

OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY
Zastupitelstva obce Svatý Jan pod Skalou

č. 1 / 2014
ze dne _____

ÚZEMNÍ PLÁN
SVATÝ JAN POD SKALOU

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI ÚZEMNÍHO PLÁNU SVATÝ JAN POD SKALOU	
<i>Vydalo:</i>	Zastupitelstvo obce Svatý Jan pod Skalou
<i>Datum nabytí účinnosti:</i>	1.5.2014
<i>Pořizovatel:</i>	Ing. arch. Dana Vilhelmová Vedoucí odboru územního plánování a regionálního rozvoje Městského úřadu Beroun Razítko a podpis:

OBEC SVATÝ JAN POD SKALOU

ZASTUPITELSTVO OBCE

Svatý Jan pod Skalou 6, 266 01 Beroun
Telefon/Fax: +420 311 672 115

IČ 00509825, ORP Beroun, kraj Středočeský
Mail: ou@svatyjan.cz; Web://www.svatyjan.cz

OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY č. 1/2014

Zastupitelstvo obce Svátý Jan pod Skalou, příslušné podle ustanovení § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění, za použití ustanovení § 43 odst. 4 stavebního zákona, § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád v platném znění, § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti svým usnesením 04/17/2010-2014 ze dne 14. 4. 2014

v y d á v á

ÚZEMNÍ PLÁN

SVATÝ JAN POD SKALOU

zhotovený projektantem Ing. arch. Petrem Vávrou, IČ 16898401, autorizovaným architektem ČKA 01 189, ve formě opatření obecné povahy č. 1/2014. Územní plán stanovuje pro celé území obce Svátý Jan pod Skalou základní urbanistickou koncepci, koncepci uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezuje zastavěné území, zastavitelné plochy a plochy přestavby, plochy a koridory pro veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření a stanovuje podmínky pro využití těchto ploch a koridorů, jak je uvedeno v jeho textové a grafické části.

1. **Textová část územního plánu - je v příloze č. 1 tohoto opatření obecné povahy jako jeho nedílná součást: ÚZEMNÍ PLÁN SVATÝ JAN POD SKALOU, Textová část v rozsahu stran č.1 až č.19.** Zpracovatel: Ing.arch. Petr Vávra - STUDIO KAPA, autorizovaný architekt - ČKA 01 189, Na Petynce 88, Praha 6. Datum vyhotovení: březen/2014.
2. **Grafická část územního plánu obsahuje přílohy č. 2 až č. 4 tohoto opatření obecné povahy, kterými jsou dále uvedené výkresy:**

- příloha č. 2 - výkres č. 1 - Výkres základního členění, měřítko 1:5000
- příloha č. 3 - výkres č. 2 - Hlavní výkres, měřítko 1:5000
- příloha č. 4 - výkres č. 3 - Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací, měřítko 1:5000

ODŮVODNĚNÍ

1. Textová část odůvodnění:

Část A - jako nedílná součást tohoto odůvodnění je v příloze č. 1 tohoto opatření obecné povahy ÚZEMNÍ PLÁN SVATÝ JAN POD SKALOU, Textová část v rozsahu stran č. 20 až č. 45, samostatnou přílohu odůvodnění tvoří příloha č. 7 - Vyhodnocení vlivů územního plánu Svatý Jan pod Skalou na udržitelný rozvoj území (91 stran). Zpracovatel: Ing.arch. Petr Vávra, autorizovaný architekt - ČKA 01 189 - vedoucí projektant, Na Petynce 88, Praha 6, Ing. Jan Dřevíkovský, Městské sady 666, 284 01 Kutná Hora - odpovědný řešitel Vyhodnocení vlivů územního plánu Svatý Jan pod Skalou na životní prostředí, RNDr. Ondřej Bílek, GeoVision s.r.o., Částkova 73, 326 00 Plzeň - zpracovatel vyhodnocení významnosti vlivů ÚP na evropsky významné lokality a paťací oblastí. Datum vyhotovení: únor/2013.

Část B:

a) Postup při pořízení územního plánu

Obec Svatý Jan pod Skalou do současné doby neměla žádnou platnou územně plánovací dokumentaci, která by komplexně řešila rozvoj obce. O pořízení územního plánu rozhodlo zastupitelstvo obce Svatý Jan pod Skalou usnesením č. 018/2008 ze dne 29.9.2008, současně schválilo, že pořizovatelem bude Městský úřad v Berouně a zpracovatelem - projektantem územního plánu bude Ing. arch. Petr Vávra (ČKA 01 189). Žádost o pořízení územního plánu obec podala na MÚ Beroun dne 7.6.2010. Zastupitelstvo obce svým usnesením č. 036/2010 ze dne 30.7.2010 schválilo pověřeného zastupitele – starostu obce p. Jiřího Ševčíka - pro spolupráci při pořizování územního plánu. Zastupitele p. Jiřího Ševčíka určilo zastupitelstvo obce Svatý Jan pod Skalou pro spolupráci při pořizování územního plánu i po komunálních volbách v r. 2010 svým usnesením č. 15/01/2010-2014 ze dne 8.11.2010.

Územně analytické podklady byly pro území obce zpracovány k 5.12.2008 souhrnně pro ORP Beroun, podrobnosti (rozbory udržitelného rozvoje území, problémy k řešení) pro jednotlivé obce zpracovány nebyly. Při vypracování návrhu zadání vycházel pořizovatel z požadavků obce, požadavků vlastníků pozemků doporučených obcí a doplňujících průzkumů a rozborů území vyhotovených zpracovatelem územního plánu.

Návrh zadání územního plánu Svatý Jan pod Skalou byl zpracován ve stanoveném rozsahu přílohy č. 6 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. Městský úřad Beroun - odbor územního plánování a regionálního rozvoje, jako orgán územního plánování dle § 6, odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (dále jen „stavební zákon“) v

souladu s ustanovením § 47 odst. 2 stavebního zákona zaslal jednotlivě návrh zadání územního plánu Svatý Jan pod Skalou dotčeným orgánům, krajskému úřadu a sousedním obcím a zajistil zveřejnění návrhu zadání územního plánu a jeho vystavení k veřejnému nahlédnutí po dobu 30 dnů ode dne vyvěšení oznámení o jeho projednávání na úřední desce obce Svatý Jan pod Skalou i úřední desce u pořizovatele. K návrhu zadání uplatnilo deset dotčených orgánů své požadavky a krajský úřad uplatnil ve stanovené lhůtě koordinované stanovisko. Podnět k návrhu zadání uplatnila sousední obec Vráž. Dále byly uplatněny tři připomínky, z nichž dvě jsou konstatování, že k návrhu zadání není připomínek. Třetí připomínka byla do zadání zapracována. K návrhu zadání dotčený orgán: Správa CHKO Český kras uplatnila požadavky na obsah územního plánu v takových podrobnostech, které neodpovídají režimu územního plánu. Uvedená problematika byla s dotčeným orgánem osobně projednána dne 12.1.2011, k jednotlivým požadavkům byl poskytnut metodický výklad Krajského úřadu Středočeského kraje – odboru regionálního rozvoje a Ústavu územního rozvoje v Brně. Požadavky, stanoviska, podněty a připomínky jsou sumarizovány v dokumentu „Vyhodnocení projednávání návrhu zadání územního plánu Svatý Jan pod Skalou“, který je součástí dokladů o pořizování územního plánu. Zadání územního plánu Svatý Jan pod Skalou, upravené dle § 47 odst. 4 stavebního zákona, schválilo zastupitelstvo obce Svatý Jan pod Skalou svým usnesením č.03/03/2010-2014 ze dne 3. března 2011.

Návrh Územního plánu Svatý Jan pod Skalou byl vypracován a projednán dle § 50 stavebního zákona a přílohy č. 7 Vyhlášky č. 500/2006 sb., o územně analytických podkladech, plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. V souladu s § 50 odst. 2 zákona 183/2006 Sb., bylo pořizovatelem oznámeno místo a doba konání společného jednání o návrhu územního plánu. Oznámení bylo odesláno jednotlivě dotčeným orgánům, krajskému úřadu, sousedním obcím a obci Svatý Jan pod Skalou dne 25.7.2012. Společné jednání se uskutečnilo dne 14. srpna 2012 na Městském úřadu Beroun. Protokol ze společného jednání je založen ve spisu. K návrhu územního plánu uplatnilo ve lhůtě deset dotčených orgánů svá stanoviska a sousední obce Vráž a Bubovice každá jednu připomínku. Po uplynutí lhůty stanovené v souladu s ust. § 50 odst. 2 stavebního zákona uplatnil své stanovisko k návrhu územního plánu dotčený orgán Správa CHKO Český kras. Připomínka obce Bubovice podpořila odůvodnění vymezení plochy Z3, kterou již návrh ÚP obsahoval. Připomínka obce Vráž obsahovala požadavek na vymezení dalšího dopravního spojení místní části „Záhabská“, která je dopravně přístupná pouze z obce Vráž. K oběma připomínkám a návrhu jejich řešení v územním plánu si pořizovatel vyžádal stanovisko dotčeného orgánu - Správy CHKO Český kras, které bylo vydáno dne 31.10.2012. Vyhodnocení připomínek je uvedeno pod písm. l) tohoto odůvodnění územního plánu. Na základě stanovisek dotčených orgánů byl návrh územního plánu upraven. Do návrhu byly zapracovány požadavky dotčených orgánů a krajského úřadu vyjádřené v jejich stanoviscích k návrhu územního plánu uplatněných ve lhůtě stanovené § 50 odst. 2 stavebního zákona.

Úprava návrhu územního plánu vyvolala i potřebu zpracování dodatku k posouzení vlivů návrhu ÚP na životní prostředí a úpravu Vyhodnocení vlivů územního plánu Svatý Jan pod Skalou na udržitelný rozvoj území. K upravenému návrhu územního plánu si pořizovatel vyžádal nové stanovisko dotčeného orgánu z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a pozemků určených k plnění funkcí lesa a současně

s ohledem na novou právní úpravu (zák.č. 350/2012 Sb.) též stanovisko příslušného úřadu k postupu při posuzování vlivů návrhu územního plánu na životní prostředí. Změna stanoviska KÚ byla vydána 15.2.2013.

S ohledem na nabytí účinnosti zákona č. 350/2012 Sb., kterým se mění zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a některé související zákony k 1.1.2013 včetně změny zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a změny vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, vyhláškou č. 458/2012 Sb. byl návrh územního plánu uveden do souladu s novelizovanými právními předpisy. Pořizovatel ve shodě s přechodnými ustanoveními navázal na společné jednání novými činnostmi podle § 50 odst. 3 stavebního zákona (ve znění po novele).

Návrh Územního plánu Svatý Jan pod Skalou a Vyhodnocení vlivů návrhu územního plánu Svatý Jan pod Skalou na udržitelný rozvoj území doručil veřejnou vyhláškou a umožnil se seznámit s oběma dokumenty v době od 8.2.2013 do 27.3.2013. Ve lhůtě do 30 dnů ode dne doručení veřejné vyhlášky byla uplatněna čtyři podání s připomínkami. Po zákonem stanovené lhůtě dne 3.4.2013 byla pořizovateli doručena připomínka Správy CHKO Český kras. Správa CHKO v procesu pořízení územního plánu vystupuje jako dotčený orgán a k návrhu územního plánu vydává stanoviska podle § 4 odst. 2 písm. b) stavebního zákona v zákonem stanovených krocích. K částem řešení, které byly od společného jednání (§50) změněny, uplatní stanovisko v souladu s ustanovením § 52 odst. 3 stavebního zákona. Z uvedených důvodů i v souladu s ustanovením § 50 odst. 3 stavebního zákona k připomínce nebylo přihlédnuto.

Po uplynutí lhůty pro uplatnění připomínek pořizovatel v souladu s ust. § 50 odst. 5 a odst. 7 stavebního zákona zaslal stanoviska a připomínky jako podklad pro vydání stanoviska k návrhu koncepce podle §10g zákona č.100/2001 Sb. - souhlasné stanovisko bylo vydáno 22.4.2013 a stanoviska podle § 50 odst. 7 stavebního zákona - stanovisko bylo vydáno 15.4.2013.

Pořizovatel spolu s určeným zastupitelem vyhodnotil výsledky projednání návrhu územního plánu (§51 stavebního zákona po novele). Vyhodnocení uplatněných připomínek je obsaženo v bodu l) tohoto opatření obecné povahy.

Na základě vyhodnocení byl návrh územního plánu upraven.

Veřejné projednání upraveného a posouzeného návrhu Územního plánu Svatý Jan pod Skalou podle § 52 odst. 1 stavebního zákona s výkladem projektanta, Ing. arch. Petra Vávry, nařídil pořizovatel podle § 22 odst. 1 stavebního zákona na den 11. září 2013. Upravený a posouzený návrh územního plánu spolu s oznámením o konání jeho veřejného projednání pořizovatel doručil veřejnou vyhláškou. Veřejné projednání návrhu ÚP proběhlo dne 11. září 2013 od 16:00 hodin ve společenské místnosti hotelu „Obecná škola“ ve Svatém Janu pod Skalou, kterého se v jeho průběhu zúčastnilo 27 osob. Nedostavil se žádný zástupce dotčených orgánů ani sousedních obcí. Přítomní byli seznámeni s dosavadním průběhem pořizování a projednávání. Výklad návrhu Územního plánu Svatý Jan pod Skalou v souladu s ustanovením § 22 odst. 4 stavebního zákona provedl Ing. arch. Petr Vávra – autorizovaný architekt /ČKA 01 189-A/ a odpověděl na otázky přítomných týkající se návrhu. Na další otázky podle povahy dotazu odpovídal zástupce pořizovatele, zpracovatele, starosta a místostarosta obce.

Zástupce pořizovatele připomněl přítomným obsah ustanovení § 52 odst. 3 a § 22 odst. 3 stavebního zákona týkající se způsobu, náležitostí a termínu podání námitek a připomínek k návrhu územního plánu, ačkoli upozornění již bylo obsaženo v oznámení o veřejném projednávání návrhu/č.j.MBE44287/2013/ÚPRR-SkO ze dne 6. srpna 2013/. Při veřejném projednání dne 11.9.2013 nebyly předány žádné písemné připomínky ani námítky. Záznam o průběhu veřejného projednání (č.j.MBE/52338/2013/ÚPRR-SkO) je součástí dokladů o pořizování územního plánu.

Stanoviska podle §52 odst.3 stavebního zákona uplatnily tyto dotčené orgány:

- *Krajský úřad Středočeského kraje - bez připomínek*
- *Městský úřad Beroun, odbor životního prostředí - bez připomínek*
- *Městský úřad Beroun, odbor dopravy - upozornění na chybu v číselném označení silnice III. třídy*

Ve lhůtě stanovené v § 52 odst. 3 stavebního zákona - do 7 dnů ode dne veřejného projednání bylo uplatněno 20 podání, která obsahovala jak připomínky, tak námítky k návrhu územního plánu. Z celkem 20 podání byly uplatněny 4 připomínky a 16 námitek. Jedno podání s námitkami obsahovalo i 1 další připomínku. Obsah jednotlivých námitek a připomínek byl posouzen pořizovatelem a určeným zastupitelem obce a s ohledem na veřejné zájmy byl vypracován návrh na rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek. V souladu s ustanovením §53 odst. 1 stavebního zákona byly tyto návrhy doručeny dotčeným orgánům a krajskému úřadu jako nadřízenému orgánu s výzvou, aby k návrhům ve lhůtě 30 dnů od obdržení uplatnily stanoviska. Do stanovené lhůty /17.2.2014/ pořizovatel obdržel tato stanoviska:

- MÚ Beroun, odbor ÚPRR, památková péče /Čj.MBE/3359/2014/ÚPRR-Tyf ze dne 29.1.2014/ - stanovisko:

Vzhledem k tomu, že na základě předložených námitek a připomínek je navrženo vynětí plochy přestavby P3 z pozemkové parcely č. 30 v k. ú. a obci Svatý Jan pod Skalou, která je jako bývalá klášterní zahrada nedílnou součástí areálu nemovité kulturní památky „benediktinský klášter“, orgán památkové péče nemá námitek k návrhu rozhodnutí o námitkách a k návrhu vyhodnocení připomínek k UPO Svatý Jan pod Skalou.

- ČR Státní energetická inspekce /Zn. UP014-15.1/14/010.103/PS ze dne 5.2.2014/ - stanovisko:

Uplatněné námítky se netýkají námi sledovaných energetických hledisek ani dalších námi chráněných zájmů.

- MÚ Beroun, odbor dopravy /Čj.MBE/3360/2014/DOPR-PeJ ze dne 6.2.2014/ - stanovisko:

Nemáme připomínky, neboť návrhem na rozhodnutí o námitkách ani návrhem vyhodnocení připomínek nejsou dotčeny zájmy, chráněné podle zákona o pozemních komunikacích.

- Správa chráněné krajinné oblasti Český kras /Čj.00243/CK/2014 ze dne 11.2.2014/ - stanovisko:

stanovisko k návrhu rozhodnutí o námitkách a k návrhu vyhodnocení připomínek k Návrhu územního plánu Svatý Jan pod Skalou, které byly písemně doručeny k

veřejnému projednání dne 11. září 2013. Jedná se o 16 námitek a 5 připomínek. Správa CHKO posoudila předložený návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek k Návrhu územního plánu Svatý Jan pod Skalou a **s o u h l a s í - s návrhem rozhodnutí o námitkách**, které podali pan Petr Potočka (vymezení čerpací stanice splaškových vod), Arcibiskupství pražské (týkající se pozemků parc. č. 992/1, 992/2, 62, 63 a 30, parc. č. st. 18/1, 18/2, 18/3 a 18/4 v k.ú. Svatý Jan pod Skalou), pan Jakub Hrnčíř (vymezení zastavitelné plochy Z-2, plocha dopravní infrastruktury drážní DI-D), pan Milan Mareš (využití ploch SM-R), pan Ing. Antonín Růžicka a paní Ing. Ladislava Růžicková (vymezení zastavitelné plochy P1 pro bydlení v rodinných domech BI), pan MUDr. Jaroslav Forman (vymezení zastavitelné plochy P1 pro bydlení v rodinných domech BI), pan Ing. Richard Vandera (vymezení zastavitelné plochy P1 pro bydlení v rodinných domech BI), pan Ing. Jan Švarda (vymezení zastavitelné plochy P1 pro bydlení v rodinných domech BI), pan Ing. Pavel Szappanos (vymezení zastavitelné plochy P1 pro bydlení v rodinných domech BI a vymezení plochy dopravní infrastruktury drážní DI-D), paní Daniela Szappanosová (vymezení zastavitelné plochy P1 pro bydlení v rodinných domech BI a vymezení plochy dopravní infrastruktury drážní DI-D), pan Petr Kubr (vymezení zastavitelné plochy P1 pro bydlení v rodinných domech BI), pan František Rada (vymezení zastavitelné plochy P1 pro bydlení v rodinných domech BI), paní Věra Broumská a pan Karel Broumský (vymezení zastavitelné plochy P1 pro bydlení v rodinných domech BI), pan Stanislav Štěpánek (vymezení zastavitelné plochy P1 pro bydlení v rodinných domech BI), paní Jindra Štefanová a pan Jiří Štefan (vymezení zastavitelné plochy P1 pro bydlení v rodinných domech BI), pan Ing. Petr Hošek (vymezení zastavitelné plochy P1 pro bydlení v rodinných domech BI);

- **s návrhem vyhodnocení připomínek**, které podali pan Jiří Týfa (vymezení plochy přestavby P3), Arcibiskupství pražské (vymezení plochy veřejných prostranství na pozemku parc.č. 928/1), pan Jan Dobeš (využití lokality Záhrabská k rozvoji trvalého bydlení, vymezení zastavitelné plochy P1 pro bydlení v rodinných domech BI, vymezení plochy přestavby P3), paní PaedDr. Vladimíra Rattayová (protipovodňová opatření na toku Loděnice, vymezení čerpací stanice splaškových vod, termín pro vypracování územní studie pro plochu přestavby P1) a Svatojánská společnost (oplocování a dělení plochy veřejného prostranství, přesunutí parkové zdi v rámci plochy přestavby P3).

O d ů v o d n ě n í : Správa CHKO obdržela dne 16. ledna 2014 pod č.j. 00100/Ck/2014 žádost Městského úřadu Beroun, odboru územního plánování a regionálního rozvoje o stanovisko k návrhu rozhodnutí o námitkách a k návrhu vyhodnocení připomínek k Návrhu územního plánu Svatý Jan pod Skalou, které byly pořizovateli územního plánu písemně doručeny k veřejnému projednání dne 11. září 2013. Správa CHKO posoudila předložený návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek k Návrhu územního plánu Svatý Jan pod Skalou a dospěla k tomu, že je možno s nimi v plném rozsahu souhlasit. Návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek k Návrhu územního plánu Svatý Jan pod Skalou je v souladu s předchozími stanovisky Správy CHKO uplatněnými v rámci projednávání Návrhu zadání a Návrhu ÚP Svatý Jan pod Skalou a je rovněž v souladu se zájmy chráněných zákonem č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny na území CHKO Český kras.

- Krajská hygienická stanice Středočeského kraje /zn. KHSSC 01595/2014 ze dne 13.2.2014/ - stanovisko:

po posouzení námitek a připomínek a jejich vyhodnocení hlediska požadavků ochrany veřejného zdraví se konstatuje, že s vyhodnocení souhlasím.

Jiná stanoviska ve stanovené lhůtě uplatněna nebyla. Podle § 53 odst. 1: „Pokud dotčený orgán nebo krajský úřad jako nadřízený orgán neuplatní stanovisko v uvedené lhůtě, má se za to, že s návrhy pořizovatele souhlasí“.

O námitkách rozhodlo zastupitelstvo obce na svém veřejném zasedání dne 10. 3. 2014.

Rozhodnutí o námitkách je uvedeno v kapitole k), vyhodnocení připomínek je uvedeno v kapitole l) tohoto opatření obecné povahy.

Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání, rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek byl návrh územního plánu upraven. Úpravy pořizovatel kvalifikoval jako nepodstatné z hlediska koncepčního řešení územního plánu, proto nebylo třeba opakovat veřejné projednání návrhu.

b) Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem [§ 53 odst. 4 písm. a) stavebního zákona]

Politika územního rozvoje: Obec Svatý Jan pod Skalou se nachází v rozvojové oblasti OB1 „OB1 Rozvojová oblast Praha“ vymezené správním obvodem obce s rozšířenou působností, města Beroun, dle Politiky územního rozvoje České republiky 2008 (PÚR ČR 2008) schválené usnesením vlády České republiky č.929 ze dne 20. července 2009. Zásady územního rozvoje Středočeského kraje zpřesňují rozvojovou oblast OB1 vymezenou PÚR pro ORP Beroun způsobem, který obec Svatý Jan pod Skalou a její správní území staví vně hranice této rozvojové oblasti. Návrh územního plánu vychází z republikových priorit územního plánování. V řešeném území chrání a rozvíjí přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Obec Svatý Jan pod Skalou má zachovanou strukturu historické zástavby. V zastavěném území jsou podmínky využití ploch stanoveny s ohledem na zachování chráněných hodnot. Aby nedošlo k narušení zachovaných urbanistických a přírodních hodnot území, bylo využití plochy P1 - bývalého zemědělského areálu - plocha přestavby na plochu bydlení s kapacitou 15 rodinných domů podmíněno pořízením územní studie.

Cílem územního plánu je zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice.

Územně plánovací dokumentace kraje v době pořizování územního plánu:

- Územní plán velkého územního celku (ÚP VÚC) Pražský region, schválený usnesením č. 57-15/2006/ZK Zastupitelstva Středočeského kraje ze dne 18. prosince 2006 - pro fázi pořizování územního plánu podle § 47 a § 50 stavebního zákona.

- Zadání i návrh ÚP Svatý Jan pod Skalou respektuje koncepci ÚP VÚC Pražský region a z této dokumentace je do návrhu územního plánu promítnut a zpřesněn záměr a omezení nadmístního významu: koridor pro veřejně prospěšnou stavbu dopravní - železniční doprava - Koridor vysokorychlostní tratě Praha – Plzeň úsek Praha - Beroun (tunel) D128 (označení v ZÚR: D200) a VPS v oblasti energetiky - E44 - VVTL - plynovod Drahelčice-Háje (označení v ZÚR: P01). Návrh rovněž respektuje nadregionální ÚSES, doplňuje prvky lokálního ÚSES.

- Zásady územního rozvoje Středočeského kraje

O vydání Zásad územního rozvoje Středočeského kraje formou opatření obecné povahy rozhodlo Zastupitelstvo SK dne 19. 12. 2011 usnesením č. 4-20/2011/ZK, jejich vydání bylo oznámeno dne 7. 2. 2012, účinnosti nabýly dnem 22.2.2012 - pro fázi pořizování územního plánu podle § 50 a násl. stavebního zákona.

ZÚR SK zahrnuje Svatý Jan pod Skalou do kulturních hodnot kraje a stanovují v článku 5.2. KULTURNÍ HODNOTY ÚZEMÍ KRAJE:

(201) ZÚR stanovují tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v souvislosti s ochranou a rozvojem kulturních hodnot

a) při realizaci rozvojových záměrů v širším okolí památkově chráněných území a objektů respektovat kulturně historické hodnoty (tj. především hodnoty urbanistické a architektonické) a zvažovat možné střety s pozitivními znaky charakteristik krajinného rázu;

b) stanovit podmínky pro využití kulturních hodnot pro cestovní ruch, s tím, že budou prosazovány trvale udržitelné formy cestovního ruchu a doprovodných služeb.

- Návrh územního plánu plně respektuje stanovené zásady, které byly zohledněny v základní koncepci rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot, urbanistické koncepci i při stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

ZÚR SK vymezují koridory pro umístění těchto veřejně prospěšných staveb:

v oblasti dopravy: D200 Koridor vysokorychlostní tratě Praha – Plzeň: úsek Praha - Beroun (tunel)

v oblasti plynárenství: P01 VVTL plynovod Drahelčice – Háje

Návrh územního plánu upřesnil vymezení těchto veřejně prospěšných staveb.

ZÚR vymezují jako veřejně prospěšná opatření v katastrálním území Svatý Jan pod Skalou plochy a koridory nadregionálního biocentra a nadregionálního biokoridoru ÚSES:

NC 22 Karlštejn - Koda, NK 55 Týřov, Křivoklát - Karlštejn, Koda a NK 54 Pochvalovská stráž - Karlštejn, Koda

Průběh hranic těchto prvků nadregionálního ÚSES je v návrhu územního plánu upřesněn a zapracován do koncepce uspořádání krajiny.

Návrh územního plánu Svatý Jan pod Skalou je v souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem.

c) Vyhodnocení souladu návrhu územního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území [§ 53 odst. 4 písm. b) stavebního zákona]

Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území komplexním řešením využití a uspořádání území. Územní plán je zpracován na základě představ obce o jejím rozvoji a praktických požadavků na reálné využití území. Územní plán stabilizuje současně zastavěné území jasně definovanými plochami s rozdílným způsobem využití a stanovuje jim podmínky využití tak, aby nedocházelo k zásadním změnám území, neboť obec v současné době funguje v rámci svých možností vyváženým způsobem. Navrhovaná plocha přestavby P1 doplňuje sídlo tak, aby tato harmonie nebyla narušena, tzn. posiluje funkci bydlení, veřejná prostranství a sídelní zeleň. Občanská vybavenost odpovídá charakteru

bydlení. Navrženým urbanistickým řešením je zajištěn přiměřený rozvoj obce a zároveň i ochrana urbanistického a architektonického dědictví. Územní plán v podmínkách využití ploch s rozdílným způsobem využití připouští realizovat služby, případně drobnou řemeslnou výrobu apod., čímž je zajištěno širší uplatňování ploch v souladu s charakterem a povahou řešeného území. Územní plán stanovuje koncepci uspořádání krajiny s ohledem na hodnoty a podmínky území, přičemž chrání přírodu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel. Převahu nezastavěného území tvoří téměř 80 % celkové rozlohy správního území obce lesní půda. Značná část území je dotčena překrývajícími se limity využití území - CHKO Český kras, Evropsky významná lokalita jako součást soustavy chráněných území Natura 2000, národní přírodní rezervace Karlštejn. Uvedené limity jsou v návrhu územního plánu respektovány. Tyto faktory značně ovlivnily celou koncepci rozvoje území, tzn. koncepci rozvoje krajiny, ale i zásadním způsobem rozvoj samotného sídla. Přes všechna územní omezení územní plán vytváří předpoklady pro trvale udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu tří základních pilířů, tj. podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel.

Návrh územního plánu Svatý Jan pod Skalou byl prověřen z hlediska cílů a úkolů územního plánování, obsažených v ustanovení §18 a 19 zákona č.183/2006Sb., a je s nimi v souladu.

d) Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů [§ 53 odst. 4 písm. c) stavebního zákona]

Při zpracování a projednávání územního plánu Svatý Jan pod Skalou bylo postupováno dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění a jeho prováděcích vyhlášek. Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem zpracoval návrh zadání v rozsahu přílohy č. 6 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. Při projednávání zadání bylo postupováno podle § 47 stavebního zákona. Pořizovatel dále zajistil zpracování návrhu územního plánu, při pořizování a projednávání návrhu územního plánu bylo postupováno podle § 50 a násl. stavebního zákona.

Při členění řešeného území na plochy s rozdílným způsobem využití byla respektována vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění, a územní plán stanovil podmínky pro jejich využití s určením převažujícího účelu využití - hlavní využití, přípustného využití, nepřípustného využití, případně podmíněně přípustného využití, stanovil podmínky prostorového uspořádání těchto ploch, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu.

Územní plán Svatý Jan pod Skalou je v souladu s požadavky zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), vyhlášky č.500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území. Grafická i textová část respektuje přílohu č.7 Vyhlášky 500/2006Sb.

e) Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů [§ 53 odst. 4 písm. d) stavebního zákona]

Požizovatel oznámil místo a dobu konání společného jednání o návrhu Územního plánu Svatý Jan pod Skalou podle ustanovení § 50 odst. 2 stavebního zákona dotčeným orgánům, krajskému úřadu a sousedním obcím dne 24.7.2012 dopisem č.j.MBE/37435/2012/ÚPRR-SKO. Obsahem oznámení byla i výzva dotčeným orgánům k uplatnění stanovisek a sousedním obcím k uplatnění připomínek, a to včetně lhůty pro jejich uplatnění. Dotčené orgány, krajský úřad a sousední obce současně požizovatel upozornil, že k později uplatněným stanoviskům a připomínkám se nepřihlíží. Zároveň požizovatel dotčené orgány, krajský úřad, a sousední obce požizovatel vyrozuměl o možnostech nahlížet do návrhu územního plánu jak v tištěné tak v elektronické formě. Společné jednání se konalo dne 14.8.2012 v kanceláři MÚ Beroun. Výklad územně plánovací dokumentace byl proveden ve spolupráci s oprávněnou osobou – autorizovaným architektem na úseku územního plánování – Ing. arch. Petrem Vávrou.

Oznámení o místě a době konání společného jednání bylo jednotlivě zasláno těmto dotčeným orgánům:

Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje - územní odbor Beroun, Pod studánkou 1258, 266 49 Beroun 2 - Město

Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze územní pracoviště v Berouně, Politických vězňů č.p.455, 266 44 Beroun 2 - Město

Krajská veterinární správa pro Středočeský kraj, Černoletská 1929, 256 38 Benešov

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, Zborovská č.p.11, 150 21 Praha 5 - Smíchov

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor dopravy a silničního hospodářství, Zborovská č.p.11, 150 21 Praha 5 - Smíchov

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor kultury a památkové péče, Zborovská č.p.11, 150 21 Praha 5 - Smíchov

Městský úřad Beroun, odbor ÚPRR, odd.pam. péče, Husovo náměstí č.p.68, 266 43 Beroun 1

Městský úřad Beroun, odbor dopravy, Husovo náměstí 68, 266 43 Beroun

Městský úřad Beroun, odbor životního prostředí, Husovo náměstí 68, 266 43 Beroun 1 - Centrum

Ministerstvo dopravy, odbor infrastruktury a územního plánu, Nábřeží L.Svobody 1222/12, 110 15 Praha 1

Ministerstvo obrany, VUSS PRAHA, Tychonova 1, 160 00 Praha 6

Ministerstvo průmyslu a obchodu, odbor surovinové politiky, Na Františku 32, 110 15 Praha 1

Ministerstvo zemědělství, Pozemkový úřad Beroun, Lubenská 2250, 269 01 Rakovník

Ministerstvo životního prostředí ČR, úz.odbor pro středočeskou oblast a hl.město Prahu, Podskalská 19, 128 00 Praha 2

Obvodní báňský úřad Kladno, pracoviště Praha, Kozí 4, 11001 Praha

Správa CHKO Český kras, Karlštejn 85, 267 18 Karlštejn

Státní energetická inspekce - Územní inspektorát pro Středočeský kraj, Legerova 49, 120 00 Praha 2

Státní úřad pro jadernou bezpečnost, Senovážné náměstí 9, Praha 1

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor regionálního rozvoje, Zborovská č.p.11, 150 21 Praha 5 - Smíchov

sousední obce:

Město Beroun, Husovo náměstí č.p.68, 266 43 Beroun 1

Obec Bubovice, Bubovice 27, 267 18 Karlštejn

Obec Loděnice, Husovo nám. 4, 267 12 Loděnice

Obec Vráž, Školní 259, 267 11 Vráž

Požizovatel obdržel 10 stanovisek dotčených orgánů a 2 připomínky sousedních obcí ve lhůtě stanovené podle § 50 odst. 2 stavebního zákona; 1 stanovisko dotčeného orgánu /AOPK ČR, Správa CHKO Český kras/ bylo doručeno po stanovené lhůtě. 8

stanovisek dotčených orgánů bylo kladných. Stanovisko Městského úřadu Beroun, odboru dopravy obsahovalo 4 připomínky, které byly při úpravě návrhu územního plánu zohledněny. Koordinované stanovisko Krajského úřadu pro Středočeský kraj obsahovalo podmínky i nesouhlas s některými navrženými plochami v části koordinovaného stanoviska vydaného podle zákona o ochraně ZPF a podle lesního zákona.

K připomínkám sousedních obcí si pořizovatel vyžádal vyjádření Správy CHKO, vyhodnocení připomínek je obsaženo v bodu l) tohoto opatření obecné povahy.

Vyhodnocení projednávání návrhu územního plánu podle § 50 stavebního zákona provedl pořizovatel s určeným zastupitelem 9.11.2012, vyhodnocení je součástí dokladů o pořizování územního plánu. Na základě vyhodnocení byl návrh Územního plánu Svatý Jan pod Skalou upraven a uveden do souladu s požadavky zvláštních právních předpisů. Požadavky dotčených orgánů, které uplatnily ve svých stanoviscích v rámci projednávání návrhu podle § 50 stavebního zákona, byly akceptovány. K upravenému návrhu územního plánu byla vydána změna stanoviska příslušného odboru Krajského úřadu Středočeského kraje dne 15.2.2013. Nebyly řešeny žádné rozpory ve smyslu ustanovení § 136 odst. 6 správního řádu.

Upravený návrh územního plánu a vyhodnocení vlivů ÚP na udržitelný rozvoj spolu s uplatněnými stanovisky a připomínkami byl podle § 50 odst. 5 a odst. 7 stavebního zákona /právní úprava účinná od 1.1.2013/ předložen k posouzení Krajskému úřadu Středočeského kraje. Krajský úřad posoudil 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 konstatoval, že neshledal žádné rozpory, a proto je možné jej následně projednat ve smyslu ustanovení § 52 až § 54 stavebního zákona. Stanovisko bylo vydáno 15.4.2013 pod Č.j.: 058862/2013/KUSK REG/BT. Souhlasné stanovisko k posouzení vlivů provádění územního plánu na životní prostředí vydal KÚ SK dne 22.4.2013 pod Č.j.: 061024/2013/KUSK. Podmínky souhlasného stanoviska byly zapracovány do návrhu územního plánu.

V průběhu pořizování územního plánu nebyly řešeny žádné rozpory ve smyslu ustanovení § 136 odst. 6 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění.

Návrh Územního plánu Svatý Jan pod Skalou je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů.

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

text je uveden v části „A“ odůvodnění pod písm. e) /příloha č. 1 strana č.41/

- g) **Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona** [§ 53 odst. 5 písm. c) stavebního zákona]

STANOVISKO K POSOUZENÍ VLVŮ PROVÁDĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

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

I. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

1. Název koncepce: Územní plán Svatý Jan pod Skalou

2. Umístění koncepce: kraj: Středočeský

obec: Svatý Jan pod Skalou

katastrální území: Svatý Jan pod Skalou

3. Předkladatel koncepce: Městský úřad Beroun

Odbor územního plánování a regionálního rozvoje

Husovo nám. 68, 266 01 Beroun

4. IČ předkladatele: 00233129

5. Zpracovatel koncepce: STUDIO KAPA – architektura, urbanismus, interier, design

Ing. arch. Petr Vávra

Na Petynce 88, 169 00 Praha 6

6. Zpracovatel vyhodnocení SEA: Ing. Jan Dřevíkovský, Městské sady 666, 284 01 Kutná Hora, dle § 19 cit. zákona držitel autorizace MŽP pro posuzování vlivů na životní prostředí (osvědčení č.j. 2556/381/OPV/93; prodloužení č.j. 3298/ENV/11).

Spolupráce: Ing. Miloš Andreš, A-EKO, Padovská 585/8, 109 00 Praha 10, dle § 19 cit. zákona držitel autorizace MŽP pro posuzování vlivů na životní prostředí (osvědčení č.j. 717/148/OPV/93; prodloužení č.j. 69426/ENV/11).

7. Zpracovatel vyhodnocení Natura: RNDr. Ondřej Bílek, GeoVision s.r.o., Částkova 73, 326 00 Plzeň, autorizovaná osoba pro hodnocení dle § 45i zákona č. 114/1992 Sb. (rozhodnutí MŽP č.j. 630/519/05, prodlouženo č.j. 106398/ENV/09 a 3194/630/09).

II. PRŮBĚH POSUZOVÁNÍ

1. Návrh zadání územního plánu

Na základě předloženého návrhu zadání ÚP Svatý Jan pod Skalou (zpracovaného v listopadu 2010) Krajský úřad uplatnil požadavek na vyhodnocení vlivů územního plánu Svatý Jan pod Skalou na udržitelný rozvoj území, včetně vyhodnocení vlivů ÚP na životní prostředí ve smyslu § 10i odst. 3 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, a vyhodnocení vlivů ÚP na území Natura 2000 dle § 45i zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, dle stanoviska č.j. 188029/2010/KUSK ze dne 20. 12. 2010.

2. Koncept územního plánu

Návrh ÚP byl zpracován v jedné variantě.

3. Společné jednání o návrhu

Krajský úřad obdržel dopisem č.j. MBE-37435/2012/ÚPRR-SkO ze dne 24. 7. 2012 oznámení společného jednání o návrhu územního plánu Svatý Jan pod Skalou podle ust. § 50 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. Návrh ÚP byl zpracován v jedné variantě (únor 2012), následně byl návrh upraven dle požadavků dotčených orgánů a dle novely stavebního zákona č. 350/2012 Sb., (únor 2013).

Návrh ÚP obsahuje Vyhodnocení vlivů ÚP Svatý Jan pod Skalou na udržitelný rozvoj území včetně části A Vyhodnocení vlivů ÚP Svatý Jan pod Skalou na životní prostředí (dále jen

vyhodnocení SEA) a části B Vyhodnocení vlivů ÚP Svatý Jan pod Skalou na území Natura 2000 dle § 45i zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny (dále jen vyhodnocení Natura).

Dne 29. 3. 2013 Krajský úřad obdržel v souladu s ust. § 10g zákona o posuzování vlivů na životní prostředí podklady pro vydání stanoviska k vyhodnocení vlivů územního plánu Svatý Jan pod Skalou na životní prostředí ve fázi návrhu, podle ust. § 50 odst. 5 stavebního zákona, stanoviska dotčených orgánů a námítky a připomínky uplatněné ke společnému jednání ÚP. K upravenému návrhu ÚP byly vypracovány a předloženy dodatky k vyhodnocení SEA i k Vyhodnocení Natura.

III. HODNOCENÍ KONCEPCE

1.Charakter a rozsah koncepce

Předmětem územního plánu Svatý Jan pod Skalou a posuzování vlivů je celé katastrální území Svatý Jan pod Skalou. Obec doposud neměla vlastní územně plánovací dokumentaci. Vymezené je zastavěné území obce k 31. 12. 2011, se čtyřmi hlavními sídli (Sedlec, Sedlec – U stydlé vody, Svatý Jan pod Skalou a Záhrabská) a řadou samostatných lokalit s rekreačními chatami. Území je značně ovlivněno lokací v CHKO Český kras, morfologií terénu a velkou lesnatostí. Územní plán vymezuje zastavitelné plochy s funkčním využitím pro BI – bydlení v rodinných domech (lokalita Z1, jeden rodinný dům), DI-D – dopravní infrastruktura drážní (Z2), DI-S – dopravní infrastruktura silniční (Z3) a plochy přestavby BI (lokalita P1 – 30 rodinných domů; P2 – dva rodinné domy), PV – veřejné prostranství (P3). Dále ÚP přejímá z nadřazení ÚPD koridor tunelové trasy VRT, s šíří 300 m na obě strany.

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

A) vyhodnocení SEA

Územním plánem navrhovaný rozvoj obce Svatý Jan pod Skalou není takového rázu, aby významně ovlivnil charakteristiky životního prostředí v území. Územní plán nenavrhuje takové využití území, jež by mělo významnější vliv na ovzduší, kvalitu vod, krajinu, geologické či půdní poměry, nebo jiné charakteristiky životního prostředí.

B) vyhodnocení NATURA

Schválení předloženého návrhu ÚP Svatý Jan pod Skalou nezpůsobí významný negativní vliv na předměty ochrany EVL Karlštejn - Koda ani na celistvost této lokality.

Potenciální mírné negativní vlivy jednotlivých návrhových lokalit na předměty ochrany (stanoviště 9170 a 91H0) je žádoucí dále snižovat navrženými zmírňujícími a preventivními opatřeními. Při dodržení těchto opatření lze s dostatečnou jistotou vyloučit i vznik případných kumulativních účinků na lokalitu společně s dalšími záměry.

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

A) vyhodnocení SEA

Na základě vyhodnocení vlivů na životní prostředí byla navržena opatření pro předcházení, snížení nebo kompenzaci zjištěných nebo předpokládaných negativních vlivů na životní prostředí, uvedená v kap. A.7. vyhodnocení SEA.

Rozvoj nových obytných ploch v místní části Sedlec podmínit zajištěnou kapacitou ČOV a ve vazbě na dobudování kanalizační sítě.

U všech rozvojových ploch dodržovat maximální zastavěnost pozemku.

Pro všechny výsadby veřejné i krajinné zeleně používat výhradně původní přirozené druhy rostlin.

B) vyhodnocení NATURA

Na evropsky významnou lokalitu CZ0214017 Karlštejn – Koda byl shledán nevýznamný negativní vliv na půdy a jen potencionálně negativní vliv na přírodu a bylo navrženo opatření ke snížení negativního vlivu na tuto evropsky významnou lokalitu, ležící však již svým významem mimo možnosti ÚP.

Na lokalitě Solvayovy lomy je žádoucí nezasahovat do existujících porostů lesních typů přírodních stanovišť (dubohabřiny v okrajích, resp. šípákové doubravy na lomové hraně); naopak v biotopech suchých trávníků vhodnou údržbou veřejné zeleně omezovat sukcesní zarůstání (kosením či občasným přepásáním trávníků, vyřezáváním náletových dřevin apod.). Přitom je nutná spolupráce uživatelů pozemků s orgánem ochrany přírody.

V případě výhledové realizace vysokorychlostní železniční trati, která je v ÚP reprezentována koridorem podzemní tunelové trasy (VRT) a návrhovou zastavitelnou plochou dopravní infrastruktury (Z2 - technické zařízení tunelového úseku) je vhodné posoudit vliv konkrétního záměru na lokalitu Natura 2000, a to jak z hlediska možného působení na přírodní stanoviště (např. reliéf v okolí, dopadů na vodní režim území apod.), ale i zvážit možné kladné či záporné interakce stavby s některými organismy, které takovéto podzemní prostory mohou využívat jako součást biotopu (zejména netopýři).

4. Varianty z hlediska vlivů na životní prostředí

Návrh ÚP byl zpracován v jedné variantě, která je obsahem vyhodnocení SEA.

IV. STANOVISKO

Na základě předloženého vyhodnocení vlivů na životní prostředí (SEA)

v y d á v á

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

s o u h l a s n é s t a n o v i s k o

k posouzení vlivů provádění

územního plánu Svatý Jan pod Skalou

na životní prostředí.

V rámci navazujícího stupně řešení územního plánu a navazujících samostatných správních řízení bude kromě níže uvedených podmínek a doporučení v plném rozsahu zajištěn systém limitů a regulativů, vyplývajících z obecně závazných zvláštních právních předpisů.

Pro fázi vydání a uplatňování ÚP Svatý Jan pod Skalou se navrhuje následující podmínky:

1. Rozvoj nových obytných ploch v místní části Sedlec podmínit zajištěnou kapacitou ČOV a ve vazbě na dobudování kanalizační sítě.
2. U všech rozvojových ploch dodržovat maximální zastavěnosti pozemku.
3. Pro všechny výsadby veřejné i krajinné zeleně používat výhradně původní přirozené druhy rostlin.
4. V případě výhledové realizace vysokorychlostní železniční trati, která je v ÚP reprezentována koridorem podzemní tunelové trasy (VRT) a návrhovou zastavitelnou plochou dopravní infrastruktury (Z2 - technické zařízení tunelového úseku) je vhodné posoudit vliv konkrétního záměru na lokalitu Natura 2000, a to jak z hlediska možného působení na přírodní stanoviště

(např. reliéf v okolí, dopadů na vodní režim území apod.), ale i zvážit možné kladné či záporné interakce stavby s některými organismy, které takovéto podzemní prostory mohou využívat jako součást biotopu (zejména netopýři).

Zároveň Krajský úřad upozorňuje na ustanovení § 10g odst. 4 zákona č. 100/2001 Sb., podle kterého bez stanoviska ke koncepci nemůže být koncepce schválena. Dále je schvalující orgán povinen zohlednit požadavky a podmínky vyplývající ze stanoviska ke koncepci, popřípadě pokud toto stanovisko požadavky a podmínky obsahuje a do koncepce nejsou zahrnuty nebo jsou zahrnuty jen z části, je schvalující orgán povinen svůj postup odůvodnit. Schválenou koncepci je povinen zveřejnit.

Ing. Josef Keřka, Ph.D.

vedoucí odboru životního prostředí a
zemědělství

h) Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly [§ 53 odst. 5 písm. d) stavebního zákona]

1. Rozvoj nových obytných ploch v místní části Sedlec podmínit zajištěnou kapacitou ČOV a ve vazbě na dobudování kanalizační sítě.
 - *v ÚP (kapitola d), str.8) je navrženo odkanalizování celé místní části Sedlec, gravitačním systémem jsou splaškové vody svedeny do čerpací stanice a odtud do stávající ČOV Loděnice; podmínka využití ploch doplněna do kapitoly c), str.5,6 textové části ÚP*
2. U všech rozvojových ploch dodržovat maximální zastavěnosti pozemku.
 - *V ÚP (kapitola f), str.10-18) jsou stanoveny závazné podmínky funkčního a prostorového uspořádání, jejichž součástí je i max. zastavitelnost vymezených pozemků; dodržování maximální zastavěnosti bude sledováno při uplatňování ÚP v navazujících řízeních*
3. Pro všechny výsadby veřejné i krajinné zeleně používat výhradně původní přirozené druhy rostlin.
 - *V ÚP jsou vymezeny plochy pro rozvoj veřejné i krajinné zeleně (kapitola c), str.5 ,6 resp. kapitola f), str.15-17), výběr druhů zeleně je nad rámec možností ÚP a je nutno jej řešit v navazujících řízeních*
4. V případě výhledové realizace vysokorychlostní železniční trati, která je v ÚP reprezentována koridorem podzemní tunelové trasy (VRT) a návrhovou zastavitelnou plochou dopravní infrastruktury (Z2 - technické zařízení tunelového úseku) je vhodné posoudit vliv konkrétního záměru na lokalitu Natura 2000, a to jak z hlediska možného působení na přírodní stanoviště (např. reliéf v okolí, dopadů na vodní režim území apod.), ale i zvážit možné kladné či záporné interakce stavby s některými organismy, které takovéto podzemní prostory mohou využívat jako součást biotopu (zejména netopýři).
 - *požadavek na posouzení vlivu „konkrétního záměru“ (EIA) vyplývá již ze samotné povahy záměru, pro který se koridor a zastavitelná plocha Z2 vymezuje:*

novostavba železniční dráhy /delší 1km/ - je uvedena v příloze č.1 v kategorii I, bod 9.1 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů, a jako takový podléhá posouzení vždy. Všechny uvedené požadavky pak budou předmětem dokumentace příslušného řízení.

- koridor VRT je do ÚP převzat z nadřazené ÚPD = ZÚR Středočeského kraje s tím, že v celém rozsahu řešeného území je vedena trasa hloubkového tunelového úseku bez portálů a tudíž bez jakékoli možnosti ovlivnit požadované - dopad na reliéf okolí, interakce s některými organismy.

i) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty [§ 53 odst. 5 písm. e) stavebního zákona]

text je uveden v části „A“ odůvodnění pod písm. d) /příloha č. 1 strana č.28/

j) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch [§ 53 odst. 5 písm. f) stavebního zákona]

Územní plán vymezuje zastavěné území obce, zastavitelné plochy vymezuje pouze jako doplnění současné zástavby (jediná plocha pro obytnou zástavbu Z1 pro 1RD), vytváří podmínky pro přestavbu a nové využití zaniklého zemědělského areálu a zajišťuje ochranu nezastavěného území. Vzhledem ke skutečnosti, že historické jádro obce, které tvoří podstatnou část zastavěného území s převažující funkcí bydlení, je sevřeno v údolí s protékajícím vodním tokem Loděnice, zahušťování novou zástavbou je nežádoucí, a proto zde nejsou v ÚP navrženy žádné rozvojové plochy. Při vymezování nových zastavitelných ploch územní plán bere v úvahu velikost obce, její postavení v sídelní struktuře a poloze obce na rozvojové ose OS1, demografický vývoj, potřebu vymezení ploch s rozdílným způsobem využití a v neposlední řadě i mimořádně hodnotné přírodní prostředí. Z celkového předpokládaného záboru ZPF nové zastavitelné plochy bydlení zaujímají plochu o celkové výměře 0,3344 ha jako doplnění současné zástavby. Celková koncepce území tak splňuje požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot a ochrany nezastavěného území v CHKO Český kras. Rozsah zastavitelných ploch byl dohodnut s dotčenými orgány a odpovídá velikosti a poloze obce a jejích rozvojových možnostech.

k) Uplatněné námítky, rozhodnutí o námitkách, včetně odůvodnění rozhodnutí o námitkách

- 1) Námitku uplatnil: **Petr Potočka**, Sedlec 65, Svatý Jan pod Skalou, vlastník nemovitostí: č.p. 65 na stp.č.156, parc.č. 835/3 a parc.č.835/4 v katastrálním území Svatý Jan pod Skalou, podaná byla dne 18.9.2013:

území dotčené námitkou: vymezení umístění čerpací stanice splaškových vod.

text námítky:

Nesouhlasím s umístěním čerpací stanice splaškových vod. Požaduji, aby bylo umístění čerpací stanice změněno a oddáleno za zastavěnou oblast původní zástavby.

