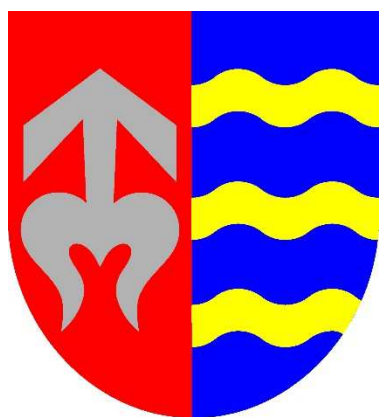




KALIŠTĚ

ÚP KALIŠTĚ OOP č. 1/2026 – TEXT ODŮVODNĚNÍ

ZPRACOVATEL:

Ing.arch. Tomáš Russe
Na Čeperce 533, 25751 Bystřice
autorizace ČKA 03228

POŘIZOVATEL:

MěÚ Říčany

DATUM:

09/2026

Záznam o účinnosti: ÚP Kaliště

Opatření obecné povahy č. 1/2026

Správní orgán, který změnu ÚP vydal:

Zastupitelstvo obce Kaliště

Datum vydání:

21.9.2026

Datum nabytí účinnosti:

Pořizovatel:

Městský úřad v Říčanech
Masarykovo nám. 53/40
251 01 Říčany

Odbor územního plánování
a regionálního rozvoje
Komenského nám. 1619/2
251 01 Říčany

Jméno a příjmení:

Ing. Čestmíra Šťastná

Funkce:

vedoucí odboru územního plánování
a regionálního rozvoje

Podpis (*oprávněné úřední osoby pořizovatele*):

.....

Otisk úředního razítka

Obsah odůvodnění:

a)	Postup pořízení územního plánu.	3
b)	Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území.	8
c)	Vyhodnocení splnění požadavků zadání nebo vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu pořizované zkráceným postupem, popřípadě vyhodnocení souladu.	9
c.1)	Požadavky na základní koncepci.	10
c.2)	Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit.	24
c.3)	Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo.	24
c.4)	Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci, po prověření vhodnosti je uveden závěr:	25
c.5)	Požadavek na zpracování variant.	25
c.6)	Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu Kaliště a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění.	25
c.7)	Zvláštní zájmy Ministerstva obrany.	25
c.8)	Další požadavky vyplývající ze zadání a právních předpisů:	26
d)	Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení.	27
e)	výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení.	27
f)	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa.	27
g)	Výsledek přezkoumání návrhu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem.	30
g.1	Požadavky z PÚR ve znění platném od 1.10.2025:	30
g.2	Požadavky ze ZÚR Středočeského kraje, ve znění 15. a 16. aktualizace a 13. změny:	34
g.3	Požadavek z ÚAP ORP:	36
g.4	Požadavek z krajských ÚAP:	36
g.5	Územní rozvojový plán.	37
g.6	Vyhodnocení souladu s Územní studií krajiny:	37
h)	Výsledek přezkoumání 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.	38
i)	Výsledek přezkoumání návrhu územního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů.	40
j)	Výsledek přezkoumání návrhu územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.	41
k)	Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí.	44
l)	Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5.	45
m)	Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly.	45
n)	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty.	45
o)	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.	47
p)	Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění.	49
q)	Vyhodnocení připomínek.	49
	Údaje o počtu listů.	49

a) Postup pořízení územního plánu.

Proces se zpracovatelem:

Ing.arch. Břetislav Malinovský - ARCHINVEST
Nad Turbovou 12, 150 00 Praha 5

Pořízení územního plánu (ÚP) Kaliště bylo schváleno zastupitelstvem obce dne 15.10.2012.

Dne 22.11.2013 byla podána žádost o pořízení na Městský úřad v Říčanech, odbor územního plánování a regionálního rozvoje.

Následně byl zpracován návrh zadání ÚP Kaliště, jehož projednání bylo zahájeno 26.10.2016.

Jako součást souhrnného vyjádření Krajského úřadu Středočeského kraje, č.j. 160745/2016/KUSK ze dne 21.11.2016 bylo vydáno stanovisko orgánu 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 kterém bylo požadováno v následujících etapách pořizování územně plánovací dokumentace zpracovat vyhodnocení vlivů územního plánu Kaliště na životní prostředí (tzv. SEA, dále jen vyhodnocení SEA). Dále příslušný úřad požadoval zpracovat hodnocení vlivu územního plánu Kaliště na území dle § 45i zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen hodnocení Natura). Tyto požadavky byly doplněny do návrhu zadání ÚP Kaliště.

Zadání Územního plánu Kaliště bylo zastupitelstvem obce Kaliště schváleno dne 20.12.2016 usnesením č. 66/2016.

Na základě schváleného zadání byl vybraným zpracovatelem Ing. arch. Břetislavem Malinovským vypracován návrh územního plánu Kaliště a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj návrhu územního plánu Kaliště.

Dne 14.5.2018 bylo dle §50 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) zahájeno projednání návrhu územního plánu Kaliště a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj návrhu územního plánu Kaliště a zároveň byl oznámen termín společného jednání.

Společné jednání se uskutečnilo 31.5.2018 v 9:30 hod.

Na základě žádosti pořizovatele a zaslání podkladů ze dne 23.2.2021 bylo dne 10.3.2021 pod č.j. 032528/2021/KUSK doručeno stanovisko Krajského úřadu dle §50 odst. 7 stavebního zákona, dle kterého Krajský úřad shledal v návrhu územního plánu Kaliště nedostatky. Po odstranění nedostatků bylo požádáno o přehodnocení stanoviska. Následně bylo dne 8.2.2022 pod č.j. 019687/2022/KUSK doručeno souhlasné stanovisko Krajského úřadu, ve kterém bylo odstranění nedostatků potvrzeno, a ve kterém bylo konstatováno, že lze postupovat v dalším řízení o územním plánu.

Na základě žádosti pořizovatele a zaslání podkladů ze dne 7.3.2024 bylo doručeno souhlasné stanovisko příslušného orgánu k posouzení vlivů provádění územního plánu Kaliště na životní prostředí dle §50 odst.5 stavebního zákona, č.j. 034210/2024/KUSK dne 24.4.2024.

2.3.2022 bylo oznámeno zahájení veřejného projednání dle §52 odst. 1 stavebního zákona a stanoven termín veřejného projednání na 6.4.2022. Z technických důvodů však došlo k problému při přenosu dat a nebyl správně zveřejněn návrh územního plánu Kaliště a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj návrhu územního plánu Kaliště na elektronické úřední desce pořizovatele. Proto byl termín veřejného projednání zrušen a veřejná vyhláška stažena před jejím doručením. Dotčeným orgánům byla tato skutečnost oznámena dopisem dne 15.3.2022.

Dne 14.3.2022 bylo dle §52 odst. 1 stavebního zákona zahájeno veřejné projednání návrhu územního plánu Kaliště a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj návrhu územního plánu Kaliště a zároveň byl oznámen termín veřejného projednání.

Veřejné projednání s výkladem projektanta se uskutečnilo 20.4.2022 v 16 hod.

Vzhledem k tomu, že na základě veřejného projednání došlo k podstatné úpravě návrhu územního plánu, bylo na základě §53 odst. 2 zahájeno opakované veřejné projednání.

Na základě obecních voleb do zastupitelstva v r. 2022 byla starostkou obce zvolena Ing. Renata Kalcovská. Na zasedání zastupitelstva dne 2.10.2024 byl určeným zastupitelem pro ÚP zvolen p. Radim Sklenář.

Vzhledem k tomu, že mezi zpracovatelem návrhu ÚP pro veřejné projednání a obcí Kaliště nedošlo k dohodě ohledně vypořádání se závaznými stanovisky, byla ukončena zpracovatelská smlouva a byl vybrán nový zpracovatel, který návrh upravil na základě nových požadavků a podkladů do opakovaného veřejného projednání.

Další části odůvodnění jsou tedy zcela nové - dále již většinou bez modrého značení, mají přímou souvislost s upraveným návrhem pro veřejné projednání. Výjimkou je pouze vyhodnocení zastavitelných ploch, kde zpracovatel dále pokračoval převážně v jejich akceptaci. Drobné změny a odchylky ve vymezení jsou popsány dále, včetně vyhodnocení záborů ZPF a PUPFL, kde je vyhodnocení provedeno zcela nově, ale s odkazem na uváděné hodnoty veřejného projednání.

Zásadní změny v návrhu, dané vnějšími vlivy:

- změna vyhlášky 500 a 501/2006 Sb., pouze z hlediska obsahového – vzhledem k postupu prací na návrhu pro oVJ a požadavkům na obsah ÚP z hlediska zákona 283/2021 Sb. zpracovatel upravil grafickou i datovou část tak, aby co nejvíce odpovídala standardu po 1.7.2024; **o převod do standardu se ale nejedná, zpracovatel dále postupuje podle požadavků zák. 183/2006 Sb. ve spojení s §323 zák. 283/2021 Sb.**
- změna trasování NRBK v ZÚR, obecně nový metodický přístup k návrhu ÚSES
- obecný přístup k definici ploch změn v krajině v návaznosti na evidenci v KN

Zpracovatel dále provedl konzultace s některými vlastníky a podle potřeb sídla i majetkoprávních možností upravil návrh tak, aby odpovídal urbanistické koncepci sídla, ale aby byl také realizovatelný. Větší zásah do návrhu také přinesla aktualizace katastrální mapy, kde některé návrhové plochy jsou již zastavěné.

Pozn. po veřejném projednání: konzultace byly vyvolány výhradní potřebou zpracovatele, a to pouze v místech, kde návrh pro VJP neodpovídal současným potřebám ve vymezení ploch, či jejich regulaci (např. 4 různé druhy ploch RZV na jednom pozemku apod.)

Z hlediska uplatněných námitek a připomínek zpracovatel postupoval podle následujícího klíče:

textová část návrhu:

- zpracovatel provedl úpravu textu ve 100%, pro potřeby opakovaného veřejného projednání se tedy jedná o **zcela nový text**; díky tomu nebylo možné vyhovět některým připomínkám a námitkám prostě z toho důvodu, že nově uvedený text neobsahuje problematické pasáže (pořizovatel před vydáním ÚP vyhodnotí relevantnost připomínek a námitek ve vztahu k finálnímu textu, ale s ohledem i na původní znění)
- díky úplné změně textu nebylo možné zpracovat většinu požadavků DO na úseku památkové péče, případné požadavky budou opětovně řešeny stanoviskem a úpravou návrhu v další etapě pořízení ÚP

grafická část návrhu:

- zpracovatel aktualizoval zastavěné území s ohledem na aktuální KM, ale i nadále postupem podle §58, zák. 183/2006 Sb.
- zpracovatel dále vyhodnotil aktuálnost zastavitelných ploch, s ohledem na definovanou urbanistickou strukturu plochy zachoval, upravil nebo vyjmul; nejedná se ale o změnu koncepce návrhu
- vzhledem ke zcela nově definovaným plochám s rozdílným způsobem využití (dále RZV) jsou plochy zařazeny do obdobných kategorií, s ohledem na budoucí standardizaci
- zpracovatel obecně neřešil rozdělení ploch podle požadavků památkové péče – důvodem je zejména rozsah možných regulací ÚP bez podrobnosti regulačního plánu (RP), kde rozdělení dále nedává smysl a požadavky na podrobnost ÚP jsou nad rámec jeho možností; požadavky památkové péče tím ale nejsou nijak dotčeny, ÚP pouze nemá možnost požadavky bez podrobnosti RP dále zpřesnit a plochy diferencovat; naopak je do ÚP doplněn charakter území v souladu s požadavky zákona
- krajina byla nově vyhodnocena s ohledem na aktuální znění právních předpisů, zejména s ohledem na změnu zákona o ochraně ZPF a dalších, s ohledem na Územní studii krajiny; postup je popsán dále

- připomínky a námítky tak byly zohledněny přímo novým návrhem ploch RZV nebo zastavitelným územím, pouze ale tam, kde to neodporuje jiným právním předpisům a obecným požadavkům na urbanistickou koncepci ÚP, včetně požadavků na soulad ÚP s cíli a úkoly územního plánování

Další text této kapitoly bude doplněn po opakovaném veřejném projednání návrhu ÚP.

V souladu s požadavky ustanovení § 53 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 účinném k 31. 12. 2023 s použitím ustanovení § 323 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů pořizovatel před opakovaným veřejným projednáním podal žádost o stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle § 45i zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů. Stanovisko bylo doručeno 22.1.2025 se závěrem:

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství (dále jen Krajský úřad), jako orgán ochrany přírody příslušný podle ustanovení § 77a odst. 4 písm. o) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon č. 114/1992 Sb.) sděluje, že v souladu s ust. § 45i zákona č. 114/1992 Sb., **již byl vyloučen významný vliv předložené koncepce**, samostatně i ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry, na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí, stanoviskem orgánu ochrany přírody vydaným v rámci stanoviska č.j. 026363/2021/KUSK ze dne 31. 3. 2021, **a toto stanovisko zůstává nadále v platnosti.**

Orgán posuzování vlivů na životní prostředí příslušný podle ust. § 22 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, na základě ust. § 10i odst. 2 zákona, kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona **nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů k podstatné úpravě územního plánu Kaliště** na životní prostředí (tzv. SEA).

Dotčený orgán ale dále doplnil ke koncepci připomínku, týkající se ploch Z.DS1 a K.PK1: Krajský úřad na základě výše zmíněných skutečností požaduje z důvodu průchodnosti území pro obojživelníky, aby bylo na plochách Z.DS1 a K.PK1 vyloučeno takové funkční využití, které by kolidovalo s jejich ochrannými podmínkami dle ust. § 50 zákona č. 114/1992 Sb. Například se jedná o zástavbu a zpevňování povrchů.

Na základě této připomínky zpracovatel ještě provedl úpravu v dokumentaci pro opakované veřejné projednání a doplnil požadavky na výše uvedené plochy.

Z důvodu podstatné úpravy bylo zahájeno opakované veřejné projednání návrhu ÚP Kaliště. Opakované veřejné projednání proběhlo 10.3.2025 od 16:00. Dotčené orgány, sousední obce, KÚSK a oprávnění investoři byli informováni prostřednictvím veřejné vyhlášky ze dne 27.1.2025 (č.ev.: 23668/2025) a oznámením do datových schránek, veřejnost byla rovněž informována veřejnou vyhláškou. Při opakovaném veřejném projednání zpracovatel provedl výklad návrhu územního plánu v rozsahu měněných částí a odpovídal na dotazy.

Na základě vyhodnocení opakovaného veřejného projednání návrhu územního plánu Kaliště, na základě všech obdržených stanovisek DOSS, s přihlédnutím k uplatněným připomínkám a námítkám byl návrh ÚP Kaliště znovu upraven.

Z důvodu podstatné úpravy návrhu ÚP Kaliště si pořizovatel dle ust. § 53, odst. 2 stavebního zákona vyžádal stanovisko příslušného úřadu a stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny.

Doplnění po opakovaném veřejném projednání:

Zpracovatel na základě pokynů pořizovatele upravil návrh, zejména na základě požadavků DO a došlých námitek:

DO a oprávnění investoři:

KHS – bez požadavku

KSÚS, bez požadavku na úpravu návrhu

MO – požadavek úpravu textové části, z důvodu změny právních předpisů; označení limitů MO zůstává v platnosti

OBÚ – bez požadavku

PVL – požadavky mimo podrobnost ÚP, pouze pro navazující řízení k povolení staveb

KÚSK - odbor OŽP, požadavek na cestu DS.1, plocha je zrušena; požadavky zapracovány v rámci plochy K.PK1

- odbor kultury a památkové péče, na základě dohody požadavky zapracovány, zejména v textové části v možnostech ÚP bez podrobnosti ÚP

- ostatní bez požadavku

MěÚ Říčany, OŽP – zrušeny plochy rezerv pro smíšené bydlení

- upravena grafika koordinačního výkresu

- upravená textová část na základě dohody s DO

- byly doplněny zábory PUPFL v plochách Z.ZZ7 – 10, dále u plochy P.7

- byla upravena regulace plochy LU tak, aby umožňovala vynětí pro stávající budovy na lesních pozemcích, výhradně ale v intencích KM; v souvislosti s touto úpravou byly ale všechny stavby rodinné rekreace umístěné na pozemcích PUPFL vymezeny do plochy LU, teprve po změně zápisu v KN bude možné při změně ÚP zařadit tyto pozemky do ploch RI; důvodem tohoto řešení je nemožnost dohledat povolení, zda se jedná o stavbu trvalou či dočasnou, odpovědnost je tak přenesena na vlastníka konkrétní budovy, aby stav prokázal, zároveň se tím zamezí přístavbám a rozšiřování staveb na úkor lesa

Připomínky:

- na základě připomínek byly zrušeny plochy: K.AL2 – 4, K.AL8, 9; dále plochy K.AT1 a 2
- dále byla zrušena plocha K.L1
- byla zrušena plocha Z.DS1, byla zařazena do plochy K.PK1, včetně doplněné regulace
- byly opraveny chybné údaje mezi výrokem a odůvodněním, zejména u ploch Z.16 a Z.33
- byla sjednocena regulace výšek v pojmech
- byla doplněna textová regulace tak, aby byl umožněn chov hospodářských zvířat obecně i v zastavěném území v plochách SV a na ně navazujících; definice byla podle druhu RZV rozšířena i na chov koní
- dále byly provedeny dílčí úpravy v rámci vymezení ploch RZV, zejména s ohledem na faktický stav území (např. neexistence vodních toků apod.)
- byly vymezeny nové plochy zastavitelných zahrad (viz výše PUPFL)
- byly vymezeny nové plochy změn v krajině: K.AL11 – 13, K.AT3
- bylo upraveno trasování LBK.15 tak, aby bylo co nejvíce využito ekologicky stabilních ploch
- na základě dohody byla upravena část plochy Z.16 včetně doplnění přístupové komunikace, lépe vyhovující technickému řešení dopravní a technické infrastruktury
- bylo upraveno trasování liniové trasy VPS vodovodu
- na základě prověření v území i změn v návrhu byly vypuštěny některé plochy VPS

Dále byla upravena hranice zastavěného území a některých ploch RZV, na základě aktualizace katastrální mapy (k 30.9.2025).

Do textu odůvodnění po kontrole návrhu byly zapracovány aktualizace nadřazené dokumentace a dalších podkladů ÚP. Identicky byla textová část aktualizována s ohledem na vývoj právních předpisů.

Další úpravy vyvolané na základě oVJP:

- plocha K.DU1 byla zrušena, neodpovídá požadavku na vymezení plochy změny v krajině, identicky není součástí VPO pro založení ÚSES, jedná se o technické řešení ekoduktu; s tím souvisí i vymezení plochy R.1 (nově v ploše NU) pro potřeby jiného trasování NRBK, ekodukt je v navrženém místě technicky téměř neproveditelný, změna trasování podle R.1 umožňuje jednoduché technické řešení s ohledem na zářez dálnice D.1 mez svahy lesa

Z důvodu podstatné úpravy návrhu ÚP Kaliště si pořizovatel dle ust. § 53, odst. 2 stavebního zákona vyžádal stanovisko příslušného úřadu a stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny.

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství (dále jen Krajský úřad), jako

orgán ochrany přírody příslušný podle ustanovení § 77a odst. 4 písm. o) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon č. 114/1992 Sb.) ve svém stanovisku ze dne 28.11.2025 pod č.j. 151407/2025/KUSK sděluje, že v souladu s ust. § 45i zákona č. 114/1992 Sb., **lze vyloučit významný vliv předložené koncepce**, samostatně i ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry, na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí.

Orgán posuzování vlivů na životní prostředí příslušný podle ust. § 22 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, na základě ust. § 10i odst. 2 zákona, kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona **nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů k 2. podstatné úpravě územního plánu Kaliště** na životní prostředí (tzv. SEA) a nemá jiné připomínky.

Z důvodu podstatné úpravy bylo zahájeno 2. opakované veřejné projednání návrhu ÚP Kaliště.

2. opakované veřejné projednání proběhlo 14.1.2026 od 15:30. Dotčené orgány, sousední obce, KÚSK a oprávnění investoři byli informováni prostřednictvím veřejné vyhlášky ze dne 8.12.2025 (č.ev.: 479573/2025) a oznámením do datových schránek, veřejnost byla rovněž informována veřejnou vyhláškou. Při 2. opakovaném veřejném projednání zpracovatel provedl výklad návrhu územního plánu v rozsahu měněných částí a odpověděl na dotazy.

Na základě vyhodnocení 2.opakovaného veřejného projednání nedošlo k dalším podstatným úpravám návrhu ÚP Kaliště.

Rozsah nepodstatných úprav:

na základě námítky zpracovatel s pořizovatelem prověřili stav KN v oblasti LBK.15 se závěrem, že většina požadovaných změn v krajině je již provedena změnou zápisu v KN. V návrhu ÚP pro vydání je tak upraveno:

- plochy AL.návrh jsou v oblasti LBK.15 prověřeny a sloučeny dle stavu v KN do AL. stav
- díky tomu byly zrušeny plochy změn v krajině K.U3, K.U4 a zmenšena plocha K.U4
- dále byla díky tomu výrazně zmenšena plocha VU.LBK.15 (viz výkres VPS)

Nejedná se o podstatnou úpravu, ke změně původně požadované návrhem ÚP již mezitím fakticky došlo změnou zápisu v KN.

Během všech fází projednání návrhu ÚP Kaliště shromáždil pořizovatel stanoviska, připomínky a námítky a ve spolupráci s pověřeným zastupitelem, s ohledem na veřejné zájmy připravil návrh vyhodnocení připomínek a návrh rozhodnutí o námitkách podaných v celém procesu pořizování územního plánu. Pořizovatel následně v souladu s ust. §53, odst.1 Stavebního zákona rozeslal dotčeným orgánům a krajskému úřadu jako nadřízenému orgánu žádost o stanovisko dle příslušného ustanovení dne 30.7.2026 (č. ev.: 366450/2026). Žádný z obeslaných dotčených orgánů státní správy neuplatnil připomínky.

Pořizovatel následně prozkoumal soulad návrhu ÚP Všestary s Politikou územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizací č.1,2,3,4,5,6,7,8 a 9, s Územním rozvojovým plánem ve znění po změnách č.1a a č.2 a se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje ve znění po 1., 2., 3., 6., 7., 8., 9., 10., 11., 12., 13., 14., 15. a 16. aktualizaci, s cíli a úkoly územního plánování, s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů, s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů.

Pořizovatel předložil Zastupitelstvu obce Kaliště návrh na vydání ÚP Kaliště dne 14.9.2026.

Zastupitelstvo obce Kaliště dne 21.9.:

- usnesením č. 24/2026 ověřilo, že Územní plán Kaliště, není v rozporu s Politikou územního rozvoje, se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje nebo výsledkem řešení rozporů a se stanovisky dotčených orgánů či stanoviskem Krajského úřadu Středočeského kraje.
- usnesením č. 25/2026 schválilo návrh vyhodnocení připomínek a návrh rozhodnutí o námitkách
- usnesením č. 26/2026 vydalo Územní plán Kaliště

Všechna usnesení jsou v plném znění součástí spisu.

b) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území.

Obec Kaliště leží na okraji rozvojové oblasti republikové úrovně OB1, přiléhá k rozvojové ose republikové úrovně OS5a, která ale již nezasahuje do řešeného území.

Z hlediska PÚR je Kaliště součástí Specifické oblasti SOB9, z hlediska širších vztahů nemá význam, ale má přímý dopad do návrhu ÚP – viz dále.

Pro obec je dominantní dopravní napojení na D1, zejména směrem na Prahu.

Územní plán respektuje všechny nadmístní systémy dopravní a technické infrastruktury a přírodních hodnot - ty jsou zakresleny v koordinačním výkrese. Územní plán nenavrhuje žádné přeložky této veřejné infrastruktury, územím vede dálnice D1, zejména jako bariéra, jelikož v území není sjezd z dálnice. Přesto je území silně ovlivněno možností a dostupností z D1, zejména směrem na Prahu sjezdem 21 Mirošovice; i směrem na jih (Brno) je dostupnost dána spíše severním sjezdem 21, další sjezd 29 je po stávajících silnicích nižší třídy velmi problematicky dostupný. Odpočívka je využívána výhradně z D1, nemá na území žádný vliv.

Územní plán zajišťuje propojení územního systému ekologické stability se sousedními obcemi – viz dále. Nenavrhuje se žádné využití území, které by mělo negativní vliv na území sousedních obcí.

Obec i nadále zůstává obcí s výrazně dominantním přírodním a rekreačním charakterem okolí, zemědělská krajina je stabilní. Propojení na sousední obce v krajině ÚP zachovává a navrácí i do míst původních historických cest, převážně v ploše MU.

Územní plán nenavrhuje nové koridory nebo trasy nadmístní technické infrastruktury ani není požadavek na jejich zpřesnění v ÚP, proto není soulad dále nutné prokazovat. Záměry technické a dopravní infrastruktury zařazené do ÚP jsou výhradně lokálního charakteru.

Řešení územního plánu předpokládá možnou úpravu vybavenosti ve smyslu jejího rozšíření a vnesení jednotlivých možných služeb i do ostatních funkčních ploch v území, regulace ploch RZV umožňuje doplnění funkce OV (OK) – zejména služeb i do ostatních ploch. Spádování místních obyvatel za prací převážně mimo řešené území se nemění.

Obec má dostatečnou strukturu vodovodní sítě, celá sídla Kaliště a Lensedly jsou napojena do centrálních ČOV (Kaliště je zatím formálně z důvodu zápisu do KN vedeno v návrhu, ačkoliv je ČOV již v provozu). Obecně je záměrem pouze dotažení vodovodního řadu do Poddubí, centrální splašková kanalizace a ČOV je s ohledem na převážně rekreační využití území u řeky Sázavy nevhodná.

Napojení VTI na okolí je výhradně dopravní a nadzemními trasami VN a dálkového vodovodu na severu území. Přípojná kapacita VN je dostatečná i pro další rozvoj obce, posílení ve stávající trase je technicky bezproblémové, není třeba vymezovat koridory pro náhradní trasování. Záměr rozšíření vodovodu je součástí koridorů VPS.

Obec i její rozvoj je silně limitován lesnatostí území, výrazným reliéfem a bariérou D1, ale i historií vývoje, včetně nadstandardního množství staveb RI. Dominantním omezením, ale zároveň i obrovskou hodnotou území je VPZ Lensedly.

Rozvoj je tak navrhován přiměřeně možnostem jednotlivých sídel a lokalit, jejich umístění ve struktuře osídlení i kapacitě ČOV. Návrh ÚP respektuje požadavky ochrany přírody a krajiny a minimalizuje zásah do krajiny vhodným umístěním rozvojových ploch, nevytváří odloučené lokality.

Řešení územního plánu neovlivní širší vztahy, spíše lze konstatovat, že charakter území a jeho využití je silně ovlivněno širšími vztahy a historií vývoje.

c) Vyhodnocení splnění požadavků zadání nebo vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu pořizované zkráceným postupem, popřípadě vyhodnocení souladu

Územní plán je zpracován na základě schváleného Zadání, které bylo upraveno a doplněno na základě výsledku projednání. Požadavky vyplývající ze zadání jsou řešeny v jednotlivých částech územního plánu.

Návrh pro opakované veřejné projednání (dále jen oVJP) věcně prověřuje nejenom plochy vymezené v předchozí etapě, ale plošně zkontroloval potřebu zastavitelných ploch a vymezil rozsah zástavby s ohledem na charakter území a jeho členitost.

V souladu se stavebním zákonem ÚP vymezuje potřebný minimální rozvoj na 4 (8) let. Pokud se prokáže v rozsahu jednotlivých pozemků nemožnost jejich využití, lze v navazujících změnách plochy v tomto detailu přehodnotit a vymezit zejména v souladu s požadavky ochrany přírody a krajiny, ZPF, památkové péče a dalších pozemky jiné, odpovídající stále obecně platné koncepci ÚP (viz níže).

Rozsah rozvojových ploch je odpovídající výrazným požadavkům růstu v souvislosti s umístěním obce ve struktuře osídlení, zejména s ohledem na republikové osy a oblasti (OS5a a OB1), přičemž je rozvoj navázán výhradně na zastavěné území a jeho rozsah je korigován především dostupností sídel a jejich charakterem.

Dále uvedeny požadavky jednotlivých bodů zadání a vyhodnocení souladu:

Kurzívou jsou uvedeny požadavky zadání, převzaté z předchozí části dokumentace a odůvodnění, modře je aktuální vyhodnocení k oVJP, doplněné jsou vždy obecně na začátku každé kapitoly odůvodnění, vztahující se k dané kapitole.

A. Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce

POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ - ÚAP ORP ŘÍČANY A DOPLŇUJÍCÍCH PRŮZKUMŮ A ROZBORŮ

Z Územně analytických podkladů pro obec s rozšířenou působností Říčany (ÚAP ORP Říčany), ve znění 3. úplné aktualizace z r. 2014, vyplývají pro ÚP Kaliště následující požadavky: V návrhu ÚP budou respektovány a v maximální míře chráněny hodnoty území evidované v ÚAP ORP Říčany. V ÚP Kaliště budou vymezeny urbanisticky hodnotná území a bude navržena jejich ochrana (podmínkami využití území a prostorového uspořádání). Dále ÚP vymezí plochy hodnotné zeleně a jejich případné doplnění v rámci koncepce uspořádání území.

Zpracovatel provedl kontrolu požadavků ÚAP z poslední aktualizace 2020, stejně tak zpracoval koordinační výkres a další části ÚP na základě aktuálních podkladů z ÚAP. Návrh odpovídá požadavkům a není kladen další požadavek.

Limity vyplývající z ÚAP ORP Říčany

V návrhu ÚP musí být respektovány limity, které vyplývají z platné aktualizace ÚAP ORP Říčany a platných předpisů.

- ☐ Ochranná pásma technické infrastruktury
- ☐ Objekty a plochy památkové péče
- ☐ Ochrana přírody a krajiny
- ☐ Významné limity na území obce

Vybrané limity na území obce dle ÚAP Říčany

- ☐ ložisko nerostných surovin
- ☐ Natura 2000 – evropsky významná lokalita
- ☐ záplavové území stanovené Q100
- ☐ nemovité kulturní památky

Objekty a plochy památkové péče

- ☐ vesnická památková zóna Lensedly, zapsaná památková zóna, ev.č. 2232
- ☐ venkovský dům čp.13, zapsaná kulturní památka ev.č. 46206/2-4128

- sýpka ve dvoře usedlosti čp.2, zapsaná kulturní památka ev.č. 100492
- venkovská usedlost čp.14, zapsaná kulturní památka ev.č. 18321/2-4129

Zpracovatel respektuje veškeré uvedené limity, jejichž výčet však nebyl ani v zadání úplný. Tento úplný seznam je součástí legendy koordinačního výkresu, návrh odpovídá požadavkům na ochranu území i uvedených limitů.

Soulad s dalšími body zadání je obecně uveden v odůvodnění jednotlivých koncepcí i dalších částech odůvodnění.

c.1) Požadavky na základní koncepci

A.1. Požadavky na urbanistickou koncepci

A.1.1. Požadavky na rozvoj území obce

Cílem územního plánu je vymezit koncepci plošného a prostorového uspořádání správního území obce Kaliště. Územní plán vymezí obecné podmínky na využívání území, ochranu přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území. Územní plán dále vymezí podmínky pro využívání zastavěného území, zastavitelných ploch a ploch přestavby (případně ploch územních rezerv), a stanoví podmínky pro ochranu nezastavěného území.

[Splněno podrobnou regulací a vymezením ploch RZV.](#)

Nový územní plán Kaliště bude založen na vyváženém řešení rozvoje obytné zástavby, rozvoji pracovních příležitostí a ploch občanské vybavenosti vzhledem k zachování přírodních, historických a kulturních hodnot území. Bude zachována nebo posílena rovnováha mezi základními pilíři udržitelného rozvoje a soudržností společenství obyvatel. Z tohoto hlediska budou prověřeny navrhované zastavitelné plochy a plochy přestavby a bude posouzena potřeba rozsahu a účelu zastavitelných ploch.

