,01
K28	Plocha dopr. infrastruktury	0,17	0,09	0,08	0	0	0	0,08	0	0	0,08	0	0
K30	Plocha dopr. infrastruktury	0,72	0	0,72	0,61	0	0	0	0	0	0,43	0,13	0,05
					0	0	0	0,11	0	0	0,11	0	0
Z36	Plocha dopr. infrastruktury	0,12	0	0,12	0,12	0	0	0	0	0	0	0,12	0
		0,23	0	0,23	0,23	0	0	0	0	0	0	0,23	0
Z52	Plocha dopr. infrastruktury	0,04	0,04	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Z55	Plocha dopr. infrastruktury	0,08	0	0,08	0,08	0	0	0	0	0	0	0,08	0
Z56	Plocha dopr. infrastruktury	0,41	0,41	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Označení lokalit	Způsob využití plochy	Celková výměra lokality (ha)	Zábor nezemědělských ploch (ha)	Celkový zábor ZPF (ha)	Zábor ZPF podle druhu pozemku (ha)				Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)				
					orná půda	zahrady	ovocné sady	trvalé travní porosty	I.	II.	III.	IV.	V.
Plochy dopravní infrastruktury celkem		3,75	1,27	2,48	2,28	0,01	0	0,19	0	0	0,62	0,56	1,3
Plochy dopr. infrastruktury celkem - zábor, který byl již odsouhlasen		0,28	0	0,28	0,28	0	0	0	0	0	0	0,23	0,05
Plochy dopr. infrastruktury celkem - nový zábor půdního fondu v ÚP		3,47	1,27	2,2	2	0,01	0	0,19	0	0	0,62	0,33	1,25
PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ													
Z57	Plocha smíšená výrobní	1,18	0	1,18	0	0	0	1,18	0	0	0,51	0	0,67
Plochy smíšené výrobní celkem		1,18	0	1,18	0	0	0	1,18	0	0	0,51	0	0,67
Plochy smíšené výrobní celkem - zábor, který byl již odsouhlasen		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Plochy smíšené výrobní celkem - nový zábor půdního fondu v ÚP		1,18	0	1,18	0	0	0	1,18	0	0	0,51	0	0,67
ZÁBOR CELKEM		21,32	1,9	19,42	12,5	0,84	0	6,08	0	0	1,15	10,73	7,54
Procentové vyhodnocení (%)		---	---	100	64,4	4,3	0,0	31,3	0,0	0,0	5,9	55,3	38,8
Celkem zábor, který byl již odsouhlasen		9,13	0,11	9,02	7,5	0,34	0	1,18	0	0	0	7,22	1,8
Celkem nový zábor půdního fondu v ÚP		12,19	1,79	10,4	5	0,5	0	4,9	0	0	1,15	3,51	5,74

* Část lokality **Z1** se nachází na pozemcích určených k plnění funkcí lesa - viz *kap. d.2.1. Zábór PUPFL*.

Poznámka:

V návrhu ÚP Vysoká u Příbramě jsou dále vymezeny plochy:

- smíšená obytná **P15**, a specifické - výzkumný ústav **P14**. Na těchto plochách nebylo provedeno vyhodnocení ZPF, neboť se jedná o plochy přestavby;

- smíšené nezastavěného území **K26, K29, K31 a K32**. Na těchto plochách nebylo provedeno vyhodnocení ZPF, neboť se jedná o nezastavitelné plochy pro zajištění funkčnosti ÚSES (louka, remízky apod.).

Zábory půdy pro funkční využití celkem

FUNKČNÍ VYUŽITÍ	ZÁBOR ZPF CELKEM (ha)		ZÁBOR ZPF V %	
Plochy smíšené obytné (S)	4,91	7,75	25,3	39,9
Plochy veřejných prostranství (P)	1,6	0,99	8,2	5,1
Plochy technické infrastruktury (T)	0,51	0	2,6	0,0
Plochy dopravní infrastruktury (D)	2,2	0,28	11,3	1,4
Plochy smíšené výrobní (I)	1,18	0	6,1	0,0
	10,4	9,02	53,6	46,4
Celkem	19,42		100,0	

ZÁVĚR

V návrhu ÚP Vysoká u Příbramě byly respektovány zásady ochrany zemědělského půdního fondu. Byl kladen důraz na maximální využití pozemků v zastavěných územích obce, proluk a nedostatečně využívaných pozemků. V případech, kdy došlo k nezbytnému odnětí půdy ze ZPF, bylo postupováno dle zákona o ochraně ZPF ve znění pozdějších předpisů.

Podrobnější odůvodnění odnětí ZPF viz kapitola I) Zdůvodnění zastavitelných, přestavbových a nezastavitelných ploch.

PLOCHY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA

Cílovým úkolem je zvyšování podílu původních dřevin v lesních porostech všech věkových skupin a zvýšení odolnosti porostů. Při obnově porostů by především měly být používány původní dřeviny. Je na lesních hospodářích upravit hospodářské plány v souladu s doporučeními a respektovat tak zkvalitnění životního prostředí.

V řešeném území obce Vysoká u Příbramě se nachází hospodářské lesy.

ZÁBOR PUPFL

V návrhu ÚP Vysoká u Příbramě je uvažováno s minimálním zábořem ploch určených k plnění funkce lesa. Jedná se o plochu pro napojení nové místní komunikace na silnici III. třídy

Způsob využití	Označení lokality	Odnětí LPF celkem (ha)
Dopravní infrastruktura	Z1	0,08

PLOCHY VE VZDÁLENOSTI 50M OD OKRAJE LESA

V návrhu ÚP Vysoká u Příbramě jsou vymezeny plochy, které zasahují do vzdálenosti 50m od okraje lesa.

Způsob využití ploch	Označení lokality	Druh pozemku
Dopravní infrastruktura	Z1, Z6	Orná půda, ostatní plocha
	K5	Orná půda
	K7, Z52	Ostatní plocha
Plochy smíšené	Z4	Orná půda
	Z34	Trvalý travní porost, orná půda, ostatní plocha

	Z35	Orná půda, zahrady
Plocha veřejných prostranství	Z49	Orná půda, zahrady
Plochy smíšené nezastavěného území	K26	Trvalý travní porost
	K32	Trvalý travní porost, orná půda, ostatní plocha
Technická infrastruktura	Z45	Orná půda

PLOCHY K ZALESNĚNÍ

Územní plán nevymezuje plochy k zalesnění.

e) přezkoumání souladu návrhu ÚP Vysoká u Příbramě s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

VYHODNOCENÍ SOULADU S REPUBLIKOVÝMI PRIORITYMI ÚP DLE PÚR ČR, VE ZNĚNÍ AKTUALIZACE Č. 1

Politika územního rozvoje ČR je pořízena Ministerstvem pro místní rozvoj v mezích § 5 odst. 5 podle § 31 až 35 a § 186 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů, na základě usnesení Vlády České republiky ze dne 15. dubna 2015 č. 276 o Aktualizaci č. 1 Politiky územního rozvoje České republiky .

REPUBLIKOVÉ PRIORITY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ PRO ZAJIŠTĚNÍ UDRŽITELNÉHO ROZVOJE ÚZEMÍ

Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území (dále „republikové priority“) podle § 31 stavebního zákona určují požadavky na konkretizaci obecně formulovaných cílů a úkolů územního plánování a určují strategii a základní podmínky pro jejich naplňování v územně plánovací činnosti krajů a obcí a při tvorbě resortních koncepcí s důsledky pro území.

- ochrana a rozvoj hodnot území, zachování rázu osídlení a krajiny a jejich provázání s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje (bod 14)

Územní plán vytváří podmínky pro ochranu a rozvoj přírodních, kulturních a civilizačních hodnot, včetně architektonického a archeologického dědictví. Pro zachování urbanistické struktury území vymezuje územní plán plochy rozvoje v zastavěném území nebo v jeho návaznosti a stanovuje pro ně podmínky pro změny jejich využití, kterými bude zajištěno zachování volné krajiny a hodnot území. Pro rozvoj území je přednostně uvažováno se zástavbou proluk. Ochrana přírodních hodnot je zaměřena především na oblast krajinného rázu a na ochranu významných dálkových pohledů. Dochází k propojení zastavěných částí území s krajinou, jsou navrhovány nové plochy zeleně na veřejných prostranstvích. Rozvoj přírodních hodnot je zajištěn návrhem vymezení ÚSES, rozvoj kulturních a historických hodnot je zaměřen na úpravy staveb.

- při plánování rozvoje venkovských území dbát na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny (bod 14a)

V ÚP Vysoká u Příbramě je upřednostněno hospodárné využívání zastavěného území a proluk v něm. Zastavitelné plochy jsou navrhovány v kontaktu se zastavěným územím. Krajinu lze pro zemědělskou činnost využívat i nadále, územní plán zajišťuje ochranu jak zemědělské tak i lesní půdy. Rozvojové plochy vymezuje přednostně mimo lesní pozemky a mimo I. a II. třídu ochrany zemědělského půdního fondu.

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

Návrhem ploch smíšených obytných se předpokládá vznik pracovních příležitostí, čímž se předchází nebezpečí prostorově sociální segregace.

- upřednostňovat komplexní řešení před jednostrannými hledisky a požadavky, ale zároveň zohledňovat požadavky na zvyšování kvality života obyvatel a hospodářského rozvoje území (bod 16)

Územní plán upřednostňuje komplexní řešení před uplatněním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Jsou zohledněny historicky a kulturně cenné plochy

(pozemky) architektonicky nebo urbanisticky významných staveb. S přihlédnutím k jejich hodnotám jsou stanoveny podmínky pro využití těchto ploch a prostorové uspořádání, čímž je zpětně ovlivňována kvalita života obyvatel.

Ochrana životního prostředí je do návrhu ÚP zapracována zejména při návrhu ÚSES, ploch veřejné zeleně, návrhu vodovodu, kanalizace, úpravy dopravních komunikací. U nové výstavby je nutné zvažovat vnější siluety zastavěného území s ohledem na charakter a rozmístění povolovaných staveb, který koresponduje se současným stavem zástavby a uplatňovat prvky doprovodné zeleně.

- vytváření podmínek v území k odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí (bod 17)

Územní plán vytváří podmínky pro nové pracovní příležitosti umožněním budování provozoven občanského vybavení a služeb, zejména pro malé a střední podnikatelské subjekty v plochách smíšených obytných.

- hospodárné využití zastavěného a ochrana nezastavěného území a zachování veřejné zeleně (bod 19)

Územní plán vymezuje plochu přestavby, a to ze stávajících, v současnosti nevyužívaných ploch bývalého panského statku na plochu smíšenou obytnou. Veškerá veřejná zeleň bude zachována, kultivována a rozšiřována.

- umísťování rozvojových záměrů do co nejméně konfliktních lokalit a respektovat veřejné zájmy (ochrana přírody, životního prostředí, respektování prvků ÚSES, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny, vytváření podmínek pro využití přírodních zdrojů) (bod 20)

Jsou navrhovány rozvojové záměry, které by mohly významně ovlivnit charakter krajiny. Zároveň jsou pro tuto zástavbu stanoveny takové podmínky využití ploch, které negativní účinek minimalizují. Vymezené prvky ÚSES jsou respektovány.

- vytváření podmínek pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu při zachování a rozvoji hodnot území (bod 22)

Správní území obce disponuje atraktivním přírodním prostředím vhodným pro cestovní ruch, s atraktivním prostředím Brd, zachovalou přírodou s lesními komplexy, loukami a vodními plochami a také kulturními hodnotami. Rozvoj příležitostí, které poskytuje cestovní ruch, řeší územní plán vymezením ploch smíšených obytných s možností budování provozoven občanského vybavení a služeb, zejména pro malé a střední podnikatelské subjekty a stanovením podmínek pro využití zastavitelných i nezastavěných ploch. ÚP vytváří podmínky pro rozvoj a doplnění systému turistických tras, cyklostezek a cyklotras.

- vytváření předpokladů pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury při zachování propustnosti krajiny (bod 23)

Obec Vysoká u Příbramě leží na silnici III. třídy, která vytváří páteř řešeného území. Díky síti na ni navazujících místních komunikací je dopravní dostupnost území vyhovující. Návrhem je řešeno především zlepšení technického stavu dopravních tras a jejich rozšíření zejména pro obsluhu nově navržených ploch zástavby. Územní plán předpokládá odkanalizování obce a napojení na veřejný vodovodní řad. Zařízení dopravní a technické infrastruktury jsou umísťována zpravidla souběžně.

- zajištění úrovně technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i budoucnosti (bod 30)

Návrhem je zlepšována kvalita technické infrastruktury, zejména zásobování vodou a čištění odpadních vod tak, aby odpovídala měnícím se potřebám a budoucím standardům kvality života. Technická infrastruktura je v ÚP řešena komplexně.

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

Územním plánem je podporováno využívání ekologických zdrojů vytápění a energie z obnovitelných zdrojů. Územní plán Vysoká u Příbramě respektuje tyto republikové priority a je s nimi v souladu.

ROZVOJOVÉ OBLASTI A ROZVOJOVÉ OSY

Rozvojové oblasti a rozvojové osy jsou vymezovány v územích, v nichž z důvodů soustředění aktivit mezinárodního a republikového významu existují zvýšené požadavky na změny v území.

Z Politiky územního rozvoje ČR, ve znění Aktualizace č. 1 vyplývá, že se správní území obce Vysoká u Příbramě nenachází v žádné rozvojové oblasti a není dotčeno ani rozvojovou osou.

SPECIFICKÉ OBLASTI

Specifické oblasti jsou vymezovány v územích, ve kterých se v porovnání s ostatním územím ČR dlouhodobě projevují problémy z hlediska udržitelného rozvoje území tj. problémy se zajištěním vyváženého vztahu příznivého životního prostředí, hospodářského rozvoje a soudržnosti společenství obyvatel území. Přitom se jedná o území se specifickými hodnotami anebo se specifickými problémy mezinárodního a republikového významu, nebo které svým významem přesahují území kraje.

Dle Politiky územního rozvoje ČR, ve znění Aktualizace č. 1 se správní území obce Vysoká u Příbramě nenachází v žádné specifické oblasti.

KORIDORY A PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Dopravní infrastruktura jako součást veřejné infrastruktury je zřizována a využívána ve veřejném zájmu. Účelem vymezení koridorů dopravy je ochrana ploch pro umístění např. pozemních komunikací, drah, vodních cest a letišť, které mají vliv na rozvoj území ČR. Svým významem přesahují území jednoho kraje a umožní propojení základní sítě dopravních cest na území České republiky a se sousedními státy.

Úkolem PÚR v části silniční dopravy je vytvořit podmínky pro dokončení základní sítě kapacitních silnic, umožňující převést na ně část zátěže intenzivní dopravy. Podmínkou pro umísťování koridorů a ploch dopravy a jejich vymezování je minimalizace negativních vlivů dopadů na přírodní, civilizační a kulturní hodnoty.

V blízkosti obce Vysoká u Příbramě je dle PÚR ČR, ve znění Aktualizace č. 1 vymezen **koridor kapacitní silnice R4** (úsek Příbram – Nová Hospoda), který ale do správního území obce nezasahuje.

Politika územního rozvoje nevymezuje žádné koridory ani plochy dopravní infrastruktury ve správní území obce Vysoká u Příbramě.

KORIDORY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY A SOUVISEJÍCÍCH ROZVOJOVÝCH ZÁMĚRŮ

Technická infrastruktura jako součást veřejné infrastruktury je zřizována a využívána ve veřejném zájmu. Účelem vymezení koridorů a ploch pro technickou infrastrukturu je vytvoření územní ochrany pro umísťování elektroenergetických a plynárenských sítí, dálkovodů (ropovody, produktovody), vodovodních a kanalizačních sítí, ploch pro odpadové hospodářství a území pro akumulaci povrchových vod, které mají vliv na rozvoj území ČR. Svým významem přesahují území jednoho kraje a umožní propojení systémů technické infrastruktury se sousedními státy.

Z Politiky územního rozvoje ČR, ve znění Aktualizace č. 1 vyplývá, že správní území obce Vysoká u Příbramě není dotčeno koridorem technické infrastruktury ani souvisejících rozvojových záměrů.

DALŠÍ ÚKOLY PRO ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ

Další úkoly pro územní plánování jsou stanoveny pro řešení problémů, které mají nadmístní charakter, ale nesplňují požadavky pro rozvojové oblasti, rozvojové osy a specifické oblasti, vymezené na celostátní úrovni.

Podle Politiky územního rozvoje ČR, ve znění Aktualizace č. 1 nejsou ve správním území obce Vysoká u Příbramě vymezeny území vykazující zvýšené požadavky na změny v území ani území vykazující vyšší míru problémů, zejména z hlediska udržitelného rozvoje území.

Územní plán Vysoká u Příbramě respektuje Politiku územního rozvoje ČR, ve znění Aktualizace č. 1 a je s ní v souladu.

VYHODNOCENÍ SOULADU S KRAJSKÝMI PRIORITAMI ÚP DLE ZÚR STŘEDOČESKÉHO KRAJE

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (dále jen „ZÚR StK“) jsou pořízeny Krajským úřadem Středočeského kraje a vydány Zastupitelstvem Středočeského kraje dne 19. prosince 2011 pod číslem usnesení 4-20/2011/ZK. Dále byla Krajským úřadem Středočeského kraje pořízena 1. Aktualizace Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (dále jen „1. Akt ZÚR StK“) a vydána dne 27. července 2015 pod číslem usnesení 007-18/2015/ZK. Dále byla Krajským úřadem Středočeského kraje pořízena 2. Aktualizace Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (dále jen „2. Akt ZÚR StK“), která nabyla účinnosti dne 5. 9. 2018.

Územní plán Vysoká u Příbramě byl posouzen s tímto výsledkem:

- Zásady územního rozvoje StK zpřesňují vymezení rozvojových oblastí a os, a dále vymezují oblasti a osy krajského významu a centra osídlení.

Správní území obce Vysoká u Příbramě nezasahuje do žádné zpřesněné či vymezené oblasti nebo osy. Obec není zařazena mezi rozvojová centra osídlení.

- Zásady územního rozvoje StK zpřesňují specifické oblasti vymezené v PÚR ČR a vymezují specifické oblasti krajského významu.

Obec Vysoká u Příbramě neleží v žádné vymezené specifické oblasti.

- Zásady územního rozvoje zpřesňují plochy a koridory vymezené v PÚR ČR a vymezují plochy a koridory krajského významu. Jedná se o plochy a koridory dopravní a technické infrastruktury, opatření pro předcházení, snížení a kompenzaci možných vlivů na životní prostředí a plochy a koridory nadregionálního a regionálního územního systému ekologické stability.

V řešeném území vymezují ZÚR StK pouze **biokoridor 256 Kosov - Malý Tok**, a to na regionální úrovni.

Územní plán Vysoká u Příbramě respektuje koridor vymezeného prvku ÚSES na regionální úrovni jako nezastavitelné území s využitím biodiverzity a ekologické stability krajiny a stanovuje pro něj podmínky využití.

- Zásady územního rozvoje StK upřesňují územní podmínky koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území.

Ve správním území obce Vysoká u Příbramě nejsou Zásadami územního rozvoje StK vymezeny konkrétní přírodní ani kulturně historické hodnoty. Obecně lze konstatovat, že ÚP Vysoká u Příbramě stanovuje takové podmínky, aby nedošlo ke střetům s pozitivními znaky charakteristik krajinného rázu a současně mohly být využity kulturní hodnoty pro cestovní ruch, s tím, že budou prosazovány trvale udržitelné formy cestovního ruchu a doprovodných služeb.

- Zásady územního rozvoje StK vymezují cílové charakteristiky krajiny, a to rozdělením krajinných celků na základní typy krajiny.

Krajina řešeného území je dle Zásad územního rozvoje StK klasifikována převážně jako **krajina zvýšených hodnot H19** (krajina s větším výskytem lokalit vyšší přírodní nebo kulturní hodnoty, jejichž rozsah přesahuje běžný průměr, ale není důvodem zájmu ochrany přírody a krajiny).

Územní plán respektuje zásady stanovené ZÚR StK pro využívání území daného základního typu krajiny. Navrhuje novou zástavbu s ohledem na okolní krajinu se zachováním krajinného rázu. Umožňuje vytvoření kvalitního obytného souboru, aniž by degradoval krajinářské a kulturně historické hodnoty.

Územní plán Vysoká u Příbramě je v souladu s nadřazenou krajskou dokumentací Středočeského kraje.

f) přezkoumání souladu návrhu ÚP Vysoká u Příbramě s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území

VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ PODLE § 18 SZ

ÚP Vysoká u Příbramě je zpracován v souladu s § 18 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu v platném znění (dále jen „stavební zákon, SZ“). Je vypracován s ohledem na vytváření předpokladů pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, který uspokojuje potřeby současné generace.

Naplnění priorit pro zajištění příznivého životního prostředí:

- ÚP je koncipován se snahou o zachování nezastavěného území a přírodních hodnot území;
- ochrana nezastavěného území je zajištěna stanovením podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (pro plochy vodní a vodohospodářské, zemědělské, lesní, přírodní, plochy smíšené nezastavěného území a pro prvky ÚSES). Podmínky jsou koncipovány zejména s ohledem na umísťování staveb v krajině. Při umísťování staveb, opatření a zařízení v nezastavěném území bylo (kromě posouzení souladu s § 18) posuzováno umístění záměrů i s ohledem na charakter daného území. Pro plochy vymezené hranicí území s možností umístění staveb dle § 18 odst. 5 SZ je přípustné umísťovat stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství;
- zastavitelné plochy (vyjma plochy **Z53** a **Z57**) jsou umístěny v přímé vazbě na zastavěné území a přiměřeně rozšiřují velikost sídla s ohledem na míru využití zastavěného území;

- jsou stanoveny podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, s přihlédnutím na charakter obce, urbanistickou strukturu, přírodní, kulturní a civilizační hodnoty obce;
- ke zlepšení životního prostředí dojde i návrhem koncepce čištění odpadních vod a postupným odstraňováním zdrojů znečištění ovzduší.

Naplnění priorit pro zajištění příznivého hospodářského rozvoje:

- navržené řešení umožňuje na plochách smíšených obytných mimo bydlení i možnosti podnikání (provozovny služeb, zařízení pro obchod, podnikatelské aktivity a výroba lokálního významu), čímž je vytvořen předpoklad pro možné zvýšení počtu pracovních příležitostí přímo v obci;
- návrh vymezuje plochy technické infrastruktury;
- v rámci rozvojových ploch je umožněn rozvoj dopravní infrastruktury;
- řešené území může v budoucnu těžit z blízkosti zajímavého a zatím turisticky málo využívaného přírodního prostředí Brd. To má všechny předpoklady, aby se stalo pro turisty vyhledávanou lokalitou. Velké rezervy jsou zejména v oblasti cykloturistiky.

Naplnění priorit pro zajištění sociální soudržnosti obyvatel:

- dojíždění za prací velké části obyvatelstva je vyváжено možností bydlení v příznivém životním prostředí a krásné přírodě;
- jsou zajištěny podmínky pro trvalé bydlení i předpoklady pro místní pracovní příležitosti;
- vzhledem ke kvalitnímu životnímu prostředí je v územním plánu podpořen především rozvoj bydlení, ale i cestovní ruch.

VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ PODLE § 19 SZ

Územní plán Vysoká u Příbramě je vypracován v souladu s úkoly územního plánování podle §19 zákona 183/2006Sb., o územním plánování a stavebním řádu v platném znění. Územní plán naplňuje úkoly územního plánování tím, že:

- stanovuje urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení zástavby;
- v nezastavěném území vytváří podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to přírodě blízkým způsobem (zatravnění, plán ÚSES)
- uplatňuje poznatky z oborů architektury, urbanismu, územního plánování, ekologie a památkové péče při stanovení podmínek na využívání a prostorové uspořádání území;
- vytváří podmínky pro ochranu území před negativními vlivy záměrů na území;
- prověřuje hospodárné vynakládání prostředků na změny v území (navrhované lokality jsou dobře napojitelné na dopravní systém i na technickou infrastrukturu).
- respektuje požadavky dotčených orgánů a požadavky vyplývající z dokumentace SEA.

Etapizace návrhových ploch nebyla v územním plánu navržena.

Územní plán Vysoká u Příbramě koordinuje veřejné a soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizuje ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů. Lze konstatovat, že územní plán je pro obec přijatelný, a že přínos navrženého řešení převáží nad jeho možné negativní dopady. Jeho realizací by neměly být ohroženy podmínky života budoucích generací.

g) přezkoumání souladu návrhu ÚP Vysoká u Příbramě s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů

Územní plán je zpracován v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších změn a předpisů (dále jen „stavební zákon“) a vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „vyhláška 501“) a vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti (dále též jen „vyhláška 500“). Jednotlivé plochy jsou členěny dle § 4 až 19 vyhlášky č. 501. V souladu s možností danou § 3 odst. 4 vyhlášky č. 501 jsou v územním plánu plochy vymezené dle způsobu využití dále podrobněji členěny.

Soulad s vyhláškou 501/2006 Sb.

NÁZVY PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ DLE ÚP	NÁZVY PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ DLE VYHLÁŠKY 501/2006 Sb.	ZDŮVODNĚNÍ
Plochy občanského vybavení (O)	Plochy občanského vybavení (§6)	soulad s vyhláškou
Plochy veřejných prostranství (P)	Plochy veřejných prostranství (§7)	soulad s vyhláškou
Plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň (ZV)	Plochy veřejných prostranství (§7)	podrobnější členění (podtyp) - z důvodu potřeby upřesnění odlišného způsobu využívání od ostatních ploch veřejných prostranství, zejména v otázce regulace přístupu veřejnosti, např. časové omezení
Plochy smíšené obytné (S)	Plochy smíšené obytné (§8)	soulad s vyhláškou
Plochy dopravní infrastruktury (D)	Plochy dopravní infrastruktury (§9)	soulad s vyhláškou
Plochy technické infrastruktury (T)	Plochy technické infrastruktury (§10)	soulad s vyhláškou
Plochy výroby a skladování (V)	Plochy výroby a skladování (§11)	soulad s vyhláškou
Plochy smíšené výrobní (I)	Plochy smíšené výrobní (§12)	soulad s vyhláškou
Plochy vodní a vodohospodářské (W)	Plochy vodní a vodohospodářské (§13)	soulad s vyhláškou
Plochy zemědělské (A)	Plochy zemědělské (§14)	soulad s vyhláškou
Plochy lesní (L)	Plochy lesní (§15)	soulad s vyhláškou
Plochy přírodní (N)	Plochy přírodní (§16)	soulad s vyhláškou
Plochy smíšené nezastavěného území (H)	Plochy smíšené nezastavěného území (§17)	soulad s vyhláškou
Plochy specifické - výzkumný ústav (X)	Plochy specifické (§19)	z důvodu velmi obtížného zařazení stávajícího způsobu využití do ploch vymezených v § 4 - 18 vyhlášky č. 501

h) přezkoumání souladu návrhu ÚP Vysoká u Příbramě s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

ÚP Vysoká u Příbramě je v souladu se stanovisky dotčených orgánů, uplatněných v rámci projednání zadání územního plánu. ÚP Vysoká u Příbramě je v souladu s limity využití území a relevantními obecně závaznými zákony a dalšími právními dokumenty.

Vyhodnocení doručených stanovisek, vyjádření a připomínek dle § 50 stavebního zákona:

Návrhem ÚP Vysoká u Příbramě byly obeslány níže uvedené dotčené orgány, sousední urbanistické celky a ostatní organizace. Veřejná vyhláška byla zveřejněna na úřední desce OÚ Vysoká u Příbramě s výzvou k uplatnění připomínek.

Dotčené orgány:

1. Ministerstvo životního prostředí ČR, odbor výkonu státní správy I, Podskalská 1290/19, 128 00 Praha 2
2. Ministerstvo životního prostředí ČR, odbor ochrany horninového a půdního prostředí, Vršovická 1442/65, 100 10 Praha 10

3. Ministerstvo obrany ČR, Sekce ekonomická a majetková, Odbor ochrany územních zájmů a řízení programů nemovité infrastruktury Praha, Tychonova 1, 160 01 Praha 6
4. Ministerstvo zdravotnictví ČR, Palackého náměstí 375/4, 128 00 Praha 2
5. Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR, odbor hornictví, Na Františku 1039/32, 110 15 Praha 1
6. Ministerstvo kultury ČR, odbor památkové péče, Maltézské náměstí 471/1, 118 11 Praha 1
7. Ministerstvo dopravy ČR, nábreží Ludvíka Svobody 1222/12, P. O. BOX 9, 110 15 Praha 1
8. Státní úřad pro jadernou bezpečnost, Senovážné náměstí 1585/9, 110 00 Praha 1
9. Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, Zborovská 81/11, 150 21 Praha 5
10. Krajský úřad Středočeského kraje, odbor regionálního rozvoje, Zborovská 81/11, 150 21 Praha 5
11. Krajská veterinární správa pro Středočeský kraj, Černošská 1929, 256 01 Benešov
12. ČR - státní energetická inspekce, územní inspektorát pro Středočeský kraj, Legerova 1825/49, 120 00 Praha 2
13. Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze, Dittrichova 329/17, 128 01 Praha 2
14. Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje, územní odbor Příbram, Školní 70, 261 01 Příbram
15. Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Středočeský kraj, pobočka Příbram, Poštovní 4, 261 01 Příbram
16. Obvodní báňský úřad Kladno, Kozí 748/4, P. O. BOX 31, 110 01 Praha 1
17. Česká republika - Krajské ředitelství policie Středočeského kraje, Na Baních 1304, 156 00 Praha 5
18. Městský úřad Příbram, odbor životního prostředí, Tyršova 108, 261 10 Příbram
19. Městský úřad Příbram, dopravní úřad, Tyršova 108, 261 10 Příbram
20. Městský úřad Příbram, odbor koncepce a rozvoje města, Tyršova 108, 261 10 Příbram

Sousední obce:

21. Modřovice, čp. 10, 262 42 p. Rožmitál pod Třemšínem
22. Třebsko, čp. 4, 262 42 p. Rožmitál pod Třemšínem
23. Narysov, čp. 76, 261 01 p. Příbram 1
24. Bohutín, čp. 140, 262 41 Bohutín
25. Láz, čp. 7, 262 41 p. Bohutín
26. Vranovice, čp. 101, 262 42 p. Rožmitál pod Třemšínem
27. Rožmitál pod Třemšínem, Náměstí 8, 264 42 Rožmitál pod Třemšínem

Ostatní organizace:

28. Povodí Vltavy, závod Berounka, Denisovo nábreží 14, 304 20 Plzeň
29. Úřad pro civilní letectví, sekce letová a provozní, letiště Ruzyně, 160 08 Praha 6
30. ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, 405 02 Děčín
31. NET4GAS, s. r. o., Na Hřebenech II 1718/8, 140 21 Praha 4

Do stanoveného data obdržel Obecní úřad Vysoká u Příbramě následující stanoviska a připomínky:

STANOVISKA, KTERÁ JSOU V SOULADU S NÁVRHEM:
--

3. Ministerstvo obrany ČR, Sekce ekonomická a majetková, Odbor ochrany územních zájmů a řízení programů nemovité infrastruktury Praha, Tychonova 1, 160 01 Praha 6, čj. 81512/2015-8201_OÚZ-LIT ze dne 2. 6. 2015

Citace: „Ministerstvo obrany – Česká republika, jehož jménem jedná Dana HORSKÁ, referent společné státní správy a samosprávy oddělení ochrany územních zájmů Odboru ochrany územních zájmů a řízení programů nemovité infrastruktury, Sekce ekonomické a majetkové Praha na základě pověření ministra obrany čj. 2613/2014-1140 ze dne 5. ledna 2015, ve smyslu ustanovení § 7, odst. 2, zák. č. 219/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů, v souladu s Rozkazem ministra obrany č.39/2011 Věstníku MO, ročník 2011, částka 16 vydává souhlasné stanovisko k předloženému „Návrhu změny č. 1 územního plánu“ Vysoká u Příbramě. Vzhledem k tomu, že SEM Praha neshledala rozpor mezi návrhem funkčního využití ploch a zájmy Ministerstva obrany na zajišťování obrany a bezpečnosti státu, nemáme k řešené ÚPD připomínek.“

5. Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR, odbor hornictví, Na Františku 1039/32, 110 15 Praha 1, čj. MPO 23065/2015 ze dne 14. 5. 2015

Citace: „Z hlediska působnosti MPO ve věci využívání nerostného bohatství a těžby nerostných surovin neuplatňujeme podle ustanovení § 50 odst. 2 stavebního zákona a ustanovení § 15 odst. 2 horního zákona

k výše uvedené územně plánovací dokumentaci žádné připomínky, protože v k. ú. Vysoká u Příbramě se nenacházejí výhradní ložiska nerostných surovin.“

9. Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, Zborovská 81/11, 150 21 Praha 5, čj. 070988/KUSK/2015 ze dne 24. 6. 2015

Odbor životního prostředí a zemědělství

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

Citace: „Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství jako orgán státní správy lesů (*dále jen „SSL“*) příslušný dle § 67 odst. 1 písm. g) zákona s předloženým návrhem ÚP Vysoká u Příbramě souhlasí.

Návrh ÚP počítá s odnětím pozemků určených k plnění funkcí lesa (*dále jen „PUPFL“*) o výměře 0,08 ha, které je plánováno na lokalitě DI 1 - plocha dopravní infrastruktury. Záborem bude v rámci zájmového území dotčena plocha PUPFL minimálně, navíc se jedná o plánování výstavby dopravní infrastruktury ve veřejném zájmu. V případě odnětí PUPFL bude nutné vydat samostatné správní rozhodnutí o odnětí. O odnětí rozhodne příslušný orgán SSL na obci s rozšířenou působností. Případná žádost o odnětí PUPFL musí splňovat náležitosti dle vyhlášky č. 77/1999 Sb., o náležitostech žádosti o odnětí nebo omezení a podrobnostech o ochraně pozemků určených k plnění funkcí lesa, v platném znění.

V navrhovaném dotčení pozemků ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa je nutný souhlas místně příslušného orgánu SSL na obci s rozšířenou působností (lokality: DI 1, DI 6, DI 12, DI 5, DI 7, VSz2, VP 3, VP 47, SO 4, SO 8, SO 11, SO 46, SO 34, OVR 25, SN 26, SN 32, OVg 37, OVg 39 a TI 45). Dle ust. § 14 odst. 2 zákona je dle § 48 odst. 2 písm. c) zákona kompetentním orgánem Městský úřad Příbram.“

- zákon č. 201/2012, o ochraně ovzduší
- zákon č. 59/2006 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými chemickými látkami a chemickými přípravky, v platném znění

Odbor kultury a památkové péče

Citace: „Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor kultury a památkové péče, není podle ust. § 28 odst. 2 písm. c) zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, příslušný k uplatnění stanoviska k návrhu ÚP Vysoká u Příbramě.“

11. Krajská veterinární správa pro Středočeský kraj, Černošská 1929, 256 01 Benešov, čj. SVS/2015/065270-S ze dne 24. 6. 2015

Citace: „Krajská veterinární správa Státní veterinární správy pro Středočeský kraj jako dotčený orgán příslušný podle § 49 odst. (1) písm. j) zákona č. 166/1999 Sb., o veterinární péči a o změně některých souvisejících zákonů (veterinární zákon), v platném znění, se zúčastnila společného jednání o návrhu Územního plánu Vysoká u Příbramě. Na základě tohoto jednání a prostudování výše uvedeného návrhu zjistila, že nejsou dotčeny zájmy chráněné zákonem č. 166/1999 Sb., o veterinární péči a o změně některých souvisejících zákonů (veterinární zákon), v platném znění, a zákonem č. 246/1992 Sb., na ochranu zvířat proti týrání, v platném znění. Krajská veterinární správa Státní veterinární správy pro Středočeský kraj nemá k výše uvedenému návrhu připomínek.“

12. ČR - státní energetická inspekce, územní inspektorát pro Středočeský kraj, Legerova 1825/49, 120 00 Praha 2, čj. URP082-13.5/15/010.103 ze dne 10. 6. 2015

Citace: „Za předpokladu respektování především požadavků § 46, § 68, § 69 a § 87 zákona č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon) ve znění pozdějších předpisů, nemáme z energetického hlediska k výše uvedenému Návrhu Územního plánu obce Vysoká u Příbramě další připomínky.“

18. Městský úřad Příbram, odbor životního prostředí, Tyršova 108, 261 10 Příbram, čj. MeUPB 38098/2015/OZP/Wa ze dne 25. 6. 2015

- zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně některých zákonů, v platném znění
Citace: „S předloženým návrhem Územního plánu obce Vysoká u Příbramě souhlasíme.“
- zákon č. 185/2001 Sb., o odpadech, v platném znění
Citace: „S předloženým návrhem Územního plánu obce Vysoká u Příbramě souhlasíme.“

STANOVISKA, V KTERÝCH JSOU UPLATNĚNY POŽADAVKY:

1. Ministerstvo životního prostředí ČR, odbor výkonu státní správy I, Podskalská 1290/19, 128 00 Praha 2, čj. 1084/500/15, 32870/ENV/15 ze dne 29. 6. 2015

Citace: „Do zájmového území nezasahuje chráněné ložiskové území, dobývací prostor ani ložisko nerostných surovin a nevyskytují se zde sesuvy.

Zájmové území je však postiženo poddolováním. Plošná poddolování jsou v územním plánu zakreslena. Bodová poddolování č. 4748 a 1506 jsou v koordinačním výkresu též zakreslena, avšak s vysvětlivkou „dobývací prostor“. Jedná se o poddolovaná území bodová, přičemž v poddolovaném území č. 4748 je navíc evidováno opuštěné průzkumné důlní dílo – šachtice VŠ-2. Upozorňujeme na potřebu tuto chybu v územním plánu opravit, neboť dobývací prostor je termín pro území se zcela jiným statutem, určeným pro dobývání surovin. V textu musí být informace o poddolování uvedena včetně informace o nutnosti expertního báňského posudku a doporučení postupu podle ČSN 73 00 39 „Navrhování objektů na poddolovaném území“ v případě ev. stavby na poddolovaných územích.“

Vyhodnocení: Požadované údaje a oprava budou zpracovatelem v návrhu územního plánu opraveny a dokumentace bude předložena k posouzení v rámci řízení o územním plánu. V případě, že na těchto parcelních číslech bude vymezena nová zastavitelná plocha, bude v textové části výrazně uveden tento limit, popř. po dohodě s určeným zastupitelem bude plocha z ÚP Vysoká u Příbramě vyřazena.

9. Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, Zborovská 81/11, 150 21 Praha 5, čj. 070988/KUSK/2015 ze dne 24. 6. 2015

Odbor životního prostředí a zemědělství

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

Citace: „Orgán ochrany přírody příslušný podle ust. § 77a zákona konstatuje z hlediska svých kompetencí k předkládanému Návrhu územního plánu Vysoká u Příbramě pro společné jednání a k Zadáním RP lokalit „Trávník“ a „Pod Pastuškou“ následující:

1. V řešeném území se nevyskytují přírodní rezervace, přírodní památky, ani nadregionální územní systémy ekologické stability. Na základě dostupných podkladů nepředpokládáme narušení regionálních územních systémů ekologické stability, které se v řešeném území nacházejí. Požadujeme však uvést do souladu se ZÚR StK v Návrhu ÚP vymežované prvky ÚSES regionální úrovně. Prvky ÚSES regionální úrovně vymežované nad rámec ZÚR StK doporučujeme převést do příslušných lokálních kategorií.

Vyhodnocení: Prvky ÚSES zpracovatel prověří a uvede jejich vymezení do souladu se ZÚR Stř. kraje a prvky budou vymezeny a označeny dle příslušných úrovní (nadregionální, regionální).

2. Nová funkční využití ploch pro golf (OVg 37, OVg 39, OVg 40 a OVg 41), ploch pro občanské vybavení (OV 14 a OV 15) a ploch pro občanské vybavení, rekreaci a zeleň (OVR 19 a OVR 27) budou podmíněna provedením kvalitních a komplexní biologických průzkumů řešeného území se zaměřením na zvláště chráněné druhy, neboť takovéto rozsáhlé plochy zemědělsky využívané půdy mohou sloužit např. dravcům k lovu potravy, což dokládá i záznam z nálezové databáze, kterou má orgán ochrany přírody k dispozici, o výskytu zvláště chráněného dravce, motáka pilicha, na ploše OVR 27. Je nutné provádět terénní biologický průzkum u rostlin po celé vegetační období, resp. u živočišných skupin v sezóně jejich výskytu či v období vhodném pro determinaci.

Vyhodnocení: Vzhledem k nesouhlasnému stanovisku orgánu ochrany zemědělského půdního fondu budou plochy OVg 37, OVg 39, OVg 40, OVg 41, OVR 19 a OVR 27 vyřazeny z dalšího projednávání ÚP Vysoká u Příbramě a v tomto případě, kdy plochy budou zachovány dle stávajícího využití, nebude podmínku nutné v textové části uvádět. Plochy OV 14 a OV 15 budou podmíněny provedením biologického průzkumu.

3. Nesouhlasíme s vymezení plochy OVR 25 - pro vybudování zázemí pro golfové hřiště (golfový klub s možností ubytování a parkoviště). Jedná se o plochu ve volné krajině, zcela odtrženou od sídla, bez návaznosti na zastavěné a zastavitelné plochy. Plocha by výrazně snížila prostupnost krajiny pro živočichy a zvýšila fragmentaci krajiny. Požadujeme vyřazení této plochy z návrhu ÚP.

Vyhodnocení: K ploše OVR 25 bylo zároveň vydáno nesouhlasné stanovisko orgánu ochrany zemědělského půdního fondu a tato plocha nebude dále do územního plánu zařazena.

4. S plochami pro golf (OVg 37, OVg 39 a OVg 40) lze souhlasit pouze za podmínky, že v šíři 50 m od ploch přírodních či přírodě blízkých (ploch kolem rybníka Struskovský, pod a okolo rybníka Cihelna, apod.) budou navrženy „náhradní“ přírodní či přírodě blízké biotopy. Tatáž vzdálenost pro umístění „náhradních“ biotopů bude dodržena západně od LBK PR040 - PR042 a rovněž od travních porostů nacházející se severně od plochy OVg 40 - již na území sousední obce (blíže bod 5c).

Vyhodnocení: Citované plochy pro golf byly neodsouhlaseny orgánem ochrany zemědělského půdního fondu a z tohoto důvodu nebudou do ÚP Vysoká u Příbramě dále zařazeny.

5. Z důvodu enormních záborů ploch pro golf, především zemědělské půdy (celkově více jak 60 ha), které patří mezi stanoviště využívané mnoha živočišnými druhy jako místa k úkrytům nebo k vyhledávání potravy, ale i z důvodu zajištění ochrany živočichů s vazbou na vodní prostředí vodoteče a rybníků sousedících s těmito zemědělsky využívanými plochami, stanovuje orgán ochrany přírody pro realizaci jednotlivých záměrů na lokalitách nacházejících se na území, kde má být vybudován golfový areál další následující podmínky:

a) Vodní plochy (vodní nádrže i vodní toky) nacházející se v území sousedícím s plochami pro golf budou využívány tak, aby nedošlo k ohrožení rostlin a živočichů na ně vázaných, např. v žádném případě nebudou využívány k závlahám golfového hřiště a budou v dostatečné míře zabezpečeny před kontaminací hnojiv a chemickými látkami používaných při údržbě „golfových“ travníků. Uvedené by mělo být rovněž zajištěno stanovením dostatečně širokého „ochranného pásma“ v podobě „náhradních“ biotopů na plochách pro golf, navrženého v bodě 4). Ve vodních plochách (Struskovský rybník a Cihelna) a v jejich okolí byly zaznamenány, podle náleзовé databáze, kterou má orgán ochrany přírody k dispozici, zvláště chráněné druhy, kuňka obecná, rosnička zelená, skokan zelený, ropucha obecná, slepýš křehký, užovka obojková, zmije obecná a upolín nejvyšší. Jejich ochrana by měla být zajištěna akceptováním této podmínky.

b) Pro závlahu ploch golfu budou navrženy retenční nádrže pro srážkové vody, které nebudou žádným způsobem provázány se stávajícími vodními plochami. Jejich výstavba bude vždy projednána s orgánem ochrany přírody.

c) Na území golfového hřiště budou, na ploše minimálně 2/3 z celkové plochy golfu, založeny „náhradní“ biotopy - přírodní či přírodě blízká stanoviště (mozaika porostů křovin, remízů, alejí, květnatých luk, mokřadů, apod.), jako kompenzace za redukci původních biotopů. V Návrhu ÚP budou navrženy minimální plošné parametry jednotlivých prvků mozaiky a opatření, která zajistí jejich důslednou ochranu, např. před znečištěním hnojiv nebo chemickými látkami, apod. Dále bude v Návrhu ÚP uvedeno, na jak velké části z ploch pro golf bude nutné provést terénní úpravy a bude alespoň rámcově vyhodnoceno, jak tyto modelace terénu ovlivní složky životního prostředí, především krajinný ráz, odtokové poměry, ap. V podmínkách přípustného využití pro plochy golfu je sice uvedeno, že půjde o golf přírodního typu, tj. bez nutnosti jeho intenzivního ošetřování v celé ploše, ale nikde není uvedeno procentuální vymezení ploch přírodních stanovišť a ploch intenzivně využívaných, proto požadujeme do Návrhu ÚP, resp. do Vyhodnocení SEA, rámcově již uvedené parametry a opatření navrhnout, neboť jen s rámcovými hodnotami lze pak provést seriózní vyhodnocení vlivu koncepce, tj. ploch pro golf, na jednotlivé složky životního prostředí, mj. na krajinný ráz, apod. Nelze povinnost posouzení z hlediska krajinného rázu a dalších složek životního prostředí přesouvat do pozdějších fází, tj. do procesu EIA, kde může být navíc záměr na realizaci golfového hřiště rozčleněn do několika samostatných záměrů a vyhodnocen vliv na ŽP pouze jednotlivě, nikoliv v kontextu celku. Konstatování zpracovatelky SEA, že „*plochy golfu nemusí negativně ovlivnit krajinný ráz místa ani oblasti*“ tak vyznívá zcela vágně. Již na úrovni ÚP budou stanoveny podíly ploch s jednotlivými typy „náhradních biotopů“, stejně tak i podíl intenzivně využívaných ploch, a navržena péče o ně (intenzita používání hnojiv a chemických látek, intenzita sečení, ap.). Výsadby dřevin a travní směsi použité na plochách golfu budou složeny z původních, resp. regionálně vhodných druhů dřevin a bylin. Nutnost navržení přírodních biotopů vychází i z výsledků Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, kde je konstatováno narušení přírodních struktur na plochách pro golf (OVg).

d) „Náhradní“ biotopy budou vzájemně propojeny, stejně tak budou tyto „náhradní“ plochy propojeny s ostatními (stávajícími) přírodními či přírodě blízkými biotopy v celém řešeném území, z důvodů zachování kontinuity území pro přesuny živočichů.

e) Bude zajištěn dlouhodobý biomonitoring řešeného území a dle zjištěných výsledků budou přijímána nová opatření optimalizující přírodní poměry v území. Zjištěné výsledky budou na požádání poskytnuty orgánům ochrany přírody.

f) Všechny plochy golfu (OVg) zůstanou neoploceny. V případě navrhovaných bezpečnostních oplocení či sítí bude zhodnoceno jejich umístění ve vztahu k přírodním složkám a ve smyslu zachování propustnosti krajiny pro organismy, tj. aby v krajině netvořily migrační bariéry.

Vyhodnocení: Plochy pro golf nebudou v ÚP Vysoká u Příbramě dále zařazeny a zůstanou v původním využití. Z toho důvodu nebude nutné podmínky pro plochy golfu do textové části uvádět.

6. Požadujeme vyřazení plochy OVg 38, která se nachází na plochách, které jsou v katastru nemovitostí vedeny jako trvalý travní porosty a jsou od zbytku ploch pro golf (OVg 37) odděleny přírodními plochami a trasou lokálního biokoridoru.

Vyhodnocení: Plocha OVg 38 bude i na základě negativního stanoviska orgánu ochrany zemědělského půdního fondu z ÚP Vysoká u Příbramě vyřazena.

7. Pozemek plochy OVR 19 (plocha občanského vybavení, rekreace a zeleně) je podle katastru nemovitostí veden jako trvalý travní porost, po jehož západní hranici prochází Podrejžský potok a nachází se zde i dvojice vodních ploch v mapě označené jako Lušťovec a Trníňák. Pro tuto plochu má být zpracován RP (viz Zadání RP obce Vysoká u Příbramě lokalita Trávník). Požadujeme v pásu 50 m východně od ploch podél Podrejžského potoka a jižně od plochy VPz, se kterou na severu hraničí, navrhnout plochy rekreační, veřejně přístupné, zeleně.

Vyhodnocení: Na základě nesouhlasného stanoviska orgánu ochrany zemědělského půdního fondu bude lokalita OVg 19 z ÚP Vysoká u Příbramě vyřazena – z tohoto důvodu nebude nutné podmínku v textové části uvádět.

8. Požadujeme úpravu plochy DI 20 (plocha pro parkoviště) tak, aby byla situována podélně s komunikací DI 21, s odstupem od plochy s vzrostlou zelení VPz (podle požadavku v předchozím bodu).

Vyhodnocení: Plocha DI 20 nebude dále v ÚP Vysoká u Příbramě zařazena, a to na základě nesouhlasu orgánu ochrany zemědělského půdního fondu.

9. Požadujeme vyřazení plochy OV 18, případně změnu využití této plochy na plochu veřejného prostranství, neboť jde o plochu sousedící s vodotečí Podrejžského potoka na západě a s plochou vzrostlé zeleně na východě (VPz). Vodní toky i jejich nivy jsou ze zákona chráněny jako významné krajinné prvky. Plocha VPz je jedna z mála veřejných prostranství v obci.

Vyhodnocení: Na základě stanoviska orgánu ochrany přírody bude využití plochy OV 18 změněno na veřejné prostranství VP 18.

10. S plochou OVR 27 (plocha s výměrou cca 28 ha pro rekreační domy umístěné mezi sportovními areály) lze souhlasit pouze s následujícími podmínkami: plocha nabude oplocování; bude zachována propustnost tohoto území pro živočichy; v šíři 50 m od hranic řešeného území (v místech okolo LBC PR043, v místech podél jižní hranice řešeného území - okolo Korytského rybníka, a podél východní hranice řešeného území - vodoteče, budou navrženy plochy přírodní. V regulačním plánu k lokalitě „Pod Pastuškou“ pak budou v sousedství těchto přírodních ploch navrhovány jen plochy s takovým funkčním využitím, které negativně tyto přírodní plochy neovlivní, např. v jejich blízkosti nebudou vymezovány plochy dopravní infrastruktury, apod.

Vyhodnocení: Plocha OVR 27 nebude v ÚP Vysoká u Příbramě zařazena, a to i na základě stanoviska orgánu ochrany zemědělského půdního fondu.

11. U ploch ORV 19 a ORV 27 požadujeme zvýšit podíl zeleně veřejně přístupné, min. na 70 %, na úkor zeleně vyhrazené, neboť ta je v předloženém Návrhu ÚP definována jako zeleň v soukromých zahradách nebo zeleň, která může být zpřístupněna pouze vymezené skupině obyvatel, atd.

Vyhodnocení: Plochy OVR 19 a OVR 27 budou z dalšího projednávání návrhu ÚP Vysoká u Příbramě vyřazeny, a to z důvodu nesouhlasného stanoviska orgánu ochrany zemědělského půdního fondu.

12. V souladu s § 45i zákona lze vyloučit významný vliv překládané územní studie samostatně i ve spojení s jinými projekty na příznivý stav předmětu ochrany a celistvost evropsky významných lokalit či ptačích oblastí stanovených příslušnými vládními nařízeními. Řešené území nezasahuje na území soustavy Natura 2000 a ani se v jeho nejbližším okolí nenachází žádná evropsky významná lokalita nebo ptačí oblast, které by mohly být touto koncepcí významně dotčeny.

Vyhodnocení: Souhlasné stanovisko z pohledu § 45i výše uvedeného zákona.

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

Citace: „1. Orgán ochrany zemědělského půdního fondu (dále „ZPF“) na základě ust. § 5 odst. 2 a § 17a zákona souhlasí s nezemědělským využitím lokalit SO 4, SO 16, SO 34, OV 18, VP 17, VP 33, TI 43 (ne na neodsouhlasené ploše OVR 19), DI 7 a DI 36 o celkovém záboru cca 6,5 ha za účelem výstavby bydlení a dopravní a technické infrastruktury, občanského vybavení a ploch veřejného prostranství v návrhu ÚP Vysoká u Příbramě.“

Vyhodnocení: Souhlasné stanovisko s nezemědělským využitím výše uvedených lokalit. Plocha OV 18 bude na základě stanoviska podle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění změněna na plochu VP 18.

Citace: „2. Orgán ochrany ZPF nesouhlasí na základě ust. § 4 odst. 1 písm. a) až d) a odst. 3 zákona se zařazením lokalit SO 8, SO 11, SO 23, SO 46, VSz 2, VP 3, VP 9, VP 13, VP 22, VP 47, TI 42, TI 45, DI 1, DI 5, DI 6, DI 12, DI 0, DI 24, DI 28 a DI 30 o celkové rozloze 9,61 ha do ÚP Vysoká u Příbramě. Lokality se nacházejí na půdách s třídou ochrany III., která je v tomto k. ú. nejúrodnější. V některých případech by došlo k porušení ust. § 4 zákona. Dále orgán ochrany ZPF nesouhlasí se zařazením lokalit OVR 19, OVR 25, OVR 27 a DI 21 pro plochy rekreace o celkovém záboru 31,77 ha a lokalit OVg 37, OVg 38, OVg 39, OVg 40 a OVg 41 pro plochy golfu o celkovém záboru 60,56 ha. Takto velké zábory zemědělské půdy nejsou přiměřené velikosti obce ani počtu obyvatel.

Podklady ÚP byly podle článkem II Metodického pokynu odboru ochrany lesa a půdy MŽP ze dne 12. 6. 1996 č. j. OOLP/1067/96 zaslány s požadavkem o vyjádření se k lokalitám OVR 19, OVR 25, OVR 27, DI 21, OVg 37, OVg 38, OVg 39, OVg 40 a OVg 41.“

Vyhodnocení: Na základě tohoto stanoviska bude uskutečněno jednání s pracovníky orgánu ochrany zemědělského půdního fondu, a to především vzhledem k tomu, že jsou zamítnuty plochy, na kterých se umísťuje technická a dopravní infrastruktura nezbytná pro potřeby obce. Dále bylo požádáno o změnu stanoviska a na základě změny stanoviska bude dokumentace upravena.

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, Zborovská 81/11, 150 21 Praha 5, čj. 124691/2015/KUSK ze dne 24. 6. 2015 – změna stanoviska

Citace: „Na základě předložené žádosti a jejího zdůvodnění se vydává následující nové stanovisko podle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon). Na základě přezkoumání žádosti o změnu koordinovaného stanoviska k návrhu ÚP Vysoká u Příbramě (č. j. 070988/2015/KUSK ze dne 24. 6. 2015) s podrobnějším odůvodněním potřeby vymezení zastavitelných ploch orgán ochrany ZPF uděluje souhlas dle ust. § 5 a § 17a zákona s nezemědělským využitím lokalit TI 42, TI 43, TI 45, DI 1, DI 12, DI 5, DI 6, DI 21, DI 28 a DI 30 pro technickou a dopravní infrastrukturu.“

Vyhodnocení: Na základě změny stanoviska budou do návrhu ÚP Vysoká u Příbramě zařazeny plochy TI 42, TI 43, TI 45, DI 1, DI 12, DI 5, DI 6, DI 21, DI 28 a DI 30.

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

Citace: „Orgán posuzování vlivů na životní prostředí příslušný dle ust. § 10i a § 22 písm. e) zákona vydá stanovisko k posouzení vlivů provádění územního plánu Vysoká u Příbramě na životní prostředí samostatně v souladu s ust. § 10g zákona ve lhůtě 30 dnů od obdržení podkladů v souladu s ust. § 50 odst. 5 stavebního zákona.

Požadujeme řádně zpracovat mj. závěry vyhodnocení do územně plánovací dokumentace v souladu s ust. § 53 odst. 5 stavebního zákona, tj. v odůvodnění ÚP uvést informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území spolu s informací, jak jsou zohledněny výsledky vyhodnocení vlivů na životní prostředí (SEA), popř. zdůvodnit, proč některé výsledky nebo jejich část nejsou respektovány.“

Vyhodnocení: Ohledně vydání samostatného stanoviska od orgánu posuzování vlivů na životní prostředí se jedná o konstatování, které vyplývá ze stavebního zákona. Po obdržení stanoviska zpracovatel zapracuje požadované výsledky do návrhu ÚP Vysoká u Příbramě, pokud již nejsou zapracovány.

13. Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze, Dittrichova 329/17, 128 01 Praha 2, čj. KHSSC 21385/2015 ze dne 1. 6. 2015

Citace: „ Po zhodnocení souladu předloženého návrhu s požadavky předpisů v oblasti ochrany veřejného zdraví vydává Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze v souladu s § 4 odst. 2 písm. b/ zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, toto stanovisko: S projednávaným návrhem územního plánu obce Vysoká u Příbramě a návrhu zadání regulačního plánu pro lokality „Trávník“ a „Pod Pastuškou“ se souhlasí za splnění následujících podmínek stanovených v souladu s ustanovením § 77 zákona:

1. U navržené lokality OV 14, OV 15 (občanská vybavenost) bude v rámci schvalovacích řízení konkrétních staveb v případě provozů s hlukovou zátěží doložen vliv hluku z navržených provozů na stávající obytnou zástavbu, u OV 15 i na navrhovanou obytnou zástavbu (SO16).

Vyhodnocení: Podmínka zpracování hlukové studie bude do návrhu ÚP Vysoká u Příbramě doplněna k oběma plochám.

2. Navržená lokalita DI 20 (plocha dopravní infrastruktury) bude v rámci schvalovacích řízení doložen vliv hluku z navrženého parkoviště na stávající obytnou zástavbu.

Vyhodnocení: Plocha DI 20 nebude dále v ÚP Vysoká u Příbramě zařazena a podmínka tedy pozbývá významu a nebude v textové části uvedena.

3. U navržené lokality SO 34 (plocha smíšená obytná) budou v rámci schvalovacích řízení splněny limity hluku pro venkovní chráněný prostor staveb z provozu nové trafostanice (lokalita T3).

Vyhodnocení: Podmínka stanovená ve stanovisku pro splnění limitů hluku z nově navržené trafostanice bude doplněna do ÚP Vysoká u Příbramě.

4. U navržených lokalit smíšených obytných vyjma ploch řešených samostatně regulačním plánem - viz níže (SO 4, SO 8, SO 10, SO 11, SO 34, SO 35, SO 46) bude v rámci schvalovacích řízení konkrétních staveb v případě provozů s hlukovou zátěží doložen vliv hluku z navržených provozů na navržené bydlení v rámci lokality a na stávající obytnou zástavbu.

Vyhodnocení: Plochy SO 8 a SO 11 nebudou součástí dalšího projednávání vzhledem k nesouhlasu dotčeného orgánu. Plochy SO 4, SO 10, SO 34 a SO 35 budou podmíněny dohodou o parcelaci a nikoli regulačním plánem. Podmínka splnění hlukových limitů bude doplněna do regulativů pro uvedené plochy.

5. Podmínka týkající se lokality VSz 2 (plocha výroby a skladování) bude v regulativu pro uvedenou lokalitu konkretizována, tzn., že budou splněny limity hluku pro venkovní chráněný prostor staveb u navržené obytné zástavby (lokalita SO 46).

Vyhodnocení: Lokalita nebude v návrhu ÚP Vysoká u Příbramě řešena na základě stanoviska orgánu ochrany ZPF, který vydal nesouhlas se zařazením lokality SO 46. Podmínka tedy nebude v dokumentaci uvedena.

6. V návrhu regulačního plánu pro lokalitu „Trávník“ (plochy smíšené obytné SO 16, veřejné prostranství VP 17, občanské vybavení OV 18, občanské vybavení, rekreace, zeleň OVR 19, dopravní infrastruktura DI 20, technická infrastruktura T 43) bude stanovena podmínka, že v rámci schvalovacích řízení konkrétních staveb bude doložen v případě provozů s hlukovou zátěží vliv hluku z navržené plochy OV 18 (občanská vybavenost) na navržené bydlení (plocha smíšená obytná SO 16), současně bude zohledněn hluk v případě provozů s hlukovou zátěží v rámci lokality SO 16 na navržené bydlení a na navazující stávající obytnou zástavbu.

V rámci schvalovacích řízení bude též zohledněn případný hluk z části navržené lokality OVR19 na navržené bydlení v rámci lokality SO 16. Nesmí být překročeny povolené limity hluku stanovené Nařízením vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací.

Vyhodnocení: Podmínka dodržení limitů hluku bude doplněna do návrhu zadání územní studie k těm lokalitám, které budou ponechány v návrhu územního plánu – SO 16, VP 17, VP 18 (změněna z OV 18), TI 43. Lokality OVR 19 a DI 20 nebudou v návrhu ÚP Vysoká u Příbramě dále uvedeny, a to na základě stanoviska orgánu ochrany zemědělského půdního fondu.

7. V návrhu regulačního plánu pro lokalitu „Pod Pastuškou“ (plochy veřejného prostranství VP 22, smíšené obytné SO 23, občanské vybavení, rekreace a zeleň OVR 27, dopravní infrastruktura DI 28, technická

infrastruktura TI 42) bude uvedena podmínka, že v rámci schvalovacích řízení konkrétních staveb bude v případě provozů s hlukovou zátěží doložen vliv hluku z navrhovaných provozů s hlukovou zátěží z lokality OVR27 na navrhované bydlení v rámci lokality SO 23 a na stávající obytnou zástavbu, současně bude zohledněn případný vliv hluku z provozů s hlukovou zátěží na navržené bydlení v rámci lokality SO23 a na stávající obytnou zástavbu.“

Vyhodnocení: Požadovaná podmínka doložení vlivu hluku z navrhovaných provozů nebude v návrhu ÚP Vysoká u Příbramě řešena, neboť na zbývajících plochách, které budou dále projednávány, se jedná po plochy dopravní a technické infrastruktury, které hlukovou zátěž, která by byla podmíněna hlukovou studií, nevyprodukuje.

18. Městský úřad Příbram, odbor životního prostředí, Tyršova 108, 261 10 Příbram, čj. MeUPB 38098/2015/OZP/Wa ze dne 25. 6. 2015

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

Citace: „S návrhem územního plánu obce Vysoká u Příbramě souhlasíme za předpokladu splnění následujících podmínek:

- do limitů využití území bude zahrnuto stávající pásmo ochrany vodního zdroje pro obec Naryšov, včetně zohlednění návrhu využití území zasahující do tohoto pásma ve smyslu schváleného hospodaření v tomto pásmu.“

Vyhodnocení: Zpracovatel doplní do návrhu ÚP Vysoká u Příbramě do grafické části pásmo ochrany vodního zdroje pro obec Naryšov. Plochy OVg 39 a OVg 40 nebudou v návrhu ponechány na základě změny stanoviska orgánu ochrany ZPF a doručených připomínek veřejnosti.

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

Citace: „Jako orgán ochrany přírody s návrhem územního plánu souhlasíme za předpokladu doplnění podmínek přípustného využití ploch o tyto požadavky:

- využití nových rozsáhlých ploch pro golf (OVg 37 - 41) a ploch pro občanské vybavení, rekreaci a zeleň (OVR 19 a 27) podmínit zpracováním biologického hodnocení vlivu záměru na rostliny a živočichy, zejména pak zvláště chráněné druhy lokalizované v prvcích ÚSES při JV hranici katastru obce (dle Nálezové databáze AOPK). Biologické hodnocení by mělo doporučit taková opatření, která zajistí, aby nedocházelo k interakcím mezi stávajícími přírodními plochami (de facto plochy vymezeného ÚSES a zároveň významné krajinné prvky vodní toky a rybníky) a výstavbou a provozem golfového hřiště (aby nedocházelo ke kontaminaci přírodních ploch hnojivy a chemickými látkami, nadměrného odebírání vody k závlahám ze stávajících vodních nádrží apod.).

- plochy pro golf (OVg 37 - 41) a plochy pro občanské vybavení, rekreaci a zeleň (OVR 19 a 27) a plocha občanského vybavení OVR 25 nesmějí být z důvodu zachování prostupnosti krajiny souvisle oplocovány.

- při umísťování nové zeleně na plochy pro golf (OVg 37 - 41) a plochy pro občanské vybavení, rekreaci a zeleň (OVR 19 a 27) a plochu občanského vybavení OVR 25 používat pouze geograficky původní druhy (domácí autochtonní dřeviny, regionálně vhodné travní směsi).

- u ploch pro golf (OVg 37 - 41) v podmínkách využití stanovit podíl ploch pro „golf přírodního typu“ a možné podmínky využití, tj. bez terénních úprav, intenzivního chemického ošetřování, intenzivního sečení apod.) - doporučujeme 75 %.

- podmínkou využití ploch pro občanské vybavení, rekreaci a zeleň (OVR 19 a 27) a plochy občanského vybavení OVR 25 musí být (v rámci navazující dokumentace) vypracování vyhodnocení vlivu na krajinný ráz a vyloučení významně negativního vlivu na krajinný ráz.

Nesouhlasíme s vymezením plochy OVg 38 - plocha je bez návaznosti na souvislou plochu pro golf (OVg 37, 39 - 41), resp. je od ní oddělena přírodními plochami (významnými krajinnými prvky) a prvky ÚSES. Plochu nelze dle našeho názoru využívat bez zásahu do těchto přírodních ploch.“

Vyhodnocení: Plochy pro golf OVg 37, OVg 38, OVg 39, OVg 40 a OVg 41 a plochy pro občanskou vybavenost OV 19 a OV 27 nebudou do dalšího projednávání návrhu ÚP Vysoká u Příbramě zařazeny, a to z důvodu nesouhlasného stanoviska orgánu ochrany zemědělského půdního fondu a nesouhlasných připomínek občanů.

VYJÁDŘENÍ OSTATNÍCH ORGANIZACÍ, KTERÉ NEJSOU DOTČENÝM ORGÁNEM A JSOU V SOULADU S NÁVRHEM:

29. Úřad pro civilní letectví, sekce letová a provozní, letiště Ruzyně, 160 08 Praha 6, čj. 004606-15.701 ze dne 14. 5. 2015

Citace: „Úřad pro civilní letectví na základě žádosti č. j. OVUPB/172/2015 ze dne 12. 05. 2015 žadatele Obec Vysoká u Příbramě, IČ 00243574, se sídlem 128, 26242 Vysoká u Příbramě, vydává dle § 154 a násl. Zákona č.500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů následující vyjádření k společnému jednání o návrhu Územního plánu Vysoká u Příbramě K výše uvedenému nemá Úřad pro civilní letectví připomínky vzhledem k tomu, že nepředpokládá ohrožení bezpečnosti leteckého provozu.“

VYJÁDŘENÍ OSTATNÍCH ORGANIZACÍ, KTERÉ NEJSOU DOTČENÝM ORGÁNEM A JSOU V NICH UPLATNĚNY POŽADAVKY:

Do stanoveného data nebyla vyjádření ostatních organizací, v kterých by byly uplatněny připomínky, doručena.

PŘÍPOMÍNKY SOUSEDNÍCH OBCÍ:

22. Obec Třebско, čp. 4, 262 42 p. Rožmitál pod Třemšínem ze dne 26. 6. 2015

Citace: „Na základě společného jednání o návrhu Územního plánu Vysoká u Příbramě Vám zasíláme připomínky obce Třebско k návrhu ÚP Vysoká u Příbramě, které byly projednány a schváleny zasedáním obecního zastupitelstva Obce Třebско dne 24. 6. 2015.

Respekt k hodnotám je zmiňován v textu několikrát, jako hlavní zásada řešení.

Vlastní návrh je s tím ale v rozporu:

- Příliš velký rozvoj (násilný), neodpovídající přirozenému růstu a rozvojovým tendencím obce (338 obyvatel stav, 647 obyvatel návrh).
- Pro region je typická zvlněná krajina s malými sídly většinou obklopenými zemědělskou půdou, změna využití jihovýchodním směrem (až k hranici obec Třebско) by tuto typickou charakteristiku popřela.
- Smíšená zóna občanského vybavení, rekreace a zeleně by vedla k pozvolnému srůstání sídel. Srůstání sídel je negativním rysem suburbanizace. Tento trend přináší změnu prostorových a funkčních vztahů v krajině. Má negativní vliv na krajinný ráz, zejména jeho kulturní a historickou charakteristiku (viz čl. 20a Politiky územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1, 2015. rovněž viz čl. 06c Zásad územního rozvoje Středočeského kraje).
- V dálkových pohledech se jako jedna z hlavních dominant uplatňuje kostel v Třebsku. Dosavadní průhledy volnou krajinou by byly podstatně narušeny, v této části území zanikne typická "volná krajina".
- Přestože tato jihovýchodní smíšená zóna je charakterizována zastavěním jen z 10% a je podmíněna pořízením regulačního plánu, představuje již samotná koncepce takto rozsáhlého záměru neúměrný zásah v krajinném kontextu a vytvoří územní předpoklady pro naplnění koncepce rozvoje následným regulačním plánem (len se polom bude odkazovat na soulad se základní ÚPD).
- Změna charakteru krajiny hrozí i v navazující ploše golfového areálu. Samotný golf je možné považovat za krajinotvornou záležitost, ve spojení s dalšími velkoplošnými záměry ale zcela změnil výraz současného stavu krajiny.
- Dle textu "Koncepce nezastavěného území vychází ze skutečnosti, že krajina řešeného území má vysokou přírodní a estetickou hodnotu a je ji nutné chránit. Z přírodních hodnot v řešeném území jsou při řešení Územního plánu respektovány zejména základní skladebné prvky ÚSES rozsáhlé lesy, rybníky a krajinný ráz. Rozvojové plochy jsou řešeny tak, aby i nadále umožnily obhospodařování zbylé zemědělské půdy." (str. 23 výrokové části). Ve skutečnosti budou hodnoty celé východní části území negativně ovlivněny velkoplošnými záměry golfu a smíšené zóny obč. vybavení, rekreace a zeleně, Zbytky zemědělské půdy budou moci být obhospodařovány - zůstanou z ní ale pouze zbytky. Z dosavadní celkové výměry zemědělské půdy v k. ú. Vysoká u Příbramě (263 ha) je pro zábor navrženo cca 107 ha, tzn. v celém katastrálním území by zbylo jen 156 ha. tj. 63 % ze stávající výměry zemědělské půdy.

Vyhodnocení: Vzhledem k tomu, že zde nejsou zcela jasně uvedeny plochy, ale pouze jejich popis, lze konstatovat, že vzhledem k tomu, že plochy pro golf OVg 37, OVg 38, OVg 39, OVg 40 a OVg 41, plochy pro občanskou vybavenost OV 19 a OV 27 a plochy pro rekreaci OVR 19, OVR 25 a OVR 27 nebudou dále zařazeny do návrhu ÚP Vysoká u Příbramě, tak je připomínka akceptována.

Další připomínky se týkají veřejné infrastruktury. Na jedné straně je příznivé, že ÚP počítá s dovybavením obce vodovodem i kanalizací, na druhé straně jsou tyto nároky řešeny s výrazným přesahem na naši obec. bez patřičné koordinace:

- Odkanalizování - navrženo pro skupinu obcí se společnou ČOV v TřebSKU - odpovídá vyčleněná kapacita ČOV pro obec Vysoká záměru ÚP?

- Doprava - navrženo rozšíření komunikací (na hranici obce TřebSKa) - jak dál v navazujícím území? - úz. plán nezohledňuje dopad na sousední obce. Jde o záležitost nadmístního významu, která by měla být řešena v součinnosti s okolními obcemi nebo nadřazenou UPD (přestože na str. 11 v kap. e) odůvodnění je uvedeno, že ÚP neobsahuje žádné záměry nadmístního významu), jedna z hlavních příjezdových tras od silnice 1/4 vede přes obec TřebSKo, tzn., nejsou zohledněny dopady související se zvýšením dopravní zátěže.

- Celkové nároky občanské vybavenosti a rekreace nejsou ani přibližně specifikovány, takže je obtížné představit si alespoň orientačně rozsah záměrů (např. počet rekreačních objektů a kapacitu návštěvníků - z toho očekávanou zátěž, pro potřeby parkování, průjezdné dopravy, potřeby energií, apod....).

Vyhodnocení: Vzhledem k nezařazení velkých ploch pro golf, občanskou vybavenost a rekreaci nebude doprava navýšena touto výstavbou. V současné době je zpracována dokumentace na splaškovou kanalizaci a je platné její stavební povolení, které řeší odkanalizování obce na počet 500, což je pro současný stav a případné mírné navýšení dostačující.

V kapitole „Vyhodnocení splnění zadání“ (str. 9 odůvodnění) je obsaženo dle našeho názoru několik tvrzení, o jejichž pravdivosti by se dalo pochybovat:

- "Vymezení zastavitelných ploch plně respektuje zásady ochrany zemědělského půdního fondu." Skutečně? Jak by potom vypadal návrh ÚP, který by "plně" nerespektoval zásady ochrany?

- "Navrhované řešení rozvoje území respektuje a chrání slévající přírodní hodnoty území a nenarušuje zájmy ochrany přírody." - Přírodní hodnoty ve smyslu celkového vnímání volné krajiny budou určitě dotčeny.

- "Nejvíce krajinný ráz ovlivní navržené plochy OVR. Pro ty je ale kromě podmínek pro využití ploch stanovena podmínka vypracování vyhodnocení vlivu záměru na krajinný ráz a vyloučení významně negativního vlivu na krajinný ráz." - Následné vyhodnocení vlivu na krajinný ráz již jen koriguje možné negativní dopady v rámci plochy, bez možnosti podstatného zásahu do celkové koncepce (např. celkový rozsah záměru).

Vyhodnocení: Vzhledem k velkému zmenšení zastavitelných ploch bude konstatování v připomínce splněno.

Podobně, jen jako formální splnění požadované kapitoly "Soulad s cíli a úkoly územního plánování" vyznívají následující věty:

- "Ochrana nezastavěného území je zajištěna stanovením podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využitím" (str. 23 odůvodnění)

"Je dodržena celková koncepce rozvoje území včetně urbanistické koncepce, kterou zachovává a rozvíjí s ohledem na okolní krajinu a hodnoty území" (str. 23 odůvodnění)

Vyhodnocení: Zpracovatel doplní, důsledněji odůvodní kapitolu „Soulad s cíli a úkoly územního plánování“.

Závěry vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území: "Pokud jde o pilíř environmentální, zde bylo shledáno mírné zhoršení, zejména zábořem ZPF a možným narušením krajinného rázu." (str. 26 odůvodnění) - zde je.

Z pozice sousední obce, která by byla tímto rozsáhlým developerským projektem podstatně ovlivněna, požadujeme ze všech výše uvedených důvodů podstatné přehodnocení celého záměru a jeho zmenšení do přijatelného rozsahu.“

Vyhodnocení: Vzhledem k zmenšení, resp. nezařazení ploch pro golf, občanskou vybavenost a rekreaci je požadavek sousední obce splněn.

PŘIPOMÍNKY VEŘEJNOSTI:

Stanislav Andryšek, Marie Andryšková, Vysoká u Příbramě 44, 262 42 Rožmitál pod Třemšínem, doručeno dne 28. 6. 2015

Citace: „Pozemky včetně katastrálního území, nebo označení plochy v návrhu územního plánu, kterých se připomínka týká:

- OVg - plochy občanského vybavení - golf
- OVR - plochy smíšené zóny - občanské vybavení, rekreace a zeleně

Připomínka (podrobný popis a případné zdůvodnění podávané připomínky):

Jako obyvatelé obce Vysoká a vlastníci pozemků a staveb v této obci se cítíme přímo dotčeni předloženým návrhem Územního plánu Vysoká u Příbramě a domníváme se, že tento návrh bude mít negativní dopad na urbanistický vývoj historického venkovského sídla a zcela změnit život obyvatel v obci Vysoká.

Nesouhlasíme s vymezením plochy občanského vybavení - OVg, na které by mělo být umístěno golfové hřiště, a dále nesouhlasíme s vymezením plochy smíšené zóny - občanské vybavení, rekreace a zeleně - OVR pro výstavbu rekreačních objektů na ploše o rozloze cca 30 ha. Vymezení ploch takovéto velikosti není dle našeho názoru v návrhu územního plánu dostatečně odůvodněna. Vzhledem k velikosti obce Vysoká bude dle našeho názoru rozsah nových zastavitelných ploch pro rekreaci převyšovat požadavky pro budoucí rozvoj obce.