Odůvodnění:

Stavba tohoto technického zařízení je vyvolána výstavbou nových RD v lokalitě P1. Z této lokality budou odpadní vody odváděny východním směrem na ČOV Loděnice. Umístění této čerpací stanice západním směrem, cca 800 m, do centra původní zástavby, je s ohledem na její využití nevhodné.

Navrhovaným umístěním by došlo ke zvýšení úrovně zápachu a hluku, a v konečném důsledku snížení hodnoty mé nemovitosti a pozemků.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění:

Územní plán pro místní část Sedlec stanovuje koncepci odkanalizování splaškovým kanalizačním systémem s odvedením splaškových vod do ČOV Loděnice. Nová splašková kanalizace bude uložena ve veřejně přístupných plochách.

Technické řešení vlastní stavby kanalizace bude předmětem podrobnější dokumentace /projektu/ pro územní rozhodnutí. Pokud z technického řešení vyplyne potřeba osadit na kanalizačním systému čerpací stanici, bude o jejím umístění rozhodnuto v příslušném správním rozhodnutí. Čerpací stanice splaškových vod bude z návrhu územního plánu vypuštěna.

- 2) Námitku uplatnilo: **Arcibiskupství pražské**, Hradčanské nám. 16, 119 02 Praha 1, vlastník nemovitostí zapsaných na listu vlastnictví č.563 pro obec a katastrální území Svatý Jan pod Skalou v katastru nemovitostí, podaná byla dne 18.9.2013:

území dotčené námitkou: pozemky parc.č. 992/1, parc.č. 992/2, parc.č. 62, parc.č. 63, parc.č. 30, parc.č. st. 18/1, 18/2, 18/3, 18/4 a objekt č.p.1.

Podání obsahuje 4 samostatné námitky, z důvodu přehlednosti je vždy uvedena část podání obsahující jednu samostatnou námitku a rozhodnutí o ní a odůvodnění tohoto rozhodnutí:

text námitky:

Námitka č. 1: pozemky p.č. 992/1 a p.č. 992/2

Jako vlastník pozemků p.č. 992/1 a p.č. 992/2 v k.ú. Svatý Jan pod Skalou, zapsaných na LV č. 563 pro obec a katastrální území Svatý Jan pod Skalou nesouhlasíme s návrhem umístění „plochy vodní a vodohospodářské (V)“ na těchto pozemcích. Oba pozemky v minulosti sice sloužily jako umělý náhon k tehdejšímu mlýnu, ovšem tehdejší mlýn před cca 80 lety zanikl a od té doby nebyl umělý náhon používán. V současné době je umělý náhon zasypán a tvoří se sousedními přilehlými pozemky jeden celek, bez viditelných hranic. Z tohoto důvodu požadujeme, aby pozemek p.č. 992/1 byl vzhledem ke svému okolí změněn na trvale travní porosty, louky a pastviny (Z-T) a pozemek vzhledem ke svému okolí na „plochy bydlení v bytových domech BM“ (viz související námitka č. 2).

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se vyhovuje, kromě vymezení pozemku parc.č. 992/2 jako „plochy bydlení v bytových domech BM“. Pozemek parc.č. 992/2 bude zahrnut do ploch „Z-T trvalé travní porosty, louky a pastviny“

Odůvodnění:

Základní pravidla vymezení ploch v územním plánu určuje vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území. (§3 odst. 2 „*Plochy se vymezují podle: a) stávajícího nebo požadovaného způsobu využití...*“) Zahrnutí pozemků parc.č. 992/1 a parc.č. 992/2 v k.ú. Svatý Jan pod Skalou do ploch „Z-T trvalé travní porosty, louky a pastviny“ je v souladu se skutečným stávajícím využitím území, i když bez právního podkladu - v katastru nemovitostí je u obou jmenovaných pozemků zapsáno: druh pozemku: vodní plocha, způsob využití: koryto vodního toku umělé. Zahrnutí do ploch Z-T je opřeno o podmínky pro využití těchto ploch stanovené územním plánem, které obě činnosti umožňují tj. jak trvalé travní porosty včetně doprovodné zeleně tak stoky - vodní koryta umělá. To znamená, že i případné uvedení do právního stavu - „koryto vodního toku umělé“ je v plochách Z-T přípustné. Pozemek parc.č. 992/2 nemůže být zahrnut do plochy „BM plochy bydlení v bytových domech“, protože tomu neodpovídá ani právní stav ani jeho stávající způsob využití. Povinnosti vlastníka vodního díla stanovené zákonem č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon) nejsou tímto rozhodnutím o námitce dotčena.

Námitka č. 2: pozemky p.č. 62, p.č. 63 a p.č. 992/2

Jako vlastník pozemků p.č. 62, p.č. 63 a p.č. 992/2 v k.ú. Svatý Jan pod Skalou, zapsaných na LV č. 563 pro obec a katastrální území Svatý Jan pod Skalou nesouhlasíme s návrhem umístění „trvalé travní porosty, louky a pastviny (Z-T)“ na pozemku p.č. 62, nesouhlasíme s návrhem umístění „zahrady samostatně užívané, ovocné sady, zahradnictví, speciální kultury (Z-Z)“ na pozemku p.č. 63 a nesouhlasíme s návrhem „plochy vodní a vodohospodářské (V)“ na pozemku p.č. 992/2.

Všechny tři pozemky přímo sousedí s pozemkem p.č. st. 1, který je v územním plánu zakreslen jako „plochy bydlení v bytových domech (BM)“, a na kterém je umístěn bytový dům č.p. 16. Vycházíme-li ze skutečnosti, že návrh územního plánu navrhuje současné zahrady změnit na plochy k bydlení a to i ve vyznačeném záplavovém území (např. p.č. 1001), požadujeme, aby všechny tři uvedené pozemky, které sousedí a přirozeně navazují na plochu k bydlení v bytových domech, byly změněny na „plochy bydlení v bytových domech (BM)“

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Vymezení ploch a stanovení způsobu jejich využití v návrhu územního plánu pro pozemky parc.č. 62 a parc.č. 63 v k.ú. Svatý Jan pod Skalou odpovídá stávajícímu způsobu využití a je v souladu s požadavky vyhlášky č.501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, splňuje obecné požadavky na vymezení ploch obsažené v §3 citované vyhlášky. Předmětné pozemky, jak je uvedeno v námitce, s plochou „BM plochy bydlení v bytových domech“ přímo sousedí, nejsou však její integrální součástí. Pozemky parc.č. 62 a parc.č. 63 a parc.č. 992/2 jsou využívány k činnostem, které bezprostředně nesouvisí s funkcí bydlení v bytových domech. Jejich dosavadní využití návrh územního plánu umožňuje i do budoucna. Pokud se podatel námítky odkazuje na pozemek parc.č. 1001 v k.ú. Svatý Jan pod Skalou, jde o rozdílné poměry v situování zmiňovaných ploch. Pozemek parc.č. 1001 je prolukou v souvisle zastavěném území, kdežto plocha BM s objektem č.p. 16 -

zastavěná plocha s nádvořím urbanistický půdorys obce, resp. místní části obce, přirozeně uzavírá.

Námítka č. 3: pozemek p.č. 30

Jako vlastník pozemku p.č. 30 v k.ú. Svatý Jan pod Skalou, zapsaný na LV č. 563 pro obec a katastrální území Svatý Jan pod Skalou nesouhlasíme s návrhem umístění „plochy veřejných prostranství (PV)“ na tomto pozemku, a požadujeme, aby tato plocha byla z pozemku p.č. 30 v celém svém rozsahu vyňata. Dále nesouhlasíme s návrhem označení plochy P3 umístěné na pozemku p.č. 30 za plochu veřejně prospěšných staveb (D2), pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, popř. uplatnit předkupní právo, a požadujeme, aby toto označení nebylo použito pro žádnou část poz. p.č. 30.

Arcibiskupství pražské je vlastníkem pozemku p.č. 30 zapsaného na LV č. 563 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, katastrálním pracovištěm Beroun, pro k.ú. a obec Svatý Jan pod Skalou, dotčeného návrhem plochy přestavby P3, takže návrh umístění plochy přestavby P3 (parkoviště a propojovací cesta ke klášteru, plocha pro umístění kontejnerů apod.) na pozemku p.č. 30 v k.ú. a obci Svatý Jan pod Skalou přímo zasahuje nejen do jeho vlastnického práva, ale i do jeho zákonem stanovených povinností. Pozemková parcela č. 30 v k.ú. a obci Svatý Jan pod Skalou (dále jen „klášterní zahrada“) je nedílnou součástí nemovité kulturní památky „benediktinský klášter“ zapsané v Ústředním seznamu kulturních památek ČR pod rejstříkovým číslem 36294/2-383 (rovněž uvedené v seznamu nemovitých kulturních památek nacházejících se v řešeném území uvedeném v části d) „Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty“ na str. 29 ÚPO). Jak je v návrhu ÚPO (zkráceně) uvedeno v odstavci před seznamem nemovitých kulturních památek nacházejících se v řešeném území, v § 9 památkového zákona, je vlastníkově kulturní památka stanovena povinnost na vlastní náklad pečovat o její zachování, udržovat ji v dobrém stavu a chránit ji před ohrožením, poškozením, znehodnocením nebo odcizením, a dále povinnost kulturní památku užívat pouze způsobem, který odpovídá jejímu kulturně politickému významu, památkové hodnotě a technickému stavu (§ 9 odst. 1 památkového zákona). V návrhu ÚPO už není ale uvedena povinnost stanovená v § 9 odst. 3 téhož zákona organizacím a občanům, i když nejsou vlastníky kulturních památek, počínat si tak, aby nezpůsobili nepříznivé změny stavu kulturních památek nebo jejich prostředí, a aby neohrožovali zachování a vhodné společenské uplatnění památek.

Umístění plochy přestavby P3 do klášterní zahrady, tedy do areálu nemovité kulturní památky, způsobuje dle našeho názoru nepříznivou změnu stavu kulturní památky (parkoviště v areálu klášterní zahrady nikdy nebylo a do konceptu takové zahrady nepatří, stejně jako plocha pro umístění kontejnerů apod.), ohrožuje zachování její celistvosti a její vhodné společenské uplatnění jako klášterní zahrady, a tím celkově znehodnocuje její kulturně historické hodnoty. Návrh umístění plochy přestavby P3 do klášterní zahrady zasahuje do vlastnického práva vlastníka kulturní památky tím, že proti vůli vlastníka kulturní památku poškozuje, znehodnocuje a ohrožuje zachování její celistvosti, a dále návrh zasahuje vlastníkově kulturní památku hrubým způsobem do jeho povinností souvisejících s vlastnictvím kulturní památky stanovených vlastníkově kulturní památky v § 9 odst. 1 památkového zákona.

Dále podotýkáme, že umístění plochy přestavby P3 do areálu nemovité kulturní památky, v tomto případě konkrétně do klášterní zahrady, by dle našeho názoru mohlo být důvodem k provedení opatření příslušného správního orgánu (orgánu státní památkové péče) při porušení právní povinnosti vlastníka kulturní památky podle § 35 odst. 1 písm. c) památkového zákona, jehož důsledkem by bylo uložení pokuty vlastníkovi kulturní památky přesto, že sám vlastník kulturní památky porušení právní povinnosti nezpůsobil, a do tohoto porušení byl vmanipulován nezákonným návrhem plochy přestavby P3 umístěné do areálu nemovité kulturní památky.

Návrh umístění plochy přestavby P3 do areálu klášterní zahrady je dále v rozporu s vlastním zadáním územního plánu obce Svatý Jan pod Skalou, kde je v bodu c) osmé odrážce na str. 3 uvedeno: navrhnout obnovu klášterní zahrady, vinice a přírodního parku nad zahradou u kaple", dále v bodu d) první odrážka je uvedeno: „Při návrhu urbanistické koncepce navázat na stávající strukturu osídlení a plně ji respektovat, s cílem zachovat kulturní, historické, architektonicko-urbanistické a přírodní hodnoty území", a v bodu f) jsou kromě seznamu nemovitých kulturních památek nacházejících se v řešeném území uvedeny Požadavky na návrh územního plánu: „Respektovat stávající kulturní památky a režim ochranného pásma. Dalším rozvojem obce nenarušit přírodní kvality území, historické hodnoty stávající struktury, s důrazem na zachování pohledových os na dominanty obce. Zároveň chránit výhledy z historicky cenných míst na charakteristický přírodní rámeček obce." Dle našeho názoru nelze považovat umístění plochy přestavby P3 (parkoviště a nekoncepčně navržená spojovací cesta parkoviště s objektem kláštera, popř. plocha pro umístění kontejnerů apod.) do klášterní zahrady za „obnovu klášterní zahrady", ani za „řešení, které respektuje stávající strukturu osídlení a stávající kulturní památky", ani za „řešení, které nenarušuje přírodní kvality území a historické hodnoty stávající struktury, ani výhledy z historicky cenných míst na charakteristický přírodní rámeček obce".

Dále namítáme, že i sám návrh ÚPO obsahuje několik rozporů. V části b) „Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot" je v poslední větě prvního odstavce uvedeno: „V řešeném území se dále vyskytují a jsou chráněny prvky kulturního dědictví odrážející historické souvislosti vývoje řešeného území." Dle našeho názoru nelze považovat za ochranu prvků kulturního dědictví odrážejících historické souvislosti vývoje řešeného území umístění parkoviště a/nebo plochy pro kontejnery do klášterní zahrady. Dále je v první větě čtvrtého odstavce téže části návrhu ÚPO uvedeno:

„Koncepce rozvoje obce Svatý Jan pod Skalou tak vychází jednak z podmínky respektování definovaných a chráněných hodnot území, která je zajišťována zejména jinými právními předpisy či správními opatřeními, jednak Jak je uvedeno výše, ochrana nemovité kulturní památky „benediktinský klášter", jejíž nedílnou součástí je klášterní zahrada, zajištěná v § 9 památkového zákona je dle našeho názoru nezákonně ignorována návrhem umístění plochy přestavby P3 do areálu klášterní zahrady. Dále je v první větě části c) „Urbanistická koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně" návrhu ÚPO Svatý Jan pod Skalou uvedeno: „Hlavní zásadou urbanistické koncepce nového ÚP Svatý Jan pod Skalou je zachování kontinuity vývoje historické sídelní struktury a obnova dochovaných hodnot při nabídce možností jejího adekvátního rozvoje." Umístění plochy rozvoje P3 do klášterní

zahrady nelze dle našeho názoru považovat ani za snahu po zachování kontinuity vývoje historické sídelní struktury ani za obnovu dochovaných hodnot.

S návrhem označení plochy P3 umístěné v klášterní zahradě za plochu veřejně prospěšných staveb (D2 - plocha P3 pro veřejné prostranství / parkoviště, umístění kontejnerů apod.), pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, Arcibiskupství pražské nesouhlasí jako vlastník dotčené nemovité kulturní památky proto, že samotné vymezení plochy přestavby P3 a její umístění v klášterní zahradě považujeme za nezákonné, jak je uvedeno výše.

K rozporu mezi veřejným zájmem na ochraně kulturního dědictví chráněným památkovým zákonem a veřejným zájmem obce na rozšíření kapacity parkovacích ploch pro návštěvníky obce je Arcibiskupství pražské toho názoru, že veřejný zájem na ochraně kulturního dědictví (nemovitých kulturních památek) chráněný celostátně platným památkovým zákonem má větší váhu než veřejný zájem obce na rozšíření parkovacích ploch pro návštěvníky obce.

K nečinnosti příslušného orgánu státní památkové péče v průběhu projednávání ÚPO uvádíme, že dle našeho názoru jsou povinnosti stanovené v § 9 památkového zákona vlastníkům kulturních památek i všem ostatním organizacím a občanům k ochraně kulturních památek platné obecně, a jejich platnost není závislá na činnosti či nečinnosti příslušného orgánu státní památkové péče při projednávání územního plánu. Povinnosti stanovené vlastníkům kulturních památek i ostatním organizacím a občanům platí i v případě, že příslušný orgán státní památkové péče je v průběhu projednávání územního plánu nečinný a nijak na ně pořizovatele nebo zpracovatele ÚPO neupozorní. Nečinnost příslušného orgánu státní památkové péče nemá dle našeho názoru v tomto případě žádný vliv na platnost zákonných povinností vlastníků kulturních památek i ostatních organizací či občanů stanovených v památkovém zákonu.

Na závěr uvádíme, že nikde v předloženém návrhu ÚPO není žádný doklad o tom, že navržená plocha přestavby P3 dotčenou nemovitou kulturní památkou (její kulturně historické hodnoty) nijak neohrožuje, nepoškozuje či neznehodnocuje, ani doklad o tom, že by využití klášterní zahrady nebo její části jako parkoviště či dokonce jako plocha pro umístění kontejnerů bylo využití způsobem odpovídajícím jejímu kulturně politickému významu a památkové hodnotě, ani doklad o tom, že by se pořizovatel nebo zpracovatel ÚPO touto problematikou nějak zabýval. Nečinnost příslušného orgánu státní památkové péče dle našeho názoru takovým dokladem není.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění:

Plocha P3 bude z návrhu územního plánu vypuštěna. Správní orgán bere na vědomí nesouhlas vlastníka předmětných nemovitostí s návrhem řešení i důvody uvedené v námitce. Zrušením plochy P3 bude zajištěna ochrana celistvosti nemovité kulturní památky.

Námitka č. 4: Pozemky p.č. st. 18/1, p.č. 18/2, p.č. 18/3, p.č. 18/4, a objekt č.p. 1

Jako vlastník Pozemků p.č. st. 18/1, p.č. 18/2, p.č. 18/3, p.č. 18/4, a objektu č.p. 1 vše v obci a k.ú. Svatý Jan pod Skalou, zapsaných na LV č. 563 pro obec a katastrální území Svatý Jan pod Skalou, nesouhlasíme s návrhem umístění „plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura (OV)" na uvedených pozemcích a objektu č.p. 1. V objektu č.p. 1 je provozováno školské zařízení, které je možné vnímat jako občanskou vybavenost, nikoliv však jako veřejnou infrastrukturu. Požadujeme proto pro výše uvedené pozemky a budovu č.p. 1 vytvořit novou kategorii, např. „plochy občanského vybavení (OV1)" a do této kategorie všechny uvedené pozemky zařadit.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Pojem „veřejná infrastruktura“ je definován v ustanovení §2 odst. 1 písm. k) stavebního zákona. Veřejnou infrastrukturou se rozumí pozemky, stavby, zařízení, a to

1. dopravní infrastruktura, například stavby pozemních komunikací, drah, vodních cest, letišť a s nimi souvisejících zařízení;

2. technická infrastruktura, kterou jsou vedení a stavby a s nimi provozně související zařízení technického vybavení, například vodovody, vodojemy, kanalizace, čistírny odpadních vod, stavby ke snižování ohrožení území živelními nebo jinými pohromami, stavby a zařízení pro nakládání s odpady, trafostanice, energetické vedení, komunikační vedení veřejné komunikační sítě a elektronické komunikační zařízení veřejné komunikační sítě, produktovody;

3. občanské vybavení, kterým jsou stavby, zařízení a pozemky sloužící například pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva;

4. veřejné prostranství, zřizované nebo užívané ve veřejném zájmu.

Územní plán potvrzuje stávající využití pozemků parc.č. st. 18/1, 18/2, 18/3, 18/4 a objektu č.p. 1 v k.ú. Svatý Jan pod Skalou zahrnutých v ploše „OV plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura“. Vymezení plochy, způsob využití i stanovené podmínky pro využití této plochy je zcela v souladu se stavebním zákonem a vyhláškou č.501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území. Z uvedených důvodů považuje správní orgán tuto námitku za neopodstatněnou.

- 3) Námitku uplatnil: **Jakub Hrnčíř**, Sedlec 69, Svatý Jan pod Skalou, vlastník nemovitostí: č.p. 69 na stp.č.278, parc.č. 824/3, parc.č. 824/4 a parc.č.824/8 v katastrálním území Svatý Jan pod Skalou, podaná byla dne 19.9.2013:

území dotčené námitkou: vymezení zastavitelné plochy Z2 - „DI-D plochy dopravní infrastruktury drážní“.

text námítky:

Nesouhlasím s transformací plochy DI-D v části Sedlec na plochu pro dopravní drážní infrastrukturu a výstavbou čerpacího objektu na tomto pozemku.

Zdůvodnění:

Domnívám se, že na schůzce k návrhu územního plánu, která se konala ve Svatém Janu 11.9.2013 nám nebyla poskytnuta pravdivá informace, ohledně hloubky, ve které povede tunel VRT Praha- Beroun. Dle dokumentace projektové kanceláře SUDOP, která zmíněný tunel projektovala vyplývá, že dno tunelu bude ležet v hloubce 20,77 m, vrchní hrana tunelu samozřejmě v hloubce ještě menší.

Žádám, aby se územní plán navrátil k původní trase osy koridoru tak, jak je zakreslena v dokumentu nazvaném „DRUHÁ AKTUALIZACE ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ A ROZBORU UDRŽITELNÉHO ÚZEMÍ ORP BEROUN“, z prosince 2012.

Žádám, aby pozemek DI-D nebyl zanesen do územního plánu obce, protože osa koridoru by pak neprocházela těsně pod obydlenými pozemky, ale mnohem ohleduplněji místem, kde nikdo nebydlí a kde by ani stavba, ani provoz tunelu výrazně nezhoršily bydlení v dané lokalitě.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Návrh územního plánu vymezil koridor VRT (vysokorychlostní tratě) a osu tohoto koridoru pro tunelový úsek a zastavitelnou plochu Z2 (DI-D), která má sloužit pro stavbu technického zabezpečení tunelu. Informaci ohledně hloubky tunelu poskytl zpracovatel územního plánu při veřejném projednání návrhu územního plánu dne 11.9.2013 na přímý dotaz přítomných účastníků projednání nad rámec informací souvisejících s projednáváním územního plánu jako orientační údaj s tím, že návrh územního plánu nevymezuje hloubku tunelu VRT a poučil účastníky, že tyto podrobnosti nemohou být součástí územního plánu, ale náležejí do podrobnější dokumentace vlastní stavby VRT.

Průběh osy koridoru vychází z územně analytických podkladů, které úřad územního plánování v souladu s ustanovením §28 stavebního zákona průběžně aktualizuje. Poskytovatelem údajů týkajících se VRT je orgán veřejné správy - Ministerstvo dopravy ČR a podle § 27 odst. 3 stavebního zákona je poskytovatel povinen údaje poskytnout bezodkladně po jejich vzniku, přitom zodpovídá za jejich správnost, úplnost a aktuálnost. Údaje, ze kterých návrh územního plánu vychází byly poskytnuty 13.5.2013, jsou tedy aktuálnější než v námitce zmiňovaná „Druhá aktualizace územně analytických podkladů a rozboru udržitelného rozvoje území ORP Beroun“ z prosince 2012.

Je logické, že místo, které má zpřístupnit tunel VRT, nemůže být v horizontálním směru od tunelu vzdáleno, váže se k ose koridoru. Ještě před zpracováním návrhu na rozhodnutí o námitce podal pořizovatel dotaz Ministerstvu dopravy ČR na možnost vymezit plochu DI-D ve větší vzdálenosti od zastavěného území. Ministerstvo dopravy jako dotčený orgán požaduje ponechat předmětnou plochu DI-D umístěnou tak, jak byla vymezena v návrhu územního plánu. Z uvedených důvodů není možné námitce vyhovět.

- 4) Námitku uplatnil: **Milan Mareš**, Lesní 77, Záhrabská, Svatý Jan pod Skalou, vlastník nemovitostí: č.p. 77 na parcele st. 474, parc.č. 1094, parc.č. st. 473, parc.č. st. 475 a parc.č. st. 555 v katastrálním území Svatý Jan pod Skalou, podaná byla dne 16.9.2013:

území dotčené námitkou: plocha „SM-R plochy smíšené - rekreační“ - stanovení podmínek pro využití plochy.

Podání označené jako „připomínka k návrhu územního plánu Svatý Jan pod Skalou“ vykazuje znaky obsažené v ustanovení §52 odst. 2) stavebního zákona, proto pořizovatel toto podání kvalifikuje jako námitku.

text námítky:

Věc: připomínka k návrhu územního plánu Svatý Jan pod Skalou

Požaduji vyškrtnout bod/e str.12ÚP kde se navrhuje"nepřípustné-jakákoli nová výstavba objektů pro individuální rekreaci a bydlení"

a bod/d odst."v případě oddělení části pozemku,.....nebude na této nově oddělené části povolena další stavba"

Domnívám se, že tento návrh územního plánu hrubě porušuje vlastnická práva vlastníků pozemků a jejich věcná práva ke stavbě a zároveň i "Listinu základních lidských práv a svobod"

Vaše odůvodnění, že návrh ÚP vychází z veřejně projednaného zadání ÚP schváleného zastupitelstvem obce dne 3.3.2011 neobstojí. Písemné proklamace bývalého vedení obce v čele se starostou Jiřím Ševčíkem z roku 1993 jsou úplně opačné.

Postup při zadávání ÚP obcí bude součástí mé stížnosti na Vaše kontrolní oddělení.

Závěrem chci doufat, že územní plánování by mělo sloužit k regionálnímu rozvoji a ne naopak.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Návrh územního plánu Svatý Jan pod Skalou v souladu s ustanovením § 43 stavebního zákona stanovil urbanistickou koncepci celého správního území obce, zastavěné území místní části Záhrabská podle převažujícího způsobu využití (hlavní využití) zde vymezil plochu „SM-R plochy smíšené - rekreační“ a stanovil podmínky pro využití této plochy, podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu s ohledem na hodnoty a podmínky území. Lokalita Záhrabská se nachází ve 2. zóně odstupňované ochrany přírody CHKO Český kras. Při stanovování podmínek vychází návrh územního plánu kromě územně plánovacích podkladů a limitů území ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, které v čl. 6 (206) své textové části stanovují i základní zásady péče o krajinu při plánování změn v území a rozhodování o nich. Jednou z těchto zásad je „nepřipouštět rozšiřování a intenzifikaci chatových lokalit“. Stabilizace intenzity zástavby objekty pro individuální rekreaci v plochách SM-R je stanovena i v podmínkách souhlasného stanoviska dotčeného orgánu - Správy CHKO Český kras k návrhu územního plánu, stejně tak i podmínka, že v případě dělení pozemku, na kterém je již realizována nebo povolena rekreační stavba, nebude na této nově oddělené části další stavba povolena (čj. 01802/CK/2012). Podle §4 odst. 2 stavebního zákona orgány územního plánování postupují ve vzájemné součinnosti s dotčenými orgány chránícími veřejné zájmy podle zvláštních právních předpisů. Dotčené orgány vydávají stanoviska, jejichž obsah je závazný pro opatření obecné povahy podle tohoto zákona - územní plán.

Místní část Záhrabská svojí polohou, utvářením terénu, nepříznivým dopravním napojením, nemožností splnit základní požadavky na komunální obsluhu, zejména dopravní obsluhu, napojení na technickou infrastrukturu a pokrytí veřejnými službami typu zimní údržby komunikací, odvozu odpadů atp., není vhodná pro další rozvoj bydlení. Zejména dopravní napojení ploch nevyhovuje současným požadavkům na vymezování stavebních pozemků pro bydlení.

Územní plán stanovuje optimální podmínky využití této specifické lokality, které představují rozumný kompromis sledující vyváženost soukromých a veřejných zájmů na harmonickém využívání území.

Územní plán v místní části Záhrabská vymezením plochy SM-R potvrzuje stávající stav. Režim stávajících staveb kolaudovaných k trvalému bydlení se územním plánem nemění. Stávající zástavba ve svém současném rozsahu a dalším užívání není územním plánem nijak omezena, navrženou regulací tedy nejsou krácena stávající hmotná práva vlastníků dotčených pozemků. Určitá omezení ve způsobu využití území představuje územní plán do budoucna. Jde o regulaci stanovenou na základě zákona, tedy zákonná pravidla územního plánování.

Pokud jde o regulaci území a stanovení podmínek pro využití ploch SM-R, o kterých se podatel námítky domnívá, že porušuje vlastnická práva vlastníků pozemků a staveb a že je v rozporu s Listinou základních práv a svobod, opírá se správní orgán o soudní rozhodnutí vydané k obdobnému tvrzení. Nejvyšší správní soud k výše uvedenému ve své judikatuře (viz. usnesení rozšířeného senátu ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009 - 120, publ. pod č. 1910/2009 sb. NSS) vyslovil následující úvahy: „[47] Územní plán reguluje možné způsoby využití určitého území. V tomto smyslu představuje významný, byť ve své podstatě spíše nepřímý zásah do vlastnického práva těch, jejichž nemovitosti tomuto nástroji právní regulace podléhají, neboť dotyční vlastníci mohou své vlastnické právo vykonávat pouze v mezích přípustných podle územního plánu. Znamená to především, že jsou omezení v tom, co se svým pozemkem či stavbou do budoucna mohou činit, na přípustné varianty využití jejich nemovitostí, jež vyplývají z územního plánu. V tomto smyslu může územní plán představovat zásadní omezení ústavně zaručeného práva vlastnit majetek (čl. 11 Listiny)“.

Návrh ÚP vychází z veřejně projednaného zadání územního plánu schváleného zastupitelstvem obce dne 3.3.2011, ve kterém bylo kromě jiného v souladu s § 43 stavebního zákona požadováno: „stanovit urbanistickou koncepci rozvoje území obce, jednoznačně vymežit plochy s rozdílným způsobem využití v souladu s vyhláškou č.501/2006 Sb., v platném znění“, „doplnit funkční strukturu řešeného území zejména v oblasti bydlení a vybavenosti s důrazem na respektování krajinných a historických hodnot a limit řešeného území“, „navrhnout pojetí využití pro část Záhrabská s ohledem na situování této části území ve II. zóně ochrany CHKO, na přístupnost této lokality z hlediska dopravní obslužnosti tak technické vybavenosti z území sousední obce“, „Územní plán navrhne řešení místní části Záhrabská se stávající smíšenou zástavbou bydlení a rekreace, kde většina nezastavěných částí stavebních pozemků je součástí PUPFL. ÚP stanoví podmínky prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu, „ÚP stanoví podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (hlavní využití, pokud je možné jej stanovit, přípustné využití, nepřípustné využití, popřípadě podmíněně přípustné využití)“.

Pokud podatel námítky uvádí „Písemné proklamace bývalého vedení obce v čele se starostou Jiřím Ševčíkem z roku 1993“, má tím zřejmě namysli Místní program obnovy pro obec Svatý Jan pod Skalou (dále jen „MPO“). Jak již název napovídá, je tento dokument vytyčením cílů obce, ke kterým se svojí činností hodlá ubírat a je třeba ho vnímat v kontextu doby, ve které byl přijímán. Teprve územní

plán může stanovit urbanistickou koncepci, základní koncepci rozvoje území obce, vymežit plochy s rozdílným způsobem využití a stanovit podmínky pro jejich využití s ohledem na limity území, podmínky a hodnoty území. Ostatně na několika místech se MPO na pořízení územního plánu pro obec Svatý Jan pod Skalou v textu přímo odkazuje - např. v čl. III písm. b) „...*Snahou obce musí být mimo jiné i vytváření možností bydlení a to jak budováním nových bytů ve stávajících objektech, tak zajištěním nových prostor pro výstavbu rodinných domků. Tato problematika bude samostatně řešena v územním plánu obce.*“. Územní plán je tím dokumentem, který je postupem stanoveným zákonem projednáván nejen s veřejností, ale i s dotčenými orgány, které hájí veřejné zájmy podle zvláštních předpisů. MPO takovémuto projednání a posouzení podroben nebyl a nemůže být považován za dokument závazný pro vypracování územního plánu.

- 5) Námitku uplatnili: **Ing. Antonín Růžička a Ing. Ladislava Růžicková**, Za Zámečkem 746/I, 158 00 Praha 5 Jinonice, vlastníci nemovitostí: č.p. 71 na st.č.79/1, st.č.79/2, parc.č. 841, parc.č. 861/6 v katastrálním území Svatý Jan pod Skalou, podaná byla dne 6.9.2013:

území dotčené námitkou: vymezení zastavitelné plochy P1 - „BI plochy bydlení v rodinných domech“.

text námítky:

Námitka

k návrhu územního plánu Svatý Jan pod Skalou,
zveřejněného vyvěšením Obecním úřadem Svatý Jan pod Skalou dne 6.8. 2013

Podle § 52 odst. 2 a 3 stavebního zákona a § 172 odst. 5 správního řádu jako dotčená osoba (což dokládáme níže), vznášíme tuto námitku k návrhu územního plánu Svatý Jan pod Skalou:

Nesouhlasíme s transformací plochy P1 v sídelní části Sedlec na plochu pro bydlení v rodinných domech BI s předpokládanou výstavbou satelitního městečka o 30 rodinných domech se 152 obyvateli a požadujeme zachovat tuto plochu ve stávajícím režimu, případně ji upravit na plochu typu ZP, Z-Z, Z-T či PUPFL, případně pak jinou alternativu odpovídající principům vyváženého trvale udržitelného rozvoje jak jsou komentovány v níže uvedeném zdůvodnění.

Zdůvodnění:

Výstavba satelitního městečka v sídelní části Sedlec katastrálního území Svatý Jan pod Skalou bude mít zásadní dopad především na demografické aspekty trvale udržitelného rozvoje dotčeného území a dále na ochranu přírody a krajiny území přímo související se 2. zónou CHKO Karlštejn a EVL Karlštejn-Koda.

Ačkoli návrh Územního plánu (UP) posuzuje aspekty trvale udržitelného rozvoje vzhledem k celému katastrálnímu území Svatý Jan pod Skalou a odůvodňuje přeměnu plochy na výstavbu satelitního městečka o 30 rodinných domech jako jeho vyvážený aspekt, byl pominut zásadní fakt a tím je, **že se nejedná o celistvou sídelní oblast** a tudíž je potřeba vyhodnotit dopady na trvale udržitelný rozvoj zejména vzhledem k přímo dotčeným **sídelním částem obce na které je potřeba nahlížet rovněž samostatně** v tomto smyslu jako na **krajinně a sídelně autonomní celky**, zřetelně oddělené vždy téměř dvěma kilometry luk a lesů a propojené dopravní infrastrukturou následovně:

- | | |
|-------------------------------------|-----------------------------------|
| • Svatý Jan pod Skalou - Sedlec: | nejkratší dopravní spojení 2,2 km |
| • Sedlec - Záhrabská: | nejkratší dopravní spojení 6,4 km |
| • Svatý Jan pod Skalou - Záhrabská: | nejkratší dopravní spojení 8,6 km |

1. Dopady na trvale udržitelné a stabilizované soudržné sdružení obyvatel

Z pohledu demografického dopadu výstavby satelitního městečka o 30 rodinných domech ve svatojánském údolí je vzhledem k výše zdůvodněnému zřetelnému autonomnímu oddělení části Sedlec od ostatních autonomních částí obce vzít v úvahu následující fakta:

1.1. Zdvojnásobení zástavby a ztrojnásobení počtu obyvatel v dotčené lokalitě

Zástavba v rámci hlavních krajinou oddělených autonomních sídel je zhruba rovnoměrně rozdělena mezi 3 hlavní sídla. Svatý Jan pod Skalou, Sedlec a Záhrabská. Předkladatelé námítky připouštějí, že přesný stav nemovitostí se může nepodstatně lišit, případně mohou mít v rámci katastru nemovitostí odlišnou klasifikaci.

	trvale obývané nemovitosti	rekreační nemovitosti	bytové domy
Sedlec celkem	20	12	0
Sedlec U stydlé vody	4	2	0
Svatý Jan	16	11	4*
Záhrabská (odhad)	20	40	0
Katastrální území Svatý Jan celkem	60	65	4

1. včetně komplexu Obecná škola kde jsou 4 trvale obývané byty a internátní školy Svatojánská kolej která slouží k přechodnému ubytování studentů.

Co se týče počtu obyvatel, je jejich rozložení v rámci 3 hlavních sídel rovněž zhruba rovnoměrné a to obzvláště z pohledu faktického osídlení, které se pochopitelně liší od počtu trvale hlášených osob.

Důležité je v této souvislosti rovněž vzít v úvahu, že tento stav je dlouhodobě setrvalý a změny počtu obyvatel převážně trvale bydlících v těchto sídlech, pomíneme-li úmrtí a narození nových obyvatel, jsou v jednotkách osob ročně. **Jedná se tedy dlouhodobě o trvale stabilizované soudržné společenství obyvatel.**

V samotné části Sedlec, která by byla dle návrhu UP dotčena výstavbou satelitního městečka o 30 rodinných domech na ploše P1 s uvažovanými 152 novými obyvateli je pak dlouhodobá situace se strukturou obyvatelstva v současnosti následující:

- 52 osob (včetně dětí) trvale zde žijících
- 5 osob využívajících sezónně své nemovitosti během víkendů
- 8 osob které své nemovitosti navštíví pouze několikrát ročně a obvykle zde ani nepřespávají

Z výše uvedených skutečností pak plyne, že navrhovaná výstavba satelitního městečka v Sedlci představuje pro tuto **oblast zvýšení počtu obyvatel o 300% a navýšení počtu nemovitostí určených k bydlení o minimálně 100%.**

Z pohledu demografického se tento nárůst pak v podstatě nedotýká téměř vůbec, vyjma občanské vybavenosti, obyvatel sídelní části Záhrabská. Obyvatel sídelní části Svatý Jan pod Skalou se dotýká pouze minimálně a to především zvýšenou dopravou při příjezdu od D5 a dopadem na ráz krajiny jak je popsáno níže. Je nutno tedy posoudit převážně dopad na dotčenou lokalitu Sedlec.

Tato skutečnost je podle předkladatelů této námítky v rozporu s trvale udržitelným rozvojem, zejména z pohledu demografického, který nelze zohlednit v rámci katastrálního území pouze plošně ale zejména pak na dotčené sídelní části a to včetně dopadů na stabilizované soudržné společenství obyvatel.

1.2. Rozvoj obce má značné rezervy v rámci stávajícího osídlení

Z pohledu rozvoje obce ve smyslu bydlení je při této příležitosti potřeba konstatovat, že **existují značné rezervy v rámci stávajících ploch a objektů určených k bydlení a také je v**

územním plánem vytvářen potenciál nového rozvoje bydlení na ploše P2 a Z1. Jenom v části Sedlec a části Svatý Jan pod Skalou je dnes minimálně 10 nemovitostí téměř opuštěných a lze předpokládat, že v budoucnu budou rekonstruovány a obydleny ať stávajícími majiteli, nebo jejich rodinnými příslušníky či novými majiteli. Nachází se zde rovněž nezastavěné stavební plochy v UP určené pro bydlení a v neposlední řadě dva bytové domy v části Svatý Jan pod Skalou jsou dnes zcela neobydleny.

1.3. Absence občanské vybavenosti

Rovněž je potřeba konstatovat, že obec **Svatý Jan pod Skalou nemá téměř žádnou občanskou vybavenost** a je odkázána na dopravní spojení a občanskou vybavenost v okolních obcích a městech. To klade jednak zvýšené **nároky na dopravní spojení**, které je převážně řešeno osobními auty a pak zejména na **sociální potřeby obyvatel**, obzvláště pak umístění dětí v předškolních zařízeních, dostupnost zdravotní péče a podobně. Jelikož jsou i okolní obce z tohoto pohledu saturovány naplňováním potřeb svých vlastních obyvatel, významná část mladých rodičů nemá již dnes možnost umístit své děti do předškolních zařízení a skloubit svou rodičovskou roli s aktivní zaměstnaností. **Zdvojnásobení počtu obyvatel z pohledu celého katastrálního území pak proporcionálně zhorší tuto situaci a bude mít ještě větší dopad i na stávající společenství obyvatel v celém katastrálním území Svatý Jan pod Skalou. Návrh UP s novým rozvojem občanské vybavenosti ani v souvislosti s vybudováním satelitního městečka v podstatě nepočítá.**

1.4. Dopady na dopravní spojení

Dopravní komunikace spojující Svatý Jan pod Skalou a Sedlec s dálnicí D5 je velmi úzká a bez krajnic nebo svodidel. Ani územní plán nepočítá s jejím rozšířením jistě i vzhledem k ochraně krajiny. Na komunikaci se osobní auto s nákladním a nebo autobusem vyhne již dnes pouze při zastavení na samém okraji vozovky, která často trpí podmočením a již několikrát se stalo, že se podmočený okraj vozovky utrhá i s vozidlem. Komunikace je navíc hojně využívána cyklisty a pěšími turisty, protože obec se nachází v turisticky vyhledávané oblasti. Z násobení počtu vozidel využívající denně tuto komunikaci bude velmi nebezpečné a obtěžující pro stávající i nové obyvatele, kteří jsou a budou závislí na spojení s okolními obcemi a městy z důvodu občanské obslužnosti i zaměstnání. Nehledě na dodatečnou hlukovou zátěž a nárůst exhalací výfukových plynů v sevřeném údolí.

2. Dopady na krajinu:

Z pohledu krajinné souvislosti je pak třeba nahlížet na sídelní části Svatý Jan pod Skalou a Sedlec jako na relativně související a to zejména z důvodu toho, že jsou vymezeny specifickým krajinným rázem v sevřeném údolí podél potoka Lodenice.

2.1 Lokalita P1 přímo souvisí s Národní přírodní rezervací, CHKO zóna 1 a EVL Karštejn-Koda

Svatojánské údolí se ve svém celku převážně nachází v Evropsky **významné lokalitě Karštejn-Koda** a je objektivně identifikováno počínaje vjezdem do údolí za hranicí osídlení v oblasti Loděnice-Jánská, kde zástavba příměstského typu přechází po jediné dopravní komunikaci přímo do zóny 2 CHKO Karlštejn a z pohledu krajinného rázu dokonce je přímo ovlivněna již i zónou 1 CHKO Karlštejn. Údolí pak plynule, při zachování svého celkového rázu, pokračuje až za hranice k.ú. Svatý Jan pod Skalou přes Hostím k řece Berounce.

2.2. Zásadní změna historického osídlení

Vznik satelitního městečka v tomto údolí by tudíž z pohledu krajinného rázu měl zásadní dopad na ráz tohoto údolí. V tomto smyslu je potřeba rovněž vzít v úvahu historický stav osídlení, kdy, jak je zdokumentováno z veřejně dostupných historických podkladů, byla oblast Sedlece, relativně sousedící části Sedlec - U stydlé vody a Svatý Jan pod Skalou v podstatě osídlena identicky vzhledem k osídlení odpovídající současnému stavu již od 18. století.

2.3. Současný stav je krajinně i provozně stabilizovaný a tudíž přijatelný

V této souvislosti je patřičné rovněž zmínit, že na ploše P1 návrhu UP je nyní stabilizovaná

výstavba zemědělských objektů, která byla necitlivě provedena před rokem 1989 a která je dnes využívána přijatelně režimu osídlení v části Sedlec jako málo frekventované skladové prostory. Jelikož je tato zástavba charakteru maximálně jednoho nadzemního podlaží, je zarostlá zelení a na její existenci si obyvatelstvo jakož i návštěvníci údolí přivykli, lze tolerovat tento režim i do budoucna, pakliže by bránily jiné souvislosti přeměně této plochy na plochu typu plochu typu ZP, Z-Z, Z-T či PUPFL.

2.4. Vyhodnocení vlivu na životní prostředí podcenilo dopady

Nelze rovněž souhlasit s konstatováním, které přináší Vyhodnocení vlivu na životní prostředí v článku 5.5. Vliv na krajinný ráz, kde zpráva konstatuje, že výstavba 30 rodinných domů v lokalitě P1 nebude mít žádný dopad na krajinný vzhled vůči současnému stavu!

Pokud bude stávajících 10 objektů na území P1 které vyjma správní budovy jsou v současnosti všechny přízemní se sedlem střechy nepřesahujícím výšku 3 metry nad terénem nahrazeno 30 rodinnými domy, kde lze celkem pravděpodobně předpokládat, že budou mít domy dvě až 3 nadzemní podlaží o výšce sedla střechy 6 metrů a více nad terénem, **tak jak to v praxi proběhlo v sousedící zástavbě k P1 v 2. zóně CHKO** (čili o stupeň chráněnější než lokalita P1) realizované v posledním desetiletí, pak bude dopad na ráz krajiny zásadní! Na toto území je dobrý výhled jak ze silnice procházející údolím, tak při pohledu ze sousedící zóny 1 CHKO, Národního parku, či například přímo od rozhledny u „křížku“ nad svatojánskou skalou. Satelitní městečko o 30 rodinných domech ve svahu zásadně změní krajinný ráz svatojánského údolí a zásadně sem nepatří.

Námítku předkládá jako dotčená osoba:

Ing. Antonín Růžička a Ing. Ladislava Růžicková, bytem: Za Zámečkem 746 /1, Praha 5, Jinonice, PSČ 158 00

jako vlastník rodinného domu LV: 158, Sedlec č.p. 71 na pozemku pare. č. 79/1, pozemku 79/2, 841 a 861/6 v obci Sedlec v kat. území Svatý Jan pod Skalou.

Korespondenční adresa: Antonín Růžička, Sedlec 71, 266 01 Svatý Jan pod Skalou
V Sedlci, Svatý Jan pod Skalou, dne 5.9.2013.

Rozhodnutí o námitce:

Námítce se částečně vyhovuje.

Kapacita využití plochy P1 bude snížena, plocha bude moci být využita pro maximálně 15 rodinných domů.

Odůvodnění:

Rozhodnutí o snížení cílové kapacity plochy P1 na polovinu, tj. pro maximálně 15 rodinných domů, zohledňuje uplatněné námitky podatelů s cílem dosažení vyváženosti soukromých a veřejných zájmů na využívání plochy P1.

Původní návrh územního plánu s vymezenou plochou P1 s kapacitou 30 RD byl podroben vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, jehož součástí je i posouzení vlivů návrhu ÚP na životní prostředí včetně posouzení vlivu na krajinný ráz. Uvedené dokumenty byly vypracovány osobami s odbornou způsobilostí pro tyto činnosti, na základě ověřených podkladů, postupy a metodami danými pro tuto činnost právními předpisy. Z hodnocení koncepce - návrhu územního plánu - vyplynul závěr, že: „*Územním plánem navrhovaný rozvoj obce Svatý Jan pod Skalou není takového rázu, aby významně ovlivnil charakteristiky životního prostředí v území. Územní plán nenavrhuje takové využití území, jež by mělo významnější vliv na ovzduší, kvalitu vod, krajinu, geologické či půdní poměry, nebo jiné charakteristiky životního prostředí.*“ a „*Schválení předloženého návrhu ÚP*

Svatý Jan pod Skalou nezpůsobí významný negativní vliv na předměty ochrany EVL Karlštejn - Koda ani na celistvost této lokality. Potenciální mírné negativní vlivy jednotlivých návrhových lokalit na předměty ochrany (stanoviště 9170 a 91H0) je žádoucí dále snižovat navrženými zmírňujícími a preventivními opatřeními. Při dodržení těchto opatření lze s dostatečnou jistotou vyloučit i vznik případných kumulativních účinků na lokalitu společně s dalšími záměry.“ Příslušný úřad pak vydal podle § 10i zákona č. 100/2001 Sb. souhlasné stanovisko k posouzení vlivů provádění územního plánu na životní prostředí, v něm stanovené podmínky byly do návrhu zpracovány již před jeho veřejným projednáním. Z tohoto úhlu pohledu jsou uplatněné námitky subjektivním názorem podatelů, který se neopírá o žádné nové skutečnosti a argumenty, které by zpracovatelům výše uvedených dokumentací nebyly známy. Dotčené orgány hájící veřejné zájmy na základě zvláštních předpisů, ať už jde o ochranu veřejného zdraví, dopravní obsluhu území, ochranu přírody a krajiny atd. již k původnímu návrhu vydaly kladná stanoviska. Snížením kapacity plochy P1 na polovinu pak budou všechny namítané vlivy ještě více minimalizovány.

Posláním územně plánovací dokumentace je řešit rozvoj území. Zákonným cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Obec je přesvědčena, že návrh územního plánu tyto zákonné cíle naplňuje a přitom neupřednostňuje ani nepotlačuje žádný ze základních pilířů udržitelného rozvoje.

Při stanovování způsobu využití této plochy do budoucna, vzala obec v úvahu i tato hlediska:

- Plocha P1 je jedinou lokalitou v celém správním území obce Svatý Jan pod Skalou, v níž je z hlediska zájmů ochrany přírody a krajiny ještě možný rozvoj zástavby,
- přestavbou plochy P1 je účelně a hospodárně využito již zastavěné území, plocha bydlení není vymezována na úkor nezastavěného území - volné krajiny, nedochází k záboru zemědělské půdy,
- umožňuje využití již vybudované technické i dopravní infrastruktury areálu,
- v duchu republikových priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje vytváří předpoklad pro využití opuštěného zemědělského areálu tzv. brownfields,
- návrh vyhovuje i požadavku dotčeného orgánu státní správy ochrany přírody a krajiny uplatněnému k zadání územního plánu - nevymezovat nové zastavitelné plochy, kterými by se zástavba rozšiřovala do volné krajiny a využití bývalých zemědělských areálů právě pro plochy bydlení,
- pokud by územní plán pro plochu převzal stávající využití, znamenalo by to vymezit ji jako plochu výroby a skladování - zemědělská výroba, nedalo by se vyloučit do budoucna i možné oživení živočišné výroby, což by právě pro obyvatele Sedlce znamenalo daleko větší zatížení oproti individuálnímu bydlení v max. 15 RD,
- pokud by územní plán pro plochu P1 stanovil hlavní využití skladování, ke kterému se některé stávající výrobní haly areálu využívají v současné době, mohlo by to znamenat enormně vyšší zatížení nákladní dopravou než je osobní doprava související s bydlením v rodinných domech; poptávka po skladovacích plochách v blízkosti dálnice je stálá,
- poskytnutí příležitosti dalším generacím občanů usídlit se v obci,
- stabilizace trvale žijících občanů významně ovlivňuje i finanční stabilitu obce vedoucí k lepšímu uspokojování potřeb svých obyvatel.

