

**Praha:** 28. 8. 2017  
**Číslo jednací:** 098094/2017/KUSK  
**Spisová značka:** SZ\_098094/2017/KUSK  
**Vyřizuje:** Mgr. Lucie Tučková/ I. 773  
**Značka:** OŽP/Tuč

Obecní úřad Vysoký Újezd  
Vysoký Újezd č. p. 25  
257 44 NETVOŘICE

Krajský úřad Středočeského kraje, se sídlem Zborovská 11, Praha 5, jako věcně a místně příslušný správní orgán, uplatňuje u pořizovatele podle ustanovení § 47 odst. 2, s použitím ust. § 4 odst. 7, zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů toto

## **S O U H R N N É   V Y J Á D Ř E N Í**

k návrhu **zadání** územního plánu

### **Vysoký Újezd**

Řešeným územím je správní území obce Vysoký Újezd, které je tvořeno jedním katastrálním územím Vysoký Újezd, dvěma sídly: Větrov a Vysoký Újezd. V obci žije cca 200 obyvatel.

Návrh územního plánu naváže na dosud platný územní plán obce Vysoký Újezd a bude zohledňovat dosavadní kontinuální vývoj se změnami vyplývajících z následně uvedených požadavků. Změny v rozsahu již vymezených zastavitelných ploch dle ÚPO však nejsou vyloučeny, naopak zadáním se umožňuje znovu prověřovat jejich vhodnost, územní rozsah a využití území. V návrhu územního plánu budou prioritně prověřeny dále uvedené konkrétní plochy.

Rozvoj jednotlivých sídel bude navržen v souladu s demografickým vývojem a odpovídajícím stavem dopravní a technické infrastruktury. Rozvoj v návaznosti na samoty se vylučuje. Stavební rozvoj na lesních pozemcích se vylučuje. Bude zachován charakter obce, respektovány současné hodnoty a historické uspořádání všech sídel obce a navržen rozvoj, který bude reagovat na nové podmínky v území. Koncepce rozvoje bude v návrhu územního plánu řešena tak, aby nedocházelo k zatěžování životního prostředí a funkcí ekologické stability. V územním plánu bude dále zohledněna poloha řešeného území v oblastech krajinného rázu Benešovsko, Střední Povltaví, Sedlčansko. Sídelní struktura ani širší vztahy nebudou územním plánem zásadním způsobem měněny, nová sídla ani samoty určené pro bydlení nebo rekreaci, které by nenavazovaly na zastavěné území obce, nebudou navrhovány. Územní plán stanoví podmínky pro využití zastavěného území a navrhne a prověří vhodné zastavitelné plochy pro rozvoj obce v souladu se základní strategií jejího dalšího vývoje sledovanou orgánem obce.

Cílem územního plánu bude návrh přiměřených zastavitelných ploch, zejména pro bydlení v plochách venkovského bydlení a plochách smíšených obytných.

### **Územním plánem budou prověřeny konkrétní záměry:**

- prověřit zastavitelné plochy dané platnou územně plánovací dokumentací:

Zastavitelná plocha - bydlení v sídle Vysoký Újezd, Větrov, plochu navazující na zastavěné území a zastavitelné plochy sídla Nedvězí, obce Rabyně, v osadě Faberka

Zastavitelná plocha - občanské vybavení Vysoký Újezd (zařízení pro sport a rekreaci)

Zastavitelná plocha - výroba Vysoký Újezd

Zastavitelná plocha - technická infrastruktura Vysoký Újezd (ČOV), Větrov (ČOV a vodojem)

Plocha zeleně v sídle a okolí - sady a zahrady Vysoký Újezd, Větrov

Zastavitelná plocha - veřejná prostranství

Plochy bydlení celkem: Stávající Územní plán obce Vysoký Újezd umožňuje na vymezených dosud nezastavěných zastavitelných plochách výstavbu cca třiceti až třiceti sedmi rodinných domů (30 až 37 RD). Zastavitelné plochy tak v současné době umožňují nárůst obyvatelstva o cca 100 až 120 osob.

- prověřit nad rámec záměrů vyplývajících z platného územního plánu obce jiné záměry na změny využití ploch:

- P1 Plochy v zastavěném území
- P2 Plocha zahrady s požadavkem na využití pro stavbu
- P3 Plocha s požadavkem na využití pro stavby rodinných domů
- P4 Plocha s požadavkem na využití pro stavby rodinných domů
- P5 Plocha s požadavkem na využití pro stavbu rodinného domu nebo stodoly
- P6 Plocha s požadavkem na využití pro stavbu rodinných domů
- P7 Plocha s požadavkem na využití pro stavbu rodinného domu
- P8 Plocha v zastavěném území s požadavkem na využití pro výrobu
- P9 Plocha s požadavkem na specifické zemědělské využití
- P10 Plocha s požadavkem pro stavbu rodinného domu a zemědělské využití