Mimo to, že díky vymezení plochy pro rekreaci a golf dojde k záboru zemědělské půdy, která je v současnosti zemědělsky využívána, se domníváme, že vymezení těchto ploch bude mít za následek i další negativní vlivy na život současných i budoucích obyvatel obce:

- nárůst dopravy (nedostatečná síť dopravní infrastruktury a nevyhovující parametry)
- úbytek zemědělsky obhospodařované půdy
- snížení pracovních míst (možné zrušení pobočky výzkumného ústavu v důsledku „zabrání“ půdy, na které ústav hospodaří)
- ovlivnění kvantity vodních zdrojů
- dopad na krajinný ráz

Dále se domníváme, že vymezením ploch OVg a OVR takového rozsahu dojde k vymezení ploch nadmístního významu, které svým rozsahem ovlivní území sousedních obcí (zvýšená dopravní zátěž, požadavky na občanské vybavení) a tudíž by minimálně mělo být doplněno odůvodnění vymezení ploch nadmístního významu.

Dále je vymezením ploch OVg a OVR dle našeho názoru porušeno i právo předvídané proporcionality, kdy nad zájmy většiny, je v návrhu územního plánu upřednostňován především zájem firmy REAL INNOVATION s. r.o. Dle Územního plánu - části odůvodnění má být zásobování pitnou vodou řešeno napojením na městský vodovod z obce Třebsko. Dle současných informací tato otázka stále není vyřešena a hledají se další možnosti. V případě budování hlubinných vrtů v připomínkovaných oblastech vzhledem k výškovému rozdílu a celkové nadmořské výšce obce máme důvodné obavy o ztrátu stávajících zdrojů pitné vody z našich domovních studní, které jsou již tak problematické.

Z obecného hlediska se domníváme, že návrh Územního plánu Vysoká u Příbramě není zpracován v souladu s republikovými prioritami územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území uvedenými v Politice územního rozvoje ve znění Aktualizace č. 1 z roku 2015, například:

- *ochrana a rozvoj hodnot území, zachování rázu osídlení a krajiny a jejich provázání s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje (bod 14)*

Územní plán nevytváří podmínky pro ochranu a rozvoj přírodních, kulturních a civilizačních hodnot, včetně architektonického a archeologického dědictví – realizací rekreačního areálu na ploše o rozloze cca 30 ha a golfového hřiště dojde dle našeho názoru zcela ke změně urbanistické struktury obce - z malé obce vznikne rekreační středisko s počtem rekreatantů daleko převyšujícím počet trvale žijících obyvatel.

Výstavbou tolika rekreačních objektů a golfového hřiště včetně zázemí dojde k narušení krajinného rázu.

- *upřednostňovat komplexní řešení před jednostrannými hledisky a požadavky, ale zároveň zohledňovat požadavky na zvyšování kvality života obyvatel a hospodářského rozvoje území (bod 16)*

Územní plán neupřednostňuje komplexní řešení před uplatněním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vymezením ploch rekreace a golfového areálu dojde k negativnímu ovlivnění života stávajících obyvatel obce. Dle našeho názoru je v návrhu územního plánu upřednostňován především zájem soukromého investora.....“

Vyhodnocení: Plochy pro golf OVg 37, OVg 38, OVg 39, OVg 40 a OVg 41 a plochy pro rekreaci OVR 19, OVR 25 a OVR 27 nebudou do dalšího projednávání ÚP Vysoká u Příbramě zařazeny, a to na základě

nesouhlasného stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje, odboru životního prostředí a připomínek občanů.

Mgr. Ladislav Bílek, Mgr. Alena Bílková, Vysoká u Příbramě 145, 262 42 Rožmitál pod Třemšínem, doručeno dne 26. 6. 2015

Citace: „Nesouhlasíme se změnou využití pozemků firmy Real Innovation pro golfové hřiště.

Obec se potýká s nedostatkem vody a množství vody potřebné pro golfové hřiště je veliké.

Spotřeba dusičnanů a herbicidů je u golfového hřiště veliká a hrozí kontaminace spodních vod.

Nesouhlasíme se zařazením ostatních pozemků firmy Real Innovation do územního plánu. Výstavba plánovaná firmou Real Innovation znamená značnou zátěž pro obec. Tato výstavba není vhodná pro obec.

Hrozí:

- nedostatek vodních zdrojů
- narušení krajinného rázu nadměrnou zástavbou.
- nadměrná zátěž stávající silnice
- živelná výstavba

Obec Vysoká u Příbramě je klidná obec, které se v případě výstavby firmy Real Innovation se stane obcí typu „pražské satelitní městečko“.

Firma Real Innovation roky neřešila problém statku v obci. Proto pro mě není důvěryhodný partner pro výstavbu v obci. Se stávajícím návrhem územního plánu obce Vysoká u Příbramě nesouhlasíme.“

Vyhodnocení: Plocha pro golfové hřiště bude z dalšího projednávání ÚP Vysoká u Příbramě vyřazena, a to na základě nesouhlasného stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje, odboru životního prostředí a připomínek občanů.

Lenka Havlíčková, Vysoká u Příbramě 74, 262 42 Rožmitál pod Třemšínem, doručeno dne 16. 6. 2015

Citace: „B) Pozemky včetně katastrálního území, nebo označení plochy v návrhu územního plánu, kterých se připomínka týká:

- OVg plochy občanského vybavení golf
- OVR plochy smíšené zóny občanské vybavení, rekreace a zeleně
- OV 14 přestavbová plocha občanského vybavení
- Vymezení zastaveného území

Připomínka (podrobný popis a případné zdůvodnění podávané připomínky):

Jako obyvatelka obce Vysoká u Příbramě se cítím přímo dotčena předloženým návrhem Územního plánu Vysoká u Příbramě a domnívám se, že tento návrh bude mít negativní dopad na urbanistický vývoj historického venkovského sídla a zcela změní život obyvatel v obci Vysoká.

Nesouhlasím s vymezením plochy občanského vybavení OVg, na které by mělo být umístěno golfové hřiště, a dále nesouhlasím s vymezením plochy smíšené zóny - občanské vybavení, rekreace a zeleň - OVR pro výstavbu rekreačních objektů na ploše o rozloze cca 30 ha. Vymezení ploch takovéto velikosti není dle mého názoru v návrhu územního plánu dostatečně odůvodněna. Vzhledem k velikosti obce Vysoká bude dle mého názoru rozsah nových zastavitelných ploch pro rekreaci převyšovat požadavky pro budoucí rozvoj obce.

Mimo to, že díky vymezení plochy pro rekreaci a golf dojde k záboru zemědělské půdy, která je v současnosti zemědělsky využívána, se domnívám, že vymezení těchto ploch bude mít za následek i další negativní vlivy na život současných i budoucích obyvatel obce:

- nárůst dopravy (nedostatečná síť dopravní infrastruktury a nevyhovující parametry)
- úbytek zemědělsky obhospodařované půdy
- snížení pracovních míst (možné omezení pobočky ÚKZÚZ)
- ovlivnění kvantity vodních zdrojů
- dopad na krajinný ráz

Dále se domnívám, že vymezením ploch OVg a OVR takového rozsahu dojde k vymezení ploch nadmístního významu, které svým rozsahem ovlivní území sousedních obcí (zvýšená dopravní zátěž, požadavky na občanské vybavení) a tudíž by minimálně mělo být doplněno odůvodnění vymezení ploch nadmístního významu.

Dále je vymezením ploch OVg a OVR dle mého názoru porušeno i právo předvídané proporcionality, kdy nad zájmy většiny, je v návrhu územního plánu upřednostňován především zájem firmy REAL INNOVATION S. S r.o. Jakožto zaměstnanec nesouhlasím s vymezením přestavbové plochy OV 14, na které se nachází areál.

Dle mého názoru zařazením do ploch občanského vybavení bude dle podmínek využití velmi omezen chod výzkumného ústavu. Dle předkládaného návrhu územního plánu je pro plochy OV uvedeno jako hlavní využití občanské vybavení a jako přípustné využití zejména pozemky staveb a zařízení občanského vybavení pro výzkum, vzdělávání a výchovu (např. výzkumné ústav, skotská zařízení), sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu (např. knihovny, muzeum, galerie), veřejnou správu (např. úřady státní správy), ochranu obyvatelstva (např. požární zbrojnice) a služby netechnického charakteru. Chod ÚKZÚZ ovšem vyžaduje mít v přípustných podmínkách využití takové podmínky, které by umožňovali zřizovat prostory pro skladování, objekty pro administrativu, parkovací a odstavná stání, technickou a dopravní infrastrukturu, objekty pro odstavení a údržbu zemědělských strojů, zařízení pro kompostování biologicky rozložitelného odpadu. Z výše popsaného požaduji, aby plocha, na které se nachází ÚKZÚZ, byla zařazena do ploch výroby a skladování zemědělství (jako dosavadní stav).

Dále nesouhlasím s vymezením zastavěného území obce. Dle mého názoru, není vymezení provedeno v souladu s § 58 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, kdy do zastavěného území jsou v rozporu s tímto paragrafem zařazeny pozemky na jihozápadě a severu obce (viz grafická příloha), které nejsou zastavěnými pozemky, stavebními prolukami, pozemními komunikacemi, veřejnými prostranstvími, ani pozemky obklopenými ostatními pozemky zastavěného území. Požaduji upravení zastavěného území dle skutečného stavu v území, dále požaduji, aby tyto pozemky byly zařazeny do návrhových ploch. Na základě zařazení těchto pozemků do návrhových ploch, by dle mého názoru mělo dojít k úpravě předkládaného návrhu územního plánu vypuštěním některých návrhových ploch, vzhledem k velikosti obce Vysoká bude rozsah nových zastavitelných ploch převyšovat požadavky pro budoucí rozvoj obce.

Z obecného hlediska se domnívám, že návrh Územního plánu Vysoká u Příbramě není zpracován v souladu s republikovými prioritami územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území uvedenými v Politice územního rozvoje ve znění Aktualizace č. 1 z roku 2015, například:

- *ochrana a rozvoj hodnot území, zachování rázu osídlem a krajiny a jejich provázání s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje (bod 14)*

Územní plán nevytváří podmínky pro ochranu a rozvoj přírodních, kulturních a civilizačních hodnot, včetně architektonického a archeologického dědictví – realizaci rekreačního areálu na ploše o rozloze cca 30 ha a golfového hřiště dojde dle našeho názoru zcela ke změně urbanistické struktury obce, z malé obce vznikne rekreační středisko pro až 360 rekreantů, což je počet převyšující počet trvale žijících obyvatel.

Výstavbou až 120 rekreačních objektů a golfového hřiště včetně zázemí dojde k narušení krajinného rázu.

- *upřednostňovat komplexní řešení před jednostrannými hledisky a požadavky, ale zároveň zohledňovat požadavky na zvyšování kvality života obyvatel a hospodářského rozvoje území (bod 16)*

Územní plán neupřednostňuje komplexní řešení před uplatněním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vymezením ploch rekreace a golfového areálu dojde k negativnímu ovlivnění života stávajících obyvatel obce. Dle mého názoru je v návrhu Územního plánu upřednostňován především zájem soukromého investora.“

Vyhodnocení: Plochy pro golf OVg 37, OVg 38, OVg 39, OVg 40 a OVg 41, plochy pro rekreaci OVR 19, OVR 25 a OVR 27 nebudou do dalšího projednávání ÚP Vysoká u Příbramě zařazeny, a to na základě nesouhlasného stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje, odboru životního prostředí a připomínek občanů. Plocha OV 14 bude změněna na plochu S - specifickou-výzkumný ústav.

Vymezení zastavěného území bude zpracovatelem prověřeno a případně bude upraveno tak, aby odpovídalo požadavkům § 58 stavebního zákona a metodickému doporučení k vymezování zastavěného území.

Václav Liška, Olga Lišková, Marie Lišková, Vysoká u Příbramě 66, 262 42 Rožmitál pod Třemšínem, doručeno dne 28. 6. 2015

Citace: „Pozemky včetně katastrálního území, nebo označení plochy v návrhu územního plánu, kterých se připomínka týká:

- OVg - plochy občanského vybavení - golf
- OVR - plochy smíšené zóny - občanské vybavení, rekreace a zeleně

Připomínka (podrobný popis a případné zdůvodnění podávané připomínky):

Jako obyvatelé obce Vysoká a vlastníci pozemků a staveb v této obci se cítíme přímo dotčení předloženým návrhem Územního plánu Vysoká u Příbramě a domníváme se, že tento návrh bude mít negativní dopad na urbanistický vývoj historického venkovského sídla a zcela změnit život obyvatel v obci Vysoká.

Nesouhlasíme s vymezením plochy občanského vybavení - OVg, na které by mělo být umístěno golfové hřiště, a dále nesouhlasíme s vymezením plochy smíšené zóny - občanské vybavení, rekreace a zeleň - OVR pro výstavbu rekreačních objektů na ploše o rozloze cca 30 ha. Vymezení ploch takovéto velikosti není dle našeho názoru v návrhu územního plánu dostatečně odůvodněna. Vzhledem k velikosti obce Vysoká bude dle našeho názoru rozsah nových zastavitelných ploch pro rekreaci převyšovat požadavky pro budoucí rozvoj obce.

Mimo to, že díky vymezení plochy pro rekreaci a golf dojde k záboru zemědělské půdy, která je v současnosti zemědělsky využívána, se domníváme, že vymezení těchto ploch bude mít za následek i další negativní vlivy na život současných i budoucích obyvatel obce:

- nárůst dopravy (nedostatečná síť dopravní infrastruktury a nevyhovující parametry)
- úbytek zemědělsky obhospodařované půdy
- snížení pracovních míst (možné zrušení pobočky výzkumného ústavu v důsledku „zabrání“ půdy, na které ústav hospodaří)
- ovlivnění kvantity vodních zdrojů
- dopad na krajinný ráz

Dále se domníváme, že vymezením ploch OVg a OVR takového rozsahu dojde k vymezení ploch nadmístního významu, které svým rozsahem ovlivní území sousedních obcí (zvýšená dopravní zátěž, požadavky na občanské vybavení) a tudíž by minimálně mělo být doplněno odůvodnění vymezení ploch nadmístního významu.

Dále je vymezením ploch OVg a OVR dle našeho názoru porušeno i právo předvídané proporcionality, kdy nad zájmy většiny, je v návrhu územního plánu upřednostňován především zájem firmy REAL INNOVATION s. s. r. o.

Dle Územního plánu - části odůvodnění má být zásobování pitnou vodou řešeno napojením na městský vodovod z obce Třebsko. Dle současných informací tato otázka stále není vyřešena a hledají se další možnosti. V případě budování hlubinných vrtů v připomínkovaných oblastech vzhledem k výškovému rozdílu a celkové nadmořské výšce obce máme důvodné obavy o ztrátu stávajících zdrojů pitné vody z našich domovních studní, které jsou již tak problematické.

Z obecného hlediska se domníváme, že návrh Územního plánu Vysoká u Příbramě není zpracován v souladu s republikovými prioritami územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území uvedenými v Politice územního rozvoje ve znění Aktualizace č. 1 z roku 2015, například:

- ochrana a rozvoj hodnot území, zachování rázu osídlení a krajiny a jejich provázání s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje (bod 14). Územní plán nevytváří podmínky pro ochranu a rozvoj přírodních, kulturních a civilizačních hodnot, včetně architektonického a archeologického dědictví – realizaci rekreačního areálu na ploše o rozloze cca 30 ha a golfového hřiště dojde dle našeho názoru zcela ke změně urbanistické struktury obce - z malé obce vznikne rekreační středisko s počtem rekreatantů daleko převyšujícím počet trvale žijících obyvatel. Výstavbou tolika rekreačních objektů a golfového hřiště včetně zázemí dojde k narušení krajinného rázu.
- upřednostňovat komplexní řešení před jednostrannými hledisky a požadavky, ale zároveň zohledňovat požadavky na zvyšování kvality života obyvatel a hospodářského rozvoje území (bod 16) Územní plán neupřednostňuje komplexní řešení před uplatněním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vymezením ploch rekreace a golfového areálu dojde k negativnímu ovlivnění života stávajících obyvatel obce. Dle našeho názoru je v návrhu územního plánu upřednostňován především zájem soukromého investora.“

Vyhodnocení: Plochy pro golf OVg 37, OVg 38, OVg 39, OVg 40 a OVg 41, plochy pro rekreaci OVR 19, OVR 25 a OVR 27 nebudou do dalšího projednávání ÚP Vysoká u Příbramě zařazeny, a to na základě nesouhlasného stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje, odboru životního prostředí a připomínek občanů. Plocha OV 14 bude změněna na plochu S - specifickou-výzkumný ústav.

Vymezení zastavěného území bude zpracovatelem prověřeno a případně bude upraveno tak, aby odpovídalo požadavkům § 58 stavebního zákona a metodickému doporučení k vymezování zastavěného území.

Citace: „Pozemky včetně katastrálního území, nebo označení plochy v návrhu územního planu, kterých se připomínka týká:

- OVg plochy občanského vybavení - golf
- OVR plochy smíšené zóny občanské vybavení, rekreace a zelené
- OV 14 přestavbová plocha občanského vybavení
- Vymezení zastavěného území

Připomínka (podrobný popis a případně zdůvodnění podávané připomínky):

Jako obyvatelé obce Vysoká a vlastníci pozemků a staveb v této obci se cítíme přímo dotčeni předloženým návrhem Územního plánu Vysoká u Příbramě a domníváme se, že tento návrh bude mít negativní dopad na urbanistický vývoj historického venkovského sídla a zcela změní život obyvatel v obci Vysoká.

Nesouhlasíme s vymezením plochy občanského vybavení OVg, na které by mělo být umístěno golfové hřiště, a dále nesouhlasíme s vymezením plochy smíšené zóny občanské vybavení, rekreace a zeleně OVR pro výstavbu rekreačních objektů na ploše o rozloze cca 30 ha. Vymezení ploch takovéto velikosti není dle našeho názoru v návrhu územního plánu dostatečně odůvodněna. Vzhledem k velikosti obce Vysoká bude dle našeho názoru rozsah nových zastavitelných ploch pro rekreaci převyšovat požadavky pro budoucí rozvoj obce.

Mimo to, že díky vymezení plochy pro rekreaci a golf dojde k záboru zemědělské půdy, která je v současnosti zemědělsky využívána, se domníváme, že vymezení těchto ploch bude mít za následek i další negativní vlivy na život současných i budoucích obyvatel obce:

- nárůst dopravy (nedostatečná síť dopravní infrastruktury a nevyhovující parametry)
- úbytek zemědělsky obhospodařované půdy
- snížení pracovních míst (možné zrušení pobočky výzkumného ústavu v důsledku „zabrání“ půdy, na které ustav hospodaří)
- ovlivnění kvantity vodních zdrojů
- dopad na krajinný ráz

Dále se domníváme, že vymezením ploch OVg a OVR takového rozsahu dojde k vymezení ploch nadmístního významu, které svým rozsahem ovlivní území sousedních obcí (zvýšená dopravní zátěž, požadavky na občanské vybavení) a tudíž by minimálně mělo být doplněno odůvodnění vymezení ploch nadmístního významu.

Dále je vymezením ploch OVg a OVR dle našeho názoru porušeno i právo předvídané proporcionality, kdy nad zájmy většiny, je v návrhu Územního plánu upřednostňován především zájem firmy REAL INNOVATION s. s. r. o.

Nesouhlasíme s vymezením přestavbové plochy OV 14, na které se nachází areál výzkumného ústavu (východní části obce Vysoká u Příbramě). Ole našeho názoru zařazením do ploch občanského vybavení bude dle podmínek využití velmi omezen chod výzkumného ústavu. Dle předkládaného návrhu územního plánu je pro plochy OV uvedeno jako hlavní využití občanské vybavení a jako přípustné využití zejména pozemky staveb a zařízení občanského vybavení pro výzkum, vzdělávání a výchovu (např. výzkumné ústavy, školská zařízení), sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu (např. knihovny, muzeum, galerie), veřejnou správu (např. úřady státní správy), ochranu obyvatelstva (např. požární zbrojnice) a služby netechnického charakteru. Chod výzkumného ústavu ovšem vyžaduje mít v přípustných podmínkách využití takové podmínky, které by umožňovali zřizovat prostory pro skladování, objekty pro administrativu, parkovací a odstavná stání, technickou a dopravní infrastrukturu, objekty pro odstavení a údržbu zemědělských strojů, zařízení pro kompostování biologicky rozložitelného odpadu. Z výše popsaného požadujeme, aby plocha, na které se nachází výzkumný ústav, byla zařazena do ploch výroby a skladování zemědělství stav. Dále nesouhlasíme s vymezením zastavěného území obce, dle našeho názoru, není vymezení provedeno v souladu s § 58 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, kdy do zastavěného území jsou v rozporu s tímto paragrafem zařazeny pozemky na jihozápadě a severu obce (viz. grafická příloha), které nejsou zastavěnými pozemky, stavebními prolukami, pozemními komunikacemi, veřejnými prostranstvími, ani pozemky obklopenými ostatními pozemky zastavěného území. Požadujeme upravení zastavěného území dle skutečného stavu v území, dále požadujeme, aby tyto pozemky byly zařazeny do návrhových ploch. Na základě zařazení těchto pozemků do návrhových ploch, by dle našeho názoru mělo dojít k úpravě předkládaného návrhu územního plánu vypuštěním některých návrhových ploch vzhledem k velikosti obce Vysoká bude rozsah nových zastavitelných ploch převyšovat požadavky pro budoucí rozvoj obce.

Z obecného hlediska se domníváme, že návrh Územního plánu Vysoká u Příbramě nejsou zpracován v souladu s republikovými prioritami územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území uvedenými v Politice územního rozvoje ve znění Aktualizace č. 1 z roku 2015, například:

- *ochrana a rozvoj hodnot území, zachování rázu osídlem a krajiny a jejich provázání s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje (bod 14)*

Územní plán nevytváří podmínky pro ochranu a rozvoj přírodních, kulturních a civilizačních hodnot, včetně architektonického a archeologického dědictví realizací rekreačního areálu na ploše o rozloze cca 30 ha a golfového hřiště dojde dle našeho názoru zcela ke změně urbanistické struktury obce z malé obce vznikne rekreační středisko pro až 360 rekreatantů, což je počet převyšující počet trvale žijících obyvatel. Výstavbou až 120 rekreačních objektů a golfového hřiště včetně zázemí dojde k narušení krajinného rázu.

- *upřednostňovat komplexní řešení před jednostrannými hledisky a požadavky, ale zároveň zohledňovat požadavky na zvyšování kvality života obyvatel a hospodářského rozvoje území (bod 16)*

Územní plán neupřednostňuje komplexní řešení před uplatněním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vymezením ploch rekreace a golfového areálu dojde k negativnímu ovlivnění života stávajících obyvatel obce. Dle našeho názoru je v návrhu územního plánu upřednostňován především zájem soukromého investora.“

Vyhodnocení: Plochy pro golf OVg 37, OVg 38, OVg 39, OVg 40 a OVg 41, plochy pro rekreaci OVR 19, OVR 25 a OVR 27 nebudou do dalšího projednávání ÚP Vysoká u Příbramě zařazeny, a to na základě nesouhlasného stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje, odboru životního prostředí a připomínek občanů. Plocha OV 14 bude změněna na plochu S - specifickou-výzkumný ústav.

Vymezení zastavěného území bude zpracovatelem prověřeno a případně bude upraveno tak, aby odpovídalo požadavkům § 58 stavebního zákona a metodickému doporučení k vymezování zastavěného území.

Spolek Naše Vysoká, Vysoká u Příbramě 140 262 42 Rožmitál pod Třemšínem, doručeno dne 25. 6. 2015

Citace: „Pozemky včetně katastrálního území, nebo označení plochy v návrhu územního plánu, kterých se připomínka týká:

- OVg 37, OVg 38, OVg 39, OVg 40, OVg 41 plochy občanského vybavení - golf
- OVR 19, OVR 25, OVR 27 - plochy smíšené zóny - občanské vybavení, rekreace a zeleně

Připomínka (podrobný popis a případně zdůvodnění podávané připomínky):

Jako spolek, který zastupuje občany obce Vysoká u Příbramě a okolních obcí a vlastníky pozemků a staveb v této obci, kteří se cítí přímo dotčeni předloženým návrhem Územního plánu Vysoká u Příbramě, se domníváme, že tento návrh bude mít negativní dopad na urbanistický vývoj historického venkovského sídla a zcela změní život obyvatel v obci Vysoká.

Nesouhlasíme s vymezením ploch občanského vybavení - OVg, na kterých by mělo být umístěno golfové hřiště, a dále nesouhlasíme s vymezením ploch smíšené zóny - občanské vybavení, rekreace a zeleně - OVR pro výstavbu rekreačních objektů na ploše o rozloze cca 30 ha. Vymezení ploch takovéto velikosti není dle našeho názoru v návrhu územního plánu dostatečně odůvodněno. Vzhledem k velikosti obce Vysoká u Příbramě bude dle našeho názoru rozsah nových zastavitelných ploch pro rekreaci převyšovat požadavky pro budoucí rozvoj obce.

Mimo to, že díky vymezení ploch pro rekreaci a golf dojde nadměrnému záboru zemědělské půdy, která je v současnosti řádně zemědělsky využívána, se domníváme, že vymezení těchto ploch bude mít za následek i další negativní vlivy na život současných i budoucích obyvatel obce:

- nárůst dopravy (nedostatečná síť dopravní infrastruktury a nevyhovující parametry)
- úbytek zemědělsky obhospodařované půdy
- ovlivnění kvantity a kvality vodních zdrojů
- dopad na krajinu
- zhoršení životního prostředí

Dále se domníváme, že vymezením výše jmenovaných ploch OVg a OVR takového rozsahu dojde k vymezení ploch nadmístního významu, které svým rozsahem ovlivní území sousedních obcí (zvýšená dopravní zátěž, požadavky na občanské vybavení).

Dále je vymezením těchto ploch OVg a OVR dle našeho názoru porušeno i právo předvídané proporcionality, kdy nad zájmy většiny, je v návrhu územního plánu upřednostňován především zájem jednoho subjektu - zde firmy REAL INNOVATION s. s. r. o.

Z obecného hlediska se domníváme, že návrh Územního planu Vysoka u Příbramě není zpracován v souladu s republikovými prioritami územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území uvedenými v Politice územního rozvoje ve znění Aktualizace č. 1 z roku 2015, například:

- *ochrana a rozvoj hodnot území, zachování rázu osídlení a krajiny a jejich provázání s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje (bod 14)*

Územní plán nevytváří podmínky pro ochranu a rozvoj přírodních, kulturních a civilizačních hodnot, včetně architektonického a archeologického dědictví – realizaci rekreačního areálu na ploše o rozloze cca 30 ha a golfového hřiště dojde dle našeho názoru zcela ke změně urbanistické struktury obce - z male obce vznikne rekreační středisko pro až 360 rekreatantů, což je počet převyšující počet trvale žijících obyvatel.

Výstavbou až 120 rekreačních objektů a golfového hřiště včetně zázemí dojde k narušení krajinného rázu.

- *upřednostňovat komplexní řešení před jednostrannými hledisky a požadavky, ale zároveň zohledňovat požadavky na zvyšování kvality života obyvatel a hospodářského rozvoje území (bod 16)*

Územní plán neupřednostňuje komplexní řešení před uplatněním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území.

vymezením ploch rekreace a golfového areálu dojde k negativnímu ovlivnění života stávajících obyvatel obce. Dle našeho názoru je v návrhu územního planu upřednostňován především zájem jediného soukromého investora.

Tímto podle ustanovení § 50 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon") podáváme proti předmětnému návrhu ÚP Vysoka u Příbramě výše uvedené připomínky a k jejich řešení navrhuje:

1. Plochy OVg 37, OVg 38, OVg 39, OVg 40, OVg 41 a OVR 25 změnit funkci těchto ploch na plochu „Z“ - plocha zemědělská.

2. Plochy OVR 19, OVR 27 změnit využití těchto ploch na plochu OVg – občanská vybavenost golf.“

Vyhodnocení: Plochy OVg 37, OVg 38, OVg 39, OVg 40, OVg 41 plochy občanského vybavení – golf a OVR 19, OVR 25, OVR 27 - plochy smíšené zóny - občanské vybavení, rekreace a zeleně budou na základě nesouhlasného stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje, odboru životního prostředí a zemědělství a negativních připomínek veřejnosti z dalšího projednávání ÚP Vysoká u Příbramě vyřazeny a budou ponechány ve stávajícím využití jako nezastavitelná plocha zemědělská.
--

Jan Praisler, S. K. Neumanna 220, 261 10 Příbram, doručeno dne 28. 6. 2015

Citace: „Tímto podle ustanovení § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů podávám proti předmětnému návrhu Územního planu Vysoká u Příbramě tyto připomínky:

Návrh ÚP vymezuje rozvojovou plochu pro rekreační objekty o výměře cca 30 ha (OVR 19 a OVR 27). Tato plocha je v podstatě shodná se zastavěnou plochou stávající obce a to i přesto, že v návrhu jsou do zastavěné plochy zahrnuty i plochy v současnosti stále rozvojové. Zpracovatel v odůvodnění popisuje využitelnost dle nastavených limitů maximálně 120 rekreačními objekty. Dále vymezuje rozvojovou plochu pro výstavbu golfového klubu OVR 25 s možností přechodného ubytování formou hotelových pokojů či samostatných domů. Další navazující rozvojovou plochou je v současnosti nevyužívaná transformační plocha stávajícího statku dle stávajícího ÚP plocha F1, dle návrhu ÚP plocha OV 15 a OV 18. Tato plocha umožňuje vybudovat ubytování hotelového typu.

Všechny tyto na sebe navazující rozvojové plochy jsou ve vlastnictví jediného vlastníka a umožňují vybudovat rozsáhlý rekreační areál, jenž svou plochou, zástavbou a množstvím uživatelů minimálně zdvojnásobuje stávající velikost obce. Areál i vzhledem k rozsahu není určen pro využívání místními občany.

Konstatuji, že stávající obec má dle ČSÚ 346 obyvatel a 155 popisných čísel. Domnívám se, že tímto návrhem jsou porušeny samotné cíle a úkoly územního plánování definované v § 18 a 19 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu.

- Je zde naprosto upřednostněn soukromý zájem nad zájmem veřejným.
- Zdvojnásobením stávající obce je zablokována možnost rozvoje pro generace budoucí.
- Rozvoj bude jednostranný, podřízený pouze zájmu jednoho vlastníka a vytváří potencionální hrozby pro využití území v důsledku hospodářských změn.
- Záměr bude mít naprosto negativní vliv pro soudržnost společenství stávajících obyvatel. Svým zaměřením vytváří prostorově sociálně segregovanou oblast.

- Rozsahem zástavby návrh naprosto mění ráz osídlení a není hospodárný k nezastavěnému území. Rozvojová plocha jde až na samé hranice katastrálního území a propojuje sídelní strukturu obce Vysoká u Příbramě se sousední obcí Třebsem.

Dále nemohu souhlasit se závěry zprávy o vyhodnocení předpokládaných vlivů na udržitelný rozvoj území a s vyhodnocením souladu s republikovými prioritami územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území. Odůvodnění jsou značně krkolomná a míjí se s podstatou bodů, které mají odůvodňovat.“

Vyhodnocení: Plochy smíšené zóny – občanského vybavení, rekreace a zeleně OVR 19 a OVR 27 nebudou v návrhu ÚP Vysoká u Příbramě zařazeny. Plochy přestavby OV 15 a OV 18 budou zařazeny do ploch občanského vybavení tak, aby je bylo možné rekonstruovat a využívat a dále nechátraly.

Pozn. k textu: Územní plán je v současné době projednáván podle §50 stavebního zákona.

Pavel Švehla, Vysoká u Příbramě 8, 262 42 Rožmitál pod Třemšínem, doručeno dne 25. 5. 2015

Citace: „Nesouhlasím s Územním plánem v obci Vysoká u Příbramě z důvodu výstavby velké rekreační plochy, která naruší ráz krajiny v okolí obce a bude mít velký vliv na chod obce.“

Vyhodnocení: Z připomínky dále nevyplývá, o jaké plochy se konkrétně jedná. Velká rekreační plocha OVR 19, OVR 25 a OVR 27 nebude do ÚP Vysoká u Příbramě dále zařazena.

Iveta Švehlová, Vysoká u Příbramě 8, 262 42 Rožmitál pod Třemšínem, doručeno dne 25. 6. 2015

Citace: Nesouhlasím s Územním plánem v obci Vysoká u Příbramě z důvodu výstavby velké rekreační plochy, která naruší ráz krajiny v okolí obce a bude mít velký vliv na chod obce.“

Vyhodnocení: Z připomínky dále nevyplývá, o jaké plochy se konkrétně jedná. Velká rekreační plocha OVR 19, OVR 25 a OVR 27 nebude do ÚP Vysoká u Příbramě dále zařazena.

Šatava Petr, Eliášová Sylva, Školní 124, 261 10 Příbram VIII, doručeno dne 22. 6. 2015

Citace: „Vážení zastupitelé, v obci Vysoká jsme nováčky. Toto místo pro bydlení jsme vybrali pro malebnost této vesničky, ráz krajiny a historie v podobě Antonína Dvořáka vypovídá o určitých kvalitách tohoto místa.

Současná podoba územního plánu je pro nás překvapivá, zarážející a těžko uchopitelná.

Nejasný záměr investora, rozsah území, kterého se změna týká, se nás dotkne. Negativní nálady ve společnosti malují ty nejčernější scénáře. Politická situace ve světě všemu nahrává.

Osobně nechceme být přílepkem čehosi „vzdušného“, neuchopitelného.

Ke konci roku bude uvolněn vojenský újezd Brdy. Od zábavy a vyžití nás bude dělit pouze krůček, pouze jeden kopec.

Rád budu usínat v místě, kde nemusím řešit noční klid (Vysoká je místem s vynikající akustikou), kde tempo vesnice nebude určovat turistický ruch, kde budu potkávat sousedy a ne „víkendové čističe hlav“.

Rozvoj obce, ano. Pozvolný, řízený a obsazený řádným občanem naší obce.

Pokud chce investor ovlivnit životy lidí obce, je slušnost říci jak.

Za nejasných pravidel ze stran investora neschvaluji ani 5, ani 10 ani 40 ha určených k rekreaci. Jednou si investor koupil pole a louky, proč mu pomáhat v nejasném záměru a prosperitě? Statek dle mého názoru není jedinou architektonickou ostudou obce Vysoká. Ty ostudy jsou zde. Ze spánku nás nebudí, známe je, nekradou a člověk si na ně zvykne a žije s nimi v souladu. Nechrne obec jaká je a řešíme věci týkající se života občanů, rodin, dětí „našich blízkých“.

Vyhodnocení: Jedná se o připomínku, která pouze velmi obecně specifikuje problémy v ÚP Vysoká u Příbramě. Lze vyvodit, že se týká velké výstavby rekreačních objektů a golfového hřiště. V tomto případě můžeme konstatovat, že plochy pro golf a rekreaci nebudou dále do ÚP Vysoká u Příbramě zařazeny.

Mgr. Jaroslava Sadílková, Vysoká u Příbramě 122, 262 42 Rožmitál pod Třemšínem, Ing. František Sadílek, Vysoká u Příbramě 122, 262 42 Rožmitál pod Třemšínem, Ing. Petr Mrkáček, Vysoká u Příbramě 134, 262 42 Rožmitál pod Třemšínem, Ing. Hana Mrkáčková, Vysoká u Příbramě 134, 262 42 Rožmitál pod Třemšínem, Petra Jeřábková, Vysoká u Příbramě 100, 262 42 Rožmitál pod Třemšínem, Mgr. Sylva Eliášová, Školní 124, 261 10 Příbram VIII, Ing. Monika Sedláčková, Vysoká u Příbramě 127,

262 42 Rožmitál pod Třemšínem, Jiří Sedláček, Vysoká u Příbramě 127, 262 42 Rožmitál pod Třemšínem, Petr Šatava, Školní 124, 261 10 Příbram VIII, doručeno dne 25. 6. 2015

Citace:

„1) Golfové hřiště a související výstavba

- a. aplikace vysokého množství chemických látek v souvislosti s údržbou hřiště; dle studií je chemické zatížení půdy až 8 x vyšší než při běžné zemědělské výrobě (navíc bez jakýchkoli směrnic), ve zpracování SEA chybí podrobný pohled na vnos chemických látek do půdy (množství, druh, dopady) a riziko znehodnocení kvality podzemních vod, obecně jsou tyto možné dopady v SEA hodnoceny mínusy,
- b. trvalý zábor velkých ploch zemědělského půdního fondu (dle zákona o ZPF se půda musí přednostně používat pro zemědělskou výrobu), ve zpracování SEA je toto jedno z velkých mínusů,
- c. omezení migrace zvěře v souvislosti s nutným oplocením hřiště,
- d. navrhovaná zastavěnost je tak vysoká, že převyší současnou zastavěnost obce (dle studií je optimální nárůst obce o 10% její plochy), negativní šíření zástavby do volné krajiny (v SEA hodnoceno mínusem),
- e. výrazné zatížení komunikace v obci zvýšeným provozem, snížení kvality bydlení obyvatel v její blízkosti (hluk, prašnost, výfukové zplodiny).

Vyhodnocení: Vzhledem k tomu, že velké plochy pro golf a rekreaci budou z návrhu územního plánu vyřazeny, tak připomínka bude akceptována.

2) Navržená plocha „Zemědělská výroba a skladování“

- a. vzhledem ke svažitosti terénu této navržené plochy směrem k obytným plochám územní plán ani SEA neřeší návrh protierozních a protipovodňových opatření (veřejně prospěšná stavba); již nyní velké deště nebo tání sněhu způsobují problémy a vybudováním velkých zpevněných ploch se odtokové poměry ještě zhorší; požadujeme, aby návrh byl v souladu s platnou legislativou a zhoršení odtokových poměrů vyloučil,
- b. skladovací prostor, parkovací a odstavná stání nejsou blíže specifikována, není jasný rozsah a účel (co se bude skladovat, kolik strojů a za jakým účelem tam bude odstaveno, vlastní potřeba, pronájem); požadujeme, aby návrh vyloučil manipulaci s látkami nebezpečnými vodám i skladování takových látek, aby byla vyloučena jakákoli činnost, ohrožující kvalitu podzemní vody, jelikož se navržená plocha nachází nad obytnou plochou (zásobování vodou probíhá výhradně z domovních studní),
- c. navržená plocha nelogicky vyčnívá mimo kompaktní plochu obce (dle zákona o ZPF se musí přednostně využívat nevyužitá pozemky, proluky v zastavěné části obce), navíc se nachází v ochranném pásmu lesa.