Požadavek podatelů námítky vymezit plochu P1 /bývalý zemědělský areál se sedmi výrobními halami a dalšími souvisejícími stavbami, komunikacemi, technickou infrastrukturou/ jako plochu ZP - plochy zeleně přírodního charakteru, Z-Z - zahrady samostatně užívané, ovocné sady, zahradnictví, speciální kultury, Z-T - trvalé travní porosty, louky a pastviny či PUPFL - plochy lesní - tedy navrácení zastavěného území do území nezastavěného považuje obec za požadavek maximalistický, zcela ignorující ekonomickou stránku věci i to, že je požadavek vznesen vůči jinému soukromému vlastnictví.

Obec Svatý Jan pod Skalou - vzhledem ke své velikosti a počtu obyvatel, včetně očekávaného přírůstku, uplatňuje své požadavky na zajištění veřejné občanské vybavenosti (vzdělávání a výchovu, zdravotní služby, sociální služby) u spádových obcí, které mají vyšší postavení v hierarchii sídelní struktury.

V návrhu územního plánu jsou vymezeny plochy občanského vybavení, stávající zařízení jsou plošně i funkčně stabilizovaná. Další zařízení občanského vybavení (např. školství, zdravotnictví) pak mohou být umísťována v souladu s příslušnými regulativy i v plochách obytných a zejména smíšených jako součást, resp. doplněk obytných objektů. V plochách BI-plochy bydlení v rodinných domech jsou podmíněně přípustné další služby nerušící bydlení. Vlastní realizace takových zařízení však závisí na možnostech obce, případně na aktivitě podnikatelských subjektů. Rozsah vymezované plochy P1 po úpravě kapacity není tak zásadní, aby sám o sobě či v součtu s ostatními plochami bydlení, vyvolal potřebu vymezovat samostatně další plochy pro občanské vybavení.

Tvrzení, že pro rozvoj obce existují značné rezervy v rámci stávajících ploch a objektů určených k bydlení a že jsou k dispozici nezastavěné stavební plochy určené pro bydlení, je mylné, nevychází ze spolehlivě zjištěného stavu věci. Nezastavěné pozemky vhodné pro výstavbu objektů pro bydlení se v zastavěném území takřka nevyskytují. V zastavěném území určeném pro bydlení je nejvýše 5 nezastavěných větších zahrad, převážná část zastavěného území místních částí Svatý Jan pod Skalou a Sedlec se však nachází v záplavovém území vodního toku Loděnice. Plocha P1 je mimo záplavové území.

Zdůvodnění, že některé stávající objekty nejsou svými majiteli obydlené, je ve vztahu k rozvoji území nerozhodující. Plochy pro bydlení jsou využity - zastavěny, další výstavba na nich není možná. Ani územní plán nemá zákonné nástroje, kterými by mohl ovlivnit trvalé užívání stávajících nemovitostí jejich majiteli.

Obavy podatelů námítky, že využití plochy P1 bude mít „dopady na trvale udržitelné a stabilizované soudržné sdružení obyvatel“, obec nesdílí. Při snížené kapacitě plochy na max. 15 RD nelze hovořit o „satelitním městečku“ ani o neúměrném nárůstu obyvatel. Soudržné společenství obyvatel neznámá uzavřenou společnost bez vývoje, bez rozvoje, tedy bez růstu a rozkvětu. Usídlení nových rezidentů může naopak znamenat nové příležitosti, posílení komunity trvale žijících obyvatel včetně oživení společenského života v obci.

I tento vliv byl předmětem vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území. Hodnocení návrhu územního plánu nezaujatou odborně způsobilou osobou posoudilo návrh ÚP jako vyvážený.

K namítané „zásadní změně historického osídlení“ návrhem územního plánu nedojde. Územní plán respektuje a chrání historicky založenou urbanistickou strukturu sídla a v případě plochy P1 napravuje její hrubé narušení, ke kterému došlo právě vybudováním zmíněného zemědělského areálu.

Z hlediska ochrany krajinného rázu v dotčeném krajinném prostoru bude příznivější, pokud se v ploše P1 bude, místo měřítkově a materiálově cizorodých staveb výrobních hal, nacházet drobnější zástavba rodinnými domy, jejichž charakter a vzhled bude v souladu s tradiční venkovskou architekturou v oblasti (v požadované územní studii budou na výstavbu aplikovány podrobné stavební regulativy Správy CHKO). Zástavba bude navíc díky požadavku na krycí a veřejnou zeleň mnohem více prostoupena vegetačními prvky než je v současnosti, a tak propojena s volnou krajinou. Celkový projev nové zástavby tak bude v krajinné scéně působit harmoničtěji než současný areál měřítkově vybočujících hal.

Přesný počet pozemků pro RD v ploše P1 bude stanoven až na základě prověření územní studií předepsanou územním plánem. Požadavek byl uplatněn orgánem ochrany přírody a krajiny - Správou CHKO ČR právě z důvodu ochrany krajinného rázu ve vztahu ke konkrétním záměrům (stavbám). Obsahem územní studie bude rovněž podrobný návrh sadových úprav, jejichž provedení bude podmínkou využití lokality.

Vzhledem k podrobnějším stavebním regulativům, které Správa CHKO bude pro výstavbu požadovat, je vyloučena výstavba domů o více než 1 nadzemním podlaží s možností využití podkroví k obytným účelům. Podmínky prostorového uspořádání stanovené v územním plánu předepisují max. výškovou hladinu zástavby 1,5 NP, tj. přízemí s využitelným podkrovím při respektování okolní výškové hladiny.

Území navržené k přestavbě má silně antropogenní charakter, je bez přítomnosti přírodních biotopů, nevyskytují se zde biotopy zvláště chráněných druhů rostlin či živočichů - z hlediska ochrany přírody má minimální hodnotu.

Plocha se nachází mimo EVL Karlštejn-Koda, nesousedí s 1. zónou CHKO, ani s NPR Karlštejn.

- 6) Námitku uplatnili: **MUDr. Jaroslav Forman**, přechodně, ale celoročně, bytem Sedlec 9, Svatý Jan pod Skalou, /pozn. pořizovatele: trvale bytem Měňanská 107, 267 27 Liteň/

a **Ladislava Formanová**, přechodně, ale celoročně, bytem Sedlec 9, Svatý Jan pod Skalou, /pozn. pořizovatele: trvale bytem Měňanská 107, 267 27 Liteň/

vlastníci nemovitostí a pozemků na LV 194, st.a parcela 83,837/1,837/2,939 v katastrálním území Svatý Jan pod Skalou část Sedlec, podaná byla dne 10.9.2013:

území dotčené námitkou: vymezení zastavitelné plochy P1 - „BI plochy bydlení v rodinných domech“.

text námitky:

Námitka

k návrhu územního plánu Svatý Jan pod Skalou,
zveřejněného vyvěšením Obecním úřadem Svatý Jan pod Skalou dne 6. 8. 2013

Podle § 52 odst. 2 a 3 stavebního zákona a § 172 odst. 5 správního řádu jako dotčená osoba (což dokládáme níže), vznášíme tuto námitku k návrhu územního plánu Svatý Jan pod Skalou:

Nesouhlasíme s transformací plochy P1 v sídelní části Sedlec na plochu pro bydlení v rodinných domech B1 s předpokládanou výstavbou satelitního městečka o 30 rodinných domech se 152 obyvateli a požadujeme zachovat tuto plochu ve stávajícím režimu, případněji upravit na plochu typu ZP, Z-Z, Z-T či PUPFL, případně pak jinou alternativu odpovídající principům vyváženého trvale udržitelného rozvoje jak jsou komentovány v níže uvedeném zdůvodnění.

Zdůvodnění:

Výstavba satelitního městečka v sídelní části Sedlec katastrálního území Svatý Jan pod Skalou bude mít zásadní dopad především na demografické aspekty trvale udržitelného rozvoje dotčeného území a dále na ochranu přírody a krajiny území přímo související se 2. zónou CHKO Karlštejn a EVL Karlštejn-Koda.

Ač návrh Územního plánu (ÚP) posuzuje aspekty trvale udržitelného rozvoje vzhledem k celému katastrálnímu území Svatý Jan pod Skalou a odůvodňuje přeměnu plochy na výstavbu satelitního městečka o 30 rodinných domech jako jeho vyvážený aspekt, byl pominut zásadní fakt a tím je, **že se nejedná o celistvou sídelní oblast**, a tudíž je třeba vyhodnotit dopady na trvale udržitelný rozvoj zejména vzhledem k přímo dotčeným **sídelním částem obce, na které je potřeba nahlížet rovněž samostatně** v tomto smyslu jako na **krajině a sídelně autonomní celky**, zřetelně oddělené vždy téměř dvěma kilometry luk a lesů a propojené dopravní infrastrukturou následovně:

- Svatý Jan pod Skalou - Sedlec: nejkratší dopravní spojení 2,2 km
- Sedlec - Záhrabská: nejkratší dopravní spojení 6,4 km
- Svatý Jan pod Skalou - Záhrabská: nejkratší dopravní spojení 8,6 km

1. Dopady na trvale udržitelné a stabilizované soudržné sdružení obyvatel

Z pohledu demografického dopadu výstavby satelitního městečka o 30 rodinných domech ve svatojánském údolí je vzhledem k výše zdůvodněnému zřetelnému autonomnímu oddělení části Sedlec od ostatních autonomních částí obce třeba vzít v úvahu následující fakta:

1.1. Zdvojnásobení zástavby a ztrojnásobení počtu obyvatel v dotčené lokalitě

Zástavba v rámci hlavních, krajinou oddělených autonomních sídel, je zhruba rovnoměrně rozdělena mezi 3 hlavní sídla. Svatý Jan pod Skalou, Sedlec a Záhrabská. Předkladatelé námítky připouštějí, že přesný stav nemovitostí se může nepodstatně lišit, případně mohou mít v rámci katastru nemovitostí odlišnou klasifikaci.

	trvale obývané nemovitosti	rekreační nemovitosti	bytové domy
Sedlec celkem	20	12	0
Sedlec U stydlé vody	4	2	0
Svatý Jan	16	11	4*
Záhrabská (odhad)	20	40	0
Katastrální území Svatý Jan celkem	60	65	4

2. včetně komplexu Obecná škola kde jsou 4 trvale obývané byty a internátní školy Svatojánská kolej, která slouží k přechodnému ubytování studentů.

Co se týče počtu obyvatel, je jejich rozložení v rámci 3 hlavních sídel rovněž zhruba rovnoměrné, a to obzvláště z pohledu faktické osídlení, které se pochopitelně liší od počtu

trvale hlášených osob.

Důležité je v této souvislosti rovněž vzít v úvahu, že tento stav je dlouhodobě setrvalý a změny počtu obyvatel převážně trvale bydlících v těchto sídlech, pomineme-li úmrtí a narození nových obyvatel, jsou v jednotkách osob ročně. **Jedná se tedy dlouhodobě o trvale stabilizované soudržné společenství obyvatel.**

V samotné části Sedlec, která by byla dle návrhu ÚP dotčena výstavbou satelitního městečka o 30 rodinných domech na ploše P1 s uvažovanými 152 novými obyvateli, je pak dlouhodobá situace se strukturou obyvatelstva v současnosti následující:

- 52 osob (včetně dětí) trvale zde žijících
- 11 osob využívajících sezónně své nemovitosti během víkendů
- 9 osob, které své nemovitosti navštíví pouze několikrát ročně a obvykle zde ani nepřespávají

Z výše uvedených skutečností pak plyne, že navrhovaná výstavba satelitního městečka v Sedlci představuje pro tuto **oblast zvýšení počtu obyvatel o 300% a navýšení počtu nemovitostí určených k bydlení o minimálně 100%.**

Z pohledu demografického se tento nárůst pak v podstatě nedotýká téměř vůbec, vyjma občanské vybavenosti, obyvatel sídelní části Záhrabská. Obyvatel sídelní části Svatý Jan pod Skalou se dotýká pouze minimálně a to především zvýšenou dopravou při příjezdu od D5 a dopadem na ráz krajiny, jak je popsáno níže. Je nutno tedy posoudit převážně dopad na dotčenou lokalitu Sedlec.

Tato skutečnost je podle předkladatelů této námitky v rozporu s trvale udržitelným rozvojem zejména z pohledu demografického, který nelze zohlednit v rámci katastrálního území pouze plošně, ale zejména vlivem na dotčené sídelní části a to včetně dopadů na stabilizované soudržné společenství obyvatel.

1.2. Rozvoj obce má značné rezervy v rámci stávajícího osídlení

Z pohledu rozvoje obce ve smyslu bydlení je při této příležitosti potřeba konstatovat, že **existují značné rezervy v rámci stávajících ploch a objektů** určených k bydlení a také je v územním plánu vytvářen potenciál nového rozvoje bydlení na ploše P2 a Z1. Jenom v části Sedlec a části Svatý Jan pod Skalou je dnes minimálně 10 nemovitostí téměř opuštěných a lze předpokládat, že v budoucnu budou rekonstruovány a obydleny ať stávajícími majiteli, nebo jejich rodinnými příslušníky či novými majiteli. Nachází se zde rovněž nezastavěné stavební plochy určené v ÚP pro bydlení a v neposlední řadě dva bytové domy v části Svatý Jan pod Skalou jsou dnes zcela neobydleny.

1.3. Absence občanské vybavenosti

Rovněž je potřeba konstatovat, že obec **Svatý Jan pod Skalou nemá téměř žádnou občanskou vybavenost** a je odkázána na dopravní spojení a občanskou vybavenost v okolních obcích a městech. To klade jednak zvýšené **nároky na dopravní spojení**, které je převážně řešeno osobními auty, a pak zejména na řešení **sociálních potřeb obyvatel**, obzvláště pak umístění dětí v předškolních zařízeních, dostupnost zdravotní péče a podobně. Jelikož jsou i okolní obce z tohoto pohledu saturovány naplňováním potřeb svých vlastních obyvatel, významná část mladých rodičů nemá již dnes možnost umístit své děti do předškolních zařízení a skloubit svou rodičovskou roli s aktivní zaměstnaností. **Zdvojnásobením počtu obyvatel z pohledu celého katastrálního území pak proporcionálně zhorší tuto situaci a bude mít ještě větší dopad i na stávající společenství obyvatel v celém katastrálním území Svatý Jan pod Skalou. Návrh ÚP s novým rozvojem občanské vybavenosti ani v souvislosti s vybudováním satelitního městečka v podstatě nepočítá.**

1.4. Dopady na dopravní spojení

Dopravní komunikace spojující Svatý Jan pod Skalou a Sedlec s dálnicí D5 je velmi úzká a bez krajnic nebo svodidel. Ani územní plán nepočítá s jejím rozšířením jistě i vzhledem k ochraně krajiny. Na komunikaci se osobní auto s nákladním nebo autobusem vyhne již dnes pouze při zastavení na samém okraji vozovky, která často trpí podmočením. Komunikace je navíc hojně využívána cyklisty a pěšími turisty, protože obec se nachází v turisticky vyhledávané oblasti. Z násobení počtu vozidel, využívajících denně tuto komunikaci, bude velmi nebezpečné a obtěžující pro přírodu, stávající i nové obyvatele, kteří jsou a budou závislí na spojení s okolními obcemi a městy z důvodu občanské obslužnosti i zaměstnání. Již nyní jsou velké problémy s provozem na komunikaci ve vesnici, je půjezdná jen pro jedno auto, popeláři a zdravotní služba jsou omezovali, je složité zaparkovat, nehledě k tomu, že cesta je velmi prašná a neudržovaná.

2. Dopady na krajinu:

Z pohledu krajinné souvislosti je pak třeba nahlížet na sídelní části Svatý Jan pod Skalou a Sedlec jako na relativně související a to zejména z důvodu toho, že jsou vymezeny specifickým krajinným rázem v sevřeném údolí podél potoka Loděnice.

2.1 Lokalita P1 přímo souvisí s Národní přírodní rezervací, CHKO zóna 1 a EVL Karštejn-Koda

Svatojánské údolí se ve svém celku převážně nachází v Evropsky významné lokalitě **Karštejn-Koda** a je objektivně identifikováno počínaje vjezdem do údolí za hranici osídlení v oblasti Loděnice-Jánská, kde zástavba příměstského typu přechází po jediné dopravní komunikaci přímo do zóny 2 CHKO Karštejn a z pohledu krajinného rázu dokonce je přímo ovlivněna již i zónou 1 CHKO Karštejn. Údolí pak plynule při zachování svého celkového rázu pokračuje až za hranice k.ú. Svatý Jan pod Skalou přes Hostím k řece Berounce.

2.2. Zásadní změna historického osídlení

Vznik satelitního městečka v tomto údolí by tudíž z pohledu krajinného rázu měl zásadní dopad na ráz tohoto údolí. V tomto smyslu je potřeba rovněž vzít v úvahu historický stav osídlení. Je zdokumentováno z veřejně dostupných historických podkladů, že zástavba celé oblasti Sedlce, včetně části Sedlec - U stydlé vody, i Svatého Jana pod Skalou s výjimkou několika nových staveb v Sedlci v podstatě odpovídá osídlení obce již od 18. století.

2.3. Současný stav je krajinně i provozně stabilizovaný a tudíž přijatelný

V této souvislosti je patřičné rovněž zmínit, že na ploše P1 návrhu ÚP je nyní stabilizovaná výstavba zemědělských objektů, která byla necitlivě provedena před rokem 1989 a která je dnes využívána přijatelně režimu osídlení v části Sedlec jako málo frekventované skladové prostory. Jelikož je tato zástavba charakteru maximálně jednoho nadzemního podlaží, je zarostlá zelení a na její existenci si obyvatelstvo jakož i návštěvníci údolí přivyklí, lze tolerovat tento režim i do budoucna, pakliže by bránily jiné souvislosti přeměně této plochy na plochu typu plochu typu ZP, Z-Z, Z-T či PUPFL.

2.4. Vyhodnocení vlivu na životní prostředí podcenilo dopady

Nelze rovněž souhlasit s konstatováním, které přináší Vyhodnocení vlivu na životní prostředí v článku 5.5. Vliv na krajinný ráz, kde zpráva konstatuje, že výstavba 30 rodinných domů v lokalitě P1 nebude mít žádný dopad na krajinný vzhled vůči současnému stavu!

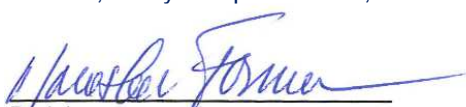
Pokud bude stávajících 10 objektů na území P1, které vyjma správní budovy jsou v současnosti všechny přízemní se sedlem střechy nepřesahujícím výšku 3 metry nad terénem, nahrazeno 30 rodinnými domy, kde lze celkem pravděpodobně předpokládat, že budou mít domy dvě až tři nadzemní podlaží o výšce sedla střechy 6 metrů a více nad terénem, **tak jak to v praxi proběhlo v sousedící zástavbě k P1 v 2. zóně CHKO** (čili o stupeň chráněnější než lokalita P1) realizované v posledním desetiletí, pak bude dopad na ráz krajiny zásadní! Je třeba si uvědomit, že dopad na toto území je z hlediska rázu krajiny zásadní jak z pohledu ze silnice při průjezdu údolím, tak při pohledu ze sousedící zóny 1 CHKO, Národní přírodní rezervace, či například přímo od rozhledny u „křížku“ nad svatojánskou skalou. Satelitní městečko o 30 rodinných domech do svatojánského údolí nepatří a bylo by nepřijatelnou ránou pro turistickou hodnotu této lokality, její evropský význam v rámci Evropsky významné lokality Karlštejn-Koda, jakož i historický odkaz sahající až do prvního tisíciletí!

Námitku předkládá jako dotčená osoba:

MUDr. Jaroslav Forman, přechodně, ale celoročně, bytem Sedlec 9, Svatý Jan pod Skalou

Ladislava Formanové, přechodně, ale celoročně bytem Sedlec 9, Svatý Jan pod Skalou

jako vlastníci nemovitostí a pozemků na LV 194, st. parcela 83,837/1,837/2,939 v katastrálním území Svatý Jan pod Skalou část Sedlec.
V Sedlci, Svatý Jan pod Skalou, dne 8. 9. 2013


Podpis
Podpis

Rozhodnutí o námitce:

Požizovatel nejprve posuzoval, zda podatel je subjektem, který je oprávněn námitky podat. Podle § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen stavební zákon) námitky proti návrhu územního plánu mohou podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti. Ověřením v databázi katastru nemovitostí požizovatel zjistil, že jediným vlastníkem nemovitostí zapsaných na LV 194, kterým dokládá svá práva v námitce, je MUDr. Jaroslav Forman, je tedy oprávněn námitku uplatnit. Paní Ladislava Formanová nemá vlastnická práva k nemovitostem deklarovaným v námitce, není tedy osobou oprávněnou podat námitky proti návrhu územního plánu.

Námitce se částečně vyhovuje.

Kapacita využití plochy P1 bude snížena, plocha bude moci být využita pro maximálně 15 rodinných domů.

Odůvodnění:

Rozhodnutí o snížení cílové kapacity plochy P1 na polovinu, tj. pro maximálně 15 rodinných domů, zohledňuje uplatněné námitky podatelů s cílem dosažení vyváženosti soukromých a veřejných zájmů na využívání plochy P1.

Původní návrh územního plánu s vymezenou plochou P1 s kapacitou 30 RD byl podroben vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, jehož součástí je i posouzení vlivů návrhu ÚP na životní prostředí včetně posouzení vlivu na krajinný

ráz. Uvedené dokumenty byly vypracovány osobami s odbornou způsobilostí pro tyto činnosti, na základě ověřených podkladů, postupy a metodami danými pro tuto činnost právními předpisy. Z hodnocení koncepce - návrhu územního plánu - vyplynul závěr, že: „Územním plánem navrhovaný rozvoj obce Svatý Jan pod Skalou není takového rázu, aby významně ovlivnil charakteristiky životního prostředí v území. Územní plán nenavrhuje takové využití území, jež by mělo významnější vliv na ovzduší, kvalitu vod, krajinu, geologické či půdní poměry, nebo jiné charakteristiky životního prostředí.“ a „Schválení předloženého návrhu ÚP Svatý Jan pod Skalou nezpůsobí významný negativní vliv na předměty ochrany EVL Karlštejn - Koda ani na celistvost této lokality. Potenciální mírné negativní vlivy jednotlivých návrhových lokalit na předměty ochrany (stanoviště 9170 a 91H0) je žádoucí dále snižovat navrženými zmírňujícími a preventivními opatřeními. Při dodržení těchto opatření lze s dostatečnou jistotou vyloučit i vznik případných kumulativních účinků na lokalitu společně s dalšími záměry.“ Příslušný úřad pak vydal podle § 10i zákona č. 100/2001 Sb. souhlasné stanovisko k posouzení vlivů provádění územního plánu na životní prostředí, v něm stanovené podmínky byly do návrhu zapracovány již před jeho veřejným projednáním. Z tohoto úhlu pohledu jsou uplatněné námitky subjektivním názorem podatelů, který se neopírá o žádné nové skutečnosti a argumenty, které by zpracovatelům výše uvedených dokumentací nebyly známy. Dotčené orgány hájící veřejné zájmy na základě zvláštních předpisů, ať už jde o ochranu veřejného zdraví, dopravní obsluhu území, ochranu přírody a krajiny atd. již k původnímu návrhu vydaly kladná stanoviska. Snížením kapacity plochy P1 na polovinu pak budou všechny namítané vlivy ještě více minimalizovány.

Posláním územně plánovací dokumentace je řešit rozvoj území. Zákonným cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Obec je přesvědčena, že návrh územního plánu tyto zákonné cíle naplňuje a přitom neupřednostňuje ani nepotlačuje žádný ze základních pilířů udržitelného rozvoje.

Při stanovování způsobu využití této plochy do budoucna, vzala obec v úvahu i tato hlediska:

- Plocha P1 je jedinou lokalitou v celém správním území obce Svatý Jan pod Skalou, v níž je z hlediska zájmů ochrany přírody a krajiny ještě možný rozvoj zástavby,
- přestavbou plochy P1 je účelně a hospodárně využito již zastavěné území, plocha bydlení není vymezována na úkor nezastavěného území - volné krajiny, nedochází k záboru zemědělské půdy,
- umožňuje využití již vybudované technické i dopravní infrastruktury areálu,
- v duchu republikových priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje vytváří předpoklad pro využití opuštěného zemědělského areálu tzv. brownfields,
- návrh vyhovuje i požadavku dotčeného orgánu státní správy ochrany přírody a krajiny uplatněnému k zadání územního plánu - nevymezovat nové zastavitelné plochy, kterými by se zástavba rozšiřovala do volné krajiny a využití bývalých zemědělských areálů právě pro plochy bydlení,
- pokud by územní plán pro plochu převzal stávající využití, znamenalo by to vymezit ji jako plochu výroby a skladování - zemědělská výroba, nedalo by se vyloučit do budoucna i možné oživení živočišné výroby, což by právě pro obyvatele Sedlce znamenalo daleko větší zatížení oproti individuálnímu bydlení v max. 15 RD,

- pokud by územní plán pro plochu P1 stanovil hlavní využití skladování, ke kterému se některé stávající výrobní haly areálu využívají v současné době, mohlo by to znamenat enormně vyšší zatížení nákladní dopravou než je osobní doprava související s bydlením v rodinných domech; poptávka po skladovacích plochách v blízkosti dálnice je stálá,
- poskytnutí příležitosti dalším generacím občanů usídlit se v obci,
- stabilizace trvale žijících občanů významně ovlivňuje i finanční stabilitu obce vedoucí k lepšímu uspokojování potřeb svých obyvatel.

Požadavek podatelů námítky vymezit plochu P1 /bývalý zemědělský areál se sedmi výrobními halami a dalšími souvisejícími stavbami, komunikacemi, technickou infrastrukturou/ jako plochu ZP - plochy zeleně přírodního charakteru, Z-Z - zahrady samostatně užívané, ovocné sady, zahradnictví, speciální kultury, Z-T - trvalé travní porosty, louky a pastviny či PUPFL - plochy lesní - tedy navrácení zastavěného území do území nezastavěného považuje obec za požadavek maximalistický, zcela ignorující ekonomickou stránku věci i to, že je požadavek vznesen vůči jinému soukromému vlastnictví.

Obec Svatý Jan pod Skalou - vzhledem ke své velikosti a počtu obyvatel, včetně očekávaného přírůstku, uplatňuje své požadavky na zajištění veřejné občanské vybavenosti (vzdělávání a výchovu, zdravotní služby, sociální služby) u spádových obcí, které mají vyšší postavení v hierarchii sídelní struktury.

V návrhu územního plánu jsou vymezeny plochy občanského vybavení, stávající zařízení jsou plošně i funkčně stabilizovaná. Další zařízení občanského vybavení (např. školství, zdravotnictví) pak mohou být umisťována v souladu s příslušnými regulativy i v plochách obytných a zejména smíšených jako součást, resp. doplněk obytných objektů. V plochách BI-plochy bydlení v rodinných domech jsou podmíněně přípustné další služby nerušící bydlení. Vlastní realizace takových zařízení však závisí na možnostech obce, případně na aktivitě podnikatelských subjektů. Rozsah vymezované plochy P1 po úpravě kapacity není tak zásadní, aby sám o sobě či v součtu s ostatními plochami bydlení, vyvolal potřebu vymezovat samostatně další plochy pro občanské vybavení.

Tvrzení, že pro rozvoj obce existují značné rezervy v rámci stávajících ploch a objektů určených k bydlení a že jsou k dispozici nezastavěné stavební plochy určené pro bydlení, je mylné, nevychází ze spolehlivě zjištěného stavu věci. Nezastavěné pozemky vhodné pro výstavbu objektů pro bydlení se v zastavěném území takřka nevyskytují. V zastavěném území určeném pro bydlení je nejvýše 5 nezastavěných větších zahrad, převážná část zastavěného území místních částí Svatý Jan pod Skalou a Sedlec se však nachází v záplavovém území vodního toku Loděnice. Plocha P1 je mimo záplavové území.

Zdůvodnění, že některé stávající objekty nejsou svými majiteli obydlené, je ve vztahu k rozvoji území nerozhodující. Plochy pro bydlení jsou využity - zastavěny, další výstavba na nich není možná. Ani územní plán nemá zákonné nástroje, kterými by mohl ovlivnit trvalé užívání stávajících nemovitostí jejich majitelů.

Obavy podatelů námítky, že využití plochy P1 bude mít „dopady na trvale udržitelné a stabilizované soudržné sdružení obyvatel“, obec nesdílí. Při snížené kapacitě plochy na max. 15 RD nelze hovořit o „satelitním městečku“ ani o neúměrném nárůstu obyvatel. Soudržné společenství obyvatel neznámá uzavřenou společnost bez vývoje, bez rozvoje, tedy bez růstu a rozkvětu. Usídlení nových rezidentů může naopak znamenat nové příležitosti, posílení komunity trvale žijících obyvatel včetně oživení společenského života v obci.

I tento vliv byl předmětem vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území. Hodnocení návrhu územního plánu nezaujatou odborně způsobilou osobou posoudilo návrh ÚP jako vyvážený.

K namítané „zásadní změně historického osídlení“ návrhem územního plánu nedojde. Územní plán respektuje a chrání historicky založenou urbanistickou strukturu sídla a v případě plochy P1 napravuje její hrubé narušení, ke kterému došlo právě vybudováním zmíněného zemědělského areálu.

Z hlediska ochrany krajinného rázu v dotčeném krajinném prostoru bude příznivější, pokud se v ploše P1 bude, místo měřítkově a materiálově cizorodých staveb výrobních hal, nacházet drobnější zástavba rodinnými domy, jejichž charakter a vzhled bude v souladu s tradiční venkovskou architekturou v oblasti (v požadované územní studii budou na výstavbu aplikovány podrobné stavební regulativy Správy CHKO). Zástavba bude navíc díky požadavku na krycí a veřejnou zeleň mnohem více prostoupena vegetačními prvky než je v současnosti, a tak propojena s volnou krajinou. Celkový projev nové zástavby tak bude v krajinné scéně působit harmoničtěji než současný areál měřítkově vybočujících hal.

Přesný počet pozemků pro RD v ploše P1 bude stanoven až na základě prověření územní studií předepsanou územním plánem. Požadavek byl uplatněn orgánem ochrany přírody a krajiny - Správou CHKO ČR právě z důvodu ochrany krajinného rázu ve vztahu ke konkrétním záměrům (stavbám). Obsahem územní studie bude rovněž podrobný návrh sadových úprav, jejichž provedení bude podmínkou využití lokality.

Vzhledem k podrobnějším stavebním regulativům, které Správa CHKO bude pro výstavbu požadovat, je vyloučena výstavba domů o více než 1 nadzemním podlaží s možností využití podkroví k obytným účelům. Podmínky prostorového uspořádání stanovené v územním plánu předepisují max. výškovou hladinu zástavby 1,5 NP, tj. přízemí s využitelným podkrovím při respektování okolní výškové hladiny.

Území navržené k přestavbě má silně antropogenní charakter, je bez přítomnosti přírodních biotopů, nevyskytují se zde biotopy zvláště chráněných druhů rostlin či živočichů - z hlediska ochrany přírody má minimální hodnotu.

Plocha se nachází mimo EVL Karlštejn-Koda, nesousedí s 1. zónou CHKO, ani s NPR Karlštejn.

- 7) Námitku uplatnil: **Ing. Richard Vandera**, Dlouhá 719/44, Praha 1, vlastník nemovitostí: č.p.70 na st. 564, st. 565, parc.č. 831/7 v katastrálním území Svatý Jan pod Skalou, podaná byla dne 12.9.2013:

území dotčené námitkou: vymezení zastavitelné plochy P1 - „BI plochy bydlení v rodinných domech“.

text námitky:

Věc: námitky dotčeného vlastníka k návrhu územního plánu obce Svatý Jan pod Skalou

Podatel je vlastníkem domu č.p. 70 na pozemku par. č. 831/7, vše v k.ú. obce Svatý Jan pod Skalou (List vlastnictví číslo 413). Tyto nemovitosti podatel využívá k bydlení.

Na základě vlastnických práv k výše uvedeným nemovitostem podatel tímto podává proti předmětnému návrhu územního plánu obce Svatý Jan pod Skalou v souladu s ustanovením

§ 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, následující námitku:

Nesouhlasím s návrhem plochy P1 (dle projektové dokumentace k výše uvedenému Územnímu plánu) v sídelní části Sedlec na plochu pro bydlení v rodinných domech Bi. Předpokládaná výstavba zahrnuje satelitní městečko o třiceti rodinných domech se 152 obyvateli. Požaduji zachovat tuto plochu v současné podobě, případně ji upravit na plochu ZP, Z-Z, Z-T nebo PUPFL, případně jinou alternativu těchto ploch.

Odůvodnění:

3. Hledisko architektonicko-urbanistické

Nesouhlasím se stanoviskem, že navrženým opatřením je zajištěn přiměřený rozvoj obce. Předpokládaná výstavba satelitního městečka by zvýšila kapacitu obyvatelstva osady Sedlec o ca. 300%. Samotná obec Svatý Jan pod Skalou i další její část Záhrabská by nebyly touto výstavbou přímo dotčeny, neboť všechny tři jmenované části tvoří jeden souvislý celek, nýbrž jsou od sebe několik kilometrů vzdáleny.

4. Z hlediska rozvoje obce

Stavba satelitních měst a městeček v posledních letech prokázala, že toto řešení není z hlediska rozvoje obcí ani zdaleka optimálním řešením. Vzhledem ke kapacitním možnostem zaměstnanosti v obci a nejbližším okolí, které jsou zanedbatelné a k nedostatku infrastruktury, by se nové městečko stalo především místem pro přespání. Zvýšila by se kvantita dopravy se všemi ekologickými dopady. Cílem územního rozvoje by mělo být především využít stávající bytový stav. Je zde dostatek prázdných, či neopravených nemovitostí.

5. Z hlediska dopravy

Jak již bylo výše uvedeno, nové obyvatele městečka by absence pracovních míst i infrastruktury nutila dojíždět za svými potřebami jinač. Jedinou spojnici mezi Svatým Janem pod Skalou a dálnicí D5 je úzká komunikace vedoucí přes osadu Sedlec. S jejím rozšířením se nepočítá. Tato silnice bez svodidel, s nezpevněnými krajnicemi, je již dnes sjízdná s velkou opatrností. Kapacitně určitě nemá rezervy pro zvýšený, denní provoz nových obyvatel. Jaké dopady na ni by měl pohyb těžké techniky při eventuální výstavbě třiceti domů nebylo nikde zohledněno. Dopad na přírodu, problémy s pohybem mnoha pěších i cyklistů, nebyl nikde připomenut.

4. Vliv na životní prostředí

Nesouhlasím s předloženým závěrem, že vliv na životní prostředí je negativní, ale zanedbatelný. Jsem toho názoru, že výstavba třiceti rodinných domů, bude mít zásadní vliv na ráz krajiny v Chráněné krajinné oblasti. Chráněné krajinné oblasti mají především sloužit k ochraně krajiny a nikoli k vytváření velkých sídelních celků. Krajinný ráz Svatojánského údolí, jeho význam v historickém kontextu, je potřeba chránit i za cenu částečného útlumu turismu, nikoli zde vytvářet podmínky pro velké demografické změny.

5. Osobní finanční hledisko

Investice do nákupu parcely a výstavby mého rodinného domku byla značná především z toho důvodu, že se jednalo o výjimečnou příležitost v klidné oblasti chráněného území. Výstavbou satelitního městečka, v jehož těsném sousedství se moje nemovitost nachází, zcela jistě znehodnotí vloženou investici. I z toho důvodu s navrženou úpravou v Územním plánu nesouhlasím.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se částečně vyhovuje.

Kapacita využití plochy P1 bude snížena, plocha bude moci být využita pro maximálně 15 rodinných domů.

Odůvodnění:

Rozhodnutí o snížení cílové kapacity plochy P1 na polovinu, tj. pro maximálně 15 rodinných domů, zohledňuje uplatněné námitky podatelů s cílem dosažení vyváženosti soukromých a veřejných zájmů na využívání plochy P1. Při snížené kapacitě plochy na max. 15 RD nelze hovořit o „satelitním městečku“ ani o neúměrném nárůstu obyvatel.

Posláním územně plánovací dokumentace je řešit rozvoj území. Zákonným cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Obec je přesvědčena, že návrh územního plánu tyto zákonné cíle naplňuje a přitom neupřednostňuje ani nepotlačuje žádný ze základních pilířů udržitelného rozvoje.

Při stanovování způsobu využití této plochy do budoucna, vzala obec v úvahu i tato hlediska:

- Plocha P1 je jedinou lokalitou v celém správním území obce Svatý Jan pod Skalou, v níž je z hlediska zájmů ochrany přírody a krajiny ještě možný rozvoj zástavby,
- přestavbou plochy P1 je účelně a hospodárně využito již zastavěné území, plocha bydlení není vymezována na úkor nezastavěného území - volné krajiny, nedochází k záboru zemědělské půdy,
- umožňuje využití již vybudované technické i dopravní infrastruktury areálu,
- v duchu republikových priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje vytváří předpoklad pro využití opuštěného zemědělského areálu tzv. brownfields,
- návrh vyhovuje i požadavku dotčeného orgánu státní správy ochrany přírody a krajiny uplatněnému k zadání územního plánu - nevymezovat nové zastavitelné plochy, kterými by se zástavba rozšiřovala do volné krajiny a využití bývalých zemědělských areálů právě pro plochy bydlení,
- pokud by územní plán pro plochu převzal stávající využití, znamenalo by to vymezit ji jako plochu výroby a skladování - zemědělská výroba, nedalo by se vyloučit do budoucna i možné oživení živočišné výroby, což by právě pro obyvatele Sedlce znamenalo daleko větší zatížení oproti individuálnímu bydlení v max. 15 RD,
- pokud by územní plán pro plochu P1 stanovil hlavní využití skladování, ke kterému se některé stávající výrobní haly areálu využívají v současné době, mohlo by to znamenat enormně vyšší zatížení nákladní dopravou než je osobní doprava související s bydlením v rodinných domech; poptávka po skladovacích plochách v blízkosti dálnice je stálá,
- poskytnutí příležitosti dalším generacím občanů usídlit se v obci,
- stabilizace trvale žijících občanů významně ovlivňuje i finanční stabilitu obce vedoucí k lepšímu uspokojování potřeb svých obyvatel.

Zdůvodnění, že některé stávající objekty nejsou svými majiteli obydlené, je ve vztahu k rozvoji území nerozhodující. Plochy pro bydlení jsou využity - zastavěny, další výstavba na nich není možná. Územní plán nemá zákonné nástroje, kterými by mohl ovlivnit trvalé užívání stávajících nemovitostí jejich majiteli.

Z hlediska ochrany krajinného rázu v dotčeném krajinném prostoru bude příznivější, pokud se v ploše P1 bude, místo měřítkově a materiálově cizorodých staveb výrobních hal, nacházet drobnější zástavba rodinnými domy, jejichž charakter a vzhled bude v souladu s tradiční venkovskou architekturou v oblasti (v

požadované územní studii budou na výstavbu aplikovány podrobné stavební regulativy Správy CHKO). Zástavba bude navíc díky požadavku na krycí a veřejnou zeleň mnohem více prostoupěna vegetačními prvky než je v současnosti, a tak propojena s volnou krajinou. Celkový projev nové zástavby tak bude v krajinné scéně působit harmoničtěji než současný areál měřítkově vybočujících výrobních hal. Podmínky prostorového uspořádání stanovené v územním plánu předepisují max. výškovou hladinu zástavby 1,5 NP, tj. přízemí s využitelným podkrovím při respektování okolní výškové hladiny.

Území navržené k přestavbě má silně antropogenní charakter, je bez přítomnosti přírodních biotopů, nevyskytují se zde biotopy zvláště chráněných druhů rostlin či živočichů - z hlediska ochrany přírody má minimální hodnotu.

Plocha se nachází mimo EVL Karlštejn-Koda, nesousedí s 1. zónou CHKO, ani s NPR Karlštejn.

Dotčené orgány hájící veřejné zájmy na základě zvláštních předpisů, ať už jde o ochranu veřejného zdraví, dopravní obsluhu území, ochranu přírody a krajiny atd. již k původnímu návrhu vydaly kladná stanoviska. Snížením kapacity plochy P1 na polovinu pak budou všechna namítaná působení ještě více eliminována.

Tvrzení podatele námítky, že vymezením plochy P1 /s využitím pro bydlení v rodinných domech/ dojde k znehodnocení jeho investice do výstavby rodinného domu v sousedství této plochy, neobstojí. Parcelu si podatel pořídil s vědomím, že se nachází v sousedství zemědělského areálu živočišné výroby, využívaného i ke skladování. Nebylo by prozíravé spoléhat na současný stav, kdy je činnost v areálu utlumena, tato situace se může kdykoliv výrazně změnit. Je nesporné, že účinky využívaného zemědělského areálu na své okolí, přinášejí více negativních vlivů než je tomu u individuálního bydlení v rodinných domech.

Podle § 3 odst. 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb. se vymezují plochy s ohledem na specifické podmínky a charakter území, zejména z důvodů omezení střetů vzájemně neslučitelných činností a požadavků na uspořádání území. Územní plán plochu zemědělského areálu vymezuje jako plochu ke změně stávající zástavby a využití znehodnoceného území pro plochu bydlení v rodinných domech individuální (BI), tedy shodný způsob využití jako v sousední ploše, kde se nachází parcela podatele. Je zřejmé, že nemůže dojít ke střetu vzájemně neslučitelných činností. Řešení územního plánu tak ve svém důsledku investici podatele chrání.

- 8) Námitku uplatnil: **Ing. Jan Švarda**, Přístavní 339/27, Praha 7, vlastník nemovitostí: č.p.26 na st. 146, parc.č. 861/3 v katastrálním území Svatý Jan pod Skalou, podaná byla dne 13.9.2013.

K námitce se připojila manželka podatele Naděžda Švardová, která nemovitosti ve vlastnictví Ing. Jana Švardy společně využívá, nemá však na nich žádný vlastnický podíl. Podle § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen stavební zákon) námitky proti návrhu územního plánu mohou podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti. Paní Naděžda Švardová není subjektem, který je oprávněn námitky podat.

území dotčené námitkou: vymezení zastavitelné plochy P1 - „BI plochy bydlení v rodinných domech“.

text námítky:

Námitka k návrhu územního plánu Svatý Jan pod Skalou, zveřejněného vyvěšením Obecním úřadem Svatý Jan pod Skalou dne 6.8.2013

Námitku zasílám jako vlastník nemovitosti č.p.26,(Sedlec), stavební parcela číslo 146,pozemková parcela číslo 861/3 v katastrálním území Svatý Jan pod Skalou.

Vyslovuji nesouhlas s transformací plochy P1 v části Sedlec na plochu pro bydlení v rodinných domech se 152 obyvateli. Připojuji se k požadavku zachovat uvedenou plochu ve stávajícím režimu. Případně zvolit jinou alternativu odpovídající principům vyváženého trvale udržitelného rozvoje.

Dopady na část Sedlec jsou uvedeným návrhem citelně horší, než na ostatní části obce. V chráněné krajinné oblasti uplatněním změny dojde k zdvojnásobení zástavby a ztrojnásobení počtu obyvatel v uvedené lokalitě.

V žádném případě tedy se nejedná o trvale udržitelný rozvoj v tomto území, došlo by ke zcela opačnému výsledku. Navíc ani občanská vybavenost celé obce není uzpůsobena takovému zásadním změnám.

Vliv na životní prostředí není v návrhu dostatečně hodnocen, dochází k jednoznačnému podcenění negativního dopadu na významnou lokalitu Svatý Jan pod Skalou.

Možnosti komunikací jsou v dané oblasti nepříznivé a jejich zlepšení i vzhledem k charakteru krajiny je velmi omezené.

Námitku předkládám jako dotčená osoba, vlastník nemovitosti, kterou moji rodiče zakoupili s výše uvedenými pozemky již v roce 1937 a tedy již před více než sedmdesáti šesti roky. Objekt společně využívá moje manželka Naděžda Švardová, která se připojuje k námitce.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se částečně vyhovuje.

Kapacita využití plochy P1 bude snížena, plocha bude moci být využita pro maximálně 15 rodinných domů.

Odůvodnění:

Rozhodnutí o snížení cílové kapacity plochy P1 na polovinu, tj. pro maximálně 15 rodinných domů, zohledňuje uplatněné námitky podatelů s cílem dosažení vyváženosti soukromých a veřejných zájmů na využívání plochy P1.

Původní návrh územního plánu s vymezenou plochou P1 s kapacitou 30 RD byl podroben vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, jehož součástí je i posouzení vlivů návrhu ÚP na životní prostředí včetně posouzení vlivu na krajinný ráz. Uvedené dokumenty byly vypracovány osobami s odbornou způsobilostí pro tyto činnosti, na základě ověřených podkladů, postupy a metodami danými pro tuto činnost právními předpisy. Z tohoto úhlu pohledu jsou uplatněné námitky subjektivním názorem podatelů, který se neopírá o žádné nové skutečnosti a argumenty, které by zpracovatelům výše uvedených dokumentací nebyly známy.

Posláním územně plánovací dokumentace je řešit rozvoj území. Zákonným cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Obec je přesvědčena, že návrh územního plánu tyto zákonné

cíle naplňuje a přitom neupřednostňuje ani nepotlačuje žádný ze základních pilířů udržitelného rozvoje.

Při stanovování způsobu využití této plochy do budoucna, vzala obec v úvahu i tato hlediska:

- Plocha P1 je jedinou lokalitou v celém správním území obce Svatý Jan pod Skalou, v níž je z hlediska zájmů ochrany přírody a krajiny ještě možný rozvoj zástavby,
- přestavbou plochy P1 je účelně a hospodárně využito již zastavěné území, plocha bydlení není vymezována na úkor nezastavěného území - volné krajiny, nedochází k záboru zemědělské půdy,
- umožňuje využití již vybudované technické i dopravní infrastruktury areálu,
- v duchu republikových priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje vytváří předpoklad pro využití opuštěného zemědělského areálu tzv. brownfields,
- návrh vyhovuje i požadavku dotčeného orgánu státní správy ochrany přírody a krajiny uplatněnému k zadání územního plánu - nevymezovat nové zastavitelné plochy, kterými by se zástavba rozšiřovala do volné krajiny a využití bývalých zemědělských areálů právě pro plochy bydlení,
- pokud by územní plán pro plochu převzal stávající využití, znamenalo by to vymezit ji jako plochu výroby a skladování - zemědělská výroba, nedalo by se vyloučit do budoucna i možné oživení živočišné výroby, což by právě pro obyvatele Sedlce znamenalo daleko větší zatížení oproti individuálnímu bydlení v max. 15 RD,
- pokud by územní plán pro plochu P1 stanovil hlavní využití skladování, ke kterému se některé stávající výrobní haly areálu využívají v současné době, mohlo by to znamenat enormně vyšší zatížení nákladní dopravou než je osobní doprava související s bydlením v rodinných domech; poptávka po skladovacích plochách v blízkosti dálnice je stálá,
- poskytnutí příležitosti dalším generacím občanů usídlit se v obci,
- stabilizace trvale žijících občanů významně ovlivňuje i finanční stabilitu obce vedoucí k lepšímu uspokojování potřeb svých obyvatel.

V návrhu územního plánu jsou vymezeny plochy občanského vybavení, stávající zařízení jsou plošně i funkčně stabilizovaná. Další zařízení občanského vybavení (např. školství, zdravotnictví) pak mohou být umísťována v souladu s příslušnými regulativy i v plochách obytných a zejména smíšených jako součást, resp. doplněk obytných objektů. V plochách BI-plochy bydlení v rodinných domech jsou podmíněně přípustné další služby nerušící bydlení. Vlastní realizace takových zařízení však závisí na možnostech obce, případně na aktivitě podnikatelských subjektů. Rozsah vymezované plochy P1 po úpravě kapacity není tak zásadní, aby sám o sobě či v součtu s ostatními plochami bydlení, vyvolal potřebu vymezovat samostatně další plochy pro občanské vybavení.

Dotčené orgány hájící veřejné zájmy na základě zvláštních předpisů, ať už jde o ochranu veřejného zdraví, dopravní obsluhu území, ochranu přírody a krajiny atd. již k původnímu návrhu vydaly kladná stanoviska. Snížením kapacity plochy P1 na polovinu pak budou všechna namítaná působení ještě více eliminována.

- 9) Námitku uplatnil: **Ing. Pavel Szappanos**, Sedlec 17, Svatý Jan pod Skalou, vlastník nemovitostí: č. st. 82, st. 139, st. 370, st. 3921, st. 393, st. 422, 824/7, 826, 838 a staveb Sedlec č.p. 17 na parcele st. 139, Sedlec č.p. 8 na parcele st. 82, bez čp/če na parcele 392 a bez čp/če na parcele st. 370 a st. 393 vše v katastrálním území Svatý Jan pod Skalou, podaná byla dne 18.9.2013.

území dotčené námitkou: vymezení zastavitelné plochy P1 - „BI plochy bydlení v rodinných domech“.

text námitky:

Na základě vlastnických práv k výše uvedeným nemovitostem podávám proti předmětnému návrhu Územního plánu obce Svatý Jan pod Skalou na základě § 52 odst. 2 a 3 stavebního zákona č. 183/2006 Sb. O územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, následující námitky:

Námitky

k návrhu územního plánu Svatý Jan pod Skalou,
zveřejněného vyvěšením Obecním úřadem Svatý Jan pod Skalou dne 6. 8. 2013

Podatel: Ing. Pavel Szappanos, bytem Sedlec 17, 266 01 Svatý Jan pod Skalou

Jsem vlastníkem parcel č. st. 82, st. 139, st. 370, st. 3921, st. 393, st. 422, 824/7, 826, 838 a staveb Sedlec č.p. 17 na parcele st. 139, Sedlec č.p. 8 na parcele st. 82, bez čp/če na parcele 392 a bez čp/če na parcele st. 370 a st. 393 vše v katastrálním území Svatý Jan pod Skalou a vše v SJM se svou manželkou Ing. Danielou Szappanosovou.

Na základě vlastnických práv k výše uvedeným nemovitostem podávám proti předmětnému návrhu Územního plánu obce Svatý Jan pod Skalou na základě § 52 odst. 2 a 3 stavebního zákona č. 183/2006 Sb. O územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, následující námitky:

Námitka č. 1

Nesouhlasím s transformací plochy P1 v sídelní části Sedlec na plochu pro bydlení v rodinných domech BI s předpokládanou výstavbou satelitního městečka o 30 rodinných domech.