[Viz další části odůvodnění, zejména kapitola o\).](#)

Nový územní plán (ÚP) nebude založen na extenzivním rozvoji sídla Kaliště, ale na intenzifikaci vymezených zastavěných a zastavitelných ploch s případnými potřebnými úpravami hranic území.

Zastavitelné plochy jsou reálně omezeny na jedinou rozvojovou plochu, zejména s ohledem na volné plochy v zastavěném území s možností dostavby v prolukách. Regulace ÚP navíc reaguje na možnost umístění „vejminku“, a to i v nově vymezených plochách ZZ.

Druhým cílem bude zlepšení ekologické stability území, zachování a rozvoj ploch VKP a ÚSES. Současně bude s tímto řešením koordinován systém pěších a cyklistických cest pro zlepšení průchodnosti krajiny a spojení s okolními obcemi.

[Viz dále koncepcie krajiny.](#)

Pro zlepšení urbanistického řešení sídla budou případně nově určeny veřejná prostranství, veřejná zeleň, úpravy komunikačního systému v sídle.

[Veřejná prostranství jsou stabilizována i nově vymezena, viz dále.](#)

Urbanistické a krajinné řešení je založeno na využití pěkného krajinného prostředí pro rozvoj hromadné rekreace, cestovního ruchu včetně turistiky, bydlení a potřebnou občanskou vybavenost. V návrhu ÚP bude dbáno na udržení a podporu stávajícího charakteru sídla a respektování kvalitního životního prostředí a krajinného rázu. Budou zachovány základní kompoziční vztahy v území. Budou respektovány přírodní, historické, urbanistické i kulturní hodnoty území. Požadavkům na zachování hodnot bude přizpůsobeno jak využití ploch, tak i jejich prostorové uspořádání.

Respektovat drobnou architekturu a památky místního významu, které jsou součástí historie obce.

Při prostorovém uspořádání nové zástavby vycházet z urbanistické struktury historického sídla v návaznosti na terénní konfiguraci přilehlého území.

Územní plán musí zohlednit památkové hodnoty území – VPZ, KP. Je nutné respektovat historické prostorové i výškové uspořádání sídla, záměry je potřeba koordinovat i v návaznosti na ochranu památkových hodnot a panoramatu ve vztahu k širšímu okolí.

Koncepce ÚP zachovává a stabilizuje hodnoty území, je definován charakter území. Konkrétní výčet i návrh opatření je přímo součástí regulací ploch i dalšími podmínkami výroku ÚP.

V celém řešeném území bude prověřeno nebo navrženo řešení technické infrastruktury.

Viz dále.

A.1.2. Požadavky na urbanistické řešení

- 1) Urbanistická koncepce musí řešit proporční rozvoj zastavěných a zastavitelných ploch (potřeby obce) a potřeby zachování krajinného rázu včetně zlepšení ekologické stability území.
- 2) Pro požadovaný rozvoj obce budou prověřeny zejména plochy uvnitř zastavěného území nebo na ně přímo navazující. Zábor ZPF bude zdůvodněn.
- 3) Respektovat stávající historickou zástavbu sídla (individuálně posuzovat demolice, asanace, novou výstavbu v těchto zastavěných částech).
- 4) ÚP posoudí, jak při navrženém rozvoji zajistit a rozvíjet občanskou vybavenost a zda je nutné pro ni vyčlenit samostatné plochy. Budou stanoveny podmínky pro umísťování občanské vybavenosti v plochách smíšených, případně v omezené míře v plochách bydlení.
- 5) Bude posouzena potřeba zřízení nových veřejných prostranství a veřejné zeleně v zastavěném území. Struktura stávajících veřejných prostranství bude zkvalitňována a případně rozšířena.
- 6) Doplnit izolační zeleň mezi plochami výroby, bydlení a komunikacemi.
- 7) V celém řešeném území nebude navrhována soliterní zástavba objektů nebo samostatných lokalit bez návaznosti na již zastavěné území.
- 8) V řešeném území mohou být navrhovány veřejně přístupné sportovní a rekreační plochy v krajině (cyklotrailový areál, dětské hřiště – event. dopravní, pobytové louky, in line dráhy atp.).
- 9) Územní plán stanoví funkční a prostorové podmínky využití všech ploch s rozdílným využitím včetně stávajících zastavitelných ploch. Do těchto podmínek budou zapracovány relevantní zastavovací podmínky pro stavbu rodinných domů a s nimi souvisejících staveb.
- 10) Využití lokalit pro výrobu a obchod bude regulováno návrhem přípustného a případně podmíněného způsobu využití, výškovým regulativem a maximální možnou zastavěností pozemků, a to s ohledem na stávající vesnický charakter území, krajinný ráz a přírodní charakter místa. Návrhem regulativů a případných podmínek využití území bude také ošetřena problematika návaznosti ploch pro bydlení a výroby tak, aby byla zajištěna ochrana kvalitního a zdravého prostředí pro bydlení.

Výše uvedené požadavky jsou splněny výrokem ÚP, dále je v jednotlivých kapitolách uvedeno odůvodnění jednotlivých návrhů – členěno podle požadavků na obsah ÚP.

- 11) ÚP bude zpracován s požadavky civilní ochrany

Viz kapitola j.5)

Odůvodnění kapitoly c.1):

ÚP stanovil základní charakter území – jedná se o typicky venkovskou obec v oblasti sídla Kaliště a zejména Lensedly, této definici odpovídá i návrh ploch RZV a jejich plošná a prostorová regulace. Členění ploch na SV a BV je dané zejména umístěním ploch ve struktuře sídel, kdy SV odpovídá více historické struktuře hospodářských usedlostí lokálního významu.

Plochy rodinné rekreace RI jsou stabilizované, ÚP nenavrhuje jejich rozvoj, maximálně zahuštění ve stávající zástavbě s většími zahradami.

Rekreace v krajině je podpořena stabilizací (obnovou) historických cest, které jsou vymezeny částečně v plochách silničních, částečně v plochách nezastavitelného smíšeného území MU. Tato funkce umožňuje obnovu cest a stezek v území. Pro významné enklávy staveb rodinné rekreace jsou navrženy přístupové komunikace, zařazené do ploch VPS.

Vybavenost v obci je pouze základní – ve smyslu obecního úřadu, nejsou další požadavky na vymezení ploch OV, spíše OK s ohledem na rekreační využití území.

Plochy pro výrobu nejsou nově vymezovány, rozvoj zemědělského areálu je v rámci zastavěného území.

Rozsah, velikost a odůvodnění rozvojových ploch:

(číslování je převzato z návrhu pro veřejné projednání, proto nemá navazující strukturu – některé plochy byly v procesu vyřaty, některé zastavěny)

Barevně jsou označeny plochy převzaté z návrhu pro VJ, úprava popsána v textu:

Ozn.	ha	Odůvodnění
Z.01	0,8842	plocha sevřená mezi komunikacemi, navazuje na zastavěné území; plocha doplněna omezením počtu RD a pruhem ZZ na hraně ke komunikaci
Z.02	0,6191	proluka mezi stavbami RI a stávající plochou OV se stavbou; plocha vhodná k dostavbě; regulace RZV umožňuje zástavbu jen podél komunikace
Z.05	1,7193	plocha navazující na stávající zástavbu, doplnění podél komunikace; ačkoliv se jedná o velkou plochu, je její využití omezeno na konkrétní počet RD; podmínka RP je s ohledem na rozdělení ploch RZV zrušena
Z.06	0,2751	proluka v zastavěném území, doplněna plocha ZZ
Z.07	0,9818	plocha na okraji zastavěného území, doplňuje zástavbu na protější straně komunikace. Využití SV odpovídá charakteru navazující zástavby. Pozn.: vzhledem k plochám RZV je upraven poměr mezi plochami Z.08 a Z.07 tak, aby odpovídal navrženému využití
Z.08	0,8494	plochy pro sport, max. 1 bytová jednotka v celé ploše (pro každou plochu zvlášť); vzhledem k regulaci plochy OS a definici max. 1 budovy s obytnou jednotkou není důvodné omezení a rozdělení plochy na OS.H a ZZ (dříve ZS); nové rozšíření na celou plochu odpovídá požadavku na umístění stavby pro potřeby specifického sportu a rekreace
Z.09	1,0370	
Z.16	1,3048	max. 6RD, plocha navazuje na zastavěné území, v rámci plochy je dořešen problém přístupové komunikace směrem od jihu, úprava usměrňuje zástavbu v severní části podél komunikace, a to rozdělením plochy na BV a ZZ
Z.19	0,4071	max. 2RD, plocha reaguje na protilehlou stávající zástavbu; s ohledem na charakter místa lze předpokládat postupné zahuštění zástavby západním směrem, pokud bude potřeba růstu, viz dále odůvodnění plochy R.2
Z.24	0,2169	plocha pro OK; plocha významně omezena a změněna na OK v návaznosti na sousední plochu
Z.33	0,4907	max. 2RD, plocha je prolukou mezi zástavbou SV a RI, odpovídá zahuštění zástavby v proluce
Z.34	0,1834	max. 1RD, plocha nově vymezená do oVJP, vhodně doplňuje strukturu zástavby podél stávající komunikace, rozdělení plochy na SV a ZZ odpovídá požadavku na umístění stavby hlavní u komunikace; plocha je součástí VPZ, lze očekávat významnější požadavky na kvalitu a charakter konkrétní stavby RD
Z.DS2	0,0820	vybudování přístupu k chatové osadě, upraveno na základě námitek
Z.OS1	0,0635	stabilizace (obnova) historického osadního hřiště
Z.PU1	0,1393	vytvoření veřejného prostranství a plochy pro tříděný odpad, úprava na základě požadavku obce a doplnění koncepce sběru tříděného odpadu

Z.TU1	0,0122	čerpací stanice kanalizace (plošně vymezená)
Z.TU2	0,0969	plocha obecní ČOV, v návrhu pro VJ chybně vymezena jako stav
Z.TU3	0,0572	plocha pro vodojem
Z.ZZ1	0,4528	vymezení zastavitelných zahrad; jedná se o vymezení stávajících ploch zahrad na jiném využití dle podkladu KM, které tvoří nedílný celek s navazujícími stavbami RI a jsou majetkoprávně souvislé. Důvodem je možné vynětí zejména z PUPFL, případně převod z orné půdy na zahradu (zábor ZPF).
Z.ZZ2	0,0358	
Z.ZZ3	0,0294	
Z.ZZ4	0,0356	
Z.ZZ5	0,0622	
Z.ZZ6	0,0604	
Z.ZZ7	0,4587	
Z.ZZ8	0,0442	
Z.ZZ9	0,0519	
Z.ZZ10	0,1817	

Dále popis úprav oproti návrhu pro veřejné projednání:

- plocha Z13 je nahrazena plochou P.6
- plochy Z.14 a Z.15 byly s ohledem na navazující zástavbu a aktualizaci vymezení zastavěného území převedeny do stavu, důvodem je i jejich menší velikost a zapsání staveb do KN v ploše
- **plocha Z24 byla významně redukována, stejně tak byla i úplně zrušena plocha Z.25:** důvodem je zejména nevhodnost zástavby v převážně rekreační oblasti, která ale ani nesplňuje požadavky na připojení na dopravní a technickou infrastrukturu:
 - přístupová komunikace do Poddubí je již dnes značně poddimenzována a zhoršovat situaci další novou zástavbou je nedůvodné, spíše naopak zcela nevhodné – pouze by se tím prohloubily stávající problémy, které je ale nemožné vyřešit ÚP (zábory pro potřeby úpravy komunikací jsou neodůvodnitelné, návrhem nové plochy už vůbec ne)
 - v oblasti zatím není vodovod, ale v rekreační oblasti tohoto typu hlavně nikdy nebude centrální ČOV (její nárazové využití by znemožnilo ji vhodně dimenzovat a zajistit její funkčnost); zatížení oblastí novou zástavbou by vyvolalo potřebu opět řešit min. pro oblast BV nebo dříve OM (dnes by bylo OK) centrální ČOV; ani podmínka připojení na centrální ČOV by neřešila tento problém s ohledem na soudní výroky dočasně řešení lokálními ČOV a studnami
 - využití plochy OM (dnes by bylo OK) navíc není rovněž vhodné s ohledem na dopravní navýšení a umístění prakticky těsně vedle tělesa dálnice, pod jeho úrovní
 - zrušení ploch je tak v souladu s požadavky na nezhoršování současného nevyhovujícího stavu, v řešeném území obce Kaliště je prozatím dostatek rozvojových ploch a existují i vhodnější plochy pro jejich další vymezení
- plocha Z26, stavba dokončena, plocha je již využívána pro tříděný odpad
- plocha Z27 je využívána jako dětské hřiště, proto je zařazena do zastavěného území ve využití OS

Ozn.	ha	Podmínky, popis
P.1	0,0580	změna na plochu dopravní, stabilizace vozovky v chatové osadě, navazuje na návrh v ploše Z.05
P.2	0,0345	změna na plochu dopravní, stabilizace vozovky v chatové osadě
P.3	0,2874	významná plocha na změnu využití - z rekreace na smíšené využití, možnost zahuštění zástavby; max. 3RD, v návrhu pro VJ bylo vymezeno jako stav BV, ale jedná se plochu nad 2000m ² se stavbou s č.ev.

P.4	0,0073	přístupová komunikace k vodnímu toku - stabilizace prostupnosti a přístupu k vodnímu toku, i s ohledem na požadavky využití pro HZS (SDH), ale i pro rekreaci a turistický ruch
P.5	0,2496	vytvoření veřejného prostranství, v návrhu pro VJ zčásti vymezeno jako stav RI, neodpovídající skutečnosti; plocha zpřístupňuje okolní pozemky a plochy, vytváří možnost otočky v dopravě a plní požadavky zadání v oblasti veřejných prostranství
P.6	0,2545	vytvoření veřejného prostranství, změna oproti návrhu pro VJ; plocha odpovídá svým charakterem veřejnému prostranství se zelení; je v majetku ČR a obce
P.7	0,0416	změna využití na RI, formální změna využití pozemku, která je součástí PUPFL, ale stav odpovídá zahradě v zóně rekreačních chat

Dále popis úprav oproti návrhu pro veřejné projednání:

- plocha P.02 byla zařazena do stavu funkce VD odpovídající skutečnému využití plochy i majetkoprávním vztahům v území, majitel nemá zájem o zástavbu pro bydlení, z hlediska urbanistické koncepce ani není vhodná v návaznosti na areál drobné výroby

Obecný postup při stanovování návrhu ÚP pro oVJP:

- zpracovatel vymezil potřebu nových rozvojových ploch v souladu s růstem území a požadavky zadání
- dále zpracovatel prověřil všechny pozemky vymezené v návrhu pro VJ
- podle výše uvedeného rozsahu neměnil základní rozvojovou koncepci sídel, zejména s ohledem na zachování urbanistické celistvosti a doplnění vnitřní struktury, kterou umožňují majetkoprávní vztahy v území
- výsledný návrh byl prověřen s ohledem na další limity využití území

c.1.1) urbanistická koncepce a kompozice

Návrh koncepce a kompozice vychází zejména ze základního principu dotvoření struktury stávající zástavby, jejího doplnění a vymezení ploch, které jen minimálně zasahují do krajiny.

Oproti návrhu pro VJ úprava značně omezila plochy pro stavby a nahradila je zahradami, aby byla zachována stávající struktura sídla.

Dále obecně k urbanistické koncepci:

- zastavitelné a nezastavitelné plochy jsou konkrétně vymezeny včetně podrobné regulace, ta je zvlášť definována i pro ostatní (překryvné) plochy – např. ÚSES
- potřeba nových ploch je vyhodnocena samostatně (viz dále)
- u všech ploch je definované přípustné a nepřípustné využití, včetně dalších regulativů a podmínek; některé plochy jsou dále dělené indexem
- podmínky využití jsou definovány i v zastavěném území
- výškové limity jsou stanoveny
- podmínky pro stavby pro obnovitelné zdroje (FVE, větrné elektrárny apod. jsou regulovány v potřebném rozsahu)
- prostupnost území je podpořena stabilizací stávajících cest v plochách DS a MU
- ostatní požadavky jsou uvedeny ve vztahu k požadavkům PÚR, ZÚR a ÚAP.
- počet rozvojových ploch je omezen právě s ohledem na urbanistickou strukturu; ÚP nevymezil žádné rozvojové plochy bez návaznosti na zastavěné území obce
- regulativy ploch umožňují podnikání a rozvoj služeb i v ostatních plochách, zejména v plochách pro bydlení

- ve všech návrhových plochách jsou určeny podrobné regulativy pro velikost pozemků, jejich zastavěnosti, intenzitu využití i výškovou hladinu zástavby
- ÚP definoval podrobné požadavky na stavby podle §18, odst.5,
- stabilizace a zejména ochrana krajiny je řešena v dalších částech odůvodnění, obecně lze konstatovat splnění zadání návrhem krajinných opatření, zpodrobněním regulací v plochách se zemědělským využitím, stabilizací zahrad v zastavěném území, stabilizací a návrhem ploch krajinné zeleně v plochách MU a v neposlední řadě stabilizací a doplněním ploch ÚSES

Dále obecně k urbanistické kompozici:

Základním principem urbanistické kompozice je tvorba území s přihlédnutím na jeho základní kompoziční prvky. Využívá k tomu základní prvky kompozice sídelní, krajinné i další prvky jako měřítko, harmonice, gradace, symetrie apod. - pro zjednodušení je vyhodnocení a odůvodnění členěno podle bodů metodiky MMR:

2) urbanistická kompozice – prostředky harmonizace: měřítko a proporce, ÚP definoval základní proporční vazby staveb, k tomu pomáhá i regulace velikosti ploch a pozemků, která reaguje i na návaznost na krajinu; gradace, kontrast a akcent – návrh územního plánu vymezuje velmi malé plochy rozvojové a prakticky stabilizuje stávající historickou zástavbu ve stabilizované zemědělské a hodnotné přírodní a rekreační krajině. Obecně lze tedy konstatovat, že návrh využívá základní principy kompozice – celistvost (uzavření obvodu sídla), osovost (**symetrické doplnění zástavby podél cest**) i celkovou harmonizaci s krajinou návrhem kompaktnosti sídla a neřešením výběžků zastavitelných ploch do krajiny apod.

3) krajinná kompozice – Kaliště nemá komponovanou krajinu, nýbrž přirozeně zemědělskou a přírodní (lesní a luční) krajinu. Základní důraz tak byl dáván zejména na různorodost a rozmanitost volné krajiny, která doposud není výrazněji deformována - i z tohoto důvodu je rozvoj sídla omezen na proluky a doplnění struktury stávající zástavby

4) genius logi, obraz města, image města – i zde je zřejmé, že metodika odkazuje na kvalitu komponovaných (zakládaných měst); územní plán reaguje definicí charakteru území a návrhem regulací jednotlivých ploch; historická struktura je zachována a podpořena návrhem zahrad do zadních partií pozemků ve vztahu ke komunikaci, v rámci VPZ je navržena pouze jedna rozvojová plocha, její vymezení je dáno právě zachováním a zahuštěním struktury zástavby, viz bod 2

5) konfigurace terénu – nelze mluvit o kompozičním návrhu z hlediska využití konfigurace terénu; regulace staveb je navržena tak, aby nevybočovala z okolní zástavby a neměnila pohledové partie sídel

6) výšková hladina – návrh ÚP reguluje výšky s ohledem na charakter území, podrobnější regulace je dostatečným nástrojem na ochranu území – viz návrh prostorové a plošné regulace

7) historické jádro – obě historická sídla mají menší centrální prostor – náves, ÚP jej plně respektuje, návrh rozvojových ploch nemá vliv na centrální prostor; v oblasti Poddubí nelze hovořit o centrálním prostoru v rekreační zástavbě

8) významný vyhlídkový bod a pohledové stanoviště – územní plán stabilizuje a navrhuje novou cestní síť (zejména na základě stávajících lesních cest a požadavků na prostupnost krajinou). V území je několik vyhlídkových míst, vymezení zastavitelných ploch na ně nemá dopad. Vymezovat další rozhledová místa a řešit pro ně regulace (průhledy, osy apod.) by bylo neproveditelné s ohledem na výrazný reliéf terénu

9) dominanta – vzhledem ke struktuře sídla není možné žádnou dominantu definovat

10-12) panorama, silueta, veduta – pojmy, které se výrazněji uplatňují u větších sídel (i metodika odkazuje prakticky pouze na větší města), u Kaliště nejde prakticky uplatnit, neuplatňují se ani dálkové pohledy (pohledovou exponovanost přemostění dálnice D1 nelze hodnotit jako kompoziční prvek)

13) urbanistická osa – kompoziční osy jsou dány zejména stávající komunikační sítí, kterou územní plán nikde nemění, pouze doplňuje; stabilizace osy je dána i vymezením plochy veřejných prostranství - zástavba do urbanistické osy nezasahuje; základní téměř pravoúhlé křížení komunikací je zachováno, ÚP stabilizuje centrální plochy veřejných prostranství a to i v rozsahu vybočujícím z ploch návesních prostorů

14) pohledová osa – vzhledem k členitosti terénu a rozmanitosti v historickém vývoji sídel je prakticky nemožné v tomto ÚP stanovit pohledové osy; teoretickou pohledovou osou jsou tak osy páteřních komunikací v sídlech, ÚP ji nijak nemění

15 – 17) chráněný pohled a pohledový horizont, průhled, pohledově exponované místo, cílový bod pohledu – návrh ÚP je řešen tak, aby zůstaly stávající průhledy definované systémem komunikací a veřejných prostranství – v měřítku sídla

19) měřítko a proporce – viz bod 2) výše; územní plán reguluje strukturu zástavby, měřítko staveb velikostí jejich pozemků i vlastní výšku zástavby

20 - 21) gradace, kontrast a akcent, rytmus, symetrie a asymetrie – viz bod 2) výše

Závěr: obecně lze konstatovat, že zpracovatel se zabíral všemi kompozičními prvky – vzhledem k charakteru území, sídla, terénnímu reliéfu i hodnotné krajině tak ale využil pouze některé, které jsou popsány v ÚP.

Architektonicky významné stavby: součástí návrhu je konkrétní vymezení hodnotných staveb. Území je kvalitativně na vyšší nejenom krajinou, ale i historickou zástavbou s pozůstatky historického vývoje zástavby, plochou VPZ i jednotlivými památkami, seznam je doplněn i o hodnotné stavby. Územní plán proto u konkrétních staveb – jedná se zejména o zapsané nemovitě kulturní památky a další hodnotné stavby – vymezil jejich řešení jako architektonicky významné.

V případě památek je další ochrana dána jiným právním předpisem, u ostatních staveb nemá ochrana vnitřního prostředí staveb význam pro potřeby územního plánu.

Doplnění po opakovaném VJP, na základě požadavku DO:

Lensedly jsou součástí mikroregionu Ladova kraje. VPZ Lensedly, náležející mezi nejhodnotnější vesnická sídla v České republice, je dochovaným celkem reprezentujícím vesnické osídlení v regionu Ondřejovska a je jediným plošně chráněným vesnickým sídlem v oblasti Praha – východ.

První písemná zmínka pochází z roku 1415. Nejstarší zástavba sestává z drobných roubených usedlostí a chalup z konce 18. ž počátku 19. století, vystavěných na původní obdélné středověké parcelaci. Pozdější výstavba zděných budov pochází z období 2. pol. 19. století a přelomu 19. a 20. století. V interiéru návsi se zvoničkou, skupinou stromů vynikají hodnotná klasicistní průčelí domů čp. 12 a 13.

VPZ Lensedly je tvořená historickým jádrem většího vesnického sídelního útvaru středověkého původu, s nepravidelnou protáhlou návší ve svahu. VPZ Lensedly je zcela výjimečná mezi ostatními vesnickými zónami ve Středočeském kraji svojí konfigurací v terénu, kdy je podélná náves situovaná v prudším svahu a zástavba silnicového uspořádání, domy vystavěné na základě původní středověké parcelace podél hlavní cesty, plynule pokračuje přes údolí do protějšího svahu. Vesnické historické jádro je tak zcela kompaktně uzavřené a jasně urbanisticky vymezené v terénu. Tato situace vytváří zcela těsné pohledové vazby s přilehlými svahy kolem VPZ. Plynulý přechod historické zástavby do okolní svažité krajiny je naprosto svébytným charakteristickým znakem této VPZ a podstatou jejího urbanistického uspořádání. Charakteristickým znakem VPZ Lensedly je i dobře dochovaná lokalita záhumenní (krátká záhumenicová plužina, v návrhu ÚP vymezená z části do zahrad), navazující na historickou zástavbu. Tato lokalita představuje významnou památkovou hodnotu, kterou je z hlediska územního plánování nutné chránit před zástavbou.

c.1.2) koncepce veřejné infrastruktury

- nová výstavba vždy navazuje na přístupové komunikace, ÚP vymezuje plochy pro veřejná prostranství pro dopravu v souladu s vyhláškou č. 501/2006Sb.
- rozvojové plochy jsou podmíněné kapacitním připojením na dopravní a technickou infrastrukturu

Zadání ÚP: A.2.1. Požadavky na veřejnou dopravní infrastrukturu

ÚP bude respektovat stávající technickou infrastrukturu (el. síť VN, přivaděč pitné vody...). Dopravní infrastruktura bude respektována.

1) Pro nové rozvojové plochy budou navrženy potřebné komunikace dle nároků na intenzitu dopravy, ale vždy s potřebnými chodníky a veřejnou zelení.

- 2) Při napojování rozvojových a přestavbových ploch je nutné minimalizovat počet napojení na komunikace II. nebo III. třídy. Je třeba dbát na rozhledové poměry při připojování křižovatek.
- 3) Provéřít potřebu nových odstavných a parkovacích ploch.
- 4) Budou posouzeny stávající pěší a cyklistické trasy v řešeném území, v případě potřeby bude navržena jejich úprava. ÚP případně navrhne nové pěší cesty a cyklotrasy (event. cyklostezky) napojující území obce na okolní obce a v souvislosti s tím napojení na okolní turistické stezky.
- 5) ÚP prověří nároky na hromadnou dopravu v cílovém stavu zastavění obce.
- 6) Veškeré nové místní komunikace musí být řešeny v souladu s platnými technickými normami, při návrhu je třeba minimalizovat počet vjezdů a křižovatek se silniční sítí.
- 7) Bude prověřen systém účelových komunikací v krajině a v případě potřeby budou navrženy nové nebo obnovené účelové komunikace zajišťující průchodnost krajiny.
- 8) Bude respektováno OP Dálnice D1, 100m od osy vozovky, v souladu s §30 §32 zákona č. 13/1997 Sb., O pozemních komunikacích, v platném znění.
- 9) V OP dálnice D1 a v její blízkosti nevymezovat nové rozvojové plochy, které umožňují umístění objektů a zařízení, podléhajících ochraně před nadlimitním hlukem z provozu silniční dopravy (např. plochy pro bydlení, sport, rekreaci, školská a zdravotnická zařízení apod.)

Většina výše uvedených požadavků zadání neodpovídá podrobnosti územního plánu, ale regulačního plánu, případně povolení záměru.

Návrh pro oVJP vymezuje plochy PU a DS v šíři min. dle požadavků vyhlášky 501/2006 Sb., v odůvodněných případech rozšiřuje stávající plochy tam, kde jsou vymezeny nové plochy pro rozvoj území, zejména zastavitelné plochy.

V rámci ÚP tak nelze řešit ani vymezení chodníků, rozhledové poměry apod., návrh ale umožňuje obecně umístit dopravní stavby a jejich úpravy do všech ploch RZV. V detailu povolení stavby tedy ÚP konkrétní řešení neomezuje.

Požadavky na parkovací místa jsou řešeny příslušnou vyhláškou k zák. 283/2021 Sb., není důvodné je dále zpřesňovat v rámci ÚP, zejména s ohledem na minimální změny v zastavěném území.

Z hlediska cyklo a pěších tras návrh stabilizuje cestní síť a doplňuje prostupnost krajinou, viz zejména K.PK.

OP dálnice je plně respektováno, nejsou navrhovány žádné konfliktní rozvojové plochy. Naopak je v rámci návrhu pro oVJP vyřešena problematika úrovně dálnice D1 a ploch pod jejím přemostěním.

Dále vyhodnocení jednotlivých požadavků:

DOPRAVA

- ÚP vychází ze stávající koncepce dopravy, místy ji doplňuje nebo vymezuje plochy, které jsou nutné k rozšíření silnic a ploch dopravní obslužnosti
- páteřní komunikace silnice III. třídy je vyhovující, rozšíření je v souladu s ÚP; úprava v Poddubí je žádoucí, nelze ji ale přesně definovat s ohledem na majetkoprávní vztahy v území – ÚP ale případné řešení neomezuje, lze tedy řešit v detailu směn nebo odkupu pozemků. Konkrétní návrh homogenizace územním plánem nelze definovat, variant je více. Nelze tedy splnit požadavek na jednoznačné a nejvýhodnější vymezení ploch VPS.
- cyklostezky lze vymezit v souladu s regulativy území dle potřeby, součástí ÚP není konkrétní vymezení tras
- vymezení chodníku je mimo podrobnost ÚP, plochy DS jsou dostatečně dimenzované, i ostatní plochy v území umožňují zpevněné plochy a komunikace, pozn. vzhledem k charakteru sídla a dopravnímu zatížení je ale celkové řešení s chodníky nedůvodné, jedná se pouze o některé části území – zejména centrální historické návesní prostory mohou chodníky negativně ovlivnit
- v krajině jsou stabilizovány historické cesty a meze, zejména v plochách DS a MU
- v některých částech není specificky oddělena plocha silniční dopravy, celkové plochy jsou vymezeny do ploch veřejných prostranství PU, které lépe umožňují změny tras vozovky, zpevněných ploch, zeleně apod.
- vymezení OP silnice III. třídy bylo provedeno v souladu se zákonem o pozemních komunikacích

Zadání ÚP: A.2.2. Požadavky na veřejnou technickou infrastrukturu

- 1) ÚP prověří potřebu nové splaškové kanalizace zakončené ČOV. Systém kanalizace bude v případě potřeby navržen.
- 2) Dešťové vody z objektů je dle zákona nutné zasakovat na pozemku, pokud nebude prokázána v návazné podrobnější dokumentaci nemožnost zasakování z důvodů hydrogeologických podmínek. To platí i pro komunikace a zpevněné plochy. Bude prověřen stávající systém dešťové kanalizace.
- 3) V celém území nesmí dojít k narušení odvodu vod z meliorovaných ploch odvodňovací strouhy, příkopy musí být zachovány. Pokud dojde k zásahu do meliorovaných ploch, musí být vždy zajištěn odvod vod náhradním řešením (novou trasou, úpravou systému atp.).
- 4) Bude prověřeno zásobování pitnou vodou. ÚP prověří potřebu úprav nebo zkapacitnění vodojemu, úpravny vody a čerpací stanice. Dále prověří potřebu úpravy vodovodu, případně navrhne nové trasy. Stávající rozvody i stávající zdroje vody zůstanou maximálně zachovány.
- 5) Bude prověřena dostatečnost zásobování el. energií a případně zkapacitnění. V případě potřeby budou navrženy nové trasy VN 22 kV i místních hlavních rozvodů a potřebný počet a výkon trafostanic, nebo budou stávající trafostanice rekonstruovány.
- 6) Do řešení technické infrastruktury nebude zapracován návrh plynofikace obce
- 7) Kapacity zařízení a rozvodů technických sítí budou posouzeny v závislosti na potřebách kapacit návrhových ploch, případně budou navrženy jejich úpravy.
- 8) ÚP navrhne možnosti a podmínky využití alternativních, ekologicky šetrných zdrojů energie. V ÚP nebudou vyhrazeny plochy solární elektrárny ani pro větrné elektrárny z důvodu nevhodného zásahu do krajinného rázu.
- 9) Všechny nové rozvody budou navrženy jako podzemní s výjimkou zásobovací sítě el. energie VN 22 kV mimo zastavěné a zastavitelné území.
- 10) ÚP prověří možnost umístění sběrných dvorů. V území nebudou navrhovány žádné skládky.
- 11) Pro nové zastavitelné plochy, které nebudou navrženy v návaznosti na stávající dopravní a technickou infrastrukturu a budou pro zajištění své funkčnosti vyžadovat vybudování dopravního přístupu nebo přivedení technické infrastruktury, budou vyznačeny koridory dopravní a technické infrastruktury od míst napojení na stávající infrastrukturu.
- 12) Zastavitelné plochy nebudou podrobněji řešeny a členěny, pokud nebude tímto řešením potřeba vyjádřit určitý urbanistický záměr nebo vymežit veřejně prospěšnou stavbu. Sítě dopravní a technické infrastruktury v těchto případech budou vymezeny jako koridory dopravní či technické infrastruktury.