Vyhodnocení: Plocha VSz 2 nebude do dalšího projednávání ÚP Vysoká u Příbramě zařazena. Z důvodu nesouhlasného stanoviska orgánu ochrany zemědělského půdního fondu.

3) Plochy smíšené obytné

V nově navrženém územním plánu chybí v nepřipustném využití smíšených obytných ploch konkrétně doplnit rušivé činnosti snižující kvalitu bydlení - autoservisy, autodílny, truhlárny, lakovny... (způsobují větší narušování okolí než jako nepřipustný uvedený autobazar a garáže); dle sdělení stavebního úřadu, konkrétní rušivé činnosti v minulém územním plánu nebyly přesně specifikovány, a to byla, dle stavebního úřadu, chyba.

Vyhodnocení: Zpracovatel prověří a navrhne jmenovitě provozy, které by svým provozem byly rušivým prvkem v obci.

Karel Šedivý, Vysoká u Příbramě 40, 262 42 Rožmitál pod Třemšínem, doručeno dne 25. 6. 2015

Citace: „Pozemky včetně katastrálního území, nebo označení plochy v návrhu územního plánu, kterých se připomínka týká:

Lokalita označená v koordinačním výkresu jako:

- OVR 27, OVR 19, OVR 25, OVg 37, OVg 38, OVg 39, OVg 40 a OVg 41

Připomínka (podrobný popis a případné zdůvodnění podávané připomínky):

Nesouhlasím se zábořem lokalit uvedených v bodě B, proto podávám námitku a trvám na jejich vyřazení z územního plánu. Souhlasím se zábořem na OVR 19 do 5 ha pod budovami statku.“

Vyhodnocení: Plochy OVR 27, OVR 19, OVR 25, OVg 37, OVg 38, OVg 39, OVg 40 a OVg 41 nebudou dále v návrhu ÚP Vysoká u Příbramě projednávány.

Citace:

„1. Vyznačení již zastavěných ploch a ploch rozvojových pro obytnou zástavbu je v Návrhu provedeno nedůsledně. Některé rozvojové plochy jsou vyznačeny jako již zastavěné, což opticky značně zkresluje jejich poměr k již zastavěnému území. Navrhuji opravit dle skutečnosti.

Vyhodnocení: Zpracovatel prověří vymezení zastavěného území – na pozemku na jihozápadě obce je prokazatelně požádáno o územní rozhodnutí a zbývající část je z velké části zaplněna rekreačními objekty a je stavebně nevyužitelná pro další rozvoj.

2. Pozemky ve vlastnictví fy. Real Inovation (dále jen RI)

Plochy smíšené zóny občanského vybavení, rekreace a zeleně OVR 19 (trávník) a OVR 27 (pod pastouškou) považuji za značně předimenzované. Rekreační rodinné ubytování by bylo jistě možné zajistit i jiným - na zábor zemědělské půdy méně náročným - způsobem. Navíc z hlediska investora je toto řešení nejméně výhodné, neboť náklady na zainvestování pozemků v tomto rozsahu (elektřina, voda, kanalizace, komunikace, veřejné osvětlení) budou obrovské. Přitom návratnost takto vynaložených prostředků (při uvážení dalších nákladů na vybudování golfového hřiště a vlastních objektů bydlení - chatiček) je prakticky vyloučena, neboť příjmy budou pouze z pronájmu chatiček a z poplatků za golf.

Dovoluji si upozornit, že velmi podobný projekt (mimoходом první návrh RI na využití pozemků statku) tehdejší zastupitelstvo obce jednoznačně odmítlo. Jedním z důvodů byl právě rozsah zainvestovaných ploch, který budil obavy z jejich možného zamýšleného skutečného využití, zejména v případě prodeje nemovitostí jinému vlastníkovi. Skutečnost, že po letech opět přichází RI s touto ideou, vzbuzuje zmíněné obavy opět a ještě silněji. Úroveň vymahatelnosti práva v našem státě - v tomto případě dodržení územního plánu obce - bohužel tyto obavy nezmenšuje (viz. případy prezentované ve veřejných sdělovacích prostředcích).

V neposlední řadě považuji za nesprávné v tak velkém rozsahu likvidovat zemědělskou půdu.

Navrhuji razantně zredukovat rozsah zainvestovaných ploch OVR.

Vyhodnocení: Plochy OVR 19 a OVR 27 budou z dalšího projednávání ÚP Vysoká u Příbramě vyřazeny.

3. Výhledové body

Do Návrhu jsou zakomponovány výhledové body dle Územně analytických podkladů, zpracovaných kanceláří Mackovič architektuře. Ochranu pozemků proti zástavbě považuji za přehnaně velkorysou a to především v případě výhledových bodů 01 - Stráž a 02 - Leč západ. V případě Stráž je opravdu kvalitní rozhled pouze ve střední části vyznačené hrany. Navíc nepovažuji za nezbytné zachovávat výhled do krajiny z intravilánu obce v případě, že v katastru obce jsou místa s výhledem stejně dobrým, ne-li lepším. V případě obou zmíněných výhledových bodů 01 a 02 je ve vyznačeném výhledu svažité terén, postrádám však vyznačení rozsahu chráněného výhledu z tohoto hlediska.

Navrhuji doplnit Územně analytické podklady o počítačovou vizualizaci (simulaci) výhledů s cílem stanovit výšku, rozsah a vzdálenost možné zástavby od výhledových bodů.

Vyhodnocení: Územně analytické podklady ÚAP) jsou podkladem pro zpracování územně plánovacích dokumentací obcí a pořizuje je a zpracování zadává úřad územního plánování. Zpracovatel, pořizovatel a zástupcům obce nepřísluší měnit územně analytické podklady v průběhu zpracování ÚP Vysoká u Příbramě. V případě, že město Příbram jako úřad územního plánování bude provádět aktualizaci ÚAP, tak bude mít obec možnost se k změně vyjádřit a podat návrhy na změnu.

4. Objekty pro rekreaci ve stávajícím extravilánu obce

Ve stávajícím extravilánu obce existují nepovolené objekty, sloužící jednak k rekreaci jejich vlastníků, v některých případech však i k trvalému bydlení. Jde o maringotky a přívěsy s různými přístavbami, ale také o chatu a jurtu. Přes veškerou snahu v minulosti vynaloženou se nepodařilo tyto objekty z katastru obce odstranit. Pokud je to možné z hlediska platných zákonů, považoval bych za účelné využít příležitosti pořizování nového územního plánu obce k eliminaci uvedeného jevu.

Navrhuji - pokud to lze - výslovně zakázat v novém územním plánu obce situování jakýchkoliv objektů pro bydlení mimo již zastavěné území obce.“

Vyhodnocení: V návrhu ÚP Vysoká u Příbramě budou vymezeny zastavitelné plochy a mimo tyto navržené lokality budou pouze nezastavitelné plochy. V těchto plochách bude možná výstavba pouze podle §18 stavebního zákona – zpracovatel prověří a rozhodne společně s určeným zastupitelem stavby, které nelze v nezastavěném území povolit, a to i podle § 18 stavebního zákona.

Luboš Kubala, Vysoká u Příbramě 33, 262 42 Rožmitál pod Třemšínem, doručeno dne 10. 6. 2015

Citace: „Vážení, v souladu s § 50 odst. 3 stavebního zákona, z titulu vlastníka níže uvedených pozemků, uplatňuji k návrhu Územního plánu Vysoká u Příbramě následující připomínku:

Pozemky parc. č. 399, 400/2, 402/3 v kat. území Vysoká u Příbramě, resp. jejich část, požadují vymezit k zástavbě pro bydlení.“

Vyhodnocení: Parcely jsou umístěny na zemědělské půdě a k těmto parcelám není příjezdová komunikace. Jedná se o nové zastavitelné plochy, které nejsou v návaznosti na již zastavěné území obce, zhruba 300m od nejbližší místní komunikace a ostatní infrastruktury. Dále není předpoklad, že by v budoucnu došlo k propojení této lokality s obcí z důvodu druhu pozemků – lesní pozemky, mezi lokalitou a obcí.

Tomáš Němec, Vysoká u Příbramě 4, 262 42 Rožmitál pod Třemšínem, doručeno dne 25. 6. 2015

Citace: „Pozemky včetně katastrálního území, nebo označení plochy v návrhu územního plánu, kterých se připomínka týká:

Připomínka (podrobný popis a případné zdůvodnění podávané připomínky):

Nesouhlasím s návrhem plochy VP 3 vedoucí přes můj pozemek. Navrhuji soukromou plochu zeleně, která by oddělovala plochy SO 46 a VSz 2 a průchodnost krajiny zajistit po původní polní cestě vedoucí nad plochou VSz 2.“

Vyhodnocení: Plochy SO 46 a VSz 2 nebudou do návrhu ÚP Vysoká u Příbramě dále zařazeny a z toho důvodu vypadne i plocha VP 3.

Real Innovation – Yaron Sapir, doručeno dne 27. 6. 2015

Citace: „Na základě zveřejněného návrhu Územního plánu obce Vysoká u Příbramě dle návrhu Projektového Ateliéru AD, ing. arch. Jaroslava Daňka a na základě veřejné vyhlášky ze dne 12. 5. 2015 č. j. OVUPB/141/2015 bychom rádi jako společnost Real Innovation s.r.o. uplatnili následující připomínku.

V zónách OVR 25, OVR 19 a OVR 27 je v nynějším návrhu uvedena podmínka minimální velikosti pozemku 1000m². Vzhledem k námi uvažovanému zamýšlenému typu zástavby, který počítá s rekreačními objekty malého půdorysného rozsahu s uvažovanými pozemky menšími než 1000m² navrhujeme tuto podmínku vypustit a nedefinovat minimální velikost pozemků.

Odůvodnění:

Podkladem pro návrh územního plánu na pozemcích v majetku Real Innovation s.r.o. byla námi předložená studie rekreačního parku od společnosti Jestico+Whiles. Na dotčených pozemcích byla navržena rekreační zóna s ubytováním v drobných objektech - chatách o půdorysné velikosti přibližně 40 - 80m², jejichž pozemky nebyly děleny ploty. Tento typ zástavby by dle navržené regulace nemohl být realizován - vznikly by pozemky ve velikosti vhodné pro rodinné domy což nebylo záměrem projektu.

Máme pocit, že tento typ rekreační a otevřené formy zástavby je pro dané pozemky vhodný a k lokálnímu kontextu více se hodí.“

Vyhodnocení: Vzhledem k tomu, že plochy OVR 19, OVR 25 a OVR 27 budou z dalšího projednávání návrhu ÚP Vysoká u Příbramě vyřazeny, tak připomínka nebude akceptována.

Jana Hemelíková, Tuchorazská 7, 101 00 Praha 10, Věra Strnadová, Vysoká u Příbramě 3, 262 42 Rožmitál pod Třemšínem, Zdeněk Strnad (nar. 1947), Vysoká u Příbramě 3, 262 42 Rožmitál pod Třemšínem, Zdeněk Strnad (nar. 1975), Vysoká u Příbramě 3, 262 42 Rožmitál pod Třemšínem, doručeno dne 28. 6. 2015

Citace: „Navržená plocha „Zemědělská výroba a skladování“. V případě provozování živočišné výroby v lokalitě „Leč“ vzhledem ke svažitosti terénu navržené plochy směrem k obytným plochám až do středu vesnice, hrozí v budoucnu nebezpečí ohrožení kvality podzemních vod (zásobování vodou v obytné části probíhá výhradně z domovních studní).

Už naši předkové věděli (a zdůrazňovali ve svých vyprávěních), že silné a dobré prameny kvalitní pitné vody ve středu obce „jdou z Leče“ a také se podle toho k půdě chovali.

Připomínku podávají obyvatelé čp. 64 a 3 ve Vysoké u Pb.“

Vyhodnocení: Plocha zemědělská a skladování VSz2 bude na základě nesouhlasného stanoviska orgánu ochrany zemědělského půdního fondu z dalšího projednávání ÚP Vysoká u Příbramě vyřazena.

Ústřední kontrolní a zkušební ústav zemědělský, Hroznová 2, 656 06 Brno, doručeno dne 8. 6. 2015

Citace: „Připomínky k návrhu územního plánu obce Vysoká u Příbramě

Česká republika - Ústřední kontrolní a zkušební ústav zemědělský, organizační složka státu, se sídlem Hroznová 63/2, 656 06 Brno, jejímž jménem jedná Ing. Daniel Jurečka, ředitel, IČ: 00020338 (dále jen „ČR-ÚKZÚZ“) podává dle § 50 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon následující připomínky k návrhu územního plánu obce Vysoká u Příbramě:

1. V mapových podkladech, tj. Hlavní výkres, Výkres předpokládaných záboru půdního fondu a Koordinační výkres je chybně do plánované plochy areálu golfového hřiště - plocha „OVg 40“, zakreslena i parcela č. 286/36 v k. ú. Vysoká u Příbramě zapsaná na LV č. 9 pro Českou republiku s příslušností hospodařit s majetkem státu pro Ústřední kontrolní a zkušební ústav zemědělský.

ČR-ÚKZÚZ provádí na uvedeném pozemku polní zkušební činnosti v souladu zejména se zákonem č. 147/2002 Sb. a dalšími speciálními zákony v působnosti Ústředního kontrolního a zkušebního ústavu zemědělského. V současné době neexistuje dohoda mezi investorem a ČR-ÚKZÚZ o využití těchto pozemků k výstavbě plánovaného golfového hřiště. ČR-ÚKZÚZ předpokládá na tomto pozemku pokračování dosavadních polních zkušebních činností i v následujících letech.

Žádáme tedy o vyjmutí pozemku parc. č. 286/36 v k. ú. Vysoká u Příbramě z plochy „OVg 40“ - plochy občanského vybavení golf a jeho zařazení do plochy „Z“ – plochy zemědělské tak, jak je zařazen i sousední pozemek ve vlastnictví ČR-ÚKZÚZ parc. č. 286/30 v k. ú. Vysoká u Příbramě.

Vyhodnocení: Plocha OVg 40 nebude do dalšího projednávání ÚP Vysoká u Příbramě zařazena a pozemky v této ploše budou dále určeny dle stávajícího využití jako plochy zemědělské.

2. V mapových podkladech i v textové části se uvádí u areálu Zkušební stanice Vysoká nacházejícího se mezi jinými na pozemcích parc. č. St. 183, St. 184, St. 185, St. 186, St. 187, St. 211, St. 212 jejich součástí jsou i stavby a dále pozemcích parc. č. 30, 36/11, 36/12, 39/1, 46/2, 438/4 a 466 v k. ú. Vysoká u Příbramě, to vše zapsáno na LV č. 9 pro ČR-ÚKZÚZ, plocha „OV 14“, že se jedná o plochu občanské vybavenosti určenou k přestavbě.

Areál Zkušební stanice Vysoká tvoří zejména hospodářské budovy (sklady, garáže apod.). Dle současného územního plánu je tento areál zařazen do ploch výroby a skladování, kde patří i zemědělské objekty. Toto zařazení je dle našeho názoru správné a odpovídá skutečnému využití areálu. Ačkoliv je Ústřední kontrolní a zkušební ústav zemědělský správním úřadem a výzkumnou institucí, areál Zkušební stanice Vysoká slouží z převážné části jako areál zemědělské prvovýroby. Neprobíhá zde styk státní správy se širokou veřejností, ani se zde neprovádí přímý výzkum, ale pouze přípravné a pomocné práce.

Zároveň zdůrazňujeme, že ČR-ÚKZÚZ nehodlá v budoucnu v tomto areálu ukončit činnost či ji jakkoliv omezovat. Zkušební stanice Vysoká je pro státní odrůdové zkušebnictví strategicky významné místo a podíl její práce se bude spíše navyšovat. Zařazení plochy areálu Zkušební stanice Vysoká do ploch určených k přestavbě nikdo s ČR-ÚKZÚZ neprojednával, ani jinak nekonzultoval.

Žádáme tedy ponechání shora uvedeného areálu Zkušební stanice Vysoká, plocha „OV 14“ v plochách výroby a skladování a zároveň vyřazení této plochy z ploch určených k přestavbě, a to ve všech dotčených částech návrhu Územního plánu Vysoká u Příbramě.“

Vyhodnocení: Plocha přestavby OV 14 bude změněna na plochu přestavby S - plocha specifická - výzkumný ústav.

Vyhodnocení doručených stanovisek, vyjádření a připomínek dle § 52 stavebního zákona k řízení o územním plánu s datem veřejného projednání dne 30. 10. 2017

Do stanoveného data obdržel Obecní úřad Vysoká u Příbramě následující stanoviska a připomínky:

STANOVISKA, KTERÁ JSOU V SOULADU S NÁVRHEM:

Ministerstvo obrany ČR, Sekce ekonomická a majetková, Odbor ochrany územních zájmů a řízení programů nemovité infrastruktury Praha, Tychonova 1, 160 01 Praha 6, čj. 97657/2017-8201-OÚZ-PHA ze dne 24. 10. 2017

Citace: „Ministerstvo obrany - Česká republika, jehož jménem jedná na základě pověření ministra obrany čj. 2613/2014-1140 ze dne 5. ledna 2015, ve smyslu ustanovení § 7, odst. 2, zák. č. 219/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů, v souladu s Rozkazem ministra obrany č. 39/2011 Věstníku MO, ročník 2011, částka 16 souhlasí s předloženým „Návrhem Územního plánu Vysoká u Příbramě“.“

Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR, odbor hornictví, Na Františku 1039/32, 110 15 Praha 1, čj. MPO 60591/2017 ze dne 27. 9. 2017

Citace: „Z hlediska působnosti Ministerstva průmyslu a obchodu ve věci ochrany a využívání nerostného bohatství, ve smyslu ustanovení § 15 odst. 2 zákona č. 44/1988 Sb. (horní zákon v platném znění) a podle ustanovení § 52 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. (stavební zákon v platném znění), nemáme k výše uvedené územně plánovací dokumentaci žádné připomínky. Na území obce Vysoká u Příbramě nezasahují žádné dobývací prostory, ložiska nerostů, schválené prognózní zdroje vyhrazených nerostů ani chráněná ložisková území. S návrhem ÚP souhlasíme.“

Ministerstvo vnitra ČR, Nad Štolou 3, 170 34 Praha 7, čj. MV-112153-4/OSM-2017 ze dne 27. 10. 2017

Citace: „Na základě Veřejné vyhlášky č.j.:OVUPB/230/2017 ze dne 18. 9. 2017 a po prověření u odborných garantů Ministerstva vnitra ČR Vám sděluji, že k projednávanému návrhu Územního plánu Vysoká u Příbramě neuplatňujeme z hlediska naší působnosti žádné připomínky.“

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, Zborovská 81/11, 150 21 Praha 5, čj. 114697/2017/KUSK ze dne 1. 11. 2017

Odbor životního prostředí a zemědělství

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

Citace: „Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství jako orgán státní správy lesů (dále jen SSL) příslušný dle § 67 odst. 1 písm. g) zákona č. 129/2000 Sb., o krajích v platném znění, a podle § 48a zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o lesích), s předloženým návrhem souhlasí. Návrh počítá s odnětím pozemků určených k plnění funkcí lesa (dále jen PUPFL) o výměře 0,08 ha, které je plánováno na lokalitě Z1 – plocha dopravní infrastruktury. Zábořem bude v rámci zájmového území dotčena plocha PUPFLu minimálně, navíc se jedná o plánování výstavby dopravní infrastruktury ve veřejném zájmu. V případě odnětí PUPFLu bude nutné vydat samostatné správní rozhodnutí o odnětí. O odnětí rozhodne příslušný orgán SSL na obci s rozšířenou působností. Případná žádost o odnětí PUPFLu musí splňovat náležitosti dle vyhlášky č. 77/1999 Sb., o náležitostech žádosti o odnětí nebo omezení a podrobnostech o ochraně pozemků určených k plnění funkcí lesa, v platném znění.

V navrhovaném dotčení pozemků ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa je nutný souhlas místně příslušného orgánu SSL na obci s rozšířenou působností (lokality: Z1, Z6, Z12, VD 5, Z4, Z34, K26, K32, Z45). Podle § 14 odst. 2 zákona o lesích je dle § 48 odst. 2 písm. c) lesního zákona kompetentním orgánem Městský úřad Příbram.“

- ostatní zákony

Citace: „Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství na základě jemu svěřených kompetencí podle jednotlivých složkových zákonů na úseku životního prostředí: zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů 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 veřejnému projednání návrhu územního plánu Vysoká u Příbramě připomínky.“

Obor dopravy

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

Odbor kultury a památkové péče

Citace: „Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor kultury a památkové péče, není příslušný k uplatnění požadavků k předloženému návrhu pro veřejné projednání územního plánu Vysoká u Příbramě. 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. 2 písm. c), § 28 odst. 2 písm. c) a § 29 odst. 2 písm. c) dána příslušnost správního orgánu státní památkové péče jako dotčeného orgánu příslušného k uplatnění stanoviska k územně plánovací dokumentaci obci s rozšířenou působností.“

Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze, Dittrichova 329/17, 128 01 Praha 2, čj. KHSSC 52071/2017 ze dne 1. 11. 2017

Citace: „K návrhu zadání ÚP obce bylo vydáno vyjádření KHS Středočeského kraje se sídlem v Praze ÚP Příbram dne 20. 01. 2014 pod čj. KHSSC 01601/2014.

K návrhu Územního plánu obce bylo vydáno orgánem ochrany veřejného zdraví stanovisko pod čj. 21385/2015 dne 01. 06. 2015 s tím, že souhlas byl podmíněn splněním podmínek stanovených v souladu s ustanovením § 77 zákona č. 258/2000 Sb., v platném znění.

Prostudováním předloženého, upraveného návrhu územního plánu předkládaného k veřejnému projednání bylo zjištěno, že od společného jednání navíc řešeny následující lokality Z48 (S), Z50 (S), Z57 (I), Z53 (T), Z51 (T), Z49 (P), Z54 (P), Z55 (D), Z52 (D), byla upravena lokalita Z45 (T).

Dále došlo ke zrušení řady lokalit (dle původního označení – lokalita VSz2, VP3, VP9, SO11, VP13, OV18, OVR 19, DI20, VP22, OVR25, OVR27, TI42, VP47, TI44, DI24, OVg37, OVg38, OVg39, OVg40, OVg41).

U některých lokalit došlo k jejich rozšíření – lokalita Z4, Z23, Z33 (rozšíření o část stávající zastavěné plochy SO), Z35 (rozšíření o část stávající – zastavěné plochy SO), P15 (rozšíření o část stávající – zastavěné plochy VPz).

Podmínky výše citovaného stanoviska byly v návrhu ÚP akceptovány a zapracovány. K nově navrženým lokalitám - Z48 (S), Z50 (S), Z 57 (I), Z53 (T), Z49 (P), Z54 (P), Z55(D), Z52 (D) není z hlediska zájmů chráněných orgánem ochrany veřejného zdraví námitek.

U navržené lokality Z51 (T) bude v případě provozů s hlukovou zátěží (sběrný dvůr) v rámci schvalovacích řízení konkrétních staveb doložen vliv hluku z navrženého provozu na stávající a navrženou obytnou zástavbu.“

Česká republika – Krajské ředitelství policie Středočeského kraje, Na Baních 1304, 156 00 Praha 5, čj. KRPS-294297-1/ČJ-2017-0100MN ze dne 2. 10. 2017

Citace: „Sdělujeme Vám, že z hlediska zájmů Krajského ředitelství policie Středočeského kraje nemáme k návrhu územního plánu Vysoká u Příbramě připomínek.“

Městský úřad Příbram, odbor životního prostředí, Tyršova 108, 261 10 Příbram, čj. MeUPB 85049/2017/OZP/Wa ze dne 30. 10. 2017

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

Citace: „S předloženým návrhem souhlasíme.“

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

Citace: „S předloženým návrhem územního plánu souhlasíme.“

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

Citace: „S předloženým návrhem územního plánu souhlasíme.“

- zákon č. 185/2001 Sb., o odpadech, v platném znění

Citace: „S předloženým návrhem územního plánu souhlasíme.“

STANOVISKA, V KTERÝCH JSOU UPLATNĚNY POŽADAVKY:

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, Zborovská 81/11, 150 21 Praha 5, čj. 114697/2017/KUSK ze dne 1. 11. 2017

Odbor životního prostředí a zemědělství

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

Citace: „Krajský úřad Středočeského kraje, jako orgán ochrany přírody a krajiny (dále jen Krajský úřad) příslušný podle § 77a odst. 4 písm. x) zákona České národní rady č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon č. 114/1992 Sb.), sděluje, že nemá připomínky k veřejnému projednání návrhu územního plánu Vysoká u Příbramě z hlediska regionálních a nadregionálních územních systémů ekologické stability, zvláště chráněných území v kategorii přírodní rezervace a přírodní památky a jejich ochranných pásem.

Dále Krajský úřad sděluje, že nesouhlasí s vymezením plochy Z48 jako zastavitelné plochy, vzhledem ke skutečnosti, že tato plocha nebyla v návrhu územního plánu uvedena. Jedná se o plochu bývalého rybníka, která je v současnosti mokřadem. Tato plocha může poskytovat podmínky nejen pro výskyt zvláště

chráněných druhů živočichů a rostlin uvedených ve vyhlášce č. 395/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů (dále jen vyhláška č. 395/1992 Sb.), ale z hlediska charakteru okolní krajiny je tato plocha cenným refugiem i pro další druhy. Vzhledem k tomu, že plocha nebyla v předchozích fázích projednávána, lze důvodně pochybovat o jejím dostatečném posouzení v průběhu pořizování územně plánovací dokumentace.

Krajský úřad dále doporučuje provedení biologického průzkumu i pro plochy Z17 a Z35, jelikož tyto plochy mohou poskytovat po podmínky pro výskyt zvláště chráněných druhů živočichů a rostlin uvedených ve vyhlášce č. 395/1992 Sb. V případě zjištění výskytu zvláště chráněných druhů, je třeba upravit funkční využití a regulativy ploch tak, aby respektovaly nároky zvláště chráněných druhů dle § 49 respektive § 50 zákona č. 114/1992 Sb.

Krajský úřad dále jako příslušný orgán ochrany přírody dle ustanovení § 77a odst. 4 písm. n) zákona č. 114/1992 Sb., sděluje, že lze vyloučit významný vliv předložené koncepce samostatně i ve spojení s jinými záměry nebo koncepcemi na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit (EVL) nebo ptačích oblastí (PO) stanovených příslušnými vládními nařízeními, které jsou v působnosti krajského úřadu. Nejbližší území soustavy Natura 2000 je EVL Niva Kotelského potoka (CZ0214041), jejímž předmětem ochrany jsou bezkolencové louky na vápnitých, rašelinných nebo hlinito-jílovitých půdách (Molinion caeruleae), vlhkomilná vysokobylinná lemová společenstva nížin a horského až alpínského stupně, extenzivní sečené louky nížin až podhůří (Arrhenatherion, BrachypodioCentaureion nemoralis), smíšené jasanovo-olšové lužní lesy temperátní a boreální Evropy (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae). EVL je od místa předkládané koncepce vzdálená cca 6 km jihozápadním směrem a s ohledem na charakter a lokalizaci koncepce nelze její negativní ovlivnění očekávat.“

Vyhodnocení: Plocha Z48 bude z dalšího projednávání ÚP Vysoká u Příbramě vyřazena, a to i na základě nesouhlasu orgánu ochrany zemědělského půdního fondu – viz níže.

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

Citace: „Orgán ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen ZPF) příslušný dle ustanovení § 13 odst. 1 písm. b) a § 17a písm. a) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o ochraně ZPF), v souladu s ustanovením § 5 odst. 2 zákona o ochraně ZPF uplatňuje k předloženému návrhu územního plánu Vysoká u Příbramě k veřejnému projednání ze září 2017 následující stanovisko:

1. Nesouhlasí se zábořem ZPF v lokalitách Z23 v rozsahu 1,44 ha, Z48 v rozsahu 0,28 ha, v obou případech na zemědělské půdě III. třídy ochrany, pro plochy smíšené obytné, Z57 v rozsahu 2,63 ha na zemědělské půdě III. a V. třídy ochrany pro plochu smíšenou výrobní.

K lokalitě Z23 vydal orgán ochrany ZPF negativní stanovisko již v rámci projednávání návrhu předmětné územně plánovací dokumentace (dále jen ÚPD) v koordinovaném stanovisku Odboru životního prostředí Krajského úřadu Středočeského kraje č. j. 070988/2015/KUSK ze dne 24. 6. 2015. Aktuálně projednávaný návrh ÚPD k veřejnému projednání toto stanovisko nerespektuje, naopak – navyšuje zábor ZPF na dané lokalitě.

Lokalita Z48 navazuje na lokalitu Z23, ke které vydal orgán ochrany ZPF negativní stanovisko, platí zde stejné odůvodnění nesouhlasu k nezemědělskému využití – lokalita se nachází na zemědělské půdě III. třídy ochrany, což je v místních podmínkách nejvyšší zemědělská půda.

Lokalita Z57 představuje relativně velký zábor ZPF, který nebyl dostatečně odůvodněn. Dle předložené dokumentace je plocha smíšená výrobní (Z57) vymezena se záměrem vybudovat rodinnou ekofarmu s podmínkou vybudování maximálně 1 objektu pro bydlení. Z toho lze dovodit, že větší část lokality má tvořit farma jako taková (hospodářské budovy, pastviny), která splňuje podmínky pro využití ploch zemědělských.

2. Nesouhlasí s navýšením nového záboru ZPF v lokalitě Z4 z 0,65 ha na 1,60 ha na zemědělské půdě V. třídy ochrany pro plochu smíšenou obytnou. Tato změna nebyla dostatečně odůvodněna, obec disponuje dalšími dosud nevyužitými rozvojovými lokalitami.

3. Souhlasí s ostatními změnami projednávané ÚPD popsány v kapitole „d) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa“ na straně 9 až 14 v části odůvodnění – s nezemědělským využitím lokalit: Z16 (1,16 ha), Z34 (5,00 ha), Z35 (2,60 ha), Z50 (1,54 ha), Z17 (1,56 ha), Z33 (0,36 ha), Z49 (0,39 ha), Z54 (0,28 ha), Z45 (0,17 ha), Z51 (0,04 ha), Z53 (0,30 ha), Z1 (0,43 ha), K5 (0,18 ha), Z6 (0,29 ha), Z12 (0,35 ha), K28 (0,08 ha), K30 (0,72 ha), Z36 (0,35 ha), Z55 (0,08 ha).“

Vyhodnocení: Na základě výše uvedeného stanoviska bylo požádáno o změnu stanoviska, a to na plochy Z4 a Z57. Ostatní plochy, tj. Z23 a Z48 budou z dalšího projednávání ÚP Vysoká u Příbramě vyřazeny.

Změna stanoviska:

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, Zborovská 81/11, 150 21 Praha 5, čj. 141632/2017/KUSK ze dne 19. 12. 2017

Citace: „Zdejší odbor jako orgán ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen ZPF) příslušný podle ust. § 17a písm. a) zákona ve svém stanovisku k veřejnému projednání o návrhu územního plánu Vysoká u Příbramě, č. j. 114697/2017/KUSK ze dne 1. 11. 2017, podle ustanovení § 5 odst. 2) zákona o ochraně ZPF nesouhlasil s navýšením nového záboru ZPF v lokalitě Z4 z 0,65 ha na 1,6 ha na zemědělské půdě V. třídy ochrany pro plochu smíšenou obytnou z důvodu nedostatečného odůvodnění navýšení tohoto záboru. Dále orgán ochrany ZPF nesouhlasil se zábořem ZPF v těchto lokalitách: Z23 z důvodu neodůvodněného navýšení záboru ZPF, Z48 jelikož se plocha nachází na zemědělské půdě III. třídy ochrany, což je v místních podmínkách nejkvalitnější zemědělská půda a plochy Z57, která představuje velký zábor ZPF, který nebyl dostatečně zdůvodněn.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem a projektanty územního plánu vyhodnotil stanovisko dotčeného orgánu ochrany zemědělského půdního fondu a navrhl možné řešení: Lokalita Z57 vymezená pro plochu výroby a skladování Z57: navržená výměra 2,63 ha s max. požadovaným procentem zastavitelnosti 20 % se sníží na cca 1/2, tj. cca 1,3 ha s max. procentem zastavitelnosti 50 %. Její vymezení bude navazovat na plochu technické infrastruktury Z53 určenou pro čistírnu odpadních vod. Zmenšená plocha Z57 umožní realizaci farmy se sklady komodit a strojů a menších stájí pro hospodářská zvířata. V příloze je uveden požadavek na vymezení části plochy pro výše uvedené využití. Lokalita Z4 – plocha smíšená obytná není plošně navýšena oproti dokumentaci pro společné jednání. V tomto případě se jedná pouze o upřesnění vymezení v rámci zastavitelných a zastavěných ploch. Ve výkazu výměr záborů ZPF ke společnému jednání byla plocha Z4 vymezena pouze na část severně od zastavěného území a východně od stávajícího lesa. Vzhledem ke kontrole a upřesnění dokumentace byla v rámci dokumentace k veřejnému projednání doplněna plocha vklíněná mezi zastavěné plochy obce a vybíhající k zastavitelné ploše – viz předchozí věta. Tato plocha se postupně zastavuje a je součástí platné územně plánovací dokumentace, jak je uvedeno v příloze k této ploše.

Na základě předložené žádosti Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství uplatňuje u pořizovatele v souladu s ust. § 4 odst. 2 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, následující stanovisko dle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů.

Orgán ochrany zemědělského půdního fondu příslušný dle ustanovení § 13 odst. 1 písm. b) a § 17a písm. a) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o ochraně ZPF), v souladu s ustanovením § 5 odst. 2 zákona o ochraně ZPF mění své negativní stanovisko k lokalitám Z4 a Z57 vymezeným v rámci návrhu územního plánu Vysoká u Příbramě uplatněné v rámci koordinovaného stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje č. j. 114697/2017/KUSK ze dne 1. 11. 2017, a to na základě doplněného odůvodnění pro vymezení lokality Z4 a na základě návrhu na podstatné snížení výměry lokality Z57.

Orgán ochrany ZPF souhlasí s nezemědělským využitím lokalit: Z4 - 1,6000 ha - V. třída ochrany - plocha smíšená obytná, Z57 - 1,3000 ha - III., V. třída ochrany - plocha výroby a skladování.“

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

Citace: „Krajský úřad vydal dne 8. 12. 2015 pod č. j. 139537/2015/KUSK stanovisko k vyhodnocení SEA. Bylo vydáno souhlasné stanovisko a určeny podmínky k tomuto stanovisku. Jednou z podmínek vydaného stanoviska k vyhodnocení SEA bylo napojení nově vymezovaných zastavitelných ploch na vodovod a kanalizaci. Toto však nebylo zcela splněno a u ploch, které jsou z technického hlediska velmi obtížně napojitelné na technickou infrastrukturu (např. nezbytnost přečerpání, velká vzdálenost (nad 100m) od možného místa napojení), je umožněn individuální způsob řešení. Toto řešení však není v textové části územního plánu nijak blíže odůvodněno nebo specifikováno, ani nejsou určeny plochy, které by měly být tímto řešením dotčeny. Ostatní podmínky stanovené ve stanovisku k vyhodnocení SEA byly územním plánem splněny.

Krajský úřad dále obdržel od Obecního úřadu Vysoká u Příbramě, dopisem č. j. OVUPB/230/2017 ze dne 18. 9. 2017, oznámení veřejného projednání návrhu územního plánu Vysoká u Příbramě podle ustanovení § 52 stavebního zákona. Zpracovatelem návrhu (územního plánu) je Ing. arch. Jaroslav Daněk, PROJEKTOVÝ ATELIÉR AD, s.r.o.

Předmětem úprav návrhu územního plánu Vysoká u Příbramě pro veřejné projednání je:

1/ Z návrhu byly vyjmuty plochy OVR 19, OVR 25 a OVR 27 (plochy občanského vybavení, rekreace a zeleně), plochy OVg 37, OVg 38, OVg39, OVg 40 a OVg 41 (plochy občanského vybavení – golf). Plocha OV 18 (plocha občanského vybavení) byla změněna na plochu ZV 18 (plochy veřejných prostranství –

veřejná zeleň).

2/ Z návrhu ÚP byla vyjmuta zastavitelná plocha VSz 2 – plocha výroby a skladování – zemědělství.

3/ Z návrhu ÚP byla vyjmuta plocha SO 46 – plocha smíšená obytná.

4/ Dále byly z návrhu ÚP vypuštěné plochy SO 8 a SO 11 – plochy obytné smíšené.

5/ Z návrhu ÚP byla vypuštěna plocha DI 20. Plocha DI 21 – nyní Z 56 – bude sloužit pouze jako místní komunikace zajišťující příjezd k ČOV a nebude součástí další zastavitelné plochy.

6/ U plochy SO 16 – nyní Z 16 – navýšen maximální počet rodinných domů (RD) z pěti na deset.

7/ U plochy SO 35 – nyní Z 35 – navýšen počet RD ze tří na deset. Plocha Z35 byla zvětšena o navazující území, které bylo v rámci společného jednání přehodnoceno ze stavu na návrh.

8/ Územní plán zadává dvě lokality, které budou prověřeny územní studií. Lokalita ÚS1 a lokalita ÚS2. Lokalita ÚS1 se týká plochy P15 – plocha smíšená obytná – a jde o přestavbu bývalého areálu starobylého panenského statku u silnice III. třídy v jihovýchodní části sídla. Lokalita ÚS2 se týká ploch Z16 a Z16 – plochy smíšená obytná a veřejných prostranství u jižního okraje sídla.

9/ Ve východní části města Vysoká u Příbramě se nachází areál výzkumného ústavu (Ústřední kontrolní a zkušební ústav zemědělský). V původní ÚPD byl svým využitím zařazen do ploch výroby a skladování. Nyní je navržena jeho transformace do ploch specifických – výzkumný ústav – P14 – v předchozí fázi OV 14. ÚP počítá s postupnou rekonstrukcí a přestavbou, a to zejména z důvodu jeho lepšího celkového pojetí a začlenění v obci.

V návrhu ÚP pro veřejné projednání jsou oproti návrhu ÚP pro společné jednání nově vymezeny tyto plochy:

10/ Plocha Z50 – plocha smíšená obytná – s umístěním 9 RD, celková výměra plochy je cca 1,45 ha. Dále je v návaznosti na tuto plochu nově vymezená plocha Z54 – plocha veřejných prostranství – s celkovou výměrou 0,17 ha.