Požaduji buď:

- 6. zachovat tuto plochu ve stávajícím režimu, nebo**
- 7. upravit plochu P1 v územním plánu na plochu typu ZP, Z-Z, Z-T či PUPFL, případně pak**
- 8. zvolit jinou alternativu využití plochy P1 odpovídající principům vyváženého trvale udržitelného rozvoje jak jsou komentovány v níže uvedeném zdůvodnění a tuto alternativu pak předložit k novému veřejnému projednání**

Zdůvodnění:

Výstavba satelitního městečka v sídelní části Sedlec katastrálního území Svatý Jan pod Skalou bude mít zásadní **dopad především na demografické aspekty trvale udržitelného rozvoje dotčeného území a dále na ochranu přírody a krajiny území přímo související se 2. zónou CHKO Karlštejn a EVL Karlštejn-Koda** což se mne a mojí rodiny bezprostředně dotýká níže specifikovanými dopady.

Ač návrh Územního plánu (ÚP) posuzuje aspekty trvale udržitelného rozvoje vzhledem k celému katastrálnímu území Svatý Jan pod Skalou a odůvodňuje přeměnu plochy na výstavbu satelitního městečka o 30 rodinných domech jako jeho vyvážený aspekt, byl pominut zásadní fakt a tím je, **že se nejedná o celistvou sídelní oblast**, a tudíž je třeba vyhodnotit dopady na trvale udržitelný rozvoj zejména vzhledem k přímo dotčeným **sídelním částem obce, na které je potřeba nahlížet rovněž samostatně** v tomto smyslu jako na

krajinně a sídelně autonomní celky, zřetelně oddělené vždy téměř dvěma kilometry luk a lesů a propojené dopravní infrastrukturou následovně:

- Svatý Jan pod Skalou - Sedlec: nejkratší dopravní spojení 2,2 km
- Sedlec - Záhrabská: nejkratší dopravní spojení 6,4 km
- Svatý Jan pod Skalou - Záhrabská: nejkratší dopravní spojení 8,6 km

1. Dopady na trvale udržitelné a stabilizované soudržné sdružení obyvatel

Z pohledu demografického dopadu výstavby satelitního městečka o 30 rodinných domech ve svatojánském údolí je vzhledem k výše zdůvodněnému zřetelnému autonomnímu oddělení části Sedlec od ostatních autonomních částí obce třeba vzít v úvahu následující fakta:

1.1. Zdvojnásobení zástavby a ztrojnásobení počtu obyvatel v dotčené lokalitě

Zástavba v rámci hlavních, krajinou oddělených autonomních sídel, je zhruba rovnoměrně rozdělena mezi 3 hlavní sídla. Svatý Jan pod Skalou, Sedlec a Záhrabská. Předkladatelé námítky připouštějí, že přesný stav nemovitostí se může nepodstatně lišit, případně mohou mít v rámci katastru nemovitostí odlišnou klasifikaci.

	trvale obývané nemovitosti	rekreační nemovitosti	bytové domy
Sedlec celkem	20	12	0
Sedlec U stydlé vody	4	2	0
Svatý Jan	16	11	4*
Záhrabská (odhad)	20	40	0
Katastrální území Svatý Jan celkem	60	65	4

** včetně komplexu Obecná škola kde jsou 4 trvale obývané byty a internátní školy Svatojánská kolej, která slouží k přechodnému ubytování studentů.*

Co se týče počtu obyvatel, je jejich rozložení v rámci 3 hlavních sídel rovněž zhruba rovnoměrné, a to obzvláště z pohledu faktické osídlení, které se pochopitelně liší od počtu trvale hlášených osob.

Důležité je v této souvislosti rovněž vzít v úvahu, že tento stav je dlouhodobě setrvalý a změny počtu obyvatel převážně trvale bydlících v těchto sídlech, pomíneme-li úmrtí a narození nových obyvatel, jsou v jednotkách osob ročně. **Jedná se tedy dlouhodobě o trvale stabilizované soudržné společenství obyvatel.**

V samotné části Sedlec, která by byla dle návrhu ÚP dotčena výstavbou satelitního městečka o 30 rodinných domech na ploše P1 s uvažovanými 152 novými obyvateli, je pak dlouhodobá situace se strukturou obyvatelstva v současnosti následující:

- 52 osob (včetně dětí) trvale zde žijících
- 11 osob využívajících sezónně své nemovitosti během víkendů
- 9 osob, které své nemovitosti navštíví pouze několikrát ročně a obvykle zde ani nepřespávají

Z výše uvedených skutečností pak plyne, že navrhovaná výstavba satelitního městečka v Sedlci představuje pro tuto **oblast zvýšení počtu obyvatel o 300% a navýšení počtu nemovitostí určených k bydlení o minimálně 100%.**

Z pohledu demografického se tento nárůst pak v podstatě nedotýká téměř vůbec, vyjma občanské vybavenosti, obyvatel sídelní části Záhrabská. Obyvatel sídelní části Svatý Jan pod Skalou se dotýká pouze minimálně a to především zvýšenou dopravou při příjezdu od

D5 a dopadem na ráz krajiny, jak je popsáno níže. Je nutno tedy posoudit převážně dopad na dotčenou lokalitu Sedlec.

Tato skutečnost je podle podatele této námítky v rozporu s trvale udržitelným rozvojem zejména z pohledu demografického, který nelze zohlednit v rámci katastrálního území pouze plošně, ale zejména vlivem na dotčené sídelní části a to včetně dopadů na stabilizované soudržné společenství obyvatel.

Dopady tohoto budoucího stavu, který vyplývá ze skutečností uvedených v předmětném návrhu Územního plánu (tzn. 30 domů v lokalitě P1 s předpokládaným počtem obyvatel v lokalitě 152) ve výše uvedeném smyslu se přímo dotýkají podatele námítky a jeho rodiny.

1.2. Rozvoj obce má značné rezervy v rámci stávajícího osídlení

Z pohledu rozvoje obce ve smyslu bydlení je při této příležitosti potřeba konstatovat, že existují značné rezervy v rámci stávajících ploch a objektů určených k bydlení a také je v územním plánu vytvářen potenciál nového rozvoje bydlení na ploše P2 a Z1. Jenom v části Sedlec a části Svatý Jan pod Skalou je dnes minimálně 10 nemovitostí téměř opuštěných a lze předpokládat, že v budoucnu budou rekonstruovány a obydleny ať stávajícími majiteli, nebo jejich rodinnými příslušníky či novými majiteli. Nachází se zde rovněž nezastavěné stavební plochy určené v ÚP pro bydlení a v neposlední řadě dva bytové domy v části Svatý Jan pod Skalou jsou dnes zcela neobydleny.

1.3. Absence občanské vybavenosti

Rovněž je potřeba konstatovat, že obec **Svatý Jan pod Skalou nemá téměř žádnou občanskou vybavenost** a je odkázána na dopravní spojení a občanskou vybavenost v okolních obcích a městech. To klade jednak zvýšené nároky na **dopravní spojení**, které je převážně řešeno osobními auty, a pak zejména na řešení **sociálních potřeb obyvatel**, obzvláště pak umístění dětí v předškolních zařízeních, **dostupnost zdravotní péče** a podobně. Jelikož jsou i okolní obce z tohoto pohledu saturovány naplňováním potřeb svých vlastních obyvatel, významná část mladých rodičů nemá již dnes možnost umístit své děti do předškolních zařízení a skloubit svou rodičovskou roli s aktivní zaměstnaností.

Zdvojnásobením počtu obyvatel z pohledu celého katastrálního území pak proporcionálně zhorší tuto situaci a bude mít ještě větší dopad i na stávající společenství obyvatel v celém katastrálním území Svatý Jan pod Skalou. Návrh ÚP s novým rozvojem občanské vybavenosti ani v souvislosti s vybudováním satelitního městečka v podstatě nepočítá. Dopady dalšího zhoršení dostupnosti občanské vybavenosti se dotýkají rovněž podatele této námítky a jeho rodiny.

1.4. Dopady na dopravní spojení

Dopravní komunikace spojující Svatý Jan pod Skalou a Sedlec s dálnicí D5 je velmi úzká a bez krajnic nebo svodidel. Ani územní plán nepočítá s jejím rozšířením jistě i vzhledem k ochraně krajiny. Na komunikaci se osobní auto s nákladním nebo autobusem vyhne již dnes pouze při zastavení na samém okraji vozovky, která často trpí podmočením. Komunikace je navíc hojně využívána cyklisty a pěšími turisty, protože obec se nachází v turisticky vyhledávané oblasti. Znásobení počtu vozidel, využívajících denně tuto komunikaci, bude velmi nebezpečné a obtěžující pro přírodu, stávající i nové obyvatele, kteří jsou a budou závislí na spojení s okolními obcemi a městy z důvodu občanské obslužnosti i zaměstnání.

Dopady dalšího zhoršení dopravního spojení předpokládaným znásobením počtu obyvatel v lokalitě Sedlec na komunikacích spojujících Sedlec s okolními obcemi a D5 se dotýkají rovněž podatele této námítky a jeho rodiny.

2. Dopady na krajinu:

Z pohledu krajinné souvislosti je pak třeba nahlížet na sídelní části Svatý Jan pod Skalou a Sedlec jako na relativně související a to zejména z důvodu toho, že jsou vymezeny specifickým krajinným rázem v sevřeném údolí podél potoka Loděnice. Níže uvedené skutečnosti jsou v příloze doplněny fotodokumentací.

2.1 Lokalita P1 přímo souvisí s Národní přírodní rezervací, CHKO zóna 1 a EVL Karlštejn-Koda

Svatojánské údolí se ve svém celku převážně nachází v Evropsky **významné lokalitě Karlštejn-Koda** a je objektivně identifikováno počínaje vjezdem do údolí za hranicí osídlení v oblasti Loděnice-Jánská, kde zástavba příměstského typu přechází po jediné dopravní komunikaci přímo do zóny 2 CHKO Karlštejn a z pohledu krajinného rázu dokonce je přímo ovlivněna již i zónou 1 CHKO Karlštejn. Údolí pak plynule při zachování svého celkového rázu pokračuje až za hranice k.ú. Svatý Jan pod Skalou přes Hostím k řece Berounce.

2.2. Zásadní změna historického osídlení

Vznik satelitního městečka v tomto údolí by tudíž z pohledu krajinného rázu měl zásadní dopad na ráz tohoto údolí. V tomto smyslu je potřeba rovněž vzít v úvahu historický stav osídlení. Je zdokumentováno z veřejně dostupných historických podkladů, že zástavba celé oblasti Sedlce, včetně části Sedlec - U stydlé vody, i Svatého Jana pod Skalou s výjimkou několika nových staveb v Sedlci v podstatě odpovídá osídlení obce již od 18. století.

2.3. Současný stav je krajinně i provozně stabilizovaný a tudíž přijatelný

V této souvislosti je patřičné rovněž zmínit, že na ploše P1 návrhu ÚP je nyní stabilizovaná výstavba zemědělských objektů, která byla necitlivě provedena před rokem 1989 a která je dnes využívána přijatelně režimu osídlení v části Sedlec jako málo frekventované skladové prostory. Jelikož je tato zástavba charakteru maximálně jednoho nadzemního podlaží, je zarostlá zelení a na její existenci si obyvatelstvo jakož i návštěvníci údolí přivykli, lze tolerovat tento režim i do budoucna, pakliže by bránily jiné souvislosti přeměně této plochy na plochu typu plochu typu ZP, Z-Z, Z-T či PUPFL.

2.4. Vyhodnocení vlivu na životní prostředí podcenilo dopady

Nelze rovněž souhlasit s konstatováním, které přináší Vyhodnocení vlivu na životní prostředí v článku 5.5. Vliv na krajinný ráz, kde zpráva konstatuje, že výstavba 30 rodinných domů v lokalitě P1 nebude mít žádný dopad na krajinný vzhled vůči současnému stavu! Pokud bude stávajících 10 objektů na území P1, které vyjma správní budovy jsou v současnosti všechny přízemní se sedlem střechy nepřesahujícím výšku 3 metry nad terénem, nahrazeno 30 rodinnými domy, kde lze celkem pravděpodobně předpokládat, že budou mít domy dvě až tři nadzemní podlaží o výšce sedla střechy 6 metrů a více nad terénem, **tak jak to v praxi proběhlo v sousedící zástavbě k P1 v 2. zóně CHKO** (čili o stupeň chráněnější než lokalita P1) realizované v posledním desetiletí, pak bude dopad na ráz krajiny zásadní! Je třeba si uvědomit, že dopad na toto území je z hlediska rázu krajiny zásadní jak z pohledu ze silnice při průjezdu údolím, tak při pohledu ze sousedící zóny 1 CHKO, Národní přírodní rezervace, či například přímo od rozhledny u „křížku“ nad svatojánskou skalou. Satelitní městečko o 30 rodinných domech do svatojánského údolí nepatří a bylo by nepřijatelnou ránou pro turistickou hodnotu této lokality, její evropský význam v rámci Evropsky významné lokality Karlštejn-Koda, jakož i historický odkaz sahající až do prvního tisíciletí!

Dopady na ráz krajiny, kterým bude ovlivněno ve výše uvedeném smyslu prostředí a komunita kde podatel této námítky vlastní nemovitosti a žije trvale a dlouhodobě se svou rodinou mají přímý dopad na kulturu žití a životní prostředí v širším smyslu v lokalitě a tudíž se dotýkají podatele námítky i jeho rodiny.

3. Způsob realizace projektu

Na veřejném projednání návrhu ÚP ve Svatém Janu pod Skalou bylo argumentováno představiteli obce, že konverze lokality P1 na zónu pro satelitní městečko o 30 rodinných domech je na přání občanů a to zejména Sedlece a bude z významné části místním občanům

3.1. Občané Sedlece si výstavbu rodinných domů v lokalitě P1 nepřejí

Není pravda, že je přáním občanů Sedlece výstavba domů v této lokalitě. Podateli námítky, který tuto problematiku s většinou občanů a majitelů nemovitostí v Sedleci konzultoval, **není známý ani jeden občan, obyvatel či majitel nemovitosti v Sedleci, který by si tuto výstavbu přál** a kterému by z výše zmíněných důvodů nevadila.

3.2. Projekt satelitního městečka v P1 je předurčen pro komerční developerský projekt

V lokalitě P1 lze provést výstavbu již i prvního rodinného domu pouze za předpokladu mnohamilionových počátečních investic. Likvidace stávajících zemědělských objektů, neřkuli majetkové vypořádání s jejich majitelem, likvidace střech z materiálů obsahující nebezpečné látky, výstavba nových místních komunikací, veřejného osvětlení, přípojek elektrické energie, plynu, napojení lokality na veřejný vodovod a vybudování kanalizace včetně čerpací stanice a téměř dvoukilometrového napojení na ČOV přesáhne nepochybně a významně částku 10 milionů korun.

Je tedy nepochybné, že jedině profesionální komerční developer je schopen takový projekt realizovat. Je rovněž nepochybné, že návratnost takové investice bude vyžadovat aktivní marketing prodeje zasítovaných pozemků a cena tak bude jistě v horní tržní hranici dané, jak již zmíněnými počátečními investicemi, tak atraktivitou lokality na hranici Národní přírodní rezervace a přesto dostupné Praze. Za těchto předpokladů pak **je zcela na místě hovořit o výstavbě typu „satelitního městečka“**, tak jak je známa v okrajích velkých měst spíše než organickým rozvojem obce.

Věřím, že všechna výše uvedená rozhodnutí budou pečlivě vzata v úvahu, a **jak představitelé obce Svatý Jan pod Skalou, tak zodpovědné a dotčené orgány územního plánování včetně CHKO Český kras nedopustí historické a nevratné dopady na svatojánské údolí.**

Rozhodnutí o námítce:

Námítce se částečně vyhovuje.

Kapacita využití plochy P1 bude snížena, plocha bude moci být využita pro maximálně 15 rodinných domů.

Odůvodnění:

Rozhodnutí o snížení cílové kapacity plochy P1 na polovinu, tj. pro maximálně 15 rodinných domů, zohledňuje uplatněné námítky podatele s cílem dosažení vyváženosti soukromých a veřejných zájmů na využívání plochy P1.

Původní návrh územního plánu s vymezenou plochou P1 s kapacitou 30 RD byl podroben vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, jehož součástí je i posouzení vlivů návrhu ÚP na životní prostředí včetně posouzení vlivu na krajinný ráz. Uvedené dokumenty byly vypracovány osobami s odbornou způsobilostí pro tyto činnosti, na základě ověřených podkladů, postupy a metodami danými pro tuto činnost právními předpisy. Z hodnocení koncepce - návrhu územního plánu - vyplynul závěr, že: *„Územním plánem navrhovaný rozvoj obce Svatý Jan pod Skalou není takového rázu, aby významně ovlivnil charakteristiky životního prostředí v území. Územní plán nenavrhuje takové využití území, jež by mělo významnější vliv na ovzduší, kvalitu vod, krajinu, geologické či půdní poměry, nebo jiné charakteristiky životního prostředí.“* a *„Schválení předloženého návrhu ÚP Svatý Jan pod Skalou nezpůsobí významný negativní vliv na předměty ochrany EVL Karlštejn - Koda ani na celistvost této lokality. Potenciální mírné negativní vlivy jednotlivých návrhových lokalit na předměty ochrany (stanoviště 9170 a 91H0) je žádoucí dále snižovat navrženými zmírňujícími a preventivními opatřeními. Při dodržení těchto opatření lze s dostatečnou jistotou vyloučit i vznik případných kumulativních účinků na lokalitu společně s dalšími záměry.“* Příslušný úřad pak vydal podle § 10i zákona č. 100/2001 Sb. souhlasné stanovisko k posouzení vlivů provádění územního plánu na životní prostředí, v něm stanovené podmínky byly do návrhu zapracovány již před jeho veřejným projednáním. Z tohoto úhlu pohledu jsou uplatněné námitky subjektivním názorem podatele, který se neopírá o žádné nové skutečnosti a argumenty, které by zpracovatelům výše uvedených dokumentací nebyly známy.

Dotčené orgány hájící veřejné zájmy na základě zvláštních předpisů, ať už jde o ochranu veřejného zdraví, dopravní obsluhu území, ochranu přírody a krajiny atd. již k původnímu návrhu vydaly kladná stanoviska. Snižováním kapacity plochy P1 na polovinu pak budou všechny namítané vlivy ještě více eliminovány.

Posláním územně plánovací dokumentace je řešit rozvoj území. Zákonným cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Obec je přesvědčena, že návrh územního plánu tyto zákonné cíle naplňuje a přitom neupřednostňuje ani nepotlačuje žádný ze základních pilířů udržitelného rozvoje.

Při stanovování způsobu využití této plochy do budoucna, vzala obec v úvahu i tato hlediska:

- Plocha P1 je jedinou lokalitou v celém správním území obce Svatý Jan pod Skalou, v níž je z hlediska zájmů ochrany přírody a krajiny ještě možný rozvoj zástavby,
- přestavbou plochy P1 je účelně a hospodárně využito již zastavěné území, plocha bydlení není vymezována na úkor nezastavěného území - volné krajiny, nedochází k záboru zemědělské půdy,
- umožňuje využití již vybudované technické i dopravní infrastruktury areálu,
- v duchu republikových priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje vytváří předpoklad pro využití opuštěného zemědělského areálu tzv. brownfields,
- návrh vyhovuje i požadavku dotčeného orgánu státní správy ochrany přírody a krajiny uplatněnému k zadání územního plánu - nevymezovat nové zastavitelné plochy, kterými by se zástavba rozšiřovala do volné krajiny a využití bývalých zemědělských areálů právě pro plochy bydlení,
- pokud by územní plán pro plochu převzal stávající využití, znamenalo by to vymezit ji jako plochu výroby a skladování - zemědělská výroba, nedalo by se

vyloučit do budoucna i možné oživení živočišné výroby, což by právě pro obyvatele Sedlce znamenalo daleko větší zatížení oproti individuálnímu bydlení v max. 15 RD,

- pokud by územní plán pro plochu P1 stanovil hlavní využití skladování, ke kterému se některé stávající výrobní haly areálu využívají v současné době, mohlo by to znamenat enormně vyšší zatížení nákladní dopravou než je osobní doprava související s bydlením v rodinných domech; poptávka po skladovacích plochách v blízkosti dálnice je stálá,
- poskytnutí příležitosti dalším generacím občanů usídlit se v obci,
- stabilizace trvale žijících občanů významně ovlivňuje i finanční stabilitu obce vedoucí k lepšímu uspokojování potřeb svých obyvatel.

Požadavek podatele námítky vymezit plochu P1 /bývalý zemědělský areál se sedmi výrobními halami a dalšími souvisejícími stavbami, komunikacemi, technickou infrastrukturou/ jako plochu ZP - plochy zeleně přírodního charakteru, Z-Z - zahrady samostatně užívané, ovocné sady, zahradnictví, speciální kultury, Z-T - trvalé travní porosty, louky a pastviny či PUPFL - plochy lesní - tedy navrácení zastavěného území do území nezastavěného považuje obec za požadavek maximalistický, zcela ignorující ekonomickou stránku věci i to, že je požadavek vznesen vůči jinému soukromému vlastnictví.

Obec Svatý Jan pod Skalou - vzhledem ke své velikosti a počtu obyvatel, včetně očekávaného přírůstku, uplatňuje své požadavky na zajištění veřejné občanské vybavenosti (vzdělávání a výchovu, zdravotní služby, sociální služby) u spádových obcí, které mají vyšší postavení v hierarchii sídelní struktury.

V návrhu územního plánu jsou vymezeny plochy občanského vybavení, stávající zařízení jsou plošně i funkčně stabilizovaná. Další zařízení občanského vybavení (např. školství, zdravotnictví) pak mohou být umísťována v souladu s příslušnými regulativy i v plochách obytných a zejména smíšených jako součást, resp. doplněk obytných objektů. V plochách BI-plochy bydlení v rodinných domech jsou podmíněně přípustné další služby nerušící bydlení. Vlastní realizace takových zařízení však závisí na možnostech obce, případně na aktivitě podnikatelských subjektů. Rozsah vymezované plochy P1 po úpravě kapacity není tak zásadní, aby sám o sobě či v součtu s ostatními plochami bydlení, vyvolal potřebu vymezovat samostatně další plochy pro občanské vybavení.

Tvrzení, že pro rozvoj obce existují značné rezervy v rámci stávajících ploch a objektů určených k bydlení a že jsou k dispozici nezastavěné stavební plochy určené pro bydlení, je mylné, nevychází ze spolehlivě zjištěného stavu věci. Nezastavěné pozemky vhodné pro výstavbu objektů pro bydlení se v zastavěném území takřka nevyskytují. V zastavěném území určené pro bydlení je nejvýše 5 nezastavěných větších zahrad, převážná část zastavěného území místních částí Svatý Jan pod Skalou a Sedlec se však nachází v záplavovém území vodního toku Loděnice. Plocha P1 je mimo záplavové území.

Zdůvodnění, že některé stávající objekty nejsou svými majiteli obydlené, je ve vztahu k rozvoji území nerozhodující. Plochy pro bydlení jsou využity - zastavěny, další výstavba na nich není možná. Ani územní plán nemá zákonné nástroje, kterými by mohl ovlivnit trvalé užívání stávajících nemovitostí jejich majiteli.

Rozvoj bydlení v místní části Sedlec je dlouhodobě sledovaným cílem obce, který je veřejně známý. Už „Místní program obnovy pro obec Svatý Jan pod Skalou“ schválený obecním zastupitelstvem 14. 12. 1993 předpokládá likvidaci areálu drůbežárny v Sedlci a následné využití této plochy pro bydlení, a to zejména proto, že její provoz občany obtěžoval zápachem a hlukem. V letech

1994 až 1999 zpracovávaný a projednávaný Územní plán sídelního útvaru Svatý Jan pod Skalou - Hostím (dále jen „ÚPNSÚ“) navrhoval plochu drůbežárny postavené v letech 1977-1978 využít pro bydlení. Po celou dobu pořizování ÚPNSÚ ani při jeho veřejném projednávání návrh na využití plochy areálu drůbežárny pro bydlení nebyl z řad obyvatel ani dotčenými orgány rozporován. Proces pořizování ÚPNSÚ však nebyl dokončen. Vyhodnocením všech hodnot, limitů a problémů v celém správním území obce Svatý Jan pod Skalou je území místní části Sedlec jediným územím, kde je rozvoj obce ještě vůbec možný. Nejedná se tedy o zabezpečení rozvoje pouze Sedlce, ale o zajištění rozvoje celé obce Svatý Jan pod Skalou.

Obavy podatele námítky, že využití plochy P1 bude mít „dopady na trvale udržitelné a stabilizované soudržné sdružení obyvatel“, obec nesdílí. Při snížené kapacitě plochy na max. 15 RD nelze hovořit o „satelitním městečku“ ani o neúměrném nárůstu obyvatel. Soudržné společenství obyvatel neznámá uzavřenou společnost bez vývoje, bez rozvoje, tedy bez růstu a rozkvětu. Usídlení nových rezidentů může naopak znamenat nové příležitosti, posílení komunity trvale žijících obyvatel včetně oživení společenského života v obci.

I tento vliv byl předmětem vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území. Hodnocení návrhu územního plánu nezaujatou odborně způsobilou osobou posoudilo návrh ÚP jako vyvážený.

K namítané „zásadní změně historického osídlení“ návrhem územního plánu nedojde. Územní plán respektuje a chrání historicky založenou urbanistickou strukturu sídla a v případě plochy P1 napravuje její hrubé narušení, ke kterému došlo právě vybudováním zmíněného zemědělského areálu v 80. letech 20. století.

Z hlediska ochrany krajinného rázu v dotčeném krajinném prostoru bude příznivější, pokud se v ploše P1 bude, místo měřítkově a materiálově cizorodých staveb výrobních hal, nacházet drobnější zástavba rodinnými domy, jejichž charakter a vzhled bude v souladu s tradiční venkovskou architekturou v oblasti (v požadované územní studii budou na výstavbu aplikovány podrobné stavební regulativy Správy CHKO). Zástavba bude navíc díky požadavku na krycí a veřejnou zeleň mnohem více prostoupena vegetačními prvky než je v současnosti, a tak propojena s volnou krajinou. Celkový projev nové zástavby tak bude v krajinné scéně působit harmoničtěji než současný areál měřítkově vybočujících hal.

Přesný počet pozemků pro RD v ploše P1 bude stanoven až na základě prověření územní studií předepsanou územním plánem. Požadavek byl uplatněn orgánem ochrany přírody a krajiny - Správou CHKO ČK právě z důvodu ochrany krajinného rázu ve vztahu ke konkrétním záměrům (stavbám). Obsahem územní studie bude rovněž podrobný návrh sadových úprav, jejichž provedení bude podmínkou využití lokality.

Vzhledem k podrobnějším stavebním regulativům, které Správa CHKO bude pro výstavbu požadovat, je vyloučena výstavba domů o více než 1 nadzemním podlaží s možností využití podkroví k obytným účelům. Podmínky prostorového uspořádání stanovené v územním plánu předepisují max. výškovou hladinu zástavby 1,5 NP, tj. přízemí s využitelným podkrovím při respektování okolní výškové hladiny.

Území navržené k přestavbě má silně antropogenní charakter, je bez přítomnosti přírodních biotopů, nevyskytují se zde biotopy zvláště chráněných druhů rostlin či živočichů - z hlediska ochrany přírody má minimální hodnotu.

Plocha se nachází mimo EVL Karlštejn-Koda, nesousedí s 1. zónou CHKO, ani s NPR Karlštejn.

Územnímu plánu nepřísluší stanovovat způsob realizace projektu. Není to ani okolnost, kterou by musel či měl brát územní plán v úvahu při stanovení způsobu využití ploch. Tuto část podání nelze považovat za námitku proti řešení návrhu územního plánu.

Námítka č. 2

Nesouhlasím s vymezením plochy DI-D do lokality tak jak je to uvedena v Návrhu Územního plánu, určené pro obslužné provozy dopravní infrastruktury drážní pro předpokládaný vysokorychlostní koridor

Požadují přesun této plochy v těchto alternativách:

- a) Západně za stromořadí a potok Loděnice - **alt. 1**, nebo
- b) Jihozápadně, za oblouk potoka oddělující intravilán osídlení Sedlece stromořadím - **alt. 2**, nebo
- c) Do jiné lokality dostatečně vzdálené od intravilánu sídel Svatého Jan pod Skalou



Zdůvodnění

1.1. Hluk

Lokalita DI-D se nachází necelých 200 metrů od pozemků a nemovitostí, kde trvale žijí se svou rodinou a dotýká se mne zejména předpokládaným zvýšením hlučnosti z nynějšího stavu způsobeném provozem objektů sloužícím vysokorychlostnímu koridoru. V současnosti je v lokalitě de-facto nulová hlučnost která by byla

způsobená jakýmkoliv provozem jinými, než běžnou občanskou činností. Je rovněž třeba vzít v úvahu, že údolní ráz krajiny vytváří hlukovou ozvěnu, která hluky v údolí odráží do intravilánu Sedlece.

1.2. Zvýšení ohrožení majetku při povodních

Jak je všeobecně známo, údolí potoka Loděnice je vystaveno opakovaným povodním, které nejen že poměrně pravidelně danou lokalitu zcela zatopí vodou, ale povodně zasahují i pozemky a domy proti směru proudu nad lokalitou DI-D. Výstavba jakýchkoliv objektů po směru proudu potoka Loděnice tak blízko intravilánu obce dosti pravděpodobně zvýší ohrožení majetků vytvořením dalších bariér pro průtok vody. Celé údolí má velmi malou retenční schopnost pro zvýšený průtok vody a veškerá jeho zástavba historicky respektuje tuto skutečnost a v záplavových územích se po staletí v této lokalitě objekty nestavěly.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Ještě před zpracováním návrhu na rozhodnutí o námitce podal pořizovatel dotaz Ministerstvu dopravy ČR na možnost vymezit plochu DI-D ve větší vzdálenosti od zastavěného území. Ministerstvo dopravy jako dotčený orgán požaduje ponechat předmětnou plochu DI-D umístěnou tak, jak byla vymezena v návrhu územního plánu.

Návrh územního plánu vymezil koridor VRT (vysokorychlostní tratě) a osu tohoto koridoru pro tunelový úsek, zpřesnil tak do měřítko územního plánu veřejně prospěšnou stavbu vymezenou v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje. Dále vymezil zastavitelnou plochu Z2 (DI-D), která má sloužit pro stavbu technického zabezpečení tunelu, tedy přímo související s hlavní dopravní stavbou, a z titulu své funkce nemůže být umístěna jinde. Vymezení této plochy je v souladu s aktuálními územně plánovacími podklady a v souladu se stanovisky dotčených orgánů.

Podle informace Ministerstva dopravy ČR na zastavitelné ploše Z2 (DI-D) investor zamýšlí umístit povrchovou stavbu technologického objektu, který má zajistit přístup do šachty tunelu a k zařízení na odčerpávání vody z tunelu, tedy logicky v jeho nejnižším položeném místě. S ohledem na umístění čerpadel na dně železničního tunelu nebude jejich provoz představovat žádnou hlukovou zátěž na povrchu. Nepředpokládá se, že železniční provoz v tunelu bude vytvářet hlukovou zátěž v dané lokalitě.

Záměr VRT včetně souvisejících objektů podléhá posouzení vlivu záměru na životní prostředí - EIA podle zák.č. 100/2001 Sb. (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí); předepsanou součástí podrobnější dokumentace pak bude mimo jiné i hodnocení vlivu na hlukovou situaci, na povrchové vody atd. Proces EIA probíhá se zapojením veřejnosti a umožňuje, aby byly za účasti všech dotčených stran vyřešeny všechny podstatné potenciální problémy spojené s navrhovaným záměrem dostatečně včas před jeho realizací.

Územní plán neumísťuje žádnou stavbu (záměr), pouze v souladu se zákonným obsahem územního plánu vymezuje koridor a plochu, v jejichž mantinelech připouští možnost budoucí záměry umísťovat. Územní plán pro plochu Z2 stanovil podmínku: „respektovat podmínky pro výstavbu ve vymezeném

záplavovém území“. Neznačená to však, že tím je automaticky záměr (stavba) povolen. O umístění budoucího konkrétního záměru musí být vedeno navazující samostatné správní řízení na základě podrobnější dokumentace včetně posouzení jeho vlivu na odtokové poměry v území a rozhodnutí příslušného vodoprávního úřadu. Vlastním vymezením zastavitelné plochy Z2 (DI-D) v územním plánu nedochází k namítanému ohrožení majetků v jejím okolí.

- 10) Námitku uplatnily: **Daniela Szappanosová**, Sedlec 17, Svatý Jan pod Skalou, spoluvlastník nemovitostí uvedených na LV 144 pro katastrální území Svatý Jan pod Skalou, podaná byla dne 18.9.2013

Alice Buchtová, trvale bytem Sedlec 69 - neprokázala vlastnictví k pozemku či stavbě dotčené návrhem řešení územního plánu, není tedy osobou oprávněnou podat podle § 52 odst. 2) stavebního zákona námitky proti návrhu územního plánu.

území dotčené námitkou: vymezení zastavitelné plochy P1 - „BI plochy bydlení v rodinných domech“.

text námítky:

Námitky k návrhu územního plánu Svatý Jan pod Skalou ve formě opatření obecné povahy

My níže podepsaní občané obce Svatý Jan Pod Skalou, trvale bytem v lokalitě Sedlec, vznášíme námitky k návrhu ÚP, k navrženým změnám a opatřením v sídelní části Sedlec, kterými by mohlo dojít ke zhoršení kvality bydlení v této části obce.

1. Námitka

se týká plochy přestavby P1, s podmínkou využití BI a kapacitou 30 RD

Návrh využití této plochy je v rozporu

a) s koncepcí ÚP, když v kapitole Politika územního rozvoje, v kapitole P) Návrhu opatření obecné povahy - Územní plán Svatý Jan pod Skalou se píše: "Cílem územního plánování je zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice" přičemž výstavba 30ti RD bude pro sídelní celek Sedlec znamenat nárůst počtu obyvatel o 100% - nejdená se tedy o zachování struktury osídlení. V samotné textové části ÚP Svatý Jan pod Skalou na str. 8 se dokonce píše o "velké rozvojové ploše v lokalitě Sedlec (30 RD)"

b) s dokumentem "Druhá aktualizace územně analytických podkladů a rozboru udržitelného rozvoje území ORP Beroun" z prosince 2012, která byla pořízena mimo jiné za účelem "specifikovat úkoly, které mají být sledovány v územních plánech jednotlivých obcí" a mimo jiné si klade za cíl předcházet živelnému rozvoji a zastavování území a jako jednu z hrozeb uvádí střety záměrů výstavby s regulativy ochrany přírody (viz. kapitola 4. Ochrana přírody a krajiny), k nimž by realizací 30ti RD pravděpodobně došlo, stejně jako v kapitole 3. Hygiena životního prostředí je jmenována hrozba z rostoucí hustoty silniční dopravy a následného zvyšování hlukové a emisní zátěže.

Vzhledem k absenci vlakové dopravy a omezeného počtu spojů autobusové dopravy k neúměrnému nárůstu automobilové dopravy na komunikaci 111/1169 Loděnice - Hostím skutečně dojde. Přitom současný stav této

komunikace je v textové části ÚP definován takto : "Její vedení je limitováno a také dlouhodobě stabilizováno složitou konfigurací terénu v sevřeném údolí podíl toku Loděnice, z toho vyplývají veškeré dopravní závady, pro které je charakteristický zúžený jízdní profil...s minimálními poloměry směrových oblouků. Z uvedeného vyplývá, že ani v dlouhodobém výhledu ... kompenzační zásahy nepřesáhnou rozsah běžné údržby silniční sítě..."

Zvýšený počet automobilů (obyvatel oněch 30ti RD) projíždějících po komunikaci vedoucí podél toku Loděnice bude znamenat rovněž ohrožení podmínek pro život zvěře migrující napříč údolím přicházející ze zalesněných svahů ke zdroji vody (území je součástí oblasti NATURA 2000).

Cílem územního plánování by mělo být postupné eliminování nevhodných provozů a zástavby v územích ochrany přírody a krajiny, ne její transformace do jiné podoby zatěžující historický ráz krajiny rovněž, byť v jiných parametrech.

Proto žádáme, aby byl ÚP v tomto bodě upraven a přehodnocen tak, aby nebyl v rozporu s výše uvedenými dokumenty.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se částečně vyhovuje.

Kapacita využití plochy P1 bude snížena, plocha bude moci být využita pro maximálně 15 rodinných domů.

Odůvodnění:

Rozhodnutí o snížení cílové kapacity plochy P1 na polovinu, tj. pro maximálně 15 rodinných domů, zohledňuje uplatněné námitky podatele s cílem dosažení vyváženosti soukromých a veřejných zájmů na využívání plochy P1.

Návrh využití plochy P1 není v rozporu se základní koncepcí rozvoje území obce ani urbanistickou koncepcí. Návrh územního plánu zachovává a chrání historicky založenou urbanistickou strukturu sídla a v případě plochy P1 napravuje její hrubé narušení, ke kterému došlo právě vybudováním zmíněného zemědělského areálu. Přestavbou plochy P1 je účelně a hospodárně využito již zastavěné území, plocha bydlení není vymezována na úkor nezastavěného území - je chráněna cenná volná krajina a vůbec nedochází k „*živelnému rozvoji a zastavování území*“.

Návrh územního plánu využívá zpracované územně analytické podklady. Vyhodnocení vlivů na skutečnosti zjištěné v územně analytických podkladech je věnována celá jedna kapitola obsáhlého dokumentu „Vyhodnocení vlivů územního plánu Svatý Jan pod Skalou na udržitelný rozvoj území“. K návrhu ÚP bylo vydáno kladné stanovisko úřadem příslušným k posuzování vlivů na životní prostředí.

Oproti stávajícímu využití plochy pro zemědělské účely včetně skladování návrhem na využití plochy pro bydlení individuální dojde naopak ke snížení dopravní zátěže území, a to jak z hlediska složení dopravního toku (z nákladní na osobní), tak z hlediska jeho kapacity, neboť 15 RD generuje menší dopravní obsluhu než výrobní plocha v tomto rozsahu.

Vzhledem k výše uvedenému a k tomu, že jde o dlouhodobě zastavěné území - oplocený zemědělský areál, nemůže jeho další využití znamenat „*ohrožení podmínek pro život zvěře migrující napříč údolím přicházející ze zalesněných svahů ke zdroji vody*“. Poznámka, že „*území je součástí NATURA 2000*“ v této souvislosti není namístě. Celá plocha P1 leží mimo území Evropsky významné lokality, která je součástí soustavy NATURA 2000.

Návrh územního plánu byl s kladným výsledkem projednán i s dotčenými orgány, které hájí veřejné zájmy na úseku dopravy i ochrany přírody a krajiny.

2. Námitka

se týká plochy Z1/D1, na níž má být v budoucnu realizován objekt technické infrastruktury veřejně prospěšné stavby VRT Praha - Plzeň D128 (D200)

v článku II, odst. b) ZÚR SK se píše : "ZÚR SK navrhuje lokalizaci záměrů nadmístního významu v nezastavěném území... v koordinaci s limity využití území tak, aby bylo eliminováno nebezpečí střetů se zájmy ochrany přírody, přírodního a kulturního dědictví, ekologie krajiny a aby se zlepšovaly podmínky pro bydlení a rekreaci obyvatel"

Případnou realizací VPS - technické vybavenosti VRT, která v reálu představuje stavbu čerpací stanice prosáklých vod pro celou 25 km dlouhou trasu tunelu VRT, na p.č. 808/5 k.ú. Svatý Jan pod Skalou, který se nachází naproti trvale obývaným nemovitostem však zcela nepochybně dojde ke zhoršení podmínek bydlení (což je v rozporu se ZÚR SK), a to zejména trvalým zatížením hladinou hluku způsobenou čerpadly o velkém výkonu a možnými vibracemi přenášenými vstupním objektem od vysokorychlostních souprav.

Tuto obavu zastupitelé obce dokonce již při projednávání studie VRT vyslovili a žádali vymístění objektu z intravilánu obce

CHKO Český kras sice s ohledem na své zájmy upřednostňuje realizaci objektu v návaznosti na zástavbu, ale připouští možnost udělení výjimky ze zákona, v každém případě však zastává kladné stanovisko pro "umístění objektu nad komunikací, mimo potoční nivu", což v návrhu ÚP dodrženo není.

Dále je třeba zmínit nevhodné situování objektu v záplavovém území, které si vyžádá složité a prostorově nezanedbatelné technické řešení objektu (jednak jeho vlastní protipovodňovou ochranu a jednak vyřešení způsobu čerpání vody z tunelu na povrch v době zatopení tohoto území, kdy nebude možné odvádět čerpané vody do toku Loděnice gravitačně.

v textové části dokumentu "Druhá aktualizace územně analytických podkladů a rozboru udržitelného rozvoje území ORP Beroun" z prosince 2012 se rovněž píše : "Zcela zásadním aktuálním rizikovým faktorem území - jak je patrné z výsledků SWOT-analýz ...- je však záměr na změnu trasy koridoru tratě vysokých rychlostí (VRT) Praha - Norimberk zahrnutý v nadřazené dokumentaci ZÚR SK. Předložená změna trasy vyvolává střety zejména (ale nejen) koridorem územní rezervy vedeným berounskou kotlinou přes zastavěná území sídel....Přehodnocení uvedeného záměru a jeho citlivější usazení do území s posouzením jeho vlivu na životní prostředí i krajinný ráz a dosažení dohody o jeho poloze se samosprávami dotčených obcí je základním předpokladem pro možnost jeho zapracování do podrobnějších stupňů územně plánovací dokumentace."

V grafické části výše uvedeného dokumentu je osa koridoru vedena po jiné trase, než v návrhu ÚP Svatý Jan pod Skalou a konkrétně pro lokalitu Sedlec z ní vyplývá, že realizace objektu technické vybavenosti VRT by na p.č. 808/5 byla neopodstatněná, ve výčtu možných střetů zájmů je celá problematika VRT v k.ú. Svatý Jan pod Skalou zařazena do problémů navržených k dalšímu řešení v rámci ZÚR SK.

Žádáme tedy, aby do doby dořešení této záležitosti nebyla územní rezerva

pro VSP na p.č. 808/5 k.ú. Svatý Jan pod Skalou vůbec zahrnuta, jelikož v této fázi úvah o VRT není jednoznačně stabilizována ani osa tratě, natož pak umístění jejich doprovodných objektů.

ÚP Svatého Jana pod Skalou by tak byl zcela zbytečně zatížen vymezením ploch pro VPS, jejíž realizace a podoba nemá oporu ani v ÚAP ORP Beroun.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Ještě před zpracováním návrhu na rozhodnutí o námitce podal pořizovatel dotaz Ministerstvu dopravy ČR na možnost vymezit plochu DI-D ve větší vzdálenosti od zastavěného území. Ministerstvo dopravy jako dotčený orgán požaduje ponechat předmětnou plochu DI-D umístěnou tak, jak byla vymezena v návrhu územního plánu.

Návrh územního plánu vymezil koridor VRT (vysokorychlostní tratě) a osu tohoto koridoru pro tunelový úsek, zpřesnil tak do měřítko územního plánu veřejně prospěšnou stavbu vymezenou v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje. Dále vymezil zastavitelnou plochu Z2 (DI-D), která má sloužit pro stavbu technického zabezpečení tunelu, tedy přímo související s hlavní dopravní stavbou, a z titulu své funkce nemůže být umístěna jinde. Plocha DI-D je situována ve středu koridoru vymezeného právě v ZÚR SK. Je logické, že místo, které má zpřístupnit tunel VRT, nemůže být v horizontálním směru od tunelu vzdáleno, váže se k ose koridoru. Soulad návrhu územního plánu se ZÚR SK byl potvrzen stanoviskem Krajského úřadu Středočeského kraje vydaného podle § 50 odst. 7 stavebního zákona dne 15.4.2013 /SZ 052381/2013/KUSK REG/BT/.

Průběh osy koridoru vychází z územně analytických podkladů, které úřad územního plánování v souladu s ustanovením §28 stavebního zákona průběžně aktualizuje. Poskytovatelem údajů týkajících se VRT je orgán veřejné správy - Ministerstvo dopravy ČR a podle § 27 odst. 3 stavebního zákona je poskytovatel povinen údaje poskytnout bezodkladně po jejich vzniku, přitom zodpovídá za jejich správnost, úplnost a aktuálnost. Údaje, ze kterých návrh územního plánu vychází byly poskytnuty 13.5.2013, jsou tedy aktuálnější než v námitce zmiňovaná „Druhá aktualizace územně analytických podkladů a rozboru udržitelného rozvoje území ORP Beroun“ z prosince 2012.

Podle informace Ministerstva dopravy ČR na zastavitelné ploše Z2 (DI-D) investor zamýšlí umístit povrchovou stavbu technologického objektu, který má zajistit přístup do šachty tunelu a k zařízení na odčerpávání vody z tunelu, tedy logicky v jeho nejnižším položeném místě. S ohledem na umístění čerpadel na dně železničního tunelu nebude jejich provoz představovat žádnou hlukovou zátěž na povrchu. Nepředpokládá se, že železniční provoz v tunelu bude vytvářet hlukovou zátěž v dané lokalitě.

Záměr VRT včetně souvisejících objektů podléhá posouzení vlivu záměru na životní prostředí - EIA podle zák.č. 100/2001 Sb. (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí); předepsanou součástí podrobnější dokumentace pak bude mimo jiné i hodnocení vlivu na hlukovou situaci, na povrchové vody atd. Proces EIA probíhá se zapojením veřejnosti a umožňuje, aby byly za účasti všech dotčených stran vyřešeny všechny podstatné potenciální problémy spojené s navrhovaným záměrem dostatečně včas před jeho realizací.

Územní plán neumísťuje žádnou stavbu (záměr), nemůže stanovovat ani technické parametry objektů, pouze v souladu se zákonným obsahem územního plánu vymezuje koridor a plochu, v jejichž mantinelech připouští možnost budoucí záměry umísťovat. Územní plán pro plochu Z2 DI-D stanovil podmínku: „respektovat podmínky pro výstavbu ve vymezeném záplavovém území“. Neznamená to však, že tím je automaticky záměr (stavba) povolen. O umístění budoucího konkrétního záměru musí být vedeno navazující samostatné správní řízení na základě podrobnější dokumentace včetně posouzení jeho vlivu na odtokové poměry v území a rozhodnutí příslušného vodoprávního úřadu. Vlastním vymezením zastavitelné plochy Z2 (DI-D) v územním plánu nedochází k namítanému zhoršení podmínek bydlení v jejím okolí.

Vymezení koridoru VRT včetně plochy Z2 DI-D je v souladu se ZÚR SK, s aktuálními územně plánovacími podklady a v souladu se stanovisky dotčených orgánů.

- 11) Námitku uplatnil: **Petr Kubr**, Moskevská 981/74, Praha 10, spoluvlastník nemovitostí uvedených na LV 116 (č.p.18) pro katastrální území Svatý Jan pod Skalou, podaná byla dne 12.9.2013

území dotčené námitkou: vymezení zastavitelné plochy P1 - „BI plochy bydlení v rodinných domech“.

text námitky:

Námitka

k návrhu územního plánu Svatý Jan pod Skalou,
zveřejněného vyvěšením Obecním úřadem Svatý Jan pod Skalou dne 6. 8. 2013

Podle § 52 odst. 2 a 3 stavebního zákona a § 172 odst. 5 správního řádu jako dotčená osoba (což dokládáme níže), vznášíme tuto námitku k návrhu územního plánu Svatý Jan pod Skalou:

Nesouhlasíme s transformací plochy P1 v sídelní části Sedlec na plochu pro bydlení v rodinných domech BI s předpokládanou výstavbou satelitního městečka o 30 rodinných domech se 152 obyvateli a požadujeme zachovat tuto plochu ve stávajícím režimu, případněji upravit na plochu typu ZP, Z-Z, Z-T či PUPFL, případně pak jinou alternativu odpovídající principům vyváženého trvale udržitelného rozvoje jak jsou komentovány v níže uvedeném zdůvodnění.

Zdůvodnění:

Výstavba satelitního městečka v sídelní části Sedlec katastrálního území Svatý Jan pod Skalou bude mít zásadní dopad především na demografické aspekty trvale udržitelného rozvoje dotčeného území a dále na ochranu přírody a krajiny území přímo související se 2. zónou CHKO Karlštejn a EVL Karlštejn-Koda

Ač návrh Územního plánu (ÚP) posuzuje aspekty trvale udržitelného rozvoje vzhledem k celému katastrálnímu území Svatý Jan pod Skalou a odůvodňuje přeměnu plochy na výstavbu satelitního městečka o 30 rodinných domech jako jeho vyvážený aspekt, byl pominut zásadní fakt a tím je, **že se nejedná o celistvou sídelní oblast**, a tudíž je třeba vyhodnotit dopady na trvale udržitelný rozvoj zejména vzhledem k přímo dotčeným **sídelním částem obce, na které je potřeba nahlížet rovněž samostatně** v tomto smyslu jako na **krajinně a sídelně autonomní celky**, zřetelně oddělené vždy téměř dvěma kilometry luk a lesů a propojené dopravní infrastrukturou následovně:

- 9.** Svatý Jan pod Skalou - Sedlec: nejkratší dopravní spojení 2,2 km

10. Sedlec - Záhrabská: nejkratší dopravní spojení 6,4 km
11. Svatý Jan pod Skalou - Záhrabská: nejkratší dopravní spojení 8,6 km

1. Dopady na trvale udržitelné a stabilizované soudržné sdružení obyvatel

Z pohledu demografického dopadu výstavby satelitního městečka o 30 rodinných domech ve svatojánském údolí je vzhledem k výše zdůvodněnému zřetelnému autonomnímu oddělení části Sedlec od ostatních autonomních částí obce třeba vzít v úvahu následující fakta:

1.1. Zdvojnásobení zástavby a ztrojnásobení počtu obyvatel v dotčené lokalitě

Zástavba v rámci hlavních, krajinou oddělených autonomních sídel, je zhruba rovnoměrně rozdělena mezi 3 hlavní sídla. Svatý Jan pod Skalou, Sedlec a Záhrabská. Předkladatelé námítky připouštějí, že přesný stav nemovitostí se může nepodstatně lišit, případně mohou mít v rámci katastru nemovitostí odlišnou klasifikaci

	trvale obývané nemovitosti	rekreační nemovitosti	bytové domy
Sedlec celkem	20	12	0
Sedlec U stydlé vody	4	2	0
Svatý Jan	16	11	4*
Záhrabská (odhad)	20	40	0
Katastrální území Svatý Jan celkem	60	65	4

12. včetně komplexu Obecná škola kde jsou 4 trvale obývané byty a internátní školy Svatojánská kolej, která slouží k přechodnému ubytování studentů.