Splašková kanalizace je dokončena v sídlech Lensedly a Kaliště, Poddubí – viz výše.

Podmínky pro likvidaci dešťových vod jsou součástí regulací RZV.

Součástí návrhu je i vymezení VPS pro prodloužení vodovodu v Poddubí, ostatní části území jsou již zásobované pitnou vodou z řadu.

Návrh nových ploch pro trafostanice je s ohledem na dynamický vývoj v oblasti energetiky nedůvodný. ÚP povoluje rozvoj technické infrastruktury prakticky téměř všude (pozn. – za poslední dva roky se navýšil násobně požadavek na vymezení trafostanic z důvodu elektrifikace automobilů a navýšení počtu tepelných čerpadel a domovních FVE – konkrétní návrh v ÚP by tak byl zastaralý již v době vydání ÚP; rozvoj je dán konkrétními možnostmi přenosové a distribuční soustavy v daném okamžiku)

V ÚP se krom vodovodu nepředpokládá žádný další rozvoj, výměna trubních a jiných vedení a jejich náhrada kapacitnějším není předmětem řešení v podrobnosti ÚP.

Podmínky pro OZE jsou součástí návrhu.

Sběrná místa jsou součástí návrhu ÚP.

Položky 11 a 12 jsou s ohledem na místní podmínky (stav VTI a VDI) a dynamický rozvoj energetiky bezpředmětné a ÚP je nijak dále nezohledňuje. Vlastní návrh, regulace ploch a podmínky zástavby jsou dostatečným řešením rozvoje území.

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

- územní plán stanovuje koncepci odkanalizování – beze změny s ohledem na dvě stávající ČOV
- sídla Lensedly a Kaliště jsou z hlediska dalšího rozvoje na dostatečném připojení, rozšíření tras nebo změna dimenzí je v souladu s ÚP a mimo jeho podrobnost
- plynofikace území je nepředpokládá

- vzhledem k definici veřejné technické infrastruktury je součástí návrhu i podrobná regulace OZE

ZÁSOBOVÁNÍ VODOU:

- zásobování obce pitnou vodou je zachováno, ÚP umožňuje protažení řadu v každé ploše
- vodovod je dle stávající informace vyhovující, návrh ÚP vymezuje rozvoj v oblasti Poddubí
- požární voda – viz CO
- dimenze, tlakové poměry a hydranty jsou mimo podrobnost ÚP
- v území nejsou vodní zdroje ani jejich OP, pouze OP dálkového přiváděče a soukromé zdroje - studny

ODKANALIZOVÁNÍ ÚZEMÍ, ODPADY:

- sídlo Lensedly je odváděno do ČOV Turkovice v sousedním území obce Ondřejov, ČOV má kapacitu 800EO, kapacita je tak dostatečná i pro navrhovaný rozvoj
- sídlo Kaliště má vlastní vybudovanou ČOV se 150EO, stavba je zkolaudována, v provozu – čeká se na zápis do KN
- obecně lze kapacitu ČOV považovat za lehce naddimenzovanou a s rezervou i nad rámec návrhu zastavitelných ploch z ÚP; důvodem je i historický standard 150litr/den/EO. Současná realita je však kolem 90 – 100 ltr/den/EO, při využití šedé vody v nových stavbách lze snížit spotřebu až na 60 ltr/den/EO. Vzhledem k malému počtu rozvojových ploch a připojení stávajících objektů nelze šedou vodu příliš v návrhu zohledňovat. Obecně ale lze konstatovat, že stávající ČOV mají do budoucna rezervu až 30%
- pozn.: vyvážení jímek ze staveb rekreace je problematické, splašková voda z jímek je tzv. mrtvá, způsobuje tedy na ČOV problémy se snížením účinnosti; pravidelné vyvážení staveb pro bydlení není pro technologii ČOV takovou zátěží a kapacita je pro vlastní území dostatečná
- sběr a likvidace odpadu je ponechán svozem mimo řešené území, katastr obce neumožňuje vybudování řízené skládky nebo jinou formu likvidace TDO
- vzhledem k velikosti pozemků a převážně zemědělskému využití ploch není důvodné zřizovat plochu pro komunitní kompostárnu, likvidaci tohoto druhu bioodpadu provádí majitelé na vlastním pozemku v rámci svého hospodářství, a to včetně ploch, kde jsou jen zahrady
- ÚP umožňuje dostavbu tras VTI ve všech funkcích, stav v území je dostatečný a není důvodné vymezovat koridory pro konkrétní rozšíření; vzhledem k velikosti území a počtu rozvojových ploch se jedná o prodloužení stávajících tras
- potřeba pro nové zastavitelné plochy je vzhledem k jejich rozsahu zanedbatelná, není třeba vymezovat nové plochy pro vodovodní zařízení apod.; v případě potřeby dojde k technickému posílení, což je mimo podrobnost ÚP
- systém likvidace dešťových vod je popsán v návrhu – komunikace jsou svedeny do stávajících dešťových řadů, případně povrchových odvodů, u nové zástavby je 100% požadavek na likvidaci dešťových vod na vlastním pozemku – *pozn.: vzhledem ke stávajícímu charakteru počasí lze předpokládat, že se bude využívat i tzv. šedá voda a s dešťovou vodou se naučí obyvatelé nakládat jako s velmi cennou surovinou*
- v rámci ÚP nebylo možné vymezit konkrétní plochy např. pro poldry apod. – v území je evidováno záplavové území, splachy z polí jsou relativně malé vzhledem k charakteru využívání území s minimálním rozsahem orné půdy; vymezení ploch MU a AL se jeví jako velmi účinné opatření proti lokálním povodním a prudkým odtokům z území
- koncepce protierozních a dalších ochranných opatření předpokládá možnost takovýchto řešení, ale striktně je nevymezuje; lze předpokládat konkrétní návrh v konkrétním problémovém místě v detailu územního řízení – obecně bude takové opatření vždy v souladu s ÚP

PLYNOFIKACE:

- nepředpokládá se, v dosahu sídel není rozvod STL zemního plynu

EL. ENERGIE:

- vzhledem k minimálnímu rozsahu rozvojových ploch je stávající síť dostačující, případné rozšíření tras NN i VN je v souladu s ÚP
- umístění nových trafostanic je obecně v souladu s ÚP, není důvodné pro ně vymezovat samostatné plochy – rozvoj nikde není natolik velký, aby odůvodnil přímé umístění nové trafostanice – viz výše vyhodnocení zadání v této kapitole
- trasy VN ÚP respektuje a nenavrhuje do jejich OP žádnou plošnou zástavbu

VYTÁPĚNÍ:

- v území není centrální zdroj tepla
- podrobnost územního plánu neumožňuje regulaci paliva; předpokládá se využití tepelných čerpadel a lokálních zdrojů na tuhá paliva (zejména biomasu)
- využití obnovitelných zdrojů FVE je územním plánem regulováno, a to i po změně stavebního zákona

SLABOPROUDÉ SÍŤ:

- na území zasahují nadregionální limity – RSS trasy a OP komunikačních zařízení (rovněž RSS); návrh je z hlediska výškového uspořádání mimo vliv na tyto stavby
- dále je v ploše zčásti výškové omezení pro zástavbu (MV, MO) – vzhledem k regulaci výšky ale žádná stavba nemůže do OP zasáhnout
- slaboproudé rozvody jsou umožněny z hlediska rozvoje v každé ploše s ohledem na její charakter, omezení jsou pouze v plochách se zvýšenou ochranou krajiny

OBČANSKÉ VYBAVENÍ

- ÚP nevymezuje nové plochy pro veřejnou občanskou vybavenost OV, pouze rozšíření konkrétní plochy OK
- plochy veřejných prostranství umožňují umístění sportovně rekreačních aktivit v rámci svých prostor
- ÚP akceptuje stávající OV
- ÚP umožňuje funkci pro vybavenost i v jiných plochách v rámci stávajících i nových staveb (např. ubytování, restaurace, prodej atd.)

VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Zadání ÚP: A.2.3. Požadavky na veřejné občanské vybavení

Bude prověřena potřeba nových ploch pro občanské vybavení.

- ÚP vymezil veřejné prostranství jako centrální plochu bez podrobného členění, důvodem je možnost obce měnit rozsah zpevněných ploch a zeleně dle potřeby, architektonického návrhu na nové řešení plochy apod.
- stávající zeleň je tak vymezena v hlavním výkresu pouze v plochách ZZ, kde je definován požadavek na její zachování. V případě potřeby úprav veřejných prostranství je tak jinde ponechána vůle v hranicích plochy při zachování koncepce zeleně a její plochy

c.1.3) koncepce uspořádání krajiny

Zadání ÚP: A.3. Požadavky na koncepci uspořádání krajiny

Návrh ÚP musí plně respektovat všechny stávající přírodní hodnoty bez jakéhokoliv narušení

1) zohlednit a respektovat republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje definované články, (21), (22)

2) respektovat cílovou charakteristiku krajiny – krajina příměstská U 50 – včetně územních podmínek pro její zachování nebo dosažení uvedené v odst. (206), (207), (210), (211), ZÚR SK

3) zachovat maximálně stávající plochy lesů a vzrostlé střední a vysoké zeleně uvnitř zastavěného území obce

Vyhodnocení souladu s nadřazenou dokumentací a podklady – viz v samostatné kapitole odůvodnění.

4) respektovat požadavky na ochranu skladebných částí lokálního ÚSES včetně zpřesnění vymezení jednotlivých prvků. V tomto území nebudou navrhovány zastavitelné plochy mimo nutných ploch pro trasy a zařízení technické a dopravní infrastruktury

5) navrhnout plochy přírodně segregační a izolační zeleně na okrajích obce jako přechodový prvek mezi zástavbou a krajinou, kde je to vhodné a potřebné

6) zachovat krajinné prostředí se zvláštním důrazem na zachování lesních porostů a údolních niv potoků a řek (lesní masiv Hláška a údolí řeky Sázavy)

7) nezasahovat žádným způsobem do Evropsky významné lokality EVL CZ0213068 Dolní Sázava mimo zachování stávajícího využití

8) žádné změny funkčního využití nesmí být prováděny v území nadregionálního biokoridoru NK 61 (Štěchovice- Chraňbožský les) a regionálního biocentra RC 964 (Hláška).

ÚSES byl aktualizován, odůvodnění je samostatně v kapitole n.12), postup při definování ploch v krajině – viz dále.

9) zjistit stav vodní a větrné eroze a případně navrhnout opatření (zatravnění plochy, meze aj.)

Viz odůvodnění souladu s ÚSK.

10) prověřit zvýšení průchodnosti území návrhem pěších a turistických cest v návaznosti na okolní obce
11) v nezastavěném území upřesnit a definovat výčet stavebních záměrů, které není vhodné umísťovat do místní krajiny s odkazem na § 18 odst. 5 stavebního zákona, především pak zamezit rozvoji velkoplošných zdrojů el. energie typu fotovoltaických nebo větrných elektráren, jako nepřiměřeného zásahu do krajinného rázu,

12) bude posouzena možnost doplnění dopravní zeleně ve formě stromořadí nebo alejí

13) bude posouzena možnost doplnění ploch zeleně smíšeného nezastavěného území

14) ÚP prověří možnost vybudování retenčních nádrží přívalových dešťových vod

Splněno návrhem ploch změn v krajině, zejména Z.PK a vyloučením některých druhů OZE v některých plochách.

ÚP neřeší vybudování retenčních nádrží apod., ÚP pro ně stanovil podmínky. Bez konkrétního podkladu na úrovni studie, HG-IG posouzení atd. je jakýkoliv „návrh“ ploch v ÚP bezpředmětný a hlavně neodůvodnitelný. Zpracovatel posoudil riziko erozí a splachů na úrovni podkladu ÚSK a vymezil z těchto důvodů některé plochy změn v krajině. Viz dále.

15) stávající vodní toky a nádrže i v zastavěném území budou plně zachovány bez zásahu do přilehlých nivních ploch

16) v řešeném území nebude povoleno oplocování pozemků mimo zastavěného a zastavitelného území, kromě ploch s chovem zvířectva nebo ploch lesních školek atd.

17) podél vodních toků bude zohledněno pásmo sloužící k zajištění údržby vodního toku, v souladu s ustanovením zákona č. 254/2001 Sb. (vodní zákon).

18) celé správní území patří do zranitelných oblastí dle NV č. 219/2007 Sb., o stanovení zranitelných oblastí a o používání a skladování hnojiv a statkových hnojiv, střídání plodin a provádění protierozních opatření v těchto oblastech

19) ÚP zohlední v návrhu území ve vzdálenosti 50 m od okraje lesních pozemků

20) při zpracování ÚP nutno dbát zásad ochrany zemědělského půdního fondu, zejména minimalizovat zábory zemědělské půdy I. a II. třídy ochrany

21) do návrhu územního plánu budou promítnuty požadavky obecné ochrany přírody a krajiny zejména formou regulativů, vztahených k plochám s rozdílným funkčním využitím

Splněno regulacemi ploch RZV i obecně platnými regulacemi v kapitole f) ÚP.

Návrh pro oVJP je zcela nově upraven v krajině (všude mimo zastavěné a zastavitelné plochy). Nejedná se o změnu koncepce krajiny, ale spíše o vyhodnocení a definování všech ploch na základě různých dostupných podkladů. Postupné kroky při zpracování změny v oblasti krajiny jsou popsány níže:

- 1) evidence v KN
 - veškeré plochy byly prověřeny s ohledem na stav území podle stavu v KN
 - v datové části návrhu změny byly zařazeny do ploch podle stavu v území dle KN
- 2) koncepce krajiny
 - zpracovatel provedl vyhodnocení veškerých podkladů, zejména:
 - a) požadavky a údaje z ÚSK (eroze, biotopy, zvláště chráněné druhy atd.)
 - b) podklady erozivních půd a ploch z BPEJ a evidence LPIS
 - c) revize a úprava ÚSES, zejména s ohledem na návaznost na sousední obce a aktuální podobu ZÚR
 - d) vlastní průzkum krajiny s ohledem na její dlouhodobé využívání a rekreační potenciál
 - e) historický stav krajiny – stabilní katastr a další archiválie

Na základě výše uvedených podkladů byly plochy vyhodnoceny do návrhu:

- a) lesy byly stabilizovány v ploše lesa dle KN
- b) byly prověřeny všechny části ÚSES, tam kde neodpovídá kultura dle KN nebo faktický stav území, je navrženo založení ÚSES (viz plochy změn v krajině); část ploch je zařazena do ploch NU podle metodiky
- c) byla prověřena prostupnost krajinou a navržena do ploch změn v krajině (MU), případně jen stabilizována podle KN
- d) byly prověřeny veškeré plochy vzrostlé zeleně na plochách ZPF, v případě požadavku na stabilizaci byly zařazeny do ploch změn v krajině
- e) byly vyhodnoceny plochy, kde je nutná změna kultury návazně i režimu zemědělské činnosti (většinou z orné půdy na TTP) s ohledem na požadavky zejména ÚSK, primárním důvodem je erozní ohrožení a zachování cenných biotopů – plochy jsou zařazeny do ploch změn v krajině
- f) s ohledem na současný stav bývalých sadů a zahrad v krajině (v režimu nezastavěného území) jsou stabilizovány a případně doplněny plochy AT
- g) prověřena byla krajina i z hlediska regulace ploch, do textové části byla doplněna regulace OZE s odkazem na nově definované plochy RZV
- h) zpracovatel prověřil nivní půdy (vrstevnice, BPEJ, stav území, archiválie – ozn. GW ze stabilního katastru apod.) se závěrem, že plochy RZV odpovídají charakteru ploch a není nutné samostatně vymezovat plochy změn v krajině; z koordinačního výkresu byly vypuštěny plochy VKP z důvodu jejich definice odpovídající prakticky plochám WT (ze zákona), plochy VKP vyhlášené nejsou v řešeném území
- h) vzhledem ke změně zařazení ploch jsou veškeré plochy v krajině jsou tak návrhem řešeny zcela nově, včetně ploch změn v krajině:

Ozn.	ha	Podmínky, popis
K.AL1	0,1873	změna na TTP, protierozní opatření (USK)
K.AL5	0,7906	změna na TTP, protierozní opatření (USK)
K.AL6	0,2927	změna na TTP, protierozní opatření (USK)
K.AL7	7,8939	změna na TTP, protierozní opatření (USK)
K.AL10	0,0256	sjednocení plochy TTP
K.AL11	0,6702	změna z ovocného sadu na TTP, součást NRBK
K.AL12	0,2624	změna na TTP, součást výběhu pro koně
K.AL13	0,3004	změna na TTP, původní, již neexistující vodní tok a přilehlá plocha
K.AT3	0,7072	založení sadu na okraji zastavěného území
K.PK1	0,1125	zachování zpřístupnění chatové osady, s podmínkami danými ochranou ŽP
K.PK2	0,0880	obnovení prostupnosti krajinou
K.PK3	0,3294	obnovení prostupnosti krajinou
K.PK4	0,2561	obnovení prostupnosti krajinou
K.PK5	0,1076	obnovení prostupnosti krajinou
K.PK6	0,2242	obnovení prostupnosti krajinou
K.U1	6,6989	plochy k založení ÚSES, změna kultury
K.U2	0,4321	plochy k založení ÚSES, změna kultury - stabilizace porostu
K.U3	0,3080	plochy k založení ÚSES, změna kultury – bylo odstraněno po 2. oVJP
K.U4	0,9650	plochy k založení ÚSES, změna kultury – bylo upraveno po 2. oVJP
K.U5	0,2675	plochy k založení ÚSES, změna kultury – bylo odstraněno po 2. oVJP
K.ZK1	0,1419	stabilizace krajinné zeleně
K.ZK2	0,1995	stabilizace krajinné zeleně
K.ZK3	0,2339	stabilizace krajinné zeleně
K.ZK4	0,8810	stabilizace krajinné zeleně
K.ZK5	0,3908	stabilizace krajinné zeleně
K.ZK6	0,0169	stabilizace krajinné zeleně
K.ZK7	0,2844	stabilizace krajinné zeleně

Dále:

- plochy ÚSES jsou převážně stabilní, odůvodnění ploch ÚSES viz dále
- konkrétní definice využití ploch (změna kultury) je definována přímo v jednotlivých regulativech
- min. plocha zeleně je definována ve všech plochách, kde může dojít k jejímu omezení (zastavěné území, zastavitelné plochy)
- prostupnost územím je definovaná, návrh ÚP převážně využívá historických cest – případně zanedbaných cest a historických remízků
- oplocování pozemků je regulováno v návrhu, regulace je v souladu s koncepcí ÚP – umožňuje oplocení technické z důvodu např. založení lesní školky, nebo zemědělské oplocení – vždy ale zůstává požadavek na zachování prostupnosti územím, který nekoliduje se zemědělským využitím ploch
- vodní toky nejsou nikde navrženy k zatrubnění, naopak se předpokládá jejich úprava na otevřená koryta v rámci veřejných prostranství

- zástavba je situována výhradně v návaznosti na zastavěné území, nedochází ke kolizi s ochranou zvláště chráněných druhů
- přírodní hodnoty jsou definovány v hlavním výkrese, požadavek je vždy na jejich zachování, případně rozšíření – odpovídá tomu vlastní návrh ÚP (zejména vymezení ploch NU a MU)
- součástí úpravy po veřejném projednání je i definice OZE ve vztahu na definice ve stavebním zákonu, důvodem regulace je zejména nadstandardní kvalita přírody a krajiny

Doplnění informací a údajů k limitům využití území, zejména s ohledem na ochranu přírody a krajiny:

Lokality zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů je nezbytné respektovat. Před realizací záměrů v plochách s výskytem zvláště chráněných druhů je nezbytné požádat příslušný orgán ochrany přírody (aktuálně krajský úřad) o povolení výjimek ze zákazů dle § 56 zákona 114/1992 Sb.

c.1.4) další limity využití území:

- Natura 2000 EVL (Sázava)
- památné stromy
- systém ekologické stability, viz n.12)
- významné krajinné prvky ze zákona (lesy, vodní toky, údolní nivy), viz vyhodnocení záborů
- vzdálenost 30 m od okraje lesa, viz vyhodnocení záborů
- výskyt ložiska nerostných surovin
- nemovitě kulturní památky – viz hodnoty v území, požadavek ochrany zapracován do návrhu v textové části
- VPZ Lensedly (aktualizované hranice na základě poskytnutého podkladu)
- řešené území je územím s archeologickými nálezy, požadavek ochrany zapracován do návrhu v textové části
- radioreléová trasa, sdělovací kabel a ochranné pásmo telekomunikačních zařízení a sítí, viz výše VT1
- celé území je zároveň: zranitelnou oblastí, útvarem podzemních vod
- do správního území obce zasahuje vymezené území Ministerstva obrany: zájmové území elektronického komunikačního zařízení Ministerstva obrany, které je nutno respektovat, viz kapitola c. 7

c.2) Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit

po opakovaném veřejném projednání byly na základě požadavku DO zrušeny návrhové plochy rezerv pro bydlení (SV), nově je tak součástí návrhu pouze nově vymezená rezerva pro jiné trasování NRBK, zpracovatel nemohl vymezit NRBK mimo koridor ze ZÚR, proto je v návrhu ÚP řešeno rezervou

c.3) Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanaci, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo

- ne všechny plochy dopravní infrastruktury jsou vymezeny do VPS – jedná se tak pouze o plochy, kde není v požadavcích vlastníka přilehlých ploch stavět, tzn. že mu nemůže být uložena povinnost podle vyhlášky na šíři veřejného prostranství z důvodu připojení jeho objektu – tam je vymezena pouze plocha DS; VPS je tam, kde se jedná o nutnost rozšíření pro jinou zástavbu (i stávající)
VD. 2, zpřístupnění stávající chatové lokality, jedná se o stabilizaci stávajících používaných cest, návrh ÚP tak umožňuje jejich oddělení, změnu a odkoupení, plocha VD.DS1 byla po oVJP zrušena vyhověním námitkám
VD.P.4 – v hustě zastavěném území se jedná o zpřístupnění řeky pro potřeby SDH, HZS, ale i pro obecný vstup do vodního toku za účelem jeho údržby, případně pro rekreační účely bez nutnosti používat cizí pozemky a zemědělskou půdu

- do ploch VPO jsou vymezeny plochy k založení ÚSES
- jako trasa VPS je definován rozsah záměru vybudování prodloužení vodovodu do oblasti Poddubí

S ohledem na současnou právní úpravu dále nejsou podle zák. 183/2006 Sb. v návrhu pro oVJP navrhovány plochy pro předkupní právo (nebyly ani v návrhu pro veřejné projednání).

c.4) Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci, po prověření vhodnosti je uveden závěr:

- součástí návrhu není žádná plocha s podmínkou regulačního plánu, ani s jinou podmínkou
- návrh byl na základě požadavku zpracovatele konzultován s některými vlastníky dotčených pozemků a byl upraven tak, aby odpovídal urbanistické koncepci i proveditelnosti s ohledem na majetkoprávní vztahy, podmínka regulačního plánu tak není nutná

c.5) Požadavek na zpracování variant

- požadavek nebyl součástí zadání

c.6) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu Kaliště a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění

- požadavek splněn v celém rozsahu – viz obsah návrhu ÚP

Další požadavky vyplývající ze stanovisek DO, případně obecně z požadavků právních předpisů:

- odůvodnění zastavitelných ploch – odůvodnění je v kapitole n) a f)
- pozemky ve vzdálenosti do 30m od okraje lesa jsou zřejmé z koordinačního výkresu (o1) a výkresu předpokládaných záborů ZPF (o3)
- koncepce krajiny, ÚSES, krajinná opatření i vlastní urbanistický návrh byl zpracován s ohledem na požadavky ochrany přírody a krajiny, v EVL není žádný záměr
- v ploše ložiska nerostných surovin (řeka Sázava) je zástavba pouze v prolukách stávajícího zastavěného území
- v plochách nivních půd a přírodně cenných ploch není navrhován žádný záměr, naopak jsou plochy převedeny do ploch přírodních, nebo případně MU
- požadavky na likvidaci dešťových vod jsou zpracovány do návrhu
- návrh je zpracován v souladu i s dalšími požadavky zadání, je součástí odůvodnění nebo návrhu ÚP

c.7) Zvláštní zájmy Ministerstva obrany

Do správního území obce zasahuje zájmové území Ministerstva obrany:

- OP RLP - Ochraném pásmu radiolokačního zařízení, které je nutno respektovat podle ustanovení §37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví. V tomto území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 36 odst. 1 v kontinuitě na § 317 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů) – viz ÚAP – jev 102a. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení VVN a VN, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.

Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 36 odst. 1 v kontinuitě na § 317 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb. (dle ÚAP jev 119). Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

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

Požadavek je zpracován do odůvodnění ÚP, ale vzhledem k regulaci zástavby lze konstatovat, že výškové stavby tohoto typu nejsou obecně ÚP povoleny, nemělo by tak dojít k žádnému střetu.

c.8) Další požadavky vyplývající ze zadání a právních předpisů:

- 1. Vyhodnocení souladu se schváleným výběrem nejvhodnější varianty a podmínkami k její úpravě v případě postupu podle § 51 odst. 2 stavebního zákona,**

Netýká se tohoto návrhu ÚP.

- 2. Vyhodnocení souladu s pokyny pro zpracování návrhu územního plánu v případě postupu podle § 51 odst. 3 stavebního zákona**

V případě potřeby bude doplněno.

- 3. Vyhodnocení souladu s pokyny pro přepracování návrhu v případě postupu podle § 53 odst. 3 stavebního zákona**

Nejedná se o přepracování návrhu, ale o jeho podstatnou úpravu, nadále je tedy postupováno podle §53 odst. 2.

- 4. Vyhodnocení souladu s pokyny k úpravě návrhu územního plánu v případě postupu podle § 54 odst. 3 stavebního zákona**

V případě potřeby bude doplněno.

- 5. Vyhodnocení souladu s rozhodnutím o pořízení územního plánu nebo jeho změny a o jejím obsahu v případě postupu podle § 55 odst. 3 stavebního zákona,**

Netýká se tohoto návrhu ÚP.

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

ÚP nevymezil žádné nové plochy nadmístního významu.

e) výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení.

ÚP nebyl schválen jako ÚP s prvky regulačního plánu.

f) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa.

PUPFL:

Součástí návrhu ÚP jsou nově zábory PUPFL.

Ozn.	(ha)	Popis/odůvodnění
K.AL10	0,0256	uvedení do souladu se stavem území, na ploše není les ani historicky
K.ZK6	0,0169	uvedení do souladu se stavem území, jedná se o v KN vedený lesní pozemek sevřený dále uvedeným historickým osadním hřištěm a vodním tokem; pozn. úprava byla provedena na základě připomínky k VJP a doložených dobových fotografií hřiště
Z.OS1	0,0635	
P.7	0,0416	zahrada v rámci ploch RI, evidovaná v ploše PUPFL, oprava podle faktického stavu
Z.ZZ2	0,0358	okrajové plochy za hranicí zastavěného území ploch RI, návrh umožňuje vynětí z lesa a uvedení do souladu se stavem území - využití jako zahrada okolní zástavby RI
Z.ZZ3	0,0294	
Z.ZZ4	0,0356	pozůstatky lesních porostů, které ale nenavazují na okolní lesy, reálně se ale jedná o zahrady v rámci chatových osad
Z.ZZ5	0,0622	
Z.ZZ6	0,0604	
ZZ8	0,0442	
ZZ9	0,0519	
ZZ10	0,1817	
Celkem:	0,3295	

ZPF:

Součtová tabulka záborů:

Součet ploch dle navrhovaného využití

DS	0,5373			0,2131	0,0683	0,2559
PU	0,2292			0,1433	0,0731	0,0128
SV	1,5674		0,5018	0,3289	0,0721	0,6646
BV	2,2111			0,6680	0,8916	0,6515
ZZ	3,7427		0,0462	0,6776	1,2298	1,7891
OS.H	1,8461			0,8484		0,9976
OK	0,2169			0,2169		
TU	0,1662			0,0572	0,0006	0,1084
MU	3,4190		0,3719	2,6020	0,0927	0,3524
Součet celkem	13,9360		0,9198	5,7555	2,4283	4,8323

Zastavitelné plochy:

Celkový zábor ZPF je 13,9ha, z toho pro plochy změn v krajině: 3,4ha, pro zastavitelné plochy 9,48ha. Součástí těchto ploch jsou i zahrady ZZ, jejichž celková velikost je 3,74 ha, při většinovém koeficientu zeleně 75% se tak ale jedná o zábor fakticky jen 0,94ha;.

Pozn.: Zahrady byly zařazeny do záborů z důvodu možnosti umístění některých typů staveb v přípustném využití: drobné zahradní stavby (skleníky, bazény apod.) na pozemcích rodinného domu nebo staveb pro bydlení, pěší cesty, soukromé účelové cesty, zpevněné plochy.

Z tohoto důvodu byl vyhodnocen i zábor ze ZPF pro funkční využití zahrad tak, aby se zajistila možnost umístění výše uvedených staveb. Rozšíření možnosti využití zahrad umožní mimo jiné zajištění kvalitnějšího zázemí k plochám venkovského bydlení nebo jejich samostatné využití pro nepobytovou rekreaci.

U ploch AT se jedná o skutečně nezastavitelné a neoplotitelné zahrady, které místy navazují na zahrady oplocené – nejedná se tedy o zábor ZPF. Zpracovatel jednotlivě zkontroloval každou plochu a je nedůvodné plochy vymezovat jako oplocitelné nebo do záborů ZPF. Rozsah navazujících zahrad ZZ je dostatečný.

Zábory v plochách 1. třídy ochrany nejsou, ve 2. třídě ochrany je celkem 0,2751 ha pro plochu Z.06 – reálně se jedná o proluku v zástavbě, tedy zastavitelnou plochu v zastavěném území. Další zábor ve II. třídě ochrany ZPF je pro plochu přestavby P.3.

Obě plochy byly v návrhu pro veřejné projednání již vymezeny, ale plocha P.3 nebyla vyhodnocena, protože byla zařazena jako stav území.