11/ Plocha Z48 – plocha smíšená obytná – s výměrou cca 0,28 ha. Plocha Z48 je určená pro výstavbu 1 RD.

12/ Plocha Z51 – plocha technické infrastruktury – navazuje na jižní okraj sídla. Plocha je vymezena pro technické vybavení obce – sběrný dvůr, kompostárnu, odstavné parkoviště pro techniku obce.

13/ Plocha Z53 – plocha technické infrastruktury – plocha vymezena pro technické vybavení obce – ČOV, sběrný dvůr, kompostárnu.

14/ Plocha Z57 – plocha smíšená výrobní – plocha vymezena pro vybudování rodinné ekofarmy. Celková rozloha plochy Z57 je přibližně 2,6 ha. Na ploše je stanovena podmínka maximální zastavěnosti 10 % a výstavba maximálně jednoho objektu pro bydlení.

Na základě výše uvedených úprav návrhu orgán posuzování vlivů na životní prostředí příslušný 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), ve znění pozdějších předpisů opětovně posoudil předložený návrh územního plánu pro veřejné projednání (2017) a požaduje dopracovat vyhodnocení vlivů územního plánu Vysoká u Příbramě na životní prostředí (tzv. vyhodnocení SEA).“

Vyhodnocení: Na základě výše uvedeného stanoviska byla dokumentace SEA doplněna a požádáno o stanovisko dotčeného orgánu.

Doručené stanovisko k žádosti o doplněnou dokumentaci SEA a k žádosti na základě § 53 odst. 2 stavebního zákona:

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, Zborovská 81/11, 150 21 Praha 5, čj. 006682/2018/KUSK ze dne 12. 2. 2018

Citace: „Na základě výše uvedených úprav návrhu územního plánu orgán posuzování vlivů na životní prostředí příslušný 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), ve znění pozdějších předpisů opětovně posoudil předložený upravený návrh územního plánu a požaduje dopracovat vyhodnocení vlivů územního plánu Vysoká u Příbramě na životní prostředí (tzv. vyhodnocení SEA) pro plochu v návrhu územního plánu Vysoká u Příbramě označenou jako Z57 (rodinná ekofarma). Odůvodnění: Ve svém koordinovaném stanovisku č. j. 114691/2017/KUSK ze dne 1. 11. 2017 požadoval příslušný úřad dopracování vyhodnocení SEA. Důvodem pro požadavek tohoto dopracování byla mimo jiné plocha označená v návrhu územního plánu jako Z57. Výměra navrhované plochy byla cca 2,6 ha s procentem zastavitelnosti 10 % (tj. tedy cca 2 600 m² zastavitelné plochy). Příslušný úřad požadoval vyhodnotit toto vysokého procento zastavitelnosti, jeho účelnost, nutnost, dále požadoval vyhodnotit vlivy z hlediska změn v uspořádání krajiny a sídla a vliv na krajinný ráz. Dne 15. 1. 2018 obdržel příslušný úřad dopracované vyhodnocení SEA (č.j. OVUPB/025/2018). V dopracovaném vyhodnocení SEA byla mimo jiné vyhodnocena i plocha Z57. Plocha Z57 byla vyhodnocena pro výměru cca 2,6 ha a procento zastavitelnosti

10 %. Z dopracovaného vyhodnocení SEA vyplývá, že zastavitelnost je s ohledem na velikost vymezené plochy vysoká. V upraveném návrhu územního plánu byla upravena výměra plochy Z57 na 1,3 ha a její zastavitelnost na 50 % (tj. cca 6 500 m² zastavitelné plochy). Příslušný úřad požaduje dopracování vyhodnocení SEA pro upravenou plochu Z57. Příslušný úřad požaduje vyhodnocení nutnosti a účelnosti procenta zastavitelnosti na této ploše, vyhodnotit vlivy z hlediska změn uspořádání krajiny a sídla a vliv na krajinný ráz. Dále příslušný úřad požaduje navrhnout opatření pro předcházení, snížení nebo kompenzaci zjištěných nebo předpokládaných závažných záporných vlivů na životní prostředí ohledně velikosti výměry a procenta zastavitelnosti pro danou plochu Z57.

Příslušný úřad dále požadoval v dopracovaném vyhodnocení SEA řešit tyto plochy: Z23 (plocha smíšené obytné zástavby), Z35 (plocha smíšené obytné zástavby), Z48 (plocha smíšené obytné zástavby), Z50 (plocha smíšené obytné zástavby), Z48 ((plocha smíšené obytné zástavby), Z51 (plocha technické infrastruktury), Z58 (plocha technické infrastruktury), Z54 (plocha veřejných prostranství), Z53 (plocha technické infrastruktury). Příslušný úřad nemá připomínky k dopracovanému vyhodnocení těchto ploch. Tyto plochy byly v dopracovaném vyhodnocení SEA řešeny a pro tyto plochy byla navržena opatření pro předcházení, snížení nebo kompenzaci zjištěných nebo závažných záporných vlivů na životní prostředí. Plochy Z23 a plocha Z48 byly v upraveném návrhu územního vypuštěny.

Vyhodnocení: Dokumentace SEA bude upravena na základě změny výměry plochy Z57 a její max. zastavitelnosti. Úprava bude zohledňovat především nové stanovisko orgánu ochrany ZPF KÚ Stč. kraje, odboru životního prostředí a zemědělství vydaného pod čj. 141632/2017/KUSK dne 19. 12. 2017, kde na základě jednání byla plocha upravena předloženým způsobem – tj. snížena výměra a zvýšena zastavitelnost pozemku z důvodu menšího záboru zemědělské půdy.

Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje, územní odbor Příbram, Školní 70, 261 01 Příbram, čj. HSKL 3323-2/2017-PB ze dne 11. 10. 2017

Citace: „K předloženému návrhu ÚP obce Vysoká u Příbramě se vydává souhlasné stanovisko s podmínkami. K předloženému návrhu ÚP obce Vysoká u Příbramě z hlediska civilní ochrany máme tyto připomínky: zapracovat návrh ploch pro požadované potřeby:

1. ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události,
2. evakuace obyvatelstva a jeho nouzové ubytování,
3. nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií.“

Vyhodnocení: Zpracovatel doplní požadavky do textové části ÚP Vysoká u Příbramě.

Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje, p. o., Zborovská 11, 150 21 Praha 5, čj. 4727/17/KSUS/BNT/SOU ze dne 4. 11. 2017

Citace: „Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje jako správce a zároveň zástupce Středočeského kraje jako vlastníka nemovitostí, tj. silnice č. III/1914 k výše uvedenému návrhu ÚP obce Vysoká u Příbramě sděluje:

- ÚP obce Vysoká u Příbramě bude v souladu se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje.
- V souvislosti s využitím rozvojové lokality respektovat ochranná pásma silnic II. a III. tříd v souladu s ustanovením § 30 zákona o pozemních komunikacích. Pro určení silničního pásma není rozhodujícím vymezené zastavěné území podle stavebního zákona, ale řídí se výše citovaným paragrafem zákona o pozemních komunikacích. (v koordinační situaci je chybně ochranné pásmo vyznačeno i v intravilánu obce).
- Řešení stávající a budoucí dopravní infrastruktury musí odpovídat vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných technických požadavcích na využívání území.
- Rozvojové lokality musí splňovat požadavky pro připojení na stávající a budoucí silnice II. a III. tříd dle ust. § 10 zákona o pozemních komunikacích. Počet připojení na tuto silniční síť omezit na minimum (např. jednou obslužnou komunikací).
- Řešit pěší a případně cyklistickou dopravu (vymezení ploch pro vybudování chodníků a cyklostezek, rezerva pro pokládku inž. sítí a územní rezervy potřebné pro zajištění dopravní obslužnosti ve smyslu příslušných platných ČSN.

Doporučujeme:

Vymezení zastavitelných ploch pro bydlení situovaných u silnic nebo u budoucích silnic II. a III. tříd navrhnout tak, aby byly splněny 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. Upozorňuje, že v případě prokázání nutnosti zajistit protihlukovou ochranu území navržených pro bytovou zástavbu, nebudou na náklady majetkového správce prováděna žádná protihluková opatření. Veškerá nová obytná zástavba musí být řešena tak, aby byly splněny hlukové hygienické standardy. Pokud budou nutná protihluková opatření {např. protihlukové stěny, valy}, musí být realizovány na náklady stavebníků obytných objektů a budou po celou dobu životnosti v majetku a správě stavebníka/ investora.“

Vyhodnocení: ÚP Vysoká u Příbramě je v souladu se ZÚR Stč. kraje. Ochranné pásmo zpracovatel v dokumentaci upraví dle výše citovaného § 30 zákona o pozemních komunikacích. Ostatní připomínky jsou obecného charakteru a vzhledem k jejich podrobnosti nebudou řešeny v rámci ÚP Vysoká u Příbramě, ale v následující dokumentaci pro jednotlivé stavby.

Stanovisko KÚ Stč. kraje na základě žádosti podle § 53 odst. 2 stavebního zákona podané před opakovaným veřejným projednáním:

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, Zborovská 81/11, 150 21 Praha 5, čj. 006682/2018/KUSK ze dne 12. 2. 2018

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

Citace: „Krajský úřad jako příslušný orgán ochrany přírody (dále jen Krajský úřad) dle ust. § 77a odst. 4 písm. n) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon č. 114/1992 Sb.) sděluje, že lze vyloučit významný vliv předložené koncepce samostatně i ve spojení s jinými záměry nebo koncepcemi na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit (EVL) nebo ptačích oblastí (PO) stanovených příslušnými vládními nařízeními, které jsou v působnosti krajského úřadu. Nejblíží územní soustavy Natura 2000 je EVL Niva Kotelského potoka (CZ0214041), jejímž předmětem ochrany jsou bezkolencové louky na vápničitých, rašelinných nebo hlinito-jílovitých půdách (Molinion caeruleae), vlhkostní vysokobylinná lemová společenstva nížin a horského až alpského stupně, extenzivní sečené louky nížin až podhůří (Arrhenatherion, Brachypodio-Centaureion nemoralis), smíšené jasanovo-olšové lužní lesy temperátní a boreální Evropy (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae). EVL je od místa předpokládané koncepce vzdálená cca 6 km jihozápadním směrem a s ohledem na charakter a lokalizaci koncepce nelze její negativní ovlivnění očekávat. Podstatnou upraveného návrhu územního plánu Vysoká u Příbramě pro veřejné projednání je vyřazení navržené zastavitelné plochy Z23 a Z48, úprava výměry zastavitelné plochy Z57 z 2,63 ha se stanoveným procentem zastavitelnosti 20 % na výměru 1,3 ha se stanoveným procentem zastavitelnosti 50 %. Zmenšená plocha Z57 bude vymezena v návaznosti na plochu technické infrastruktury Z53 určenou pro ČOV. Zbývající část návrhu územního plánu Vysoká u Příbramě zůstává ve stejném rozsahu. Krajský úřad příslušný podle § 77a odst. 4 písm. x) zákona č. 114/1992 Sb., sděluje, že nemá připomínky k opakovanému veřejnému projednání návrhu územního plánu Vysoká u Příbramě z hlediska regionálních a nadregionálních územních systémů ekologické stability, zvláště chráněných území v kategorii přírodní rezervace a přírodní památka a jejich ochranných pásem a zvláště chráněných druhů živočichů a rostlin.

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

Citace stanoviska včetně jeho vyhodnocení je uvedeno v části vyhodnocování stanovisek k veřejnému projednání, a to k doplnění dokumentace SEA – viz text uvedený v stanovisku: „Toto stanovisko je odpovědí i na Vaši „žádost o stanovisko k Návrhu územního plánu Vysoká u Příbramě“ doručenou pod č.j. OVUPB/025/2018 dne 15. 1. 2018 Krajskému úřadu Středočeského kraje.“

PŘIPOMÍNKY SOUSEDNÍCH OBCÍ:

Do stanoveného data nebyly doručeny připomínky sousedních obcí.

Vyhodnocení doručených stanovisek, vyjádření a připomínek dle § 52 stavebního zákona k řízení o územním plánu s datem veřejného projednání dne 2. 8. 2018

STANOVISKA, KTERÁ JSOU V SOULADU S NÁVRHEM:

Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR, odbor hornictví, Na Františku 1039/32, 110 15 Praha 1, čj. MPO 47481/2018 ze dne 11. 7. 2018

Citace: „Z hlediska působnosti Ministerstva průmyslu a obchodu ve věci ochrany a využívání nerostného bohatství, ve smyslu ustanovení § 15 odst. 2 zákona č. 44/1988 Sb. (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů uplatňujeme k výše uvedené územně plánovací dokumentaci podle ustanovení § 52 odst. 3 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.“

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, Zborovská 81/11, 150 21 Praha 5, čj. 087168/2018/KUSK ze dne 6. 8. 2018

Odbor životního prostředí a zemědělství

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

Citace: „Krajský úřad Středočeského kraje, jako orgán ochrany přírody a krajiny příslušný podle § 77a odst. 4 písm. x) zákona České národní rady č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, (tj. zejména z hlediska regionálních a nadregionálních územních systémů ekologické stability, zvláště chráněných území v kategorii přírodní rezervace a přírodní památky a jejich ochranných pásem, zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů), sděluje, že nemá připomínky k opakovanému veřejnému projednání „Územního plánu Vysoká u Příbramě“.

Krajský úřad dále jako příslušný orgán ochrany přírody dle ustanovení § 77a odst. 4 písm. n) zákona č. 114/1992 Sb., sděluje, že nemá připomínky opakovanému veřejnému projednání „Územního plánu Vysoká u Příbramě“. K předkládané koncepci již bylo vydáno stanovisko, kterým byl vyloučen významný vliv předložené koncepce samostatně nebo ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti, stanovené příslušnými vládními nařízeními, pod č. j. 006682/2018/KUSK ze dne 30. 1. 2018 a toto stanovisko zůstává nadále v platnosti.“

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

Citace: „Orgán ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen ZPF) příslušný dle ustanovení § 13 odst. 1 písm. b) a § 17a písm. a) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o ochraně ZPF), na základě ustanovení § 5 odst. 2 zákona o ochraně ZPF souhlasí s předloženým upraveným návrhem územního plánu Vysoká u Příbramě z června 2018 pro opakované veřejné projednání. Tento návrh reflektuje dřívější stanovisko orgánu ochrany ZPF uplatněné v rámci koordinovaného stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje č. j. 114697/2017/KUSK ze dne 1. 11. 2017, resp. změnu tohoto stanoviska vydanou pod č. j. 141632/2017/KUSK ze dne 19. 12. 2017. Obsahem návrhu nejsou žádné nové zábory ZPF.“

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

Citace: „Orgán státní správy lesů příslušný podle ustanovení § 47 odst. 1 písm. b) a § 48a odst. 2 písm. a) zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, nemá připomínky k předloženému upravenému návrhu územního plánu Vysoká u Příbramě z června 2018 pro opakované veřejné projednání. Obsahem návrhu nejsou žádné nové zábory pozemků určených k plnění funkcí lesa, platí stanovisko orgánu státní správy lesů uplatněné v rámci koordinovaného stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje č. j. 114697/2017/KUSK ze dne 1. 11. 2017.“

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

Citace: „Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství příslušný 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), ve znění pozdějších předpisů (dále jen příslušný úřad) nemá připomínky k návrhu územního plánu Vysoká u Příbramě k opakovanému veřejnému projednání a k dopracovanému vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí (vyhodnocení SEA). Příslušný úřad požadoval dopracovat vyhodnocení SEA týkající se plochy Z57 (rodinná ekofarma), jejích vlivů na krajinný ráz a procento zastavitelnosti na této ploše. Z vyhodnocení SEA vyplynuly požadavky na úpravu regulativů plochy Z57, bylo sníženo procento zastavění na této ploše.“

- ostatní zákony

Citace: „Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství na základě jemu svěřených kompetencí podle jednotlivých složkových zákonů na úseku životního prostředí: zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů, a zákona č. 224/2015 Sb., o prevenci

závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými směsmi a o změně zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích (zákon o prevenci závažných havárií), ve znění pozdějších předpisů, nemá připomínky k opakovanému veřejnému projednání návrhu územního plánu Vysoká u Příbramě, neboť úpravy se netýkají zájmů uvedených dle zákonů výše a kompetencí Krajského úřadu.“

Obor dopravy

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

Odbor kultury a památkové péče

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

Česká republika – Krajské ředitelství policie Středočeského kraje, Na Baních 1304, 156 00 Praha 5, čj. KRPS-294297-1/ČJ-2017-0100MN ze dne 2. 10. 2017

Citace: „Sděluje Vám, že z hlediska zájmů Krajského ředitelství policie Středočeského kraje nemáme k návrhu územního plánu Vysoká u Příbramě připomínek.“

STANOVISKA, V KTERÝCH JSOU UPLATNĚNY POŽADAVKY:

Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze, Dittrichova 329/17, 128 01 Praha 2, čj. KHSSC 36132/2018

Citace: „Podmínka týkající se lokality Z51 /T/ nebyla v upraveném návrhu ÚP obce zohledněna – požadujeme tuto podmínku do návrhu ÚP zapracovat, tj. u navržené lokality Z51 /T/ bude v případě provozů s hlukovou zátěží v rámci schvalovacích řízení konkrétních staveb doložen vliv hluku z navrženého provozu na stávající a navrženou obytnou zástavbu, současně bude u navržené lokality Z53 /T/ v případě řešení objektu pro bydlení v rámci lokality Z57 zohledněn případný vliv hluku z lokality Z53 /T/ na navržené bydlení.“

Vyhodnocení: Zpracovatel doplní požadovaný text k jednotlivým lokalitám, aby byla při navazujících správních řízeních podmínka jednoznačně stanovena.

PŘÍPOMÍNKY SOUSEDNÍCH OBCÍ:

Do stanoveného data nebyly doručeny připomínky sousedních obcí.

i) zpráva o vyhodnocení předpokládaných vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí

Shrneme-li provedená hodnocení v hodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, vychází nám, že při hodnocení na škále od kladného po záporné bylo dosaženo těchto výsledků:

Typ hodnocení	Počet hodnocení
kladné hodnocení +	48
neutrální hodnocení 0	39

neurčité hodnocení „?“	4
negativní hodnocení -	0

Změna má pozitivní vliv především na sociální a ekonomický pilíř udržitelného rozvoje, zejména díky návrhu využití plochy brownfield na plochu smíšenou obytnou. Tímto návrhem je umožněno zvýšení cestovního ruchu v regionu a vytvoření pracovních příležitostí v obci.

Pokud jde o pilíř environmentální, zde je možné nepatrné zhoršení, zejména zábořem ZPF a možným narušením krajinného rázu.

Opatření vyplývající ze SEA byla zapracována do ÚP Vysoká u Příbramě. Takže lze konstatovat, že z hlediska ochrany životního prostředí a veřejného zdraví je **návrh ÚP Vysoká u Příbramě akceptovatelný**.

Návrh změny uspokojuje potřeby dnešní generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Pozitivně ovlivní současnou situaci přestavbou nevyužívaného a již téměř zdevastovaného bývalého panského statku č. p. 1 v zastavěném území.

j) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství vydal své samostatné stanovisko k Územnímu plánu Vysoká u Příbramě podle § 50 odst. 5 stavebního zákona k dokumentaci vyhodnocení vlivů na životní prostředí dne 8. 12. 2015 pod čj. 139537/2017/KUSK. Závěr stanoviska s uvedením podmínek je uveden níže:

Citace: „Pro fázi vydání a uplatňování ÚP Vysoká u Příbramě se stanovují následující podmínky:

- vypustit z návrhu ÚP lokality OVg (občanské vybavení - golf) a OVR (občanské vybavení, rekreace a zeleň) dle upravené grafické části po respektování nesouhlasů org. ochrany ZPF, přírody a připomínek veřejnosti, která je nedílnou součástí Žádosti o posouzení návrhu Územního plánu Vysoká u Příbramě dle § 50 odst. 5 (SZ) pořizovatele (Obec Vysoká u Př.) ze dne 13. 10. 2015, a dále plochy OV 18 (občanské vybavení), a to z důvodů:
 - rozsáhlý zábor ZPF (viz též nesouhlas orgánu ochrany ZPF, Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území - shrnutí, vyhodnocení SEA, námítky veřejnosti);
 - negativní ovlivnění krajinného rázu (viz též stanovisko orgánu ochrany přírody, Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území - shrnutí, vyhodnocení SEA, námítky veřejnosti);
 - nároky na zdroje pitné vody, možné negativní ovlivnění kvality povrchových i podzemních vod a odtokových poměrů v území (viz též stanoviska orgánu ochrany přírody, vodoprávního úřadu MěÚ Příbram OŽP, připomínky sousedních obcí Bohutín a Třebsko, vyhodnocení SEA, námítky veřejnosti);
 - nesoulad s nadřazenou ÚPD (PÚR ČR) i (ZÚR SČK), případně porušení práva předvídatelné proporcionality (viz též připomínky obce Třebsko, veřejnosti a orgánu ochrany ZPF).
- Provést kvalitní a komplexní biologický průzkum na plochách OV 14 a OV 15 podle požadavku orgánu ochrany přírody - viz výše.
- Prověřit regulačním plánem plochy SO 16, SO 23, VP 17, DI 20 a DI 21 se zaměřením na krajinný ráz, náročnost odběru pitné vody, dostatečnou kapacitu ČOV a etapizaci výstavby; orientovat plochu D 20 (parkoviště) podélně s komunikací D 21 s odstupem od plochy VPz.
- Napojit plochy SO 4, SO 10, SO 11, SO 16, SO 23, OV 14, OV 15 a VSz 2 na nový vodovod a kanalizaci.
- Respektovat u staveb na plochách SO 4, SO 11, SO 34, SO 46, VSz 2 50 m od lesního pozemku.
- Zvážit vymezení přechodové plochy mezi SO 46 a VSz 2 (smíšené obytné x zemědělská výroba).
- Vyloučit možnost realizovat živočišnou výrobu na ploše VSz 2.

Respektovat stanovisko KHS Příbram u relevantních ploch (tj. těch, které nebudou vypuštěny).

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

Územní plán Vysoká u Příbramě byl upraven ve smyslu souhlasného stanoviska KÚ Stč. kraje k vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí, podmínky souhlasného stanoviska jsou zapracována takto:

Vypustit z návrhu ÚP lokality OVg (občanské vybavení - golf) a OVR (občanské vybavení, rekreace a zeleň) dle upravené grafické části po respektování nesouhlasů org. ochrany ZPF, přírody a připomínek veřejnosti, která je nedílnou součástí Žádosti o posouzení návrhu Územního plánu Vysoká u Příbramě dle § 50 odst. 5 (SZ) pořizovatele (Obec Vysoká u PŘ.) ze dne 13. 10. 2015, a dále plochy OV 18 (občanské vybavení), a to z důvodů:

- rozsáhlý zábor ZPF (viz též nesouhlas orgánu ochrany ZPF, Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území - shrnutí, vyhodnocení SEA, námitky veřejnosti);
- negativní ovlivnění krajinného rázu (viz též stanovisko orgánu ochrany přírody, Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území - shrnutí, vyhodnocení SEA, námitky veřejnosti);
- nároky na zdroje pitné vody, možné negativní ovlivnění kvality povrchových i podzemních vod a odtokových poměrů v území (viz též stanoviska orgánu ochrany přírody, vodoprávního úřadu MěÚ Příbram OŽP, připomínky sousedních obcí Bohutín a Třebsko, vyhodnocení SEA, námitky veřejnosti);
- nesoulad s nadřazenou ÚPD (PÚR ČR) i (ZÚR SČK), případně porušení práva předvídatelné proporcionality (viz též připomínky obce Třebsko, veřejnosti a orgánu ochrany ZPF).

Plochy OVR 19, OVR 25 a OVR 27 (plochy občanského vybavení, rekreace a zeleně), dále plochy OVg 37, OVg 38, OVg 39, OVg 40 a OVg 41 (plochy občanského vybavení – golf) byly z návrhu ÚP Vysoká u Příbramě vypuštěny. Plocha OV 18 (plochy občanského vybavení) byla změněna na plochu ZV 18 (plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň).

Provést kvalitní a komplexní biologický průzkum na plochách OV 14 a OV 15 podle požadavku orgánu ochrany přírody

Podmínka zpracování biologického průzkumu na plochách OV 14 (nyní P 14) a OV 15 (nyní P 15) byla doplněna do kapitoly f) výrokové části.

Prověřit regulačním plánem plochy SO 16, SO 23, VP 17, DI 20 a DI 21 se zaměřením na krajinný ráz, náročnost odběru pitné vody, dostatečnou kapacitu ČOV a etapizaci výstavby; orientovat plochu D 20 (parkoviště) podélně s komunikací D 21 s odstupem od plochy VPz.

Plocha SO 16 (nyní Z 16) a plocha VP 17 (nyní Z 17) vzhledem k zmenšení celkové výměry ploch, resp. vyjmutí ploch ze zastavitelného území budou součástí Územní studie 2, jejíž zadání je součástí výroku – kapitoly k).

Pro plochu SO 23 (nyní Z 23) vzhledem k max. počtu 10 rodinných domů není navrženo zpracování regulačního plánu ani územní studie. Tato plocha nyní nenavazuje na další zastavitelné plochy a její využití je možné řešit samostatně.

Plocha DI 20 byla z návrhu ÚP Vysoká u Příbramě vypuštěna.

Plocha DI 21 (nyní Z 56) bude sloužit pouze jako místní komunikace zajišťující příjezd k ČOV a nebude součástí další zastavitelné plochy.

Respektovat u staveb na plochách SO 4, SO 11, SO 34, SO 46, VSz 2 50 m od lesního pozemku.

Povinnost respektovat ochranné pásmo lesa u ploch SO 4 (nyní Z 4) a SO 34 (nyní Z 34) je uvedena ve výrokové části v kapitole c). Plochy SO 11, SO 46 a VSz 2, které byly vymezeny v návaznosti na lesní pozemky, byly z návrhu ÚP Vysoká u Příbramě vypuštěny.

Zvážit vymezení přechodové plochy mezi SO 46 a VSz 2 (smíšené obytné x zemědělská výroba)

Plochy SO 46 a VSz 2 byly z návrhu ÚP Vysoká u Příbramě vypuštěny.

Vyloučit možnost realizovat živočišnou výrobu na ploše VSz 2.

Plocha VSz 2 byla z návrhu ÚP Vysoká u Příbramě vypuštěna.

Podmínky ze stanoviska KHS Příbram jsou uvedeny v kapitole f).

I) komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty

PŘIJATÉ ŘEŠENÍ

V současné době dochází k nárůstu požadavků na bydlení především v kvalitním životním prostředí. Snaha vyčlenit další pozemky pro bydlení vyplývá ze zájmu o bydlení v kvalitním, turisticky velmi atraktivním prostředí s poměrně dobrou dopravní dostupností. ÚP Vysoká u Příbramě umožňuje rozvoj bydlení a drobného podnikání. V souvislosti s návrhem ploch smíšených obytných umožňujících budování provozoven občanského vybavení a služeb, zejména pro malé a střední podnikatelské subjekty lze předpokládat nárůst pracovních míst v obci.

Díky krásné přírodě s nenarušenou ekologickou rovnováhou, romantickým výhledům do kraje, turistickým trasám, pamětihodnostem a kulturním tradicím vztahujícím se k známým osobnostem historie se může obec zařadit mezi významná střediska pro rodinnou rekreaci.

V návrhu jsou respektovány všechny hodnoty v území. Podmínky ochrany zjištěných hodnot v území jsou zásadami pro činnost správních úřadů a pro pořizování navazující ÚPD.

VYBRANÉ VARIANTY

ÚP Vysoká u Příbramě neobsahuje žádné variantní řešení.

ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VE VZTAHU K ROZBORU UDRŽITELNÉHO ROZVOJE ÚZEMÍ

Rozbor udržitelného rozvoje území vychází z analýzy silných a slabých stránek, příležitostí a hrozeb pro jednotlivé tematické okruhy a zabývá se vyvážeností vztahu podmínek území pro životní prostředí, hospodářský rozvoj a soudržnost společenství obyvatel území.

Dle RÚRU Středočeského kraje (06/2013) patří obec Vysoká u Příbramě k obcím s dlouhodobě výrazným nárůstem počtu obyvatel, do oblasti se zvýšeným významem pro rekreaci (Rožmitálsko), ale zároveň do území s nízkým ekonomickým potenciálem.

Sociální pilíř (dopravní vazby, vybavení technickou infrastrukturou, věková struktura obyvatelstva, bydlení, rekreace) a hospodářský pilíř (míra nezaměstnanosti, pracovní příležitosti, infrastruktura) byly shodně vyhodnoceny jako špatné. Pilíř životního prostředí (horninové prostředí, vodní režim, hygiena životního prostředí, ochrana přírody a krajiny, půdní fond) je hodnocen jako dobrý. Obec je dle souhrnného hodnocení vyváženosti pilířů neutrální. Pro potřeby závěrečného vyhodnocení je obec začleněna do území – mezilehlé prostory.

Ze zpracovaných Územně analytických podkladů pro správní obvod obce s rozšířenou působností SO ORP Příbram (12/2014) vyplývá, že obec Vysoká u Příbramě je na základě celkového vyhodnocení vyváženosti vztahu územních podmínek (pilířů) zařazena do kategorie 3a. ÚP podporuje vytvoření podmínek pro zlepšení sociálního a hospodářského pilíře při udržení kvality životního prostředí.

Podmínky pro příznivé životní prostředí lze charakterizovat mírou znečištění prostředí (kvalita vod, ovzduší), ochranou přírody (výskyt přírodních hodnot, ochrana ložisek výhradních nerostných surovin, lesnatost, podíl zemědělské půdy) a krajinného rázu, radonovým rizikem, ale i průměrnou nadmořskou výškou.

Správní území Vysoké u Příbramě patří ke kvalitním územím s příznivými životními podmínkami, a to díky členitému reliéfu, kvalitním lesním celkům a vodním plochám.

Vliv ÚP na podmínky pro příznivé životní prostředí – environmentální pilíř:

- jsou respektovány kulturní a přírodní hodnoty s legislativní ochranou, v rámci koncepce ochrany a rozvoje hodnot území jsou stanoveny zásady a podmínky pro ochranu dalších kulturních a přírodních hodnot, které nepoužívají legislativní ochrany a je třeba je chránit;
- územní plán vymezuje územní systém ekologické stability;
- navrženým rozvojem nejsou dotčeny zájmy ochrany přírody, řešení respektuje všechny plochy, které využívají zvláštní ochrany - prvky ÚSES. V nezastavěném území je umožněna realizace vodních ploch a zalesňování;

- v nezastavěném území jsou vytvořeny podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof, pro odstraňování jejich důsledků, a to přírodě blízkým způsobem (zatravnění, plán ÚSES, obnova polních cest a remízků);
- v územním plánu byly při vymezování ploch s rozdílným způsobem využití zohledněny třídy ochrany zemědělské půdy;
- ÚP pro nové zastavitelné plochy (jednotlivé způsoby využití ploch) stanovil podmínky využití území hlavní, přípustné, příp. podmíněně přípustné a nepřípustné činnosti. Jsou stanoveny zásady věcné, časové koordinace (požadavek na zpracování územní studie, uzavření dohod o parcelaci), zejména se zřetelem na ochranu krajinných hodnot území;
- do návrhu nebyly zapracovány podněty - pozemky zasahující do biokoridorů a biocenter;
- podzemní ani povrchové vody nebudou znečišťovány. Územní plán navrhuje výstavbu oddílné kanalizace. Svedené odpadní vody budou odváděny a čištěny v navržené ČOV jižně od sídla;
- je navrženo vybudování nového veřejného vodovodu;
- řešení inženýrských sítí a dopravního napojení je hospodárné a nedochází k nevhodným záborům zemědělské půdy;
- územní plán nenavrhuje žádné plochy pro stavby s možným negativním vlivem na krajinný ráz.

Podmínky pro hospodářský rozvoj lze charakterizovat na základě údajů o počtu ekonomicky aktivních obyvatel, míře nezaměstnanosti, počtu pracovních příležitostí, dojížděcí za prací, ale i potenciál území pro cestovní ruch.

Spádovým územím pro obec Vysoká u Příbramě je Příbram.

Vliv ÚP na podmínky pro hospodářský rozvoj - ekonomický (hospodářský) pilíř:

- navržené řešení otevírá prostor pro rozvoj, včetně jeho zabezpečení technickou infrastrukturou;
- ÚP vymezuje dostatek atraktivních rozvojových ploch pro bydlení. S ohledem na možnosti podnikání jsou tyto plochy zařazeny do územního plánu jako plochy smíšené obytné, kde navržené řešení připouští kromě hlavního způsobu využití (bydlení) také nerušící aktivity s tímto typem bydlení související - řemeslnou výrobu, vedlejší samozásobitelské hospodářství, vestavěná občanská vybavenost, administrativní zařízení apod.
- územní plán zabezpečuje podporu podnikání a podporuje tím vytváření pracovních míst v obci, hlavně v rozvíjení pracovních příležitostí mimo oblast zemědělství;
- řešené území může těžit z vazby na atraktivní prostředí blízkých Brd a využívat potenciálu krajiny zejména v oblasti cestovního ruchu;
- snadná dopravní dostupnost vůči hlavním, významným centrům (Příbram, Plzeň, Praha), která nabízí větší možnost pracovních příležitostí;

Podmínky pro soudržnost společenství obyvatel území lze charakterizovat na základě údajů o vývoji počtu obyvatelstva, vzdělanostní struktury, celkové občanské vybavenosti obcí školami, zdravotnictvím, sociálními službami, zázemím pro sport, kulturu, cestovní ruch, rekreaci a činnost místních spolků.

V obci Vysoká u Příbramě je občanská vybavenost minimální (obecní úřad s knihovnou, hasičská zbrojnice, pohostinství, obecní prodejna, sportovní hřiště). Za vyšší vybaveností dojíždí obyvatelé do města Příbram.

Vliv ÚP na podmínky pro soudržnost společenství obyvatel území:

- ÚP vytváří podmínky pro rozvoj kvalitního bydlení, které umožňují širší spektrum činností a aktivit, přináší oživení a zpestření struktury sídel;
- zajištění vyšší občanské vybavenosti bude i nadále uspokojováno v blízkých hlavních centrech;
- jsou respektovány stávající účelové komunikace, které slouží pro bezpečný průchod krajinou (turisté, cyklisté, běžkaři, jízda na koni apod.), a dále navrženy plochy pro obnovu polních cest;

Celkově lze konstatovat, že navržený územní plán vytváří dostatečné předpoklady pro zlepšení zejména hospodářského a sociálního pilíře udržitelného rozvoje. Jsou navrženy a stabilizovány plochy pro rozvoj bydlení a podnikání aj., při respektování a dalším rozvoji podmínek pro zdravé životní prostředí.

ZDŮVODNĚNÍ OCHRANY HODNOT

Území je členěno na plochy urbanizované (zastavěné a zastavitelné), na plochy hospodářsky využívané (lesní a zemědělské plochy) a další, např. vodní plochy apod. Plochy chráněné v rámci ÚSES, tvoří kostru

ekologické stability krajiny. Koncepce uspořádání krajiny v řešeném území nevyžaduje zásadní změny. Důležité je zaměření na ochranu dochovaného krajinného rázu a přírodních hodnot území.

OCHRANA ARCHITEKTONICKÝCH, URBANISTICKÝCH A KULTURNÍCH HODNOT

Území řešené územním plánem má dochovanou urbanistickou a architektonickou hodnotu. Z hlediska architektonických hodnot v území je potřeba respektovat zejména nemovité kulturní památky. V rámci ÚP byly vymezeny i další hodnoty, především urbanistické, přispívající ke kulturnímu dědictví a identitě sídel, které nepoživají zákonné ochrany památkové péče, a které je třeba chránit. Jedná se např. o:

- dominanty sídel představující kulturní odkaz kraje, který je ve všech směrech a činnostech nutno respektovat a chránit (bývalý areál panského sídla, areál Vily Rusalka, park se zámkem)
- původní zástavby obytných a hospodářských staveb, které vytvářejí osobitý ráz sídla a jsou odkazem kulturně-historického dědictví minulých generací
- drobné, nicméně architektonicky cenné stavby ve volné krajině (drobné sakrální stavby, památníky, pomníky a sochy...) jako doklad kulturní historie krajiny
- technické dílo, kterým byla přiváděna voda z Lázeckého resp. Pílského rybníku na Březové Hory pro potřeby příbramských rudných dolů (Struhy)

Chráněna jsou i vyhlídková místa. Pro obec byla zpracována studie, která vyhodnotila obec a její okolí a následně vybrala body a místa s výhledem na významné a atraktivní partie obce a krajiny.

- **Stráž** – nejvýznamnější místo výhledu charakterizující celou Vysokou. Pohled z terénní hrany začínající u hostince A. Cempírka a vinoucí se až po úvozovou cestu směrem na Strýčkovy. Výhled obsahuje celou okolní zvlněnou krajinu včetně krajinné dominanty – Třebského kostela. Stavební rozvoj obce tímto směrem není žádoucí, přesto však je s těmito plochami pro zástavbu počítáno. Tím dojde ke zkrácení vyhlídkového místa. Bude ale vyžadováno velmi striktně dodržování výšky zástavby a bude dbáno na rozvolněnou zástavbu která je dána rozparcelováním území (min cca 1400m²), z důvodu zachování cenných průhledů.
- **Pod Lečí – západní okraj lesa** – výrazný vyhlídkový bod nacházející se severně od obce, který umožňuje vidět celou obec z nadhledu včetně krajiny v pozadí. Místo je navrženo k zachování. Z důvodu podpoření místa je umožněno vytvoření oddechově relaxačního místa s dálkovými výhledy. Obnovením vycházkové obecní polní cesty vedoucí kolem místa dojde rovněž k jeho posílení. Stavební rozvoj obce severním směrem je umožněn pouze v přímé návaznosti na stávající zástavbu.
- **Pod Lečí – východní okraj lesa** – další výrazný vyhlídkový bod nacházející se severně od obce, který umožňuje pohled na obec shora s pozadím okolní krajiny včetně Třebského kostela. Místo je navrženo k zachování. Z důvodu podpoření místa je umožněno osazení turistických odpočívadel, vyhlídkových laviček apod.
- **Cesta od Narysova** – při příjezdu od Narysova se naskytuje jedinečný charakteristický pohled na obec, který začíná historicky cennou stavbou vily Rusalka a přilehlou zahradou. Z důvodu zachování tohoto charakteristického pohledu je nepřipustný stavební rozvoj tímto směrem ani vysazení dřevin clonících tomuto pohledu.
- **Cesta pod statkem č. p. 1** – Procházka pod statkem a přilehlým (původně anglickým) parkem nabízí jedinečný výhled do krajiny přes louky a pole na místní rybníky. Součástí výhledu je také dominantu – Třebský kostel. Z důvodu zachování tohoto charakteristického pohledu je nepřipustný stavební rozvoj tímto směrem.