Co se týče počtu obyvatel, je jejich rozložení v rámci 3 hlavních sídel rovněž zhruba rovnoměrné, a to obzvláště z pohledu faktické osídlení, které se pochopitelně liší od počtu trvale hlášených osob.

Důležité je v této souvislosti rovněž vzít v úvahu, že tento stav je dlouhodobě setrvalý a změny počtu obyvatel převážně trvale bydlících v těchto sídlech, pomíneme-li úmrtí a narození nových obyvatel, jsou v jednotkách osob ročně. **Jedná se tedy dlouhodobě o trvale stabilizované soudržné společenství obyvatel.**

V samotné části Sedlec, která by byla dle návrhu ÚP dotčena výstavbou satelitního městečka o 30 rodinných domech na ploše P1 s uvažovanými 152 novými obyvateli, je pak dlouhodobá situace se strukturou obyvatelstva v současnosti následující:

13. 52 osob (včetně dětí) trvale zde žijících
14. 11 osob využívajících sezónně své nemovitosti během víkendů
15. 9 osob, které své nemovitosti navštíví pouze několikrát ročně a obvykle zde ani nepřespávají

Z výše uvedených skutečností pak plyne, že navrhovaná výstavba satelitního městečka v Sedlci představuje pro tuto **oblast zvýšení počtu obyvatel o 300% a navýšení počtu nemovitostí určených k bydlení o minimálně 100%.**

Z pohledu demografického se tento nárůst pak v podstatě nedotýká téměř vůbec, vyjma občanské vybavenosti, obyvatel sídelní části Záhrabská. Obyvatel sídelní části Svatý Jan pod Skalou se dotýká pouze minimálně a to především zvýšenou dopravou při příjezdu od D5 a dopadem na ráz krajiny, jak je popsáno níže. Je nutno tedy posoudit převážně dopad na dotčenou lokalitu Sedlec.

Tato skutečnost je podle předkladatelů této námítky v rozporu s trvale udržitelným rozvojem zejména z pohledu demografického, který nelze zohlednit v rámci katastrálního území pouze plošně, ale zejména vlivem na dotčené sídelní části a to včetně dopadů na stabilizované soudržné společenství obyvatel.

1.2. Rozvoj obce má značné rezervy v rámci stávajícího osídlení

Z pohledu rozvoje obce ve smyslu bydlení je při této příležitosti potřeba konstatovat, že **existují značné rezervy v rámci stávajících ploch a objektů** určených k bydlení a také je v územním plánu vytvářen potenciál nového rozvoje bydlení na ploše P2 a Z1. Jenom v části Sedlec a části Svatý Jan pod Skalou je dnes minimálně 10 nemovitostí téměř opuštěných a lze předpokládat, že v budoucnu budou rekonstruovány a obydleny ať stávajícími majiteli, nebo jejich rodinnými příslušníky či novými majiteli. Nachází se zde rovněž nezastavěné stavební plochy určené v ÚP pro bydlení a v neposlední řadě dva bytové domy v části Svatý Jan pod Skalou jsou dnes zcela neobydleny.

1.3. Absence občanské vybavenosti

Rovněž je potřeba konstatovat, že obec **Svatý Jan pod Skalou nemá téměř žádnou občanskou vybavenost** a je odkázána na dopravní spojení a občanskou vybavenost v okolních obcích a městech. To klade jednak zvýšené **nároky na dopravní spojení**, které je převážně řešeno osobními auty, a pak zejména na řešení **sociálních potřeb obyvatel**, obzvláště pak umístění dětí v předškolních zařízeních, dostupnost zdravotní péče a podobně. Jelikož jsou i okolní obce z tohoto pohledu satureovány naplňováním potřeb svých vlastních obyvatel, významná část mladých rodičů nemá již dnes možnost umístit své děti do předškolních zařízení a skloubit svou rodičovskou roli s aktivní zaměstnaností. **Zdvojnásobením počtu obyvatel z pohledu celého katastrálního území pak proporcionálně zhorší tuto situaci a bude mít ještě větší dopad i na stávající společenství obyvatel v celém katastrálním území Svatý Jan pod Skalou. Návrh ÚP s novým rozvojem občanské vybavenosti ani v souvislosti s vybudováním satelitního městečka v podstatě nepočítá.**

1.4. Dopady na dopravní spojení

Dopravní komunikace spojující Svatý Jan pod Skalou a Sedlec s dálnicí D5 je velmi úzká a bez krajnic nebo svodidel. Ani územní plán nepočítá s jejím rozšířením jistě i vzhledem k ochraně krajiny. Na komunikaci se osobní auto s nákladním nebo autobusem vyhne již dnes pouze při zastavení na samém okraji vozovky, která často trpí podmočením. Komunikace je navíc hojně využívána cyklisty a pěšími turisty, protože obec se nachází v turisticky vyhledávané oblasti. Z násobení počtu vozidel, využívajících denně tuto komunikaci, bude velmi nebezpečné a obtěžující pro přírodu, stávající i nové obyvatele, kteří jsou a budou závislí na spojení s okolními obcemi a městy z důvodu občanské obslužnosti i zaměstnání.

2. Dopady na krajinu:

Z pohledu krajinné souvislosti je pak třeba nahlížet na sídelní části Svatý Jan pod Skalou a Sedlec jako na relativně související a to zejména z důvodu toho, že jsou vymezeny specifickým krajinným rázem v sevřeném údolí podél potoka Loděnice.

2.1 Lokalita P1 přímo souvisí s Národní přírodní rezervací, CHKO zóna 1 a EVL Karštejn-Koda

Svatojánské údolí se ve svém celku převážně nachází v Evropsky **významné lokalitě Karštejn-Koda** a je objektivně identifikováno počínaje vjezdem do údolí za hranicí osídlení v oblasti Loděnice-Jánská, kde zástavba příměstského typu přechází po jediné

dopravní komunikaci přímo do zóny 2 CHKO Karlštejn a z pohledu krajinného rázu dokonce je přímo ovlivněna již i zónou 1 CHKO Karlštejn. Údolí pak plynule při zachování svého celkového rázu pokračuje až za hranice k.ú. Svatý Jan pod Skalou přes Hostím k řece Berounce.

2.2. Zásadní změna historického osídlení

Vznik satelitního městečka v tomto údolí by tudíž z pohledu krajinného rázu měl zásadní dopad na ráz tohoto údolí. V tomto smyslu je potřeba rovněž vzít v úvahu historický stav osídlení. Je zdokumentováno z veřejně dostupných historických podkladů, že zástavba celé oblasti Sedlce, včetně části Sedlec - U stydlé vody, i Svatého Jana pod Skalou s výjimkou několika nových staveb v Sedlci v podstatě odpovídá osídlení obce již od 18. století.

2.3. Současný stav je krajinně i provozně stabilizovaný a tudíž přijatelný

V této souvislosti je patřičné rovněž zmínit, že na ploše P1 návrhu ÚP je nyní stabilizovaná výstavba zemědělských objektů, která byla necitlivě provedena před rokem 1989 a která je dnes využívána přijatelně režimu osídlení v části Sedlec jako málo frekventované skladové prostory. Jelikož je tato zástavba charakteru maximálně jednoho nadzemního podlaží, je zarostlá zelení a na její existenci si obyvatelstvo jakož i návštěvníci údolí přivykli, lze tolerovat tento režim i do budoucna, pakliže by bránily jiné souvislosti přeměně této plochy na plochu typu plochu typu ZP, Z-Z, Z-T či PUPFL.

2.4. Vyhodnocení vlivu na životní prostředí podcenilo dopady

Nelze rovněž souhlasit s konstatováním, které přináší Vyhodnocení vlivu na životní prostředí v článku 5.5. Vliv na krajinný ráz, kde zpráva konstatuje, že výstavba 30 rodinných domů v lokalitě P1 nebude mít žádný dopad na krajinný vzhled vůči současnému stavu!

Pokud bude stávajících 10 objektů na území P1, které vyjma správní budovy jsou v současnosti všechny přízemní se sedlem střechy nepřesahujícím výšku 3 metry nad terénem, nahrazeno 30 rodinnými domy, kde lze celkem pravděpodobně předpokládat, že budou mít domy dvě až tři nadzemní podlaží o výšce sedla střechy 6 metrů a více nad terénem, **tak jak to v praxi proběhlo v sousedící zástavbě k P1 v 2. zóně CHKO** (čili o stupeň chráněnější než lokalita P1) realizované v posledním desetiletí, pak bude dopad na ráz krajiny zásadní! Je třeba si uvědomit, že dopad na toto území je z hlediska rázu krajiny zásadní jak z pohledu ze silnice při průjezdu údolím, tak při pohledu ze sousedící zóny 1 CHKO, Národní přírodní rezervace, či například přímo od rozhledny u „křížku“ nad svatojánskou skalou. Satelitní městečko o 30 rodinných domech do svatojánského údolí nepatří a bylo by nepřijatelnou ránou pro turistickou hodnotu této lokality, její evropský význam v rámci Evropsky významné lokality Karlštejn-Koda, jakož i historický odkaz sahající až do prvního tisíciletí!

Námítku předkládá jako dotčená osoba:

Petr KUBR, trvale bytem Moskevská 981/74, Praha 10

jako vlastník nemovitosti a pozemku na LV 116 v katastrálním území Svatý Jan pod Skalou

část Sedlec č.p. 18.

V Sedlci, Svatý Jan pod Skalou, dne 10. 9. 2013

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se částečně vyhovuje.

Kapacita využití plochy P1 bude snížena, plocha bude moci být využita pro maximálně 15 rodinných domů.

Odůvodnění:

Rozhodnutí o snížení cílové kapacity plochy P1 na polovinu, tj. pro maximálně 15 rodinných domů, zohledňuje uplatněné námitky podatele s cílem dosažení vyváženosti soukromých a veřejných zájmů na využívání plochy P1.

Původní návrh územního plánu s vymezenou plochou P1 s kapacitou 30 RD byl podroben vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, jehož součástí je i posouzení vlivů návrhu ÚP na životní prostředí včetně posouzení vlivu na krajinný ráz. Uvedené dokumenty byly vypracovány osobami s odbornou způsobilostí pro tyto činnosti, na základě ověřených podkladů, postupy a metodami danými pro tuto činnost právními předpisy. Z hodnocení koncepce - návrhu územního plánu - vyplynul závěr, že: „Územním plánem navrhovaný rozvoj obce Svatý Jan pod Skalou není takového rázu, aby významně ovlivnil charakteristiky životního prostředí v území. Územní plán nenavrhuje takové využití území, jež by mělo významnější vliv na ovzduší, kvalitu vod, krajinu, geologické či půdní poměry, nebo jiné charakteristiky životního prostředí.“ a „Schválení předloženého návrhu ÚP Svatý Jan pod Skalou nezpůsobí významný negativní vliv na předměty ochrany EVL Karlštejn - Koda ani na celistvost této lokality. Potenciální mírné negativní vlivy jednotlivých návrhových lokalit na předměty ochrany (stanoviště 9170 a 91H0) je žádoucí dále snižovat navrženými zmírňujícími a preventivními opatřeními. Při dodržení těchto opatření lze s dostatečnou jistotou vyloučit i vznik případných kumulativních účinků na lokalitu společně s dalšími záměry.“ Příslušný úřad pak vydal podle § 10i zákona č. 100/2001 Sb. souhlasné stanovisko k posouzení vlivů provádění územního plánu na životní prostředí, v něm stanovené podmínky byly do návrhu zapracovány již před jeho veřejným projednáním. Z tohoto úhlu pohledu jsou uplatněné námitky subjektivním názorem podatele, který se neopírá o žádné nové skutečnosti a argumenty, které by zpracovatelům výše uvedených dokumentací nebyly známy. Dotčené orgány hájící veřejné zájmy na základě zvláštních předpisů, ať už jde o ochranu veřejného zdraví, dopravní obsluhu území, ochranu přírody a krajiny atd. již k původnímu návrhu vydaly kladná stanoviska. Snížením kapacity plochy P1 na polovinu pak budou všechny namítané vlivy ještě více minimalizovány.

Posláním územně plánovací dokumentace je řešit rozvoj území. Zákonným cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Obec je přesvědčena, že návrh územního plánu tyto zákonné cíle naplňuje a přitom neupřednostňuje ani nepotlačuje žádný ze základních pilířů udržitelného rozvoje.

Při stanovování způsobu využití této plochy do budoucna, vzala obec v úvahu i tato hlediska:

- Plocha P1 je jedinou lokalitou v celém správním území obce Svatý Jan pod Skalou, v níž je z hlediska zájmů ochrany přírody a krajiny ještě možný rozvoj zástavby,
- přestavbou plochy P1 je účelně a hospodárně využito již zastavěné území, plocha bydlení není vymezována na úkor nezastavěného území - volné krajiny, nedochází k záboru zemědělské půdy,

- umožňuje využití již vybudované technické i dopravní infrastruktury areálu,
- v duchu republikových priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje vytváří předpoklad pro využití opuštěného zemědělského areálu tzv. brownfields,
- návrh vyhovuje i požadavku dotčeného orgánu státní správy ochrany přírody a krajiny uplatněnému k zadání územního plánu - nevymezovat nové zastavitelné plochy, kterými by se zástavba rozšiřovala do volné krajiny a využití bývalých zemědělských areálů právě pro plochy bydlení,
- pokud by územní plán pro plochu převzal stávající využití, znamenalo by to vymezit ji jako plochu výroby a skladování - zemědělská výroba, nedalo by se vyloučit do budoucna i možné oživení živočišné výroby, což by právě pro obyvatele Sedlce znamenalo daleko větší zatížení oproti individuálnímu bydlení v max. 15 RD,
- pokud by územní plán pro plochu P1 stanovil hlavní využití skladování, ke kterému se některé stávající výrobní haly areálu využívají v současné době, mohlo by to znamenat enormně vyšší zatížení nákladní dopravou než je osobní doprava související s bydlením v rodinných domech; poptávka po skladovacích plochách v blízkosti dálnice je stálá,
- poskytnutí příležitosti dalším generacím občanů usídlit se v obci,
- stabilizace trvale žijících občanů významně ovlivňuje i finanční stabilitu obce vedoucí k lepšímu uspokojování potřeb svých obyvatel.

Požadavek podatele námítky vymezit plochu P1 /bývalý zemědělský areál se sedmi výrobními halami a dalšími souvisejícími stavbami, komunikacemi, technickou infrastrukturou/ jako plochu ZP - plochy zeleně přírodního charakteru, Z-Z - zahrady samostatně užívané, ovocné sady, zahradnictví, speciální kultury, Z-T - trvalé travní porosty, louky a pastviny či PUPFL - plochy lesní - tedy navrácení zastavěného území do území nezastavěného považuje obec za požadavek maximalistický, zcela ignorující ekonomickou stránku věci i to, že je požadavek vznesen vůči jinému soukromému vlastnictví.

Obec Svatý Jan pod Skalou - vzhledem ke své velikosti a počtu obyvatel, včetně očekávaného přírůstku, uplatňuje své požadavky na zajištění veřejné občanské vybavenosti (vzdělávání a výchovu, zdravotní služby, sociální služby) u spádových obcí, které mají vyšší postavení v hierarchii sídelní struktury.

V návrhu územního plánu jsou vymezeny plochy občanského vybavení, stávající zařízení jsou plošně i funkčně stabilizovaná. Další zařízení občanského vybavení (např. školství, zdravotnictví) pak mohou být umísťována v souladu s příslušnými regulativy i v plochách obytných a zejména smíšených jako součást, resp. doplněk obytných objektů. V plochách BI-plochy bydlení v rodinných domech jsou podmíněně přípustné další služby nerušící bydlení. Vlastní realizace takových zařízení však závisí na možnostech obce, případně na aktivitě podnikatelských subjektů. Rozsah vymezované plochy P1 po úpravě kapacity není tak zásadní, aby sám o sobě či v součtu s ostatními plochami bydlení, vyvolal potřebu vymezovat samostatně další plochy pro občanské vybavení.

Tvrzení, že pro rozvoj obce existují značné rezervy v rámci stávajících ploch a objektů určených k bydlení a že jsou k dispozici nezastavěné stavební plochy určené pro bydlení, je mylné, nevychází ze spolehlivě zjištěného stavu věci. Nezastavěné pozemky vhodné pro výstavbu objektů pro bydlení se v zastavěném území takřka nevyskytují. V zastavěném území určeném pro bydlení je nejvýše 5 nezastavěných větších zahrad, převážná část zastavěného území místních částí Svatý Jan pod Skalou a Sedlec se však nachází v záplavovém území vodního toku Loděnice. Plocha P1 je mimo záplavové území.

Zdůvodnění, že některé stávající objekty nejsou svými majiteli obydlené, je ve vztahu k rozvoji území nerozhodující. Plochy pro bydlení jsou využity - zastavěny, další výstavba na nich není možná. Ani územní plán nemá zákonné nástroje, kterými by mohl ovlivnit trvalé užívání stávajících nemovitostí jejich majiteli.

Obavy podatele námítky, že využití plochy P1 bude mít „dopady na trvale udržitelné a stabilizované soudržné sdružení obyvatel“, obec nesdílí. Při snížené kapacitě plochy na max. 15 RD nelze hovořit o „satelitním městečku“ ani o neúměrném nárůstu obyvatel. Soudržné společenství obyvatel neznamená uzavřenou společnost bez vývoje, bez rozvoje, tedy bez růstu a rozkvětu. Usídlení nových rezidentů může naopak znamenat nové příležitosti, posílení komunity trvale žijících obyvatel včetně oživení společenského života v obci.

I tento vliv byl předmětem vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území. Hodnocení návrhu územního plánu nezaujatou odborně způsobilou osobou posoudilo návrh ÚP jako vyvážený.

K namítané „zásadní změně historického osídlení“ návrhem územního plánu nedojde. Územní plán respektuje a chrání historicky založenou urbanistickou strukturu sídla a v případě plochy P1 napravuje její hrubé narušení, ke kterému došlo právě vybudováním zmíněného zemědělského areálu.

Z hlediska ochrany krajinného rázu v dotčeném krajinném prostoru bude příznivější, pokud se v ploše P1 bude, místo měřítkově a materiálově cizorodých staveb výrobních hal, nacházet drobnější zástavba rodinnými domy, jejichž charakter a vzhled bude v souladu s tradiční venkovskou architekturou v oblasti (v požadované územní studii budou na výstavbu aplikovány podrobné stavební regulativy Správy CHKO). Zástavba bude navíc díky požadavku na krycí a veřejnou zeleň mnohem více prostoupena vegetačními prvky než je v současnosti, a tak propojena s volnou krajinou. Celkový projev nové zástavby tak bude v krajinné scéně působit harmoničtěji než současný areál měřítkově vybočujících hal.

Přesný počet pozemků pro RD v ploše P1 bude stanoven až na základě prověření územní studií předepsanou územním plánem. Požadavek byl uplatněn orgánem ochrany přírody a krajiny - Správou CHKO ČR právě z důvodu ochrany krajinného rázu ve vztahu ke konkrétním záměrům (stavbám). Obsahem územní studie bude rovněž podrobný návrh sadových úprav, jejichž provedení bude podmínkou využití lokality.

Vzhledem k podrobnějším stavebním regulativům, které Správa CHKO bude pro výstavbu požadovat, je vyloučena výstavba domů o více než 1 nadzemním podlaží s možností využití podkroví k obytným účelům. Podmínky prostorového uspořádání stanovené v územním plánu předepisují max. výškovou hladinu zástavby 1,5 NP, tj. přízemí s využitelným podkrovím při respektování okolní výškové hladiny.

Území navržené k přestavbě má silně antropogenní charakter, je bez přítomnosti přírodních biotopů, nevyskytují se zde biotopy zvláště chráněných druhů rostlin či živočichů - z hlediska ochrany přírody má minimální hodnotu.

Plocha se nachází mimo EVL Karlštejn-Koda, nesousedí s 1. zónou CHKO, ani s NPR Karlštejn.

- 12) Námitku uplatnil: **František Rada**, Pod hájem 321, 267 01 Králův Dvůr, vlastník nemovitostí uvedených na LV 147 (č.p.11) pro katastrální území Svatý Jan pod Skalou, podaná byla dne 17.9.2013

území dotčené námitkou: vymezení zastavitelné plochy P1 - „BI plochy bydlení v rodinných domech“.

text námitky:

Námitka

k návrhu územního plánu Svatý Jan pod Skalou,
zveřejněného vyvěšením Obecním úřadem Svatý Jan pod Skalou dne 6. 8. 2013

Podle § 52 odst. 2 a 3 stavebního zákona a § 172 odst. 5 správního řádu jako dotčená osoba (což dokládáme níže), vznáším tuto námitku k návrhu územního plánu Svatý Jan pod Skalou:

Nesouhlasím s transformací plochy P1 v sídelní části Sedlec na plochu pro bydlení v rodinných domech BI s předpokládanou výstavbou satelitního městečka o 30 rodinných domech se 152 obyvateli a požadujeme zachovat tuto plochu ve stávajícím režimu, případněji upravit na plochu typu ZP, Z-Z, Z-T či PUPFL, případně pak jinou alternativu odpovídající principům vyváženého trvale udržitelného rozvoje jak jsou komentovány v níže uvedeném zdůvodnění.

Zdůvodnění:

Výstavba satelitního městečka v sídelní části Sedlec katastrálního území Svatý Jan pod Skalou bude mít zásadní dopad především na demografické aspekty trvale udržitelného rozvoje dotčeného území a dále na ochranu přírody a krajiny území přímo související se 2. zónou CHKO Karlštejn a EVL Karlštejn-Koda

Ač návrh Územního plánu (ÚP) posuzuje aspekty trvale udržitelného rozvoje vzhledem k celému katastrálnímu území Svatý Jan pod Skalou a odůvodňuje přeměnu plochy na výstavbu satelitního městečka o 30 rodinných domech jako jeho vyvážený aspekt, byl pominut zásadní fakt a tím je, **že se nejedná o celistvou sídelní oblast**, a tudíž je třeba vyhodnotit dopady na trvale udržitelný rozvoj zejména vzhledem k přímo dotčeným **sídelním částem obce, na které je potřeba nahlížet rovněž samostatně** v tomto smyslu jako na **krajinně a sídelně autonomní celky**, zřetelně oddělené vždy téměř dvěma kilometry luk a lesů a propojené dopravní infrastrukturou následovně:

- | | |
|-------------------------|--|
| 16. | Svatý Jan pod Skalou - Sedlec: nejkratší |
| dopravní spojení 2,2 km | |
| 17. | Sedlec - Záhrabská: nejkratší dopravní |
| spojení 6,4 km | |
| 18. | Svatý Jan pod Skalou - Záhrabská: |
| | nejkratší dopravní spojení 8,6 km |

1. Dopady na trvale udržitelné a stabilizované soudržné sdružení obyvatel

Z pohledu demografického dopadu výstavby satelitního městečka o 30 rodinných domech ve svatojánském údolí je vzhledem k výše zdůvodněnému zřetelnému autonomnímu oddělení části Sedlec od ostatních autonomních částí obce třeba vzít v úvahu následující fakta:

1.1. Zdvojnásobení zástavby a ztrojnásobení počtu obyvatel v dotčené lokalitě

Zástavba v rámci hlavních, krajinou oddělených autonomních sídel, je zhruba rovnoměrně rozdělena mezi 3 hlavní sídla. Svatý Jan pod Skalou, Sedlec a Záhrabská. Předkladatelé námitky připouštějí, že přesný stav nemovitostí se může nepodstatně lišit, případně mohou mít v rámci katastru nemovitostí odlišnou klasifikaci

	trvale obývané nemovitosti	rekreační nemovitosti	bytové domy
Sedlec celkem	20	12	0
Sedlec U stydlé vody	4	2	0
Svatý Jan	16	11	4*
Záhrabská (odhad)	20	40	0
Katastrální území Svátý Jan celkem	60	65	4

19. včetně komplexu Obecná škola kde jsou 4 trvale obývané byty a internátní školy Svatojánská kolej, která slouží k přechodnému ubytování studentů.

Co se týče počtu obyvatel, je jejich rozložení v rámci 3 hlavních sídel rovněž zhruba rovnoměrné, a to obzvláště z pohledu faktické osídlení, které se pochopitelně liší od počtu trvale hlášených osob.

Důležité je v této souvislosti rovněž vzít v úvahu, že tento stav je dlouhodobě setrvalý a změny počtu obyvatel převážně trvale bydlících v těchto sídlech, pomineme-li úmrtí a narození nových obyvatel, jsou v jednotkách osob ročně. **Jedná se tedy dlouhodobě o trvale stabilizované soudržné společenství obyvatel.**

V samotné části Sedlec, která by byla dle návrhu ÚP dotčena výstavbou satelitního městečka o 30 rodinných domech na ploše P1 s uvažovanými 152 novými obyvateli, je pak dlouhodobá situace se strukturou obyvatelstva v současnosti následující:

20. 52 osob (včetně dětí) trvale zde žijících

21. 11 osob využívajících sezónně své nemovitosti během víkendů

22. 9 osob, které své nemovitosti navštíví pouze několikrát ročně a obvykle zde ani nepřespávají

Z výše uvedených skutečností pak plyne, že navrhovaná výstavba satelitního městečka v Sedlci představuje pro tuto **oblast zvýšení počtu obyvatel o 300% a navýšení počtu nemovitostí určených k bydlení o minimálně 100%.**

Z pohledu demografického se tento nárůst pak v podstatě nedotýká téměř vůbec, vyjma občanské vybavenosti, obyvatel sídelní části Záhrabská. Obyvatel sídelní části Svátý Jan pod Skalou se dotýká pouze minimálně a to především zvýšenou dopravou při příjezdu od D5 a dopadem na ráz krajiny, jak je popsáno níže. Je nutno tedy posoudit převážně dopad na dotčenou lokalitu Sedlec.

Tato skutečnost je podle předkladatelů této námítky v rozporu s trvale udržitelným rozvojem zejména z pohledu demografického, který nelze zohlednit v rámci katastrálního území pouze plošně, ale zejména vlivem na dotčené sídelní části a to včetně dopadů na stabilizované soudržné společenství obyvatel.

1.2. Rozvoj obce má značné rezervy v rámci stávajícího osídlení

Z pohledu rozvoje obce ve smyslu bydlení je při této příležitosti potřeba konstatovat, že **existují značné rezervy v rámci stávajících ploch a objektů** určených k bydlení a také je v územním plánu vytvářen potenciál nového rozvoje bydlení na ploše P2 a Z1. Jenom v části Sedlec a části Svátý Jan pod Skalou je dnes minimálně 10 nemovitostí téměř opuštěných a lze předpokládat, že v budoucnu budou rekonstruovány a obydleny ať stávajícími majiteli, nebo jejich rodinnými příslušníky či novými majiteli. Nachází se zde rovněž nezastavěné stavební plochy určené v ÚP pro bydlení a v neposlední řadě dva bytové domy v části Svátý Jan pod Skalou jsou dnes zcela neobydleny.

1.3. Absence občanské vybavenosti

Rovněž je potřeba konstatovat, že obec **Svatý Jan pod Skalou nemá téměř žádnou občanskou vybavenost** a je odkázána na dopravní spojení a občanskou vybavenost v okolních obcích a městech. To klade jednak zvýšené **nároky na dopravní spojení**, které je převážně řešeno osobními auty, a pak zejména na řešení **sociálních potřeb obyvatel**, obzvláště pak umístění dětí v předškolních zařízeních, dostupnost zdravotní péče a podobně. Jelikož jsou i okolní obce z tohoto pohledu saturovány naplňováním potřeb svých vlastních obyvatel, významná část mladých rodičů nemá již dnes možnost umístit své děti do předškolních zařízení a skloubit svou rodičovskou roli s aktivní zaměstnaností. **Zdvojnásobením počtu obyvatel z pohledu celého katastrálního území pak proporcionálně zhorší tuto situaci a bude mít ještě větší dopad i na stávající společenství obyvatel v celém katastrálním území Svátý Jan pod Skalou. Návrh ÚP s novým rozvojem občanské vybavenosti ani v souvislosti s vybudováním satelitního městečka v podstatě nepočítá.**

1.4. Dopady na dopravní spojení

Dopravní komunikace spojující Svátý Jan pod Skalou a Sedlec s dálnicí D5 je velmi úzká a bez krajnic nebo svodidel. Ani územní plán nepočítá s jejím rozšířením jistě i vzhledem k ochraně krajiny. Na komunikaci se osobní auto s nákladním nebo autobusem vyhne již dnes pouze při zastavení na samém okraji vozovky, která často trpí podmočením. Komunikace je navíc hojně využívána cyklisty a pěšími turisty, protože obec se nachází v turisticky vyhledávané oblasti. Znásobení počtu vozidel, využívajících denně tuto komunikaci, bude velmi nebezpečné a obtěžující pro přírodu, stávající i nové obyvatele, kteří jsou a budou závislí na spojení s okolními obcemi a městy z důvodu občanské obslužnosti i zaměstnání.

2. Dopady na krajinu:

Z pohledu krajinné souvislosti je pak třeba nahlížet na sídelní části Svátý Jan pod Skalou a Sedlec jako na relativně související a to zejména z důvodu toho, že jsou vymezeny specifickým krajinným rázem v sevřeném údolí podél potoka Loděnice.

2.1 Lokalita P1 přímo souvisí s Národní přírodní rezervací, CHKO zóna 1 a EVL Karštejn-Koda

Svatojánské údolí se ve svém celku převážně nachází v Evropsky **významné lokalitě Karštejn-Koda** a je objektivně identifikováno počínaje vjezdem do údolí za hranicí osídlení v oblasti Loděnice-Jánská, kde zástavba příměstského typu přechází po jediné dopravní komunikaci přímo do zóny 2 CHKO Karlštejn a z pohledu krajinného rázu dokonce je přímo ovlivněna již i zónou 1 CHKO Karlštejn. Údolí pak plynule při zachování svého celkového rázu pokračuje až za hranice k.ú. Svátý Jan pod Skalou přes Hostím k řece Berounce.

2.2. Zásadní změna historického osídlení

Vznik satelitního městečka v tomto údolí by tudíž z pohledu krajinného rázu měl zásadní dopad na ráz tohoto údolí. V tomto smyslu je potřeba rovněž vzít v úvahu historický stav osídlení. Je zdokumentováno z veřejně dostupných historických podkladů, že zástavba celé oblasti Sedlce, včetně části Sedlec - U stydlé vody, i Svátého Jana pod Skalou s výjimkou několika nových staveb v Sedlci v podstatě odpovídá osídlení obce již od 18. století.

2.3. Současný stav je krajinně i provozně stabilizovaný a tudíž přijatelný

V této souvislosti je patřičné rovněž zmínit, že na ploše P1 návrhu ÚP je nyní stabilizovaná výstavba zemědělských objektů, která byla necitlivě provedena před rokem 1989 a která je

dnes využívána přijatelně režimu osídlení v části Sedlec jako málo frekventované skladové prostory. Jelikož je tato zástavba charakteru maximálně jednoho nadzemního podlaží, je zarostlá zelení a na její existenci si obyvatelstvo jakož i návštěvníci údolí přivykli, lze tolerovat tento režim i do budoucna, pakliže by bránily jiné souvislosti přeměně této plochy na plochu typu plochu typu ZP, Z-Z, Z-T či PUPFL.

2.4. Vyhodnocení vlivu na životní prostředí podcenilo dopady

Nelze rovněž souhlasit s konstatováním, které přináší Vyhodnocení vlivu na životní prostředí v článku 5.5. Vliv na krajinný ráz, kde zpráva konstatuje, že výstavba 30 rodinných domů v lokalitě P1 nebude mít žádný dopad na krajinný vzhled vůči současnému stavu!

Pokud bude stávajících 10 objektů na území P1, které vyjma správní budovy jsou v současnosti všechny přízemní se sedlem střechy nepřesahujícím výšku 3 metry nad terénem, nahrazeno 30 rodinnými domy, kde lze celkem pravděpodobně předpokládat, že budou mít domy dvě až tři nadzemní podlaží o výšce sedla střechy 6 metrů a více nad terénem, **tak jak to v praxi proběhlo v sousedící zástavbě k P1 v 2. zóně CHKO** (čili o stupeň chráněnější než lokalita P1) realizované v posledním desetiletí, pak bude dopad na ráz krajiny zásadní! Je třeba si uvědomit, že dopad na toto území je z hlediska rázu krajiny zásadní jak z pohledu ze silnice při průjezdu údolím, tak při pohledu ze sousedící zóny 1 CHKO, Národní přírodní rezervace, či například přímo od rozhledny u „křížku“ nad svatojánskou skalou. Satelitní městečko o 30 rodinných domech do svatojánského údolí nepatří a bylo by nepříjemnou ránou pro turistickou hodnotu této lokality, její evropský význam v rámci Evropsky významné lokality Karlštejn-Koda, jakož i historický odkaz sahající až do prvního tisíciletí!

Námitku předkládá jako dotčená osoba:

František Rada, trvale hlášen Pod hájem 321, 267 01 Králův Dvůr , bydlím však převážně ve Svatém Janu pod Skalou, část Sedlec, č. 11

Jako vlastník nemovitostí a pozemků na LV147 v katastrálním území Svatý Jan pod Skalou část Sedlec.

V Sedlci, Svatý Jan pod Skalou, dne 17. 9. 2013
František Rada, vlastní rukou

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se částečně vyhovuje.

Kapacita využití plochy P1 bude snížena, plocha bude moci být využita pro maximálně 15 rodinných domů.

Odůvodnění:

Rozhodnutí o snížení cílové kapacity plochy P1 na polovinu, tj. pro maximálně 15 rodinných domů, zohledňuje uplatněné námitky podatele s cílem dosažení vyváženosti soukromých a veřejných zájmů na využívání plochy P1.

Původní návrh územního plánu s vymezenou plochou P1 s kapacitou 30 RD byl podroben vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, jehož součástí je i posouzení vlivů návrhu ÚP na životní prostředí včetně posouzení vlivu na krajinný ráz. Uvedené dokumenty byly vypracovány osobami s odbornou způsobilostí pro tyto činnosti, na základě ověřených podkladů, postupy a metodami danými pro tuto činnost právními předpisy. Z hodnocení koncepce - návrhu územního plánu -

vyplýval závěr, že: „Územním plánem navrhovaný rozvoj obce Svatý Jan pod Skalou není takového rázu, aby významně ovlivnil charakteristiky životního prostředí v území. Územní plán nenavrhuje takové využití území, jež by mělo významnější vliv na ovzduší, kvalitu vod, krajinu, geologické či půdní poměry, nebo jiné charakteristiky životního prostředí.“ a „Schválení předloženého návrhu ÚP Svatý Jan pod Skalou nezpůsobí významný negativní vliv na předměty ochrany EVL Karlštejn - Koda ani na celistvost této lokality. Potenciální mírné negativní vlivy jednotlivých návrhových lokalit na předměty ochrany (stanoviště 9170 a 91H0) je žádoucí dále snižovat navrženými zmírňujícími a preventivními opatřeními. Při dodržení těchto opatření lze s dostatečnou jistotou vyloučit i vznik případných kumulativních účinků na lokalitu společně s dalšími záměry.“ Příslušný úřad pak vydal podle § 10i zákona č. 100/2001 Sb. souhlasné stanovisko k posouzení vlivů provádění územního plánu na životní prostředí, v něm stanovené podmínky byly do návrhu zapracovány již před jeho veřejným projednáním. Z tohoto úhlu pohledu jsou uplatněné námitky subjektivním názorem podatele, který se neopírá o žádné nové skutečnosti a argumenty, které by zpracovatelům výše uvedených dokumentací nebyly známy. Dotčené orgány hájící veřejné zájmy na základě zvláštních předpisů, ať už jde o ochranu veřejného zdraví, dopravní obsluhu území, ochranu přírody a krajiny atd. již k původnímu návrhu vydaly kladná stanoviska. Snížením kapacity plochy P1 na polovinu pak budou všechny namítané vlivy ještě více minimalizovány.

Posláním územně plánovací dokumentace je řešit rozvoj území. Zákonným cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Obec je přesvědčena, že návrh územního plánu tyto zákonné cíle naplňuje a přitom neupřednostňuje ani nepotlačuje žádný ze základních pilířů udržitelného rozvoje.

Při stanovování způsobu využití této plochy do budoucna, vzala obec v úvahu i tato hlediska:

- Plocha P1 je jedinou lokalitou v celém správním území obce Svatý Jan pod Skalou, v níž je z hlediska zájmů ochrany přírody a krajiny ještě možný rozvoj zástavby,
- přestavbou plochy P1 je účelně a hospodárně využito již zastavěné území, plocha bydlení není vymezována na úkor nezastavěného území - volné krajiny, nedochází k záboru zemědělské půdy,
- umožňuje využití již vybudované technické i dopravní infrastruktury areálu,
- v duchu republikových priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje vytváří předpoklad pro využití opuštěného zemědělského areálu tzv. brownfields,
- návrh vyhovuje i požadavku dotčeného orgánu státní správy ochrany přírody a krajiny uplatněnému k zadání územního plánu - nevymezovat nové zastavitelné plochy, kterými by se zástavba rozšiřovala do volné krajiny a využití bývalých zemědělských areálů právě pro plochy bydlení,
- pokud by územní plán pro plochu převzal stávající využití, znamenalo by to vymezit ji jako plochu výroby a skladování - zemědělská výroba, nedalo by se vyloučit do budoucna i možné oživení živočišné výroby, což by právě pro obyvatele Sedlce znamenalo daleko větší zatížení oproti individuálnímu bydlení v max. 15 RD,
- pokud by územní plán pro plochu P1 stanovil hlavní využití skladování, ke kterému se některé stávající výrobní haly areálu využívají v současné době, mohlo by to znamenat enormně vyšší zatížení nákladní dopravou než je osobní

- doprava související s bydlením v rodinných domech; poptávka po skladovacích plochách v blízkosti dálnice je stálá,
- poskytnutí příležitosti dalším generacím občanů usídlit se v obci,
 - stabilizace trvale žijících občanů významně ovlivňuje i finanční stabilitu obce vedoucí k lepšímu uspokojování potřeb svých obyvatel.

Požadavek podatele námítky vymezit plochu P1 /bývalý zemědělský areál se sedmi výrobními halami a dalšími souvisejícími stavbami, komunikacemi, technickou infrastrukturou/ jako plochu ZP - plochy zeleně přírodního charakteru, Z-Z - zahrady samostatně užívané, ovocné sady, zahradnictví, speciální kultury, Z-T - trvalé travní porosty, louky a pastviny či PUPFL - plochy lesní - tedy navrácení zastavěného území do území nezastavěného považuje obec za požadavek maximalistický, zcela ignorující ekonomickou stránku věci i to, že je požadavek vznesen vůči jinému soukromému vlastnictví.

Obec Svatý Jan pod Skalou - vzhledem ke své velikosti a počtu obyvatel, včetně očekávaného přírůstku, uplatňuje své požadavky na zajištění veřejné občanské vybavenosti (vzdělávání a výchovu, zdravotní služby, sociální služby) u spádových obcí, které mají vyšší postavení v hierarchii sídelní struktury.

V návrhu územního plánu jsou vymezeny plochy občanského vybavení, stávající zařízení jsou plošně i funkčně stabilizovaná. Další zařízení občanského vybavení (např. školství, zdravotnictví) pak mohou být umísťována v souladu s příslušnými regulativy i v plochách obytných a zejména smíšených jako součást, resp. doplněk obytných objektů. V plochách BI-plochy bydlení v rodinných domech jsou podmíněně přípustné další služby nerušící bydlení. Vlastní realizace takových zařízení však závisí na možnostech obce, případně na aktivitě podnikatelských subjektů. Rozsah vymezované plochy P1 po úpravě kapacity není tak zásadní, aby sám o sobě či v součtu s ostatními plochami bydlení, vyvolal potřebu vymezovat samostatně další plochy pro občanské vybavení.

Tvrzení, že pro rozvoj obce existují značné rezervy v rámci stávajících ploch a objektů určených k bydlení a že jsou k dispozici nezastavěné stavební plochy určené pro bydlení, je mylné, nevychází ze spolehlivě zjištěného stavu věci. Nezastavěné pozemky vhodné pro výstavbu objektů pro bydlení se v zastavěném území takřka nevyskytují. V zastavěném území určeném pro bydlení je nejvýše 5 nezastavěných větších zahrad, převážná část zastavěného území místních částí Svatý Jan pod Skalou a Sedlec se však nachází v záplavovém území vodního toku Loděnice. Plocha P1 je mimo záplavové území.

Zdůvodnění, že některé stávající objekty nejsou svými majiteli obydlené, je ve vztahu k rozvoji území nerozhodující. Plochy pro bydlení jsou využity - zastavěny, další výstavba na nich není možná. Ani územní plán nemá zákonné nástroje, kterými by mohl ovlivnit trvalé užívání stávajících nemovitostí jejich majiteli.

Obavy podatele námítky, že využití plochy P1 bude mít „dopady na trvale udržitelné a stabilizované soudržné sdružení obyvatel“, obec nesdílí. Při snížené kapacitě plochy na max. 15 RD nelze hovořit o „satelitním městečku“ ani o neúměrném nárůstu obyvatel. Soudržné společenství obyvatel neznamená uzavřenou společnost bez vývoje, bez rozvoje, tedy bez růstu a rozkvětu. Usídlení nových rezidentů může naopak znamenat nové příležitosti, posílení komunity trvale žijících obyvatel včetně oživení společenského života v obci.

I tento vliv byl předmětem vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území. Hodnocení návrhu územního plánu nezaujatou odborně způsobilou osobou posoudilo návrh ÚP jako vyvážený.

K namítané „zásadní změně historického osídlení“ návrhem územního plánu nedojde. Územní plán respektuje a chrání historicky založenou urbanistickou strukturu sídla a v případě plochy P1 napravuje její hrubé narušení, ke kterému došlo právě vybudováním zmíněného zemědělského areálu.

Z hlediska ochrany krajinného rázu v dotčeném krajinném prostoru bude příznivější, pokud se v ploše P1 bude, místo měřítkově a materiálově cizorodých staveb výrobních hal, nacházet drobnější zástavba rodinnými domy, jejichž charakter a vzhled bude v souladu s tradiční venkovskou architekturou v oblasti (v požadované územní studii budou na výstavbu aplikovány podrobné stavební regulativy Správy CHKO). Zástavba bude navíc díky požadavku na krycí a veřejnou zeleň mnohem více prostoupena vegetačními prvky než je v současnosti, a tak propojena s volnou krajinou. Celkový projev nové zástavby tak bude v krajinné scéně působit harmoničtěji než současný areál měřítkově vybočujících hal.

Přesný počet pozemků pro RD v ploše P1 bude stanoven až na základě prověření územní studií předepsanou územním plánem. Požadavek byl uplatněn orgánem ochrany přírody a krajiny - Správou CHKO ČR právě z důvodu ochrany krajinného rázu ve vztahu ke konkrétním záměrům (stavbám). Obsahem územní studie bude rovněž podrobný návrh sadových úprav, jejichž provedení bude podmínkou využití lokality.

Vzhledem k podrobnějším stavebním regulativům, které Správa CHKO bude pro výstavbu požadovat, je vyloučena výstavba domů o více než 1 nadzemním podlaží s možností využití podkroví k obytným účelům. Podmínky prostorového uspořádání stanovené v územním plánu předepisují max. výškovou hladinu zástavby 1,5 NP, tj. přízemí s využitelným podkrovím při respektování okolní výškové hladiny.

Území navržené k přestavbě má silně antropogenní charakter, je bez přítomnosti přírodních biotopů, nevyskytují se zde biotopy zvláště chráněných druhů rostlin či živočichů - z hlediska ochrany přírody má minimální hodnotu.

Plocha se nachází mimo EVL Karlštejn-Koda, nesousedí s 1. zónou CHKO, ani s NPR Karlštejn.

- 13) Námitku uplatnili: **Věra Broumská a Karel Broumský**, Sedlec 19, Svatý Jan pod Skalou, vlastníci nemovitostí uvedených na LV 95 pro katastrální území Svatý Jan pod Skalou, podaná byla dne 19.9.2013

území dotčené námitkou: vymezení zastavitelné plochy P1 - „BI plochy bydlení v rodinných domech“.

text námitky:

Námitka

k návrhu územního plánu Svatý Jan pod Skalou,
zveřejněného vyvěšením Obecním úřadem Svatý Jan pod Skalou dne 6. 8. 2013

Podle § 52 odst. 2 a 3 stavebního zákona a § 172 odst. 5 správního řádu jako dotčená osoba (což dokládáme níže), vznášíme tuto námitku k návrhu územního plánu Svatý Jan pod Skalou:

Nesouhlasíme s transformací plochy P1 v sídelní části Sedlec na plochu pro bydlení v rodinných domech BI s předpokládanou výstavbou satelitního městečka o 30 rodinných domech se 152 obyvateli a požadujeme zachovat tuto plochu ve stávajícím režimu, případněji upravit na plochu typu ZP, Z-Z, Z-T či

PUPFL, případně pak jinou alternativu odpovídající principům vyváženého trvale udržitelného rozvoje jak jsou komentovány v níže uvedeném zdůvodnění.

Zdůvodnění:

Výstavba satelitního městečka v sídelní části Sedlec katastrálního území Svatý Jan pod Skalou bude mít zásadní dopad především na demografické aspekty trvale udržitelného rozvoje dotčeného území a dále na ochranu přírody a krajiny území přímo související se 2. zónou CHKO Karlštejn a EVL Karlštejn-Koda

Ač návrh Územního plánu (ÚP) posuzuje aspekty trvale udržitelného rozvoje vzhledem k celému katastrálnímu území Svatý Jan pod Skalou a odůvodňuje přeměnu plochy na výstavbu satelitního městečka o 30 rodinných domech jako jeho vyvážený aspekt, byl pominut zásadní fakt a tím je, **že se nejedná o celistvou sídelní oblast**, a tudíž je třeba vyhodnotit dopady na trvale udržitelný rozvoj zejména vzhledem k přímo dotčeným **sídelním částem obce, na které je potřeba nahlížet rovněž samostatně** v tomto smyslu jako na **krajinně a sídelně autonomní celky**, zřetelně oddělené vždy téměř dvěma kilometry luk a lesů a propojené dopravní infrastrukturou následovně:

23. Svatý Jan pod Skalou - Sedlec: nejkratší
dopravní spojení 2,2 km
24. Sedlec - Záhrabská: nejkratší dopravní
spojení 6,4 km
25. Svatý Jan pod Skalou - Záhrabská:
nejkratší dopravní spojení 8,6 km

1. Dopady na trvale udržitelné a stabilizované soudržné sdružení obyvatel

Z pohledu demografického dopadu výstavby satelitního městečka o 30 rodinných domech ve svatojánském údolí je vzhledem k výše zdůvodněnému zřetelnému autonomnímu oddělení části Sedlec od ostatních autonomních částí obce třeba vzít v úvahu následující fakta:

1.1. Zdvojnásobení zástavby a ztrojnásobení počtu obyvatel v dotčené lokalitě

Zástavba v rámci hlavních, krajinou oddělených autonomních sídel, je zhruba rovnoměrně rozdělena mezi 3 hlavní sídla. Svatý Jan pod Skalou, Sedlec a Záhrabská. Předkladatelé námítky připouštějí, že přesný stav nemovitostí se může nepodstatně lišit, případně mohou mít v rámci katastru nemovitostí odlišnou klasifikaci

	trvale obývané nemovitosti	rekreační nemovitosti	bytové domy
Sedlec celkem	20	12	0
Sedlec U stydlé vody	4	2	0
Svatý Jan	16	11	4*
Záhrabská (odhad)	20	40	0
Katastrální území Svatý Jan celkem	60	65	4

26. včetně komplexu Obecná škola kde jsou 4 trvale obývané byty a internátní školy Svatojánská kolej, která slouží k přechodnému ubytování studentů.

Co se týče počtu obyvatel, je jejich rozložení v rámci 3 hlavních sídel rovněž zhruba rovnoměrné, a to obzvláště z pohledu faktické osídlení, které se pochopitelně liší od počtu trvale hlášených osob.

Důležité je v této souvislosti rovněž vzít v úvahu, že tento stav je dlouhodobě setrvalý a změny počtu obyvatel převážně trvale bydlících v těchto sídlech, pomineme-li úmrtí a

narození nových obyvatel, jsou v jednotkách osob ročně. **Jedná se tedy dlouhodobě o trvale stabilizované soudržné společenství obyvatel.**

V samotné části Sedlec, která by byla dle návrhu ÚP dotčena výstavbou satelitního městečka o 30 rodinných domech na ploše P1 s uvažovanými 152 novými obyvateli, je pak dlouhodobá situace se strukturou obyvatelstva v současnosti následující:

27. 52 osob (včetně dětí) trvale zde žijících

28. 11 osob využívajících sezónně své nemovitosti během víkendů

29. 9 osob, které své nemovitosti navštíví pouze několikrát ročně a obvykle zde ani nepřespávají

Z výše uvedených skutečností pak plyne, že navrhovaná výstavba satelitního městečka v Sedlci představuje pro tuto **oblast zvýšení počtu obyvatel o 300% a navýšení počtu nemovitostí určených k bydlení o minimálně 100%.**

Z pohledu demografického se tento nárůst pak v podstatě nedotýká téměř vůbec, vyjma občanské vybavenosti, obyvatel sídelní části Záhrabská. Obyvatel sídelní části Svatý Jan pod Skalou se dotýká pouze minimálně a to především zvýšenou dopravou při příjezdu od D5 a dopadem na ráz krajiny, jak je popsáno níže. Je nutno tedy posoudit převážně dopad na dotčenou lokalitu Sedlec.

Tato skutečnost je podle předkladatelů této námítky v rozporu s trvale udržitelným rozvojem zejména z pohledu demografického, který nelze zohlednit v rámci katastrálního území pouze plošně, ale zejména vlivem na dotčené sídelní části a to včetně dopadů na stabilizované soudržné společenství obyvatel.

1.2. Rozvoj obce má značné rezervy v rámci stávajícího osídlení

Z pohledu rozvoje obce ve smyslu bydlení je při této příležitosti potřeba konstatovat, že **existují značné rezervy v rámci stávajících ploch a objektů** určených k bydlení a také je v územním plánu vytvářen potenciál nového rozvoje bydlení na ploše P2 a Z1. Jenom v části Sedlec a části Svatý Jan pod Skalou je dnes minimálně 10 nemovitostí téměř opuštěných a lze předpokládat, že v budoucnu budou rekonstruovány a obydleny ať stávajícími majiteli, nebo jejich rodinnými příslušníky či novými majiteli. Nachází se zde rovněž nezastavěné stavební plochy určené v ÚP pro bydlení a v neposlední řadě dva bytové domy v části Svatý Jan pod Skalou jsou dnes zcela neobydleny.