### **1. Odbor životního prostředí a zemědělství**

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

**dle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů** (Ing. K. Orságová, l. 131)

Orgán ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen ZPF) příslušný dle ust. § 13 odst. 1 a § 17a písm. a) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o ochraně ZPF), v souladu s ustanovením § 5 odst. 2 zákona o ochraně ZPF uplatňuje k předloženému návrhu zadání územního plánu Vysoký Újezd ze srpna 2017 následující **připomínky**:

Mezi záměry na změnu využití ploch nad rámec záměrů vyplývajících z platného územního plánu obce je plocha **P9** s požadavkem na specifické zemědělské využití, např. zemědělskou farmu, ekofarmu, smíšené využití. Nový územní plán má mimo jiné řešit i prostorové uspořádání zástavby v této lokalitě. Z hlediska ochrany ZPF takový záměr není možný, neboť se jedná o zemědělskou půdu ve II. třídě ochrany – nadprůměrně produkční půdy. Podle ustanovení § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF, lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany odejmout pouze

v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu.

V kapitole *f) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu...* v bodě n. na straně 22 předloženého návrhu zadání územního plánu je uvedeno, že bude provedeno vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF.

V dalším stupni pořizování územně plánovací dokumentace by měly být všechny nově navrhované plochy pro nezemědělské využití popsány konkrétními údaji o výměře, kultuře, bonitovaných půdně ekologických jednotkách a třídách ochrany ve smyslu zásad ochrany ZPF uvedených v ustanovení § 4 zákona o ochraně ZPF a v ustanovení § 3 a § 4 vyhlášky č. 13/1994 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti zákona o ochraně ZPF.

Případný zábor ZPF musí být také řádně odůvodněn v souladu s ustanovením § 5 odst. 1 zákona o ochraně ZPF.

#### **Dle zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, v platném znění (Ing. K. Orságová, l. 131)**

Orgán státní správy lesů příslušný podle ust. § 47 odst. 1 písm. b) zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), v platném znění na základě § 48a odst. 2 písm. a) lesního zákona **nemá připomínky** k předloženému návrhu zadání územního plánu Vysoký Újezd ze srpna 2017.

V kapitole *f) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu...* v bodě n. na straně 22 předloženého návrhu zadání územního plánu je uvedeno, že bude provedeno vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkcí lesa.

#### **Dle zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů**

Orgán státní správy na úseku ochrany ovzduší příslušný podle ust. § 27 odst. 1 písm. e) zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon) na základě ust. § 11 odst. 2 písm. a) zákona k předloženému návrhu zadání územního plánu Vysoký Újezd **sděluje:**

Obecně by neměla těsně sousedit obytná zástavba a plocha pro výrobu/průmysl nebo činnosti omezující okolní obytnou zástavbu, zejména z důvodu předcházení problémům obtěžování obyvatel hlukem, emisemi, dopravou a zápachem. Jakýkoli průmysl/výroba by měl být umístěn mimo obytnou zástavbu nebo v dostatečné vzdálenosti.

Pokud by v budoucnu do oblasti byla začleněna výroba nebo zdroj s dopady na ovzduší, je provozovatel povinen dodržovat legislativu i v oblasti ochrany ovzduší, např. požádat o příslušná povolení k umístění, stavbě, provozu nových zdrojů. Pokud bude uvažováno o výstavbě stacionárního zdroje vyjmenovaného v příloze č. 2 zákona, je kompetentní rozhodovat krajský úřad. U nevyjmenovaných stacionárních zdrojů je kompetentní rozhodovat místně příslušný obecní úřad s rozšířenou působností, dle § 11 odst. 3 zákona.

#### **Dle zákona č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými směsmi a o změně zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích (zákon o prevenci závažných havárií), ve znění pozdějších předpisů**

Dotčený správní úřad na úseku prevence závažných havárií při projednávání územně plánovací dokumentace příslušný dle ust. § 43 písm. e) zákona č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými směsmi

a o změně zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích (zákon o prevenci závažných havárií), ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon) na základě ust. § 49 odst. 2 zákona k předloženému návrhu zadání územního plánu Vysoký Újezd **neuplatňuje připomínky.**

## 2. Odbor dopravy (H. Lacková, l. 139)

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor dopravy, jako příslušný silniční správní úřad uplatňující stanovisko k územně plánovací dokumentaci z hlediska řešení silnic II. a III. třídy příslušný podle ust. § 40 odst. 1, v souladu s ust. § 40 odst. 3 písm. f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o pozemních komunikacích) k návrhu zadání územního plánu Vysoký Újezd **požaduje:**

- v grafické části (v koordinačním výkresu) uvést čísla silnice II. a III. třídy a vyznačit jejich ochranná pásma v souladu s ustanovením § 30 zákona o pozemních komunikacích, která limitují využití ploch.