Územní plán chrání dominanty území i historickou zástavbu sídel a plynule na ni navazuje s vymezením zastavitelných ploch.

Pro tyto plochy a objekty byla stanovena ochrana specifikována v kapitole *b. základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot* v návrhu textové části ÚP.

OCHRANA PŘÍRODNÍCH HODNOT A KRAJINNÉHO RÁZU

Téměř na celé západní polovině řešeného území se rozprostírají lesy. Vodní plochy a toky v celém území mají přírodní charakter. Přírodní hodnoty a významné krajinné prvky ze zákona (vodní plochy a toky, lesní plochy apod.) vytváří hlavní charakteristiku území. Podmínky ochrany přírodních hodnot a krajinného rázu jsou stanoveny z důvodu ochrany krajinného rámce (tvořeného lesy a krajinnou zelení), včetně prolínání krajinné a sídelní zeleně s vazbou na ÚSES, ochrany přírodních horizontů a přírodních dominant. Z hlediska ochrany a obnovy přírodních podmínek je nutné ochraňovat i zeleň rostoucí mimo les, upřednostňovat geograficky původní druhy dřevin, podporovat členění velkých zemědělských pozemků, chránit stávající

zeleň v zemědělské krajině, revitalizovat vodní toky s cílem obnovení čistoty vody a přirozeného vývoje dna a břehů se stabilizovanými vodními a pobřežními společenstvy. V nezastavěném území jsou vytvořeny podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to přírodě blízkým způsobem (zatravnění, plán ÚSES).

Ochrana je zabezpečena podmínkami stanovenými ve výrokové části ÚP v kapitole *b) základní koncepce rozvoje území obce,...* a *c) urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch...* v podkapitole *Stanovení podmínek pro ochranu krajinného rázu* a podmínkami využití pro prvky ÚSES.

OCHRANA CIVILIZAČNÍCH HODNOT

Civilizační hodnoty v řešeném území představuje realizovaná veřejná infrastruktura sídel jako je napojení na elektrickou energii, vodovod, kanalizaci a dopravní napojení na okolí. Ochrana hodnot spočívá v nesnižování stávající úrovně veřejné i ostatní technické infrastruktury, zajištění jejího dalšího rozvoje, možností pracovních příležitostí a v možnosti využívání krajiny k zemědělským účelům, rekreaci apod.

Pro všechny hodnoty území byla stanovena speciální ochrana specifikovaná v kapitole *b) základní koncepce rozvoje území obce,...* v podkapitole *vymezení urbanistických, architektonických, přírodních a kulturních hodnot a stanovení podmínek jejich ochrany* ve výrokové textové části ÚP.

ZDŮVODNĚNÍ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Celé území je dle způsobu využití členěno na zastavěné, zastavitelné a nezastavěné. Navrhované rozvojové území je dále děleno do ploch s různými předpoklady a podmínkami pro jeho využití. Jednotlivým druhům ploch, které jsou graficky vymezeny ve výkresové části, je přiřazen jejich způsob a stanoveny podmínky využití.

Cílem podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití je především uchovat hodnoty, zachovat kvalitu a ráz okolního prostředí při respektování zásad pro novou zástavbu. Podmínky využití pro výstavbu by měly:

- zajistit, aby změny ve využití území včetně nové zástavby vytvořily harmonický celek se stávající zástavbou, např. začlenění nových staveb do proluk;
- podpořit a zdůraznit prostorové uspořádání ve vztahu k terénnímu a krajinnému utváření;
- respektovat přiléhající plochy zastavěného území, a to zejména svým výškovým a hmotovým uspořádáním;
- jednoznačně stanovit, jaké záměry je možno realizovat v nezastavěném území (zejména s ohledem na ustanovení § 18 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb.).

Územní plán definuje toto možné využití ploch:

Hlavní využití určuje převažující účel využití, jeho charakter a míru zátěže plochy.

Přípustné využití stanovuje další možné využití nad rámec hlavního využití. Jde zejména o činnosti, stavby a zařízení doplňující hlavní využití, s ním související a slučitelné.

Podmíněně přípustné využití je takové využití, pro jehož přípustnost jsou stanoveny podmínky, za jakých lze stavby, činnosti a zařízení v území umístit. Při nesplnění těchto podmínek je umísťování činností, staveb a zařízení nepřípustné.

Nepřípustné využití je stanoveno jako využití, které nelze povolit za žádných podmínek. Nepřípustné je zpravidla umísťovat činnosti, stavby a zařízení, které nesouvisejí a nejsou slučitelné s přípustným využitím.

Podmínky stanovené územním plánem:

Celková zastavěnost plochy

V návrhu je definována celková zastavěnost pozemku. K těmto podmínkám bylo přistoupeno především z důvodů ochrany části pozemku pro zeleň a volné pobytové plochy. Při stanovení pouze procenta zastavěnosti pro hlavní stavbu dochází mnohdy k zastavění zbývajících ploch pozemku terasami, kůlnami, přístřešky, skleníky, parkovacími plochami apod. Z tohoto důvodu je v návrhu ÚP regulováno maximální celkové procento zastavěnosti stavebního pozemku.

V územním plánu je navrženo maximální procento pro novou zástavbu u ploch smíšených obytných 30%, u občanského vybavení 55% (u sportovních ploch občanského vybavení 85%), u ploch výroby a skladování 85% a u ploch smíšených výrobních 40% z celkové stavební parcely.

Procento zastavění bylo stanoveno na základě minimální a předpokládané velikosti nových stavebních parcel, odstupových vzdáleností budov a praktickými zkušenostmi z realizovaných zástaveb. Celková

zastavěnost je stanovena rovněž z důvodu ochrany krajinného rázu (zajištění rozvolněné zástavby a ponechání cenných průhledů).

Velikost stavebních parcel

V návrhu ÚP je regulována velikost stavebních parcel pouze u ploch smíšených obytných.

Minimální velikost stavebních parcel je navržena 1000m² z důvodu zachování přiměřené hustoty zástavby. Ta je navržena tak, aby nebyl významným způsobem narušen krajinný charakter, a aby zástavba byla dostatečně rozptýlena a vytvořila tak harmonický celek se stávající zástavbou.

Výšková hladina zástavby

Výškové uspořádání území je dáno obecnými závaznými podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití v závislosti na stávající stabilizované plochy. Při umísťování staveb je nutné brát zřetel na vizuální podmínky, tj. aby změny neovlivňovaly viditelné vnímání v panoramatických dálkových pohledech. Výšková hladina je určena max. možným počtem podlaží jednotlivých staveb na plochách s rozdílným způsobem využití v řešeném území.

Původní zástavba sídla, charakteristická pro tuto oblast se vyznačuje přízemními budovami s obytným podkrovím. Z urbanistického hlediska je vhodné tuto výškovou hladinu zachovat. Z tohoto důvodu jsou v návrhové části stanoveny podmínky využití udávající výškovou hladinu jak nové, tak i současné (zohlednění při stavebních úpravách) zástavby.

Pro budovy na plochách smíšených obytných je stanoveno 1 nadzemní podlaží s možností obytného podkroví. Na plochách občanského vybavení a je možno umístit objekty o 2 nadzemních podlažích, výšky maximálně 11m a u ploch výroby a skladování a smíšených výrobních je možné umístit objekty o 1 nadzemním podlaží, výšky maximálně 11m.

ZDŮVODNĚNÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PŘESTAVBOVÝCH PLOCH A PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ

Svou výhodnou polohou má obec Vysoká u Příbramě pro rozvoj dobré předpoklady. Je vhodným místem pro vytváření klidného a zdravého bydlení se zázemím volné přírody a pro rekreaci.

Veškeré navrhované lokality byly konzultovány se zástupci obce. Vyřazeny byly lokality, u nichž se důvodně předpokládalo, že budou mít nepříznivý vliv na životní prostředí. Následně byly ještě některé lokality upraveny a doplněny tak, aby urbanisticky vhodně dotvářely zastavěné území sídla ve správním území obce. Řešení navazuje na koncepci založenou předchozí platnou územně plánovací dokumentací – ÚPO Vysoká u Příbramě.

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ (O)

V zastavěném území obce najdeme objekty občanské vybavenosti (obecní úřad s knihovnou, hasičská zbrojnice, obecní prodejna a pohostinství, klubovna s tělocvičnou a sportovní hřiště). V sídle se nachází zámek, ve kterém je umístěno muzeum a galerie.

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ (P)

Nedílnou součástí sídla jsou plochy veřejných prostranství a sídelní zeleně, vymezené pro obsluhu území, pro oddych a setkávání obyvatel.

Koncepce veřejných prostranství v sídlech zůstane zachována. Jedná se zejména o prostory návsí tvořené veřejnou zelení a komunikacemi. V obci Vysoká u Příbramě je počítáno s jejich kultivací.

Nové plochy veřejných prostranství jsou v návrhu vymezeny zejména z důvodu posílení vazeb a propojení zeleně sídel s okolní krajinnou zelení. Na ploše **Z17** je umožněno vytvoření místa pro oddych a relaxaci v blízkosti vodních ploch a podél toku. Plocha **Z54** je vymezen pro budoucí rozšíření prostoru u obecního úřadu. Vymezením veřejného prostranství **Z33** a **Z49** (v návaznosti na plochy **Z34** a **Z35**) je zároveň splněn obecný požadavek vyhlášky č. 501/2006 Sb. §7, o vymezení plochy veřejného prostranství u ploch bydlení větších než 2ha. U plochy smíšené výrobní **Z57** je podmínkou realizace záměru vysazení 5m pásu izolační zeleně podél východní hranice navržené plochy.

Realizace veřejné zeleně doplňkové - okrasné (bez jiné výrazné funkce) je umožněna i na jiných zastavitelných plochách konkrétního funkčního využití.

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ (S)

Územní plán navrhuje rozšíření ploch obce, v nichž může vzniknout smíšené využití z důvodu možnosti prolínání bydlení a pracovních příležitostí, které fungují v reálu lépe než velké monofunkční bloky zástavby.

V těchto plochách je možné posilovat občanskou vybavenost, umisťovat nerušící výrobní a nevýrobní zařízení a služby, ale také realizovat prostory pro denní rekreaci, např. dětská hřiště.

Některé zastavitelné plochy jsou převzaty z platné ÚPD, další jsou vymezeny na základě žádosti vlastníků. Všechny plochy byly znovu posouzeny. Kladně byly vyhodnoceny požadavky, které jsou situovány v návaznosti na zastavěné území a podél místní komunikace, takže jsou nejen dobře dopravně přístupné, ale mají i dobré podmínky pro napojení na nově navrženou technickou infrastrukturu obce. Pro některé navržené plochy je stanovena podmínka uzavření dohody o parcelaci (**Z4, Z10, Z34 a Z35**) nebo zpracování územní studie (**Z16**). Dále jsou vymezeny plochy, které vhodně navazují na zastavěné území (**Z4 a Z50**).

V centru obce se nachází jedna z dominant obce - urbanisticky a architektonicky cenná stavba bývalého panského statku. V současné době je ve velmi zdevastovaném stavu. Je navržena jeho přestavba na plochu smíšenou obytnou (**P15**), za předpokladu zachování původních historických atributů (půdorysné stopy, hmotového a tvaroslovného členění objektů). Plocha je podmíněna zpracováním územní studie.

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY (D)

Územní plán stávající dopravní stavby a zařízení respektuje, navrhuje zlepšení jejich parametrů, funkčně je rozvíjí a doplňuje. Navrženy jsou plochy pro nové místní komunikace **Z1, Z6, Z52, Z55 a Z56**, příp. rozšíření stávajících (**Z12, Z36**), a dále plochy pro obnovu polních cest **K5, K7, K28 a K30**. Podrobněji viz kapitola I) *komplexní zdůvodnění přijatého řešení* podkapitola *Zdůvodnění dopravní infrastruktury*.

PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY (T)

Územní plán vymezuje plochy technické infrastruktury **Z51 a Z53** z důvodu zabezpečení ploch pro výstavbu sběrného dvora dvůr, kompostárny či ČOV, **Z45** z důvodu zabezpečení plochy pro výstavbu úpravní vody s vodojemem. Podrobněji viz kapitola I) *komplexní zdůvodnění přijatého řešení* podkapitola *Zdůvodnění technické infrastruktury*.

PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ (I)

V jižní části řešeného území je vymezena plocha smíšená výrobní (**Z57**), se záměrem vybudovat rodinnou ekofarmu. Plocha má stanovenou podmínku vybudování maximálně 1 objektu pro bydlení a vysazení pásu zeleně podél východní hranice pozemků, z důvodu odizolování výrobní plochy. Plocha je vymezena mimo dosah obytných zón z důvodu zajištění nenarušení hygienických limitů chráněných prostor.

PLOCHY SPECIFICKÉ - VÝZKUMNÝ ÚSTAV (X)

Ve východní části města Vysoká u Příbramě se nachází areál výzkumného ústavu (Ústřední kontrolní a zkušební ústav zemědělský). V původní ÚPD byl svým využitím zařazen do ploch výroby a skladování. Nyní je navržena jeho transformace do ploch specifických - výzkumný ústav (**P14**). ÚP počítá s postupnou rekonstrukcí a přestavbou, a to zejména z důvodu jeho lepšího celkového pojetí a začlenění v obci.

PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ (H)

Tyto plochy jsou vymezeny z důvodu zajištění funkčnosti ÚSES (louka, remízky apod.) Jedná se o plochy **K26, K29, K31 a K32**. Založení prvků ÚSES se děje dle § 59 zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny. Na pozemky nezbytné k uskutečnění opatření, projektů a plánů tvorby systému ekologické stability se nevztahují ustanovení o ochraně zemědělského půdního fondu (zákon č. 53/1966 Sb.).

ZDŮVODNĚNÍ - SHRNUTÍ

Navržené plochy byly vytipovány a zpracovány do ÚP s ohledem na přístup k jednotlivým lokalitám, s ohledem na možnost napojení na technickou infrastrukturu a s maximálním respektováním ochrany přírody a krajiny.

Při posuzování byla zvažována rovněž třída ochrany zemědělského půdního fondu. Všechny zábery jsou realizovány na zemědělské půdě s průměrnou, podprůměrnou a velmi nízkou produkční schopností, tj. na půdě s III., IV. a V. třídou ochrany.

ZDŮVODNĚNÍ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Silniční doprava

Řešeným územím prochází jediná silnice III. třídy, která má pouze lokální charakter. Jedná se o silnici III/1914, která zajišťuje dopravní napojení obce na silnici I. třídy I/18 (Vysoká u Příbramě - Příbram) asi 2km severně od obce. Silnice prochází sídlem Vysoká u Příbramě a spojuje ho se sousední obcí Narysov, kde

se napojí na silnici III/1911 (Příbram - Březnice). Tato silnice je doplněna místními a obslužnými komunikacemi, jejichž trasy jsou zřejmé z grafické části. Obec nemá vybudované chodníky. U komunikací zpřístupňující objekty bydlení je tedy do budoucna nutno počítat s úpravou šířky vozovky (pokud možno na 6m) a s vybudováním alespoň jednostranného chodníku.

Dopravní návrh považuje silnici III. třídy za územně stabilizovanou. Z důvodu zlepšení jejího technického stavu a zajištění bezpečnosti obyvatel obce, navrhuje ÚP stavební úpravy šířkového uspořádání s vybudováním alespoň jednostranného chodníku.

Obslužnost stávajícího území je z dopravního hlediska zabezpečena místními a účelovými komunikacemi, které nemají vyhovující parametry. Z tohoto důvodu jsou podél komunikací vymezeny plochy dopravní infrastruktury (**Z12, Z36**), na které je možné stávající komunikace rozšířit a realizovat zde chodník či uložit nové inženýrské sítě. Navrženy jsou i plochy dopravní infrastruktury (**Z1, Z6, Z52, Z55 a Z56**) pro nové místní komunikace. **Z1** propojuje severní část sídla s komunikací III. třídy, **Z6** je napojena na komunikaci u severního okraje sídla a vedena po západní hranici lesa na stávající místní komunikaci jdoucí po severní správní hranici obce, **Z52** je napojena na místní komunikaci vedoucí ze sídla Vysoké u Příbramě do sídla Strýčkovy a vede k navrženému vodnímu zdroji, **Z55** je napojena na místní komunikaci jihozápadně od sídla a vede ke stávajícímu vodnímu zdroji a **Z56** je napojena na místní komunikaci ve východní části sídla a vede k navržené ČOV.

V rozvojových plochách je umožněn vznik nových místních komunikací pro obsluhu stávajících nebo navržených ploch, a to v šířkových parametrech v souladu s příslušnými normami dle důvodu vzniku komunikace. Tyto komunikace nejsou zakresleny.

Zatížení hlukem

Na silnici III/1914 nebyl prováděn dopravní průzkum, tudíž není známo její dopravní zatížení a není možno kvalifikovat hluk eliminovaný ze silniční dopravy. Lze ale předpokládat, že vlivem návrhu rozvojových ploch dojde k mírnému zvýšení intenzity dopravy. Tím může dojít k zasažení stávajících přilehlých obytných ploch nepříznivými vlivy ze silniční dopravy, především hlukem. **Protihluková opatření v případě nesplnění hlukových limitů pro obtěžování hlukem ze silniční dopravy nebudou hrazena z prostředků vlastníka komunikace.**

Dopravní zařízení

V současné době se ve Vysoké u Příbramě nachází jedno parkoviště, a to u vstupu do zámeckého parku. Vozidla návštěvníků obce jsou jinak většinou odstavena na místních komunikacích.

V navržených plochách musí mít budované objekty svoji parkovací a garážovací potřebu pokrytu na vlastním pozemku. To platí i pro stavbu či přestavbu objektů nabízejících ubytovací služby.

Veřejná doprava

Hromadná doprava osob je zajištěna autobusy. V současné době představuje autobusová doprava relativně dobré možnosti dopravního spojení obce. V obci je autobusová zastávka autobusové linky Příbram - Bohutín - Třebsko - Vysoká u Příbramě a linky Příbram - Naryšov - Bohutín - Láz. O víkendech je obec bez dopravního spojení.

Železniční síť není v území zastoupena. Nejbližší železniční stanice je v Příbrami.

Cyklistická doprava, turistické a naučné stezky

Řešeným územím je vedena:

- **cyklotrasa č. 302:** Hořovice - Jince - Dominikální Paseky - Bratkovice - Drahlín - Obecnice - Příbram, Podlesí - Bohutín - Vysoká u Příbramě - Třebsko - Lazsko - Milín - Smotely - Dolní Líšnice

Vzhledem k nízkému rozsahu cyklostezek v území obce je navrženo postupné rozvíjení sítě cyklostezek a cykloturistických tras a rozšiřování doplňkových zařízení v jejich okolí (odpočívadla, občerstvení, informační tabule, atd.).

Řešeným územím jsou vedeny turistické trasy, které zpřístupňují přírodní, kulturní a církevní památky a zajímavosti.

- **modrá turistická trasa:** Vysoká u Příbramě, bus - Vysoká u Příbramě, odbočka - Nesvačily - Strýčkovy - Rusalčino jezírko - Vysoká u Příbramě, zámek - Nad Bohutínem - Vysoká Pec, rozc. - Nad Vokáčovským ryb. - Příbram, Zdaboř
- **Fabiánova naučná stezka** je vedena obcemi Podbrdského regionu. Poukazuje na místní pamětihodnosti a seznamuje s krásami regionu. Prochází obcemi Vysoká u Příbrami (Památník Antonína Dvořáka), Láz, Bohutín (Muzeum Bohutínska, důl Řimbaba, mlýny Achač a Dubský),

Příbram (Hornické muzeum, Svatá Hora), Podlesí, Oseč, Obecnice, Sádek, Lhota u Příbrami, Trhové Dušníky, Bratkovice, Hluboš, Dominikální Paseky, Čenkov, Ohrazenice a Křešín.

Současné turistické trasy zůstanou zachovány, budou postupně rozvíjeny a budou doplněny např. o další odpočívadla, informační tabule apod.

Z důvodu zlepšení prostupnosti krajiny jsou územním plánem vymezeny plochy pro obnovu polních cest (**K5**, **K7**, **K28** a **K30**), které umožní vedení nových turistických a naučných tras.

ZDŮVODNĚNÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

VODOHOSPODÁŘSKÉ ŘEŠENÍ

Význam území pro vodní hospodářství

Z hlediska ochrany vodohospodářských zájmů nevyplývají pro zájmové území žádná mimořádná opatření, která by limitovala nebo ovlivňovala předpokládaný rozvoj. Do severovýchodní části území zasahují ochranná pásma vodních zdrojů Narysov.

Odtokové poměry, vodní toky a nádrže

Zájmové území patří do povodí Podrejšského potoka (hydrologické povodí číslo 1-08-04-050) a jeho přítoků. Potok vytéká jihovýchodním směrem z rybníků v obci (Trniňák a Lušťovec). Další vodní plochy jsou na jeho přítoku východně pod obcí (Hospodský, Struskovský a Cihelný). Dále se v parku u památníku Antonína Dvořáka nachází Rusalčino jezírko.

Na základě identifikace povrchových nebo podzemních vod znečištěných nebo ohrožených dusičnany ze zemědělských zdrojů je území obce Vysoká u Příbramě vymezeno jako zranitelná oblast (dle NV č. 262/2012 Sb. o stanovení zranitelných oblastí a akčním programu).

Stávající vodoteče, vodní plochy a doprovodnou zeleň je nutné zachovat. I nadále je potřeba provádět údržbu vegetace zejména v okolí vodních toků. Dále se navrhuje vhodná krajinná revitalizační opatření ke zvýšení zachytu vody v krajině, zlepšení erozní odolnosti a zamezení odnosu půdy. Jejich plánování a dodržování ovšem není v kompetenci územního plánu. V rámci ploch prvků ÚSES i na zemědělských a lesních pozemcích lze zřizovat vodní plochy.

Zásobování pitnou vodou

Obec Vysoká u Příbramě je v současné době zásobena pitnou vodou z domovních a obecních studní. Množství vody v těchto studních je dostatečné pouze v části obce. Kvalita vody nevyhovuje vyhlášce č. 376 Sb./2000, o požadavcích na pitnou vodu a rozsah a četnost její kontroly z hlediska výskytu železa, dusičnanů, bakteriologického znečištění, vyšší oxidovatelnosti, dusitanů, barvy a alkality.

Výpočet potřeby vody

338 obyvatel stav á 130 l/os/den	44 m ³ /den
254 obyvatel výhled (dle zastavitelných ploch) á 130 l/os/den	33 m ³ /den
Celkem Q_p	77 m³/den
Max. denní potřeba Q _d při k _d = 1.5	115 m ³ /den = 1,2 l/s
Max. hodinová potřeba Q _h při k _h = 1.8	2,2 l/s

Z důvodu nevyhovujícího zásobování obce pitnou vodou je navržena výstavba vodovodu pro veřejnou potřebu. Vodovod bude napojen na stávající vodní zdroj jižně od sídla. V severní části obce je navržena plocha pro úpravnu vody s vodojemem (**Z45**). Vodovodní síť je navrhována v rámci stávající i výhledové zástavby (zastavitelných ploch). Plochám, které jsou z technického hlediska velmi obtížně napojitelné na vodovodní řad (např. velká vzdálenost (nad 100m) od možného místa napojení), je umožněn individuální způsob zásobování pitnou vodou.

Zdroje požární vody

V řešeném území musí být dodržovány platné požární předpisy. Jako zdroj požární vody budou využívány místní vodní plochy a toky.

Vodní plochy musí být udržovány tak, aby byl vždy zajištěn přístup a zajištěno dostatečné množství vody k hašení požárů. Rovněž je nutno stanovit a případně upravit odběrná místa.

Odkanalizování a čištění odpadních vod

Hlavními odpadními vodami obce jsou splaškové vody z domácností a občanské vybavenosti. Složení a koncentrace odpadních vod odpovídá obvyklým hodnotám a není ovlivňováno jinými specifickými komponenty. Odpadní vody jsou předčišťovány v septicích s odtokem do jednotné kanalizace příp. přímo do recipientu nebo podmoku nebo jsou zachycovány do bezodtokových jímek. U některých objektů jsou domovní ČOV.

Odkanalizování a likvidace odpadních vod v obci Vysoká u Příbramě je nevyhovující. Je navržena výstavba nové oddílné splaškové kanalizace v rámci stávající i výhledové zástavby (zastavitelných ploch). Plochám, které jsou z technického hlediska velmi obtížně odkanalizovatelné (např. nezbytnost přečerpání, velká vzdálenost (nad 100m) od možného místa napojení na kanalizaci), je umožněn individuální způsob odkanalizování.

Takto svedené odpadní vody budou dále odvedeny gravitačně na navrženou ČOV (**Z53**) jižně od sídla.

Obec Vysoká u Příbramě má vybudovanou pouze dešťovou kanalizaci (DN 300-600), která je ve správě obce. **Dešťové vody** jsou odváděny kanalizační sítí a systémem příkopů, struh a propustků do recipientu. Tato koncepce zůstane zachována i nadále. Doporučuje se maximální množství srážkových vod zasakovat do půdy přirozeným způsobem a minimalizovat zpevňování ploch nepropustnými materiály.

Okolo všech vodovodních a kanalizačních zařízení je ochranné pásmo dle zákona o veřejných vodovodech a kanalizacích.

ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

Rozvodné napětí 3 + PEN, 50Hz, 400/230V – TN-C

Kmenová linka linky 22kV- Rožmitál pod Třemšínem

Nadřazený systém rozvodna 110kV/22kV – Příbram

Řešeným územím neprochází žádná vzdušná vedení VVN (110kV) ani ZVN (400kV).

Vedení NN - je vedeno převážně po sloupech a po nástřešácích a po kabelech v zemi. V některých částech bude nutná postupná rekonstrukce vedení. V prostoru výstavby nových objektů doporučujeme kabelizaci kabely do země. Nutné bude také zokruhování kabelové sítě NN po vybudování dalších trafostanic. Jednotlivé lokality budou napojeny z TS dle vyjádření ČEZ Příbram. Kabelizace bude podléhat zpracování projektu na síť NN dle požadavku ČEZ. Soustava TN-C bude v nově realizovaných objektech řešena jako TN-C-S.

Veřejné osvětlení - je vedeno po vlastních sloupech a po sloupech vedení NN (napájeno pátým vodičem), v nově budovaných lokalitách je vedeno po vlastních stožárech VO. Spínání, ovládání a měření je provedeno na trafostanici (spínací hodiny nebo fotočidlo). Bude postupně rozšiřováno kabely v zemi s novými rozvody sítě NN.

Kmenová linka a stávající trafostanice jsou v dobrém technickém stavu a mají dostatečný výkon pro pokrytí stávajících odběrů i pro další elektrifikaci celého správního území sídla Vysoká u Příbramě. Linka 22kV je na betonových nebo příhradových stožárech.

Eventuální přeložky el. vedení budou řešeny dle zákona č. 458/2000 a směrnicí ČEZ.

S ohledem na další ÚPD, kde budou určovány nové plochy pro výstavbu, budou TS posuzovány z hlediska dalšího zatížení a dalších odběrů. V případě, že nebudou TS vyhovovat, budou rozšířeny popř. nahrazeny výkonnějším typem, eventuálně doplněny novými TS. Doporučujeme typ TS do 400kVA nebo kabelové Betonbau. Jejich výkon a možné umístění je zakresleno v návrhu ÚP. Stávající sekundární síť vyhovuje pro dnešní zatížení a v návaznosti na novou výstavbu se bude postupně přizpůsobovat, zejména ve vybraných úsecích nové výstavby kabelizovat do země. Dimenzování této sítě se provede s ohledem na druh topného média.

Označení stávající trafostanice TS	Umístění trafostanice	Typ trafostanice
TS1	Vysoká u Příbramě - obec	sloupová
TS2	Vysoká u Příbramě - obec	kiosková na kabelové smyčce

Výkonová bilance

Současnými zdroji vytápění jsou kotle na dřevo a na uhlí. Dále jsou využívána tepelná čerpadla z vrťů a elektrické přímotopné vytápění. V nové výstavbě je navrženo používání kotlů na dřevo, přímotopné elektrické vytápění v kombinaci s krby na spalování dřeva a dřevního odpadu. Jako výhodný zdroj vytápění se nyní jeví použití elektrického akumulárního a přímotopného elektrického vytápění v kombinaci s tepelnými čerpadly. Je možno využít i spalování dřeva a dřevního odpadu nebo kvalitního uhlí.

Výše uvedené zdroje by měli postupně vytlačit spalování nekvalitního uhlí.

Obec bude vytápěna všemi dostupnými médii. Jako hlavní zdroj bude spalování dřeva a dřevního odpadu a kvalitního uhlí. Elektrické vytápění je uvažováno cca u 40-ti % zástavby. Elektřina (případně kombinace s ostatními médii) se využije především pro svícení, běžné domácí spotřebiče, nutné elektrické pohony a podnikatelské technologické procesy.

Využití obnovitelných zdrojů energie - území má potenciál ve využití těchto zdrojů biomasy: odpadní dřevo, rychle rostoucí dřeviny, řepka, sláma a seno. Doporučuje se stávající kotle kombinovat se spalováním odpadního dřeva, řepky, slámy a sena. Dále se uvažuje s využitím tepelných čerpadel a solárních kolektorů (pouze v rozsahu pro vlastní potřebu).

Je možno využít i vytápění s tepelnými čerpadly v kombinaci s elektrokotli.

Jako doplněk pro pokrytí spotřeby el. energie je možno využít individuálně osazení fotovoltaických panelů na střeších.

Výpočet proveden dle normy ČSN. Uvažováno i s vařením a pečením na el. sporácích, tzn. stupeň elektrizace „B“. Zhruba u 40% objektů se uvažuje s elektrickým vytápěním tzn. stupeň elektrizace „C“.

Výkonová bilance navrhované zástavby – Vysoká u Příbramě					
Předpokládaná soudobost je dle ČSN 332130 ed.2.					
Plocha	Typ	Počet RD	Příkon v kW		
			Bydlení	El.topení	Vybavení
Z4	Smíšená, obytná	8 RD	88	20	10
Z10	Smíšená, obytná	4 RD	44	20	5
Z16	Smíšená, obytná	5 RD	55	20	5
Z34	Smíšená, obytná	15 RD	165	60	15
Z35	Smíšená, obytná	10 RD	110	40	10
Z50	Smíšená, obytná	9 RD	99	40	10
Z57	Smíšená, výrobní	1 RD	11	20	5
CELKEM OBYTNÁ			572	220	60
SOUDOBOST			0,2	1	0,6
SOUDOBÝ PŘÍKON OBYTNÁ			115	220	36
OBYTNÁ CELKEM SOUDOBĚ V kW			371		
P14	Stávající výzkumný ústav		40,0		
P15	Smíšená obytná		300,0		
T	Vodojem, čerpání AT, ČOV		20		
CELKEM SÍDLO VYSOKÁ SOUDOBĚ V kW			731		

Návrh rozvodné sítě VN

Z důvodu, že stávající trafostanice TS nemají dostatečnou rezervu výkonu pro napojení doplňované výstavby, je nutné provést jejich posílení. V návrhu jsou vymezeny plochy technické infrastruktury - el. vedení a plochy pro trafostanice.

Návrh pokrytí nového nárůstu spotřeby el. energie je následující :

Lokalita „**P14, P15, Z16, Z51**“ - napojení ze stávající trafostanice **TS1**

Lokalita „**Z4, Z10, Z45, Z54**“ - napojení ze stávajících trafostanic **TS1 a TS2**

- | | |
|-------------------------------|--|
| Lokality „Z33, Z34, Z35, Z49“ | - napojení z nové trafostanice TS3 (kabelová do 630kVA, napojena kabelovou smyčkou VN) |
| Lokality „Z50“ | - napojení ze stávající trafostanice TS2 a z nové trafostanice TS3 (kabelová do 630kVA, napojena kabelovou smyčkou VN) |
| Lokalita „Z53, Z57“ | - napojení z nové trafostanice TS4 (průběžná sloupová do 400kVA) |

Zokruhováním rozvodů NN na dnešní rozvody v obci, dojde k posílení rozvodů v obci.

Podmínkou napojení v lokalitách, kde je navržena nová trafostanice je vybudování těchto nových trafostanic, a to z důvodu posílení výkonu v lokalitě a zároveň uvolnění výkonu na stávajících trafostanicích.

Podmínkou napojení je i souběžně prováděná úprava a rekonstrukce sítě NN. Postupně bude u nové výstavby prováděna kabelizace kabely AYKY do země.

Do grafické části je zakresleno ochranné pásmo, které musí být respektováno po realizaci navrženého el. vedení. Tato hranice je zpracována záměrně, a to z důvodu jasné informace pro vlastníky pozemků, že jejich pozemky budou návrhem ovlivněny.

Koncepce rozvoje VN soustavy v obci respektuje novou výstavbu a záměry obecního úřadu Vysoká u Příbramě. Návrh koncepce byl rovněž projednán na ČEZ – Příbram – Ing. Sroka.

TELEKOMUNIKACE A RADIOTELEKOMUNIKACE

Pošta pro obec Vysoká u Příbramě je ve městě Rožmitál pod Třemšínem.

V řešeném území se nachází elektronické komunikační zařízení s ochranným pásmem. Správním územím města procházejí radioreléové trasy a trasy dálkových telekomunikačních kabelů. Telefonní rozvody jsou vedeny většinou podél komunikací, v chodnících nebo zeleném pásu, a to po kabelech a telefonních sloupech závěsným vedením.

Nové lokality mohou být napojeny na tuto síť- pokud si to bude investor přát. Veškeré záměry, které by se mohly kabelů dotknout, je třeba včas se správou kabelů projednat.

Návrh neřeší konkrétní umístění telekomunikačních kabelů, bude umisťováno v rámci technické vybavenosti v režimu stavebního zákona č. 183/2006 Sb.

ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM A TEPLEM

Správním územím obce Vysoká u Příbramě není plynofikováno. ÚP plynofikaci nenavrhuje, ale ani do budoucna nevyklučuje. Plynofikace obce by byla teoreticky možná od Bohutína (2km) nebo prodloužením středotlakého plynovodu z Příbrami - Zdaboře (cca 3,5km).

ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ

Současný stav nakládání s odpady je obecně charakterizován fungujícím systémem svozu a skládkování. Tento systém bude i nadále zachován.

Svozové firmy obvykle zabezpečují dané území komplexně, tj. vedle svozu netříděného komunálního odpadu zajišťují i separovaný sběr (nejčastěji sklo, plasty, popř. papír). Územní plán navrhuje plochy technické infrastruktury (Z51, Z53) s možností vybudování sběrného dvora a kompostárny.

ZDŮVODNĚNÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ

Návrh veřejně prospěšných staveb a opatření je vyznačen v samostatném výkrese – Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací (výkres č. 3), a dále v Koordinačním výkrese (výkres č. 4).

Stavby dopravní a technické infrastruktury jsou navrženy jako nejvhodnější způsob zajištění základní obsluhy řešeného území.

Veřejně prospěšné stavby jsou vymezeny z důvodu předcházení a umožnění odstraňování majetkoprávních překážek, ke kterým by mohlo docházet při jejich realizaci.

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY, U KTERÝCH JE MOŽNO UPLATNIT VYVLASTNĚNÍ

Dopravní infrastruktura

Kód	Účel a zdůvodnění
VD2	Návrh plochy dopravní infrastruktury u jihozápadního okraje sídla - z důvodu rozšíření místní komunikace pro úpravu stávajících nevyhovujících parametrů a realizace dopravního napojení navržených ploch
VD3	Návrh plochy podél východního okraje sídla – z důvodu rozšíření místní komunikace (upravení stávajících nevyhovujících parametrů) a zajištění dopravní obslužnosti ploch navržených u severního okraje obce
VD4	Návrh plochy pro novou místní komunikaci vedoucí od sídla k severní hranici správního území obce – z důvodu zajištění příjezdu k vodojemu
VD5	Návrh plochy dopravní infrastruktury severně od sídla - pro obnovu polní cesty a zajištění realizace zádržného systému povrchových vod
VD6	Návrh plochy dopravní infrastruktury severně od sídla - pro místní komunikaci napojující severní část sídla na silnici III. třídy

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY, U KTERÝCH JE MOŽNO UPLATNIT VĚCNÉ BŘEMENO

Technická infrastruktura

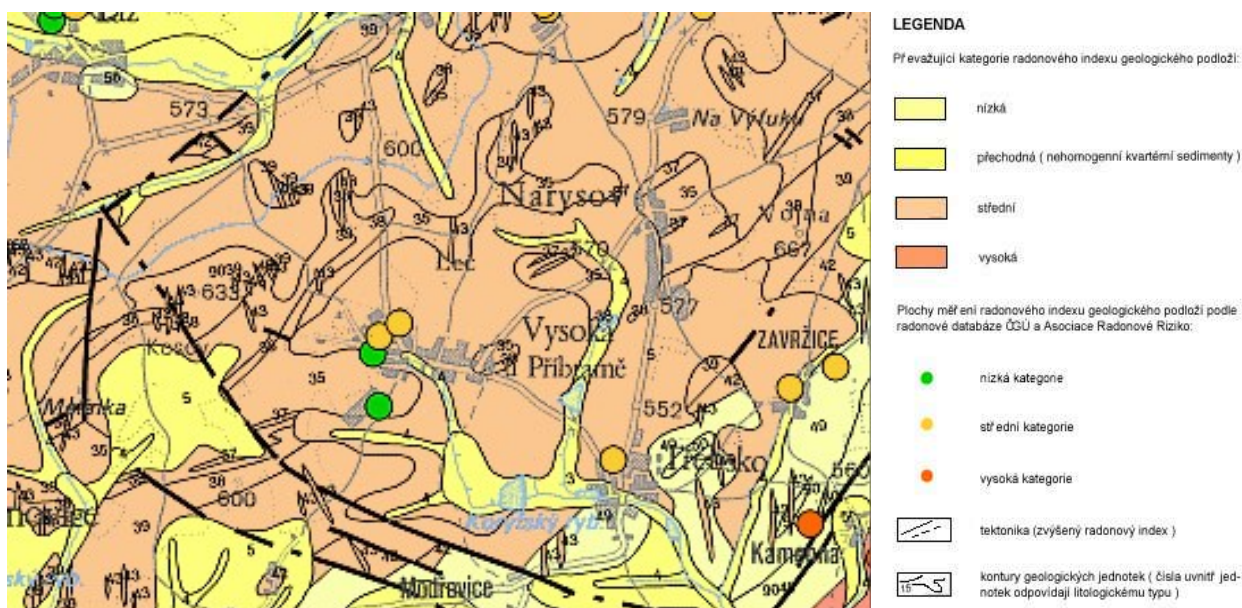
Kód	Účel a zdůvodnění
BT6	Návrh plochy pro kanalizační sběrač v jižní části sídla a jižně od sídla - z důvodu odkanalizování jižní části obce včetně lokalit navržených u jejího jižního okraje. Umístění vyplývá z účelu stavby a jejího výškového vedení. Stavba veřejného technického vybavení území podporující jeho rozvoj.
BT7	Návrh plochy pro trafostanici TS4 u jižního okraje sídla - z důvodu zabezpečení navržených ploch pro výstavbu a ploch pro přestavbu. Bez nových energetických zařízení by nebylo možné zajistit požadované navýšení energetického příkonu el. energie. Jedná se o stavbu veřejného technického vybavení území podporující jeho rozvoj. Umístění vyplývá z polohy stávajícího el. vedení v nově navržené lokalitě pro zástavbu, kterou bude zásobovat el. energií.
BT8	Návrh plochy pro kanalizační výtlač, kanalizační sběrač, vodovodní řad a trafostanici TS3 s el. kabelem VN 22 kV u jihozápadního okraje sídla – z důvodu odkanalizování jihozápadní části obce včetně lokalit navržených u jejího okraje, zajištění zásobování pitnou vodou a pro zabezpečení požadovaného navýšení energetického příkonu el. energie v těchto plochách. Umístění vyplývá z účelu stavby a jejího výškového vedení. Bez nových energetických zařízení by nebylo možné zajistit požadované navýšení energetického příkonu el. energie. Jedná se o stavbu veřejného technického vybavení území podporující jeho rozvoj.
BT9	Návrh plochy pro kanalizační sběrač a vodovodní řad trasované podél východního okraje sídla – z důvodu odkanalizování severovýchodní a východní části obce a zajištění zásobování této části obce pitnou vodou. Umístění vyplývá z účelu stavby a jejího výškového vedení. Stavba veřejného technického vybavení území podporující jeho rozvoj.
BT10	Návrh plochy pro vodovodní řad vedený od sídla k vodojemu u severní hranice správního území obce – z důvodu zajištění zásobování obce pitnou vodou. Umístění vyplývá z účelu stavby a jejího výškového vedení. Stavba veřejného technického vybavení území podporující jeho rozvoj.