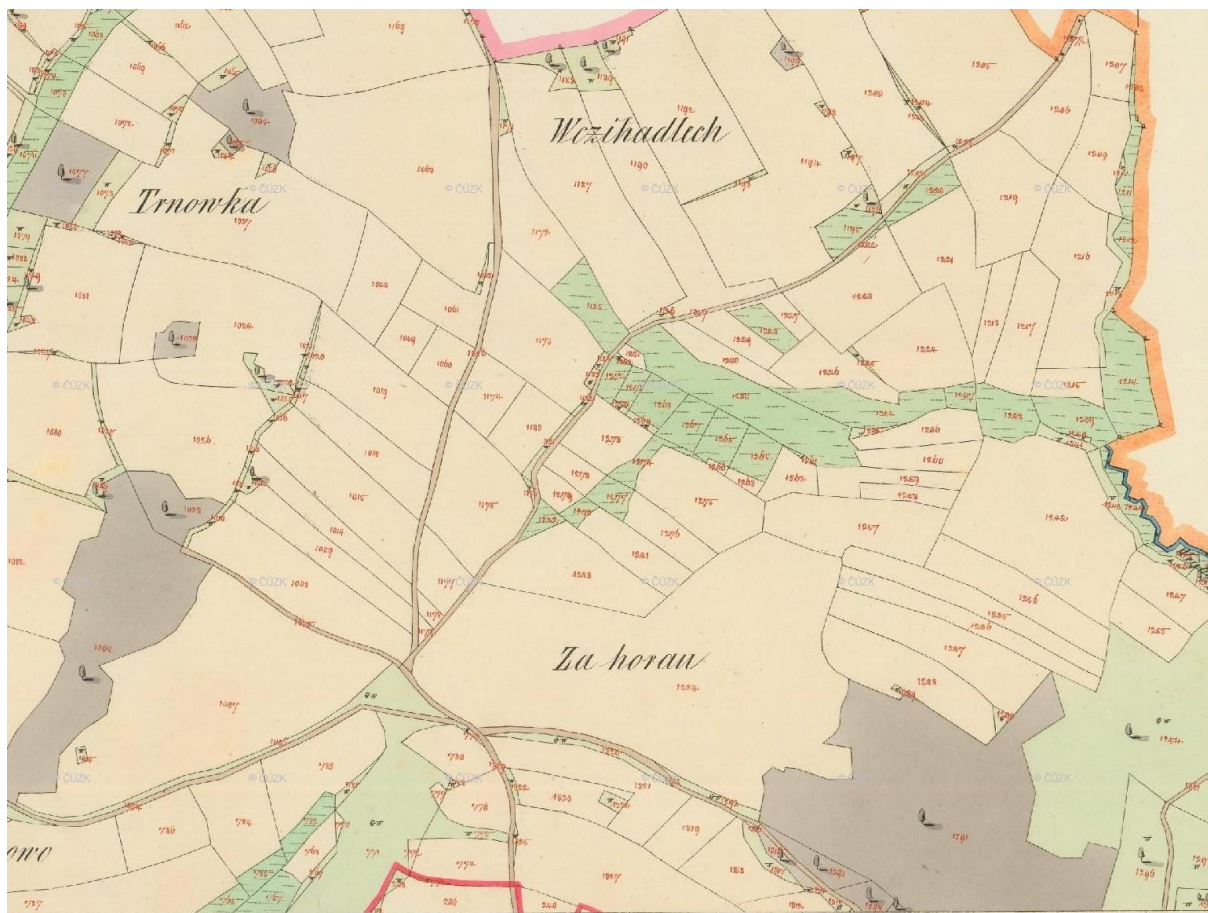
Poslední plochou ve II. třídě jsou plochy změny v krajině – PK2 až PK4, reálně se ale jedná o obnovu historických cest, které byly v rámci reorganizace zemědělství dříve rozorány, ale katastrálně zůstaly. Identicky se pak neobjevují součásti půdních celků, ale jsou i dnes reálně využívány jako zemědělské a turistické cesty k prostupnosti krajinou. Jejich zařazení do II. třídy ochrany ZPF tak neodpovídá realitě.

Součástí vyhodnocení jsou i další zábory v ploše přestaveb, ale jedná se převážně o teoretické zábory o celkové velikosti 0,52ha. praktický zábor je minimální, jedná se (krom výše uvedené plochy P.3) pouze o plochy stabilizace cestní sítě (DS) a ploch veřejných prostranství (PU) uvnitř sídla.

Vyhodnocení záboru ze zastavitelných ploch a ostatních ploch změn v území je uvedeno jako samostatná tabulka na konci textu.

Celkově nedochází oproti VJ k navýšení kapacity území, ale k jeho snížení – zejména zrušením rozvojové plochy Z.25 a větší části plochy Z.24. **Původní zábor byl mimo plochy změn v krajině 11,8ha. Návrh pro oVJP vymezuje zábory pouze v rozsahu 10,5 včetně ploch přestavby.**

Základním požadavkem na urbanistickou koncepci a kompozici je v případě obcí jako Kaliště uzavření urbanistické struktury a snižování záboru dalších ploch v krajině, obecně lze konstatovat v souladu s požadavky zák. 114/1992 Sb., **že ochrana přírody a krajiny je obecným veřejným zájmem, potřeba růstu je dále významným požadavkem na zachování charakteru obce** – lze tak konstatovat, že územní plán upřednostňuje koncepční řešení, které chrání veřejný zájem ochrany přírody a krajiny a zároveň dodržuje navrženou urbanistickou koncepci sídla – navržené řešení zachování struktury sídla. Zábor pro bydlení není většinou na vyšší bonitě ZPF, pouze v urbanisticky nutném rozsahu v zastavěném území.



Výřez mapy stabilního katastru

Z výše uvedených důvodů je možno vymezení ploch mimo krajinu brát **jako veřejný zájem převyšující požadavek na ochranu vyšší bonity ZPF**; zábor je v měřítku sídla a krajiny plošně zanedbatelný.

Odůvodnění jednotlivých lokalit je v kapitole c)

Zábor pro změny v krajině je celkem **3,4ha**, odůvodnění ploch je dáno jejich tabulkovým výčtem přímo v textu výroku ÚP a v kapitole c), jedná se o plochy vymezené pro primární prostupnost krajiny (PK), založení ÚSES (U2, stabilizace rozptýlené zeleně) a ploch stávající krajinné zeleně za účelem její stabilizace (remízky, atd. – plochy ZK).

Zábor je krom výše uvedených ploch PK2-4 výhradně na plochách s nižší ochranou ZPF.

Závěr:

na jedné straně stojí:

- obecné požadavky na ochranu přírody a krajiny
- obecné požadavky na uzavření urbanistické struktury sídel a nevymezování nových ploch v krajině

na straně druhé:

- ochrana ZPF

Definice krajiny:

- přírodně hodnotná krajina
- krajina s minimálním rozsahem kvalitní zemědělské půdy
- část ploch ZPF je využívána jako louky a pastviny, srovnatelná část ploch je zemědělsky obhospodařovaných

Z výše uvedených důvodů zpracovatel nevyhodnocoval primárně možnost zvolení a porovnání jiných variant, zda není vhodnější jiná plocha z hlediska ZPF - možné navazující plochy jsou z hlediska ZPF prakticky identické. Upřednostnil tedy kritéria ochrany přírody a krajiny a minimalizoval rozsah záborů s ohledem na primární urbanistickou koncepci.

g) Výsledek přezkoumání návrhu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem.

podle § 53 odst. 4 a) stavebního zákona

g.1 Požadavky z PÚR ve znění platném od 1.10.2025:

Priority územního plánování:

Územní plán Kaliště respektuje požadavky vyplývající z celostátních priorit uvedené v kapitole 2.2 PÚR. Územní plán především chrání všechny hodnoty území – zejména přírodní a kulturní (viz kap. b. výrokové části a kap. c. tohoto odůvodnění).

- Navržený rozvoj je navržen tak, aby minimalizoval zásah do krajiny a chránil přírodní hodnoty území.
- Podmínky prostorového uspořádání jsou stanoveny tak, aby chránily stávající architektonické a urbanistické hodnoty území i celkový obraz sídel.

(14) ÚP vymezuje zastavitelné plochy pouze v návaznosti na zastavěné území, aby byla zachována celistvost sídel a jejich charakter. Objemová regulace rovněž omezuje zástavbu, která by nebyla v souladu s charakterem sídla a byla by mimo měřítko stávajících staveb. Nejcennější prvky v sídle jsou chráněny jako místní hodnoty.

Krajina je chráněna vymezením ploch přírodních, návrhem ÚSES i návrhem koncepce zeleně.

ÚP navrhuje pouze mírný rozvoj jako prostředek proti upadání venkovské krajiny.

(14a) Územní plán zajistil naplnění požadavků vyplývajících pro rozvoj venkovských území a oblastí, kde dbá na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany zemědělské půdy a ekologických funkcí krajiny, zde převážně plochy AL, NU a MU. Z hlediska kvalitní zemědělské půdy se jedná zemědělské plochy charakteru orné půdy i TTP s vyšší přírodní hodnotou, čemuž je návrh ÚP přizpůsoben.

(15) Posílením funkce návsí (zařazení do plochy PU) a snaha o rozvoj zástavby s ohledem na její majetkoprávní realizovatelnost je naplňován požadavek na ochranu proti negativním vlivům na sociální soudržnost obyvatel.

(16) Způsob řešení je komplexní, nijak se nezvýhodňuje okamžitý prospěch nebo zájmy jednotlivce, návrh zajišťuje setrvalý rozvoj drobného zemědělského podnikání, s doplňující obytnou a rekreační funkcí při zachování významných krajinných a přírodních hodnot (zejména lesů a pastvin).

(16a) Návrh odpovídá významu sídla Kaliště v širší struktuře osídlení, kde lze očekávat i zvýšený rozvoj, který je návrhem ÚP ale dostatečně regulován. Vzhledem k vyšší kvalitě přírodního prostředí je ale rozvoj navržen v okamžitých potřebách sídel.

(17) Návrh umožňuje funkce podnikání v plochách bydlení, zejména s ohledem na cestovní ruch (ubytování, občerstvení), obec Kaliště ale obecně nemá předpoklady vyšší zaměstnanosti.

(18) ÚP nijak nemění charakter sídla, není důvodné měnit ani umístění Kaliště ve struktuře osídlení.

(19) Rozvoj výroby je pouze minimální, v zastavěném území jsou stabilizovány stávající drobné areály lokální, převážně zemědělské výroby, jedna plocha odpovídá drobné multifunkční výrobě – kombinované s tříděním odpadů. Obec nemá potenciál pro výrobu.

(20) Rozvojové záměry jsou pouze lokálního charakteru, území je doplněno systémem ÚSES, včetně vymezení hodnotných ploch zeleně v krajině, včetně krajinných opatření. Celkově je návrh řešení krajiny podřízen zachování rozmanitosti venkovské krajiny s obytnou funkcí sídel, opět při zachování významných krajinných a přírodních hodnot.

(20a) Územní plán vytváří územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka. Součástí koncepce zeleně je návrh propustnosti krajinou a doplnění (stabilizace) krajinných prvků – remízy apod. EVL není návrhem dotčena.

Pozn. problematický je přechod NRBK přes dálnici D1. ÚP jej vymezuje jako plochu k založení ÚSES, reálně se ale musí jednat o přemostění s výraznou úpravou reliéfu terénu kolem D1. Vzhledem k tomu, že pro potřeby ÚP zatím neexistuje žádný koncepční nebo projektový podklad, ani studie, zpracovatel pouze vymezil návrh ÚSES. Navíc mezi návrhem ÚP pro VJP a oVJP došlo v ÚÚR ke změně trasování NRBK do vhodnější polohy, zejména s ohledem na zastavěné území části Poddubí. Po opakovaném veřejném projednání byla do návrhu vložena rezerva R.1 za účelem výhodnějšího trasování NRBK s ohledem na realizaci ekoduktu. Viz výše.

(21) ÚP vymezuje i v zastavěném území nová veřejná prostranství, dále plochy zahrad, systém je doplněn další zelení. Plochy změn v krajině doplňují její rozmanitost a ekologickou stabilitu ploch. Vzhledem k drobnosti měřítka a relativně malému rozsahu veřejných ploch v sídle nebyly plochy dále členěny na zeď sídelní a veřejná prostranství.

(22) Pro potřeby cestovního ruchu jsou vymezeny místní hodnoty, regulace zástavby umožňují nabídku služeb i v jiných plochách. Propustnost územím je zvýšena pro potřeby vymezení cyklostezek, cyklotras i pěší propustnosti. Dominantním požadavkem ale zůstává ochrana přírody a krajiny.

(23) Umístění dopravní a technické infrastruktury je v souladu s územním plánem, dostupnost je stabilní po silnici III. třídy od Turkovic, případně Koncepce se nemění.

(24) Nová zástavba nevyvolává potřeby nové infrastruktury nad rámec místní, v detailu pozemků jsou rozšířeny plochy silniční dopravy pro homogenizaci cestní sítě. Ve volné krajině je návrhem ÚP stabilizována i propustnost v plochách MU (K.PK).

(24a) Návrh umísťuje plochy pro bydlení ve vzdálenosti od zdrojů hluku a jiných forem znečištění. Zatížení je minimální, prakticky pouze hlukem z D1, která ale nemá vliv na zatížení návrhových ploch. Součástí návrhu je i požadavek na ochranu proti hluku v dalším stupni dokumentací (povolání záměru)

(25) Součástí návrhu jsou krajinná opatření a členění ploch v území, které snižují riziko splachů z polí. Součástí návrhu ÚP je tak ucelená koncepce ochrany a rozvoje krajiny.

Pozn.: součástí regulace je i obecný požadavek na zadržování vody na pozemcích staveb, dále i požadavek na hospodaření dešťovou vodou v plochách PU a komunikacích. Součástí návrhu koncepce krajiny jsou i opatření na zadržování vody v krajině, a to v konkrétní (plochy změn v krajině) i obecné rovině – koncepce ochrany – kapitola e. textu ÚP.

(26) Zápavy v řešeném území jsou v souvislosti s řekou Sázavou, v žádné části záplav, ani v aktivní zóně nebo v ploše zvláštní povodně pod vodním dílem nejsou navrženy žádné rozvojové plochy. V ploše zvláštní povodně pod vodním dílem je pouze plocha přestavby P.3 a plocha Z.24, nejsou ale v aktivní nebo povodňové zóně.

(27) ÚP nevymezuje nové koridory pro spojové sítě ani jinou infrastrukturu kromě prodloužení vodovodu do Poddubí, ale obecně je umožňuje a stanovuje podmínky pro její umístování s ohledem na konkrétní plochy RZV; systém dopravní dostupnosti je řešen od úrovně místních a účelových komunikací, včetně ploch na možnou homogenizaci komunikační sítě (šíře ploch PU a DS).

Součástí řešeného území dále prakticky nejsou jiné úrovně dopravy, než silniční a turistická propojení.

(28) ÚP stanovil celkovou koncepci a kompozici rozvoje, která je samozřejmě velmi ovlivněna ochranou ŽP a památkovou ochranou VPZ Lensedly a okolí. Přesto je návrhem nastaven rozvoj tak, aby umožnil růst sídel v souladu s okolním přírodním prostředím. Lze konstatovat, že další případný růst bude znamenat samozřejmě další zábor krajiny, ale nebude již měnit nastavenou koncepci rozvoje – pro potřeby koncepce jsou vymezeny plochy rezervy.

(29) viz výše – vymezení prostupnosti krajinou. Obecně lze konstatovat:

- cestní síť v krajině je návrhem stabilizována, případně doplněna plochami MU; v souladu s ochranou ŽP lze využít i pro případné nové vedení cyklotras
- síť komunikací na úrovni místních a účelových je stabilní, místy doplněna a upravena pro možnou homogenizaci (zlepšení parametrů vozovky)
- silniční síť je stabilizována, beze změn
- hromadná doprava (linka BUS) je dostupná ve stávající silniční síti, návrh ploch PU a DS umožňuje zlepšení prostupnosti (v detailu mimo podrobnost ÚP = vozovka)
- doprovodná zeleň je stabilizována v krajině zejména MU a AT

(30) Koncepce VTI je zachována, viz výše kapitola c.1.2

(31) S ohledem na kvalitu zástavby i ochranu ŽP návrh ÚP definuje a reguluje možnost umístění FVE panelů v území, primárně se jedná o možné využití na stavbách.

Předpokládá se využití tepelných čerpadel v kombinaci s FVE jako primární zdroj tepla pro bydlení, ale jedná se již o podrobnost nad rámec ÚP. V návrhu ÚP je doplněna regulace OZE v krajině.

Rozvojová oblast republikové úrovně OB1 (obec přiléhá k rozvojové ose republikové úrovně OS5a, která ale již nezasahuje do řešeného území)

(40) Úkoly pro územní plánování:

- a) Obec je silně limitována rozdělením území D1 a stávající dopravní infrastrukturou. I výše v odůvodnění je již popsána problematika dostupnosti území. Zpracovatel tak navrhuje přednostně rozvojové plochy pouze v sídlech Lensedly a Kaliště, v části Poddubí je rozvoj omezen a orientován prakticky pouze k přístupové silnici III. třídy na severu území. Z hlediska umístění v OB1 lze tak očekávat pouze výraznější požadavek na rozvoj bydlení, zejména v Lensedlích v návaznosti na Ondřejov s veškerou vybaveností.
- b) c) Vzhledem k rozsahu ploch změn není územní studie nutná.

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

ÚP reaguje na problematiku v několika rovinách, a to od regulace ploch RZV, obecnými požadavky na koncepci zástavby i krajiny, až po detailní požadavky na navazující řízení. Dále odůvodnění návrhu podle bodů PÚR:

- a) ÚP řeší celkovou koncepci krajiny, včetně jejího podrobného členění, vymezuje nové remízky, stabilizuje stávající a obecně vytváří struktury krajiny tak, aby byla rozmanitá a členitá a svým charakterem umožnila zadržování vody v krajině; obecnou výhodou území je zejména nižší rozsah orné půdy
- b) ÚP definuje využití ploch v krajině včetně obecné koncepce, v detailu ÚP není možné bez podrobnějšího podkladu definovat konkrétní plochy k revitalizaci vodních toků, v obecné koncepci je umožněna revitalizace vodních toků, včetně výstavby tůň, poldrů apod.
- c) ÚP stabilizuje plochy PU, ZZ. Zejména vymezení ploch ZZ (75% zeleně) má velký význam na zadržování vody v zastavěném území
pozn.: v souladu s vyhláškou 501/2006 Sb. jsou konkrétní požadavky na bilancování dešťových vod u zástavby, dále ÚP pevně definuje požadavek na likvidaci dešťové vody na vlastním pozemku u nemovitostí; vzhledem k nedostatku pitné vody a růstu její ceny lze předpokládat, že stavebníci začnou více využívat tzv. šedé vody a dešťovou vodu co nejvíce akumulovat; v detailu regulace ÚP stanovil i koeficienty zeleně prakticky u všech zastavitelných ploch
- d) ÚP v koncepci krajiny a podmínkách pro využití ploch RZV umožňuje prakticky kdekoli protierozní opatření, stejně tak úpravy v detailu větrolamů, zasakovacích pásů apod.; jedná se ale v podstatě o úpravu v podrobnosti povolení záměru, které není ÚP schopen bez podrobnějšího projektu vymezit a stabilizovat – primárně ale tyto prvky nezakazuje, ale naopak plošně v krajině umožňuje – dominantní ale stejně bude koordinace s požadavky OPK
- e) umístění technické infrastruktury ÚP nijak neomezuje (s výjimkou některých prvků např. u ÚSES apod. a staveb OZE), lze tedy konstatovat, že budování nových zdrojů, nových tras i staveb vodohospodářské infrastruktury je vždy v souladu s ÚP; ÚP ale nevymezuje ani konkrétní plochy nebo koridory, území je v podstatě stabilní a žádný větší záměr v území nyní neexistuje – pro potřeby území je dostačující rozšiřování stávající infrastruktury, bez nutnosti vymezení konkrétních koridorů
- f) územní studie krajiny byla pro ORP Říčany zpracována – viz dále, ÚP přesto definuje požadavky na zadržování vody v krajině a její akumulaci, případně retenci v detailu svého měřítko zpracování ÚP, případně stanovuje podmínky pro navazující řízení

Koridory a plochy technické a dopravní infrastruktury a souvisejících rozvojových záměrů v republikové úrovni – žádná plocha nebo koridor nezasahuje do řešeného území, návrh změny ÚP nemá vliv na koncepci nadregionální technické infrastruktury. Územní plán respektuje všechny nadmístní systémy technické infrastruktury a území ochrany přírody (viz koordinační výkres).

Specifické oblasti SOB10 a SOB 11

Obec se dále nachází ve Specifické oblasti SOB10, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření a ve Specifické oblasti SOB11, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie.

Vymezování akceleračních oblastí v územně plánovací dokumentacích [čl. (75c) a čl. (75d)] je podmíněno:

- 1) pracovanými podklady pro vymezení oblastí pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie (podklady připravuje MPO s MŽP, resp. VÚK) a
- 2) schválením příslušné legislativy (zákon o urychlení využívání obnovitelných zdrojů energie).

Dne 1.8.2025 nabyl účinnosti zákon č. 49/2025 Sb., o urychlení využívání některých obnovitelných zdrojů energie a o změně souvisejících zákonů (zákon o urychlení využívání obnovitelných zdrojů

energie). Pracovní podklady dle bodu 1) zatím zpracovány nebyly. Až po splnění obou těchto podmínek bude možné vymezovat akcelerační oblasti v územně plánovacích dokumentacích. Z výše uvedených důvodů nemá v tuto chvíli změna č.9 PÚR na návrh ÚP ve Specifické oblasti – oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření, ani ve Specifické oblasti – oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie, žádný vliv.

g.2 Požadavky ze ZÚR Středočeského kraje, ve znění 15. a 16. aktualizace a 13. změny:

*Pozn.: 15. a 16. aktualizace se netýkají řešeného území, odůvodnění tedy zůstává beze změny.
Doplněno po 2. oVJP: změna ZÚR č. 13 nemá dopad do řešeného území, vyhodnocení se nemění.*

Základní požadavky ZÚR:

- pouze trasování NRBK K61

A. PRIORITY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ KRAJE PRO ZAJIŠTĚNÍ UDRŽITELNÉHO ROZVOJE ÚZEMÍ

(01)

Návrh ÚP nemění vyváženost koncepce ÚP, nemá vliv na vyvážený rozvoj Středočeského kraje, nemění strukturu osídlení.

(02)

Návrh ÚP nemá vliv na realizaci významných záměrů v PÚR a ZÚR. S výjimkou NRBK K61 není v území žádný regionální nebo nadregionální záměr.

(04)

Návrh ÚP nemění strukturu osídlení, nemá vliv na širší vztahy v území.

(04a)

Návrh ÚP vymezuje plochy krajinné zeleně, stabilizuje i sídelní zeleň v plochách ZZ.

(04b)

Koncepce zeleně je navržena v celém řešeném území, ÚP vytváří systém prostupnosti území a stabilizaci krajinné zeleně; nelze zřejmě v měřítku obce Kaliště definovat návrh jako zelený pás. Krajina je dostatečně stabilní a kvalitní.

(05)

Netýká se řešeného území.

(05a)

Území má zásobování VTI již vyřešeno. Rozvoj je navržen pouze pro vodovod do Poddubí, viz kapitola c).

(06)

Návrh ÚP nemá vliv na šetrné využívání přírodních zdrojů ani nemění cílovou kvalitu krajiny, koncepce krajiny je sice nová, ale její charakteristika zůstává zachována. Návrh koncepce krajiny je uvedením do souladu s požadavky územní studie krajiny (ÚSK ORP Říčany)

(07)

Návrh ÚP nemění rozvoj hospodářských činností v kraji. Z hlediska dalšího rozvoje cestovního ruchu a rekreační vybavenosti je území spíše silně přetížené (zejména Poddubí) a další rozvoj by znamenal výrazné zhoršení veškerých podmínek udržitelného rozvoje území.

ÚP tak navrhuje zejména stabilizaci hodnot v území a dotvoření koncepce krajiny formou ploch změn v krajině pro její stabilizaci a ochranu.

(08)

Řešené území není součástí specifických území kraje, rozvoj odpovídá charakteru území a jeho dostupnosti a poloze ve struktuře osídlení kraje.

(09)

Netýká se řešeného území.

B. ROZVOJOVÉ OBLASTI A OSY, CENTRA OSÍDLENÍ KRAJSKÉHO V ÝZNAMU

(11)

j) k) Podpora je dána zlepšením prostupnosti krajiny a její stabilizací, platí primárně pro místní rekreaci. Provázanost s Prahou je v řešeném území pouze při použití jiných dopravních prostředků – např. vlaku.

(12)

a) splněno návrhem ploch DS a PU.

c) oblast má silný rekreační potenciál, který je ale stávající hustotou značně vyčerpán (přečerpán), ÚP nenavrhuje nové rozvojové plochy pro rekreaci a turistický ruch (viz výše např. ZÚR A. (07))

g) Viz výše PÚR 27.

C. SPECIFICKÉ OBLASTI

Netýká se řešeného území.

D. PLOCHY A KORIDORY, VČETNĚ PLOCH A KORIDORŮ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, ÚSES A ÚZEMNÍCH REZERV

(192) Plochy a koridory nadregionálního územního systému ekologické stability K61 – K124 (mezofilní hájový, mezofilní bučinný)

(195) ZÚR stanovují tyto úkoly pro územní plánování:

- a) ÚP vymezuje ÚSES na lokální a regionální úrovni
- b) ÚSES je koordinován se sousedními obcemi
- d) – h) splněno návrhem ÚSES

E. UPŘESNĚNÍ ÚZEMNÍCH PODMÍNEK KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE PŘÍRODNÍCH, KULTURNÍCH A CIVILIZAČNÍCH HODNOT ÚZEMÍ KRAJE

(197) b) V EVL není navrhována žádná nová zástavba, jedná se o plochy řeky Sázavy a části příbřežních porostů.

h) i) stabilizováno návrhem ÚP, zařazením do konkrétních ploch

(198)

a) přírodní hodnoty jsou chráněny vymezením a regulacemi

b) zásah do lesních porostů je minimalizován, prakticky pouze na území, kde již les fakticky není, zábor ZPF na II. třídě ochrany je rovněž minimalizován, jedná se o plochy v zastavěném území

- d) ÚP obsahuje regulaci OZE
- i) ÚSES je navržen tak, aby byly změny v krajině minimální, viz odůvodnění změn ÚSES
- l) niva je chráněna stabilizací zařazením do ploch RZV

- (199) f) rozvoj v ploše VPZ je minimalizován
- (201) v ploše VPZ je definován charakter území, objemové a další regulace; ÚP není s prvky RP, není tedy důvodné členit regulaci dále rozdílně s plochou VPZ; požadavky památkové péče tak nejsou ÚP dotčeny, viz doplnění v kapitole c.1.1

F. STANOVENÍ CÍLOVÝCH KVALIT KRAJIN, VČETNĚ ÚZEMNÍCH PODMÍNEK PRO JEJICH ZACHOVÁNÍ NEBO DOSAŽENÍ

- (204) R – krajina rekreační
- (206) a) ÚP zařazením do ploch RZV, regulacemi a vymezením ploch změn v krajině tuto krajinu dostatečně chrání
b) viz PÚR SOB9
c) ÚP nemění sídelní strukturu, plochy změn ji respektují
d) e) zastavitelné plochy odpovídají charakteru území a jejich návaznosti na okolí
f) výšková regulace odpovídá charakteru území
g) – i) viz kap. c.1.1)
j) splněno vymezením ploch změn K.PKx
k) - m) viz kapitola c)
- (207) Splněno, viz kapitola c)
- (213) a) viz ZÚR A. (07)
b) rekreace je navázána na řeku Sázavu, ÚP nemění parametry řeky, návrhová plocha P.4 zlepšuje zpřístupnění řeky i pro rekreaci
c) ÚP chrání lesy, zábor je minimalizován, viz výše
d) ÚP nemá na hodnotné partie krajiny tohoto typu vliv

G. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ

- (237) ÚP vymezil nefunkční části NRBK K61.

g.3 Požadavek z ÚAP ORP:

- ohrožení povodněmi: viz PÚR (26)
- emisní a akustická zátěž – pouze D1, viz PÚR (24a)
- absence plynofikace, nelze řešit v rámci ÚP, nebylo součástí zadání a s ohledem na strukturu sídel a rozvoj OZE je investice neodůvodnitelná
- pozn.: ve výkrese pro druhé opakované veřejné projednání jsou připojena aktuální data ÚAP, poskytnutá ÚÚP v říjnu 2025

g.4 Požadavek z krajských ÚAP:

- problém: oblast přetížená individuální pobytovou rekreací, viz ZÚR A (07)
 - doplnit nevyhovující části ÚSES, viz výše a kap. n.12)
 - podporovat opatření vedoucí k zadržení vody v krajině – viz PÚR SOB9
 - důsledně uplatňovat prostupnost krajiny, viz výše (obecně K.PKx)
 - omezovat výstavbu FVE ve volné krajině – řešeno regulací OZE, viz výše
- ostatní body se obce Kaliště netýkají

g.5 Územní rozvojový plán

Před úpravou pro oVJP byl vydán první územní rozvojový plán (ÚRP), který byl zpracován na základě přechodných ustanovení zákona č. 403/2020 Sb., a jeho součástí jsou toliko přebírané záměry dopravní a technické infrastruktury ze ZÚR a zároveň obsažení v PÚR, přičemž se zároveň jedná o VPS nebo VPO, které nebyly dosud provedeny a u nichž uplynula lhůta pro přezkum podle správního řádu a podle soudního řádu správního. Na základě výše uvedeného je zřejmé, že při respektování veškerých požadavků vyplývajících z PÚR a ZÚR, vyhodnocených výše, z ÚRP pro ÚP nevyplývají žádné další požadavky.

Doplnění po 2. oVJP:

Dne 18.7.2026 nabyla účinnosti změna č. 1a Územního rozvojového plánu. Tím se zároveň Územní rozvojový plán stal závazným pro navazující územně plánovací dokumentace a pro rozhodování v území. Z hlediska regionálních a nadregionálních vazeb je na území obce pouze ÚSES v nadregionální úrovni. Řešení je aktuální v souladu se ZÚR, tedy i ÚRP.

Dne 27. 7. 2026 došlo k vydání Změny č.2 ÚRP schválené vládou ČR usnesením č. 493 s nabytím účinnosti dne 25.8.2026. Předmětem změny č.2 ÚRP bylo vymezení akceleračních oblastí pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie celostátního významu. Tyto oblasti nejsou na území obce vymezeny, nemají tedy dopad do řešení ÚP.

Závěr – výsledek přezkoumání souladu návrhu s ÚPD vydanou krajem

Územní plán je v souladu s nadřazenou ÚPD - návrh ÚP Kaliště respektuje a řeší všechny úkoly vyplývající pro území obce ze ZÚR Středočeského kraje. Všechny nadmístní systémy ochrany přírody a krajiny, dopravní a technické infrastruktury a ostatní limity dle ZÚR jsou respektovány.

g.6 Vyhodnocení souladu s Územní studií krajiny:

Požadavky stanovené v ÚSK jsou zpracovány, zejména se jedná se o požadavky obecné koncepce ochrany přírody a krajiny, které již jsou součástí návrhu ÚP a není důvodné je jednotlivě odůvodňovat, jelikož jsou součástí v jiných částech odůvodnění.

Do návrhu pro oVJP jsou tak zpracovány zejména požadavky:

- vysychání lesních porostů, řešeno – viz výše PÚR SOB9
- řešení problémů s vodní a větrnou erozí (koordinace LPIS), vymezení ploch změn v krajině (K.ALx)
- návrhy zatravnění a zalesnění, vymezení ploch změn v krajině
- ochrana nivních půd, stabilizace plochami RZV
- revitalizace vodních toků a zpomalení odtoku, řešeno regulacemi ploch
- zástavba je redukována a rozvoj je opodstatněný možnostmi sídel, viz další části odůvodnění
- prostupnost území, viz plochy změn v krajině K.PKx
- doplnění zeleně v krajině, viz K.ZKx
- památková péče, viz regulace a odůvodnění – hodnoty, další části odůvodnění

Ostatní požadavky ÚSK jsou spíše pro oblast hospodaření v krajině, nikoliv přímo pro potřeby ÚP.

h) Výsledek přezkoumání 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 b) stavebního zákona

Návrh ÚP je zpracován v souladu s cíli a úkoly územního plánování, jak je definuje §18 a §19 stavebního zákona.