1.3. Absence občanské vybavenosti

Rovněž je potřeba konstatovat, že obec **Svatý Jan pod Skalou nemá téměř žádnou občanskou vybavenost** a je odkázána na dopravní spojení a občanskou vybavenost v okolních obcích a městech. To klade jednak zvýšené **nároky na dopravní spojení**, které je převážně řešeno osobními auty, a pak zejména na řešení **sociálních potřeb obyvatel**, obzvláště pak umístění dětí v předškolních zařízeních, dostupnost zdravotní péče a podobně. Jelikož jsou i okolní obce z tohoto pohledu saturovány naplňováním potřeb svých vlastních obyvatel, významná část mladých rodičů nemá již dnes možnost umístit své děti do předškolních zařízení a skloubit svou rodičovskou roli s aktivní zaměstnaností. **Zdvojnásobením počtu obyvatel z pohledu celého katastrálního území pak proporcionálně zhorší tuto situaci a bude mít ještě větší dopad i na stávající společenství obyvatel v celém katastrálním území Svatý Jan pod Skalou. Návrh ÚP s novým rozvojem občanské vybavenosti ani v souvislosti s vybudováním satelitního městečka v podstatě nepočítá.**

1.4. Dopady na dopravní spojení

Dopravní komunikace spojující Svatý Jan pod Skalou a Sedlec s dálnicí D5 je velmi úzká a

bez krajnic nebo svodidel. Ani územní plán nepočítá s jejím rozšířením jistě i vzhledem k ochraně krajiny. Na komunikaci se osobní auto s nákladním nebo autobusem vyhne již dnes pouze při zastavení na samém okraji vozovky, která často trpí podmočením. Komunikace je navíc hojně využívána cyklisty a pěšími turisty, protože obec se nachází v turisticky vyhledávané oblasti. Z násobení počtu vozidel, využívajících denně tuto komunikaci, bude velmi nebezpečné a obtěžující pro přírodu, stávající i nové obyvatele, kteří jsou a budou závislí na spojení s okolními obcemi a městy z důvodu občanské obslužnosti i zaměstnání.

2. Dopady na krajinu:

Z pohledu krajinné souvislosti je pak třeba nahlížet na sídelní části Svatý Jan pod Skalou a Sedlec jako na relativně související a to zejména z důvodu toho, že jsou vymezeny specifickým krajinným rázem v sevřeném údolí podél potoka Loděnice.

2.1 Lokalita P1 přímo souvisí s Národní přírodní rezervací, CHKO zóna 1 a EVL Karštejn-Koda

Svatojánské údolí se ve svém celku převážně nachází v Evropsky **významné lokalitě Karštejn-Koda** a je objektivně identifikováno počínaje vjezdem do údolí za hranicí osídlení v oblasti Loděnice-Jánská, kde zástavba příměstského typu přechází po jediné dopravní komunikaci přímo do zóny 2 CHKO Karlštejn a z pohledu krajinného rázu dokonce je přímo ovlivněna již i zónou 1 CHKO Karlštejn. Údolí pak plynule při zachování svého celkového rázu pokračuje až za hranice k.ú. Svatý Jan pod Skalou přes Hostím k řece Berounce.

2.2. Zásadní změna historického osídlení

Vznik satelitního městečka v tomto údolí by tudíž z pohledu krajinného rázu měl zásadní dopad na ráz tohoto údolí. V tomto smyslu je potřeba rovněž vzít v úvahu historický stav osídlení. Je zdokumentováno z veřejně dostupných historických podkladů, že zástavba celé oblasti Sedlce, včetně části Sedlec - U stydlé vody, i Svatého Jana pod Skalou s výjimkou několika nových staveb v Sedlci v podstatě odpovídá osídlení obce již od 18. století.

2.3. Současný stav je krajinně i provozně stabilizovaný a tudíž přijatelný

V této souvislosti je patřičné rovněž zmínit, že na ploše P1 návrhu ÚP je nyní stabilizovaná výstavba zemědělských objektů, která byla necitlivě provedena před rokem 1989 a která je dnes využívána přijatelně režimu osídlení v části Sedlec jako málo frekventované skladové prostory. Jelikož je tato zástavba charakteru maximálně jednoho nadzemního podlaží, je zarostlá zelení a na její existenci si obyvatelstvo jakož i návštěvníci údolí přivykli, lze tolerovat tento režim i do budoucna, pakliže by bránily jiné souvislosti přeměně této plochy na plochu typu plochu typu ZP, Z-Z, Z-T či PUPFL.

2.4. Vyhodnocení vlivu na životní prostředí podcenilo dopady

Nelze rovněž souhlasit s konstatováním, které přináší Vyhodnocení vlivu na životní prostředí v článku 5.5. Vliv na krajinný ráz, kde zpráva konstatuje, že výstavba 30 rodinných domů v lokalitě P1 nebude mít žádný dopad na krajinný vzhled vůči současnému stavu!

Pokud bude stávajících 10 objektů na území P1, které vyjma správní budovy jsou v současnosti všechny přízemní se sedlem střechy nepřesahujícím výšku 3 metry nad terénem, nahrazeno 30 rodinnými domy, kde lze celkem pravděpodobně předpokládat, že budou mít domy dvě až tři nadzemní podlaží o výšce sedla střechy 6 metrů a více nad

terénem, **tak jak to v praxi proběhlo v sousedící zástavbě k P1 v 2. zóně CHKO** (čili o stupeň chráněnější než lokalita P1) realizované v posledním desetiletí, pak bude dopad na ráz krajiny zásadní! Je třeba si uvědomit, že dopad na toto území je z hlediska rázu krajiny zásadní jak z pohledu ze silnice při průjezdu údolím, tak při pohledu ze sousedící zóny 1 CHKO, Národní přírodní rezervace, či například přímo od rozhledny u „křížku“ nad svatojánskou skalou. Satelitní městečko o 30 rodinných domech do svatojánského údolí nepatří a bylo by nepřijatelnou ránou pro turistickou hodnotu této lokality, její evropský význam v rámci Evropsky významné lokality Karlštejn-Koda, jakož i historický odkaz.

Námitku předkládá jako dotčená osoba:

Jméno majitele dle Listu Vlastnictví z Katastru **Věra Broumská a Karel Broumský**, trvale bytem Sedlec 19, Svatý Jan pod Skalou, jako vlastníci nemovitostí a pozemků na LVč.95 v katastrálním území Svatý Jan pod Skalou část Sedlec

V Sedlci, Svatý Jan pod Skalou, dne 8.9.2013

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se částečně vyhovuje.

Kapacita využití plochy P1 bude snížena, plocha bude moci být využita pro maximálně 15 rodinných domů.

Odůvodnění:

Rozhodnutí o snížení cílové kapacity plochy P1 na polovinu, tj. pro maximálně 15 rodinných domů, zohledňuje uplatněné námitky podatele s cílem dosažení vyváženosti soukromých a veřejných zájmů na využívání plochy P1.

Původní návrh územního plánu s vymezenou plochou P1 s kapacitou 30 RD byl podroben vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, jehož součástí je i posouzení vlivů návrhu ÚP na životní prostředí včetně posouzení vlivu na krajinný ráz. Uvedené dokumenty byly vypracovány osobami s odbornou způsobilostí pro tyto činnosti, na základě ověřených podkladů, postupy a metodami danými pro tuto činnost právními předpisy. Z hodnocení koncepce - návrhu územního plánu - vyplynul závěr, že: *„Územním plánem navrhovaný rozvoj obce Svatý Jan pod Skalou není takového rázu, aby významně ovlivnil charakteristiky životního prostředí v území. Územní plán nenavrhuje takové využití území, jež by mělo významnější vliv na ovzduší, kvalitu vod, krajinu, geologické či půdní poměry, nebo jiné charakteristiky životního prostředí.“* a *„Schválení předloženého návrhu ÚP Svatý Jan pod Skalou nezpůsobí významný negativní vliv na předměty ochrany EVL Karlštejn - Koda ani na celistvost této lokality. Potenciální mírné negativní vlivy jednotlivých návrhových lokalit na předměty ochrany (stanoviště 9170 a 91H0) je žádoucí dále snižovat navrženými zmírňujícími a preventivními opatřeními. Při dodržení těchto opatření lze s dostatečnou jistotou vyloučit i vznik případných kumulativních účinků na lokalitu společně s dalšími záměry.“* Příslušný úřad pak vydal podle § 10i zákona č. 100/2001 Sb. souhlasné stanovisko k posouzení vlivů provádění územního plánu na životní prostředí, v něm stanovené podmínky byly do návrhu zapracovány již před jeho veřejným projednáním. Z tohoto úhlu pohledu jsou uplatněné námitky subjektivním názorem podatele, který se neopírá o žádné nové skutečnosti a argumenty, které by zpracovatelům výše uvedených dokumentací nebyly známy. Dotčené orgány hájící veřejné zájmy na základě zvláštních předpisů, ať už jde o ochranu veřejného zdraví, dopravní obsluhu území, ochranu přírody a krajiny atd. již k původnímu návrhu vydaly kladná stanoviska. Snížením kapacity plochy P1 na polovinu pak budou všechny namítané vlivy ještě více minimalizovány.

Posláním územně plánovací dokumentace je řešit rozvoj území. Zákonným cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Obec je přesvědčena, že návrh územního plánu tyto zákonné cíle naplňuje a přitom neupřednostňuje ani nepotlačuje žádný ze základních pilířů udržitelného rozvoje.

Při stanovování způsobu využití této plochy do budoucna, vzala obec v úvahu i tato hlediska:

- Plocha P1 je jedinou lokalitou v celém správním území obce Svatý Jan pod Skalou, v níž je z hlediska zájmů ochrany přírody a krajiny ještě možný rozvoj zástavby,
- přestavbou plochy P1 je účelně a hospodárně využito již zastavěné území, plocha bydlení není vymezována na úkor nezastavěného území - volné krajiny, nedochází k záboru zemědělské půdy,
- umožňuje využití již vybudované technické i dopravní infrastruktury areálu,
- v duchu republikových priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje vytváří předpoklad pro využití opuštěného zemědělského areálu tzv. brownfields,
- návrh vyhovuje i požadavku dotčeného orgánu státní správy ochrany přírody a krajiny uplatněnému k zadání územního plánu - nevymezovat nové zastavitelné plochy, kterými by se zástavba rozšiřovala do volné krajiny a využití bývalých zemědělských areálů právě pro plochy bydlení,
- pokud by územní plán pro plochu převzal stávající využití, znamenalo by to vymezit ji jako plochu výroby a skladování - zemědělská výroba, nedalo by se vyloučit do budoucna i možné oživení živočišné výroby, což by právě pro obyvatele Sedlce znamenalo daleko větší zatížení oproti individuálnímu bydlení v max. 15 RD,
- pokud by územní plán pro plochu P1 stanovil hlavní využití skladování, ke kterému se některé stávající výrobní haly areálu využívají v současné době, mohlo by to znamenat enormně vyšší zatížení nákladní dopravou než je osobní doprava související s bydlením v rodinných domech; poptávka po skladovacích plochách v blízkosti dálnice je stálá,
- poskytnutí příležitosti dalším generacím občanů usídlit se v obci,
- stabilizace trvale žijících občanů významně ovlivňuje i finanční stabilitu obce vedoucí k lepšímu uspokojování potřeb svých obyvatel.

Požadavek podatele námítky vymezit plochu P1 /bývalý zemědělský areál se sedmi výrobními halami a dalšími souvisejícími stavbami, komunikacemi, technickou infrastrukturou/ jako plochu ZP - plochy zeleně přírodního charakteru, Z-Z - zahrady samostatně užívané, ovocné sady, zahradnictví, speciální kultury, Z-T - trvalé travní porosty, louky a pastviny či PUPFL - plochy lesní - tedy navrácení zastavěného území do území nezastavěného považuje obec za požadavek maximalistický, zcela ignorující ekonomickou stránku věci i to, že je požadavek vznesen vůči jinému soukromému vlastnictví.

Obec Svatý Jan pod Skalou - vzhledem ke své velikosti a počtu obyvatel, včetně očekávaného přírůstku, uplatňuje své požadavky na zajištění veřejné občanské vybavenosti (vzdělávání a výchovu, zdravotní služby, sociální služby) u spádových obcí, které mají vyšší postavení v hierarchii sídelní struktury.

V návrhu územního plánu jsou vymezeny plochy občanského vybavení, stávající zařízení jsou plošně i funkčně stabilizovaná. Další zařízení občanského vybavení (např. školství, zdravotnictví) pak mohou být umisťována v souladu s

příslušnými regulativy i v plochách obytných a zejména smíšených jako součást, resp. doplněk obytných objektů. V plochách BI-plochy bydlení v rodinných domech jsou podmíněně přípustné další služby nerušící bydlení. Vlastní realizace takových zařízení však závisí na možnostech obce, případně na aktivitě podnikatelských subjektů. Rozsah vymezované plochy P1 po úpravě kapacity není tak zásadní, aby sám o sobě či v součtu s ostatními plochami bydlení, vyvolal potřebu vymezovat samostatně další plochy pro občanské vybavení.

Tvrzení, že pro rozvoj obce existují značné rezervy v rámci stávajících ploch a objektů určených k bydlení a že jsou k dispozici nezastavěné stavební plochy určené pro bydlení, je mylné, nevychází ze spolehlivě zjištěného stavu věcí. Nezastavěné pozemky vhodné pro výstavbu objektů pro bydlení se v zastavěném území takřka nevyskytují. V zastavěném území určeném pro bydlení je nejvýše 5 nezastavěných větších zahrad, převážná část zastavěného území místních částí Svatý Jan pod Skalou a Sedlec se však nachází v záplavovém území vodního toku Loděnice. Plocha P1 je mimo záplavové území.

Zdůvodnění, že některé stávající objekty nejsou svými majiteli obydlené, je ve vztahu k rozvoji území nerozhodující. Plochy pro bydlení jsou využity - zastavěny, další výstavba na nich není možná. Ani územní plán nemá zákonné nástroje, kterými by mohl ovlivnit trvalé užívání stávajících nemovitostí jejich majiteli.

Obavy podatele námítky, že využití plochy P1 bude mít „dopady na trvale udržitelné a stabilizované soudržné sdružení obyvatel“, obec nesdílí. Při snížené kapacitě plochy na max. 15 RD nelze hovořit o „satelitním městečku“ ani o neúměrném nárůstu obyvatel. Soudržné společenství obyvatel neznámá uzavřenou společnost bez vývoje, bez rozvoje, tedy bez růstu a rozkvětu. Usídlení nových rezidentů může naopak znamenat nové příležitosti, posílení komunity trvale žijících obyvatel včetně oživení společenského života v obci.

I tento vliv byl předmětem vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území. Hodnocení návrhu územního plánu nezaujatou odborně způsobilou osobou posoudilo návrh ÚP jako vyvážený.

K namítané „zásadní změně historického osídlení“ návrhem územního plánu nedojde. Územní plán respektuje a chrání historicky založenou urbanistickou strukturu sídla a v případě plochy P1 napravuje její hrubé narušení, ke kterému došlo právě vybudováním zmíněného zemědělského areálu.

Z hlediska ochrany krajinného rázu v dotčeném krajinném prostoru bude příznivější, pokud se v ploše P1 bude, místo měřítkově a materiálově cizorodých staveb výrobních hal, nacházet drobnější zástavba rodinnými domy, jejichž charakter a vzhled bude v souladu s tradiční venkovskou architekturou v oblasti (v požadované územní studii budou na výstavbu aplikovány podrobné stavební regulativy Správy CHKO). Zástavba bude navíc díky požadavku na krycí a veřejnou zeleň mnohem více prostoupěna vegetačními prvky než je v současnosti, a tak propojena s volnou krajinou. Celkový projev nové zástavby tak bude v krajinné scéně působit harmoničtěji než současný areál měřítkově vybočujících hal.

Přesný počet pozemků pro RD v ploše P1 bude stanoven až na základě prověření územní studií předepsanou územním plánem. Požadavek byl uplatněn orgánem ochrany přírody a krajiny - Správou CHKO ČK právě z důvodu ochrany krajinného rázu ve vztahu ke konkrétním záměrům (stavbám). Obsahem územní studie bude rovněž podrobný návrh sadových úprav, jejichž provedení bude podmínkou využití lokality.

Vzhledem k podrobnějším stavebním regulativům, které Správa CHKO bude pro výstavbu požadovat, je vyloučena výstavba domů o více než 1 nadzemním podlaží s možností využití podkroví k obytným účelům. Podmínky prostorového uspořádání stanovené v územním plánu předepisují max. výškovou hladinu zástavby 1,5 NP, tj. přízemí s využitelným podkrovím při respektování okolní výškové hladiny.

Území navržené k přestavbě má silně antropogenní charakter, je bez přítomnosti přírodních biotopů, nevyskytují se zde biotopy zvláště chráněných druhů rostlin či živočichů - z hlediska ochrany přírody má minimální hodnotu.

Plocha se nachází mimo EVL Karlštejn-Koda, nesousedí s 1. zónou CHKO, ani s NPR Karlštejn.

- 14) Námitku uplatnil: **Stanislav Štěpánek**, Skloněná 921/7, Praha 9 Vysočany, vlastník nemovitostí uvedených na LV 42 (č.p. 23) pro katastrální území Svatý Jan pod Skalou, podaná byla dne 19.9.2013

území dotčené námitkou: vymezení zastavitelné plochy P1 - „BI plochy bydlení v rodinných domech“.

text námítky:

Námitka

k návrhu územního plánu Svatý Jan pod Skalou,
zveřejněného vyvěšením Obecním úřadem Svatý Jan pod Skalou dne 6. 8. 2013

Podle § 52 odst. 2 a 3 stavebního zákona a § 172 odst. 5 správního řádu jako dotčená osoba (což dokládáme níže), vznášíme tuto námitku k návrhu územního plánu Svatý Jan pod Skalou:

Nesouhlasím s transformací plochy P1 v sídelní části Sedlec na plochu pro bydlení v rodinných domech BI s předpokládanou výstavbou satelitního městečka o 30 rodinných domech se 152 obyvateli a požaduji zachovat tuto plochu ve stávajícím režimu, případně upravit na plochu typu ZP, Z-Z, Z-T či PUPFL, případně pak jinou alternativu odpovídající principům vyváženého trvale udržitelného rozvoje jak jsou komentovány v níže uvedeném zdůvodnění.

Zdůvodnění:

Výstavba satelitního městečka v sídelní části Sedlec katastrálního území Svatý Jan pod Skalou bude mít zásadní **dopad především na demografické aspekty trvale udržitelného rozvoje dotčeného území a dále na ochranu přírody a krajiny území přímo související se 2. zónou CHKO Karlštejn a EVL Karlštejn-Koda**

Ač návrh Územního plánu (ÚP) posuzuje aspekty trvale udržitelného rozvoje vzhledem k celému katastrálnímu území Svatý Jan pod Skalou a odůvodňuje přeměnu plochy na výstavbu satelitního městečka o 30 rodinných domech jako jeho vyvážený aspekt, byl pominut zásadní fakt a tím je, **že se nejedná o celistvou sídelní oblast**, a tudíž je třeba vyhodnotit dopady na trvale udržitelný rozvoj zejména vzhledem k přímo dotčeným **sídelním částem obce, na které je potřeba nahlížet rovněž samostatně** v tomto smyslu jako na **krajinně a sídelně autonomní celky**, zřetelně oddělené vždy téměř dvěma kilometry luk a lesů a propojené dopravní infrastrukturou následovně:

30. Svatý Jan pod Skalou - Sedlec: nejkratší
dopravní spojení 2,2 km

31. Sedlec - Záhrabská: nejkratší dopravní
spojení 6,4 km

nejkratší dopravní spojení 8,6 km

1. Dopady na trvale udržitelné a stabilizované soudržné sdružení obyvatel

Z pohledu demografického dopadu výstavby satelitního městečka o 30 rodinných domech ve svatojánském údolí je vzhledem k výše zdůvodněnému zřetelnému autonomnímu oddělení části Sedlec od ostatních autonomních částí obce třeba vzít v úvahu následující fakta:

1.1. Zdvojnásobení zástavby a ztrojnásobení počtu obyvatel v dotčené lokalitě

Zástavba v rámci hlavních, krajinou oddělených autonomních sídel, je zhruba rovnoměrně rozdělena mezi 3 hlavní sídla. Svatý Jan pod Skalou, Sedlec a Záhrabská. Předkladatelé námítky připouštějí, že přesný stav nemovitostí se může nepodstatně lišit, případně mohou

	trvale obývané nemovitosti	rekreační nemovitosti	bytové domy
Sedlec celkem	20	12	0
Sedlec U stydlé vody	4	2	0
Svatý Jan	16	11	4*
Záhrabská (odhad)	20	40	0
Katastrální území Svatý Jan celkem	60	65	4

a
tastru nemovitostí odlišnou klasifikaci

- 33.** včetně komplexu *Obecná škola kde jsou 4 trvale obývané byty a internátní školy Svatojánská kolej, která slouží k přechodnému ubytování studentů.*

Co se týče počtu obyvatel, je jejich rozložení v rámci 3 hlavních sídel rovněž zhruba rovnoměrné, a to obzvláště z pohledu faktické osídlení, které se pochopitelně liší od počtu trvale hlášených osob.

Důležité je v této souvislosti rovněž vzít v úvahu, že tento stav je dlouhodobě setrvalý a změny počtu obyvatel převážně trvale bydlících v těchto sídlech, pomíneme-li úmrtí a narození nových obyvatel, jsou v jednotkách osob ročně. **Jedná se tedy dlouhodobě o trvale stabilizované soudržné společenství obyvatel.**

V samotné části Sedlec, která by byla dle návrhu ÚP dotčena výstavbou satelitního městečka o 30 rodinných domech na ploše P1 s uvažovanými 152 novými obyvateli, je pak dlouhodobá situace se strukturou obyvatelstva v současnosti následující:

- 34.** 52 osob (včetně dětí) trvale zde žijících
35. 11 osob využívajících sezónně své nemovitosti během víkendů
36. 9 osob, které své nemovitosti navštíví pouze několikrát ročně a obvykle zde ani nepřespávají

Z výše uvedených skutečností pak plyne, že navrhovaná výstavba satelitního městečka v Sedlci představuje pro tuto **oblast zvýšení počtu obyvatel o 300% a navýšení počtu nemovitostí určených k bydlení o minimálně 100%.**

Z pohledu demografického se tento nárůst pak v podstatě nedotýká téměř vůbec, vyjma občanské vybavenosti, obyvatel sídelní části Záhrabská. Obyvatel sídelní části Svatý Jan pod Skalou se dotýká pouze minimálně a to především zvýšenou dopravou při příjezdu od D5 a dopadem na ráz krajiny, jak je popsáno níže. Je nutno tedy posoudit převážně dopad na dotčenou lokalitu Sedlec.

Tato skutečnost je podle předkladatelů této námitky v rozporu s trvale udržitelným rozvojem zejména z pohledu demografického, který nelze zohlednit v rámci katastrálního území pouze plošně, ale zejména vlivem na dotčené sídelní části a to včetně dopadů na stabilizované soudržné společenství obyvatel.

1.2. Rozvoj obce má značné rezervy v rámci stávajícího osídlení

Z pohledu rozvoje obce ve smyslu bydlení je při této příležitosti potřeba konstatovat, že **existují značné rezervy v rámci stávajících ploch a objektů** určených k bydlení a také je v územním plánu vytvářen potenciál nového rozvoje bydlení na ploše P2 a Z1. Jenom v části Sedlec a části Svatý Jan pod Skalou je dnes minimálně 10 nemovitostí téměř opuštěných a lze předpokládat, že v budoucnu budou rekonstruovány a obydleny ať stávajícími majiteli, nebo jejich rodinnými příslušníky či novými majiteli. Nachází se zde rovněž nezastavěné stavební plochy určené v ÚP pro bydlení a v neposlední řadě dva bytové domy v části Svatý Jan pod Skalou jsou dnes zcela neobydleny.

1.3. Absence občanské vybavenosti

Rovněž je potřeba konstatovat, že obec **Svatý Jan pod Skalou nemá téměř žádnou občanskou vybavenost** a je odkázána na dopravní spojení a občanskou vybavenost v okolních obcích a městech. To klade jednak zvýšené **nároky na dopravní spojení**, které je převážně řešeno osobními auty, a pak zejména na řešení **sociálních potřeb obyvatel**, obzvláště pak umístění dětí v předškolních zařízeních, dostupnost zdravotní péče a podobně. Jelikož jsou i okolní obce z tohoto pohledu saturovány naplňováním potřeb svých vlastních obyvatel, významná část mladých rodičů nemá již dnes možnost umístit své děti do předškolních zařízení a skloubit svou rodičovskou roli s aktivní zaměstnaností. **Zdvojnásobením počtu obyvatel z pohledu celého katastrálního území pak proporcionálně zhorší tuto situaci a bude mít ještě větší dopad i na stávající společenství obyvatel v celém katastrálním území Svatý Jan pod Skalou. Návrh ÚP s novým rozvojem občanské vybavenosti ani v souvislosti s vybudováním satelitního městečka v podstatě nepočítá.**

1.4. Dopady na dopravní spojení

Dopravní komunikace spojující Svatý Jan pod Skalou a Sedlec s dálnicí D5 je velmi úzká a bez krajnic nebo svodidel. Ani územní plán nepočítá s jejím rozšířením jistě i vzhledem k ochraně krajiny. Na komunikaci se osobní auto s nákladním nebo autobusem vyhne již dnes pouze při zastavení na samém okraji vozovky, která často trpí podmočením. Komunikace je navíc hojně využívána cyklisty a pěšími turisty, protože obec se nachází v turisticky vyhledávané oblasti. Z násobení počtu vozidel, využívajících denně tuto komunikaci, bude velmi nebezpečné a obtěžující pro přírodu, stávající i nové obyvatele, kteří jsou a budou závislí na spojení s okolními obcemi a městy z důvodu občanské obslužnosti i zaměstnání.

2. Dopady na krajinu:

Z pohledu krajinné souvislosti je pak třeba nahlížet na sídelní části Svatý Jan pod Skalou a Sedlec jako na relativně související a to zejména z důvodu toho, že jsou vymezeny specifickým krajinným rázem v sevřeném údolí podél potoka Loděnice.

2.1 Lokalita P1 přímo souvisí s Národní přírodní rezervací, CHKO zóna 1 a EVL Karštejn-Koda

Svatojánské údolí se ve svém celku převážně nachází v Evropsky **významné lokalitě Karštejn-Koda** a je objektivně identifikováno počínaje vjezdem do údolí za hranicí osídlení v oblasti Loděnice-Jánská, kde zástavba příměstského typu přechází po jediné

dopravní komunikaci přímo do zóny 2 CHKO Karlštejn a z pohledu krajinného rázu dokonce je přímo ovlivněna již i zónou 1 CHKO Karlštejn. Údolí pak plynule při zachování svého celkového rázu pokračuje až za hranice k.ú. Svatý Jan pod Skalou přes Hostím k řece Berounce.

2.2. Zásadní změna historického osídlení

Vznik satelitního městečka v tomto údolí by tudíž z pohledu krajinného rázu měl zásadní dopad na ráz tohoto údolí. V tomto smyslu je potřeba rovněž vzít v úvahu historický stav osídlení. Je zdokumentováno z veřejně dostupných historických podkladů, že zástavba celé oblasti Sedlce, včetně části Sedlec - U stydlé vody, i Svatého Jana pod Skalou s výjimkou několika nových staveb v Sedlci v podstatě odpovídá osídlení obce již od 18. století.

2.3. Současný stav je krajinně i provozně stabilizovaný a tudíž přijatelný

V této souvislosti je patřičné rovněž zmínit, že na ploše P1 návrhu ÚP je nyní stabilizovaná výstavba zemědělských objektů, která byla necitlivě provedena před rokem 1989 a která je dnes využívána přijatelně režimu osídlení v části Sedlec jako málo frekventované skladové prostory. Jelikož je tato zástavba charakteru maximálně jednoho nadzemního podlaží, je zarostlá zelení a na její existenci si obyvatelstvo jakož i návštěvníci údolí přivykli, lze tolerovat tento režim i do budoucna, pakliže by bránily jiné souvislosti přeměně této plochy na plochu typu plochu typu ZP, Z-Z, Z-T či PUPFL.

2.4. Vyhodnocení vlivu na životní prostředí podcenilo dopady

Nelze rovněž souhlasit s konstatováním, které přináší Vyhodnocení vlivu na životní prostředí v článku 5.5. Vliv na krajinný ráz, kde zpráva konstatuje, že výstavba 30 rodinných domů v lokalitě P1 nebude mít žádný dopad na krajinný vzhled vůči současnému stavu!

Pokud bude stávajících 10 objektů na území P1, které vyjma správní budovy jsou v současnosti všechny přízemní se sedlem střechy nepřesahujícím výšku 3 metry nad terénem, nahrazeno 30 rodinnými domy, kde lze celkem pravděpodobně předpokládat, že budou mít domy dvě až tři nadzemní podlaží o výšce sedla střechy 6 metrů a více nad terénem, **tak jak to v praxi proběhlo v sousedící zástavbě k P1 v 2. zóně CHKO** (čili o stupeň chráněnější než lokalita P1) realizované v posledním desetiletí, pak bude dopad na ráz krajiny zásadní! Je třeba si uvědomit, že dopad na toto území je z hlediska rázu krajiny zásadní jak z pohledu ze silnice při průjezdu údolím, tak při pohledu ze sousedící zóny 1 CHKO, Národní přírodní rezervace, či například přímo od rozhledny u „křížku“ nad svatojánskou skalou. Satelitní městečko o 30 rodinných domech do svatojánského údolí nepatří a bylo by nepřijatelnou ránou pro turistickou hodnotu této lokality, její evropský význam v rámci Evropsky významné lokality Karlštejn-Koda, jakož i historický odkaz sahající až do prvního tisíciletí!

Námitku předkládá jako dotčená osoba:

Stanislav Štěpánek, majitel stavby č. 23, Svatý Jan pod Skalou, Sedlec, číslo LV: 42
Trvale bytem: Skloněná 921/7, Vysočany, 190 000 Praha 9

V Sedlci, Svatý Jan pod Skalou, dne 16. 9. 2013

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se částečně vyhovuje.

Kapacita využití plochy P1 bude snížena, plocha bude moci být využita pro maximálně 15 rodinných domů.

Odůvodnění:

Rozhodnutí o snížení cílové kapacity plochy P1 na polovinu, tj. pro maximálně 15 rodinných domů, zohledňuje uplatněné námitky podatele s cílem dosažení vyváženosti soukromých a veřejných zájmů na využívání plochy P1.

Původní návrh územního plánu s vymezenou plochou P1 s kapacitou 30 RD byl podroben vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, jehož součástí je i posouzení vlivů návrhu ÚP na životní prostředí včetně posouzení vlivu na krajinný ráz. Uvedené dokumenty byly vypracovány osobami s odbornou způsobilostí pro tyto činnosti, na základě ověřených podkladů, postupy a metodami danými pro tuto činnost právními předpisy. Z hodnocení koncepce - návrhu územního plánu - vyplynul závěr, že: „Územním plánem navrhovaný rozvoj obce Svatý Jan pod Skalou není takového rázu, aby významně ovlivnil charakteristiky životního prostředí v území. Územní plán nenavrhuje takové využití území, jež by mělo významnější vliv na ovzduší, kvalitu vod, krajinu, geologické či půdní poměry, nebo jiné charakteristiky životního prostředí.“ a „Schválení předloženého návrhu ÚP Svatý Jan pod Skalou nezpůsobí významný negativní vliv na předměty ochrany EVL Karlštejn - Koda ani na celistvost této lokality. Potenciální mírné negativní vlivy jednotlivých návrhových lokalit na předměty ochrany (stanoviště 9170 a 91H0) je žádoucí dále snižovat navrženými zmírňujícími a preventivními opatřeními. Při dodržení těchto opatření lze s dostatečnou jistotou vyloučit i vznik případných kumulativních účinků na lokalitu společně s dalšími záměry.“ Příslušný úřad pak vydal podle § 10i zákona č. 100/2001 Sb. souhlasné stanovisko k posouzení vlivů provádění územního plánu na životní prostředí, v něm stanovené podmínky byly do návrhu zapracovány již před jeho veřejným projednáním. Z tohoto úhlu pohledu jsou uplatněné námitky subjektivním názorem podatele, který se neopírá o žádné nové skutečnosti a argumenty, které by zpracovatelům výše uvedených dokumentací nebyly známy. Dotčené orgány hájící veřejné zájmy na základě zvláštních předpisů, ať už jde o ochranu veřejného zdraví, dopravní obsluhu území, ochranu přírody a krajiny atd. již k původnímu návrhu vydaly kladná stanoviska. Snížením kapacity plochy P1 na polovinu pak budou všechny namítané vlivy ještě více minimalizovány.

Posláním územně plánovací dokumentace je řešit rozvoj území. Zákonným cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Obec je přesvědčena, že návrh územního plánu tyto zákonné cíle naplňuje a přitom neupřednostňuje ani nepotlačuje žádný ze základních pilířů udržitelného rozvoje.

Při stanovování způsobu využití této plochy do budoucna, vzala obec v úvahu i tato hlediska:

- Plocha P1 je jedinou lokalitou v celém správním území obce Svatý Jan pod Skalou, v níž je z hlediska zájmů ochrany přírody a krajiny ještě možný rozvoj zástavby,
- přestavbou plochy P1 je účelně a hospodárně využito již zastavěné území, plocha bydlení není vymezována na úkor nezastavěného území - volné krajiny, nedochází k záboru zemědělské půdy,
- umožňuje využití již vybudované technické i dopravní infrastruktury areálu,

- v duchu republikových priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje vytváří předpoklad pro využití opuštěného zemědělského areálu tzv. brownfields,
- návrh vyhovuje i požadavku dotčeného orgánu státní správy ochrany přírody a krajiny uplatněnému k zadání územního plánu - nevymezovat nové zastavitelné plochy, kterými by se zástavba rozšiřovala do volné krajiny a využití bývalých zemědělských areálů právě pro plochy bydlení,
- pokud by územní plán pro plochu převzal stávající využití, znamenalo by to vymezit ji jako plochu výroby a skladování - zemědělská výroba, nedalo by se vyloučit do budoucna i možné oživení živočišné výroby, což by právě pro obyvatele Sedlce znamenalo daleko větší zatížení oproti individuálnímu bydlení v max. 15 RD,
- pokud by územní plán pro plochu P1 stanovil hlavní využití skladování, ke kterému se některé stávající výrobní haly areálu využívají v současné době, mohlo by to znamenat enormně vyšší zatížení nákladní dopravou než je osobní doprava související s bydlením v rodinných domech; poptávka po skladovacích plochách v blízkosti dálnice je stálá,
- poskytnutí příležitosti dalším generacím občanů usídlit se v obci,
- stabilizace trvale žijících občanů významně ovlivňuje i finanční stabilitu obce vedoucí k lepšímu uspokojování potřeb svých obyvatel.

Požadavek podatele námítky vymezit plochu P1 /bývalý zemědělský areál se sedmi výrobními halami a dalšími souvisejícími stavbami, komunikacemi, technickou infrastrukturou/ jako plochu ZP - plochy zeleně přírodního charakteru, Z-Z - zahrady samostatně užívané, ovocné sady, zahradnictví, speciální kultury, Z-T - trvalé travní porosty, louky a pastviny či PUPFL - plochy lesní - tedy navrácení zastavěného území do území nezastavěného považuje obec za požadavek maximalistický, zcela ignorující ekonomickou stránku věci i to, že je požadavek vznesen vůči jinému soukromému vlastnictví.

Obec Svatý Jan pod Skalou - vzhledem ke své velikosti a počtu obyvatel, včetně očekávaného přírůstku, uplatňuje své požadavky na zajištění veřejné občanské vybavenosti (vzdělávání a výchovu, zdravotní služby, sociální služby) u spádových obcí, které mají vyšší postavení v hierarchii sídelní struktury.

V návrhu územního plánu jsou vymezeny plochy občanského vybavení, stávající zařízení jsou plošně i funkčně stabilizovaná. Další zařízení občanského vybavení (např. školství, zdravotnictví) pak mohou být umísťována v souladu s příslušnými regulativy i v plochách obytných a zejména smíšených jako součást, resp. doplněk obytných objektů. V plochách BI-plochy bydlení v rodinných domech jsou podmíněně přípustné další služby nerušící bydlení. Vlastní realizace takových zařízení však závisí na možnostech obce, případně na aktivitě podnikatelských subjektů. Rozsah vymezované plochy P1 po úpravě kapacity není tak zásadní, aby sám o sobě či v součtu s ostatními plochami bydlení, vyvolal potřebu vymezovat samostatně další plochy pro občanské vybavení.

Tvrzení, že pro rozvoj obce existují značné rezervy v rámci stávajících ploch a objektů určených k bydlení a že jsou k dispozici nezastavěné stavební plochy určené pro bydlení, je mylné, nevychází ze spolehlivě zjištěného stavu věci. Nezastavěné pozemky vhodné pro výstavbu objektů pro bydlení se v zastavěném území takřka nevyskytují. V zastavěném území určeném pro bydlení je nejvýše 5 nezastavěných větších zahrad, převážná část zastavěného území místních částí Svatý Jan pod Skalou a Sedlec se však nachází v záplavovém území vodního toku Loděnice. Plocha P1 je mimo záplavové území.

Zdůvodnění, že některé stávající objekty nejsou svými majiteli obydlené, je ve vztahu k rozvoji území nerozhodující. Plochy pro bydlení jsou využity - zastavěny, další výstavba na nich není možná. Ani územní plán nemá zákonné nástroje, kterými by mohl ovlivnit trvalé užívání stávajících nemovitostí jejich majiteli.

Obavy podatele námítky, že využití plochy P1 bude mít „dopady na trvale udržitelné a stabilizované soudržné sdružení obyvatel“, obec nesdílí. Při snížené kapacitě plochy na max. 15 RD nelze hovořit o „satelitním městečku“ ani o neúměrném nárůstu obyvatel. Soudržné společenství obyvatel neznamená uzavřenou společnost bez vývoje, bez rozvoje, tedy bez růstu a rozkvětu. Usídlení nových rezidentů může naopak znamenat nové příležitosti, posílení komunity trvale žijících obyvatel včetně oživení společenského života v obci.

I tento vliv byl předmětem vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území. Hodnocení návrhu územního plánu nezaujatou odborně způsobilou osobou posoudilo návrh ÚP jako vyvážený.

K namítané „zásadní změně historického osídlení“ návrhem územního plánu nedojde. Územní plán respektuje a chrání historicky založenou urbanistickou strukturu sídla a v případě plochy P1 napravuje její hrubé narušení, ke kterému došlo právě vybudováním zmíněného zemědělského areálu.

Z hlediska ochrany krajinného rázu v dotčeném krajinném prostoru bude příznivější, pokud se v ploše P1 bude, místo měřítkově a materiálově cizorodých staveb výrobních hal, nacházet drobnější zástavba rodinnými domy, jejichž charakter a vzhled bude v souladu s tradiční venkovskou architekturou v oblasti (v požadované územní studii budou na výstavbu aplikovány podrobné stavební regulativy Správy CHKO). Zástavba bude navíc díky požadavku na krycí a veřejnou zeleň mnohem více prostoupena vegetačními prvky než je v současnosti, a tak propojena s volnou krajinou. Celkový projev nové zástavby tak bude v krajinné scéně působit harmoničtěji než současný areál měřítkově vybočujících hal.

Přesný počet pozemků pro RD v ploše P1 bude stanoven až na základě prověření územní studií předepsanou územním plánem. Požadavek byl uplatněn orgánem ochrany přírody a krajiny - Správou CHKO ČR právě z důvodu ochrany krajinného rázu ve vztahu ke konkrétním záměrům (stavbám). Obsahem územní studie bude rovněž podrobný návrh sadových úprav, jejichž provedení bude podmínkou využití lokality.

Vzhledem k podrobnějším stavebním regulativům, které Správa CHKO bude pro výstavbu požadovat, je vyloučena výstavba domů o více než 1 nadzemním podlaží s možností využití podkroví k obytným účelům. Podmínky prostorového uspořádání stanovené v územním plánu předepisují max. výškovou hladinu zástavby 1,5 NP, tj. přízemí s využitelným podkrovím při respektování okolní výškové hladiny.

Území navržené k přestavbě má silně antropogenní charakter, je bez přítomnosti přírodních biotopů, nevyskytují se zde biotopy zvláště chráněných druhů rostlin či živočichů - z hlediska ochrany přírody má minimální hodnotu.

Plocha se nachází mimo EVL Karlštejn-Koda, nesousedí s 1. zónou CHKO, ani s NPR Karlštejn.

- 15) Námitku uplatnili: **Jindra Štefanová a Jiří Štefan**, Sedlec 21, Svatý Jan pod Skalou, vlastníci nemovitostí uvedených na LV 389 pro katastrální území Svatý Jan pod Skalou, podaná byla dne 17.9.2013

Podání označené jako „připomínka k návrhu územního plánu Svatý Jan pod Skalou“ vykazuje znaky obsažené v ustanovení §52 odst. 2) stavebního zákona, proto pořizovatel toto podání kvalifikuje jako námitku.

území dotčené námitkou: vymezení zastavitelné plochy P1 - „BI plochy bydlení v rodinných domech“.

text námitky:

Připomínka

k návrhu územního plánu Svatý Jan pod Skalou,
zveřejněného vyvěšením Obecním úřadem Svatý Jan pod Skalou dne 6. 8. 2013

Podle § 52 odst. 2 a 3 stavebního zákona a § 172 odst. 5 správního řádu jako dotčená osoba (což dokládáme níže), vznášíme tuto námitku k návrhu územního plánu Svatý Jan pod Skalou:

Nesouhlasíme s transformací plochy P1 v sídelní části Sedlec na plochu pro bydlení v rodinných domech BI s předpokládanou výstavbou satelitního městečka o 30 rodinných domech se 152 obyvateli a požadujeme zachovat tuto plochu ve stávajícím režimu, případněji upravit na plochu typu ZP, Z-Z, Z-T či PUPFL, případně pak jinou alternativu odpovídající principům vyváženého trvale udržitelného rozvoje jak jsou komentovány v níže uvedeném zdůvodnění.

Zdůvodnění:

Výstavba satelitního městečka v sídelní části Sedlec katastrálního území Svatý Jan pod Skalou bude mít zásadní dopad především na demografické aspekty trvale udržitelného rozvoje dotčeného území a dále na ochranu přírody a krajiny území přímo související se 2. zónou CHKO Karlštejn a EVL Karlštejn-Koda

Ač návrh Územního plánu (ÚP) posuzuje aspekty trvale udržitelného rozvoje vzhledem k celému katastrálnímu území Svatý Jan pod Skalou a odůvodňuje přeměnu plochy na výstavbu satelitního městečka o 30 rodinných domech jako jeho vyvážený aspekt, byl pominut zásadní fakt a tím je, **že se nejedná o celistvou sídelní oblast**, a tudíž je třeba vyhodnotit dopady na trvale udržitelný rozvoj zejména vzhledem k přímo dotčeným **sídelním částem obce, na které je potřeba nahlížet rovněž samostatně** v tomto smyslu jako na **krajinně a sídelně autonomní celky**, zřetelně oddělené vždy téměř dvěma kilometry luk a lesů a propojené dopravní infrastrukturou následovně:

37. Svatý Jan pod Skalou - Sedlec: nejkratší

dopravní spojení 2,2 km

38. Sedlec - Záhrabská: nejkratší dopravní

spojení 6,4 km

39. Svatý Jan pod Skalou - Záhrabská:

nejkratší dopravní spojení 8,6 km

1. Dopady na trvale udržitelné a stabilizované soudržné sdružení obyvatel

Z pohledu demografického dopadu výstavby satelitního městečka o 30 rodinných domech ve svatojánském údolí je vzhledem k výše zdůvodněnému zřetelnému autonomnímu oddělení části Sedlec od ostatních autonomních částí obce třeba vzít v úvahu následující fakta:

1.1. Zdvojnásobení zástavby a ztrojnásobení počtu obyvatel v dotčené lokalitě

Zástavba v rámci hlavních, krajinou oddělených autonomních sídel, je zhruba rovnoměrně rozdělena mezi 3 hlavní sídla. Svatý Jan pod Skalou, Sedlec a Záhrabská. Předkladatelé námítky připouštějí, že přesný stav nemovitostí se může nepodstatně lišit, případně mohou mít v rámci katastru nemovitostí odlišnou klasifikaci

	trvale obývané nemovitosti	rekreační nemovitosti	bytové domy
Sedlec celkem	20	12	0
Sedlec U stydlé vody	4	2	0
Svatý Jan	16	11	4*
Záhrabská (odhad)	20	40	0
Katastrální území Svatý Jan celkem	60	65	4

40. včetně komplexu Obecná škola kde jsou 4 trvale obývané byty a internátní školy Svatojánská kolej, která slouží k přechodnému ubytování studentů.

Co se týče počtu obyvatel, je jejich rozložení v rámci 3 hlavních sídel rovněž zhruba rovnoměrné, a to obzvláště z pohledu faktické osídlení, které se pochopitelně liší od počtu trvale hlášených osob.

Důležité je v této souvislosti rovněž vzít v úvahu, že tento stav je dlouhodobě setrvalý a změny počtu obyvatel převážně trvale bydlících v těchto sídlech, pomíneme-li úmrtí a narození nových obyvatel, jsou v jednotkách osob ročně. **Jedná se tedy dlouhodobě o trvale stabilizované soudržné společenství obyvatel.**

V samotné části Sedlec, která by byla dle návrhu ÚP dotčena výstavbou satelitního městečka o 30 rodinných domech na ploše P1 s uvažovanými 152 novými obyvateli, je pak dlouhodobá situace se strukturou obyvatelstva v současnosti následující:

- 41.** 52 osob (včetně dětí) trvale zde žijících
- 42.** 11 osob využívajících sezónně své nemovitosti během víkendů
- 43.** 9 osob, které své nemovitosti navštíví pouze několikrát ročně a obvykle zde ani nepřespávají

Z výše uvedených skutečností pak plyne, že navrhovaná výstavba satelitního městečka v Sedlci představuje pro tuto **oblast zvýšení počtu obyvatel o 300% a navýšení počtu nemovitostí určených k bydlení o minimálně 100%.**

Z pohledu demografického se tento nárůst pak v podstatě nedotýká téměř vůbec, vyjma občanské vybavenosti, obyvatel sídelní části Záhrabská. Obyvatel sídelní části Svatý Jan pod Skalou se dotýká pouze minimálně a to především zvýšenou dopravou při příjezdu od D5 a dopadem na ráz krajiny, jak je popsáno níže. Je nutno tedy posoudit převážně dopad na dotčenou lokalitu Sedlec.

Tato skutečnost je podle předkladatelů této námítky v rozporu s trvale udržitelným rozvojem zejména z pohledu demografického, který nelze zohlednit v rámci katastrálního území pouze plošně, ale zejména vlivem na dotčené sídelní části a to včetně dopadů na stabilizované soudržné společenství obyvatel.

1.2. Rozvoj obce má značné rezervy v rámci stávajícího osídlení

Z pohledu rozvoje obce ve smyslu bydlení je při této příležitosti potřeba konstatovat, že **existují značné rezervy v rámci stávajících ploch a objektů určených k bydlení** a také je v územním plánu vytvářen potenciál nového rozvoje bydlení na ploše P2 a Z1. Jenom v části Sedlec a části Svatý Jan pod Skalou je dnes minimálně 10 nemovitostí téměř opuštěných a lze předpokládat, že v budoucnu budou rekonstruovány a obydleny ať stávajícími majiteli, nebo jejich rodinnými příslušníky či novými majiteli. Nachází se zde

rovněž nezastavěné stavební plochy určené v ÚP pro bydlení a v neposlední řadě dva bytové domy v části Svatý Jan pod Skalou jsou dnes zcela neobydleny.

1.3. Absence občanské vybavenosti

Rovněž je potřeba konstatovat, že obec **Svatý Jan pod Skalou nemá téměř žádnou občanskou vybavenost** a je odkázána na dopravní spojení a občanskou vybavenost v okolních obcích a městech. To klade jednak zvýšené **nároky na dopravní spojení**, které je převážně řešeno osobními auty, a pak zejména na řešení **sociálních potřeb obyvatel**, obzvláště pak umístění dětí v předškolních zařízeních, dostupnost zdravotní péče a podobně. Jelikož jsou i okolní obce z tohoto pohledu saturovány naplňováním potřeb svých vlastních obyvatel, významná část mladých rodičů nemá již dnes možnost umístit své děti do předškolních zařízení a skloubit svou rodičovskou roli s aktivní zaměstnaností. **Zdvojnásobením počtu obyvatel z pohledu celého katastrálního území pak proporcionálně zhorší tuto situaci a bude mít ještě větší dopad i na stávající společenství obyvatel v celém katastrálním území Svatý Jan pod Skalou. Návrh ÚP s novým rozvojem občanské vybavenosti ani v souvislosti s vybudováním satelitního městečka v podstatě nepočítá.**

1.4. Dopady na dopravní spojení

Dopravní komunikace spojující Svatý Jan pod Skalou a Sedlec s dálnicí D5 je velmi úzká a bez krajnic nebo svodidel. Ani územní plán nepočítá s jejím rozšířením jistě i vzhledem k ochraně krajiny. Na komunikaci se osobní auto s nákladním nebo autobusem vyhne již dnes pouze při zastavení na samém okraji vozovky, která často trpí podmočením. Komunikace je navíc hojně využívána cyklisty a pěšími turisty, protože obec se nachází v turisticky vyhledávané oblasti. Z násobení počtu vozidel, využívajících denně tuto komunikaci, bude velmi nebezpečné a obtěžující pro přírodu, stávající i nové obyvatele, kteří jsou a budou závislí na spojení s okolními obcemi a městy z důvodu občanské obslužnosti i zaměstnání.

2. Dopady na krajinu:

Z pohledu krajinné souvislosti je pak třeba nahlížet na sídelní části Svatý Jan pod Skalou a Sedlec jako na relativně související a to zejména z důvodu toho, že jsou vymezeny specifickým krajinným rázem v sevřeném údolí podél potoka Loděnice.

2.1 Lokalita P1 přímo souvisí s Národní přírodní rezervací, CHKO zóna 1 a EVL Karštejn-Koda

Svatojánské údolí se ve svém celku převážně nachází v Evropsky **významné lokalitě Karštejn-Koda** a je objektivně identifikováno počínaje vjezdem do údolí za hranicí osídlení v oblasti Loděnice-Jánská, kde zástavba příměstského typu přechází po jediné dopravní komunikaci přímo do zóny 2 CHKO Karlštejn a z pohledu krajinného rázu dokonce je přímo ovlivněna již i zónou 1 CHKO Karlštejn. Údolí pak plynule při zachování svého celkového rázu pokračuje až za hranice k.ú. Svatý Jan pod Skalou přes Hostím k řece Berounce.