RADONOVÁ PROBLEMATIKA

V mapě radonového rizika geologického podloží jsou uvedeny orientační údaje řešeného území.

Mapový podklad vyjadřuje radonové riziko klasifikované třemi základními kategoriemi (nízké, střední a vysoké riziko) a jednou přechodnou kategorií (nízké až střední riziko pro nehomogenní kvartérní sedimenty). Radonové riziko z geologického podloží určuje míru pravděpodobnosti, s jakou je možno očekávat úroveň objemové aktivity radonu v určité geologické jednotce. Hlavním zdrojem radonu, pronikajícího do objektů, jsou horniny v podloží stavby. Zároveň indikuje i míru pozornosti, jakou je nutno věnovat opatřením proti pronikání radonu z podloží u nově stavěných objektů. Převažující kategorie radonového rizika neznámá, že se v určitém typu hornin při měření radonu na stavebním pozemku setkáme pouze s jedinou kategorií radonového rizika. Obvyklým jevem je, že přibližně 20 % až 30 % měření objemové aktivity radonu v daném

horninovém typu spadá do jiné kategorie radonového rizika, což je dáno lokálními geologickými podmínkami měřených ploch. Je tedy zřejmé, že určení kategorie radonového rizika na jednotlivém stavebním pozemku není možno provádět odečtením z mapy jakéhokoli měřítka, ale pouze měřením radonu v podloží na konkrétním místě tak, aby byly zohledněny lokální, mnohdy velmi proměnlivé geologické podmínky.



Správní území obce Vysoká u Příbramě se nachází ve střední kategorii radonového indexu geologického podloží.

CIVILNÍ OCHRANA

V případě vzniku mimořádné situace bude postupováno podle Krizového, resp. Havarijního plánu Středočeského kraje.

- ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní

V řešeném území se neočekává průchod průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní.

- zóny havarijního plánování

Řešené území neleží v zóně havarijního plánování.

Podle analýzy možného vzniku mimořádné události, která je součástí Havarijního plánu kraje, žádná firma svou produkcí a skladováním nebezpečných látek neohrožuje území řešené tímto územním plánem.

- ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události

Ukrytí obyvatelstva zabezpečuje příslušný obecní úřad pouze při vyhlášení válečného stavu na základě plánu ukrytí obce Vysoká u Příbramě. Ukrytí bude provedeno ve vytipovaných podzemních, suterénních a jiných částech obytných domů a v provozních a výrobních objektech po jejich úpravě na improvizované úkryty. Je možno počítat s využitím ochranných prostorů jednoduchého typu v budovách, které mají nejmenší doběhovou vzdálenost od místa ohrožení. V případě potřeby ukrytí obyvatel a návštěvníků obce při vzniku mimořádné události v době míru zajišťuje obecní úřad ochranu osob před kontaminací nebezpečnými látkami (průmyslová havárie, únik nebezpečné látky z havarovaného vozidla apod.) především za využití ochranných prostorů jednoduchého typu ve vhodných částech obytných domů a provozních, výrobních a dalších objektů, kde budou improvizovaně prováděny úpravy proti pronikání nebezpečných látek.

- evakuace obyvatelstva a jeho ubytování.

Zajištění evakuace organizuje starosta obce (obecní úřad). Pobyt evakuovaných osob a osob bez přístřeší je možný ve stávajících objektech jako např. ve výzkumném ústavu, v penzionech, tělocvičně apod.

- skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci.

Toto opatření bude dle potřeby zajišťováno v době po vzniku mimořádné události. V případě krizového stavu bude materiál civilní ochrany a humanitární pomoci uskladněn a vydáván na obecním úřadě. K tomu budou využity vhodné prostory v rámci obce.

- vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo současně zastavěná území a zastavitelná území obce.

Na území obce se nenacházejí nebezpečné látky v takovém množství, aby bylo nutno tímto způsobem snižovat riziko spojené s případnými haváriemi.

- záchranné, likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých při mimořádné události

Jako místo pro dekontaminaci osob, případně pro dekontaminaci kolových vozidel je možno využít např. zařízení umývár a sprch, a dále např. garáže větších firem, které budou napojeny na kanalizaci a vodovod. Pro dekontaminační plochy v podstatě postačí zpevněná, nejlépe betonová plocha s odpadem a improvizovanou nájezdni rampou, která bude mít z jedné strany příjezd a z druhé strany odjezd s přívodem vody nebo páry.

Záhraboviště není v katastru obce vymezeno, nakažená zvířata budou likvidována v místě nákazy a odvezena do míst určených příslušným pracovníkem veterinární správy a hygieny.

- ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území

Na řešeném území je možno využít ochranných vlastností budov - staveb, které bude nutno upravit proti proniknutí kontaminantů (uzavření a utěsnění otvorů, oken a dveří, větracích zařízení) a dočasně ukrývané osoby chránit improvizovaným způsobem (ochrana dýchacích cest, očí a povrchu těla).

- nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií

Nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií bude řešit obec ve spolupráci s provozovateli sítí podle jejich zpracovaných plánů pro případy mimořádné situace.

- zajištění varování a vyznění o vzniklém ohrožení

Tato oblast bude v případě obce zajištěna spuštěním sirén a předáním varovných informací občanům cestou Obecního úřadu za využití rozhlasů, pojízdných rozhlasových zařízení, předání telefonických informací a dalších náhradních prvků varování.

- zásobování požární vodou

Jako zdroj požární vody budou využívány místní vodní plochy a toky.

ZDŮVODNĚNÍ KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, ZMĚN VE VYUŽITÍ KRAJINY, ÚSES, PROSTUPNOSTI KRAJINY, PROTIEROZNÍCH OPATŘENÍ, OCHRANY PŘED POVODNĚMI A PODOBNĚ

ODŮVODNĚNÍ KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Krajinný ráz

Krajinný ráz je dán přírodními charakteristikami, rozmanitostí, krajinnými formacemi, prostorovou diverzifikací, původními druhy dřevin a jejich druhovou a věkovou skladbou.

Správní území obce Vysoká u Příbramě leží v oblasti krajinného rázu **ObKR 34 - Příbramsko**. Oblast je typická velkými zcelenými lány orné půdy doplněnými menšími enklávami lesních porostů, které jsou vázány na horní partie vrcholů. Vyskytují se zde estetické hodnoty jako jsou kultivovaná zemědělská krajina, zřetelné vymezení prostorů terénním horizontem, členitost horizontů, daleké výhledy do krajiny, výrazné terénní dominanty okraje Brd a jejich zapamatovatelná konfigurace, proměnlivé měřítko prostoru v různých částech oblasti, harmonické měřítko některých segmentů zemědělské krajiny.

Zásady pro ochranu krajinného rázu

Ochrana krajinného rázu je zabezpečena podmínkami zástavby stanovenými ve výrokové části viz c.1.2 *Stanovení podmínek pro ochranu krajinného rázu*.

Jednou ze zásad pro zachování krajinného rázu je dostatečná prostupnost území pěšími cestami lemovanými zelení, případně alejemi. ÚP navrhuje základní schéma těchto pěších cest. Odbornější zpracování a případný plán výsadby zeleně budou řešeny v navazující projektové dokumentaci, neboť toto je nad rámec podrobnosti ÚP. S návrhem těchto pěších cest souvisí i zachování významných průhledů a rozhledových míst. Pro obec byla zpracována samostatná studie zabývající se ochranou krajinného rázu z hlediska pohledů. Návrh ÚP z této studie vychází, neumožňuje z tohoto důvodu zastavení některých pozemků, které byly k zástavbě požadovány. V některých případech jsou i vypuštěny pozemky, které již byly v předchozím ÚP pro výstavbu určeny.

Neméně důležité jsou pro zachování krajinného rázu regulativy připouštějící změny na objektech stávajících zástavby v obci. I pro tyto jsou stanoveny základní prostorové regulativy ať již ve formě max. přípustné zastavěné plochy, tak i max. výškové hladiny. V návrhu je současně vyzvednut historický odkaz zámeckého areálu a vily Rusalka, které jsou současně významným prvkem v krajině. V návrhu jsou popsány podmínky pro rekonstrukci bývalého panského sídla včetně přilehlého parku. Rekonstrukce celého areálu by mohla

významným způsobem přispět ke zlepšení celkového vnímání sídla. Obdobně je tomu s podmínkami, umožňujícími přestavbu a rekonstrukci stávajícího areálu výzkumného ústavu, kde je umožněno zlepšit celkové pojetí stavby.

Druhy ploch v krajině

Plochy vodní a vodohospodářské (W)

Nachází se jak v krajině urbanizované, tak i v krajině neurbanizované, tj. v celém řešeném území. Vodní plochy a toky jsou na území obce respektovány a chráněny před negativními důsledky civilizačních procesů. Vhodný vegetační porost kolem vodních ploch a toků zlepší estetiku území.

Územním plánem nenavrhují nové vodní plochy. Realizace vodních ploch jsou umožněny na plochách lesních, zemědělských a smíšených nezastavěného území.

Plochy lesní (L)

Samostatně jsou vymezovány pro lesnické hospodaření v lesích. Ve správním území obce Vysoká u Příbramě jsou lesní plochy stabilizovány. Oplocovat tyto plochy je možné jen v případě oplocení lesních školek a obor. Oplocením nesmí být v žádném případě narušena propustnost biokoridorů a funkce biocenter ÚSES nebo snížen či změněn krajinný ráz.

Plochy k zalesnění nejsou v rámci územního plánu navrženy.

Plochy zemědělské (A)

Samostatně jsou vymezovány za účelem zajištění podmínek pro převažující zemědělské využití. Tyto plochy jsou tvořeny především kulturou orná půda, minimální zastoupení má kultura trvalý travní porost. Rozvojové potřeby obce nelze uspokojit uvnitř zastavěného území, proto bylo nutno přistoupit k překročení hranice zastavěného území.

Pro plochy vymezené hranicí území s možností umístění staveb dle § 18 odst. 5 je přípustné umísťovat stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství.

Z důvodů snížení erozních účinků při přívalových srážkách je nutno zvýšit podíl přírodních prvků a rozsáhlé plochy orné půdy tak rozdělit vzrostlou zelení (remízky).

Plochy smíšené nezastavěného území (H)

Tyto plochy příznivě kultivují krajinu. Jedná se o vzrostlé zeleně nelesního charakteru a podmáčené plochy, dále plochy extenzivně využívané, které již částečně zarostly náletovou vegetací, případně byly v nedávné minulosti hospodářsky obhospodařované a v současné době vykazují stav druhově pestrých remízů a dřevin rostoucích mimo les.

Plochy přírodní (N)

Územním plánem jsou plochy přírodní vymezené jako stabilizované plochy biocenter. ÚP stanovuje taková opatření, která vedou k zajištění funkčnosti ÚSES.

ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

Územní systém ekologické stability (dále ÚSES) je systém, který je součástí tzv. obecné ochrany přírody. Cílem zpracované dokumentace ÚSES bylo upřesnění prvků a jejich funkční propojení, příp. doplnění do aktuálního stavu.

Podmínky pro návrh a cíle ÚSES

V zemědělsky kultivovaných krajinách dochází obvykle k tomu, že rozsáhlé celky orné půdy často v kombinaci se zástavbou (silnicí, železnicí apod.) rozdrobují plochy s přírodními biotopy do izolovaných enkláv. Izolovaná společenstva jsou z dlouhodobého hlediska ekologicky nestabilní, protože nemají dostatečnou genovou základnu pro trvalé udržení živočišných a rostlinných druhů, a protože případné poškození nemůže být přirozeně napraveno migrací organismů z nenarušených ploch. Pokud má být krajina trvale stabilní, je třeba zachovat, případně vytvořit síť zachytných bodů (biocenter) a jejich spojnic (biokoridorů), která by zajišťovala spojení mezi těmito ekologicky stabilními zónami, a to jak na místní, tak i na regionální a nadregionální úrovni.

Hlavními cíli ÚSES je uchování a zabezpečení nerušeného vývoje přirozeného genofondu krajiny v rámci jejího přirozeného prostorového členění a vytvoření optimálního základu ekologicky stabilních ploch v krajině z hlediska zabezpečení jejich maximálního kladného působení na okolní, méně stabilní části. Ekologicky stabilními plochami jsou lesy, trvalé drnové formace jako louky, pastviny, trvalá zeleň rostoucí mimo les, vodní toky a vodní nádrže (rybníky) a jejich doprovodné břehové porosty a mokřady. Souborně můžeme tyto formace a společenstva označit jako kostru ekologické stability. Pro část řešeného území platí, že kostra ekologické stability není schopna v krajině zajistit požadované funkce. Proto je nutno tuto existující, relativně ekologicky stabilní část krajiny doplnit na funkce schopný a fungující ÚSES. Při vymezení biocenter a

biokoridorů se vycházelo z kostry ekologické stability a nejstabilnějších segmentů v krajině, kde je největší diverzita druhů a nejvyšší pravděpodobnost migrace organismů

Biocentra

Biocentrum je biotop nebo soubor biotopů v krajině, který svým stavem a velikostí umožňuje trvalou existenci přirozeného nebo přírodě blízkého ekosystému.

Biokoridory

Biokoridory umožňují a podporují migraci, trvalou existenci druhů a společenstev krajiny, šíření a vzájemné kontakty organismů v jednotlivých biocentrech. Jedná se především o liniová společenstva. Pro jejich správnou funkci je důležité dodržet šířkové parametry biokoridorů.

Koncepce návrhu a odůvodnění úprav prvků ÚSES

Určujícími prvky ÚSES v řešeném území jsou prvky regionální úrovně - kostra ÚSES. Ta je převzata z aktualizovaných ZÚR StK a je doplněna o prvky na lokální úrovni, které jsou převzaty z Revize generelů místního územního systému ekologické stability Příbramsko II (Plán ÚSES) zpracované firmou GeoVision s. r. o.

Prvky ÚSES regionální úrovně vymezené v tomto Plánu ÚSES byly na základě stanoviska KÚ StK (Odbor životního prostředí a zemědělství) převedeny do příslušných lokálních kategorií. Prvky ÚSES lokální úrovně byly převzaty rovněž z Plánu ÚSES zpracovaného firmou GeoVision s. r. o. a upraveny tak, aby navazovaly na prvky ÚSES vymezené v sousedních obcích.

Plochy ÚSES jsou vymezeny se specifickými podmínkami využití, které zajišťují jejich ochranu. V řešeném území nejsou navrženy žádné zastavitelné plochy ani jiné záměry, které by mohly ohrozit funkčnost biocenter a biokoridorů.

PROSTUPNOST KRAJINY

Nezbytnou nutností při rozvíjení řešeného území je zachování a postupné zlepšování prostupnosti krajiny pro člověka i volně žijící organismy. Postupná nevhodná fragmentace krajiny znamená vedle zpřetrhání vazeb mezi lidmi i velké ohrožení přirozené migrace celé řady živočišných druhů. Pro zachování přirozené funkce krajiny v kulturním i přírodním smyslu je třeba věnovat velkou pozornost a péči právě zachování její prostupnosti. Pro zachování a zlepšování prostupnosti krajiny je nutné pro volně žijící organismy zakládat prvky ÚSES a pro člověka doplňovat sítě významných pěších propojení a cyklistické infrastruktury, včetně vhodného rozšíření doplňkových zařízení (odpočívadla, informační tabule).

Z důvodu zlepšení prostupnosti krajiny jsou územním plánem vymezeny plochy pro obnovu polních cest (**K5, K7, K28 a K30**).

OCHRANA PŘED POVODNĚMI

V území se nevyskytuje vodní tok s vyhlášeným záplavovým územím.

Území je zejména ohroženo přívalovými vodami. V řešeném území nejsou navržena aktivní protipovodňová opatření, ale pouze pasivní ve smyslu zvyšování retenční schopnosti krajiny v plochách ÚSES a podél vodních toků. Tato opatření jsou v návrhu umožněna téměř na všech plochách s rozdílným způsobem využití.

PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ

V návrhu ÚP Vysoká u Příbramě není uvažováno s plošnými protierozeními opatřeními. Řešené území není významně ohroženo větrnou a vodní erozí. Tou jsou potenciálně ohroženy lehčí půdy uložené na svazích a půdy ležící bezprostředně podél vodních toků. Zmenšováním výměry zemědělsky obdělávané půdy ve prospěch trvalých porostů, a to jak travních, tak i se vzrostlou zelení, jednoznačně přispívá k omezení větrné i vodní eroze. Za další protierození opatření lze například pokládat snahu o co nejdelší zdržení dešťové vody v území, čemuž napomáhá například obnova mezí, vysazování alejí a větrolamů, zvyšování retenční schopnosti území budováním průlehů, zasakovacích pásů a záchytných příkopů nebo navrácením koryt drobných vodních toků do přírodě blízkého stavu. Takový způsob hospodaření v krajině přispěje ke obdobně lze pohlížet i na postupné budování územního systému ekologické stability.

Zranitelné oblasti

Katastrální území Vysoká u Příbramě je zranitelnou oblastí dle nařízení vlády č. 262/2012 Sb. o stanovení zranitelných oblastí a akčním programu. Zranitelné oblasti jsou oblasti, kde se vyskytují vody znečištěné dusičnany ze zemědělských zdrojů. Zemědělské hospodaření ve zranitelných oblastech dále upravuje akční program nitratové směrnice a není předmětem řešení územního plánu.

VSTUPNÍ LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Limity využití území podle zvláštních předpisů byly při řešení respektovány, graficky zobrazitelné limity jsou znázorněny v koordinačním výkrese. Dle těchto právních předpisů je nutno respektovat stávající zařízení, kulturní a přírodní hodnoty včetně podmínek jejich ochrany.

Vodní toky a plochy

Významný krajinný prvek ze zákona.

Lesní plochy

Významný krajinný prvek ze zákona.

Vzdálenost 50m od okraje lesa a umístování staveb

Dle zákona č.289/1995 Sb. je nutno respektovat území v návaznosti na pozemky určené k plnění funkcí lesa, tj. do 50 m. Umístění jednotlivých staveb ve vzdálenosti menší 50 m od okraje lesa musí být v podrobnější dokumentaci projednány se státní správou lesů, zástavba musí být obrácena k lesnímu porostu nezastavěnou částí pozemku.

Plochy územního systému ekologické stability (ÚSES)

Zpracování územního systému ekologické stability je nástrojem s vysokým právním zabezpečením. Je povinným územně plánovacím podkladem. Zpracováním do územního plánu je ÚSES v území trvale fixován. Plochy ÚSES vymezené regionálními a lokálními biokoridory, regionálními a lokálními biocentry jsou zakreslené v grafické části dokumentace.

Památkově chráněné objekty

Ve správním území obce Vysoká u Příbramě se nachází tyto nemovité kulturní památky:

- vila Rusalka - rej. č. 30368/2 - 2603
- zámek - rej. č. 35172/2 - 2602

Archeologické lokality

Ve správním území obce Vysoká u Příbramě se nachází archeologické lokality.

- středověké a novověké jádro obce Vysoká (I. kategorie ÚAN) - poř. č. 22-12-15/10
- ZSV a tvrz Truskov u Vysoké u Příbramě (I. kategorie ÚAN) - poř. č. 22-12-15/11
- Vysoká u Příbramě, Pod Mýtem (I. kategorie ÚAN) - poř. č. 22-12-15/8

Má-li se provádět stavební činnost na území s archeologickými nálezy, jsou stavebníci již od doby přípravy stavby povinni tento záměr oznámit a umožnit oprávněné organizaci provést na dotčeném území záchranný archeologický výzkum, viz zákon č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči ve znění pozdějších předpisů.

Pro případné archeologické nálezy platí ohlašovací povinnost podle zákona o státní památkové péči.

Poddolovaná území

Ve správním území obce se nachází poddolovaná území.

a) zákresy polygonem - zahrnují plochy se známým nebo předpokládaným výskytem hlubinných důlních děl, vzniklých za účelem těžby nebo průzkumu nerostných surovin. Důlní díla jsou v rámci ploch rozložena nepravidelně, v různých hloubkách a mohou zde být i zcela nepoddolované úseky:

Klíč	Název	Surovina	Rozsah	Rok pořízení záznamu	Stáří	Signatury
4761	Bohutín 3	Polymetalické rudy	ojedinělá	2002	po r. 1945	GF P103303
1491	Bohutín 1	Zlatonosná ruda	ojedinělá	1989	do 16. století	
1515	Narysov - Leč	Zlatonosná ruda	ojedinělá	1989	do 16. století	

b) bodové zákresy - představují buď jednotlivá důlní díla (např. šachta, krátká štola nebo štola s neznámým průběhem a rozsahem, chodbice) nebo větší plochy, v rámci kterých leží důlní díla, jejichž přesnou polohu a rozsah nelze z použitých podkladů přesněji určit:

Klíč	Název	Surovina	Rozsah	Rok pořízení záznamu	Stáří	Signatury
4748	Vysoká u Příbramě 2	Zlatonosná ruda	ojedinělá	2002	po r. 1945	GF P103303
1506	Vysoká u Příbramě 1	Železné rudy	systém	1988	do 19. století	

V poddolovaném území č. 4748 je navíc evidováno opuštěné průzkumné důlní dílo – šachtice VŠ-2.

Ochranné pásmo technické památky

Řešeným územím prochází technická památka „Struhy“.

Ochranné pásmo památky činí 10m od osy koryta a to na každou stranu.

Ochranná pásma dopravních tras

Řešeným územím prochází silnice III. třídy.

Ochranné pásmo silnice III. třídy činí 15m od osy vozovky nebo přilehlého pásu, a to na každou stranu (mimo zastavěné území).

Ochrana před zvýšenou hygienickou zátěží

V chráněném venkovním prostoru, venkovním prostoru staveb a vnitřních prostorách staveb při silnicích III. třídy je nutné dodržovat nejvýše přípustné hodnoty hluku. V případě nedodržení hlukových limitů budou případná protihluková opatření vybudována na náklady investorů této zástavby, a to mimo pozemky stávajících silnic.

Vyhlášené vodní zdroje a jejich ochranná pásma

Do východní části území obce zasahuje ochranné pásmo II. stupně. Omezení v ochranných pásmech vodní zdrojů je ustanoveno v § 30 odst. 7 a 8 vodního zákona a vlastním stanovením ochranného pásma vodního zdroje. Vodní zdroj se nachází za hranicí, v sousední obci Narysov.

Ochranná pásma elektrického vedení

Řešeným územím je prochází vzdušná a kabelová el. vedení VN 22kV. Uživatel území v blízkosti energetických venkovních vedení je omezován ve své činnosti ochrannými pásmy. Ochranné pásmo nadzemního vedení je souvislý prostor vymezený svislými rovinami vedenými po obou stranách vedení ve vodorovné vzdálenosti měřené kolmo na vedení od krajního vodiče vedení na obě jeho strany. Je dáno novelizovaným Energetickým zákonem nabývajícím účinnosti dne 1.1.2001. Ochranná pásma jsou:

- a) u napětí od 1kV do 35kV včetně 1. vodiče bez izolace - 7m.
- b) u napětí od 1kV do 35kV včetně 2. vodiče s izolací základní - 2m.
- c) u napětí od 1kV do 35kV včetně 3. závěsná kabel. vedení - 1m.

U stávajících el. zařízení, vybudovaných před účinností tohoto zákona, zůstávají původní ochranná pásma, tj. u el. vedení VN do 22kV je to 7m nebo 10m.

Ochranné pásmo trafostanice činí 7m od objektu, pro přílišný detail je zakresleno vč. trafostanice.

Ochranné pásmo komunikačního vedení

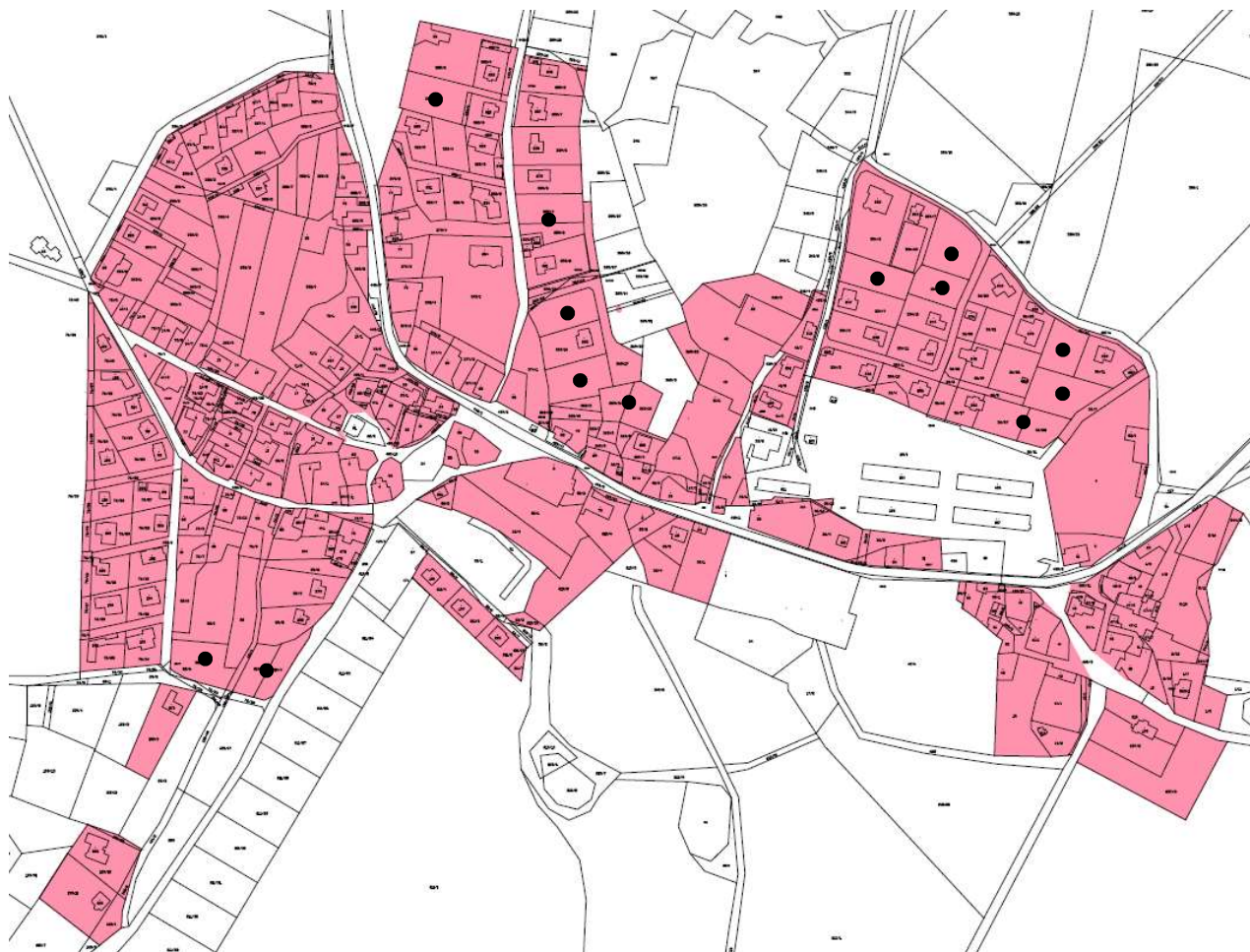
Řešeným územím prochází telekomunikační vedení. Jeho ochranné pásmo je 1,5m od osy. Pro přílišný detail je zakresleno vč. kabelu.

Ochranné pásmo radiokomunikací

V řešeném území se nachází radioreléové paprsky a radiokomunikační zařízení s ochranným pásmem. Jejich poloha je vyznačena ve výkresové části.

m) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ



Zastavěné území obce Vysoká u Příbramě není v současné době zcela využito, lze do něho umístit ještě cca 13 rodinných domů.

VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

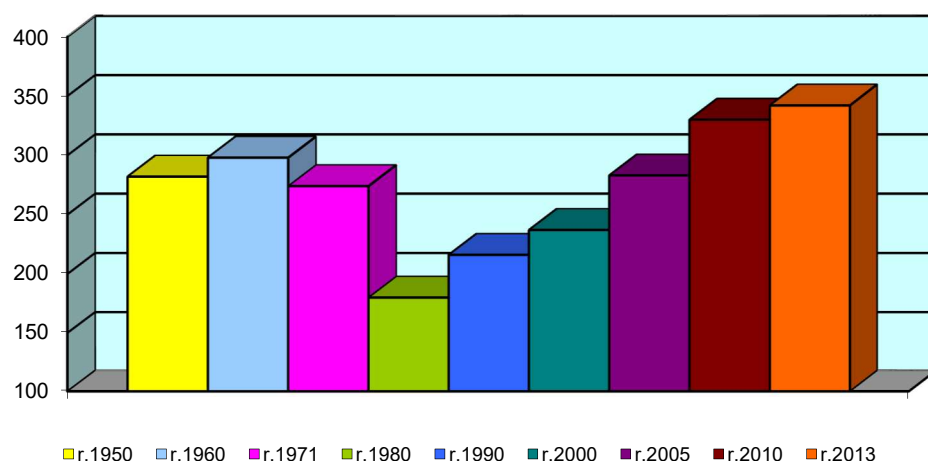
Snahou územního plánu je maximalizovat využití zastavěného území, ale bez dalších navrhovaných ploch se rozvoj řešeného území neobejde.

Počet obyvatel ve správním území

K nárůstu obyvatel obce Vysoká u Příbramě dochází v posledních letech zejména díky zájmu lidí bydlet v kvalitním životním prostředí. Dnes zde bydlí lidé ponejvíce v rodinném domě se zahradou, případně v domech bytových a dojíždějí za prací. Částečně je to způsobeno rehabilitací hodnot venkovského života (spojení bydlení s přírodou), vzrůstajícím stupněm automobilizace a nemožností dosažení bytu ve městě.

V ÚP je záměrně řešeno větší množství rozvojových ploch než jsou momentální skutečné potřeby sídla, především z důvodů možnosti variantního umístění a možnosti volby dle ceny pozemku a majetkoprávních vztahů. V řešeném území je předpokládán nárůst trvale žijících obyvatel.

Graf počtu obyvatel v obci



Vývoj trvale bydlícího obyvatelstva ve správním území obce Vysoká u Příbramě za posledních 8 let:

rok	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
počet obyvatel	302	310	313	316	330	338	340	342	341

Do zastavěného území obce Vysoká u Příbramě je možno umístit cca 13 rodinných domů.

Rozvoj bydlení je silně ovlivněn současným trendem zvyšování kvality bydlení (snížování počtu obyvatel v RD a zároveň zvyšování obytné plochy na obyvatele). Proto jsou navrženy plochy smíšené obytné především pro výstavbu rodinných domů. Územním plánem je rozvoj ploch smíšených obytných nadhodnocen, a to z důvodu potřeby přiměřené rezervy a z důvodu přilákání nových obyvatel do řešeného území. Reálná nabídka stavebních pozemků je však ve skutečnosti výrazně nižší především pro technickou i územní nepřipravenost stavebních pozemků, nebo majetkoprávních vztahů. Záměry na zástavbu v drobných lokalitách vychází z požadavků investorů vesměs na vlastních pozemcích.

Odůvodnění velikosti návrhových ploch

Sídlo	Velikost vymezených ploch pro bydlení (ha)	Velikost ploch pro výstavbu RD (ha)	Počet RD	Nárůst obyvatel
Vysoká u Příbramě	12	7	52	130

Pro vyhodnocení je uvažováno:

- 1ha vymezené plochy = 60% pro výstavbu RD + 20% pro dopravní a technickou infrastrukturu + 20% pro plochy veřejného prostranství
- velikost stavební parcely pro 1RD cca 1000m²
- ÚP stanovuje na vymezených plochách pro bydlení počet RD - cca 52

Předpokládaný vývoj počtu obyvatel

Z výše uvedené tabulky vyplývá, že ÚPD v zastavitelném území nabízí výstavbu cca 52 rodinných domů pro cca 130 obyvatel.

Při posuzování je nutné přihlídnout k okolnostem, že ne všechny stavební nabídky budou využity k výstavbě z důvodů majetkoprávních, a že ne všechny nové objekty bydlení budou sloužit k trvalému bydlení. Proto výsledný nárůst trvale bydlících obyvatel obce Vysoká u Příbramě je nutné vzhledem k uvedeným skutečnostem redukovat.

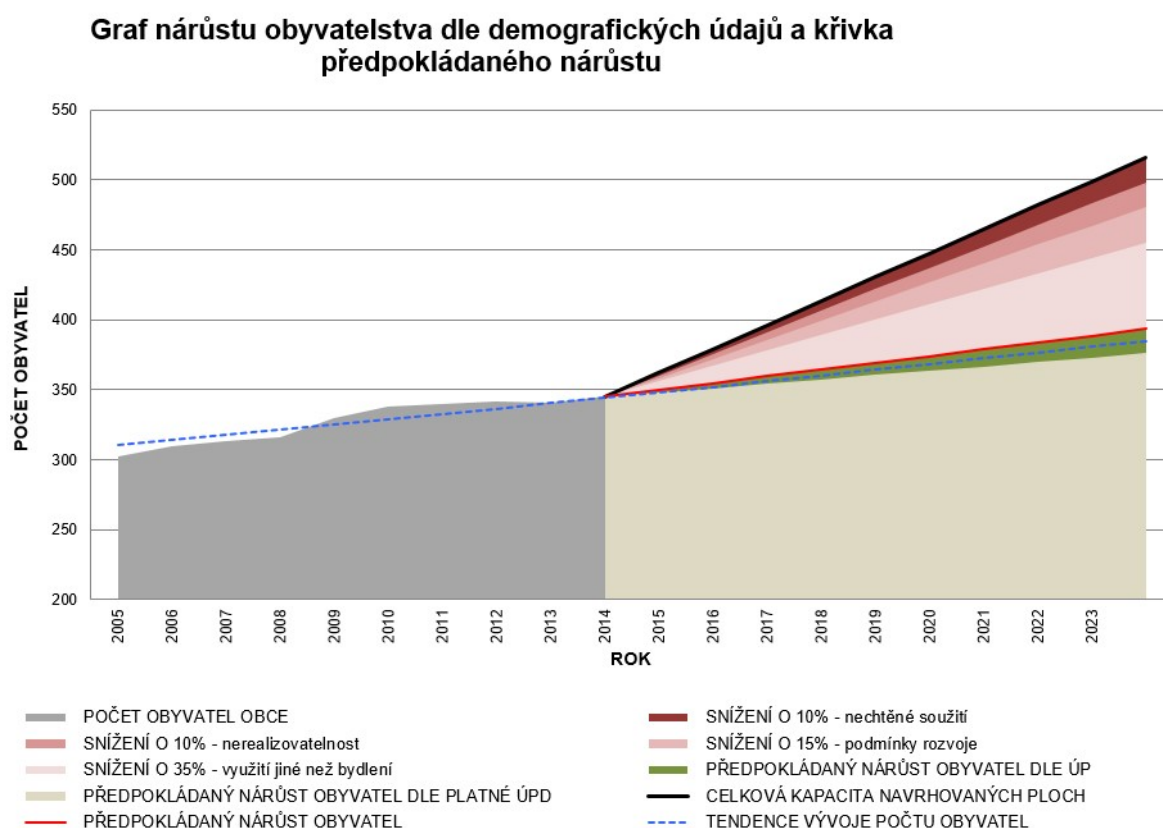
Předpokládané redukce a jejich zdůvodnění :

- cca 10% z důvodů nechtěného soužití, tj. cca 5 RD pro 13 obyvatel.

Jedná se především o soužití rodin dětí s rodiči a rozvedená manželství. V současné době se počty těchto soužití zvyšují a lze předpokládat, že počet cenzových domácností ještě vzroste.