Návrh rozvíjí architektonické a urbanistické hodnoty v obci, posiluje estetickou i přírodní funkci krajiny, vytváří předpoklady udržitelného rozvoje území.

Podmínky pro příznivé životní prostředí jsou posíleny vymezením části ploch do ploch přírodních, řešené území je významně zalesněno, významnou položkou je rozsáhlá krajinná zeleň, kterou ÚP doplňuje a rozšiřuje. Součástí návrhu nejsou žádné funkce, nebo stavby v území, které by mohly přírodní prostředí ohrozit, součástí návrhu nejsou ani žádné nové plochy výroby a skladování, pouze stabilizace stávající výroby v zastavěném území.

Koncepce ÚP předpokládá postupný pozvolný růst obce do možné kapacity zastavitelných ploch, které jsou navázány na zastavěné území a přístupové komunikace.

Hospodářský rozvoj je minimální, primárně se jedná o možnost doplňkových služeb cestovního ruchu. Obec Kaliště ale není primárním turistickým cílem, naopak je silně zatíženo individuální pobytovou rekreací.

Obec zůstává i nadále zemědělská (pastevecká) s výrazným podílem čistého bydlení, případně s drobnou samozásobitelskou činností.

Soudržnost společenství obyvatel je posílena plynulou zástavbou, návrh ÚP definuje charakter zástavby, vymezuje druh staveb v nezastavěném území a využívá dalších nástrojů územního plánování k zachování charakteru a struktury typicky venkovského charakteru sídla. To vše v souladu s výrazně přírodně hodnotnou krajinou, která je bohatě doplněna krajinnou zelení – ve fázi stavu a návrhu.

Kvalita zástavby a její homogennost je podpořena návrhem plošné a prostorové regulace.

OCHRANA HODNOT:

Kulturní, architektonické a urbanistické hodnoty území:

1. památky zapsané v Ústředním seznamu kulturních památek ČR:
 - sýpka ve dvoře usedlosti č.p.2, ev.č. 100492
 - venkovská usedlost č.p. 14, č.ev. 18321/2-4129
 - venkovský dům č.p. 13, č.ev. 46206/2-4128
2. VPZ Lensedly
3. drobné památky (křížky), zvonička Lensedly a Kaliště, pomník obětem 1. světové války, výklenková kaplička Sv. Huberta Kaliště
4. území s archeologickými nálezy,
5. původní urbanistická struktura sídel včetně měřítka, tvarosloví a charakteru venkovské zástavby, zejména Lensedly a historický střed Kaliště
6. urbanistické hodnoty historického jádra sídla Lensedly, tvořeného zástavbou bývalých zemědělských usedlostí
7. další hodnotné stavby, které nemají statut památky

Přírodní hodnoty:

1. územní systém ekologické stability (ÚSES),
2. významné krajinné prvky (VKP),
3. evropsky významná lokalita (EVL)
4. památné stromy
5. velký podíl lesů v území,
6. kvalitní zemědělská půda (I. a II. třídy ochrany).
7. rozmanitá krajina s členitým reliéfem
8. vodní toky, Lensedelské vodopády
9. historická stromořadí u cest

Součástí ÚP je požadavek na jejich zachování, případně rozšíření. ÚP obsahuje základní plošné a prostorové regulativy. Definice charakteru zástavby i vlastní kompaktnost sídla je dostatečnou oporou pro řízení při změnách staveb nebo novostavbách.

Ochrana urbanistických hodnot:

ÚP definuje maximální zastavitelné plochy a zajišťuje trvalou kompaktnost sídla s logickým navázáním zástavby na historické nebo nové pozemní komunikace.

Stabilizace návsi - veřejného prostranství a veřejné zeleně je další oporou v rozhodování o území, zejména v oblasti urbanistických hodnot.

Ochrana přírodních hodnot, koncepce krajiny

V hlavním výkrese je vymezena koncepce zeleně. Součástí je dále vymezení ploch krajinné zeleně, zejména MU, AL, AT a okrajově i NU. Požadavek ÚP je na zachování zeleně a její rozvoj minimálně v daných plochách.

V návaznosti na historickou zástavbu obce je zastavitelnost ploch v zastavěném území omezena na pozemky převážně přilehlé k pozemním komunikacím. Zástavba je tak možná okamžitě bez nutných investic a odpovídá charakteru obce i tradiční zástavbě. V jádru sídla tak vzniká v zadní partii parcel obvodová kvalitní enkláva soukromých zahrad, které slouží k soukromé formě rekreace, místy s možností umístění doplňkových staveb apod.

Z hlediska lokálního panorama sídla je výrazným kvalitativním prvkem v území. Zároveň tvoří i lokální migrační přechod (PÚR 20a) mezi jednotlivými pozemky.

Plochy PUPFL jsou chráněny jiným právním předpisem, ÚP nenavrhuje jejich rozšíření s výjimkou jedné plochy, která je již dnes fakticky součástí lesních porostů. Část ploch je vymezena do ploch přírodních, a to z důvodu vysoké kvality přírodního prostředí – zejména v ploše ÚSES (BC). Přísná regulace těchto ploch je dalším prvkem ve výrazné ochraně kvalitní krajiny a přírodních prvků území. Mezi přírodní hodnoty je tak vymezeno:

1. rozsáhlé lesní porosty
2. rozmanitá krajina s členitým reliéfem
3. vodní toky a plochy
4. další prvky přírody a krajiny chráněné přímo právním předpisem (limity)

Požadavky na ochranu nezastavěného území

Dalším prvkem a regulací v nezastavěném území je vymezení stávajících i navrhovaných ploch krajinné zeleně – MU, AL, AT. Návrh podporuje členění krajiny na menší celky a podtrhuje kvalitu přírodního prostředí v hodnotné přírodní, ale jinak zemědělské krajině.

Odůvodnění vyloučení staveb podle §18, odst.5:

Obec Kaliště se nalézá v krajině s vyšší ochranou životního prostředí, obec obsahuje více funkcí – zemědělskou, pobytovou (bydlení), ale i rekreační – zejména individuální pobytovou rekreaci (chaty). Obecně lze konstatovat v souladu s požadavky zák. 114/1992 Sb., že ochrana přírody a krajiny, včetně ochrany ZPF, je obecným veřejným zájmem, územní plán tedy upřednostňuje koncepční řešení, které chrání veřejný zájem ochrany přírody a krajiny a zároveň dodržuje navrženou urbanistickou koncepci sídel.

Z výše uvedeného důvodu ÚP vylučuje výhradě stavby, které mohou být v rozporu s požadavky ochrany přírody a krajiny, případně i mohou způsobit její poškození. Na základě požadavku DO je doplněna samostatná regulace v plochách ÚSES.

Vzhledem ke kvalitě prostředí jsou vyloučena i ekologická a informační centra: drobné měřítko zástavby (i krajiny – velmi malé plochy luk a polí, velmi členité a s výrazným reliéfem) a umístění v celkové struktuře osídlení neodůvodňuje tento druh zástavby v krajině, vhodnější je využití zastavěného území a zastavitelných ploch, obec nemá důvod tento druh staveb v krajině také umísťovat. Oba druhy jsou

tedy vyloučeny, zejména z toho důvodu, aby nebyl pojem obecně zneužit jako zástěrka pro jiný druh stavby v krajině (např. ubytování, penzion apod.)

Důvodem vyloučení OZE v krajině je jejich nevhodnost v území s kvalitní a členitou zemědělskou a rekreační krajinou; veřejný zájem podle zák. 114/1992 Sb. (a veřejný zájem ochrany ZPF) je tak díky kvalitnímu přírodnímu prostředí převyšující veřejný zájem nad veřejným zájmem OZE. Lze konstatovat, že pro plošné vymezení FVE v krajině existují výrazně vhodnější plochy mimo řešené území. Zpracovatel přesto provedl analýzu vhodnosti ostatních ploch pro OZE se zjištěním:

- vhodné plochy pro FVE (3-5.tř. ochrany ZPF, dostupnost dopravní a VN, orientace a svažitost ploch) jsou majetkoprávně složité, nejsou celistvé a neumožňují plochu alespoň 1,1ha (odpovídá 1MW), nelze tedy definovat plochu jako veřejný zájem (a už vůbec ne převyšující veřejný zájem OPK)
- vhodné plochy pro větrné elektrárny v území prakticky neexistují – jednalo by se o větrné elektrárny pod 1MW (tedy mimo veřejný zájem), u větších větrných elektráren je problematický nutný odstup od ploch ÚSES (ptactvo, hluk) a obytných území (hluk)
- Obecně lze konstatovat, že existují mimo řešené území vhodnější plochy (zejména asanační a brownfields), které jsou pro větší rozvoj OZE výrazně vhodnější

Naopak FVE pro vlastní potřebu zástavby je změnou ÚP podporována a regulována tak, že její omezení je minimální, pro stavby v souladu s §18, odst.5, je definován požadavek na umístění FVE. Ostatní druhy OZE jsou tak povoleny výhradně mimo krajinu, pro větrné a FVE elektrárny je regulace dána v kontrastu proti ochraně přírody a krajiny.

V sídle Lensedly je ale nutné koordinovat umístění FVE a jiných zdrojů OZE s požadavky památkové péče, bude se ale jednat o posouzení jednotlivých konkrétních záměrů konkrétní stavby, což je již mimo podrobnost ÚP. Paušální zákaz je ale neodůvodnitelný.

i) Výsledek přezkoumání návrhu územního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů.

viz § 53 odst. 4 c) stavebního zákona

Při zpracování a pořizování Územního plánu Kaliště bylo postupováno v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění, a jeho prováděcích právních předpisů, zejména s vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění.

Návrh územního plánu byl zpracován projektantem – autorizovaným architektem, splňujícím požadavky stavebního zákona i zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů;

- o pořízení územního plánu rozhodlo zastupitelstvo obce;
- návrh zadání územního plánu byl projednán v souladu s § 47 stavebního zákona a byl schválen zastupitelstvem obce;
- nebyly vzneseny požadavky na zpracování variant řešení;
- návrh územního plánu byl zpracován nad mapovým podkladem katastrální mapy platné k datu dokončování návrhu pro druhé opakované veřejné projednání – 30.9.2025; Územně plánovací dokumentace se vydává v měřítku 1:5000.

Omezení počtu bytových jednotek s ohledem na velikost pozemku není přímou regulací interiéru, nejedná se tedy o zásah do vnitřního prostoru staveb, který není předmětem ÚP; regulace jednotek je vázána na velikost pozemku z důvodu celkové koncepce technické infrastruktury v přepočtu na velikost pozemku, ÚP tak umožňuje i vícebytové jednotky, které ale akceptují reálnou hustotu obyvatel na m2 pozemku.

Omezení tříbytových jednotek, stejně tak řadových rodinných domů a dvojdomů je z důvodu charakteru venkovské zástavby, kde tento druh není běžný. Tříbytové rodinné domy je při zachování struktury a

charakteru venkovské zástavby možné tvarovat pouze jako řadový rodinný dům, což je opět z urbanistického hlediska nepřijatelné.

Vícegenerační domy, které obsahují více bytů – nikoliv oddělených jednotek, nejsou územním plánem nijak omezeny, zde by se již jednalo o nepřiměřený a neoprávněný zásah do interiéru stavby, což ÚP nepřísluší.

Pozn. na základě přechodných ustanovení zák. 283/2021 Sb. - vzhledem k tomu, že veřejné projednání proběhlo v r. 2022, dokumentace pro opakované veřejné projednání (i případné další opakované) tak musí být zpracována podle vyhlášky 501/2006 Sb. ve znění do 31.12.2022. Níže je tedy uvedeno odůvodnění rozdělení ploch:

V souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území jsou v územním plánu podrobněji členěny některé plochy. Jedná se o podrobnější členění plochy, nikoliv o stanovení plochy s jiným způsobem využití (§3, odst.(4)), členění je výhodnější pro konkrétní náplň využití ploch:

- §4 Plochy bydlení se dále člení na BV bydlení venkovské, BH bydlení hromadné a ZZ zeleň - zahrady a sady. Plochy zahrad jsou specifickou částí pozemků pro bydlení, kde bylo důvodné stanovit jiný rozsah hlavního i přípustného využití. Přesto se i nadále jedná o část plochy bydlení (§4). Důvodem vymezení byla snaha o znemožnění zástavby ve více řadách na jednom pozemku, a to i v případě jeho dělení v souladu s regulativy ÚP.
- §6 Plochy občanského vybavení jsou dále členěny na OV občanské vybavení veřejné, OS občanské vybavení – sport, OS.H občanské vybavení - sport, index .H a OK občanské vybavení komerční. Důvodem je konkrétní využití jednotlivých ploch a rozdílná definice zejména hlavního využití.
- §9 Plochy dopravní infrastruktury jsou dále členěny na DS doprava silniční a DX doprava jiná. Důvodem je nutné rozdělení plochy pod přemostěním dálnice a obecně regulace dálnice oproti ostatním plochám silniční dopravy.
- §11 Plochy výroby a skladování jsou dále členěny na plochy VZ výroba zemědělská a lesnická, VD výroba drobná a služby a VE výroba energie z obnovitelných zdrojů. Důvodem je konkrétní využití jednotlivých ploch a rozdílná definice zejména hlavního využití.
- §14 Plochy zemědělské se dále dělí na AP orná půda, AL trvalé travní porosty a AT trvalé kultury. Důvodem je konkrétní využití jednotlivých ploch a rozdílná definice zejména hlavního využití. Dále je důvodem odlišení rozdílných kultur v krajině (AT), které umožňují jinou formu využití, regulace – např. oplocení; dále bylo důvodem od sebe odlišit plochy ekologicky stabilní (AL) a nestabilní (AP)

Ostatní plochy jsou nedělené, bylo možné je bez dalšího zařadit do jedné z ploch v souladu s vyhláškou.

j) Výsledek přezkoumání návrhu územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.

viz § 53 odst. 4 d) stavebního zákona

j.1) Ochrana veřejného zdraví

V území není žádný významný jev, který by byl ohrožením zdraví obyvatel. Doprava je odpovídající silnici III. třídy s omezením pro tranzitní dopravu, území je naopak velmi kvalitní svým klidným přírodním zázemím. Dálnice D1 tvoří bariéru v prostupnosti územím, ale vzhledem k jejímu trasování nemá jiný významný negativní dopad do území, hluk je eliminován umístěním a neznámá přímé ovlivnění návrhu, ani samotného území. V území nejsou staré zátěže.

j.2) Radonové riziko

Území obce je převážně v oblasti vysokého radonového rizika, pro další výstavbu tak může potenciálně znamenat zdravotní a případnou investiční zátěž v protiradonových opatřeních. V oblasti koncepce ÚP není specifický požadavek.

j.3) Ochrana území před povodněmi

Povodně jsou pouze u řeky Sázavy, oblast zasahuje do zastavěného území. V území nejsou navrženy nové rozvojové plochy.

j.4) Ochrana ložisek nerostných surovin

Na území se nalézá významný limit z hlediska geologie: ložisko nerostných surovin Sázava – štěrkopísek č. 9157800. ÚP nenavrhuje do plochy ložiska žádný rozvoj.

j.5) Civilní ochrana, obrana a bezpečnost státu, Požární ochrana. Územní plán se zabýval požadavky vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva.

Vymezení záplavových, ohrožených a ochranných oblastí

V území je vymezeno záplavové území, lokální záplavy jsou v oblasti toku Vejborka.

Návrh ukrytí osob

V území nejsou žádné stavby s možností ukrytí osob, pouze některé historické stavby mají sklepy s kapacitou omezenou na vlastní obyvatele domu.

Návrh ukrytí a ubytování evakuovaných osob

Obecní úřad (Kaliště) a kulturní dům v Lensedlích, kapacita celkem cca 100 osob.

Hromadná stravovací zařízení a vývařovny

V území nejsou - kuchyň školní jídelny v sousedním Ondřejově má kapacitu více než 100 jídel denně.

Návrh míst skladování materiálu civilní ochrany

Lze využít půdní prostor nad OÚ.

Návrh zdravotnického zabezpečení obyvatelstva

Nejbližší praktický lékař je v sousedním sídle Ondřejov, nemocnice pak v Benešově a Říčanech.

Charakteristika objektů skladujících nebezpečné látky

V území nejsou.

Možnost vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo hranice zástavby

Likvidace odpadu je zajištěna smluvně, v území nejsou vhodné skladovací prostory.

Návrh řešení nouzového zásobování obyvatelstva vodou

Pouze soukromé studny, obec nemá vlastní cisternu. Spravuje ITV – Stránčice.

Návrh řešení nouzového zásobování území el. energií, zdroje el. energie

V území není žádný náhradní zdroj el. energie, pouze soukromé agregáty malého významu. Agregát má i JSDH.

Návrh odběrných míst pro zásobování vodou k hašení požárů

V území jsou dvě vodní plochy (Lensedly, Kaliště), pouze plochu v Kališti lze využít jako hasební vodu. Obecní vodovod má osazen hydranty, významný zdroj je voda z řeky Sázavy – viz plocha P.4.

Návrh míst pro dekontaminaci osob, zvířat, kolových a kolejových vozidel
V území není žádná plocha, nejbližší plochy v Říčanech.

Návrh ploch využitelných k záchranným likvidačním, obnovovacím pracím a přežití obyvatelstva
K účelu lze využít pouze plochu kolem kulturního domu v Lensedlích, obec nemá vhodnější plochy. Jako heliopot lze použít rovinaté plochy AL pod Lensedly.

Návrh míst a ploch pro řešení bezodkladných pohřebních služeb
V území není hřbitov, nutnost odvozu mimo správní území obce.
Návrh ploch pro likvidaci uhynulých zvířat
V řešeném území není žádná vhodná plocha, nutno řešit vyvezením mimo řešené území.

Požadavky požární ochrany
Veškeré stávající i navrhované plochy jsou přístupné z pozemních komunikací, dostupnost na kraj lesa je téměř všude rovněž bezproblémová. Obec disponuje dostatečnými kapacitami hasební vody.
V obci je jednotka JSDH s vlastní hasicí technikou. Dojezd HZS je z Říčan 25 minut.
Varovné zařízení – siréna – je pouze v Lensedlech, obec používá informační kanály SMS a mailu.
Další požadavky jsou součástí územního řízení pro konkrétní stavby, nejsou obsahem ÚP.

j.6) Vyhodnocení stanovisek uplatněných ke společnému jednání konanému podle § 50 stavebního zákona

Tato kapitola nebyla součástí odůvodnění pro veřejné projednání.
Zpracovatel návrhu pro opakované veřejné projednání na základě pokynu pořizovatele zpracoval požadavky DO do návrhu pro opakované veřejné projednání. Vzhledem k rozsáhlé úpravě návrhu, zejména z hlediska textové části bude ale nutné znovu reagovat na nová stanoviska po opakovaném veřejném projednání.

Vyhodnocení stanovisek DO a oprávněných investorů k VJP (§52):

- OBÚ – bez požadavku
- KSÚS – požadavky v detailu vozovek a křižovatek, požadavky jsou mimo podrobnost ÚP
- HZS – nesouhlasné stanovisko, vydané k VJP po souhlasném stanovisku ke společnému jednání, ačkoliv nedošlo ke změně koncepce, ke které má HZS své stanovisko vztahovat; pořizovatel tak bere v potaz že je DO vázán svým předchozím stanoviskem, nedošlo ke změně a navíc DO ve svém stanovisku nespecifikoval, o který konkrétní bod se jedná
- ŘSD – požadavek na nečlenění dálnice D1, zpracovatel provedl úpravu v plném rozsahu, včetně regulačních opatření ploch i pod přemostěním dálnice, vyhověno (pozn. stanoviska přišla 2x, stanovisko z 25.4. je identické s požadavky MD, viz níže)
- MO – požadavek plně zapracován, viz samostatná kapitola c.7
- PVL – bez námitek, připomínky zapracovány v rozsahu možném ÚP: 1. předmětem návrhu není splašková kanalizace, je hotová; 2. je zahrnuto, viz kap. f.3, odr. 5) textu ÚP; 3. splněno návrhem; 4. netýká se ÚP
- MD, souhlasné stanovisko s podmínkami: 1) plochy RZV shodně s požadavky ŘSD, viz výše; 2) limity jsou dané jiným právním předpisem, jejich výčet není předmětem ÚP; 3) zapracováno do textové části regulací (vyloučení staveb podle §18, odst.5)
- KHS, souhlasné stanovisko s podmínkami: 1) ÚP neřeší umístění objektů, ale vymezuje plochy, nelze řešit v ÚP, vyplývá z jiných právních předpisů (uvedené NV); 2 – 5) v ÚP je doplněn obecný požadavek na ochranu proti hluku – viz kap. f.3, odr. 6) textu ÚP
- MV – bez požadavku
- MěÚ Říčany, OŽP, požadavek na úpravu textové části – vzhledem ke zcela novému textu nelze zapracovat, bude dohodnuto po oVJP v případě dalších požadavků

- KÚSK – požadavky na textovou část a regulace ploch, – vzhledem ke zcela novému textu nelze zapracovat, bude dohodnuto po oVJP v případě dalších požadavků

k) Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí

Tato kapitola nebyla součástí odůvodnění pro veřejné projednání. Zpracovatel návrhu pro opakované veřejné projednání doplňuje údaje z vyhodnocení:

Závěry vyhodnocení – část A:

„Lze konstatovat, že požadavky na změnu způsobu využití území oproti současnému stavu, jsou z hlediska vlivů na životní prostředí ve všech případech přijatelné. Pro předcházení, snížení nebo kompenzaci zjištěných nebo předpokládaných negativních vlivů na životní prostředí jsou navržena opatření, jež by se měla promítnout do dalších etap pořizování územně plánovací dokumentace. Tato opatření jsou specifikována v kapitole 8 tohoto vyhodnocení.“

Zhodnocení stávajících a předpokládaných vlivů navrhované územně plánovací dokumentace).

Ochrana přírody a krajiny

- lokalita Z01 - řešit přechod sídlo – krajina vymezením plochy zeleně
- lokality Z01, Z05 a Z19 (rozhraní plocha a uvedené komunikace III. třídy) - v maximální možné míře zachovat liniovou zeleň podél komunikace č. III/1081
- lokalita Z06 - v maximální možné míře zachovat dřeviny na jejím jižním okraji

zapracováno v rámci úprav pro veřejné projednání

Ochrana zdraví obyvatel

- lokality Z07, Z08, Z09, Z24 a Z25 podmínit splněním hygienických limitů dle NV č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací

oVJP: podmínka je součástí textu ÚP (str. 17, kap. f.3, odst. 6.)

Závěry vyhodnocení – část B:

Návrh územního plánu Kaliště pro veřejné projednání nemá významný negativní vliv (resp. negativní vliv dle odst. 9 § 45i ZOPK) na příznivý stav předmětu ochrany a celistvost evropsky významné lokality Dolní Sázava.

Závěry vyhodnocení – část F:

Celkový potenciální vliv předložené koncepce na řešené území lze popsat jako málo významný, návrhem rozvoje je dotčena pouze malá část území, vždy samotná sídla nebo plochy v jejich návaznosti. Navrženy jsou plochy pro obytné, smíšené obytné a komerční funkce (drobná výroba, komerční občanská vybavenost). Nejsou podporovány aktivity nenavazující na dosavadní vývoj sídel. Nejsou zahrnuty významné infrastrukturní záměry nebo jiné zásadní záměry.

Koncepci lze považovat za komplexní, její vliv na žádný pilíř udržitelného rozvoje výrazně nepřevažuje, přestože v opozici k rozvoji sídel vždy stojí menší (platí pro tuto koncepci) či větší dopad na životní prostředí. Mírně negativně je dotčen zemědělský půdní fond a retenční schopnost krajiny (vlivem zpevnění ploch).

Koncepcí vytváří vhodné podmínky pro rozvoj bydlení a plošně omezených komerčních forem, vliv koncepce na hospodářské podmínky i soudržnost společenství obyvatel území je proto hodnocen spíše kladně.

l) Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5.

Viz příloha (scan stanoviska) na konci textu.

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

Pořizovatel a zpracovatel požadavky souhlasného stanoviska vydaného podle § 50 odst. 5 zohlednil takto:

OPATŘENÍ PRO OCHRANU ZDRAVÍ PŘED NEPŘÍZNIVÝMI ÚČINKY HLUKU:

lokality Z07, Z08, Z09, Z24, Z25 a podmínit splněním hygienických limitů dle NV č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací,

oVJP: podmínka je součástí textu ÚP (str. 17, kap. f.3, odst. 6.)

OPATŘENÍ PRO OCHRANU KRAJINY A BIOLOGICKÉ ROZMANITOSTI

lokality Z01 – řešit přechod sídlo – krajina vymezením plochy zeleně,

oVJP: splněno, vymezena plocha ZZ součástí plochy i plocha K.ZK1

lokality Z01, Z05 a Z19 (rozhraní plocha a uvedené komunikace III. třídy) - v maximální možné míře zachovat liniovou zeleň podél komunikace č. III/1081,

oVJP: splněno, vymezena plocha ZZ součástí plochy i plocha K.ZK1, u plochy Z.05 vymezena plocha ZZ (jižně), stromořadí podél komunikace je součástí plochy PU; v ploše Z.19 je zeleň podél komunikace zařazena do plochy DS, jejíž součástí je i doprovodná zeleň; stávající zeleň je tak na pozemcích veřejné komunikace nebo veřejných prostranství, nikoliv na soukromých pozemcích

lokality Z06 – v maximální možné míře zachovat dřeviny na jejím jižním okraji,

oVJP: splněno, vymezena plocha ZZ součástí plochy

zvážit omezení staveb a opatření ve volné krajině, které umožňuje ustanovení § 18, odst. (5) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu.

oVJP: splněno, doplněno komplexní vyloučení staveb podle §18, odst. 5

n) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty.

Návrh ÚP nebyl zpracován ve variantách.

n.1) Osídlení, domovní a bytový fond:

Návrh ÚP vymezuje rozvojové plochy pouze na okrajích sídel, k dotvoření stávající urbanistické struktury, případně v místech, kde dříve probíhala zástavba.

Rozvoj je výpočtově s minimální rezervou – viz kapitola o), v případě potřeby dalšího růstu je ale velké omezení kvalitou přírodního prostředí, jako první by mělo být využito plochy rezervy.

Odůvodnění jednotlivých lokalit je v tabulce části c).

Jako další možnost pro umístění staveb pro rodinné bydlení i pro jiné stavby dle konkrétní funkce lze využít plochy, které jsou součástí zastavěného území a k tomuto účelu byly v grafické části vymezeny. Tyto plochy mohou být využity pro bydlení v případě, že budoucí investor odpovídajícím způsobem zajistí dopravní napojení staveb na stávající dopravní stavby. Z důvodu regulace hloubky zástavby vůči přístupovým komunikacím byla část pozemků v zastavěném území vymezena jako zahrady.

n.2) Občanské vybavení

Návrh ÚP stabilizuje stávající OV, ale nevymezuje nové plochy pro občanskou vybavenost, s výjimkou plochy OK. Vzhledem k velikosti a umístění sídla v celkové struktuře není důvod nové OV vymezovat. Návrh ale umožňuje případné umístění některé OV i do staveb v jiných plochách.

n.3) Výroba, hospodářství

Rozvoj výroby není navrhován, ale pouze stabilizován v zastavěném území. Vzhledem k charakteru sídel, jejich velikosti a vysoké kvalitě přírodního prostředí není důvod plochy vymezovat. Dalším důvodem je rekreační využití území a špatná dopravní dostupnost území.

n.4) Rekreační

Návrh nevymezuje žádné plochy pro rekreaci, stávající enklávy chat pouze stabilizuje. Ze všech podkladů i vlastního vyhodnocení území vyplývá silné zatížení pobytovou individuální rekreací, její navýšení je tak nepřijatelné.

n.5) Veřejná infrastruktura

ÚP nevymezuje žádné nové koridory nebo trasy inž. sítí s výjimkou vodovodu do Poddubí, stav VTI odpovídá kapacitně i pro navržený rozvoj, úprava tras nebo navýšení kapacit je mimo podrobnost územního plánu.

ČOV jsou stávající, jedna mimo řešené území (Turkovice)

Návrh řešení s domovními ČOV nebo žumpami je možné pouze u rekreačních chat a v Poddubí..

Dopravní infrastruktura je stabilizována, pro rozvojové plochy jsou rozšířené plochy v souladu s požadavky právních předpisů.

n.6) Hygiena ŽP

Návrh ÚP nemění žádnou z koncepcí, v území nejsou historické zátěže.

ÚP bohužel nemá nástroj na změnu chování obyvatel a nemá jak řešit spalování uhlí. Kapacita el. energie je však dostatečná pro postupný přechod na tepelná čerpadla, spalování biomasy je rovněž bezproblémové, žádná část ÚP této změně nebrání.

n.7) Vodní režim v krajině

Návrh ÚP nemá vliv na režim v krajině, pro nové plochy rodinného bydlení je požadavek na 100% vsak na vlastním pozemku. Zvětšení zpevněných ploch komunikací je vzhledem ke stávajícím zpevněným plochám zanedbatelný, obec má povrchovou dešťovou kanalizaci, jejíž odtok je bezproblémový.

Doplnění krajinné zeleně MU a případně i další úpravy v souladu s ÚP mohou bilanci odtoků z krajiny ještě vylepšit, ačkoliv ani nyní není kritická. Protierozní opatření nelze bez konkrétního návrhu vzhledem k ochraně přírody řešit ve větším detailu, než umožňuje ÚP. Ten ale s nimi není v rozporu.

n.8) Ochrana přírody a krajiny

Návrh zastavitelných ploch navazuje na zastavěné území. Hlavní výkres je doplněn koncepcí zeleně, kde je koncepce vymezena jako doplnění a stabilizace stávajících hodnotných ploch krajinné a sídelní zeleně.

n.9) ZPF a ochrana lesa

Návrh ÚP vymezuje zastavitelné plochy výhradně v rozsahu potřebném pro rozvoj sídel, upřednostněn byl rozvoj v dosahu stávajících komunikací v přímé návaznosti na zastavěné území. Pro potřeby výpočtu potřebných ploch byl zohledněn i kapacitní stav stávajících ČOV.

ÚP vymezuje plochu k zalesnění k dotvoření lesního masivu tam, kde plocha již je součástí lesního masivu. ÚP vymezuje zóny PUPFL, odůvodnění viz výše.

n.10) Ochrana ložisek nerostných surovin, sesuvy, horninové prostředí

V území je jedna plocha s geologickou ochranou, viz kapitola j.4). Návrh rozvoje nezasahuje do této plochy.

n.11) Odůvodnění návrhu zastavitelných ploch je uveden v kapitole c):

n. 12) Odůvodnění návrhu ÚSES

Součástí návrhu pro veřejné projednání nebylo odůvodnění návrhu ÚSES, pouze výčet prvků, který je součástí výroku ÚP. Návrh byl ale dvakrát projednáván s DO, lze tedy považovat návrh za vyhovující bez dalšího odůvodnění. Zpracovatel se tedy dále zabývá výhradně odůvodněním změn oproti návrhu pro veřejné projednání:

- aktualizace ZÚR, jiné trasování NRBK K61; zpracovatel prověřil a zpřesnil návrh NRBK v detailu parcel, v místech ekologicky nestabilních (orná půda) navrhl opatření změnou v krajině, vymezil tedy plochy určené k zatravnění K.U1.
- LBK.15 – trasování bylo upraveno s ohledem na návaznost v Ondřejově, LBC.15 bylo přesunuto na pozici současného TTP, nejedná se tedy o plochy k založení, nýbrž o stav odpovídající současnému využití a nekladoucí žádné nároky na majitele pozemku; část K.U2 odpovídá současnému využití, které ale není propsané do KN – rozptýlená zeleň
- další průběh LBK.15 je k založení v části K.U4, jedná se ale s ohledem na typ biokoridoru pouze o změnu na TTP, tvarové řešení bylo upraveno s ohledem na hranice pozemků a požadavek na minimální šíři LBK
- další průběh LBK.15 byl zrušen s ohledem na průběh v Ondřejově, naopak byl upraven v části mezi návazností na Ondřejov, plochy K.U4 a jsou opět změnou na TTP
- další části – LBK.25 - odpovídající průběhu podél Vejborky byly opět upraveny podle návaznosti na ÚSES v Ondřejově, část byla zrušena jako nedůvodná (probíhá v Ondřejově), LBC.17 bylo vymezeno podle hranic pozemku a požadavku na velikost LBC.
- finální část LBK.25 v sousedství obce Chocerady byla zrušena úplně, právě s ohledem na provázanost s ÚP Chocerady.
- podle definice LBK.B.Sázava a vložených biocenter (LBC.B.13, LBC.B1) bylo upraveno trasování, opět bylo zkoordinováno s ÚP Lštění, Přestavky u Čerčan a Hvězdovice. Rozsah byl zmenšen tak, aby odpovídal definici jednotlivých skladebných částí ÚSES.

o) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.