**Pro určení silničního pásma není rozhodujícím vymezené zastavěné území podle stavebního zákona, ale řídí se výše citovaným paragrafem zákona o pozemních komunikacích.**

- Provéřit proveditelnost navrhované ÚPD zejména ve vztahu k vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných technických požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (zejména § 9, § 20 - § 24) i v návaznosti na závazné ČSN dle příslušných ustanovení vyhl. č. 104/1997 Sb., kterou se provádí zákon o pozemních komunikacích tak, aby v dalších povolovacích řízeních, resp. v územním a stavebním řízení, byly dodrženy platné právní předpisy a normové hodnoty platných ČSN, EN a zákona o pozemních komunikacích, vč. prováděcí vyhl. č. 104/1997 Sb., zejména § 11 – podmínky pro vzájemné připojování pozemních komunikací a § 12 – podmínky pro připojování sousedních nemovitostí k silnicím a místním komunikacím, V rámci připojení nových rozvojových lokalit musí být prověřeny parametry stávajících pozemních komunikací, které budou zajišťovat dopravní obslužnost rozvojového území, zahrnující i nákladní dopravu jak pro výrobní, skladové areály, tak pro dopravní obslužnost v rámci výstavby (šířkové uspořádání, oblouky v křižovatkách, únosnost konstrukce a vozovky, dopravní omezení apod.)
- V ochranných pásmech pozemních komunikací nenavrhovat žádné, ani dočasné stavby, vyjma staveb dopravního charakteru (chodníky), popř. staveb, souvisejících s pozemními komunikacemi.

### **Doporučuje:**

- vymezení zastavitelných ploch pro bydlení situovaných u silnic nebo u budoucích silnic navrhnout tak, aby byly splněny limitní hladiny hluku z dopravy ve vnitřních chráněných prostorech staveb a ve venkovním chráněném prostoru staveb dle Nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, a zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví. **Upozorňuje,** že v případě prokázání nutnosti zajistit protihlukovou ochranu území navržených pro bytovou zástavbu, nebudou na náklady majetkového správce prováděna žádná protihluková opatření. Veškerá nová obytná zástavba musí být řešena tak, aby byly splněny hlukové hygienické standardy. Pokud budou nutná protihluková opatření (např. protihlukové stěny, valy), musí být realizovány na náklady stavebníků obytných objektů.

### 3. Odbor kultury a památkové péče

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

---

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, jako věcně a místně příslušný orgán posuzování vlivů na životní prostředí podle § 10i odst. 2 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů uplatňuje u pořizovatele podle ustanovení § 47 odst. 2, v souladu s ust. § 4 odst. 2 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů toto

## STANOVISKO

k návrhu zadání územního plánu

### Vysoký Újezd

**Orgán posuzování vlivů na životní prostředí příslušný podle ust. § 20 písm. b) a § 22 písm. e) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů na základě ust. § 10i odst. 2 zákona, kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona a předloženého návrhu zadání požaduje v následujících etapách pořizování územně plánovací dokumentace zpracovat vyhodnocení vlivů územního plánu Vysoký Újezd na životní prostředí (tzv. SEA, dále jen vyhodnocení SEA), po obsahové stránce podle přílohy stavebního zákona.**

Pro zpracování vyhodnocení SEA se stanovují následující požadavky:

- vyhodnotit vlivy navrhovaných požadavků územního rozvoje obce, které mohou významným způsobem změnit stav a kvalitu životního prostředí, je nutné zaměřit nejen přímo na řešené území, ale i širší dotčené území;
- vyhodnotit vlivy změn funkčního využití prověřovaných a nově navrhovaných ploch na okolí a charakter stávající zástavby obce, vlivy na obyvatelstvo a veřejné zdraví;
- zdůvodnit a posoudit účelnost plánovaného zastavění lokalit, včetně ploch převzatých ze stávajícího územního plánu a jeho změn, které doposud nejsou zastavěny, a zejm. účelnost ploch vymezených bez návaznosti na zastavěné nebo zastavitelné území obce, dále také provázanost na současnou i plánovanou dopravní a technickou infrastrukturu obce;
- vyhodnotit a navrhnout vhodnou regulaci funkčního využití s důrazem kladeným na ochranu veřejného zdraví a všech složek životního prostředí;
- vyhodnotit možné střety zájmů sousedních ploch s různým funkčním využitím (zejména sousedství obytných ploch a ploch výrobních a skladovacích areálů nebo zemědělských areálů);