- cca 10% z důvodů nerealizovatelnosti, tj. cca 5 RD pro 12 obyvatel
Výstavba v některých navržených lokalitách bude v návrhovém období obtížně realizovatelná, a to z ekonomických (např. náklady na technickou infrastrukturu převyšují náklady na výstavbu, finanční nedostupnost pozemků) nebo z majetkoprávních důvodů (např. nesouhlas majitele pozemku s vedením technické infrastruktury nebo dopravní stavby).
- cca 15% z důvodů podmínek rozvoje, tj. cca 8 RD pro 20 obyvatel
Do podmínek rozvoje jsou promítnuty požadavky vyplývající z polohy obce, např. blízkost centra zaměstnanosti, kvalitní životní prostředí.
- cca 35% plánovaných staveb nebude využito pro trvalé bydlení (rekreace, občanská vybavenost a podnikání umožněné v podmínkách využití území), tj. cca 18 RD pro 45 obyvatel

Po redukci je **možný reálný nárůst 16 nových rodinných domů pro cca 40 trvale bydlicích obyvatel.**



Za posledních 10 let dochází k poměrně pravidelnému nárůstu obyvatelstva (průměrný roční přírůstek je 5 obyvatel). Z této tendence lze dedukovat, že **vymezené zastavitelné plochy by měly dostačovat potřebám výstavby RD pro příštích 9 let.**

n) postup pořízení a zpracování ÚP Vysoká u Příbramě

Návrh zadání ÚP Vysoká u Příbramě byl zpracován na podzim roku 2013 a předložen k projednání v lednu roku 2014.

Dne 14. 1. 2014 v souladu s § 47 zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění (dále jen „stavební zákon“) bylo zahájeno projednání návrhu zadání ÚP Vysoká u Příbramě rozesláním návrhu zadání ÚP Vysoká u Příbramě dotčeným orgánům, sousedním obcím a ostatním organizacím a bylo zveřejněno na úřední desce Obecního úřadu Vysoká u Příbramě.

Projednané zadání ÚP Vysoká u Příbramě bylo předloženo v únoru roku 2014 zastupitelstvu obce Vysoká u

Příbramě ke schválení. Zastupitelstvo obce zadání schválilo dne 4. 3. 2014 usnesením č. 20140304/03/7.

Společné jednání o návrhu ÚP Vysoká u Příbramě se uskutečnilo dne 26. 5. 2015 v 10:00 hod. v zasedací místnosti Obecního úřadu Vysoká u Příbramě. Součástí společného jednání bylo projednání vlivů územního plánu na životní prostředí (SEA) a rozbor udržitelného rozvoje území.

Pořizovatel vyhodnotil stanoviska dotčených orgánů, na podkladě záporných stanovisek dokumentaci upravil a požádal o změnu stanoviska Krajský úřad Středočeského kraje, odboru životního prostředí a zemědělství.

Po doručení změny stanoviska KÚ Stč. kraje pořizovatel dále požádal dotčený orgán z hlediska zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí o stanovisko k vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí. KÚ Stč. vydal souhlasné dne 8. 12. 2015 pod čj. 139537/2015/KUSK a jeho závěry byly zapracovány do návrhu ÚP.

Pořizovatel požádal dne 13. 10. 2015 KÚ Stč. kraje, odbor regionálního rozvoje dle ust. § 50 odst. 7 stavebního zákona o posouzení návrhu Územního plánu Vysoká u Příbramě. KÚ Stč. kraje vydal souhlasné stanovisko dne 3. 11. 2015 pod čj. 145867/2015/KUSK, v kterém konstatoval:

Citace: „Krajský úřad posoudil podle ustanovení § 50 odst. 7 stavebního zákona návrh územního plánu 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 a konstatuje, že neshledal žádné rozpory a lze postupovat v dalším řízení o územním plánu.“

Pořizovatel dále vyhodnotil získané připomínky fyzických a právnických osob a vydal pokyny pro zapracování stanovisek a připomínek doručených po společném jednání. Předložená verze ÚP Vysoká u Příbramě je vyhotovena v souladu s těmito pokyny.

Po doručení potvrzení o odstranění nedostatků bylo zahájeno řízení o ÚP Vysoká u Příbramě. Řízení o ÚP Vysoká u Příbramě dle § 52 stavebního zákona proběhlo v období od 19. 9. 2017 do 7. 11. 2017, a to zveřejněním a odesláním veřejné vyhlášky, která oznamovala konání veřejného projednání včetně možnosti uplatnění stanovisek, námitek a připomínek. Veřejné projednání návrhu ÚP Vysoká u Příbramě podle § 52 stavebního zákona se konalo dne 30. 10. 2017 od 17:00 hod. v sále pohostinství A. Cempírka. Oznámení o veřejném projednání společně s výzvou o možnosti uplatnění připomínek a námitek bylo doručeno veřejnou vyhláškou. Do stanoveného data byly doručeny námítky vlastníků pozemků a staveb dotčených návrhem, které jsou součástí kapitoly p) a dále připomínky, které jsou součástí kapitoly o). Vzhledem k nutnosti opakovaného řízení o ÚP Vysoká u Příbramě nebyl návrh rozhodnutí o námítkách a vyhodnocení připomínek zasláno dotčeným orgánům – toto bude učiněno po opakovaném veřejném projednání tak, jak umožňuje stavební zákon. Pořizovatel zpracoval pokyny pro zpracování návrhu ÚP Vysoká u Příbramě, včetně vyhodnocení doručených stanovisek a vyjádření k veřejnému projednání. Zpracovatel ÚP Vysoká u Příbramě upravil podle pokynů a na základě upravené dokumentace bylo svoláno opakované veřejné projednání.

Veřejná vyhláška pro opakované veřejné projednání byla zveřejněna dne 2. 7. 2018 a možnost pro podání stanovisek, námitek a připomínek byla do 9. 8. 2018. Opakované veřejné projednání se konalo dne 2. 8. 2018 od 17:00 v pohostinství A. Cempírka. Oznámení o veřejném projednání společně s výzvou o možnosti uplatnění připomínek a námitek bylo doručeno veřejnou vyhláškou. Do stanoveného data byly doručeny námítky vlastníků pozemků a staveb dotčených návrhem, které jsou součástí kapitoly p). Doručené námítky a připomínky byly vyhodnoceny a všechny včetně doručených k veřejnému projednání konanému dne 30. 10. 2017 byly zaslány dotčeným orgánům pro vydání stanoviska k návrhu jejich vyhodnocení. Vyhodnocení připomínek a odůvodnění námitek je součástí textové části odůvodnění Územního plánu Vysoká u Příbramě.

Po uplynutí lhůty pro doručení stanovisek k návrhu vyhodnocení námitek byly předány Pokyny pro zpracování návrhu pro úpravu dokumentace pro vydání územního plánu.

o) vyhodnocení uplatněných připomínek

VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK VEŘEJNOSTI DORUČENÝCH K ŘÍZENÍ O ÚZEMNÍM PLÁNU S DATEM KONÁNÍ VEŘEJNÉHO PROJEDNÁNÍ DNE 30. 10. 2017

P01 – Spolek Naše Vysoká, Vysoká u Příbramě 140, 262 42 Rožmitál pod Třemšínem, doručeno dne 6. 11. 2017

Citace: „Pozemky včetně katastrálního území, nebo označení plochy v návrhu územního plánu, kterých se připomínka týká: H1, H2, H3, H4 – plochy architektonické, urbanistické a kulturní hodnoty

P15 – plocha přestavby (včetně ostatních ploch přestavby)

Připomínka (podrobný popis a případné zdůvodnění podávané připomínky):

- Nesouhlasíme s definováním ploch H1, H2, H3 a H4 a jejich důležitosti pro územní plán obce tak, jak je popisováno. Pokud mají okolní plochy v případě přestavby nebo výstavby respektovat například architektonické hodnoty těchto vymezených ploch, je nutno do územního plánu dopracovat i charakteristické prvky těchto ploch. Není zřejmé, jestli se má respektovat urbanistický vzhled současný, minulý nebo budoucí. Na současném urbanistickém vzhledu nelze trvat, pokud většina střech domů v těchto oblastech je pokryta eternitem či igelitovými plachtami, nebo pokud se v obci vyskytují domy s velmi různorodou fasádní úpravou – například plastové dílce. Stejně tak není řešení vzhled plochých střech v okolí návsi. To je nutno dopracovat a zpřesnit.
- Podle textové i mapové části plocha P15 musí respektovat architektonickou hodnotu plochy H1. Podle mapových podkladů jde o respektování sama sebe? Určitě není vhodné respektování současného vzhledu. Zde je nutná lepší specifikace, o co vlastně jde!
- Plochy smíšené obytné. Tyto plochy jsou velmi striktně omezeny podmínkami danými v návrhu tohoto územního plánu. Trvání na poměru stran nových staveb 1,0:1,5 je dosti silně limitující. Bývalé usedlosti se stavěly tak, že na obytnou část navazovala delší hospodářská (stáj, stodola, dřevník, atd.) tím byl dán praktický půdorys staveb. Trváním na této podmínce se zcela uzavírá cesta ke stavbě nízkoenergetických domů, které jsou v současnosti velmi žádané a následně i provozně i ekonomičtěji využitelné. V podmínkách není stanoveno, zda plánované garáže, nebo garážová stání budou součástí hlavní obytné budovy, jestli se budou počítat do navrhovaného poměru pro zástavbu 1,0:1,5. V územním plánu je toto nutno lépe specifikovat, nebo zdůvodnit, nebo odstranit.
- Výroková část, strana 22. Použité pojmy „Negativní vlivy na přírodu a životní prostředí (znečištění ovzduší, znečištění vod, znečištění půdy) jsou zejména: ze zemědělství – rozorání mezí, rekultivace křovinných porostů, používání hnojiv.

Není napsáno, jakých hnojiv. Nejsou jen průmyslová hnojiva, neodbornou veřejností zatracovaná, ale také hnojiva přírodní na biologickém základě. Například: vápenec, drčená sláma, zelené hnojení, hnůj a kompost. Pokud v územním plánu je uvedena tato lehkovážná věta, pak je plně v rozporu se stanoviskem jiné části územního plánu, kde se počítá se zřízením plochy pro kompostování v režii obce. Pak zřízení kompostárny je plně samo proti jiné části územního plánu. Je nutno dát do souladu s výroky v rámci celého územního plánu, aby se to vzájemně nevyklučovalo.

Tímto podle ustanovení § 50 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) podáváme proti předmetnému návrhu ÚP Vysoká u Příbramě výše uvedené připomínky a současné návrhy jejich možného řešení.“

Vyhodnocení:

- Vzhledem k tomu, že územní plán nesmí nahrazovat prvky náležející regulačnímu plánu, není možné v ÚP Vysoká u Příbramě definovat tvary střech, použitou krytinu, barvu apod. Z těchto důvodů je v ÚP Vysoká u Příbramě uvedena ochrana hodnot jednotlivých ploch H1, H2, H3 a H4 způsobem odkazujícím na okolní zástavbu, tradiční místní architekturu apod. – viz kapitola b) základní koncepce rozvoje území, ochrany a rozvoje jeho hodnot. Z uvedených textů vyplývá, které části je v budoucnu nutno ochránit, i když v současné době vykazují stavby v dotčeném území nesoulad s navrženým řešením.
- Plocha P15 vymezuje plochu přestavby bývalého areálu starobylého panského statku a současně je na tomto území vymezena plocha H1, která je vymezena jako hodnota v území – obci Vysoká u Příbramě. Z výše uvedeného jednoznačně vyplývá, že plocha přestavby musí respektovat požadavky určené v ochraně hodnoty plochy H1. Zároveň na plochu přestavby P15 je předepsáno zpracování územní studie.
- Respektování půdorysného tvaru obdélníka v poměru stran větším než 1:2 delší stranou po vrstevnici je uvedeno v požadavcích krajinného rázu. Kapitola c) urbanistická koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídlení zeleně popisuje v tomto místě tradiční zástavbu, a to především v návaznosti na morfologii terénu, tj. začlenění do terénu, který je v obci svažitý. Z těchto důvodů je zde navrženo situování staveb do terénu, a to nejen z pohledu krajinného rázu, ale i z pohledu ekonomického.

d. Konstatování v tomto bodě je vyjmuto z jednotlivých částí, které spolu zcela nesouvisí. Odkaz na str. 22 (viz výše) – zde jsou v „Použitých pojmech“ obecně uvedeny rovněž další negativní vlivy na přírodu a životní prostředí – viz citace:

„Negativní vlivy na přírodu a životní prostředí (znečištění ovzduší, znečištění vod, znečištění půdy) jsou zejména:

- ze zemědělství – rozorání mezí, rekultivace křovinných porostů, používání hnojiv*
- z průmyslu – hluk, emise způsobující kyselé spady, vznik odpadů z výroby, staré ekologické zátěže*
- ze stavebnictví – zábory půdy, odvodňování, hluk a prašnost, změna krajinného rázu, narušení ekologické stability území*
- z odpadového hospodářství – černé skládky*
- ze zvyšování životní úrovně – emise z dopravy, spalování fosilních surovin, používání chemických přípravků“*

Možnost zřízení komunitní kompostárny je umožněno v plochách zemědělských a její zřízení bude podléhat povolení příslušných úřadů. Které stanoví konkrétní podmínky pro samotnou realizaci v závislosti na lokalizaci. V ÚP Vysoká u Příbramě je k možnosti realizace komunitního kompostování uvedeno: *„Realizace komunitního kompostování, stavby silážních jam a polních hnojišť za splnění podmínky vzdálenosti min. 500 m od obytných ploch a dále splnění zákonných podmínek.“*

Z plochy Z51 bude možnost umístění kompostárny vyjmuta.

Pozn.: Podatel uvádí, že podává připomínku podle § 50 stavebního zákona. Pořizovatel přesto tuto připomínku přijal, i když byla podána v termínu řízení o územním plánu podle § 52 stavebního zákona.

p) návrh rozhodnutí o uplatněných námitkách

NÁVRH ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH DORUČENÝCH K ŘÍZENÍ O ÚZEMNÍM PLÁNU S DATEM KONÁNÍ VEŘEJNÉHO PROJEDNÁNÍ DNE 30. 10. 2017

N01 – Tomáš Němec, Vysoká u Příbramě 4, 262 42 Rožmitál pod Třemšínem, doručeno dne 27. 10. 2017

Citace: „Jsem majitelem pozemku 41/10 a 41/11 v k. ú. Vysoká u Příbramě a tento pozemek je celý v návrhu územního plánu navržen jako plocha pro dopravní infrastrukturu. Nesouhlasím s tím, protože část pozemku využívám jako nádvoří k přilehlé budově, kterou vlastním. Navrhuji plochu dopravní infrastruktury vést pouze v místě, kde je stávající asfaltová komunikace.“

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění: V návrhu ÚP Vysoká u Příbramě bude navrhovaná trasa komunikace upravena pouze na část stávající komunikace, která je dostatečně dimenzována na provoz v této oblasti.

N02 – Tomáš Němec, Vysoká u Příbramě 4, 262 42 Rožmitál pod Třemšínem, doručeno dne 27. 10. 2017

Citace: „Jsem majitelem pozemků p. č. 226/1; 226/2; 227/1 v k. ú. Vysoká u Příbramě navržených v návrhu územního plánu jako plocha Z57. V této ploše je navržená maximální zastavitelnost 10 %, ale jelikož v následujících 20 letech plánuji rozvoj svého hospodářství a chtěl bych na tomto místě vybudovat farmu i s vlastními sklady komodit a strojů, požaduji o navýšení maximální zastavitelné plochy na 20% (pro budovy a zpevněné plochy - cesty, nádvoří) a 15% pro vodní plochy (vybudování protierozních opatření, tj. o co nejdelší zdržení dešťové vody v území, zvyšování retenční schopnosti území budováním průlevů, zasakovacích pásů a záchytných příkopů nebo navrácením koryt drobných vodních toků do přírodně blízkého stavu).“

Doplnění námitky, doručeno dne 31. 10. 2017

Citace: „Žádám o zvýšení zastavitelné plochy na 20 % z těchto důvodů:

- plánuji chovat více druhů hospodářských zvířat a každý druh potřebuje své přístřešky, zimoviště a krmeliště: např.:
- pro chov koní je za potřebí vybudovat stáje, krytou jízdárnu, sklad krmiv, sklad na chlévskou mrvu,
- pro chov drobná zvěře je potřeba vybudovat krytý stáje, sklad krmiv,

- pro chov všech ostatních zvířat musím zajistit budovu pro skladování sena a slámy, sklad zemědělských komodit (pšenice, ječmen, aj.) sklady objemných krmiv-silážní jámy,
- potřebují kryté stání pro stroje, kterými zajišťuji zemědělskou prvovýrobu (traktory, kombajny, postřikovač, sečku, pluh atd.),
- technické zařízení pro zaměstnance, dílny na opravy strojů, rampa na mytí strojů.

Všechny tyto budovy jsou prostorově náročné a stávající návrh by mě do budoucna velmi limitovala bránil rozvoji podnikání.“

Námítce se částečně vyhovuje.

Odůvodnění: Na základě nesouhlasu orgánu ochrany přírody a krajiny KÚ Stč. kraje bylo dohodnuto a na základě změny stanoviska KÚ Stč. kraje, Odboru životního prostředí a zemědělství, čj. 141632/2017/KUSK ze dne 19. 12. 2017 bude plocha do ÚP Vysoká u Příbramě zařazena, a to o výměře cca 1,3 ha s max. procentem zastavitelnosti 50 %. Její vymezení, konkrétně na parc. č. 226/1 a 226/2 v k. ú. Vysoká u Příbramě, bude navazovat na plochu technické infrastruktury Z53 určenou pro čistírnu odpadních vod, Zbývající část bude ponechána dle původního zařazení, tj. v ploše zemědělské.

Na základě stanoviska KÚ Stč. kraje – viz níže bylo znění odůvodnění námítky vyhodnoceno níže uvedeným způsobem:

Odůvodnění: Na základě nesouhlasu orgánu ochrany přírody a krajiny KÚ Stč. kraje bylo dohodnuto a na základě změny stanoviska KÚ Stč. kraje, Odboru životního prostředí a zemědělství, čj. 141632/2017/KUSK ze dne 19. 12. 2017 bude plocha do ÚP Vysoká u Příbramě zařazena, a to o výměře cca 1,3 ha s max. procentem zastavitelnosti 40 %. Její vymezení, konkrétně na parc. č. 226/1 a 226/2 v k. ú. Vysoká u Příbramě, bude navazovat na plochu technické infrastruktury Z53 určenou pro čistírnu odpadních vod, Zbývající část bude ponechána dle původního zařazení, tj. v ploše zemědělské.

N03 – Luboš Kubala, Vysoká u Příbramě 33, 262 42 Rožmitál pod Třemšínem, doručeno dne 1. 11. 2017

Citace: „Podle ÚP bych nemohl pozemky plnohodnotně používat dle záměru, který přikládám.

Příloha č. 2: Celá plocha bude využívání k pěstování Bio zeleniny, bylin, keřů a stromů, pro potřeby rodiny, což bylo předběžně projednáno na ŽP a nejsou proti tomu námítky. Nebude používána žádná chemie.

Na pozemku máme v úmyslu postavit pouze jeden dům z přírodního materiálu. V koordinačním výkresu územního plánu je i vyznačeno vhodné místo (příloha č. 4).

Veškeré nároky na provoz budou zajišťovány svépomocí, takže obec nebude ničím zatížena.

Příloha č. 3: v souladu s ust. § 52 odst. 2 a 3 stavebního zákona, tímto uplatňuji námítku k návrhu Územního plánu Vysoká u Příbramě.

Pozemky parc. 399, 400/2, 402/3 v kat. území Vysoká u Příbramě požadují vymezit pro zástavbu pouze jedním rodinným domem s tím, že zbytek plochy by byl jako zemědělská plocha.

ODŮVODNĚNÍ:

Již v rámci společného jednání o návrhu ÚP jsem uplatnil připomínku, aby pozemky v mém vlastnictví 399, 400/2 a 402/3 v kat. území Vysoká u Příbramě byly vymezeny k bydlení. Této mojí připomínce vyhověno nebylo s následujícím odůvodněním:

1/ K pozemkům není příjezdová komunikace.

2/ Není zde návaznost na již zastavěné území.

K tomuto odůvodnění uvádím:

Ad1./ K předmětným pozemkům existuje dopravní napojení – a to pozemek 452/2 v kat. území Vysoká u Příbramě, vlastník Stč. kraj, ostatní komunikace. Tuto komunikaci obec pravidelně v zimě prohrnuje.

Ad.2./ Předmětné území svým severovýchodním cípem prakticky přiléhá k zastavěnému území.

Za zásadní věc ovšem považuji skutečnost, že na předmětných pozemcích se nacházela stavba hájenky, což prokazuje historické ortofoto z 50. let.

Doloženo v příloze č. 5.“

Pozn.: Grafické přílohy jsou uloženy u pořizovatele na OÚ Vysoká u Příbramě.

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Pozemky parc. č. 399, 400/2 a 400/3, vše k. ú. Vysoká u Příbramě jsou ze všech stran obklopeny lesními pozemky, kde je vzrostlý les, popř. zámecký park, kde jsou rovněž vzrostlé stromy. Přímé

napojení na zastavěné nebo zastavitelné území zde není, nejbližší vzdálenost od zastavěného území je cca 230 m. S tím souvisí i napojitelnost na inženýrské sítě v obci (stávající, popř. navrhované), kde by jejich vybudování představovalo značné finanční náklady, i když vybudování samostatného zdroje vody, odkanalizování je v Územním plánu umožněno. Komunikace probíhající k rohu pozemku parc. č. 402/3, který úzce navazuje na pozemek parc. č. 399 je mimo jiné přístupovou komunikací pro dopravní obsluhu Památníku Antonína Dvořáka, která je ve vlastnictví Středočeského kraje, a z tohoto důvodu a účelu je majitelem udržována. Změna využití plochy na možnost výstavby rodinného domu zde nebyla doporučena ani KÚ Stř. kraje, Odborem životního prostředí a zemědělství ve stanovisku čj. 141632/2017/KUSK vydaného dne 19. 12. 2017, kde je uvedeno: „*Orgán ochrany ZPF doporučuje ponechat pozemky parcelní číslo 399, 400/2 a 402/3 v katastrálním území Vysoká u Příbramě ve funkční ploše zemědělské dle aktuálně projednávaného návrhu územně plánovací dokumentace. Zařazení těchto pozemků do zastavitelných ploch je z hlediska ochrany ZPF neopodstatněné – obec disponuje jinými dosud nevyužitými rozvojovými lokalitami.*“ Na základě těchto skutečností nelze využít pozemků parc. č. 399, 400/2 a 400/3, vše k. ú. Vysoká u Příbramě změnit.

Možnost pěstování Bio zeleniny, bylin, keřů a stromů pro potřeby rodiny je zde svým vymezením v ÚP Vysoká u Příbramě umožněna a z těchto důvodů není potřeba měnit funkční využití plochy.

NÁVRH ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH DORUČENÝCH K ŘÍZENÍ O ÚZEMNÍM PLÁNU S DATEM KONÁNÍ VEŘEJNÉHO PROJEDNÁNÍ DNE 2. 8. 2018

K opakovanému veřejnému projednání bylo doručeno ze strany vlastníků pozemků podání, která nebylo možné akceptovat, a to z důvodu, že se jejich navrhovatelé vyjadřovali k náležitostem, které nebyly součástí změněných částí dokumentace Územního plánu Vysoká u Příbramě v období od veřejného projednání konaného dne 30. 10. 2017 do opakovaného veřejného projednání konaného dne 2. 8. 2018.

N04 – JUDr. Dušan Strýček, advokát, Mariánské údolí 126, 261 01 Příbram II, zastupující p. Luboše Kubalu, doručeno dne 20. 7. 2018

Citace: „Vím, že můj klient podal (dokonce opakovaně) námitku proti návrhu územního plánu obce Vysoká u Příbramě. Konkrétně v podáních ze dne 10. 6. 2015 a dále ze dne 1. 11. 2017. Také vím, že námitka mého klienta nebyla shledána důvodnou, jak vyplývá z textu návrhu územního plánu vyvěšeného v elektronické podobě na stránkách vaší obce. Zdůvodnění nevyhovění námitce mého klienta obsahuje argumentaci v tom smyslu, že „pozemky klienta jsou ze všech stran obklopeny lesními pozemky, že nejsou přímo napojené na zastavěné či zastavitelné území obce, že nejbližší vzdálenost je cca 230 m, s čímž souvisí i napojení na inženýrské sítě v obci, že komunikace vedoucí k pozemkům klienta je ve vlastnictví kraje a že ani kraj nedoporučil změnu využití dané plochy“.

S takovou argumentací obce můj klient zásadně nesouhlasí. Není pravdou, že by neexistovalo tzv. přímé napojení pozemků klienta (dále jen „dotčených“) na veřejnou komunikaci. Z veřejné komunikace ve vlastnictví kraje je přímý vstup na dotčené pozemky.

Že dotčené pozemky neleží v bezprostřední blízkosti zastavěného území, je pravda. Zároveň je ale pravda i to, že dotčené pozemky bezprostředně navazují na hranici zastavěného území, což přímo vyplývá z návrhu územního plánu obce Vysoká u Příbramě – konkrétně z tzv. Hlavního výkresu!

Není pravdou ani to, že by pozemky ze všech stran byly obklopeny lesem. Situace na místě samém jasně prokazuje zjevnou nepravdu tohoto tvrzení obce.

Klient nevidí ani žádný problém s napojením na veřejnou infrastrukturu, kde by vybudování přípojek údajně představovalo značné náklady. Klient zamýšlí dotčené pozemky zastavět jediným domem, u něž by odpadní vody řešila domovní čistírna a pitnou vodu pak řešila vlastní studna. Napojení na elektrickou rozvodnou síť by si klient řešil ve vlastní režii bez jakékoli participace obce.

Fakt, že kraj zařazení dotčených pozemků do územního plánu obce jako pozemků stavebních, nedoporučil, sice klient nechápe, nicméně to není žádný věcný argument pro nevyhovění jeho žádosti. Vágní poukaz kraje na to, že obec disponuje množstvím jiných rozvojových ploch snad ani nemohl být míněn vážně.

Pokud jde o argument obce, že možnost pěstování zeleniny na dotčených pozemcích umožňuje návrh nového územního plánu obce, jasně prokazuje, že argumentace mého klienta naopak nebyla vůbec pochopena. On chtěl ve své původní námitce pouze poukázat na to, že na dotčených pozemcích nehodlá provádět masivní občanskou zástavbu. Naopak jeho syn zamýšlí na pozemcích postavit jediný standardní

rodinný dům a na přilehlé zahradě pak pěstovat zeleninu, byliny a podobně s tím, že pěstování zeleniny by neprováděl v situaci, kdy by nemohl pozemky oplotit a žít na nich v zamýšleném domě, neboť by mu třetí osoby výpěstky prostě rozkradli.

Klient se tedy domnívá, že jeho dotčené pozemky splňují všechna kritéria proto, aby byly zařazeny do návrhu nového územního plánu obce Vysoká u Příbramě, byť pouze v tom rozsahu (z hlediska dodržení požadovaných vzdáleností od pozemků sousedních) na nich mohl být postaven jediný standardní rodinný dům! Proto klient navrhuje, aby obec po důkladném zvážení celé věci a vyhodnocení takto doplněných námitek Luboše Kubaly své zamítavé stanovisko změnila a jeho dotčené pozemky do návrhu nového územního plánu zařadila.“

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění: K návrhu vyhodnocení námítky **N03** doplňujeme:

Námítkou je požadováno o umístění zcela nového útvaru – domu ve volné krajině. Urbanistická koncepce územního plánu nevytváří další – izolované a samostatné urbanizované celky v krajině. Vazba na vlastnické vztahy, počet či charakter žádostí navrhovatele není v tomto smyslu určující. Je potřeba konstatovat, že neexistuje veřejné subjektivní právo vlastníka na zařazení jeho pozemku do zastavitelného území, jednak proto, že navrhovatel nebyl ve stávajícím možném využití svého pozemku územním plánem jakkoli omezen, neboť územní plán na možném využití pozemku navrhovatele nic nezměnil. Navrhovatel vlastní pozemek nacházející se v ploše nezastavitelné. Územní plán ho proto na jeho právu nemohl zkrátit, neboť ponechává pozemky ve stejném stavu jako předchozí územně plánovací dokumentace, tj. Územní plán obce Vysoká u Příbramě.

Zastavěné území je dle metodiky vymezeno včetně zámeckého parku navazujícího na zámek Vysoká u Příbramě a Památník Antonína Dvořáka. Plochy zastavěné stavebními objekty - rodinnými domy napojenými na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu jsou ve skutečnosti ve vzdálenosti cca 230m jižním směrem od pozemků parc. č. 399, 400/2, 402/3 v k. ú. Vysoká u Příbramě. Ve srovnatelné vzdálenosti východně od výše uvedených pozemků se nachází další zastavěná plocha stavbou, a to budova zámku. Další stavby se v návaznosti na pozemky navrhovatele nevyskytují. Z toho vyplývá, že plocha pro výstavbu rodinného domu na zmíněných pozemcích přímo nenavazuje přímo na plochy zastavěné stavebními objekty s napojením na veřejnou infrastrukturu.

V kapitole c) urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně jsou stanoveny podmínky pro využití zastavitelných ploch, kde je uvedeno: „*Nová výstavba bude uskutečňována směrem od současně zastavěného území do volné krajiny. Žádné z navržených objektů nesmí být umístěny dále než 100 m do volné krajiny bez dořešení prostoru mezi objektem a současně zastavěným územím. Vyjma ploch technické a dopravní infrastruktury a plochy smíšené výrobní Z57, která je umístěna ve větší vzdálenosti od zastavěného území.*“

Rovněž kapitola b) základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot stanovuje ve své části Architektonické, urbanistické a kulturní hodnoty jednu z podmínek: „*Kromě ochrany řešeného území dle platných právních předpisů z hlediska státní památkové péče (kulturní památky zapsané v Ústředním seznamu kulturních památek ČR; území s archeologickými nálezy) jsou územním plánem chráněny:*

- *další urbanisticky hodnotné celky dotvářející kostru obce (bývalý areál panského sídla, areál Vily Rusalka - vymezená hodnota H2, park se zámkem – vymezená hodnota H4)*

Ochrana hodnoty H4

- *plochy zámečku i nadále dobře udržovat*
- *vhodným uspořádáním zeleně dle odborného projektu umožnit jeho vyniknutí“*

Z podmínek je tedy zřejmé, že je požadavkem ochrana i zámeckého parku, a to nejen na pozemcích stávajícího parku, ale i bezprostředního okolí, aby se nebyl park se zámkem znehodnocován za plotem nevhodnými stavebními zásahy.

Dalším argumentem proti možnosti vymezení zastavitelné plochy na pozemcích ve vlastnictví navrhovatele je ochrana krajinného rázu a dále ochrana přírodních ploch – lesních pozemků, kde se v lese nachází významný prvek v krajině, a to Rusalčino jezírko. Prioritou ochrany krajinného rázu je zachování charakteristického uspořádání krajiny (např. geomorfologie, rozložení přírodních ploch, vodní toky a plochy, mozaika lesů, polí, luk, cestní síť a urbanistický typ venkovského sídla), což zajišťuje vymezení ploch zastavitelných a nezastavitelných v územně plánovací dokumentaci tak, jak je uvedeno v Územním plánu Vysoká u Příbramě. Toto řešení je také mimo jiné uvedeno v kapitole b) základní koncepce rozvoje území

obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot v části Přírodní hodnoty, kde je uvedeno: „V krajině mimo sídlo bude kladen důraz na zachování přírodního charakteru území. Zastavitelné plochy jsou vymezeny v návaznosti na zastavěné území, přípustné stavby ve volné krajině jsou minimalizovány (technická infrastruktura, stavby pro zabezpečení zemědělské a lesnické činnosti) tak, aby nenarušily celkový ráz krajiny a původní zástavby a neohrožily přírodu. Oplocení v nezastavěném území je možné realizovat pouze formou oplocení pastvin. Vyjma ploch vymezených „hranicí území s možností umístění staveb dle § 18 odst. 5 SZ“ (viz grafická část) kde je přípustné umisťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pro zemědělství.“

Z výše uvedeného zcela jednoznačně vyplývá, že zástavbu ve vzdálenosti cca 230 m od ploch zastavěných stavebními objekty v návaznosti na zámecký park se zámkem a lesní pozemky s nedalekým Rusalčíným jezírkem není možné vymezit. Ochrana přírodních a kulturních hodnot má v obci významný charakter a není žádný relevantní důvod vymezit plochu pro rodinný dům a zahradu pro pěstování zeleniny.

STANOVISKA DORUČENÁ K NÁVRHU ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR, odbor hornictví, Na Františku 1039/32, 110 15 Praha 1, čj. MPO 61152/2018 ze dne 15. 8. 2018

Citace: „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 § 53 odst. 14 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů následující stanovisko S návrhem rozhodnutí o námitkách a návrhem vyhodnocení připomínek výše uvedeného územního plánu souhlasíme.“

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, Zborovská 81/11, 150 21 Praha 5, čj. 108101/2018/KUSK ze dne 13. 9. 2018

Odbor životního prostředí a zemědělství

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

Citace: „K připomínce N02 pana T. Němce uvádí pořizovatel územního plánu Vysoká u Příbramě následující: „Na základě nesouhlasu orgánu ochrany přírody a krajiny KÚ Stč. kraje bylo dohodnuto a na základě změny stanoviska KÚ Stč. Kraje, Odboru životního prostředí a zemědělství, čj. 141632/2017/KUSK ze dne 19. 12. 2017 bude plocha do územního plánu zařazena, a to o výměře cca 1,3 ha s max. procentem zastavitelnosti 50 %.....“ Příslušný úřad upozorňuje, že k předmětné ploše, tedy ploše v návrhu územního plánu označené jako Z57 bylo příslušným úřadem požadováno dopracování vyhodnocení vlivů provádění územního plánu na životní prostředí (tzv. vyhodnocení SEA) ve stanovisku č. j. 006682/2018/KUSK ze dne 12. 2. 2018. Z dopracovaného vyhodnocení SEA vyplynul požadavek na snížení procenta zastavěnosti 40 %. Toto příslušný úřad akceptoval a neměl proto námitek k opakovanému veřejnému projednání návrhu územního plánu Vysoká u Příbramě, ve kterém bylo procento zastavěnosti 40 % u plochy Z57 uvedeno. Příslušný úřad tedy proto požaduje zachování 40 % zastavěnosti na ploše Z57 – plochy smíšená výrobní tak, jak je uvedeno v návrhu územního plánu Vysoká u Příbramě pro opakované veřejné projednání.“

Vyhodnocení: Text námítka bude upraven dle podmínek pro plochu Z57 tak, aby byl soulad mezi jednotlivými částmi, tj. procento zastavěnosti bude 40%.

- ostatní zákony

Citace: „Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, na základě jemu svěřených kompetencí podle jednotlivých složkových zákonů na úseku životního prostředí: zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, 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 (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, a zákona č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými směsmi a o změně zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích (zákon o prevenci závažných havárií), ve znění pozdějších předpisů, nemá připomínky k návrhu rozhodnutí o námitkách a návrhu

vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu územního plánu Vysoká u Příbramě, neboť nejsou dotčeny naše zájmy, případně není Krajský úřad příslušný k uplatnění stanoviska.“

Odbor dopravy

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

Odbor kultury a památkové péče

Citace: „Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor kultury a památkové péče, není příslušný podle ust. § 28 odst. 2 písm. c) zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů k uplatnění stanoviska k návrhu rozhodnutí o námitkách a návrhu vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu územního plánu Vysoká u Příbramě, a proto nemá připomínky.“

Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze, Dittrichova 329/17, 128 01 Praha 2, čj. KHSSC 43907/2018 ze dne 29. 8. 2018

Citace: „Na základě žádosti Obce Vysoká u Příbramě, Vysoká u Příbramě 128, 262 42 Rožmitál pod Třemšínem, IČ: 00243574, doručené dne 15.08.2018 pod čj. KHSSC 43907/2018, posoudila Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze (dále jen KHS) jako dotčený správní úřad věcně příslušný podle § 77 odst. 1 a § 82 odst. 2 písm. i) a j) zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“), a místně příslušný dle § 11 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), a § 82 odst. 1 a přílohy č. 2 zákona předložený návrh rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu územního plánu obce Vysoká u Příbramě v rozsahu právní úpravy provedené § 30 odst. 1 a § 77 odst. 2 zákona, a v souladu s ustanovením § 4 odst. 2 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) vydává dle § 149 odst. 1 správního řádu toto stanovisko:

S návrhem rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu územního plánu obce Vysoká u Příbramě se souhlasí.“

Česká republika – Krajské ředitelství policie Středočeského kraje, Na Baních 1304, 156 00 Praha 5, čj. KRPS-248655-1/ČJ-2018-0100MN ze dne 17. 8. 2018

Citace: „Sdělujeme Vám, že z hlediska zájmů Krajského ředitelství policie Středočeského kraje nemáme k vyhodnocení námitek uplatněných k návrhu územního plánu Vysoká u Příbramě připomínek.“

q) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

1. Dokumentace odůvodnění Územního plánu Vysoká u Příbramě obsahuje v originálním vyhotovení 82 stran A4 textové části.
2. Grafická část odůvodnění Územního plánu Vysoká u Příbramě je nedílnou součástí tohoto návrhu ÚP jako příloha č. 2 a obsahuje celkem 3 výkresy.

Seznam příloh - Odůvodnění:

- | | |
|--|------------|
| 4. Koordinační výkres | 1 : 5 000 |
| 5. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu | 1 : 5 000 |
| 6. Výkres širších vztahů | 1 : 50 000 |

r) seznam zkratk použitých v textu

- | | |
|----------------|---|
| 1. Akt ZÚR StK | 1. Aktualizace Zásad územního rozvoje Středočeského kraje |
| 2. Akt ZÚR StK | 2. Aktualizace Zásad územního rozvoje Středočeského kraje |

BC	biocentrum
BK	biokoridor
BPEJ	bonitovaná půdně ekologická jednotka
ČOV	čistírna odpadních vod
ČSN	Česká technická norma
ČSÚ	Český statistický úřad
k. ú.	katastrální území
KÚ StK	Krajský úřad Středočeského kraje
LBC	lokální biocentrum
LBK	lokální biokoridor
NN	nízké napětí
NV	nařízení vlády
PUPFL	pozemky určené k plnění funkce lesa
RC	regionální biocentrum (vymezené dle ZÚR StK)
RD	rodinný dům
RK	regionální biokoridor (vymezený dle ZÚR StK)
SEA	proces posuzování vlivů na životní prostředí
SZ	Stavební zákon
TS	trafostanice
ÚP	územní plán
ÚPD	územně plánovací dokumentace
ÚSES	územní systém ekologické stability
VN	vysoké napětí
VO	veřejné osvětlení
ZPF	zemědělský půdní fond