Text k VJP předchozího zpracovatele:

NÁVRH

Základem řešení bylo kromě výše uvedených podkladů také jednání se zástupci obce, ze kterého vyplynul rozsah, lokalizace a tvar návrhových ploch.

Dále byl proveden odhad vývoje počtu obyvatel **v cílovém roce 2033** na základě údajů Českého statistického úřadu – viz následující tabulky.

VÝPOČET POTŘEBY PLOCH PRO BYDLENÍ V RD - VAR.B

počet bytů v 1RD	1,29
počet osob v 1 bytě	2,69
počet osob v 1 RD	3,47
(https://www.czso.cz/csu/czso/13-1131-05-casova_rada-4_2_bydleni)	
341	počet obyvatel 2020
437	počet obyvatel 2033
96	nárůst počtu obyvatel
3,47	počet obyvatel v 1 RD

28	potřebný počet RD
50%	navýšení potřeby bytů (nedostupnost pozemků apod.)
42	navýšený potřebný počet RD
1440	m ² - plocha parcely +komun.
59 984	m ² - plocha pro nové RD
6,00	ha - plocha pro nové RD

Plochy pro bydlení (6,11 ha) byly v návrhu ÚP vymezeny na základě požadavků jednotlivých žadatelů, zkorigovaných podle výstupů ze společného jednání.

Návrh nových ploch pro bydlení je v souladu se záměrem obce (formulovaném v zadání) pozměnit poměr funkčních ploch pro bydlení a pro rekreaci ve prospěch bydlení.

Výše uvedené je vyhodnocení pro společné a veřejné projednání. Vzhledem k podstatné úpravě pro opakované veřejné projednání je níže doplněný výpočet, odpovídající navrhovaným plochám:

Stav území:

BV, SV - v zastavěném území (mimo zastavitelné plochy v zastavěném území) jsou volné:

Lensedly: 3 – 4 pozemky

Kaliště: 4 pozemky

Poddubí: 7 pozemků (všechny v SV)

Zastavitelné plochy a plochy přestavby v zastavěném území:

Z.06 – 2 RD

P.3 – 3 RD

celkem v zastavěném území max. 20 volných pozemků

Návrh zastavitelných ploch:

Z.01 – 6RD

Z.02 – 3RD

Z.05 – 6RD

Z.07 – 6RD

Z.16 – 6RD

Z.19 – 2RD

Z.33 – 2RD

Z.34 – 1RD

V celém území je po úpravě pro oVJP návrhový počet 20 + 32 = 52 RD.

Zastavitelné plochy pro BV a SV (včetně navazujících zahrad ZZ) jsou celkem 7,2ha

Výpočet se odlišuje od původního zejména v reálném započtení volných proluk v zastavěném území, a to včetně zastavitelných ploch v zastavěném, které nebyly zohledněny. **Ačkoliv došlo k redukci zastavitelných ploch pro bydlení, teoretický výpočet je tedy vyšší, než byl původní, pouze ale o 1,2ha** (k navýšení oproti oVJP došlo ale pouze z důvodu zvětšení ploch zahrad ZZ). **Ze součtu ploch podle tabulky se ale jedná zcela zřejmě o chybný součet původních ploch, jelikož došlo k odstranění některých ploch a doplnění pouze jedné o velikosti 0,18ha.**

Plochy pro 52 RD při obložnosti 2,6 (cílový ukazatel) - jedná se o předpokládaný možný nárůst až o **135 obyvatel**. Vzhledem k tomu, že nárůst mezi lety 2010 a 2020 byl o **120 obyvatel**, a mezi lety 2020 a 2024 (k 1.1.2024 = 381) o **dalších 40**, není tento údaj nijak přemrštěný.

Stále se ale jedná o údaj prakticky shodný s původním vyhodnocením, které uvádí potřebný počet ploch pro 42 RD. Jedná se tak o teoretické navýšení o 16%. Při odečtení dříve nezapočítané kapacity zastavěného území (15RD) se naopak jedná o snížení oproti dřívějším údajům o 19%. Výpočet osciluje podle zápočtu ploch kolem navrhovaného počtu 42 RD.

Obecně lze ale konstatovat, že vymezené rozvojové plochy odpovídají požadavkům na růst sídel Lensedly a Kaliště, naopak o zastavení růstu části Poddubí, mimo severní okrajové části s dobrou dopravní dostupností.

Rozdíl mezi veřejným projednáním a opakovaným veřejným projednáním je zanedbatelný.

Závěr: navržený rozvoj je úměrný možnostem sídla, jeho vzdálenosti od Prahy, kvalitě prostředí, dosažitelné vybavenosti v Ondřejově, kompletní technické infrastruktury i dopravní dostupnosti. Umožňuje sice teoretický dynamický růst v řádu až 33%, ale reálné využití umožňuje výrazně pozvolnější růst (lze předpokládat pomalejší využití volných ploch v zastavěném území – ty jsou nezastavěné delší dobu).

Pozn.: doplněný výpočet potřeby zastavitelných ploch pro oVJP není zpracován podle metodiky 2019, zásadním důvodem je nutnost kontinuity územního plánování z hlediska stávajícího územního plánu a provedených investic do území. Zpracovatel se tedy primárně zabýval urbanistickou koncepcí sídla a následně porovnáním s návrhem pro VJP.

Výpočet dle metodiky je navíc určen zejména pro větší sídla, kde lze započítat i jiné potřeby než jen čisté bydlení. V obci velikosti a charakteru (dvě sídla a typicky rekreační oblast v Poddubí) jako je Kaliště je v rámci urbanistické struktury důležitá zejména proveditelnost záměru a reálná majetkoprávní možnost zástavby (při důsledném dodržení podmínek ochrany přírody a krajiny)

p) Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění.

Doplněno samostatně jako příloha č.1.

q) Vyhodnocení připomínek.

Doplněno samostatně jako příloha č.2

Údaje o počtu listů

textová část odůvodnění, počet listů **49**

B Grafická část odůvodnění obsahuje 3 výkresy

výkres č. o1	Koordinační výkres	1: 5000
výkres č. o2	Výkres širších vztahů	1: 25000
výkres č. o3	Výkres předpokládaných záborů ZPF	1: 5000

přílohou textu je tabulkové vyhodnocení záborů ZPF

Samostatné přílohy odůvodnění:

- Příloha č.1 Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění.
- Příloha č.2 Vyhodnocení připomínek.
- Příloha č.3 Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5.

Předpokládaný zábor zemědělského půdního fondu v návrhu ÚP Kaliště

Zastavitelné plochy

OZN.	Navržené využití	Souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Informace podle ustanovení §3, odst. 2, písm. g
			I.	II.	III.	IV.	V.					
Z.01	ZZ	0,1768			0,1768							
	BV	0,6680			0,6680							
	DS	0,0394			0,0394							
Z.02	DS	0,0192			0,0192							
	SV	0,1890			0,0043	0,0176	0,1670					
	ZZ	0,3789					0,3789					
Z.05	DS	0,0311			0,0026	0,0284				ANO		
	ZZ	0,7234				0,7234				ANO		
	PU	0,0731				0,0731				ANO		
	BV	0,8916				0,8916				ANO		
Z.06	ZZ	0,0462		0,0462								
	SV	0,2290		0,2290								
Z.07	ZZ	0,4351					0,4351					
	DS	0,0491					0,0491					
	SV	0,4976					0,4976					
Z.08	OS.H	0,8242					0,8242					
	DS	0,0252					0,0252					
Z.09	OS.H	1,0218			0,8484		0,1734					
	DS	0,0152			0,0091		0,0061					
Z.16	ZZ	0,5042					0,5042			ANO		
	PU	0,0128					0,0128			ANO		
	BV	0,6515					0,6515			ANO		
	DS	0,1364					0,1364			ANO		
Z.19	ZZ	0,2041			0,1919		0,0123					
	DS	0,0400			0,0400							
	SV	0,1629			0,1629							

Z.24	OK	0,2169			0,2169							
Z.33	ZZ	0,2826			0,2826					ANO		
	SV	0,1127			0,1127					ANO		
Z.34	ZZ	0,0799			0,0263	0,0536				ANO		
	SV	0,1035			0,0490	0,0545				ANO		
Z.DS2	DS	0,0820			0,0820							
Z.TU1	TU	0,0122					0,0122					
Z.TU2	TU	0,0969				0,0006	0,0962			ANO		
Z.TU3	TU	0,0572			0,0572							
Z.ZZ1	ZZ	0,4528				0,4528						
Z.ZZ2	ZZ	0,4587					0,4587					

10,0010		0,0000	0,2751	2,9894	2,2957	4,4408
---------	--	--------	--------	--------	--------	--------

DS	0,4375			0,1923	0,0284	0,2168
PU	0,0859				0,0731	0,0128
BV	2,2111			0,6680	0,8916	0,6515
SV	1,2946		0,2290	0,3289	0,0721	0,6646
ZZ	3,7427		0,0462	0,6776	1,2298	1,7891
OS.H	1,8461			0,8484		0,9976
OK	0,2169			0,2169		
TU	0,1662			0,0572	0,0006	0,1084

Součet celkem	10,0010		0,0000	0,2751	2,9894	2,2957	4,4408
---------------	---------	--	--------	--------	--------	--------	--------

Součet bez DS a PU	9,4776		0,0000	0,2751	2,7971	2,1942	4,2112
--------------------	--------	--	--------	--------	--------	--------	--------

Plochy přestavby

OZN.	Navržené využití	Souhrn výměry	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které	Informace o existenci	Informace o existenci	Informace o existenci staveb k	Informace podle ustanovení §3,
			I.	II.	III.	IV.	V.					
P.1	DS	0,0580			0,0135	0,0398	0,0046			ANO		
P.2	DS	0,0345					0,0345					

P.3	SV	0,2729			0,2729								
P.4	DS	0,0073				0,0073							
P.5	PU	0,1433				0,1433							

0,5160		0,0000	0,2729	0,1642	0,0398	0,0391
--------	--	--------	--------	--------	--------	--------

DS	0,0998			0,0208	0,0398	0,0391
PU	0,1433			0,1433		
SV	0,2729			0,2729		

Součet celkem	0,5160		0,0000	0,2729	0,1642	0,0398	0,0391
---------------	--------	--	--------	--------	--------	--------	--------

Plochy změn v krajině

OZN.	Navržené využití	Souhrn výměry	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které	Informace o existenci	Informace o existenci	Informace o existenci staveb k	Informace podle ustanovení §3,
			I.	II.	III.	IV.	V.					
K.PK1	MU	0,1125			0,0834		0,0290					
K.PK2	MU	0,0880		0,0880								
K.PK3	MU	0,3294		0,1578	0,1716					ANO		
K.PK4	MU	0,2561		0,1261	0,0718	0,0582				ANO		
K.PK5	MU	0,1076			0,0738		0,0338			ANO		
K.PK6	MU	0,2242			0,2242					ANO		
K.U2	MU	0,4321			0,2501		0,1820					
K.ZK1	MU	0,1419			0,1400		0,0019					
K.ZK3	MU	0,2339			0,2339							
K.ZK4	MU	0,8810			0,8810					ANO		
K.ZK5	MU	0,3898			0,2496	0,0345	0,1057			ANO		
K.ZK7	MU	0,2225			0,2225							

3,4190		0,0000	0,3719	2,6020	0,0927	0,3524
--------	--	--------	--------	--------	--------	--------

MU	3,4190		0,0000	0,3719	2,6020	0,0927	0,3524
----	--------	--	--------	--------	--------	--------	--------

Součet celkem	3,4190		0,0000	0,3719	2,6020	0,0927	0,3524
---------------	--------	--	--------	--------	--------	--------	--------

Součet ploch dle navrhovaného využití							
--	--	--	--	--	--	--	--

	DS	0,5373		0,0000	0,0000	0,2131	0,0683	0,2559
	PU	0,2292		0,0000	0,0000	0,1433	0,0731	0,0128
	SV	1,5674		0,0000	0,5018	0,3289	0,0721	0,6646
	BV	2,2111		0,0000	0,0000	0,6680	0,8916	0,6515
	ZZ	3,7427		0,0000	0,0462	0,6776	1,2298	1,7891
	OS.H	1,8461		0,0000	0,0000	0,8484	0,0000	0,9976
	OK	0,2169		0,0000	0,0000	0,2169	0,0000	0,0000
	TU	0,1662		0,0000	0,0000	0,0572	0,0006	0,1084
	MU	3,4190		0,0000	0,3719	2,6020	0,0927	0,3524

Součet celkem	13,9360		0,0000	0,9198	5,7555	2,4283	4,8323	
----------------------	----------------	--	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	--

Územní plán Kaliště

Příloha č. 1

Rozhodnutí o námitkách

Pozn.: Plné znění námitek vč. příloh jsou k dispozici po vyžádání u pořizovatele

Fáze: VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ (4/2022)

Námitka č. 1 - č. ev. 74828/2022, doručena dne 9.3.2022

autor námítky: Ing. Richard Bureš a MUDr. Ivana Burešová

pozemek dotčený námitkou: parc. č. 374/2 v k.ú. Kaliště u Ondřejova

obsah námítky:

Při původním zpracování byla parcela č. 374/2 (zahrada) zahrnuta do zastavěného území Sousední parcela 374/3 (zahrada) nebyla do zastavitelného území zahrada.

V první polovině roku došlo na základě souhlasu zastupitelstva obce Kaliště (zápis ze dne 11.6.2020), odboru územního plánování (závazné stanovisko č.j. 405615/2019- MURI/OUPRR/1380 ze dne 20.5.2020) a závazného stanoviska odboru životního prostředí č.j.162454/2020-MURI/OŽP-00085 ze dne 30.6.2020) ze scelení pozemků 374/2 a 374/3 pod jedno parcelní číslo 374/2 (zahrada) a na základě povolení stavebního úřadu Mnichovice k dokončení stavby oplocení celého takto vzniklého pozemku.

Tento pozemek má z hlediska dopravní dostupnosti a napojení na inženýrské sítě (elektřina voda, kanalizace) stejné podmínky jako původní pozemek 374/2.

Zastupitelstvo obce Kaliště ve svém usnesení ze dne 11.6.2020 kromě souhlasu s dokončením oplocení rovněž konstatuje „tímto scelením dojde ke zvětšení vymezeného zastavěného území obce Kaliště“.

Na tyto změny (zejména usnesení obce Kaliště) jsem upozornil zpracovatele územního plánu Ing. Malinovského mailem dne 13.10.2020 s tím, že jsem předpokládal, že provede tyto úpravy (zahrnutí celého pozemku 374/2 do zastavěného území) do před jeho veřejným projednáním. Bohužel jsem zjistil, že tato změna nebyla provedena.

Vyhodnocení námítky: **Námitce se částečně vyhovuje.**

Odůvodnění: Pozemek parc. č. 374/2 v k.ú. Kaliště u Ondřejova je dle ÚP vymezen v zastavěném území (celý), částečně v ploše SV (smíšené obytné venkovské) a částečně v ploše ZZ (zeleň – zahrady a sady), neboť další rozšiřování zástavby směrem do volné krajiny je v rozporu s koncepcí rozvoje obce. Plocha ZZ je určena právě pro využívání pozemku jako zahrady ke stávajícímu RD č.p. 58 (včetně možnosti umístění doplňkových staveb bydlení dle příslušných podmínek prostorového uspořádání) a zároveň zamezuje případnému dalšímu dělení pozemku a nové výstavbě rodinných domů.

Námitka č. 2 - č. ev. 101500/2022, doručena dne 30.3.2022

autor námítky: hromadné podání

pozemek dotčený námitkou: parc. č. 833/2, parc.č.833/6, parc.č.833/5, parc. č. 833/4, parc. č. 833/3, parc.č.826/4, parc. č. 826/3, parc. č. 826/4, parc.č.826/1, parc. č. 836/2, parc.č.836/7, parc.č.824/7-824/3, parc.č.836/4, parc.č.821/6, parc.č.821/16 + 836/8, parc.č.821/4, parc. č. 819/7, 833/4, 862/4, 826/3, 836/7, 821/6, 821/4, 821/16, 836/8 v k.ú. Lensedly

obsah námítky:

Přesto, že územní plán měl prověřit systém účelových komunikací a v případě potřeby navrhnout nové, dostupnost byla vyhodnocena jako dostačující a v území nejsou navrženy záměry dopravních staveb.

Bohužel k několika nemovitostem (viz. seznam níže) nevede přístupová komunikace, přičemž stavební úřad v Říčanech na dotaz vlastníků nemovitostí ohledně stavebních úprav uvedl "Nevede k Vám přístupová komunikace, takže nic nemůžete".

Vzhledem k tomuto vyjádření stavební úřad nepovolí jakékoli stavební úpravy či rekonstrukce jenž je nutno ohlašovat nebo povolovat.

Tímto Vás žádáme o vyjádření, jak máme postupovat v případě oprav těchto nemovitostí.

Vlastníci se s tímto problémem již dříve obraceli na zastupitelstvo obce Kaliště (květen 2020) a to bez kladného vyřízení. Je možné, že stavební úřad k situaci přihlédne a bude zde vydávat povolení tak aby bylo možné udržovat nemovitosti v dobrém stavu?

Lze požádat dodatečně o zřízení, nebo prodloužení příjezdové komunikace na kterou by navazovala příjezdová komunikace k těmto nemovitostem? Jedná se o komunikaci k soumraku, po které přijíždíme a na lomu lesa odbočujeme na cestu po hranici lesa a louky, která je zde vyježděná více jak 10 let. Tuto cestu využívají zemědělci i lesní správa, i když tak slouží není to ostatní komunikace.

Prosíme o pomocnou ruku z Vaší strany, obáváme se, že tímto může být částečně omezeno naše vlastnické právo, jelikož s nemovitostmi dle stavebního úřadu nelze nic dělat. Je možné, aby obec či úřad vyvolal pozemkové úpravy jež by situaci změnil?

Jedná se o chaty na pozemcích: parc.č. 833/2, parc.č. 833/2, parc.č.833/6, parc.č.833/5, parc.č. 833/4, parc.č. 833/3, parc.č.826/4, parc.č. 826/3, parc.č. 826/4, parc.č.826/1, parc.č. 836/2, parc.č.836/7, parc.č.824/7-824/3, parc.č.836/4, parc.č.821/6, parc.č.821/16 + 836/8, parc.č.821/4, parc.č. 819/7, 833/4, 862/4, 826/3, 836/7, 821/6, 821/4, 821/16, 836/8 v k.ú. Lensedly

Vyhodnocení námítky: **Námítce se vyhovuje.**

Odůvodnění: Na pozemku parc. č. 836/1 je vymezena návrhová plocha DS (doprava silniční) s označením Z.DS2 - vybudování přístupu k chatové osadě. Na pozemcích parc. č. 836/12, 836/14 a 824/8 plocha DS vyznačena není z důvodu nesouhlasu vlastníků (viz námítky níže). Tyto pozemky jsou vymezeny jako funkční plocha AP (orná půda) a AL (trvalé travní porosty), ve kterých je přípustným využitím mj. účelové komunikace a polní cesty. I zde je tedy vybudování přístupové komunikace z hlediska územního plánu možné. Požadavek je v souladu s cíli a úkoly územního plánování a s koncepcí územního plánu Kaliště.

Námítka č. 3 - č. ev. 135511/2022, doručena dne 25.4.2022

autor námítky: Richard Králík

pozemek dotčený námítkou: parc. č. 376 a 375/13 v k.ú. Kaliště u Ondřejova

obsah námítky:

Podávám tímto námítku proti návrhu územního plánu Kaliště u Ondřejova, který navrhuje využití pozemku par. č. 376 a 375/13, č. LV 1073 vše v k.ú. Kaliště u Ondřejova jako NL – plochy lesní.

Na části pozemku par. č. 376 a 375/13 cca 500 m² (viz. příloha č.1) je již více jak 90 let osadní hřiště, které je užíváno členy osady Křikava (IČ:65400151) ke sportovním účelům (viz. příloha č.2 a příloha č.3) Požaduji proto z výše uvedených důvodů, aby byly části pozemků par. č. 376 a 375/13 jak je vyznačeno dle přílohy č.1 zaneseny do územního plánu jako území sloužící sportu – sportoviště.

Naše Osada Křikava je jednou z nestarších osad v Posázaví a neradi bychom po téměř 100 letech přišli o možnost osadní hřiště užívat, udržovat a rozvíjet sportovní činnost díky navrhovanému územnímu plánu.

Pevně věřím a doufám, že námítka bude přijata a navrhovaný územní plán nám vyjde vstříc a bude tak možná být zachována tradice a sportovní činnost na naší osadě.

Vyhodnocení námítky: **Námítce se vyhovuje.**

Odůvodnění: Na předmětných pozemcích je vymezena návrhová plocha OS (občanské vybavení – sport) s označením Z.OS1 - stabilizace (obnova) historického osadního hřiště. Předmětné hřiště je stabilní historická součást lokality sloužící pro rekreaci a sport. Jako návrhová plocha je vyznačena z důvodu, že dle KN jsou tyto pozemky vedeny jako lesní (PUPFL). Požadavek je v souladu s cíli a úkoly územního plánování a s koncepcí územního plánu Kaliště.

Námítka č. 4 - č. ev. 137461/2022, doručena dne 26.4.2022

autor námítky: Jan Novotný

pozemek dotčený námítkou: parc. č. 880/1 v k.ú. Lensedly

obsah námítky:

1) Jsem vlastníkem pozemku p. č. 880/1. V návrhu Územního plánu Kaliště (ÚPK) je sousední pozemek p.č. 1350/1 veden celý jako DS – dopravní infrastruktura silniční. ÚPK ve všech jeho výkresech a částech používá neaktuální katastrální mapu s ohledem na hranici mezi pozemky 1350/1 a 880/1 - v roce 2020 byla provedena úprava hranice mezi pozemky 1350/1 a 880/1. V současném návrhu ÚPK tak je DS zakresleno ve skutečnosti i na mém pozemku 880/1, s čímž nesouhlasím. Prosím o opravu ÚPK ve všech jeho výkresech a částech, kde je tato chybná hranice mezi pozemky 1350/1 a 880/1 uvedena tak, aby hranice mého pozemku 880/1 (plocha SV) odpovídala katastru nemovitostí.

2) Návrh kanalizačního řadu a vodovodní řad je zakreslený chybně na hranici nebo v mém pozemku 880/1, s čímž nesouhlasím. Vodovod i kanalizace jsou ve skutečnosti realizovány přes pozemek 877/3 a navíc kanalizační řad

je realizován blíže k dálnici než vodovod. Prosím tedy o zakreslení správné trasy vodovodního i kanalizačního řadu, tj. že řady ani jejich ochranná pásma nezasahují do pozemku 880/1.

Vyhodnocení námítky: **Námítce se vyhovuje.**

Odůvodnění: Pozemek 880/1 v k.ú. Lensedly je vymezen v ploše BV (bydlení venkovské). Katastrální mapa byla zaktualizována a pozemek je v ploše BV v celé jeho výměře. Zde jde o zakres stavu. Polohy vodovodu a kanalizace jsou upraveny, převzaty z územně analytických podkladů. Požadavky jsou v souladu s cíli a úkoly územního plánování a s koncepcí technické infrastruktury ÚP Kaliště.

Námítka č. 5 - č.ev. 137459/2022, doručena dne 26.4.2022

autor námítky: Jan Měchura

pozemek dotčený námitkou: lokality ZO8 a ZO9 v k.ú. Lensedly

(pozn. pořizovatele: pozemky parc. č. 875/1, 873 a 8732 byly později sceleny k pozemku 911/1)

obsah námítky:

Na hlavním výkresu územního plánu je naše chata číslo parcely st. 281 pod pozemky ZO8 a ZO9 (876/2;871 ;873 a 875/1), kde má být podle změny územního plánování výstavba sportovního areálu. Tímto nám bude zcela znemožněn přístup na pozemek, kde stojí naše rekreační chata. Chata na tomto pozemku stojí již několik desítek let a vždycky jsme měli volný přístup.

Vyhodnocení námítky: **Námítce se nevyhovuje.**

Přístup k chatě je zajištěn přes navazující pozemky stejného vlastníka, jako je pozemek pod chatou parc. č. st. 281. Přístup lze zajistit majetkoprávně, smluvně, věcným břemenem apod., územní plán nemůže suplovat trvale neřešenou dostupnost stávajících staveb na cizích pozemcích.

Námítka č. 6 - č. ev. 134494/2022, doručena dne 25.4.2022

autor námítky: Josef Honc

pozemek dotčený námitkou: parc. č. 880/1 v k.ú. Lensedly

obsah námítky:

Požaduji změnu v územním plánu, textová část LENSEDLY – památkově hodnotné objekty, které nemají statut kulturní památky: vyřadit text stodola usedlosti čp. 8. Na přiložené mapce je zvýrazněna jiná budova. Stodola usedlosti čp. 8 již nemá vzhled památkově hodnotného objektu.

Vyhodnocení námítky: **Námítce se vyhovuje.**

Odůvodnění: Stodola usedlosti č.p. 8 se již v textu ÚP nevyskytuje. Předmětná budova je součástí vesnické památkové zóny Lensedly, což je fakt, který ÚP nemění.

Námítka č. 7 - č. ev. 134495/2022, doručena dne 25.4.2022

autor námítky: Josef Honc

pozemek dotčený námitkou: vesnická památková zóna Lensedly

obsah námítky:

Požaduji změnu v územním plánu, textová část VD nepřipustné využití: zrušit textovou část výroba el. Energie. Z důvodu neustále se zhoršování situace s el. energií. Zařízení by nebylo situováno pohledově do vesnice, budova je mimo památkové území. Z vesnice by nebylo vidět.

Vyhodnocení námítky: **Námítce se vyhovuje.**

Odůvodnění: Výroba el. energie byla z nepřipustného využití ploch VD (výroba drobná a služby) vypuštěna. Výroba el. energie není rušící a je v souladu s koncepcí ploch drobné výroby. Požadavek je v souladu s cíli a úkoly územního plánování.

Námitka č. 8 - č. ev. 134497/2022, doručena dne 25.4.2022

autor námitky: Josef Honc

pozemek dotčený námitkou: parc. č. 794/8 v k.ú. Lensedly

obsah námitky:

Požaduji změnu v územním plánu pozemek označen NS (plochy smíšené nezastavěného území) na NZ (plochy zemědělské). Změnu požaduji, jelikož pozemek p. č. 794/8 je veden v katastru veden jako orná půda.

Vyhodnocení námitky: **Námitce se vyhovuje.**

Odůvodnění: Pozemek parc. č. 794/8 v k.ú. Lensedly je vymezen v nezastavěném území jako plocha AP (orná půda). Předmětný pozemek je jako orná půda také dle KN, zde tedy jde o zákres stavu. Požadavek je v souladu s cíli a úkoly územního plánování a s koncepcí krajiny ÚP Kaliště.

Námitka č. 9 - č. ev. 134489/2022, doručena dne 25.4.2022

autor námitky: Josef Honc

pozemek dotčený námitkou: definice elektrického ohradníku

obsah námitky:

Prosím o lepší definici elektrického ohradníku. Do volné krajiny nejsou vhodné ohradníkové sítě, zvěř se v nich zraňuje a usmrcuje. Zároveň ztěžují průchodnost zvěři v krajině.

Vyhodnocení námitky: **Námitce se nevyhovuje.**

Odůvodnění: Ohradníkové sítě nejsou v ÚP vyjmenovány jako přípustné. Elektrickým ohradníkem není myšlena ohradníková síť. K umístění elektrických ohradníků se vyjadřuje odbor životního prostředí. Z hlediska územního plánování se jedná o přílišnou podrobnost.

Námitka č. 10 - č. ev. 134465/2022, doručena dne 25.4.2022

autor námitky: Leoš Novotný

pozemek dotčený námitkou: parc. č. 52, st. 713 v k.ú. Kaliště u Ondřejova

obsah námitky:

Dne 31.01.2020 byla na stavební parcele číslo 713 umístěná v rámci parcely č. 52 katastrálního území Kaliště u Ondřejova dokončena stavba rodinného domu, kterému bylo přiděleno číslo popisné 62. Tyto parcely a stavba nejsou v návrhu Územního plánu Kaliště zahrnuty do zastavěného území obce.

Tímto žádám o úpravu návrhu Územního plánu Kaliště tak, aby stavba rodinného domu číslo popisné 62 umístěného na stavební parcele č. 713 spolu se zahradou uvedeného rodinného domu umístěné na parcele 52 byly, v souladu se skutečností zahrnuty do zastavěného území obce Kaliště.

Vyhodnocení námitky: **Námitce se částečně vyhovuje.**

Část předmětného pozemku parc. č. 52, kde se nachází stávající rodinný dům, byla zařazena do plochy SV (smíšené obytné venkovské). Požadavek vlastníka je v souladu s cíli a úkoly územního plánování a s urbanistickou koncepcí ÚP Kaliště.

Zbýlá část pozemku parc. č. 52 zůstává vymezena jako plocha ZZ (zeleň – zahrady a sady), neboť další rozšiřování zástavby směrem do volné krajiny je v rozporu s koncepcí rozvoje obce. Plocha ZZ je určena právě pro využívání pozemku jako zahrady ke stávajícímu RD č.p. 62 (včetně možnosti umístění doplňkových staveb bydlení dle příslušných podmínek prostorového uspořádání) a zároveň zamezuje případnému dalšímu dělení pozemku a nové výstavbě rodinných domů.

Námitka č. 11 - č.ev. 134524/2022, doručena dne 25.4.2022

autor námitky: Tomáš Vaněk a Pavlína Vaňková Vožická

pozemek dotčený námitkou: parc.č. st. 40 v k.ú. Lensedly

obsah námitky:

Žádáme o vyřazení objektu Lensedly čp.24 z Územního plánu Kaliště jako „Památkově chráněného objektu, který nemá status národní kulturní památky“, (viz. dokument ÚP Kaliště str.7, 2A - koordinační výkres).

Vyhodnocení námitky: **Námitce se vyhovuje.**

Odůvodnění: Rodinný dům č.p. 24 se již v textu ÚP nevyskytuje, ani není v koordinačním výkresu zvýrazněn jako hodnotná stavba. Předmětná budova je však součástí vesnické památkové zóny Lensedly, což je fakt, který ÚP nemění.

Námitka č. 12 - č.ev. 134322/2022, doručena dne 25.4.2022

autor námitky: Ludvík Sýkora

pozemek dotčený námitkou: parc. č. 344/27 v k.ú. Kaliště u Ondřejova

obsah námitky:

Pozemek parc. č. 344/27 v k.ú. Kaliště u Ondřejova - Jedná se o louku, parcela má přípojku IS, sousedí se zastavitelným územím. Požaduji, aby byla stavební pro RD. Parcela je obklopena zastavěným územím. Obec souhlasí, aby pozemek byl vymezen jako stavební.