- vyhodnotit dopravní napojení nových rozvojových ploch a případné důsledky na stávající dopravní řešení v obci, včetně vlivu dopravního řešení na stávající i plánovanou zástavbu;
- vyhodnotit stávající kapacity a možnosti rozšíření veřejné infrastruktury, včetně napojení navržených rozvojových ploch;
- vyhodnotit vliv na podzemní a povrchové vody, odtokové poměry v území;
- vyhodnotit vlivy z hlediska změn v uspořádání krajiny a sídla a vliv na krajinný ráz;
- vyhodnocení SEA bude obsahovat kapitulu závěry a doporučení vč. návrhu stanoviska příslušného úřadu ke koncepci s uvedením jednoznačných závěrů, zda lze z hlediska negativních vlivů na životní prostředí doporučit schválení jednotlivých návrhových ploch a schválení územního plánu jako celku, popřípadě budou navrženy a doporučeny podmínky nutné k eliminaci, minimalizaci či kompenzaci negativních vlivů na životní prostředí a veřejné zdraví.
- *Požadavek na zpracování variantního řešení není uplatněn (postačí vyhodnotit aktivní a tzv. nulovou variantu).*
- Zároveň příslušný úřad upozorňuje na ust. § 10i odst. 3 cit. zákona, podle kterého může být zpracovatelem vyhodnocení pouze osoba k tomu oprávněná dle § 19 cit. zákona. Obsah a rozsah vyhodnocení je rámcově stanoven v příloze stavebního zákona.

V příslušné části odůvodnění návrhu ÚP bude uvedeno, jak byly do návrhu územního plánu zapracovány podmínky a opatření navržené pro jednotlivé plochy a koridory ve vyhodnocení SEA, případně bude odůvodněno, proč podmínky a opatření uvedené ve vyhodnocení SEA zapracovány nebyly. Uvedený požadavek vyplývá z ustanovení § 53 odst. 5 písm. d) stavebního zákona.

V průběhu zpracování vyhodnocení SEA doporučujeme úzkou spolupráci pořizovatele, zpracovatele změny ÚP a zpracovatele vyhodnocení SEA, včetně využití předběžného projednání ve smyslu § 15 citovaného zákona.

**Pro účely vydání stanoviska podle § 22 písm. e) cit. zákona příslušný úřad požaduje předložit návrh územního plánu Vysoký Újezd vč. vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí v rozsahu přílohy stavebního zákona, jež je součástí vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území po obsahové stránce zpracovaného v souladu se stavebním zákonem a platnými prováděcími předpisy.**

Odůvodnění: Předložený návrh zadání navrhuje zařadit do nového územního plánu jak plochy z platného územního plánu obce, tak nové záměry. K původním zastavitelným plochám příslušný úřad uvádí, že některé z nich nejsou vhodně navrženy a nenavazují na zastavěné nebo zastavitelné území obce (13, 14, 20, 21, 22). Tyto plochy je nutné opětovně vyhodnotit, případně řádně zdůvodnit jejich zařazení do nového územního plánu. Obdobně některé nové návrhy (P7) nad rámec platného územního plánu nenavazují na zastavěné ani zastavitelné území. Návrh zadání přitom v kapitole a) 1. mimo jiné uvádí, že „samoty určené pro bydlení, které by nenavazovaly na zastavěné území obce, nebudou navrhovány.“ Dále územní plán navrhuje prověřit plochy výroby (výroba nebo zemědělská farma, případně specifické využití – obora), a to jak původní z platné ÚPD, tak nové plochy (P9). Plochy specifické je nutné prověřit z hlediska všech potenciálních vlivů na jednotlivé složky životního prostředí a veřejné zdraví. Lze předpokládat, že obec si chce zachovat venkovský charakter, pro je nutné tyto rozsáhlé plochy blíže specifikovat a vhodně je regulovat, a to s ohledem na jejich rozsah a umístění směrem do volné krajiny.

Obdobně nelze vyloučit, že plochy svým charakterem a rozsahem budou zakládat rámec pro záměr nebo jiné činnosti podle cit. zákona nebo že vyvolají budoucí střety zájmů z hlediska vlivů na životní prostředí a veřejné zdraví v daném území. Vzhledem k obsahu a charakteru prověřovaných lokalit se však nepožaduje zpracování variant řešení koncepce.

Příslušný orgán ochrany přírody svým stanoviskem č. j. 100197/2017/KUSK vyloučil významný vliv koncepce na území Natura 2000 podle ust. § 45i odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.

S přihlédnutím ke kritériím uvedeným v příloze 8 cit. zákona příslušný úřad dospěl k závěru, že koncepci je nutné posuzovat podle zákona č. 100/2001 Sb.

Zpracovala: Mgr. L. Tučková, l. 773.

JUDr. Kateřina Černá  
ředitelka Krajského úřadu Středočeského kraje