2.2. Zásadní změna historického osídlení

Vznik satelitního městečka v tomto údolí by tudíž z pohledu krajinného rázu měl zásadní dopad na ráz tohoto údolí. V tomto smyslu je potřeba rovněž vzít v úvahu historický stav osídlení. Je zdokumentováno z veřejně dostupných historických podkladů, že zástavba celé oblasti Sedlce, včetně části Sedlec - U stydlé vody, i Svatého Jana pod Skalou s výjimkou několika nových staveb v Sedlci v podstatě odpovídá osídlení obce již od 18. století.

2.3. Současný stav je krajinně i provozně stabilizovaný a tudíž přijatelný

V této souvislosti je patřičné rovněž zmínit, že na ploše P1 návrhu ÚP je nyní stabilizovaná výstavba zemědělských objektů, která byla necitlivě provedena před rokem 1989 a která je dnes využívána přijatelně režimu osídlení v části Sedlec jako málo frekventované skladové prostory. Jelikož je tato zástavba charakteru maximálně jednoho nadzemního podlaží, je zarostlá zelení a na její existenci si obyvatelstvo jakož i návštěvníci údolí přivykli, lze tolerovat tento režim i do budoucna, pakliže by bránily jiné souvislosti přeměně této plochy na plochu typu plochu typu ZP, Z-Z, Z-T či PUPFL.

2.4. Vyhodnocení vlivu na životní prostředí podcenilo dopady

Nelze rovněž souhlasit s konstatováním, které přináší Vyhodnocení vlivu na životní prostředí v článku 5.5. Vliv na krajinný ráz, kde zpráva konstatuje, že výstavba 30 rodinných domů v lokalitě P1 nebude mít žádný dopad na krajinný vzhled vůči současnému stavu!

Pokud bude stávajících 10 objektů na území P1, které vyjma správní budovy jsou v současnosti všechny přízemní se sedlem střechy nepřesahujícím výšku 3 metry nad terénem, nahrazeno 30 rodinnými domy, kde lze celkem pravděpodobně předpokládat, že budou mít domy dvě až tři nadzemní podlaží o výšce sedla střechy 6 metrů a více nad terénem, **tak jak to v praxi proběhlo v sousedící zástavbě k P1 v 2. zóně CHKO** (čili o stupeň chráněnější než lokalita P1) realizované v posledním desetiletí, pak bude dopad na ráz krajiny zásadní! Je třeba si uvědomit, že dopad na toto území je z hlediska rázu krajiny zásadní jak z pohledu ze silnice při průjezdu údolím, tak při pohledu ze sousedící zóny 1 CHKO, Národní přírodní rezervace, či například přímo od rozhledny u „křížku“ nad svatojánskou skalou. Satelitní městečko o 30 rodinných domech do svatojánského údolí nepatří a bylo by nepřijatelnou ránou pro turistickou hodnotu této lokality, její evropský význam v rámci Evropsky významné lokality Karlštejn-Koda, jakož i historický odkaz sahající až do prvního tisíciletí!

Námítka předkládá jako dotčená osoba:

Jméno majitele dle Listu Vlastnictví z Katastru:

Jindra Štefanová, trvale bytem Sedlec 21, Svatý Jan pod Skalou, 266 01 Beroun a Jiří Štefan, trvale bytem Sedlec 21, Svatý Jan pod Skalou, 266 01 Beroun jako vlastníci nemovitostí a pozemků na LV 339, v katastrálním území Svatý Jan pod Skalou část Sedlec.

Rozhodnutí o námitce:

Námítce se částečně vyhovuje.

Kapacita využití plochy P1 bude snížena, plocha bude moci být využita pro maximálně 15 rodinných domů.

Odůvodnění:

Rozhodnutí o snížení cílové kapacity plochy P1 na polovinu, tj. pro maximálně 15 rodinných domů, zohledňuje uplatněné námitky podatele s cílem dosažení vyváženosti soukromých a veřejných zájmů na využívání plochy P1.

Původní návrh územního plánu s vymezenou plochou P1 s kapacitou 30 RD byl podroben vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, jehož součástí je i posouzení vlivů návrhu ÚP na životní prostředí včetně posouzení vlivu na krajinný ráz. Uvedené dokumenty byly vypracovány osobami s odbornou způsobilostí pro tyto činnosti, na základě ověřených podkladů, postupy a metodami danými pro tuto činnost právními předpisy. Z hodnocení koncepce - návrhu územního plánu -

vyplýval závěr, že: „Územním plánem navrhovaný rozvoj obce Svatý Jan pod Skalou není takového rázu, aby významně ovlivnil charakteristiky životního prostředí v území. Územní plán nenavrhuje takové využití území, jež by mělo významnější vliv na ovzduší, kvalitu vod, krajinu, geologické či půdní poměry, nebo jiné charakteristiky životního prostředí.“ a „Schválení předloženého návrhu ÚP Svatý Jan pod Skalou nezpůsobí významný negativní vliv na předměty ochrany EVL Karlštejn - Koda ani na celistvost této lokality. Potenciální mírné negativní vlivy jednotlivých návrhových lokalit na předměty ochrany (stanoviště 9170 a 91H0) je žádoucí dále snižovat navrženými zmírňujícími a preventivními opatřeními. Při dodržení těchto opatření lze s dostatečnou jistotou vyloučit i vznik případných kumulativních účinků na lokalitu společně s dalšími záměry.“ Příslušný úřad pak vydal podle § 10i zákona č. 100/2001 Sb. souhlasné stanovisko k posouzení vlivů provádění územního plánu na životní prostředí, v něm stanovené podmínky byly do návrhu zapracovány již před jeho veřejným projednáním. Z tohoto úhlu pohledu jsou uplatněné námitky subjektivním názorem podatele, který se neopírá o žádné nové skutečnosti a argumenty, které by zpracovatelům výše uvedených dokumentací nebyly známy. Dotčené orgány hájící veřejné zájmy na základě zvláštních předpisů, ať už jde o ochranu veřejného zdraví, dopravní obsluhu území, ochranu přírody a krajiny atd. již k původnímu návrhu vydaly kladná stanoviska. Snížením kapacity plochy P1 na polovinu pak budou všechny namítané vlivy ještě více minimalizovány.

Posláním územně plánovací dokumentace je řešit rozvoj území. Zákonným cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Obec je přesvědčena, že návrh územního plánu tyto zákonné cíle naplňuje a přitom neupřednostňuje ani nepotlačuje žádný ze základních pilířů udržitelného rozvoje.

Při stanovování způsobu využití této plochy do budoucna, vzala obec v úvahu i tato hlediska:

- Plocha P1 je jedinou lokalitou v celém správním území obce Svatý Jan pod Skalou, v níž je z hlediska zájmů ochrany přírody a krajiny ještě možný rozvoj zástavby,
- přestavbou plochy P1 je účelně a hospodárně využito již zastavěné území, plocha bydlení není vymezována na úkor nezastavěného území - volné krajiny, nedochází k záboru zemědělské půdy,
- umožňuje využití již vybudované technické i dopravní infrastruktury areálu,
- v duchu republikových priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje vytváří předpoklad pro využití opuštěného zemědělského areálu tzv. brownfields,
- návrh vyhovuje i požadavku dotčeného orgánu státní správy ochrany přírody a krajiny uplatněnému k zadání územního plánu - nevymezovat nové zastavitelné plochy, kterými by se zástavba rozšiřovala do volné krajiny a využití bývalých zemědělských areálů právě pro plochy bydlení,
- pokud by územní plán pro plochu převzal stávající využití, znamenalo by to vymezit ji jako plochu výroby a skladování - zemědělská výroba, nedalo by se vyloučit do budoucna i možné oživení živočišné výroby, což by právě pro obyvatele Sedlce znamenalo daleko větší zatížení oproti individuálnímu bydlení v max. 15 RD,
- pokud by územní plán pro plochu P1 stanovil hlavní využití skladování, ke kterému se některé stávající výrobní haly areálu využívají v současné době, mohlo by to znamenat enormně vyšší zatížení nákladní dopravou než je osobní

doprava související s bydlením v rodinných domech; poptávka po skladovacích plochách v blízkosti dálnice je stálá,

- poskytnutí příležitosti dalším generacím občanů usídlit se v obci,
- stabilizace trvale žijících občanů významně ovlivňuje i finanční stabilitu obce vedoucí k lepšímu uspokojování potřeb svých obyvatel.

Požadavek podatele námítky vymezit plochu P1 /bývalý zemědělský areál se sedmi výrobními halami a dalšími souvisejícími stavbami, komunikacemi, technickou infrastrukturou/ jako plochu ZP - plochy zeleně přírodního charakteru, Z-Z - zahrady samostatně užívané, ovocné sady, zahradnictví, speciální kultury, Z-T - trvalé travní porosty, louky a pastviny či PUPFL - plochy lesní - tedy navrácení zastavěného území do území nezastavěného považuje obec za požadavek maximalistický, zcela ignorující ekonomickou stránku věci i to, že je požadavek vznesen vůči jinému soukromému vlastnictví.

Obec Svatý Jan pod Skalou - vzhledem ke své velikosti a počtu obyvatel, včetně očekávaného přírůstku, uplatňuje své požadavky na zajištění veřejné občanské vybavenosti (vzdělávání a výchovu, zdravotní služby, sociální služby) u spádových obcí, které mají vyšší postavení v hierarchii sídelní struktury.

V návrhu územního plánu jsou vymezeny plochy občanského vybavení, stávající zařízení jsou plošně i funkčně stabilizovaná. Další zařízení občanského vybavení (např. školství, zdravotnictví) pak mohou být umísťována v souladu s příslušnými regulativy i v plochách obytných a zejména smíšených jako součást, resp. doplněk obytných objektů. V plochách BI-plochy bydlení v rodinných domech jsou podmíněně přípustné další služby nerušící bydlení. Vlastní realizace takových zařízení však závisí na možnostech obce, případně na aktivitě podnikatelských subjektů. Rozsah vymezované plochy P1 po úpravě kapacity není tak zásadní, aby sám o sobě či v součtu s ostatními plochami bydlení, vyvolal potřebu vymezovat samostatně další plochy pro občanské vybavení.

Tvrzení, že pro rozvoj obce existují značné rezervy v rámci stávajících ploch a objektů určených k bydlení a že jsou k dispozici nezastavěné stavební plochy určené pro bydlení, je mylné, nevychází ze spolehlivě zjištěného stavu věci. Nezastavěné pozemky vhodné pro výstavbu objektů pro bydlení se v zastavěném území takřka nevyskytují. V zastavěném území určeném pro bydlení je nejvýše 5 nezastavěných větších zahrad, převážná část zastavěného území místních částí Svatý Jan pod Skalou a Sedlec se však nachází v záplavovém území vodního toku Loděnice. Plocha P1 je mimo záplavové území.

Zdůvodnění, že některé stávající objekty nejsou svými majiteli obydlené, je ve vztahu k rozvoji území nerozhodující. Plochy pro bydlení jsou využity - zastavěny, další výstavba na nich není možná. Ani územní plán nemá zákonné nástroje, kterými by mohl ovlivnit trvalé užívání stávajících nemovitostí jejich majiteli.

Obavy podatele námítky, že využití plochy P1 bude mít „dopady na trvale udržitelné a stabilizované soudržné sdružení obyvatel“, obec nesdílí. Při snížené kapacitě plochy na max. 15 RD nelze hovořit o „satelitním městečku“ ani o neúměrném nárůstu obyvatel. Soudržné společenství obyvatel neznamená uzavřenou společnost bez vývoje, bez rozvoje, tedy bez růstu a rozkvětu. Usídlení nových rezidentů může naopak znamenat nové příležitosti, posílení komunity trvale žijících obyvatel včetně oživení společenského života v obci.

I tento vliv byl předmětem vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území. Hodnocení návrhu územního plánu nezaujatou odborně způsobilou osobou posoudilo návrh ÚP jako vyvážený.

K namítané „zásadní změně historického osídlení“ návrhem územního plánu nedojde. Územní plán respektuje a chrání historicky založenou urbanistickou strukturu sídla a v případě plochy P1 napravuje její hrubé narušení, ke kterému došlo právě vybudováním zmíněného zemědělského areálu.

Z hlediska ochrany krajinného rázu v dotčeném krajinném prostoru bude příznivější, pokud se v ploše P1 bude, místo měřítkově a materiálově cizorodých staveb výrobních hal, nacházet drobnější zástavba rodinnými domy, jejichž charakter a vzhled bude v souladu s tradiční venkovskou architekturou v oblasti (v požadované územní studii budou na výstavbu aplikovány podrobné stavební regulativy Správy CHKO). Zástavba bude navíc díky požadavku na krycí a veřejnou zeleň mnohem více prostoupena vegetačními prvky než je v současnosti, a tak propojena s volnou krajinou. Celkový projev nové zástavby tak bude v krajinné scéně působit harmoničtěji než současný areál měřítkově vybočujících hal.

Přesný počet pozemků pro RD v ploše P1 bude stanoven až na základě prověření územní studií předepsanou územním plánem. Požadavek byl uplatněn orgánem ochrany přírody a krajiny - Správou CHKO ČR právě z důvodu ochrany krajinného rázu ve vztahu ke konkrétním záměrům (stavbám). Obsahem územní studie bude rovněž podrobný návrh sadových úprav, jejichž provedení bude podmínkou využití lokality.

Vzhledem k podrobnějším stavebním regulativům, které Správa CHKO bude pro výstavbu požadovat, je vyloučena výstavba domů o více než 1 nadzemním podlaží s možností využití podkroví k obytným účelům. Podmínky prostorového uspořádání stanovené v územním plánu předepisují max. výškovou hladinu zástavby 1,5 NP, tj. přízemí s využitelným podkrovím při respektování okolní výškové hladiny.

Území navržené k přestavbě má silně antropogenní charakter, je bez přítomnosti přírodních biotopů, nevyskytují se zde biotopy zvláště chráněných druhů rostlin či živočichů - z hlediska ochrany přírody má minimální hodnotu.

Plocha se nachází mimo EVL Karlštejn-Koda, nesousedí s 1. zónou CHKO, ani s NPR Karlštejn.

- 16) Námitku uplatnil: **Ing. Petr Hošek**, Pod Hybšmankou 2817/5, Praha 5, vlastník nemovitostí uvedených na LV 102 pro katastrální území Svatý Jan pod Skalou, podaná byla dne 19.9.2013

Podání označené jako „připomínka k návrhu územního plánu Svatý Jan pod Skalou“ vykazuje znaky obsažené v ustanovení §52 odst. 2) stavebního zákona, proto pořizovatel toto podání kvalifikuje jako námitku.

území dotčené námitkou: vymezení zastavitelné plochy P1 - „BI plochy bydlení v rodinných domech“.

text námitky:

Připomínka

k návrhu územního plánu Svatý Jan pod Skalou,
zveřejněného vyvěšením Obecním úřadem Svatý Jan pod Skalou dne 6. 8. 2013

Podle § 52 odst. 2 a 3 stavebního zákona a § 172 odst. 5 správního řádu jako dotčená osoba (což dokládáme níže), vznášíme tuto námitku k návrhu územního plánu Svatý Jan pod Skalou:

Nesouhlasíme s transformací plochy P1 v sídelní části Sedlec na plochu pro

bydlení v rodinných domech B1 s předpokládanou výstavbou satelitního městečka o 30 rodinných domech se 152 obyvateli a požadujeme zachovat tuto plochu ve stávajícím režimu, případněji upravit na plochu typu ZP, Z-Z, Z-T či PUPFL, případně pak jinou alternativu odpovídající principům vyváženého trvale udržitelného rozvoje jak jsou komentovány v níže uvedeném zdůvodnění.

Zdůvodnění:

Výstavba satelitního městečka v sídelní části Sedlec katastrálního území Svatý Jan pod Skalou bude mít zásadní dopad především na demografické aspekty trvale udržitelného rozvoje dotčeného území a dále na ochranu přírody a krajiny území přímo související se 2. zónou CHKO Karlštejn a EVL Karlštejn-Koda

Ač návrh Územního plánu (ÚP) posuzuje aspekty trvale udržitelného rozvoje vzhledem k celému katastrálnímu území Svatý Jan pod Skalou a odůvodňuje přeměnu plochy na výstavbu satelitního městečka o 30 rodinných domech jako jeho vyvážený aspekt, byl pominut zásadní fakt a tím je, **že se nejedná o celistvou sídelní oblast**, a tudíž je třeba vyhodnotit dopady na trvale udržitelný rozvoj zejména vzhledem k přímo dotčeným **sídelním částem obce, na které je potřeba nahlížet rovněž samostatně** v tomto smyslu jako na **krajinně a sídelně autonomní celky**, zřetelně oddělené vždy téměř dvěma kilometry luk a lesů a propojené dopravní infrastrukturou následovně:

44. Svatý Jan pod Skalou - Sedlec: nejkratší
dopravní spojení 2,2 km
45. Sedlec - Záhrabská: nejkratší dopravní
spojení 6,4 km
46. Svatý Jan pod Skalou - Záhrabská:
nejkratší dopravní spojení 8,6 km

1. Dopady na trvale udržitelné a stabilizované soudržné sdružení obyvatel

Z pohledu demografického dopadu výstavby satelitního městečka o 30 rodinných domech ve svatojánském údolí je vzhledem k výše zdůvodněnému zřetelnému autonomnímu oddělení části Sedlec od ostatních autonomních částí obce třeba vzít v úvahu následující fakta:

1.1. Zdvojnásobení zástavby a ztrojnásobení počtu obyvatel v dotčené lokalitě

Zástavba v rámci hlavních, krajinou oddělených autonomních sídel, je zhruba rovnoměrně rozdělena mezi 3 hlavní sídla. Svatý Jan pod Skalou, Sedlec a Záhrabská. Předkladatelé námítky připouštějí, že přesný stav nemovitostí se může nepodstatně lišit, případně mohou mít v rámci katastru nemovitostí odlišnou klasifikaci

	trvale obývané nemovitosti	rekreační nemovitosti	bytové domy
Sedlec celkem	20	12	0
Sedlec U stydlé vody	4	2	0
Svatý Jan	16	11	4*
Záhrabská (odhad)	20	40	0
Katastrální území Svatý Jan celkem	60	65	4

47. *včetně komplexu Obecná škola kde jsou 4 trvale obývané byty a internátní školy Svatojánská kolej, která slouží k přechodnému ubytování studentů.*

Co se týče počtu obyvatel, je jejich rozložení v rámci 3 hlavních sídel rovněž zhruba rovnoměrné, a to obzvláště z pohledu faktické osídlení, které se pochopitelně liší od počtu trvale hlášených osob.

Důležité je v této souvislosti rovněž vzít v úvahu, že tento stav je dlouhodobě setrvalý a změny počtu obyvatel převážně trvale bydlících v těchto sídlech, pomineme-li úmrtí a narození nových obyvatel, jsou v jednotkách osob ročně. **Jedná se tedy dlouhodobě o trvale stabilizované soudržné společenství obyvatel.**

V samotné části Sedlec, která by byla dle návrhu ÚP dotčena výstavbou satelitního městečka o 30 rodinných domech na ploše P1 s uvažovanými 152 novými obyvateli, je pak dlouhodobá situace se strukturou obyvatelstva v současnosti následující:

48. 52 osob (včetně dětí) trvale zde žijících

49. 11 osob využívajících sezónně své nemovitosti během víkendů

50. 9 osob, které své nemovitosti navštíví pouze několikrát ročně a obvykle zde ani nepřespávají

Z výše uvedených skutečností pak plyne, že navrhovaná výstavba satelitního městečka v Sedlci představuje pro tuto **oblast zvýšení počtu obyvatel o 300% a navýšení počtu nemovitostí určených k bydlení o minimálně 100%.**

Z pohledu demografického se tento nárůst pak v podstatě nedotýká téměř vůbec, vyjma občanské vybavenosti, obyvatel sídelní části Záhrabská. Obyvatel sídelní části Svatý Jan pod Skalou se dotýká pouze minimálně a to především zvýšenou dopravou při příjezdu od D5 a dopadem na ráz krajiny, jak je popsáno níže. Je nutno tedy posoudit převážně dopad na dotčenou lokalitu Sedlec.

Tato skutečnost je podle předkladatelů této námítky v rozporu s trvale udržitelným rozvojem zejména z pohledu demografického, který nelze zohlednit v rámci katastrálního území pouze plošně, ale zejména vlivem na dotčené sídelní části a to včetně dopadů na stabilizované soudržné společenství obyvatel.

1.2. Rozvoj obce má značné rezervy v rámci stávajícího osídlení

Z pohledu rozvoje obce ve smyslu bydlení je při této příležitosti potřeba konstatovat, že **existují značné rezervy v rámci stávajících ploch a objektů** určených k bydlení a také je v územním plánu vytvářen potenciál nového rozvoje bydlení na ploše P2 a Z1. Jenom v části Sedlec a části Svatý Jan pod Skalou je dnes minimálně 10 nemovitostí téměř opuštěných a lze předpokládat, že v budoucnu budou rekonstruovány a obydleny ať stávajícími majiteli, nebo jejich rodinnými příslušníky či novými majiteli. Nachází se zde rovněž nezastavěné stavební plochy určené v ÚP pro bydlení a v neposlední řadě dva bytové domy v části Svatý Jan pod Skalou jsou dnes zcela neobydleny.

1.3. Absence občanské vybavenosti

Rovněž je potřeba konstatovat, že obec **Svatý Jan pod Skalou nemá téměř žádnou občanskou vybavenost** a je odkázána na dopravní spojení a občanskou vybavenost v okolních obcích a městech. To klade jednak zvýšené **nároky na dopravní spojení**, které je převážně řešeno osobními auty, a pak zejména na řešení **sociálních potřeb obyvatel**, obzvláště pak umístění dětí v předškolních zařízeních, dostupnost zdravotní péče a podobně. Jelikož jsou i okolní obce z tohoto pohledu saturovány naplňováním potřeb svých vlastních obyvatel, významná část mladých rodičů nemá již dnes možnost umístit své děti do předškolních zařízení a skloubit svou rodičovskou roli s aktivní zaměstnaností. **Zdvojnásobením počtu obyvatel z pohledu celého katastrálního území pak proporcionálně zhorší tuto situaci a bude mít ještě větší dopad i na stávající společenství obyvatel v celém katastrálním území Svatý Jan pod Skalou. Návrh ÚP s novým rozvojem občanské vybavenosti ani v souvislosti s vybudováním satelitního městečka v podstatě nepočítá.**

1.4. Dopady na dopravní spojení

Dopravní komunikace spojující Svatý Jan pod Skalou a Sedlec s dálnicí D5 je velmi úzká a bez krajnic nebo svodidel. Ani územní plán nepočítá s jejím rozšířením jistě i vzhledem k ochraně krajiny. Na komunikaci se osobní auto s nákladním nebo autobusem vyhne již dnes pouze při zastavení na samém okraji vozovky, která často trpí podmočením. Komunikace je navíc hojně využívána cyklisty a pěšími turisty, protože obec se nachází v turisticky vyhledávané oblasti. Z násobení počtu vozidel, využívajících denně tuto komunikaci, bude velmi nebezpečné a obtěžující pro přírodu, stávající i nové obyvatelé, kteří jsou a budou závislí na spojení s okolními obcemi a městy z důvodu občanské obslužnosti i zaměstnání.

2. Dopady na krajinu:

Z pohledu krajinné souvislosti je pak třeba nahlížet na sídelní části Svatý Jan pod Skalou a Sedlec jako na relativně související a to zejména z důvodu toho, že jsou vymezeny specifickým krajinným rázem v sevřeném údolí podél potoka Loděnice.

2.1 Lokalita P1 přímo souvisí s Národní přírodní rezervací, CHKO zóna 1 a EVL Karštejn-Koda

Svatojánské údolí se ve svém celku převážně nachází v Evropsky **významné lokalitě Karštejn-Koda** a je objektivně identifikováno počínaje vjezdem do údolí za hranicí osídlení v oblasti Loděnice-Jánská, kde zástavba příměstského typu přechází po jediné dopravní komunikaci přímo do zóny 2 CHKO Karlštejn a z pohledu krajinného rázu dokonce je přímo ovlivněna již i zónou 1 CHKO Karlštejn. Údolí pak plynule při zachování svého celkového rázu pokračuje až za hranice k.ú. Svatý Jan pod Skalou přes Hostím k řece Berounce.

2.2. Zásadní změna historického osídlení

Vznik satelitního městečka v tomto údolí by tudíž z pohledu krajinného rázu měl zásadní dopad na ráz tohoto údolí. V tomto smyslu je potřeba rovněž vzít v úvahu historický stav osídlení. Je zdokumentováno z veřejně dostupných historických podkladů, že zástavba celé oblasti Sedlce, včetně části Sedlec - U stydlé vody, i Svatého Jana pod Skalou s výjimkou několika nových staveb v Sedlci v podstatě odpovídá osídlení obce již od 18. století.

2.3. Současný stav je krajinně i provozně stabilizovaný a tudíž přijatelný

V této souvislosti je patřičné rovněž zmínit, že na ploše P1 návrhu ÚP je nyní stabilizovaná výstavba zemědělských objektů, která byla necitlivě provedena před rokem 1989 a která je dnes využívána přijatelně režimu osídlení v části Sedlec jako málo frekventované skladové prostory. Jelikož je tato zástavba charakteru maximálně jednoho nadzemního podlaží, je zarostlá zelení a na její existenci si obyvatelstvo jakož i návštěvníci údolí přivykli, lze tolerovat tento režim i do budoucna, pakliže by bránily jiné souvislosti přeměně této plochy na plochu typu plochu typu ZP, Z-Z, Z-T či PUPFL.

2.4. Vyhodnocení vlivu na životní prostředí podcenilo dopady

Nelze rovněž souhlasit s konstatováním, které přináší Vyhodnocení vlivu na životní prostředí v článku 5.5. Vliv na krajinný ráz, kde zpráva konstatuje, že výstavba 30 rodinných domů v lokalitě P1 nebude mít žádný dopad na krajinný vzhled vůči současnému stavu!

Pokud bude stávajících 10 objektů na území P1, které vyjma správní budovy jsou v současnosti všechny přízemní se sedlem střechy nepřesahujícím výšku 3 metry nad terénem, nahrazeno 30 rodinnými domy, kde lze celkem pravděpodobně předpokládat, že

budou mít domy dvě až tři nadzemní podlaží o výšce sedla střechy 6 metrů a více nad terénem, **tak jak to v praxi proběhlo v sousedící zástavbě k P1 v 2. zóně CHKO** (čili o stupeň chráněnější než lokalita P1) realizované v posledním desetiletí, pak bude dopad na ráz krajiny zásadní! Je třeba si uvědomit, že dopad na toto území je z hlediska rázu krajiny zásadní jak z pohledu ze silnice při průjezdu údolím, tak při pohledu ze sousedící zóny 1 CHKO, Národní přírodní rezervace, či například přímo od rozhledny u „křížku“ nad svatojánskou skalou. Satelitní městečko o 30 rodinných domech do svatojánského údolí nepatří a bylo by nepřijatelnou ránou pro turistickou hodnotu této lokality, její evropský význam v rámci Evropsky významné lokality Karlštejn-Koda, jakož i historický odkaz sahající až do prvního tisíciletí!

Přípomínku předkládá jako dotčená osoba:

Ing. Petr Hošek, trvale bytem 150 00 Praha 5, Pod Hybšmankou 2817/5

jako vlastník nemovitostí a pozemků na LV102 v katastrálním území Svatý Jan pod Skalou,
část Sedlec.
V Praze, dne 12. 9. 2013

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se částečně vyhovuje.

Kapacita využití plochy P1 bude snížena, plocha bude moci být využita pro maximálně 15 rodinných domů.

Odůvodnění:

Rozhodnutí o snížení cílové kapacity plochy P1 na polovinu, tj. pro maximálně 15 rodinných domů, zohledňuje uplatněné námitky podatele s cílem dosažení vyváženosti soukromých a veřejných zájmů na využívání plochy P1.

Původní návrh územního plánu s vymezenou plochou P1 s kapacitou 30 RD byl podroben vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, jehož součástí je i posouzení vlivů návrhu ÚP na životní prostředí včetně posouzení vlivu na krajinný ráz. Uvedené dokumenty byly vypracovány osobami s odbornou způsobilostí pro tyto činnosti, na základě ověřených podkladů, postupy a metodami danými pro tuto činnost právními předpisy. Z hodnocení koncepce - návrhu územního plánu - vyplynul závěr, že: *„Územním plánem navrhovaný rozvoj obce Svatý Jan pod Skalou není takového rázu, aby významně ovlivnil charakteristiky životního prostředí v území. Územní plán nenavrhuje takové využití území, jež by mělo významnější vliv na ovzduší, kvalitu vod, krajinu, geologické či půdní poměry, nebo jiné charakteristiky životního prostředí.“* a *„Schválení předloženého návrhu ÚP Svatý Jan pod Skalou nezpůsobí významný negativní vliv na předměty ochrany EVL Karlštejn - Koda ani na celistvost této lokality. Potenciální mírné negativní vlivy jednotlivých návrhových lokalit na předměty ochrany (stanoviště 9170 a 91H0) je žádoucí dále snižovat navrženými zmírňujícími a preventivními opatřeními. Při dodržení těchto opatření lze s dostatečnou jistotou vyloučit i vznik případných kumulativních účinků na lokalitu společně s dalšími záměry.“* Příslušný úřad pak vydal podle § 10i zákona č. 100/2001 Sb. souhlasné stanovisko k posouzení vlivů provádění územního plánu na životní prostředí, v něm stanovené podmínky byly do návrhu zapracovány již před jeho veřejným projednáním. Z tohoto úhlu pohledu jsou uplatněné námitky subjektivním názorem podatele, který se neopírá o žádné nové skutečnosti a argumenty, které by zpracovatelům výše uvedených dokumentací nebyly známy. Dotčené orgány hájící veřejné zájmy na základě zvláštních předpisů, ať už jde o ochranu veřejného

zdraví, dopravní obsluhu území, ochranu přírody a krajiny atd. již k původnímu návrhu vydaly kladná stanoviska. Snížením kapacity plochy P1 na polovinu pak budou všechny namítané vlivy ještě více minimalizovány.

Posláním územně plánovací dokumentace je řešit rozvoj území. Zákonným cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Obec je přesvědčena, že návrh územního plánu tyto zákonné cíle naplňuje a přitom neupřednostňuje ani nepotlačuje žádný ze základních pilířů udržitelného rozvoje.

Při stanovování způsobu využití této plochy do budoucna, vzala obec v úvahu i tato hlediska:

- Plocha P1 je jedinou lokalitou v celém správním území obce Svatý Jan pod Skalou, v níž je z hlediska zájmů ochrany přírody a krajiny ještě možný rozvoj zástavby,
- přestavbou plochy P1 je účelně a hospodárně využito již zastavěné území, plocha bydlení není vymezována na úkor nezastavěného území - volné krajiny, nedochází k záboru zemědělské půdy,
- umožňuje využití již vybudované technické i dopravní infrastruktury areálu,
- v duchu republikových priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje vytváří předpoklad pro využití opuštěného zemědělského areálu tzv. brownfields,
- návrh vyhovuje i požadavku dotčeného orgánu státní správy ochrany přírody a krajiny uplatněnému k zadání územního plánu - nevymezovat nové zastavitelné plochy, kterými by se zástavba rozšiřovala do volné krajiny a využití bývalých zemědělských areálů právě pro plochy bydlení,
- pokud by územní plán pro plochu převzal stávající využití, znamenalo by to vymezit ji jako plochu výroby a skladování - zemědělská výroba, nedalo by se vyloučit do budoucna i možné oživení živočišné výroby, což by právě pro obyvatele Sedlce znamenalo daleko větší zatížení oproti individuálnímu bydlení v max. 15 RD,
- pokud by územní plán pro plochu P1 stanovil hlavní využití skladování, ke kterému se některé stávající výrobní haly areálu využívají v současné době, mohlo by to znamenat enormně vyšší zatížení nákladní dopravou než je osobní doprava související s bydlením v rodinných domech; poptávka po skladovacích plochách v blízkosti dálnice je stálá,
- poskytnutí příležitosti dalším generacím občanů usídlit se v obci,
- stabilizace trvale žijících občanů významně ovlivňuje i finanční stabilitu obce vedoucí k lepšímu uspokojování potřeb svých obyvatel.

Požadavek podatele námítky vymezit plochu P1 /bývalý zemědělský areál se sedmi výrobními halami a dalšími souvisejícími stavbami, komunikacemi, technickou infrastrukturou/ jako plochu ZP - plochy zeleně přírodního charakteru, Z-Z - zahrady samostatně užívané, ovocné sady, zahradnictví, speciální kultury, Z-T - trvalé travní porosty, louky a pastviny či PUPFL - plochy lesní - tedy navrácení zastavěného území do území nezastavěného považuje obec za požadavek maximalistický, zcela ignorující ekonomickou stránku věci i to, že je požadavek vznesen vůči jinému soukromému vlastnictví.

Obec Svatý Jan pod Skalou - vzhledem ke své velikosti a počtu obyvatel, včetně očekávaného přírůstku, uplatňuje své požadavky na zajištění veřejné

občanské vybavenosti (vzdělávání a výchovu, zdravotní služby, sociální služby) u spádových obcí, které mají vyšší postavení v hierarchii sídelní struktury.

V návrhu územního plánu jsou vymezeny plochy občanského vybavení, stávající zařízení jsou plošně i funkčně stabilizovaná. Další zařízení občanského vybavení (např. školství, zdravotnictví) pak mohou být umisťována v souladu s příslušnými regulativy i v plochách obytných a zejména smíšených jako součást, resp. doplněk obytných objektů. V plochách BI-plochy bydlení v rodinných domech jsou podmíněně přípustné další služby nerušící bydlení. Vlastní realizace takových zařízení však závisí na možnostech obce, případně na aktivitě podnikatelských subjektů. Rozsah vymezované plochy P1 po úpravě kapacity není tak zásadní, aby sám o sobě či v součtu s ostatními plochami bydlení, vyvolal potřebu vymezovat samostatně další plochy pro občanské vybavení.

Tvrzení, že pro rozvoj obce existují značné rezervy v rámci stávajících ploch a objektů určených k bydlení a že jsou k dispozici nezastavěné stavební plochy určené pro bydlení, je mylné, nevychází ze spolehlivě zjištěného stavu věci. Nezastavěné pozemky vhodné pro výstavbu objektů pro bydlení se v zastavěném území takřka nevyskytují. V zastavěném území určeném pro bydlení je nejvýše 5 nezastavěných větších zahrad, převážná část zastavěného území místních částí Svatý Jan pod Skalou a Sedlec se však nachází v záplavovém území vodního toku Loděnice. Plocha P1 je mimo záplavové území.

Zdůvodnění, že některé stávající objekty nejsou svými majiteli obydlené, je ve vztahu k rozvoji území nerozhodující. Plochy pro bydlení jsou využity - zastavěny, další výstavba na nich není možná. Ani územní plán nemá zákonné nástroje, kterými by mohl ovlivnit trvalé užívání stávajících nemovitostí jejich majiteli.

Obavy podatele námítky, že využití plochy P1 bude mít „dopady na trvale udržitelné a stabilizované soudržné sdružení obyvatel“, obec nesdílí. Při snížené kapacitě plochy na max. 15 RD nelze hovořit o „satelitním městečku“ ani o neúměrném nárůstu obyvatel. Soudržné společenství obyvatel neznamená uzavřenou společnost bez vývoje, bez rozvoje, tedy bez růstu a rozkvětu. Usídlení nových rezidentů může naopak znamenat nové příležitosti, posílení komunity trvale žijících obyvatel včetně oživení společenského života v obci.

I tento vliv byl předmětem vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území. Hodnocení návrhu územního plánu nezaujatou odborně způsobilou osobou posoudilo návrh ÚP jako vyvážený.

K namítané „zásadní změně historického osídlení“ návrhem územního plánu nedojde. Územní plán respektuje a chrání historicky založenou urbanistickou strukturu sídla a v případě plochy P1 napravuje její hrubé narušení, ke kterému došlo právě vybudováním zmíněného zemědělského areálu.

Z hlediska ochrany krajinného rázu v dotčeném krajinném prostoru bude příznivější, pokud se v ploše P1 bude, místo měřítkově a materiálově cizorodých staveb výrobních hal, nacházet drobnější zástavba rodinnými domy, jejichž charakter a vzhled bude v souladu s tradiční venkovskou architekturou v oblasti (v požadované územní studii budou na výstavbu aplikovány podrobné stavební regulativy Správy CHKO). Zástavba bude navíc díky požadavku na krycí a veřejnou zeleň mnohem více prostoupena vegetačními prvky než je v současnosti, a tak propojena s volnou krajinou. Celkový projev nové zástavby tak bude v krajinné scéně působit harmoničtěji než současný areál měřítkově vybočujících hal.

Přesný počet pozemků pro RD v ploše P1 bude stanoven až na základě prověření územní studií předepsanou územním plánem. Požadavek byl uplatněn

orgánem ochrany přírody a krajiny - Správou CHKO ČK právě z důvodu ochrany krajinného rázu ve vztahu ke konkrétním záměrům (stavbám). Obsahem územní studie bude rovněž podrobný návrh sadových úprav, jejichž provedení bude podmínkou využití lokality.

Vzhledem k podrobnějším stavebním regulativům, které Správa CHKO bude pro výstavbu požadovat, je vyloučena výstavba domů o více než 1 nadzemním podlaží s možností využití podkroví k obytným účelům. Podmínky prostorového uspořádání stanovené v územním plánu předepisují max. výškovou hladinu zástavby 1,5 NP, tj. přízemí s využitelným podkrovím při respektování okolní výškové hladiny.

Území navržené k přestavbě má silně antropogenní charakter, je bez přítomnosti přírodních biotopů, nevyskytují se zde biotopy zvláště chráněných druhů rostlin či živočichů - z hlediska ochrany přírody má minimální hodnotu.

Plocha se nachází mimo EVL Karlštejn-Koda, nesousedí s 1. zónou CHKO, ani s NPR Karlštejn.

I) Vyhodnocení připomínek

Připomínky uplatněné podle § 50 odst. 2 stavebního zákona

č	Podatel připomínky	úplné znění připomínky	vyhodnocení připomínky
1	Obec Vráž Školní 259 267 11 Vráž 592/2012 z 11.9.2012 Ing. Hana Maivaldová, starostka	Připomínka k návrhu územního plánu Svatý Jan pod Skalou Po seznámení s návrhem územního plánu obce Svatý Jan pod Skalou při společném jednání dne 14. srpna 2012 vznášíme opakovanou připomínku k návrhu územního plánu: Domníváme se, že pro oblast Záhrabské, která je přístupná pouze přes obec Vráž a to přes dálniční most, by měl územní plán vymezit další možné dopravní spojení nejlépe trvalého, nebo alespoň dočasného charakteru. V případě neočekávaných událostí (problém např. při nehodě okolo roku 2000, kdy byl nárazem nadrozměrného nákladu vyřazen okamžitě a bez náhrady dálniční most) by tak bylo zřejmé, kudy je možné nahradit jedinou stávající přístupovou cestu do oblasti.	připomínce není vyhověno: pro místní část Záhrabská není možné vymezit komunikaci pro motorová vozidla z území řešeného ÚP vzhledem k morfologii terénu; případné další dopravní spojení Záhrabské je třeba hledat na sousedních územích (Beroun, Loděnice, Vráž), což pro chybějící příslušnost nemůže řešit návrh územního plánu Svatý Jan pod Skalou. Podnět uplatněný k zadání byl projednán se sousedním městem Beroun, které v té době začínalo připravovat svůj nový ÚP, navrhované dopravní napojení Záhrabské z Berouna /Lištice nebo Hostim/ nebylo odsouhlaseno SCHKO /viz písemné vyjádření/.
2	Obec Bubovice Bubovice 27 267 18 Karlštejn 506/2012 ze dne 13.9.2012 Věra Jaskevičová, starostka	Žádáme Vás o posouzení možnosti vybudování parkování (odstavných míst) v katastrálním území Svatý Jan pod Skalou pro Skanzen Solvayovy lomy. Oblíbený skanzen je od dubna do října hojně navštěvován, kam přijíždí návštěvníci všech věkových kategorií. Obec Bubovice nemá vybudovaná žádná parkoviště ani odstavná místa, která by vyhovovala k tomuto účelu. Návštěvníci výše jmenovaného skanzenu svými automobily parkují v naší obci na návsi, v severní části naší obce lokalita	připomínce je vyhověno vymezením plochy Z3 (DI-S) - příležitostná parkovací plocha pro průmyslový skanzen Solvayovy lomy (0,0080 ha) /SCHKO vyslovila souhlas/

		„Obytný park Beko-Tako“, na soukromých polích, na obecní zeleni a dále na krajnici silně frekventované krajské komunikace, což není bezpečné pro naše občany, pěší turistiku, cyklisty a samotné návštěvníky.	
--	--	---	--

Vyhodnocení připomínek k návrhu územního plánu uplatněných veřejností podle § 50 odst. 3 stavebního zákona :

č	podatel připomínky a datum podání	autentický text připomínky	vyhodnocení připomínky
1	Michal Šedivý, Svatý Jan pod Skalou 28 20.2.2013	<p>Věc: Připomínka k návrhu územního plánu obce Svatý Jan pod Skalou</p> <p>Dovoluji si Vás tímto požádat o umožnění změny návrhu územního plánu na parcele č. 992/2 v katastru obce Svatý Jan pod Skalou. Žádám o možnost výstavby malé vodní elektrárny na samém konci zmíněného pozemku (těsně u nemovitosti č.p. 16). V souvislosti s tímto Vás také žádám o možnost obnovy původního jezu (rekonstrukce s možností umožnění technologie řízeného jezu) na Loděnickém potoce u pozemku č. 54/1. Prosím také o posouzení možnosti výstavby nového jezu o cca 5 - 10 m níže po směru toku od původního jezu. Prosím také o prověření velikosti zakresleného pozemku 992/2. Návrh územního plánu nekoresponduje se současným snímkem z katastrální mapy. Šířka původního náhonu je pro zmíněný projekt velmi důležitá.</p> <p>V tomto smyslu Vás žádám o doplnění podmínky pro využití vodních ploch.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • množství výstavby MVE na pozemku p.č.992/2 (u čp.16) - v KN:koryto vodního toku - umělé - náhon - vodní plochu upravit v souladu s aktuální mapou KN - připomínce se vyhovuje • v zastavěném území (čp. 16) není třeba vymezovat zvláštní plochu pro MVE, v nezastavěném území není taková plocha v souladu se zájmy ochrany přírody - viz další bod - připomínce se nevyhovuje • obnova jezu na pozemku p.č.54/1 - v ÚP = plochy vodní a vodohospodářské: v návrhu ÚP je přípustné: vodohospodářské stavby na nich, sloužící k zajištění podmínek pro nakládání s vodami - návrh splňuje požadavky připomínky

2	<p>SPOLEČNOST BARBORA o.s., Svatý Jan pod Skalou č.p.11, 266 01 Beroun 11.3.2013</p>	<p>Věc: <u>Námítka dotčeného vlastníka k návrhu územního plánu obce Svatý Jan pod Skalou</u></p> <p>Společnost Barbora o.s. je vlastníkem budovy bez čísla popisného nebo evidenčního na parcele č. st 414 v k. ú. Svatý Jan pod Skalou a dále je nájemcem souvisejících pozemků v oblasti Solvayových lomů.</p> <p>Na základě vlastnických práv k výše uvedené nemovitosti podává naše občanské sdružení, podle ustanovení § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, následující námítku k návrhu územního plánu obce Svatý Jan pod Skalou:</p> <p>Nesouhlasíme se zařazením plochy Skanzenu Solvayovy lomy pod pozemky určené pro plnění funkcí lesa (dále jen PUPFL). Požadujeme zařazení plochy Skanzenu Solvayovy lomy do takového typu ploch, který umožní bezproblémový provoz a rozvoj skanzenu v souladu ostatními zájmy.</p> <p>Touto plochou se rozumí oblast využívaná, či připravovaná k využití, Skanzenem Solvayovy lomy. Plocha je tvořena:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. První těžební etáží (lomové patro, na kterém se nachází úzkorozchodná drážka) ohraničenou lomovými stěnami a hranami svahů. 2. Tělesem bývalé úzkorozchodné dráhy (dnes cesta z lomu přibližně k navrhované zástavbové oblasti Z3). Na toto území má Společnost Barbora o.s. platnou výjimku ze základních ochranných podmínek Národní přírodní rezervace Karlštejn (Usnesení vlády České republiky ze dne 24. května 2006 č. 631 a č. 633). <p>Odůvodnění:</p> <p>Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití a stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu stanovuje pro PUPFL využití, které výrazným způsobem omezuje činnost Skanzenu a brání jeho dalšímu rozvoji.</p>	<p>V této fázi pořizování ÚP (§50SZ) nejde o námítku, nýbrž o připomínku. Námítky proti návrhu územního plánu mohou být podávány až v rámci veřejného projednání návrhu územního plánu podle §52 stavebního zákona, v této fázi pořizování návrh územního plánu ještě není.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vymezení plochy SM-N - smíšené nezastavěného území - v lokalitě Solvayových lomů bylo součástí návrhu ÚP Svatý Jan pod Skalou, který byl projednán ve společném jednání; k tomuto návrhu bylo vydáno nesouhlasné stanovisko dotčeného orgánu z hlediska ochrany PUPFL s tím, že požadované využití lze uskutečnit i zařazením předmětných PUPFL do kategorie lesů zvláštního určení - lesy příměstské a lesy se zvýšenou rekreační funkcí, a to v souladu s opatřeními uloženými orgánem státní správy lesů dle ustanovení § 36 odst. 1) lesního zákona; • pro zařazení lesů do kategorie lesa zvláštního určení není nutné předmětné PUPFL vymezovat v územním plánu; • přitom návrh ÚP naplní zákonnou povinnost § 14 lesního zákona „(1) Projektanti nebo pořizovatelé územně plánovací dokumentace, návrhů na stanovení dobývacích prostor a zpracovatelé dokumentací staveb jsou povinni dbát zachování lesa a řídit se přitom ustanoveními tohoto zákona. Jsou povinni navrhnout a zdůvodnit taková řešení, která jsou z hlediska zachování lesa, ochrany životního prostředí a ostatních celospolečenských zájmů nejvhodnější; přitom jsou povinni provést vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení, navrhnout alternativní řešení, způsob následné rekultivace a uspořádání území po dokončení stavby.“ • vzhledem k tomu, že dotčené území je limitováno několika stupni ochrany - Národní přírodní
---	--	--	--

	<p>Stanovení typu ploch PUPFL pro areál Skanzenu Solvayovy lomy vychází z formálního stanovení typu plochy, které se opírá o charakter plochy uvedený v katastru nemovitostí.</p> <p>Přitom faktický charakter tohoto areálu je výrazným způsobem odlišný od PUPFL. Areál je tvořen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • bývalými lomovými stěnami a etážemi, • zbytky lomových staveb a zařízení, • postupně se obnovujícími společenstvími blízkými okolní krajině, • naučnými stezkami, • geoparkem. • arboretem, • skanzenem. <p>Podle zákona 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, je cílem územního plánování vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.</p> <p>Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský hospodářský potenciál rozvoje.</p> <p>Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků.</p> <p>Zařazením plochy Skanzenu Solvayovy lomy pod pozemky učené pro plnění</p>	<p>rezervace, I. zóna CHKO, Natura 2000-EVL, nadregionální biocentrum, není veřejný zájem na <u>stavebním rozvoji</u> v této lokalitě</p> <ul style="list-style-type: none"> • návrh ÚP nezakazuje uplatnění § 18 odst. 5 stavebního zákona tj.: „V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umísťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra. Uvedené stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, lze v nezastavěném území umísťovat v případech, pokud je územně plánovací dokumentace výslovně nevylučuje.“ • k upravenému návrhu ÚP vydal příslušný úřad souhlasné stanovisko SEA, které je přímým a nezbytným podkladem pro vydání ÚP, pro své rozhodování měl k dispozici všechna uplatněná stanoviska a připomínky včetně této <p>Z výše uvedených důvodů se připomínce nevyhovuje.</p>
--	---	---

	<p>funkcí lesa (PUPFL) by tak nebylo v souladu se základním posláním územního plánování a územního plánu. Výrazným způsobem by upřednostňovalo jeden ze zájmů územního plánování nad ostatními</p> <p>Charakter ploch, na kterých se nachází Skanzen Solvayovy lomy a jejich poloha, umožňuje unikátním způsobem propojit do harmonického celku jak produkční, tak i mimoprodukční funkce lesa a spolu s ochranou průmyslového dědictví a přírody.</p> <p>Propojení různých funkcí tohoto území je ve veřejném zájmu, neboť přispívá k zachování jeho přírodních a kulturně - historických hodnot a zvyšuje turistickou atraktivitu tohoto území, čímž přispívá zároveň k jeho ekonomickému rozvoji.</p> <p><u>Vyřádření vlastníka pozemků Lesy České republiky.. s. p.):</u></p> <p>Skanzen Solvayovy lomy lze považovat za veřejný zájem na úseku ochrany technických památek. Za tímto účelem, tedy existence a provozování tohoto skanzenu, bylo rozhodnutím Krajského úřadu Středočeského kraje schváleno omezení ve využívání pozemků určených k plnění funkcí lesa. Stejně tak vydala souhlas se záměrem v této lokalitě i Správa CHKO Český kras, která činnost skanzenu zahrnula do kulturně výchovných cílů plánu péče o CHKO.</p> <p>Vlastníkem skanzenu dotčených pozemků je ČR, s právem hospodařit pro LČR, s.p - Lesní správu Nižbor. Tato pak uzavřela se společností Barbora (společnost pro zachování důlních a průmyslových památek) nájemní smlouvu čj. NS 13-04-02, kde předmětem pronájmu pozemků je provozování skanzenu a doba pronájmu je stanovena v souladu s rozhodnutím o omezení lesních pozemků v jejich využívání.</p> <p>Vzhledem k výše uvedenému, doporučujeme přehodnocení zařazení předmětné lokality v návrhu územního plánu.</p>	
--	---	--