Vyhodnocení námitky: **Námitce se vyhovuje.**

Odůvodnění: Pozemek parc. č. 344/27 je v ÚP vymezen v ploše SV (smíšené obytné venkovské). Pozemek je součástí stabilizovaného zastavěného území, tj. nejedná se o rozšiřování zástavby do krajiny. Požadavek je v souladu s cíli a úkoly územního plánování a s urbanistickou koncepcí ÚP Kaliště.

Námitka č. 13 - č.ev. 133848/2022, doručena dne 25.4.2022

autor námitky: Peter Zíta a Jana Zítová

pozemek dotčený námitkou: parc. č. 592/29 v k.ú. Kaliště u Ondřejova

obsah námitky:

Pozemek parc. č. 592/29 v k.ú. Kaliště u Ondřejova - Žádáme o změnu zařazení pozemku z NS do RI dle připravovaného ÚP. Na uvedeném oploceném pozemku jsou umístěny stavby do 25 m². Dále tento pozemek je součástí pozemku 597/24, 597/33 a spolu s těmito pozemky tvoří ucelený oplocený celek.

Vyhodnocení námitky: **Námitce se částečně vyhovuje zařazením předmětného pozemku do plochy ZZ (zeleň – zahrady a sady).**

Odůvodnění: Pozemek parc. č. 592/29 v k.ú. Kaliště u Ondřejova je v ÚP vymezen v zastavěném území v ploše ZZ (zeleň – zahrady a sady), neboť rozšiřování zástavby směrem do volné krajiny a blíže k řece Sázavě je v rozporu s koncepcí rozvoje obce. Plocha ZZ je určena právě pro využívání pozemku jako zahrady ke stávajícímu rekreačnímu objektu č.e. 474 (včetně možnosti umístění doplňkových staveb a oplocení dle příslušných podmínek prostorového uspořádání) a zároveň zamezuje případnému umísťování nových rekreačních staveb

Námitka č. 14 - č.ev. 134249/2022, doručena dne 25.4.2022

autor námitky: Peter Zíta a Jana Zítová

pozemek dotčený námitkou: parc. č. 597/33 v k.ú. Kaliště u Ondřejova

obsah námitky:

pozemek parc. č. 597/33 v k.ú. Kaliště u Ondřejova - Pozemek je zařazen do SZ, žádáme o zařazení do RI. Na uvedeném pozemku je umístěno stávající oplocení a stavby. Jedná se o studnu a zahradní domek (do 25 m²).

Dále vrchní část pozemku slouží jako příjezd na pozemek 597/24 a spolu s tímto pozemkem tvoří část uceleného oploceného celku.

Vyhodnocení námítky: **Námítce se vyhovuje.**

Odůvodnění: Pozemky parc. č. 597/33 a st. 747 v k.ú. Kaliště u Ondřejova jsou v ÚP vymezeny v zastavěném území v ploše RI (rekreace individuální). Pozemky jsou součástí stabilizovaného zastavěného území, tj. nejedná se o rozšiřování zástavby do krajiny. Požadavek je v souladu s cíli a úkoly územního plánování a s urbanistickou koncepcí ÚP Kaliště.

Námítka č. 15 - č.ev. 134252/2022, doručena dne 25.4.2022

autor námítky: Peter Zíta

pozemek dotčený námítkou: parc. č. 597/24 v k.ú. Kaliště u Ondřejova

obsah námítky:

pozemek parc. č. 597/24 v k.ú. Kaliště u Ondřejova – Změna, úprava regulativ IR v připravovaném ÚP. Na uvedeném oploceném pozemku je umístěna stavba pro rodinnou rekreaci, ale o větší zastavěné ploše (114 m²), než povolují navrhovaná regulativa pro IR dle návrhu ÚP. Tímto by tato stavba nesplňovala regulativa a dle zákona by musela být odstraněna. Žádám o změnu regulativ ohledně IR (stavbu do 25 m².) Dále tento pozemek je součástí oploceného celku pozemků 597/24, 597/33, 592/29.

Vyhodnocení námítky: **Námítce se nevyhovuje.**

Odůvodnění: Předmětný pozemek je v ÚP vymezen v zastavěném území v ploše RI (rekreace individuální). Pozemky jsou součástí stabilizovaného zastavěného území, na pozemku se nachází stávající rekreační objekt č. e. 474 o výměře 114 m², jedná se o zákres stavu. Maximální velikost stavby pro rekreaci v ploše RI je nastavena na 60 m², což je pro objekty individuální rekreace dostatečné. Řádně povolené a zkolaudované stávající objekty se neodstraňují, i když nesplňují maximální výměru. ÚP stanovuje podmínky pouze pro novou výstavbu. Nastavovat obecně ve všech plochách RI maximální výměru nových rekreačních objektů např. 115 m² je nežádoucí. Vzhledem k tomu, že v objektech s číslem evidenčním lze mít trvalé bydliště, mohlo by se stát, že bude v plochách RI probíhat výstavba objektů určených v podstatě k celoročnímu bydlení. Obzvláště lokalita Poddubí není pro takové využití vhodná. Stávající rodinné domy jsou zahrnuty do plochy SV (smíšené obytné venkovské).

Námítka č. 16 - č. ev. 134255/2022, doručena dne 25.4.2022

autor námítky: Peter Zíta a Jana Zítová

pozemek dotčený námítkou: parc. č. 597/3 v k.ú. Kaliště u Ondřejova

obsah námítky:

pozemek parc. č. 597/3 v k.ú. Kaliště u Ondřejova - Žádáme o změnu zařazení pozemku 597/3 z NS do RI. Na uvedeném pozemku je umístěno oplocení a stavba do 25 m². Z tohoto důvodu žádáme o změnu zařazení pozemku do RI dle ÚP.

Vyhodnocení námítky: **Námítce se částečně vyhovuje zařazením předmětného pozemku do plochy ZZ (zeleň – zahrady a sady).**

Odůvodnění: Předmětný pozemek je v ÚP vymezen v zastavěném území v ploše ZZ (zeleň – zahrady a sady), neboť rozšiřování zástavby směrem do volné krajiny a blíže k řece Sázavě je v rozporu s koncepcí rozvoje obce. Plocha ZZ je určena právě pro využívání pozemku jako zahrady ke stávajícímu rekreačnímu objektu č.e. 474 (včetně možnosti umístění doplňkových staveb a oplocení dle příslušných podmínek prostorového uspořádání) a zároveň zamezuje případnému umísťování nových rekreačních staveb.

Námitka č. 17 - č. ev. 134256/2022, doručena dne 25.4.2022

autor námitky: Peter Zíta a Jana Zítová

pozemek dotčený námitkou: parc. č. 592/30 v k.ú. Kaliště u Ondřejova

obsah námitky:

pozemek parc. č. 592/30 v k.ú. Kaliště u Ondřejova - Žádáme o změnu zařazení pozemku 592/3 z NS do RI. Na uvedeném pozemku je umístěno oplocení a stavba do 25 m². Z tohoto důvodu žádáme o změnu zařazení pozemku do RI dle ÚP.

Vyhodnocení námitky: **Námitce se nevyhovuje.**

Odůvodnění: Předmětný pozemek je v ÚP vymezen v zastavěném území v ploše DS (doprava silniční) s označením P.4, a to z důvodu nutnosti zajištění příjezdu techniky k řece Sázavě a prostupnosti území. Jedná se o přístup k vodnímu toku. Předmětný pozemek je zároveň určen jako veřejně prospěšná stavba dopravní infrastruktury s označením VD.P.4, kde lze pozemky pro potřeby navrhovaného účelu vyvlastnit. Z výše uvedených důvodů byl v případě tohoto pozemku vyhodnocen veřejný zájem jako převyšující zájem soukromý.

Námitka č. 18 - č. ev. 138199/2022, doručena dne 27.4.2022

autor námitky: Jaroslava Šachová

pozemek dotčený námitkou: parc. č. st. 44, 940/4, 940/2 v k.ú. Lensedly

obsah námitky:

Podle nového ÚP není zakresleno na pozemku p. č. 44 stavební (SX) k.ú. Lensedly, že je umístěno zbořeniště. Původně se jednalo o zemědělské stavení bez č.p. nebo č. ev. na pozemku st. 44 k.ú. Lensedly o výměře 191 m². Potvrzení o nemovitosti bylo KÚ pro Středočeský kraj a Památkovým úřadem zachováno a zapsáno jako st. p. 44. 940/4 o výměře 329 m² je ostatní plocha (manipulační plocha), 940/2 o výměře 1260 m² je zahrada (ZS). Odůvodnění uplatněné námitky: Není zakresleno v novém ÚP.

Vyhodnocení námitky: **Námitce se vyhovuje.**

Odůvodnění: Územní plán je zpracován nad mapovým podkladem katastrální mapy platné k datu 30.9.2025. V ÚP je zakreslena hranice pozemku parc. č. st. 44 v k.ú. Lensedly.

Námitka č. 19 - č. ev. 138198/2022, doručena dne 27.4.2022

autor námitky: Jaroslava Šachová

pozemek dotčený námitkou: parc. č. 791 v k.ú. Lensedly

obsah námitky:

Připomínka k návrhu ÚP byla již podána 23.5.2018. Po návrhu ÚP, kde jsou zakresleny poz. stavební (SX, SV), které sousedí s mým poz. 791, kde je přístupová cesta, navazuje to na zastavěné území, nenarušuje to ráz obce, je to mimo památkovou zónu. Mám zájem o zařazení poz. do ÚP se způsobem využití – bydlení v rodinných domech venkovské.

Odůvodnění: z důvodu řešení bytové situace.

Vyhodnocení námitky: **Námitce se nevyhovuje.**

Odůvodnění: Předmětný pozemek je v ÚP vymezen v nezastavěném území v ploše AL (trvalé travní porosty). Pozemek je veden jako trvalý travní porost také dle KN, tedy zde jde o zákres stavu. V této lokalitě není vhodné navrhovat rozšiřování zástavby s ohledem na ochranu nezastavěného území a krajinný ráz. Pozemek navíc spadá do II. třídy ochrany zemědělského půdního fondu. Rozšiřovat zástavbu do volné krajiny v této lokalitě by bylo v rozporu s koncepcí rozvoje obce. Na základě negativních stanovisek některých dotčených orgánů byl rozsah zastavitelných ploch oproti dřívějším návrhům naopak regulován. Rozloha rozvojových ploch navržených v obci Kaliště (v částech obce, které byly vyhodnoceny pro rozvoj jako vhodnější) je takto dostačující až hraniční.

Námitka č. 20 - č.ev. 136827/2022, doručena dne 26.4.2022

autor námítky: Alena Ryšavá

pozemek dotčený námitkou: parc. č. 729/1 v k.ú. Kaliště u Ondřejova

obsah námítky:

Se současným zařazením do kategorie Plochy smíšené nezastavěného území nesouhlasím a žádám o přearažení pozemku do kategorie Zeleň soukromá a vyhrazená.

Dotčený pozemek je veden na Katastrálním úřadě jako zahrada, do kterého byl zapsán se souhlasem obce Kaliště (souhlas vydaný 4.4.2002) a na základě územního rozhodnutí Stavebního úřadu Městského úřadu Mnichovice (rozhodnutí vydáno 4.9.2003). Toto řízení bylo provedeno ještě za původního majitele pozemku. Já jsem pozemek získala již jako oplocenou zahradu pro rodinou rekreaci.

Vyhodnocení námítky: **Námitce se vyhovuje.**

Odůvodnění: Pozemek parc. č. 729/1 v k.ú. Kaliště u Ondřejova je v ÚP vymezen v zastavěném území, částečně v ploše RI (rekreace individuální) a částečně v ploše ZZ (zeleň – zahrady a sady). Na předmětném pozemku se nachází stávající stavba (st. 728), jedná se o stabilizované území. Na části předmětného pozemku je vymezena plocha ZZ (zeleň – zahrady a sady) z důvodu zamezení dalšímu dělení pozemku a rozvoje zástavby do volné krajiny, nicméně v této ploše lze umístit oplocení a využívat ji jako zahradu ke stávajícímu objektu včetně umístění drobných staveb. Požadavek je v souladu s cíli a úkoly územního plánování a s urbanistickou koncepcí ÚP Kaliště.

Námitka č. 21 - č. ev. 137749/2022, doručena dne 27.4.2022

autor námítky: Pavel Vaněk

pozemek dotčený námitkou: parc. č. 993/1, st. 34, 993/2, 974/2 v k.ú. Lensedly

obsah námítky: rozděleno na námítky A-I

námítka A:

Strana 7, poslední odstavec: Památkově a architektonicky hodnotné objekty: ve výčtu v textové části je uvedena stodola u čp.8, ale ve výkresu je vyznačen objekt patřící k čp.7

Žádáme o odstranění domu čp. 7 a přilehlých objektů z kategorie památkově a architektonicky hodnotných objektů.

Ačkoliv mám v plánu dům restaurovat/opravit do jeho historické podoby, nesouhlasím se zařazením do této kategorie. Důvodem je to, že jsou s tím zvýšené výdaje jak časové, tak finanční i pro běžné opravy. V metodice od NPÚ se udává, že domy v této kategorii podléhají povinnosti vyžádání stanoviska k úpravám nejen pohledovým, ale i konstrukčním a dispozičním.

Vyhodnocení námítky: **Námitce se vyhovuje.**

Odůvodnění: Objekt č.p. 7 se již v textu ÚP nevyskytuje. Předmětná budova je součástí vesnické památkové zóny Lensedly, což je fakt, který ÚP nemění.

Námitka B:

Strana 18, D.2.8.) Nakládání s odpady: V textové části je uvedeno, že je sběr separovaného odpadu a velkoobjemového provozován v Lensedlech u prodejny – tato část, pokud se domnívám správně, není již aktuální.

Vyhodnocení námítky: **Námitce se vyhovuje.**

Odůvodnění: V textu se již nevyskytuje.

Námitka C:

Strana 26, druhý odstavec věta: „V území VPZ a jejím bezprostředním okolí je nepřípustné umístování solárních panelů na střechách a zahradách.“ Nesouhlasím s tímto zněním z důvodu nejisté situace na trhu s energiemi a možností zbudování záložního zdroje energie. Nebráním se uvedení možných kritérií pro jejich umístění (nepohledová část domu, skryté místo na střeše či jinde ve dvoře apod, ale jsem proti celkovému vyloučení.

Vyhodnocení námítky: **Námitce se vyhovuje.**

Odůvodnění: Konečné znění v ÚP (strana 17) „V památkové zóně Lensedly mohou být OZE (fotovoltaická zařízení)

umístěny pouze výjimečně, za předpokladu, že jejich umístění nenaruší kulturně historické hodnoty vesnické památkové zóny, a to včetně významných pohledů z okolí i dálkových pohledů. Umisťování těchto zařízení je přípustné pouze na objektech méně památkově hodnotných.“ Bylo konzultováno s Odborem kultury a památkové péče Krajského úřadu Středočeského kraje.

Námítka D:

Strana 30, SX „Drobné komerční podnikání je v ploše přípustné za podmínky, že nebude zjevně poškozovat či snižovat pohodu bydlení v okolních objektech pro bydlení, a to hlukem, prachem, zápachem či nadměrným dopravním zatížením.“ Tento odstavec je dle mého názoru v rozporu s tradiční funkcí vesnice, jakožto prvovýrobního sídla. Při chovu dobytka, pěstování plodin nebo kupříkladu při truhlářské a podobné činnosti vzniká hluk, zápach i např. prach.

Procento zpevněné plochy pro tuto lokalitu nebude v souladu s dosavadním uspořádáním, pokud je cesta kupříkladu příjezdová a má vlastní parcelní číslo pozemku (např. 993/2) nemůže splnit tento pozemek podmínku max40% zpevněné plochy.

Dále v případě již stávajících domů a jejich dvorů je toto procento při pohledu na vybrané pozemky také nízké. Proto bych byl pro uvedení výjimky právě pro cesty a dvory u domů. Jelikož se jedná o pásmo v památkové zóně, nenapadá mě možné obejítí této skutečnosti za účelem zastavění dalších ploch.

Vyhodnocení námítky: **Námítce se vyhovuje.**

Odůvodnění: Plochy původně označené jako SX (smíšené obytné venkovské v památkové zóně) jsou označeny jako SV (smíšené obytné venkovské). Hlavním využitím plochy SV je: *„bydlení s užitkovými zahradami a chovem domácích zvířectva a hospodářských zvířat, včetně koní, provozování řemeslné a zemědělské výroby a výrobních služeb v rámci i samostatných hospodářských staveb, spojené s komerčními nebo hospodářskými aktivitami (např. prodejna, domácí řemeslná výroba, administrativa, služby) bez nadměrných negativních vlivů na okolí (např. hluk, zápach, nadměrná doprava apod.)“*

Zastavěné a zpevněné plochy ve funkční ploše SV musí tvořit maximálně 50% pozemku (minimální podíl zeleně je nastaven na 50%).

Námítka E:

Strana 36, NS Doplnit o pěstování zemědělských plodin.

Vzhledem k tomu, že na pozemcích za domy v historickém jádru bylo provozování zemědělství jakožto tradiční, prosím o vepsání tohoto přípustného využití.

Vyhodnocení námítky: **Námítce se vyhovuje.**

Odůvodnění: Plochy původně označené jako NS (plochy smíšené nezastavěného území) jsou označeny jako AL (trvalé travní porosty) nebo ZZ (zeleň – zahrady a sady). Hlavním využitím plochy AL je: *„půda se zemědělským využitím (...)“*. Přípustným využitím plochy ZZ je: *„u sadů a zahrad pěstební činnost.“* Tedy v obou plochách lze pěstovat zemědělské plodiny.

Námítka F:

Strana 37, ZS Vypustit odrážky nepřípustné

- zemědělská a lesní výrobní činnost....

- Podnikatelská činnost s vlastními účelovými stavbami - kupříkladu chov slepic pro prodej vajec, pěstování více než pro vlastní potřebu a podobně by nebylo v tomto případě možné, (pokud si to samozřejmě vykládám dobře). Kupříkladu chov ovcí, chov slepic, pěstování brambor, pěstování ovoce atp. k případnému prodeji by za těchto podmínek nebylo možné.

Vyhodnocení námítky: **Námítce se vyhovuje.**

Odůvodnění: Plochy původně označené jako ZS (zeleň soukromá a vyhrazená) jsou označeny jako ZZ (zeleň – zahrady a sady). Nepřípustným využitím plochy ZZ je: *„umístění stánků a reklamních zařízení, zákaz průmyslové a skladovací činnosti.“* Plochy zahrad navazují na plochy SV a BV, kde je maloobchod umožněn a stánek k prodeji např. plodin tak lze umístit na těchto navazujících pozemcích.

Námítka G:

Dále prosím o uvedení pozemku 993/1 do kategorie SX- smíšené obytné venkovské v památkové zóně.

Tento pozemek je uzavřen ze všech svých stran shodnou kategorií a není odnikud pohledově exponován.

Vyhodnocení námítky: **Námítce se vyhovuje.**

Odůvodnění: Pozemek parc. č. 993/1 v k.ú. Lensedly je dle ÚP vymezen v zastavěném území jako funkční plocha SV (smíšené obytné venkovské). Jedná se o stabilizované území, soubor pozemků rodinného domu č.p. 7. Zde se jedná o zakres stavu. Požadavek je v souladu s cíli a úkoly územního plánování a s koncepcí územního plánu Kaliště.

Námítka H:

Další věcí je zamalování stávajících cest do výkresu. Chceme zachovat možnost cesty na pozemku 993/2 a stávající příjezdové cesty z návsi. Výše jsem pozemek p.č. 993/2 již zmiňoval a pokud bude skutečnost, že bude využíván jako příjezdová cesta po soukromém pozemku, umožněna, je problém bezpředmětný. U příjezdové cesty z návsi prosím o zamalování do výkresů, aby nevznikla situace, kdy nám bude cesta odebrána.

Vyhodnocení námítky: **Námítce se vyhovuje.**

Odůvodnění: Pozemek parc. č. 993/2 v k.ú. Lensedly je dle ÚP vymezen v ploše SV (smíšené obytné venkovské), ve které není stavba přístupové komunikace vyloučena. Předmětný pozemek byl do plochy SV zařazen mj. i na požadavku téhož žadatele v námítce k opakovanému veřejnému projednání.

Námítka CH:

Žádám o dohodovací řízení s památkovým úřadem a jinými dotčenými orgány před uzavřením územního plánu.

Vyhodnocení námítky: **Námítka je bezpředmětná.**

Odůvodnění: Dohodovací řízení slouží k řešení rozporu. Rozpor může vzniknout pouze mezi správními orgány, kterým zákon zakládá postavení dotčených orgánů v procesu pořizování územně plánovací dokumentace, nebo mezi orgánem územního plánování (při výkonu přenesené působnosti) a dotčeným orgánem. Takový rozpor nenastal. Dohodovací řízení nelze požadovat.

Námítka I:

V odůvodnění str. 29, E.A.C) Výsledek.....

Územní plán Ledce se v této souvislosti řešil také?

Vyhodnocení námítky: **Námítce se vyhovuje.**

Odůvodnění: Šlo o zjevnou chybu, bylo odstraněno.

Námítka č. 22 - č. ev. 137750/2022, doručena dne 27.4.2022

autor námítky: Světlana Moravčíková a Lada Vaňková

pozemek dotčený námitkou: parc. č. 973, 1117/7 v k.ú. Lensedly

obsah námítky:

Níže jsou vybrány dvě příkladné situace pro následující text Strana 26, poslední odstavec „V případě pozemků č.parc. 1003 a 1032/1 platí toto omezení pouze na jejich částech, nacházejících se v nezastavěném území.“ Strana 28, Urbanisticky hodnotná území Navazuje na předešlé – Platí za památkově chráněné území - „a na ni navazující plochy okolní nezastavěné krajiny“

Seznámili jsme se s rozhodnutím památkového ústavu i jeho vyjádřením k dané věci. Přesto nesouhlasíme s vyjmutím ploch Z34 (pozemek 973) a pozemků okolo pozemku s p.č. 1117/7 ze zastavitelné plochy.

Důvodem uvedení pozemku p.č. 973 je jeho poloha přímo přilehlá k nynější zástavbě.

Pozemky okolo pčl 1117/7 jsou v obdobné pohledové situaci jako výše zmíněná plocha Z05 (Domy v nízkých oblastech přiléhajících k silnici by byly méně pohledově exponované než uvedené parcely Z05). V textu vyjádření k těmto lokacím je diametrálně odlišný způsob vysvětlení.

Zatímco u prvně zmíněných pozemků se nachází všemožné důvody pro jeho neuznání, u parcel Z05 je použit smířlivý tón pouze s drobnými připomínkami k objektům potencionálně postavitelným.

Vzhledem k tomu, že výše popsáná skutečnost v nás budí dojem „měření dvojím metrem“, prosíme o znovuprojednání ploch uvedených na koordinačním výkresu jako plochy, na kterých je vyloučeno umísťování staveb... včetně pozemku 1094/2 přímo k těmto plochám přiléhajícímu.

Vysvětlení: Tyto pozemky (1117/7 a 973) jsou ve vlastnictví osob pocházejících z vesnice (jedna ze sester ve vsi stále žije). Jejich umístěním do kategorie možných k zástavbě cílíme na možnost stavby RD pro potomky. Vzhledem k povaze živnosti majitele plochy Z05 toto dle našich dohadů nelze předpokládat. Také z pohledu toho, že je územní plán zpracováván pro udržitelný rozvoj vesnice a je konkrétně v tomto případě dána přednost jiným

než místním, tento účel dle nás nesplňuje.

Vzhledem k tomu, že obyvatel místní/ z místa vzešlý má k lokalitě vztah i vazby a bude tak nadále zachovávat kontinuitu vesnice, bude vesnice lépe fungovat. Když se přistěhují do nově koupených domů lidé neznalí poměrů a v nemálo případech i odmítající tradiční život na vesnici, bude rozvoj obce směřovat spíše k tomu, aby se z místa stala rezervace (VPZ) s přilehlým satelitním městečkem se vším co toto sousloví obsahuje.

Samozřejmě může být namítnuto, že nic nebrání místním obyvatelům koupit parcelu v zastavitelném území, když ji dá její majitel ke koupi. Toto je pravda jen za určitých podmínek. Domy ve velké míře staví mladí lidé zakládající rodiny, kteří kromě výdajů na začínající společné žití také ještě budují svůj kariérní postup. V okolí je množství práce zatím dostatek, nikoliv však za plat odpovídající možnosti zřízení hypoték pro koupi i jen samotných pozemků, jejichž cena za posledních několik let vzrostla přímo raketovým tempem.

V porovnání s využitím pozemků rodičů ke stavbě RD je rozdíl v ceně obrovský. Cena stavby samotného domu se již nyní pohybuje nad hranicí 2 000 000 Kč i v případě stavby svépomocí a malého domku. Tato skutečnost bude tedy nahrávat skupování pozemků movitějšími zájemci spíše než místními.

Žádáme o dohodovací řízení s dotčenými orgány.

Vyhodnocení námítky: **Námítce se částečně vyhovuje zařazením části pozemku do plochy SV.**

Odůvodnění: Námítce se vyhovuje zařazením části pozemku parc. č. 973 v k.ú. Lensedly do funkční plochy SV (smíšené obytné venkovské) a části tohoto pozemku do plochy ZZ (zeleň – zahrady a sady) – zastavitelná lokalita Z.34 pro umístění jednoho RD. Na zbylé části pozemku je vymezena plocha AL (trvalé travní porosty). Jedná se o doplnění stabilizovaného území, pozemek je přístupný. Nejedná se o neadekvátní rozšiřování zástavby, je zde umožněn pouze 1 rodinný dům a malá zahrada. Požadavek je v souladu s cíli a úkoly územního plánování a s urbanistickou koncepcí obce Kaliště.

Pozemek parc. č. 1117/7 v k.ú. Lensedly je dle ÚP vymezen v nezastavěném území jako funkční plocha AP (orná půda). Tento pozemek je pro rozšiřování zástavby nevhodný – nenavazuje na zastavěné území. Cílem je využít volné pozemky v zastavěném území a renovace stávajících objektů, nikoli rozšiřování zastavitelného území do volné krajiny. Rozloha rozvojových ploch navržených v obci Kaliště (v částech obce, které byly vyhodnoceny pro rozvoj jako vhodnější) je dostačující až hraniční. Navrhovat na tomto pozemku novou zastavitelnou lokalitu by bylo v rozporu s koncepcí rozvoje obce Kaliště.

Námítka č. 23 - č. ev. 137752/2022, doručena dne 27.4.2022

autor námítky: Zandtová Květuše

pozemek dotčený námitkou: parc. č. 912/2, 911/2, 858/1, 858/2, 859/2 v k. ú. Lensedly

obsah námítky:

- A) Žádám o znovuzakreslení chybějícího pozemku parc. č. 912/2 kat. území Lensedly jako pozemek SV – smíšené obytné venkovské a zařazení do zastavitelných ploch Z07, z důvodu stavby obytného nebo hospodářského objektu, oplocení a přípojek.
- B) Žádám o změnu pozemků parc. č. 911/2, 858/1, 858/2, 859/2 na ZS – zeleň soukromá a vyhrazená a zařazení do zastavitelných ploch Z07 a Z08, z důvodu oplocení, výsadby ovocných stromů, chovu drobného domácího zvířectva a stavby přístřešku, kurníku nebo chlívků pro zvířata. Touto změnou by došlo k ucelení s okolními zahradami.

Vyhodnocení námítky: **Námítce se částečně vyhovuje zařazením pozemku 912/2 do plochy SV a části ostatních předmětných pozemků do plochy ZZ (zeleň - zahrady a sady).**

Odůvodnění:

- A) Pozemek parc. č. 912/2 v k.ú. Lensedly je dle ÚP vymezen v zastavěném území jako funkční plocha SV (smíšené obytné venkovské). Pozemek je součástí stabilizovaného území. Požadavek je v souladu s cíli a úkoly územního plánování a s urbanistickou koncepcí ÚP Kaliště. Územní plán je zpracován nad mapovým podkladem katastrální mapy platné k datu 30.9.2025. V ÚP je zakreslena hranice pozemku parc. č. 912/2 v k.ú. Lensedly.
- B) Pozemek parc. č. 911/2 a část pozemku parc. č. 858/1 v k.ú. Lensedly jsou dle ÚP vymezeny v zastavitelném území jako funkční plocha ZZ (zeleň – zahrady a sady) – zastavitelná lokalita Z.ZZ7. V této části bylo námítce vyhověno, neboť se jedná o pozemky přímo navazující na zastavěný pozemek st. 52. Pozemky parc. č. 858/2, 859/2 a zbylá část pozemku parc. č. 858/1 v k.ú. Lensedly jsou dle ÚP vymezeny v nezastavěném území jako funkční plocha AL (trvalé travní porosty). Tyto pozemky jsou vedeny jako

trvale travní porost také dle KN – jedná se o zákres stavu. Výsadbu ovocných stromů územní plán nereguluje.

Požadavku zařazení části pozemku 911/2 do zastavitelných ploch se nevyhovuje z důvodu nevhodnosti rozšiřovat zastavitelné území v této lokalitě (vesnická památková zóna, dopravní dostupnost, urbanistická koncepce ÚP). Plocha ZZ je určena právě pro využívání pozemku jako zahrady k přilehlému stávajícímu objektu včetně možnosti umístění doplňkových staveb dle příslušných podmínek prostorového uspořádání a zároveň zamezuje další případné zástavbě hlavními objekty.

Námitka č. 24 - č. ev. 137753/2022, doručena dne 27.4.2022

autor námítky: Zandt Marek

pozemek dotčený námitkou: parc. č. 944 v k. ú. Lensedly

obsah námítky:

Žádám pro pozemek parc. č. 944 kat. území Lensedly obec Kaliště, zařadit do zastavitelných ploch jako je Z06 zastavění maximálně 1 RD, a to z důvodu dlouhodobé snahy o stavbu rodinného domu.

Na pozemku už je funkční elektřina, vodovod i přivedená kanalizace. K pozemku je zhotovený projekt na stavbu rodinného domu podaný na stavebním úřadě v Mnichovicích, se kterým obec Kaliště vyslovila souhlas. Dům je napodobeninou okolních domů. V zásadách urbanistické koncepce se píše, že hlavní funkcí bude i nadále bydlení a vytvoření uceleného zastavěného území což, by daný dům dovytvářel. Dále se uvádí, že další rozvoj je orientován na volné plochy v zastavěném území a na plochy bezprostředně navazující na zastavěné území a s dobrou návazností nastávající i navrhovanou veřejnou infrastrukturu.

Pozemek patřil již nejméně v roce 1841 k chalupě č. 14 což je prokazatelně patrné i z mapy z roku 1841 (pozemky shodně označeny N 14), takže nemůže být záhumením navazujícím na usedlost č.p. 3. Dle dostupných údajů již v předminulém století bylo takto nazýváno místo za stodolou ležící u chalupy, tedy místo nedaleko domova, tedy za humny. Pozemek parc. č. 944 byl přístupný jako v současné době, z cesty ležící nad předmětným pozemkem (severně). Jak je z mapy z roku 1841 jednoznačně zřejmé a prokazatelné, k č.p. 3 žádná stodola ani pozemek 944 nepřináležel. Ani o pohledově významné ploše se nedá mluvit, protože z cesty nad pozemkem je nejvíc vidět přes vzrostlé stromy těleso dálnice. Kolem pozemku nevede ani turistická stezka vedoucí přes obec.

Žádám, aby bylo u pozemků s označením SX – smíšené obytné venkovské v památkové zóně odstraněno z nepřipustného využití „stavby pro přechodné bydlení“ z důvodu zatím nemožnosti bydlení ve stavbě k trvalému bydlení a velkého počtu členů naší rodiny.