3	<p>Jan Dobeš, Na Výsluní 54, Svatý Jan pod Skalou - Záhabská - zástupce veřejnosti 18.3.2013 - věcně shodná připomínka</p>	<p>a) Věcně shodná připomínka My, níže uvedení a podepsaní občané Svatého Jana pod Skalou, uplatňujeme v souladu s § 23 odst. 2 a 3g zákona č. 183/2006 Sb., zákon o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“) tuto připomínku k návrhu Územního plánu Svatý Jan pod Skalou, který v současnosti pořizuje Městský úřad Beroun:</p> <p>1. Požadujeme zásadně zrevidovat přístup navrhovaného územního plánu k místní části Záhabská. Plán jejího celkového útlumu je v příkrém rozporu s Místním programem obnovy pro obec Svatý Jan pod Skalou, který byl přijat 14.12.1993. Požadujeme, aby nebyl život na Záhabské tlumen ani omezován na rekreaci a chalupářství způsobem, jaký předkládá navrhovaný ÚP. Požadujeme plnohodnotné začlenění do života obce tak, jak je předpokládal MPO z r. 1993 a jeho Dodatek č. I z r. 1996 a toto výslovně včlenit do ÚP Svatý Jan pod Skalou. MPO vypracovali v r. 1993 Jiří Ševčík, starosta a ing. Václav Šalda, zástupce starosty. Obec se v něm zavázala „poskytovat chalupářům všechny výhody života na vesnici, kterými se mohou těšit i její stálí obyvatelé. Rozhodující bude v tomto směru územní plán obce, který by měl zaručit možnost rekolaudací rekreačních objektů na rodinné domky.“ a v Dodatku č. I pro osadu Záhabská k MPO obce Svatý Jan, vypracovaném starostou Ševčíkem a zástupcem starosty Šaldou, který byl přijat 15.1. 1996 se kromě jiného uvádí bod 10) postupné zabydlení obce: „Obec bude podporovat přestavbu rekreačních objektů na rodinné domky.“ Není nám známo, že by od té doby obec vypracovala další dokumenty, které by tyto cíle měnily, ani že by byla vedena širší debata s občany na toto téma. Považujeme za nepřipustné přistupovat takto k části obce, která představuje řádově polovinu zastavěné plochy, více než pětinu trvale hlášených obyvatel obce (38 ze 176 k 31. lednu 2013) a přes sto evidovaných staveb (z toho 14 rodinných domů).</p>	<p>1.</p> <ul style="list-style-type: none"> • návrh ÚP vychází z veřejně projednaného zadání územního plánu schváleného zastupitelstvem obce dne 3.3.2011, ve kterém bylo kromě jiného v souladu s § 43 stavebního zákona požadováno: „stanovit urbanistickou koncepci rozvoje území obce, jednoznačně vymežit plochy s rozdílným způsobem využití v souladu s vyhláškou č.501/2006 Sb., v platném znění“, „doplnit funkční strukturu řešeného území zejména v oblasti bydlení a vybavenosti s důrazem na respektování krajinných a historických hodnot a limit řešeného území“, „navrhnout pojetí využití pro část Záhabská s ohledem na situování této části území ve II. zóně ochrany CHKO, na přístupnost této lokality z hlediska dopravní obslužnosti tak technické vybavenosti z území sousední obce“, „Územní plán navrhne řešení místní části Záhabská se stávající smíšenou zástavbou bydlení a rekreace, kde většina nezastavěných částí stavebních pozemků je součástí PUPFL. ÚP stanoví podmínky prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu, „ÚP stanoví podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (hlavní využití, pokud je možné jej stanovit, přípustné využití, nepřipustné využití, popřípadě podmíněně přípustné využití)“ • v místní části Záhabská převažuje plocha rekreace nad plochou bydlení, což je potvrzeno i v textu připomínky, převažující - tedy hlavní - způsob využití je stanoven územním plánem v souladu se skutečným využitím plochy - plochy smíšené rekreační (SM-R) • lokalita svojí polohou, utvářením terénu, nepříznivým dopravním napojením, nemožností splnit základní požadavky na komunální obsluhu, zejména dopravní obsluhu, napojení na technickou infrastrukturu a pokrytí veřejnými službami typu zimní údržby komunikací, odvozu odpadků atp., není vhodná pro rozvoj bydlení • stabilizace intenzity zástavby je podmínkou souhlasného stanoviska dotčeného orgánu ochrany přírody <p>Z uvedených důvodů připomínce nebylo vyhověno.</p>
---	--	---	--

	<p>2. Požadujeme zohlednit vliv schvalované veřejně prospěšné stavby VRT/D200 na hydrogeologické poměry, zvláště pak na podzemní vodu v místní části Záhrabská, která je závislá na zásobování vodou z vlastních studen. Požadujeme tedy: 1) vypracování studie řešící vliv stavby na hydrogeologické poměry v dané lokalitě nebo podmínění stavby vypracováním dané studie 2) jako kompenzaci negativního vlivu požadujeme, aby realizace stavby tunelu byla podmíněna výstavbou vodovodu pro Záhrabskou, který bude financovat zřizovatel/stavitel tunelu, nikoliv obec. Vodovod musí proto být součástí ÚP a musel by být dokončen před zahájením stavby tunelu. ÚP schvaluje vedení osy koridoru přímo středem osady Záhrabská, koridor pokrývá celou její rozlohu. Samotná osa je tak přímo pod několika trvale obydlenými domy a všechny ostatní domy jsou z geologického pohledu v její bezprostřední blízkosti. Všechny stavby jsou zde závislé na zásobování vodou z vlastních studen, situace v dané oblasti je taková, že studny k pokrytí nutné potřeby dosahují hloubek běžně 40-60 metrů. V situaci, kdy se takto výrazná důlní stavba přibližuje až na 60 metrů pod dna studen či vrtů, je vážný důvod se obávat o stav vody po její realizaci. Zároveň i ZÚR Středočeského kraje - Vyhodnocení vlivů zásad územního rozvoje na životní prostředí podle přílohy stavebního zákona uvádějí: „Jako záměr s potenciálně velmi významným negativním vlivem na povrchové a podpovrchové vody je hodnocen záměr D200 - koridor VRT Praha - Plzeň resp. D601 - územní rezerva pro koridor VRT ve směru na Plzeň (úsek Beroun - hranice kraje). Svým rozsahem se jedná o velmi významné stavby s vedením trati dlouhým tunelovým úsekem... Konkrétní dopady na geologické a hydrogeologické poměry a zdroje nerostných surovin vyplývající ze zjištěných průchodů navržených tras územím s výskytem důlních děl je třeba ověřit formou báňských posudků.“</p> <p>3. Obdobně jako ÚP upozorňuje na nesoulad právního stavu a aktuálního využití území na několika místech v lokalitě Solvayovy lomy, požadujeme uvést upozornění a následně doporučení aktualizace v případě některých komunikací v osadě Záhrabská. Jedná se zejména o následující pozemky: č. 1039 - fakticky ulice Na Výsluní a část ulice Vrážská č. 1138 - fakticky ulice U studánky. č. 1187 - fakticky ulice Příčná č. 1148 - fakticky část ulice Sedlecká a část ulice Na Spojce č. 69/396 a 69/21, resp. části těchto pozemků - fakticky část ulice Sedlecká Ačkoliv základní struktura stávajících cest je ustálená a zanesena již v historických mapách (od první poloviny 20. stol.), některé ulice jsou v KN dosud vedeny jako pozemek určený k</p>	<p>2.</p> <ul style="list-style-type: none"> obsahem územního plánu nemůže být stanovení podmínek pro umístění vlastní stavby tunelu VRT ani určení investora a termínu výstavby vodovodu pro místní část Záhrabská v souvislosti se stavbou tunelu VRT; upřesnění této problematiky je možné až v navazujících správních řízeních týkajících se vlastní stavby VRT záměr VRT podléhá posouzení vlivu záměru na životní prostředí - EIA podle zák.č. 100/2001 Sb.; součástí dokumentace je mimo jiné i posouzení vlivu na povrchové a podzemní vody; účast veřejnosti v procesu posuzování vlivu na životní prostředí je tímto zákonem zaručena do podmínek využití koridoru VRT bude doplněn text: <i>jako závazný podklad pro další rozhodování v území je prokázání vlivu připravovaného záměru na hydrologické poměry a v případě negativního vlivu návrh odpovídajících kompenzačních opatření</i> této části připomínky je částečně vyhověno <p>3.</p> <ul style="list-style-type: none"> upozornění zpracovatele územního plánu na nesoulad právního stavu a aktuálního využití území je součástí <u>odůvodnění vymezení zastavěného území</u>, které je zákonným obsahem územního plánu a musí vycházet z požadavků stavebního zákona na jeho vymezení návrh územního plánu stávající ulice <u>správně vyznačil jako stabilizované plochy veřejných prostranství</u> v souladu s §7 vyhl.č.501/2006Sb., o obecných požadavcích na využívání území,
--	--	--

		<p>plnění funkcí lesa a dochází tak k paradoxní situaci, kdy mnoho chat i rodinných domů nemá oficiální příjezdovou komunikaci. Tento stav způsobuje reálné komplikace v případě prodeje/koupe pozemků, financování staveb apod.</p> <p>4. Požadujeme zrevidovat a zmírnit omezení rozvoje v oblasti Záhrabské. Požadujeme:</p> <p>1) Návrh ÚP, s. 6: vyloučit větu „Jakékoli rozšiřování ploch pro individuální rekreaci (zejména chat a zahrádek) je nepřipustné.“</p> <p>2) Návrh ÚP, s. 11-12: Stanovení podmínek pro využití ploch... - SM-R plochy smíšené - rekreační: v bodě d) požadujeme možnost zastavěné plochy do velikosti 85 m².</p> <p>3) Bod e) požadujeme přeformulovat na „jakákoli nová výstavba objektů pro individuální rekreaci a bydlení nenavazující na současné stavební pozemky a objekty“</p> <p>4) Požadujeme ponechat možnost případného rozšíření stávajícího stavebního pozemku v případě rozšíření stavby, a to až o 50 %, zároveň však maximálně do rozlohy 85 m². Chceme tak zachovat určitou možnost stavebních úprav pouze na místě dostatečně velkých stávajících objektů, ovšem s možností jejich přizpůsobení současným poměrům. Omezení navrhovaná v ÚP jsou přímým protikladem k Místnímu programu obnovy pro obec Svatý Jan pod Skalou, přijatému 14.12. 1993 a jeho Dodatkem č.I z r. 1996.</p>	<p>v platném znění</p> <ul style="list-style-type: none"> územní plán není dokumentem, kterému by příslušelo měnit druh pozemku zapsaný v katastru nemovitostí, a sestavení přehledu o nesouladu katastru nemovitostí a faktického využívání jednotlivých pozemků je mimo rámec možností územního plánu <p>Připomínka nebyla akceptována.</p> <p>4.</p> <p>1) Připomínce se nevyhovuje. Stabilizací intenzity rekreační zástavby je podmíněno souhlasné stanovisko dotčeného orgánu ochrany přírody. Další rozšiřování ploch by znamenalo neodůvodněný zábor pozemků určených k plnění funkce lesa. Další důvody pro nerozšiřování zástavby v místní části Záhrabská jsou uvedeny v textu odůvodnění k připomínce č.1</p> <p>2) Připomínce se nevyhovuje. Omezení zastavěné plochy rekreační zástavby na max. 60m² je chtěné a plánovité a pro rekreační využití dostačující. Výměra požadovaná v připomínce již odpovídá standardním požadavkům na rodinný dům a trvalé bydlení, ke kterému lokalita z důvodů již výše uvedených není vhodná</p> <p>3) Připomínce se nevyhovuje z důvodů uvedených výše.</p> <p>4) Připomínce se nevyhovuje z důvodů uvedených výše. Stávající zástavba ve svém současném rozsahu a dalším užívání není územním plánem nijak omezena. Navrženou regulací nejsou krácena stávající hmotná práva vlastníků dotčených pozemků.</p>
4	Jan Dobeš, Na Výsluní 54, Svatý Jan pod Skalou - Záhrabská - zástupce	<p>Námítka č. 1</p> <p>Požadujeme zásadně zrevidovat přístup navrhovaného územního plánu k místní části Záhrabská. Plán jejího celkového útlumu je v příkrém rozporu s</p>	<p>V této fázi pořizování ÚP (§50SZ) nejde o námitku, nýbrž o připomínku. Námitky proti návrhu</p>

	<p>veřejnosti</p> <p>22.3.2013 - námítky zástupce veřejnosti k návrhu ÚP</p>	<p>Místním programem obnovy pro obec Svatý Jan pod Skalou, který byl přijat 14.12.1993.</p> <p>Požadujeme, aby nebyl život na Záhrabské tlumen ani omezován na rekreaci a chalupářství způsobem, jaký předkládá navrhovaný ÚP. Požadujeme plnohodnotné začlenění do života obce tak, jak je předpokládal MPO z r.1993 a jeho Dodatek č. I z r. 1996 a toto výslovně včlenit do ÚP Svatý Jan pod Skalou.</p> <p>MPO vypracovali v r. 1993 Jiří Ševčík, starosta a ing. Václav Šalda, zást.starosty. Obec se v něm zavázala „poskytovat chalupářům všechny výhody života na vesnici, kterými se mohou těšit i její stálí obyvatelé. Rozhodující bude v tomto směru územní plán obce, který by měl zaručit možnost rekolaudací rekreačních objektů na rodinné domky."</p> <p>V Dodatku č. I pro osadu Záhrabská k MPO obce Svatý Jan, vypracovaném starostou Ševčíkem a zástupcem starosty Šaldou, který byl přijat 15.1. 1996 se kromě jiného uvádí bod 10) postupné zabydlení obce: „Obec bude podporovat přestavbu rekreačních objektů na rodinné domky."</p> <p>Není nám známo, že by od té doby obec vypracovala další dokumenty, které by tyto cíle měnily, ani že by byla vedena širší debata s občany na toto téma. Považujeme za nepřipustné přistupovat takto k části obce, která představuje řádově polovinu zastavěné plochy, více než pětinu trvale hlášených obyvatel obce (38 ze 176 k 31. lednu 2013) a přes sto evidovaných staveb (z toho 14 rodinných domů). Již jedna z úvodních vět navrhovaného ÚP („Výrazně negativním jevem z hlediska ochrany krajiny je živelný a dlouhodobě neregulovaný růst zejména rekreační lokality Záhrabská a její užívání k trvalému bydlení, případně i podnikání zcela bez adekvátní dopravní a technické vybavenosti." ÚP, s. 4, b) Základní koncepce rozvoje...), je z našeho pohledu nepřijatelná a v zásadě nepodložená - vývoj současného osídlení této části lze považovat za historický (100 let) a v posledních desetiletích již nedochází k významnějším prostorovým změnám.</p> <p>Územní plán nebere v potaz sociální a demografický vývoj lokality, kdy na Záhrabské lze v současné době konstatovat přirozené věkové rozložení od nejmladší až po nejstarší generaci a stabilní sousedské vztahy.</p>	<p>územního plánu mohou být podávány až v rámci veřejného projednání návrhu územního plánu podle §52 stavebního zákona, v této fázi pořizování návrh územního plánu ještě není.</p> <p>1.</p> <p>Místní program obnovy pro obec Svatý Jan pod Skalou je jak již název napovídá vytýčením cílů obce, ke kterým se svojí činností hodlá ubírat a je třeba ho vnímat v kontextu doby, ve které byl přijímán. Teprve územní plán může stanovit urbanistickou koncepci, základní koncepci rozvoje území obce, vymezit plochy s rozdílným způsobem využití a stanovit podmínky pro jejich využití s ohledem na limity území, podmínky a hodnoty území. Územní plán je tím dokumentem, který je postupem stanoveným zákonem projednáván nejen s veřejností, ale i s dotčenými orgány, které hájí veřejné zájmy podle zvláštních předpisů. MPO takovémuto projednání a posouzení podroben nebyl a nemůže být považován za dokument závazný pro vypracování územního plánu. Průzkumy a rozborů území v souvislosti s porovnáním se závaznými právními předpisy ukázaly na nevhodnost dalšího stavebního rozvoje a trvalého bydlení v místní části Záhrabská /podrobněji též v připomínce pod poř.č.3 - 1/. Ani územní plán však nemá nástroje, kterými by mohl ovlivnit přihlašování osob k trvalému pobytu v rekreačních objektech, proto tyto kroky musí být činěny s vědomím, že jde o lokalitu určenou k rekreaci. Režim stávajících staveb kolaudovaných k trvalému bydlení se územním plánem nemění.</p> <p>Připomínka není akceptována.</p>
--	--	--	--

	<p>Námítka č. 2 Požadujeme zohlednit vliv schvalované veřejně prospěšné stavby VRT/D200 na hydrogeologické poměry, zvláště pak na podzemní vodu v místní části Záhrabská, která je závislá na zásobování vodou z vlastních studen. ÚP schvaluje vedení osy koridoru přímo středem osady Záhrabská, koridor pokrývá celou její rozlohu. Samotná osa je tak přímo pod několika trvale obydlenými domy a všechny ostatní domy jsou z geologického pohledu v její bezprostřední blízkosti. Všechny stavby jsou zde závislé na zásobování vodou z vlastních studen, situace v dané oblasti je taková, že studny k pokrytí nutné potřeby dosahují hloubek běžně 40-60 metrů. Uvažujeme-li tunel vedený po úrovni Loděnického potoka, bude tedy vedený v nadmořské výšce cca 240 m.n.m., zatímco nadmořská výška Záhrabské je v různých místech ca. 360-400 m.n.m., tedy ca. 120-160 metrů nad úrovní tunelu. V situaci, kdy se takto výrazná důlní stavba přibližuje až na 60 metrů pod dna studen či vrtů, je vážný důvod se obávat o stav vody po její realizaci. Zároveň i ZÚR Středočeského kraje - Vyhodnocení vlivů zásad územního rozvoje na životní prostředí podle přílohy stavebního zákona uvádějí: Jako záměr s potenciálně velmi významným negativním vlivem na povrchové a pod- povrchové vody je hodnocen záměr D200 - koridor VRT Praha - Plzeň resp. D601 - územní rezerva pro koridor VRT ve směru na Plzeň (úsek Beroun - hranice kraje). Svým rozsahem se jedná o velmi významné stavby s vedením trati dlouhým tunelovým úsekem... Konkrétní dopady na geologické a hydrogeologické poměry a zdroje nerostných surovin vyplývající ze zjištěných průchodů navržených tras územím s výskytem důlních děl je třeba ověřit formou báňských posudků." Skutečnost, že ÚP opomíjí vliv stavby na hydrogeologické poměry dotýkající se stovky nemovitostí, několika desítek trvale žijících občanů a dalších desítek rekreantů, považujeme za hrubé opomenutí. ÚP nezmiňuje žádnou studii dotýkající se tohoto tématu, vyjma vágní formulace „v případě výhledové realizace ... je vhodné posoudit vliv konkrétního záměru na lokalitu Natura 2000, a to jak z hlediska možného působení na přírodní stanoviště (např. reliéf v okolí, dopadů na vodní režim území apod.)... Požadujeme tedy 1) vypracování studie řešící vliv stavby na hydrogeologické poměry v dané lokalitě nebo podmínění stavby vypracováním dané studie 2) jako kompenzaci negativního vlivu požadujeme, aby realizace stavby tunelu</p>	<p>2.</p> <ul style="list-style-type: none"> • do podmínek využití koridoru VRT bude doplněn text: <i>„jako závazný podklad pro další rozhodování v území je prokázání vlivu připravovaného záměru na hydrologické poměry a v případě negativního vlivu návrh odpovídajících kompenzačních opatření“</i> připomínce je částečně vyhověno • koridor VRT je převzat z nadřazené územně plánovací dokumentace, která je včetně stanovených podmínek pro zpracování územního plánu závazná; v řešeném území bude vysokorychlostní trať vedena jako tunelový úsek; v tak krátkém úseku, který zaujímá na území obce Svätý Jan pod Skalou, nemůže být koridor podrobněji zpřesněn • územní plán na základě příslušné právní úpravy pracuje s plochami a koridory, nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem územnímu rozhodnutí; obsahem územního plánu tedy nemůže být stanovení podmínek pro polohové umístění vlastní stavby tunelu VRT, stavby vodovodu ani určení investora, termínu a trasy výstavby vodovodu pro místní část Záhrabská v souvislosti se stavbou tunelu VRT; upřesnění této problematiky je možné až v navazujících správních řízeních týkajících se vlastní stavby VRT • územní plán umožňuje využití ploch jak v zastavěném tak v nezastavěném území pro umístění nezbytné technické infrastruktury • <u>návrh územního plánu byl posouzen jako koncepce z hlediska vlivu na životní prostředí - SEA a bylo vydáno souhlasné stanovisko příslušného úřadu</u> • <u>stavba VRT podléhá posouzení vlivu záměru na</u>
--	--	--

	<p>byla podmíněna výstavbou vodovodu pro Záhrabskou, který bude financovat zřizovatel/stavitel tunelu, nikoliv obec. Vodovod musí proto být součástí ÚP a musel by být dokončen před zahájením stavby tunelu.</p> <p>Podotýkáme, že za normálních okolností by obyvatelé Záhrabské nenapadlo o budování vodovodu v této oblasti uvažovat. Jsme si samozřejmě vědomi i omezení daých umístěním lokality v CHKO, ovšem v případě, kdy je stavbou tunelu výrazně ohrožen stav podzemní vody, nezbyvá, než zároveň s ochranou krajiny požadovat i záruky zachování základních podmínek pro trvalé obyvatelé i ostatní majitele nemovitostí v dosavadní kvalitě.</p> <p>Námítka č. 3</p> <p>Obdobně jako ÚP upozorňuje na nesoulad právního stavu a aktuálního využití území na několika místech v lokalitě Solvayovy lomy, požadujeme uvést upozornění a následné doporučení aktualizace v případě některých komunikací v osadě Záhrabská.</p> <p>Ačkoliv základní struktura stávajících cest je ustálená a zanesena již v historických mapách (od první poloviny 20. stol.), některé ulice jsou v KN dosud vedeny jako pozemek určený k plnění funkcí lesa a dochází tak k paradoxní situaci, kdy mnoho chat i rodinných domů nemá oficiální příjezdovou komunikaci. Tento stav způsobuje reálné komplikace v případě prodeje/koupe pozemků, financování staveb apod. Jedná se zejména o následující pozemky:</p> <p>č. 1039 - fakticky ulice Na Výsluní a část ulice Vrážská č. 1138 - fakticky ulice U studánky č. 1187 - fakticky ulice Příčná č. 1148 - fakticky část ulice Sedlecká a část ulice Na Spojce č. 69/396 a 69/21, resp. části těchto pozemků - fakticky část ulice Sedlecká</p> <p>Námítka č. 4</p> <p>Požadujeme zrevidovat a zmírnit omezení rozvoje v oblasti Záhrabské.</p> <p>Jako její současní obyvatelé v žádném případě nechceme, aby se z této lokality stal další z pražských satelitů. Zároveň jsme přesvědčeni, že dostatečné omezení nadměrnému osidlování je dáno již samotnými specifiky této lokality: omezená příjezdová cesta, zásobování vodou z vlastních studní, neexistence plynofikace či kanalizace, začlenění v CHKO... Na druhé straně se občas najdou lidé ochotní dané potíže podstoupit a žít zde</p>	<p>životní prostředí - EIA podle zák.č. 100/2001 Sb.; součástí dokumentace je mimo jiné i posouzení vlivu na povrchové a podzemní vody; účast veřejnosti v procesu posuzování vlivu na životní prostředí je tímto zákonem zaručena</p> <p>3.</p> <ul style="list-style-type: none"> • upozornění zpracovatele územního plánu na nesoulad právního stavu a aktuálního využití území je součástí <u>odůvodnění vymezení zastavěného území</u>, které je zákonným obsahem územního plánu a musí vycházet z požadavků stavebního zákona na jeho vymezení • návrh územního plánu <u>stávající ulice správně vyznačil jako stabilizované plochy veřejných prostranství</u> v souladu s §7 vyhl.č.501/2006Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění • územní plán není dokumentem, kterému by příslušelo měnit druh pozemku zapsaný v katastru nemovitostí, a sestavení přehledu o nesouladu katastru nemovitostí a faktického využívání jednotlivých pozemků je mimo rámec možností územního plánu <p>Připomínka nebyla akceptována.</p> <p>4.</p> <p>1) Připomínce se nevyhovuje. Stabilizací intenzity rekreační zástavby je podmíněno souhlasné stanovisko dotčeného orgánu ochrany přírody. Další rozšiřování ploch by znamenalo neodůvodněný zábor pozemků určených k plnění funkce lesa. Další důvody pro nerozšiřování zástavby v místní části Záhrabská jsou uvedeny</p>
--	--	---

	<p>v souladu s okolní přírodou. V nich také vidíme smysluplnou budoucnost kulturního zabydlení této lokality. Alternativou by bylo postupné pustnutí pozemků, jejichž majitelé dlouhodobě ztrácejí o podobný styl rekreace zájem.</p> <p>Upozorňujeme, že omezení navrhovaná v ÚP jsou přímým protikladem k Místnímu programu obnovy pro obec Svatý Jan pod Skalou, přijatému 14.12. 1993 a jeho Dodatkem č.I z r. 1996 („Rozhodující bude v tomto směru územní plán obce, který by měl zaručit možnost rekolaudací rekreačních objektů na rodinné domky.“)</p> <p>Požadujeme:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Návrh ÚP, s. 6: vyloučit větu „Jakékoli rozšiřování ploch pro individuální rekreaci (zejména chat a zahrádek) je nepřipustné.“ 2) Návrh ÚP, s. 11-12: Stanovení podmínek pro využití ploch... - SM-R plochy smíšené - rekreační: v bodě d) požadujeme možnost zastavěné plochy do velikosti 85 m². Příklady staveb, realizovaných v lokalitě během posledních let dokazují, že vhodně umístěné a projektované stavby o rozloze i okolo 80-100 m² nijak nenarušují ráz území, naopak poskytují přiměřený komfort k trvalému soužití s krajinou. Jsme ochotni pochopit a připustit regulaci směrem ke schvalování rekreačních staveb namísto rodinných domů, ovšem za podmínky zachování možnosti jejich rozumné velikosti i pro možnost trvalého obývání. 3) Bod e) požadujeme přeformulovat na „jakákoli nová výstavba objektů pro individuální rekreaci a bydlení nenavazující na současné stavební pozemky a objekty“ 4) Ze stejného důvodu požadujeme ponechat možnost případného rozšíření stávajícího stavebního pozemku v případě rozšíření stavby až o 50 %, zároveň však maximálně do rozlohy 85 m². Zachovává se tak možnost stavebních úprav pouze na místě dostatečně velkých stávajících objektů, ovšem s možností jejich přizpůsobení současným poměrům. Příkladem může být rekonstrukce/přestavba dřevěné chaty s rozlohou 40 m² na menší domek o 60 m², zároveň ale například chatku s 20 m² nebude možné zvětšit na více než 30 m². 	<p>v textu odůvodnění k připomínce č.1</p> <p>2) Připomínce se nevyhovuje. Omezení zastavěné plochy rekreační zástavby na max. 60m² je chtěné a plánovité a pro rekreační využití dostačující. Výměra požadovaná v připomínce již odpovídá standardním požadavkům na rodinný dům a trvalé bydlení, ke kterému lokalita z důvodů již výše uvedených není vhodná</p> <p>3) Připomínce se nevyhovuje z důvodů uvedených výše.</p> <p>4) Připomínce se nevyhovuje z důvodů uvedených výše.</p> <p>Stávající zástavba ve svém současném rozsahu a dalším užívání není územním plánem nijak omezena. Navrženou regulací nejsou krácena stávající hmotná práva vlastníků dotčených pozemků.</p>
--	---	--

**VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK
UPLATNĚNÝCH PODLE §52 Odst. 3 STAVEBNÍHO ZÁKONA**

č	podatel připomínky a datum podání	úplné znění nebo významná část připomínky	vyhodnocení připomínky
1	Jiří TÝFA Lhotka u Berouna 16 Chyňava, 266 01 Beroun 11.9.2013 č.j.MBE/52627/2013/ÚPRR-SkO	uplatňuji tuto připomínku k návrhu územního plánu obce Svatý Jan pod Skalou (dále jen „ÚPO“): Návrh umístění plochy přestavby P3 do pozemkové parcely č. 30 v k. ú. a obci Svatý Jan pod Skalou je v rozporu s ust. § 9 odst. 3 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „památkový zákon“), negativním způsobem zasahuje do povinností vlastníka kulturní památky stanovených v § 9 odst. 1 památkového zákona, je v rozporu se „Zadáním ÚPO Svatý Jan pod Skalou“, a je v rozporu i s některými ustanoveními vlastního „Návrhu ÚPO Svatý Jan pod Skalou“.	připomínka byla akceptována plocha P3 bude z návrhu územního plánu vyřazena
2	ARCIBISKUPSTVÍ PRAŽSKÉ Hradčanské nám. 16 Praha 1 18.9.2013 č.j.MBE/54149/2013/ÚPRR-SkO	Pozemek p.č. 928/1 Jako vlastník pozemků, které přímo sousedí s pozemkem p.č. 928/1, uplatňujeme připomínku k jeho navrženému využití. Požadujeme, aby v části pozemku p.č. 928/1, která přiléhá k našemu areálu viz. přiložený schematický zákres byl změněn způsob využití z plochy veřejných prostranství (PV) na stejnou plochu, jako pozemky sousedního areálu bývalého benediktinského kláštera pozemek p.č. st. 18/1, p.č. 18/2, p.č. 18/3 a p.č. 18/4. V budoucnu hodláme s vlastníkem pozemku p.č. 928/1 a dotčenými orgány státní správy řešit způsob a možnost uzavření areálu, které bylo necitlivě zbouráno.	připomínce se nevyhovuje návrh územního plánu potvrzuje stávající stav majetkové držby a využití území; požadavek je uplatňován vůči cizímu vlastnictví; s ohledem na nemožnost vytvořit v zastavěném území další nové veřejné prostranství, které by sloužilo shromažďování osob a příležitostného parkování při významných kulturních a společenských akcích pořádaných v obci, považuje obec zachování rozsahu veřejného prostranství na parc.č. 928/1 za věc veřejného zájmu. Vytvářet a chránit bezpečně přístupná veřejná prostranství v zastavěném území je obecným požadavkem na vymezování ploch deklarovaným v ustanovení §3 odst. 5) vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.
3	Jan DOBEŠ Na Výsluní 54, Záhrabská Svatý Jan pod Skalou 18.9.2013 č.j.MBE/54203/2013/ÚPRR-SkO	Připomínka 1 Navrhovaný územní plán, přestože v úvodu deklaruje jako hlavní zásadu „zachování kontinuity vývoje historické sídelní struktury a obnovu dochovaných hodnot...“, prioritně ... tlak na záchranu stávajících fondů před extenzivním přelítím výstavby na volné plochy jako prostředku ochrany unikátní krajiny", zásadním způsobem nerespektuje a opomíjí sociologický, demografický a urbanistický vývoj společnosti a krajiny v průběhu posledních desetiletí, zvláště v následujících oblastech: 1) V části Záhrabská nerespektuje souvislý, dlouhodobý a přirozený faktický přechod od rekreační funkce k trvalému osídlení. Navrhovaná „chtěná omezení" tak bohužel pouze maskují neochotu současného zastupitelstva reagovat na novou situaci a potřeby obyvatel, kteří mají více či méně dlouhodobé vztahy k danému území. 2) V části Sedlec se navrhovaná plocha přestavby P1 zásadně vymyká jedinečnému krajinnému rázu údolí spodního toku Loděnice. Historický ráz zastavěného území	Připomínka 1 1) připomínce není vyhověno V místní části Záhrabská výrazně převažuje funkce rekreační, potřeby obyvatel pro rekreační lokality jsou diametrálně odlišné od potřeb pro trvalé bydlení. Nároky na dopravní a technickou obsluhu území pro trvalé bydlení nelze v dané lokalitě v souladu s platnými předpisy zajistit. Snahy rozvoje bydlení ve svém důsledku snižují kvalitu rekreace. Územní plán stanovuje optimální podmínky využití této specifické lokality, které představují rozumný kompromis sledující vyváženost soukromých a veřejných zájmů.

		<p>je zde charakterizován situováním staveb podle hlavní komunikace (s výjimkou boční ulice ve „starém“ Sedlci, sledující údolí potoka) a na území Svatého Jana pod Skalou i sousedící Hostími a osadě „v Kozlí“ není dosud narušen (snad jen novostavbami právě v Sedlci v záplavovém území v blízkosti kapličky). Navrhovaná transformace plochy P1 by tak zásadně narušila ráz údolí kumulací několika desítek (až 30) rodinných domů (o stylu architektury nemluvě) do několika bočních uliček. V navrhované ploše by současné povaze okolního, historicky plynule zastavěném území odpovídalo maximálně 10-15 domů s příslušnými zahradami.</p> <p>3) Navrhovaná plocha přestavby P1 přináší do budoucna podle způsobu zastavěnosti (uvažujeme 15-30 RD) řádově 50-100 nových obyvatel, což představuje zvýšení současného stavu o čtvrtinu až polovinu. Územní plán nezmiňuje vliv této skutečnosti na dopravu v oblasti, bohužel zřejmě není v jeho možnostech uvažovat například o požadavcích na regionální školství (umístění 10-20 dětí do okolních škol) či zdravotnictví</p> <p>Přípomínka 2 Zařízení plochy P3 (veřejné prostranství / parkoviště) mezi stavby a opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, považují za nepřipustný a násilný zásah do vlastnických práv majitele, zvláště s ohledem na to, že zamýšlený záměr neslouží přímo obyvatelům obce, nýbrž turistickému ruchu (ke kterému mimochodem nemá obec zcela vyjasněný vztah a koncepci).</p>	<p>2) a 3) přípomínka byla akceptována Návrh územního plánu byl upraven a stanovil využití plochy P1 pro maximálně 15 RD.</p> <p>Navržená změna stávající zástavby - zemědělský areál původně určený k chovu drůbeže, později využívaný ke skladování - na plochu bydlení v max. 15 RD představuje menší dopravní zátěž oproti původnímu využití.</p> <p>Územní plán vymezil plochy občanského vybavení, stávající zařízení jsou plošně i funkčně stabilizovaná. Další zařízení občanského vybavení (např. školství, zdravotnictví) pak mohou být umísťována v souladu s příslušnými regulativy i v plochách obytných a zejména smíšených jako součást, resp. doplněk obytných objektů. Vlastní realizace takových zařízení však závisí na možnostech obce, případně na aktivitě podnikatelských subjektů.</p> <p>Přípomínka 2 Přípomínka byla akceptována - plocha P3 byla z návrhu územního plánu vypuštěna.</p>
4	<p>PaeDr. Vladimíra RATTAYOVÁ Radimova 138/29 Praha 6 - Břevnov</p> <p>18.9.2013 č.j.MBE/54267/2013/ÚPRR-SkO</p>	<p>1. Návrh územního plánu nedostatečně zohledňuje koncept systematického budování protipovodňových opatření na spodním toku potoka Loděnice. Poslední povodňový stav z června letošního roku (2013) potvrdil, že nejrizikovějším faktorem, který může občany a život v celé obci Svatý Jan pod Skalou negativně postihnout je rozvodnění potoka Loděnice. Dle mého názoru návrh územního plánu však tuto skutečnost nedostatečně zohledňuje. Pravidelné rozvodnění toku Loděnice, které se každoročně opakuje a pravidelné povodně, jejíž příčinou jsou vydatné srážky v daném regionu, způsobují opakovaně škody na majetcích občanů i obce a v extrémních případech paralizují samotný chod obce. Každoročně opakující se povodně poukazují, že za současného stavu jsou v případech rozvodnění potoka Loděnice nejkritičtější místa v okolí prvního silničního mostu v místní části Sedlec a to na obou březích potoka. Zejména pak oblast nad mostem, kdy most při povodních nepojímá průtok potoka Loděnice a vytváří překážku de facto hráz a vrací zpětnou vlnu do lokality směrem proti proudu tohoto toku. V této lokalitě jsou situovány staré zástavby (jsem jedním z majitelů nemovitostí), vznikají zde zástavby nové a jsou zde umístěny hned dva zdroje pitné vody (nový vodní zdroj sloužící k veřejnému zásobování pitnou vodou a zdroj pitné vody sloužící pro areál bývalé drůbežárny). Nový zdroj pitné vody určený pro veřejné zásobování byl za dobu své životnosti cca 1,5 roku (uvedeno do provozu březen 2012) 2x postižen povodní a provozovatelem na několik dnů dočasně odpojen.</p>	<p>1. Přípomínce není vyhověno Protipovodňová opatření si vyžadují řešení na úrovni projektu a takovou podrobnost nelze řešit v měřítku územního plánu /dle §43 odst. 3 stavebního zákona územní plán nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím/. Územní plán v plochách vodních a vodohospodářských a v plochách přilehlých k vodnímu toku Loděnice budování zařízení s protipovodňovou funkcí umožňuje.</p>

		<p>Domnívám se proto, že by v systematickém budování konceptu protipovodňových opatření měla být zejména soustředěna pozornost na místa, která jsou při povodních ohrožená jako první a kde může dojít ke značným škodám a samozřejmě i se zohledněním skutečností, že na těchto kritických místech jsou umístěny strategické objekty jako jsou právě zdroje pitné vody určené jak pro veřejnost tak i průmysl. Současný návrh územního plánu zahrnuje pouze jedinou změnu ve smyslu zásahu do plochy vodní a vodohospodářské a to malou víceúčelovou vodní nádrž o ploše 1800m² umístěnou na louce mezi místní částí Sedlec a místní částí Sv. Jan pod Skalou tzv. nad Mlejnem. Tato vodní plocha má být napájena náhonem bývalého mlýna, který je napojen na potok Loděnice nad jezem tzv. Na cihelně (spodní část toku v místní části Sedlec). Tento jez do značné míry ovlivňuje i úroveň hladiny v horní části místní části Sedlece, tj. v současné době nejrizikovějších míst poškozující každoroční povodně. Pakliže má obec zájem budovat účinná protipovodňová opatření, mělo by dojít ke snížení výše zmiňovaného jezu a budovat opatření, která posilují retenční schopnosti a regulaci dolního toku potoka Loděnice v místech mezi obcemi Loděnice Jánská a Svatý Jan pod Skalou - Sedlec a zajistit bezpečné svedení a průtok povodňové vlny místní částí Sedlec, kde jak se ukázalo živelní při posledních povodních (červen2013) napáchal největší škody, tak i místní částí Svatý Jan pod Skalou, která je situovaná po proudu toku potoka Loděnice pod místní částí Sedlec.</p> <p>2. Přehodnocení umístění stavby čerpací stanice odpadních vod poblíž silničního mostu přes potok Loděnice v místní části Sedlec</p> <p>Již z výše uváděných důvodů (bod 1.) neshledávám za vhodné umístění objektu čerpací stanice odpadních vod do navrhovaného místa (K2) tzv. naproti domu pana Potočky. Jedná se o lokalitu, která je pravidelně postihována rozvodněným potokem. Nebezpečí vyplavování splaškové vody, která má být tlakově přečerpávána do COV Loděnice Jánská, do koryta potoka Loděnice. Dále se také jedná o reálné nebezpečí častého zápachu v samotném centru místní části Sedlec (autobusová zastávka, dětské hřiště, sportovní hřiště, veřejný altán) zmiňované areály a objekty jsou ve vzdálenosti do 100m ve směru východ a severovýchod od místa umístění čerpací stanice splaškových vod - viz dokument Vyhodnocení vlivů územního plánu Sv. Jan pod Skalou - větrná růžice).</p> <p>3. Změna podmínky zpracování územní studie u plochy přestavby P1</p> <p>Navrhovaná plocha P1 je v současné době zastavěna zemědělskými budovami (bývalá slepičárna). Z dostupných dat o územní studii do evidence územně plánovací činnosti vyplývá, že pakliže má dojít na této ploše k výstavbě rodinných domů, musí být před realizací této výstavby zhotovena územní studie. Povinnost vyhotovení studie je stanovena na období osmi let od vydání územního plánu (viz dokument Územní plán Svatý Jan pod Skalou- IA. Textová část). Domnívám se, že vypořádání závazků</p>	<p>2. Připomínka je vyhověno</p> <p>Územní plán pro místní část Sedlec stanovuje koncepci odkanalizování splaškovým kanalizačním systémem s odvedením splaškových vod do ČOV Loděnice. Nová splašková kanalizace bude uložena ve veřejně přístupných plochách. Technické řešení vlastní stavby kanalizace bude předmětem podrobnější dokumentace pro územní rozhodnutí. Pokud z technického řešení vyplyne potřeba osadit na kanalizačním systému čerpací stanici, bude o jejím umístění rozhodnuto v příslušném správním rozhodnutí. Čerpací stanice splaškových vod bude z návrhu územního plánu vypuštěna.</p> <p>3. Připomínka není vyhověno</p> <p>Podle ust. § 43 odst. 2 stavebního zákona musí být lhůta pro vložení územně plánovací činnosti přiměřená. Navržená lhůta 8 let tuto přiměřenost splňuje. Pokud se prokáže potřeba změny, je tak možno učinit v rámci vyhodnocování územního plánu,</p>
--	--	---	--

		dotčených stran plynoucích z let, kdy byl násilně zemědělský areál vybudován a případná demontáž a likvidace hal jsou sami o sobě velmi časově náročné. Proto se domnívám, že podmínka zajišťující povinnost vyhotovení územní studie pro tuto výstavbu je nedostačující. Po uplynutí osmi let již nebude k výstavbě potřeba zhotovovat územní studii, která zásadně promlouvá do charakteru výstavby a ustanovuje podmínky, které při realizaci výstavby musí být splněny. Navrhuji proto stanovit dostatečný časový interval vymezující povinnost vyhotovení územní studie a to na období alespoň 20 let.	ke kterému podle §55 stavebního zákona pořizovatel nejpozději do 4 let po vydání a poté nejméně jednou za 4 roky zpracovává zprávu o uplatňování územního plánu.
5	SVATOJÁNSKÁ SPOLEČNOST Jiří Ševčík, předseda Svatý Jan pod Skalou 11 17.9.2013 č.j.MBE/54472/2013/ÚPRR-SkO	<p>1. Připomínka k urbanistickému řešení centra obce ve vztahu ke zdejším památkám - Námítka k zamýšlenému oplocování a dělení prostranství v historickém centru obce Vznášíme tímto připomínku ohledně záměrů Arcibiskupství pražského a snah o nové oplocování pozemků v bezprostředním okolí budovy býv. kláštera ve Sv. Janě. Budova kláštera tvoří s kostelem jednotný komplex, který je historicky i geograficky dlouhodobě vnímán a dokonce i evidován jako památka nejvyššího kulturního významu. Budova kláštera byla do dnešní kvadrurní podoby do detailu navržena a proporcionálně dovedena k dokonalosti jedním z nejvýznamnějších architektů českého baroka Kiliánem Ignácem Dientzenhoferem. Stavba poslední části konventu byla dokončena v roce 1731. Od té doby již nikdy v historii nebyl prostor před klášteřem uzavřen, ani oplocen. Jednak pro to nebyl žádný důvod, protože klášter má dostatek hospodářských pozemků a odstavných ploch ve svém okolí (dnes jsou prakticky nevyužité), které vždy byly využívány jako zázemí pro konvent, jednak by zeď významně bránila pohledu na ucelenou umělecky zdobenou čelní stěnu prelatury. Stalo se tak až v roce 1952-3, kdy zdejší budovu totalitní režim násilným způsobem přestavěl na věznici a bez jakéhokoli stavebního povolení obehnal čtyřmetrovou tvárniceovou věžeňskou zdí s ostnatým drátem.</p> <p>21. let trvalo, než byly naplněny snahy obce a veřejných občanských hnutí a černá stavba v podobě věžeňské zdi mohla být po mnoha procesech se svolením nejvyšších soudních instancí - a konečně i nového arcibiskupa Dominika Duky - alespoň z prostranství před klášteřem odstraněna. Zboření zdi do té doby urputně bránil majitel - Arcibiskupství pražské a nájemce - provozovatel školy v osobě ředitelky Mgr. Jany Fellnerové, kteří tvárniceovou zeď prohlásili za součást budovy - dokonce i za barokní památku.</p> <p>Svatojánská společnost - sdružení na ochranu a zvelebování památek v obci Svatý Jan pod Skalou, s podporou Konfederace politických vězňů, byla vedle Obecního úřadu jedním z hlavních aktérů zboření zdi. Z uvedených morálních, principiálních i historických důvodů jsme proti jakékoli snaze o oplocování, dělení, zabírání a směňování pozemků před klášterním prostranstvím. Zdejší prostor musí zůstat otevřený a přístupný bez ohledu, komu daný pozemek náleží. Celé prostranství je třeba vnímat jako jednotný a nedělitelný celek, a takto musí být také urbanisticky a architektonicky samostatně řešen ve spolupráci a konsenzu všech majitelů dotčených pozemků. Rozdělení pozemků by mělo být maximálně symbolické - na</p>	<p>1. Připomínka je návrhem ÚP vyhověno. Veřejné prostranství (parc.č. 928/1 v k.ú. Svatý Jan pod Skalou) před kostelem Sv. Jana křtitele a před budovou bývalého kláštera územní plán vymezuje v ploše odpovídající zápisu v katastru nemovitostí a nenavrhuje zde žádné změny.</p>

		<p>úrovni drobných parkových úprav či vymezených ploch pro chodce, hrazená místa pro parkování, požární zóny apod. Stejně jako by zdejší klášter a kostel neměl být obestavěn zdmi a ploty, a to provizorně, neměly by zde být v rámci úprav ani svévolně vysazovány nové vysokorostoucí dřeviny, které by pohledově prostranství narušily. K tomu zde máme nedaleký rozlehlý park a dostatek lesů v okolí.</p> <p>2. Připomínka k urbanistickému řešení centra obce ve vztahu ke zdejším památkám - Přesunutí parkové zdi</p> <p>Druhá naše připomínka se týká také zdi tentokrát parkové. Ta byla po dlouhá desetiletí vnímána jako jedna z charakteristických dominant obce. Dokud nebyla lhostejností majitelů, údržbou silnic a povětrnostními vlivy přivedena do stavu zbořeníště.</p> <p>Zdejší Vyšší odborná pedagogická škola si v ohledu na zdejší památky (snad s výjimkou svého působiště - budovy samotné) nepočínala nikdy zodpovědně. Tato lhostejnost se dotkla i parkové zdi, kterou nečinně po dvě desetiletí ignorace, patrně i úmyslu, nechala vandalsky pobořit, bez jakéhokoli zajištění, náznaku oprav či dokonce odstranění či zabezpečení pobořených částí před rozkrádáním! Poslední ucelená fotografie parkové zdi pochází z roku 1994, tedy z roku, kdy zde byla škola otevřena.</p> <p>Zed' byla udržována dokonce i v dobách totality, kdy čas od času došlo k uvolnění některých cihel či propadnutí jednoho pilíře. Zed' je nyní ve stavu, že už ani jediné z několika desítek polí jedinečné mozaiky ze starých, vysoko přepalovaných ručních cihel specifických rozměrů, nestojí pohromadě. Poté, co se samovolně zřítíl první z pilířů zdi a vše bylo nečinně ponecháno ve zbořeném stavu, byla v průběhu desetiletí načatá zed' vandaly a povětrnostními vlivy zcela doničena. Postupně byly násilně vykopány a povaleny na dvě desítky polí a pilířů památné zdi.</p> <p>Od 60. let 20. Století zde byla pravidelně asfaltována silnice, kdy ob jeden rok přibýlo na cestě několik cm šterku s asfaltem. Tato strana původní zdi tak byla navýšena, a nikdo už nedomyslel přirozené možnosti odtékání dešťových vod. Základy zdi jsou tak výrazně narušeny tlakem silnice a mrznoucí vodou. Pádem několika mohutných pilířů se projevily naplno známky nestabilního podloží. Svoji roli sehrává i zimní pluzení sněhu ze silnice, kdy jsou masy sněhu pluhem navaleny přímo na zed'.</p> <p>Uvažujeme-li do budoucna o obnovení této památky, je třeba zajistit dostatečnou dilataci mezi zdí a silnicí. Kvůli vodě, kvůli převýšení a vzdálenosti od komunikace. Zed' je dále potřeba postavit (resp. Přeložit) na nových základech a pokud možno dále od silnice. Záležitost byla konzultována se statiky a stavebními odborníky. Jak velká vzdálenost od silnice by byla bezpečná, to už je věcí technickou. Nechť posoudí odborníci. Uzemní plán vhodně řeší přesun zdi směrem do parku s využitím vzniklé mezery pro zřízení chodníku. Ze strany majitelů jsou však tendence současný neúnosný stav památky ignorovat a její přemístění neumožnit. I to přesto, že park v okolí zdi nebyl školou nikdy využíván pouze nahodile spásán volně pobíhajícími kozami. Také proto, že okolí zdi je plné rozvalin, ze kterého dvacet let pouze prorůstá divoce křoví.</p> <p>Náš hlas není pro věc rozhodující, jako např. stanovisko památkářů, ale přesto se Svatojánská společnost v zájmu</p>	<p>2. Připomínka není vyhověno</p> <p>Plocha P3 a propojovací cesta ke klášteru byla z návrhu územního plánu vypuštěna. Důvodem je ochrana celistvosti nemovité kulturní památky i nesouhlas vlastníka předmětných nemovitostí s návrhem řešení.</p>
--	--	---	---

		záchrany zdejší památky - parkové zdi - musí vyslovit proti snahám majitelů parku a vyslovit územnímu plánu ve věci přesunu a záchrany zdi podporu.	
--	--	---	--

Grafická část odůvodnění územního plánu obsahuje přílohy č. 5 a č. 6 a str.č. 25 textové části odůvodnění - příloha č.1 tohoto opatření obecné povahy, kterými jsou tyto výkresy:

- příloha č. 5 - výkres č. 4 - Koordinační výkres, měřítko 1:5000
- příloha č. 1, strana č. 25 - výkres č. 5 - Výkres širších vztahů, měřítko 1:25000
- příloha č. 6 - výkres č. 6 - Výkres předpokládaných záborů půdního fondu, měřítko 1:5000

Poučení:

Proti územnímu plánu Svatý Jan pod Skalou vydanému formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád).

Ve Svatém Janu pod Skalou dne

Ing. Pavel Vokál
starosta obce



Jiří Ševčík
místostarosta obce

Přílohy:

- Příloha č. 1 - Textová část: Územní plán - Svatý Jan pod Skalou, v rozsahu stran č.1 až č.19, odůvodnění územního plánu v rozsahu stran č. 20 až č. 45, výkres č. 5 - Výkres širších vztahů, měřítko 1:100000- strana č. 25 textové části
- Příloha č. 2 - výkres č. 1 - Výkres základního členění území, měřítko 1:5000
- Příloha č. 3 - výkres č. 2 - Hlavní výkres, měřítko 1:5000
- Příloha č. 4 - výkres č. 3 - Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací, měřítko 1:5000
- Příloha č. 5 - výkres č. 4 - Koordinační výkres, měřítko 1:5000
- Příloha č. 6 - výkres č. 6 - Výkres předpokládaných záborů půdního fondu, měřítko 1:5000
- Příloha č. 7 - Vyhodnocení vlivů územního plánu Svatý Jan pod Skalou na udržitelný rozvoj území