Žádám u pozemků SX – smíšené obytné venkovské v památkové zóně, z podmínek prostorového uspořádání vypuštění bodu „výroba solární energie zařízeními na střechách a zahradách v rámci území VPZ a v jejím bezprostředním okolí je nepřipustná“ z důvodu rostoucích cen energie a případné možnosti podle zásad urbanistické koncepce posílení ekologické funkce území.

Žádám, aby do přípustného využití na pozemcích SX byla zařazena (za určitých podmínek) možnost stavby altánu nebo bazénu. Žijeme v 21. století a nechceme se zakonzervovat jako ve skanzenu,

Vyhláškou Ministerstva kultury č. 249/1995 Sb., o prohlášení území historických jader vybraných obcí a jejich částí za památné zóny byla mezi jinými, vyhlášena i část Lensedly vesnickou památkovou zónou. Vyhláška ve svém § 3 stanoví povinnost příslušného orgánu územního plánování zajištění vyznačení území zóny v příslušné územně plánovací dokumentaci a v územně plánovacím podkladu pro jeho pořízení. Vyhláška ale nestanoví žádné podmínky ochrany, nebo péče o památkovou hodnotu zóny, ani jiné bližší informace, v jakém rozsahu a jak má být území památkové zóny chráněno, jaká jsou hlediska zájmů památkové péče, co je v území přípustné a co již ne. Závažný právní předpis nestanoví, jaké stavby, stavební úpravy či doplňkové stavby, zde a kde mohou, či nemohou být realizovány. Vyjádření ke každé zamýšlené stavbě, či stavební úpravě, ale i drobné stavbě je tak pouze subjektivním názorem pracovníka Národního památkového ústavu, jehož vyjádření téměř přepíše MÚ v Říčanech, jako příslušný správní úřad, přebírá do svého závazného stanoviska. Tato písemná vyjádření a požadavky pracovníků NPU nemají oporu v žádném právním předpisu, neboť žádné podmínky pro ochranu VPZ Lensedly nebyly žádným právním předpisem stanoveny. Ministerstvo kultury vyhláškou č. 249/1995 Sb. vyhlásilo památkovou zónu, ale nestanovilo podmínky pro její ochranu.

Vyhodnocení námítky: **Námitce se částečně vyhovuje zrušením nepřipustného využití „stavby pro přechodné bydlení“ v ploše SV.**

Odůvodnění: Pozemek parc. č. 944 v k.ú. Lensedly je dle ÚP vymezen v zastavěném území jako funkční plocha ZZ (zeleň – zahrady a sady). Pozemek byl vyloučen z plochy určené pro výstavbu RD (původní označení v návrhu pro

společné jednání a veřejné projednání SX) z důvodu nevhodnosti pro novou výstavbu z hlediska památkové péče. Územní plán musí stanovit podmínky, které zajistí jejich ochranu před zástavbou jak novými domy, tak umisťováním dalších menších staveb souvisejícím s bydlením (přístavky, altány atp.), které jsou pro prostředí VPZ nevhodné. Památkovou hodnotu VPZ představuje právě jejich dochované kompaktní urbanistické uspořádání, které je dokladem jejich historického vývoje. Zastavování dosud nezastavěných ploch zeleně, zahrad a sadů je z hlediska zájmu památkové péče nežádoucí. Pozemek parc. č. 944 je vymezen jako funkční plocha ZZ také na základě opakovaného požadavku Odboru kultury a památkové péče, Krajský úřad Středočeského kraje, který byl uplatněn v koordinovaných stanoviscích Krajského úřadu Středočeského kraje k návrhu územního plánu Kaliště ve fázi společného jednání (č.j. 59834/2018/KUSK) a znovu ve fázi veřejného projednání (č.j. 34340/2022/KUSK). Ve stanovisku č.j. 34340/2022/KUSK je mj. uvedeno:

„V návaznosti na naše předchozí stanovisko k návrhu územního plánu SZ_059834/2018/KUSK požadujeme úpravu zařízení ploch ve východní části VPZ Lensedly z ploch SX určených pro zástavbu do ploch ZS a stanovení podrobných podmínek pro jejich využití - týká se zejména pozemků vedených v KN jako zahrady - p. č. 935, 944, 945 (pozn. na poz. 950/2 je již z minulosti stavba). Odůvodnění viz naše předchozí stanovisko k návrhu územního plánu SZ_059834/2018/KUSK, požadavky k plochám SX a požadavky k této lokalitě, uplatněné ve stanovisku k předchozímu pořizovanému územnímu plánu.“

Ve stanovisku č.j. 59834/2018/KUSK je mj. uvedeno:

„Pozemky zahrad a sadů v území VPZ, preferujeme zařadit do ploch ZELENĚ soukromá a vyhrazená (navrhujeme vytvoření další typu ploch ZELENĚ soukromá a vyhrazená v památkové zóně), kde by byly specifikovány následující podmínky: Podmínky prostorového uspořádání: strana 13 / 19 Plochy zahrad a dvorů usedlostí jsou nezastavitelné s výjimkou drobných hospodářských stavení tradičního charakteru (např. chlívky, kůlny apod.). V případě nemožnosti zvláštního kategorizace zahrad u RD, požadujeme stanovit podrobné podmínky využití těchto ploch, tak aby byla zajištěna ochrana zahrad a sadů před nežádoucí zástavbou. - Plochy zahrad v SV části VPZ požadujeme vyjmout z ploch SX a zařadit do sousedních ploch NS – plochy smíšené nezastavěného území, (případně do jiného typu ploch ZELENĚ v památkové zóně). Odůvodnění: Územní plán musí stanovit podmínky, které zajistí jejich ochranu před zástavbou jak novými domy, tak umisťováním dalších menších staveb souvisejícím s bydlením (přístavky, altány atp.), které jsou pro prostředí VPZ nevhodné. Památkovou hodnotu VPZ představuje právě jejich dochované kompaktní urbanistické uspořádání, které je dokladem jejich historického vývoje. Zastavování těchto ploch zeleně, zahrad a sadů je z hlediska zájmu památkové péče nežádoucí. Viz připomínky k zadání ÚP. Kategorizace zahrad byla řešena u v minulosti pořizovaného územního plánu, kdy OKPP KÚSK vydal nesouhlas s tehdy navrhovanou změnou využití ploch zahrad ve VPZ, viz naše stanovisko SZ_130050/2011/KUSK a vyjádření NPÚ-321-5405/2008 ze dne 12. 6. 2008.“

K požadavku na odstranění z nepřipustného využití „stavby pro přechodné bydlení“: Funkční plocha původně označená SX je ve finálním územním plánu Kaliště označena SV. Námitce bylo v tomto bodě vyhověno. Územní plán nereguluje trvalé, resp. přechodné bydlení. Tento požadavek není v rozporu s koncepcí rozvoje a využití obce Kaliště.

K požadavku vypuštění bodu „výroba solární energie zařízeními na střechách a zahradách v rámci území VPZ a v jejím bezprostředním okolí je nepřipustná“ v plochách SX: Funkční plocha původně označená SX je ve finálním územním plánu Kaliště označena SV. Požadavku se částečně vyhovuje změnou definice omezení výroby solární energie ve vesnické památkové zóně. V územním plánu Kaliště je omezeno umisťování fotovoltaických zařízení takto (kapitola f3., bod č. 9): „V památkové zóně Lensedly mohou být OZE (fotovoltaická zařízení) umístěny pouze výjimečně, za předpokladu, že jejich umístění nenaruší kulturně historické hodnoty vesnické památkové zóny, a to včetně významných pohledů z okolí i dálkových pohledů. Umisťování těchto zařízení je přípustné pouze na objektech méně památkově hodnotných.“ Omezit možnost výroby solární energie ve vesnické památkové zóně požaduje odbor památkové péče, Krajský úřad Středočeského kraje ve svém stanovisku ve fázi společného jednání pod č.j. 59834/2018/KUSK, ve kterém uvádí: „Žádoucí je rovněž stanovení podmínek ve smyslu nepřipustnosti výroby solární energie v rámci střešní krajiny i zahrad pro území VPZ a jejím okolí. Viz připomínky k zadání. Odůvodnění – Solární prvky na střechách narušují tradiční charakter střešní krajiny v památkově cenných územích a celkové pohledy na památkově významné části sídel. (Viz také Manuál energeticky úsporné architektury; Vydavatel: Státní fond životního prostředí ve spolupráci s Českou komorou architektů, 2010: „Prohlášení opatření směřujících k energetickým úsporám historických staveb z 18. 5. 2009“ - Česká komora architektů, Národní památkový ústav a Státní fond životního prostředí.)“

K požadavku zařízení (za určitých podmínek) možnosti stavby altánu nebo bazénu v ploše SV (původně SX): Přípustným využitím funkční plochy SV jsou drobné účelové a doplňkové stavby. Dále platí „V památkové zóně

Lensedly a jejím okolí je možné přijímat pouze taková řešení, která nenaruší stávající charakter historické venkovské zástavby“ (kapitola f3., bod č.11).

Upozorňujeme však, že stavba vyhovující podmínkám ÚP ještě nutně neznamená soulad s požadavky památkové péče), soulad s požadavky ÚP nenahrazuje závazné stanovisko orgánu památkové péče. Týká se zejména kulturních památek a staveb ve vesnické památkové zóně Lensedly (uvedeno také v kapitole f3., bod č.18 ÚP Kaliště).

Požadavky na ochranu kulturních a historických hodnot území byly v návrhu územního plánu stanoveny na základě odborného posouzení autorizované osoby (zpracovatel územního plánu) a požadavků příslušného orgánu státní památkové péče, který je podle stavebního zákona dotčeným orgánem hájícím veřejný zájem na úseku památkové péče. Skutečnost, že vyhláška č. 249/1995 Sb. nestanoví podrobné podmínky ochrany vesnické památkové zóny, nemění nic na působnosti orgánů státní památkové péče vyplývající ze zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ani na jejich oprávnění uplatňovat požadavky k ochraně památkových hodnot území v procesech podle stavebního zákona.

Námitka č. 25 - č. ev. 137755/2022, doručena dne 27.4.2022

autor námítky: Jan Havlíček

pozemek dotčený námitkou: parc. č. 912/2, 911/2, 858/1, 858/2, 859/2 v k. ú. Lensedly

obsah námítky: rozděleno na námítky A-N

Námitka A:

Ve Výkresu 1B Hlavní výkres není, v rozporu se skutečností, uvedena komunikace – napojení pozemku parc. č. 922/2 v kat. úz. Lensedly na průběžnou obecní komunikaci v návsi.

Žádám o doplnění této komunikace, tak, jako je uvedeno u severně položených objektů (č.p. 13, č.p. 14).

Vyhodnocení námítky: **Námitce se vyhovuje.**

Odůvodnění: Pozemek parc. č. 1330/1 v k.ú. Lensedly je celý zařazen do funkční plochy PU (veřejná prostranství, všeobecná), ve kterých je doprava přípustná. Požadavek je v souladu s cíli a úkoly územního plánování.

Námitka B:

V návrhu ÚP Kaliště na str. 36 - 37 u „NS – PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ“ je uvedeno hlavní využití - „*Krajinotvorný prvek nebo součást ÚSES*“. Vzhledem k tomu, že je jako NS označeno značné množství mých pozemků, které jsou využívány desítky let k zemědělské prvovýrobě (chov ovcí, výroba sena) a protože jde o zemědělskou krajinu po staletí k zemědělské výrobě sloužící, požaduji, aby do hlavního využití byla doplněna zemědělská prvovýroba.

Vyhodnocení námítky: **Námitce se vyhovuje.**

Odůvodnění: Původní funkční plocha NS byla nahrazena plochou AL (trvalé travní porosty). Do hlavního využití plochy AL bylo doplněno: „*půda se zemědělským využitím, využívaná převážně k pastevectví nebo sklizni sena; případně plochy s ekostabilizační funkcí – erozně ohrožené půdy.*“

Námitka C:

Nesouhlasím s obsahem vymezení plochy ZS – ZELENĚ soukromá a vyhrazená, jak je uvedeno na str. 37-38 v části 01 Návrh ÚP Kaliště:

„*ZS - ZELENĚ soukromá a vyhrazená: Hlavní využití:*

- pěstitelská a chovatelská činnost pro vlastní potřebu

Nepřípustné využití:

zemědělská a lesní výrobní činnost (prvovýroba) s účelovými stavbami....”.

Požaduji, aby byl tento text upraven následovně:

ZS - ZELENĚ soukromá a vyhrazená: Hlavní využití: pěstitelská a chovatelská činnost, zemědělská výroba (prvovýroba) s účelovými stavbami pro vlastní potřebu

Přípustné využití: odstavování a údržba mechanismů a dopravních prostředků,

Nepřípustné využití:

Zemědělská a lesní výrobní činnost (prvovýroba) s-účelovými stavbami....”

To je přeškrtnutá slova vypustit, odstranit omezení: „*pro vlastní potřebu- a Zemědělská a lesní výrobní- činnost*

(prvovýroba) s-úcelovými stavbami" a do hlavního a přípustného využití doplnit zemědělskou výrobu (prvovýrobu) s účelovými stavbami a dále odstavování a údržbu mechanismů a dopravních prostředků. Takové využití lépe odpovídá vesnickému stylu života a nezakazuje prodej případných pěstitelských či chovatelských přebytků.

Jedná se o mé pozemky pare. č. 915/2, 915/1, 1036/1, 1037 a 1031/3 v kat. úz. Lensedly - však pouze o ty části pozemků, které jsou v Hlavním výkresu 1B označeny ZS.

Na veřejném jednání o ÚP Kaliště dne 20. 4. 2022 jsem tuto připomínku vznesl a Ing. Arch. Břetislav Malinovský, vedoucí projektant, s vypuštěním výše uvedeného souhlasil.

Jsem soukromý zemědělec, uvedenou činnost na svých pozemcích provozuji a neznám veřejný zájem, který by mi tuto nerušící zemědělskou činnost trvající již několik desetiletí (provozovali i moji předchůdci) na vlastních pozemcích zakazoval (chov ovcí). Má zemědělská činnost je provozována na pozemcích za zemědělskými stavbami v zemědělské vesnici. Jsem zemědělský podnikatel, kterého chov ovcí živí, a to včetně mé rodiny. Žádám provedení mnou navržených úprav textu.

Území Lensedel a jeho okolí je ceněno pro jeho zachovaný vesnický charakter a k tomu zemědělství a chovatelství přispívá.

Vyhodnocení námítky: **Námítce se vyhovuje.**

Odůvodnění: Původní funkční plocha ZS byla nahrazena plochou ZZ (zeleň – zahrady a sady). V ploše ZZ patří mezi přípustné využití mj. „pro plochy navazující na plochy SV je možné umístění hospodářských staveb do 150 m² na pozemku jednoho vlastníka a chov hospodářských zvířat, případně i koní, pokud to jiná ustanovení nevylučují“.

Námítka D:

Nesouhlasím s textem uvedeným na str. 38 návrhu ÚP Kaliště: „*Doplňující podmínky: V území VPZ jsou plochy zahrad a dvorů usedlostí nezastavitelné s výjimkou drobných hospodářských stavení tradičního charakteru (např. chlívky, kůlny apod. do plochy max. 25m²).*“ Vlastním nemovitě věci ve VPZ Lensedly a nesouhlasím s tak omezujícími podmínkami a to především k tomu, jaké stavby jsou v návrhu ÚP Kaliště povoleny v Lensedlích v lokalitách Z08, v lokalitě původního kravína = VD, VZ, TO. Zahrady a dvory ve VPZ Lensedly jsou zarostlé vzrostlou zelení, z veřejně přístupných míst ve většině případu do nich není vidět a přesto návrh ÚP Kaliště striktně stanoví zákaz jejich zástavby, ale připouští v 21. století pouze kůlny a chlívky! Jaký nepoměr, když na pohledově významných místech Z08, plocha kolem původního kravína a kolem ocelkolony - seníku povoluje další, až 10 m vysoké stavby. Požaduji odstranění textu: „*Doplňující podmínky: V území VPZ jsou plochy zahrad a dvorů usedlostí nezastavitelné s výjimkou drobných hospodářských stavení tradičního charakteru (např. chlívky, kůlny apod. do plochy max. 25m²).*“ a to bez náhrady.

Území historického jádra obce Lensedly s dochovanými soubory lidové architektury bylo vyhlášeno památkovou zónou vyhláškou Ministerstva kultury č. 249/1995 Sb. Podle této vyhlášky příslušný orgán územního plánování zajistí vyznačení území zóny v příslušné územně plánovací dokumentaci a v územně plánovacím podkladu pro její pořízení, popřípadě při pořizování jejich změn a doplňků. Území je vymezeno v územně analytických podkladech a nyní v návrhu územního plánu. Citovaná vyhláška provádí ustanovení § 6 zákona o státní památkové péči, podle kterého „Území sídelního útvaru nebo jeho části s menším podílem kulturních památek, historické prostředí nebo část krajinného celku, které vykazují významné kulturní hodnoty, může Ministerstvo kultury po projednání s krajským úřadem prohlásit opatřením obecné povahy za památkovou zónu a určit podmínky její ochrany.“

Tato vyhláška, na rozdíl od ostatních, však žádné konkrétní podmínky ochrany nestanovila ani při jejím vyhlášení, ani kdykoliv později. Nebyl ani přijatý plán ochrany památkové zóny, jak jej upravuje § 6a zákona o státní památkové péči. Není tedy stanoven ani způsob zabezpečení kulturních hodnot památkové zóny z hlediska státní památkové péče, není určeno, u jakých nemovitostí, nejsou-li kulturní památkou, ale jsou v památkové zóně, nebo u jakých druhů prací na nich, včetně výsadby a kácení dřevin na veřejných prostranstvích, je vyloučena povinnost vlastníka vyžádat si předem závazné stanovisko podle § 14 odst. 2.

Kromě omezení či zásahů do vlastnického práva ke kulturním památkám zákon o státní památkové péči nestanovuje vlastníkům pozemků v uvedených chráněných územích žádné zákazy. Jediná povinnost je upravena v § 14 odst. 2 tohoto zákona, podle které „vlastník nemovitosti, která není kulturní památkou, ale je v památkové rezervaci, v památkové zóně nebo v ochranném pásmu nemovité kulturní památky, nemovité národní kulturní památky, památkové rezervace nebo památkové zóny, je povinen k zamýšlené stavbě, prodejněmu Stánku, konstrukci a zařízení pro slavnostní výzdobu a osvětlení budov, jejichž umístění nepřesáhne 30 po sobě jdoucích dnů, změně stavby, terénním úpravám, umístění nebo odstranění zařízení, odstranění stavby, úpravě dřevin nebo udržovacím pracím na této nemovitosti si předem vyžádat závazné stanovisko obecního úřadu obce s rozšířenou působností, není-li tato jeho povinnost podle tohoto zákona nebo na základě tohoto zákona vyloučena.“

Stanovení památkové zóny neznamená stavební uzávěru, nejde o rezervaci, ale místo, kde lidé bydlí, mají své

potřeby, život se nezastavil. Na jednu stranu se hovoří o vymírání obcí a útěku mladých do měst, na druhé straně jim obec nevytváří podmínky ke spokojenému životu a uspokojování jejich potřeb odpovídajícím moderním způsobu života.

Základním cílem územního plánování, jehož je územní plán nástrojem, je podle § 18 stavebního zákona „vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky životy generací budoucích“.

Jsem přesvědčena, že návrh územního plánu tento cíl konkrétními opatřeními nenaplnuje, přestože se k němu v úvodu hlásí. Jak výše uvedeno, požadují odstranění omezujícího textu.

Vyhodnocení námítky: **Námítce se nevyhovuje.**

Odůvodnění: Text byl upraven. Dle textové části výroku ÚP, kapitoly f.3 Obecné podmínky pro konkrétní plochy a koridory, v bodě 18: „V ploše BV a SV může být dále vždy umístěna jedna jednoduchá stavba pro bydlení do 80 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky s nejvýše jedním nadzemním podlažím, bez podsklepení, na pozemku rodinného domu, která je se stavbou rodinného domu funkčně spojena a je umístována v odstupové vzdálenosti od hranic pozemků nejméně 2 m, pokud nejde o stavbu pro podnikatelskou činnost a plocha části pozemku schopného vsakovat dešťové vody po jejím umístění bude nejméně 50 % z celkové plochy pozemku rodinného domu; požadavky územního plánu na sklon střechy stavby se nepoužijí. Toto neplatí pro území památkové zóny Lensedly, kde je umístování těchto doplňkových staveb nepřípustné. Další zpřísnující požadavky z hlediska památkové péče a její ochrany nejsou v rozporu s požadavky ÚP (stavba vyhovující podmínkám ÚP ještě nutně neznamená soulad s požadavky památkové péče), soulad s požadavky ÚP nenahrazuje závazné stanovisko orgánu památkové péče. Týká se zejména kulturních památek a staveb ve vesnické památkové zóně Lensedly.“

Mezi přípustné využití plochy ZZ (zeleň – zahrady a sady) patří mj. „v památkové zóně Lensedly jsou plochy zahrad a dvorů usedlostí nezastavitelné s výjimkou oplocení a drobných hospodářských stavení tradičního charakteru (např. chlívků, kůlny apod. do plochy max. 25 m², jedná se o max. využití plochy stavebního pozemku stavby hlavní).“ Jedná se o požadavek dotčeného orgánu státní správy.

Námítka E:

Nesouhlasím se zákresem mého pozemku parc. č. 811 v kat. úz. Lensedly jako lesního pozemku. V 1B - Hlavní výkres je můj pozemek parc. č. 811 v kat. úz. Lensedly uveden jako pozemek lesní NL. Toto tvrzení neodpovídá skutečnosti, ani údajům uvedeným v katastru nemovitostí, neboť se jedná o trvalý travní porost, tedy zemědělskou půdu. Stejně tak jako je chybně uvedeno ochranné pásmo tohoto mého nelesního „*lesního pozemku*“ uvedené v dalších výkresech návrhu ÚP. Nesouhlasím s uvedením pozemku parc. č. 811, jako pozemku lesního, požaduji provedení opravy.

Vyhodnocení námítky: **Námítce se vyhovuje.**

Odůvodnění: Pozemek parc. č. 811 v k.ú. Lensedly je dle ÚP vymezen v nezastavěném území ve funkční ploše AL (trvalé travní porosty). Jedná se o zákres stavu – v evidenci KN se stále o trvalý travní porost. Požadavek je v souladu s koncepcí ÚP.

Námítka F:

Nesouhlasím s nezohledněním výskytu chráněného živočicha - mloka skvrnitého v žádné z částí návrhu ÚP Kaliště. V Návrhu ÚP obce Kaliště není nikde uveden výskyt chráněného živočicha - mloka skvrnitého, jehož nález byl zaregistrován v území obce Kaliště 5. 10. 2021. Jedná se o silně ohroženého živočicha. Odbor životního prostředí MÚ v Říčanech touto informací disponuje (viz příloha č. 1). Požaduji aktualizaci vyjádření/stanovisko životního prostředí k návrhu ÚP obce Kaliště, a to i vzhledem k nálezu chráněného mloka skvrnitého. Žádám o vyznačení biotopu zvláště chráněného druhu mloka skvrnitého v návrhu ÚP Kaliště a to ve spolupráci s AOPK ČR, včetně stanovení ochranného pásma.

Vyhodnocení námítky: **Námítce se nevyhovuje.**

Odůvodnění: Výsledný návrh byl upraven na základě požadavku dotčených orgánů (OŽP, KUSK) i s ohledem na náleзовou databázi chráněných druhů živočichů. K výsledné variantě již dotčený orgán nedal požadavek na úpravu.

Námítka G:

V návrhu ÚP Kaliště na str. 33 u „SX - SMÍŠENĚ OBYTNÉ venkovské v památkové zóně“ je jako hlavní využití uvedeno: „*bydlení, obslužná sféra a nerušící výrobní činnosti*“ a jako přípustné využití uvedeno „*Drobné komerční*“

podnikání je v ploše přípustné za podmínky, že nebude zjevně poškozovat či snižovat pohodu bydlení v okolních objektech pro bydlení, a to hlukem, prachem, zápachem či nadměrným dopravním zatížením." Vesnice Lensedly je od nepaměti vesnicí zemědělskou se zemědělskou výrobou, živočišnou i rostlinou, kde se pohybují stroje, zajišťující tuto činnost. Navržené znění hlavního využití a přípustného využití může být lehce zneužito právě vzhledem k zemědělské prvovýrobě na území obce od nepaměti provozované. Požaduji upravit znění jak hlavního využití, tak i přípustného využití SX tak, aby nemohlo dojít k diskriminaci zemědělské činnosti v této lokalitě, tedy do hlavního využití doplnit zemědělskou činnost (prvovýrobu).

Vyhodnocení námítky: **Námítce se vyhovuje.**

Odůvodnění: Původní funkční plocha SX byla nahrazena plochou SV (smíšené obytné venkovské). V ploše SV patří mezi hlavní využití mj. chov domácího zvířectva a hospodářských zvířat, včetně koní, provozování řemeslné a zemědělské výroby a výrobních služeb v rámci i samostatných hospodářských staveb. Mezi přípustné využití patří mj. drobná chovatelská činnost, která neovlivní sousední obytné objekty.

Po veřejném projednání zpracovatel provedl úpravu textu ve 100 % - v návrhu ÚP pro opakovaného veřejného projednání se tedy jednalo o zcela nový text; díky tomu nebylo možné vyhovět některým připomínkám a námítkám prostě z toho důvodu, že nově uvedený text neobsahuje problematické pasáže.

Námítka H:

V návrhu ÚP Kaliště na str. 33 u „SX – SMÍŠENĚ OBYTNÉ venkovské v památkové zóně“ je v podmínkách prostorového uspořádání uvedeno: „...plocha zahrad a dvorů usedlostí jsou nezastavitelné s výjimkou drobných hospodářských stavební tradičního charakteru (např. chlívky, kůlny apod. do plochy max. 25 m²), výroba solární energie zařízeními na střeších a zahradách v rámci VPZ a jejím bezprostředním okolí je nepřípustná.“ Naprosto nesouhlasím s navrženým omezením, které nemá oporu v žádném platném předpise a je jen dlouhodobým přáním pracovníků NPÚ udělat z Lensedly skanzen. Je to jen pokračování dlouhodobého omezování vlastníků nemovitostí ve VPZ Lensedly. V okolí (původní kravín, ocelokolna/seník u dálnice) je povolena nová zástavba až do výšky 10 m, přitom toto okolí je pohledově velmi významné z centrální části VPZ Lensedly, nepřehlédnutelné jsou skladovárny u původního kravína i zdaleka dominantní seník – a to přímo u vstupu do VPZ Lensedly ze severní strany.

Stejně tak nesouhlasím se zákazem výroby solární energie v rámci VPZ Lensedly a jejím bezprostředním okolí. Vedlejší obec Ondřejov, která je rovněž památkovou zónou a nedávno proběhlo projednávání jejího územního plánu, má FVE povoleny ve všech lokalitách a jediné omezení je, že v některých částech obce Ondřejov mohou být tato zařízení umístěna pouze na střeších, nebo fasádách. Jak jsou možné takové rozdíly v umožnění či neumožnění využívání solárních zařízení v sousedních obcích? Navíc v době energetické krize, kdy vláda prosazuje využívání alternativních zdrojů energie a ceny energií neúměrně rostou! Rovněž už je všeobecně známý rozsudek Nejvyššího správního soudu, který plošné vyloučení fotovoltaických a solárních systémů zrušil.

Nesouhlasím s textem: „...plocha zahrad a dvorů usedlostí jsou nezastavitelné s výjimkou drobných hospodářských stavební tradičního charakteru (např. chlívky, kůlny apod. do plochy max. 25 m²), výroba solární energie zařízeními na střeších a zahradách v rámci VPZ a jejím bezprostředním okolí je nepřípustná.“ Požaduji uvedený text odstranit a to bez náhrady.

Vyhodnocení námítky: **Námítce se nevyhovuje.**

Odůvodnění: Původní funkční plocha SX byla nahrazena plochou SV (smíšené obytné venkovské).

Ve VPZ je dále částečně vymezena funkční plocha ZZ, mezi jejíž přípustné využití patří mj. „v památkové zóně Lensedly jsou plochy zahrad a dvorů usedlostí nezastavitelné s výjimkou oplocení a drobných hospodářských stavení tradičního charakteru (např. chlívky, kůlny apod. do plochy max. 25 m², jedná se o max. využití plochy stavebního pozemku stavby hlavní).“ Jedná se o požadavek dotčeného orgánu státní správy.

Dle textové části výroku ÚP, kapitoly f.3 Obecné podmínky pro konkrétní plochy a koridory, v bodě 9: „OZE může být v zastavěném území a zastavitelných plochách umístěna výhradně na střešním plátní staveb, nebo na jejich fasádě. V památkové zóně Lensedly mohou být OZE (fotovoltaická zařízení) umístěny pouze výjimečně, za předpokladu, že jejich umístění nenaruší kulturně historické hodnoty vesnické památkové zóny, a to včetně významných pohledů z okolí i dálkových pohledů. Umísťování těchto zařízení je přípustné pouze na objektech méně památkově hodnotných.“ Jedná se o požadavek dotčeného orgánu státní správy.

Námítka CH:

V návrhu ÚP Kaliště je na str. 32 u „SV = SMÍŠENÉ OBYTNÉ venkovské“ a na str. 33 u „SX - SMÍŠENĚ OBYTNÉ venkovské v památkové zóně“ jako nepřípustné využití uvedeny stavby pro přechodné ubytování s výjimkou rodinných penzionů s kapacitou do 10 lůžek. Pokud jde o výjimku z nepřípustného využití, jedná se o využití

přípustné či podmíněně přípustné? Problematický je i pojem „rodinný penzion“. Stavební předpisy takový pojem neznají. Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území vymezuje pojmy stavba pro bydlení, stavba pro rodinnou rekreaci a stavba ubytovacího zařízení. Penzion je jednou z kategorií staveb ubytovacího zařízení, vedle hotelu, motelu a ostatních ubytovacích zařízení. Žádám o upřesnění kategorie ubytovacího zařízení a jeho zařazení mezi přípustné využití.

Vyhodnocení námítky: **Námítce se vyhovuje.**

Odůvodnění: Původní funkční plocha SX byla nahrazena plochou SV (smíšené obytné venkovské).

Bylo definováno jako „krátkodobé ubytování do 10 lůžek, výhradně při plném zajištění parkovacích míst na pozemku stavby (nebo pozemku souvisejícím shodného vlastníka) s ubytovací kapacitou“ a doplněno do podmíněně přípustného využití plochy SV.

Námítka I:

V návrhu ÚP Kaliště na str. 29 „BV – BYDLENÍ v rodinných domech venkovské“ je přípustným využitím také „doplňkové funkce v rámci definice rodinných domů podle v.č.501/2006 Sb. v platném znění“ Samotná definice rodinného domu je v citované vyhlášce uvedena v§2, písm. a), bod 2., ale jaké stavby je možné umístit na pozemcích staveb pro bydlení a pro rodinnou rekreaci je konkrétně upraveno v § 21 citované vyhlášky. Žádám o upřesnění.

Vyhodnocení námítky: **Námítce se vyhovuje.**

Odůvodnění: Bylo upraveno. Konečné znění textové části ÚP v regulativech plochy BV odkaz na vyhlášku neobsahuje.

Po veřejném projednání zpracovatel provedl úpravu textu ve 100 % - v návrhu ÚP pro opakovaného veřejného projednání se tedy jednalo o zcela nový text; díky tomu nebylo možné vyhovět některým připomínkám a námitkám prostě z toho důvodu, že nově uvedený text neobsahuje problematické pasáže.

Námítka J:

Návrh ÚP Kaliště u stávajících staveb v ochranné pásce lesa obecně připouští přístavby, vždy však směrem od lesa nebo pozemku určeného k plnění funkcí lesa (str. 9,14, 24, 26). Jako vlastník lesních pozemků požadují možnost přístaveb a dalších staveb v ochranné pásce lesa vypustit. Podle lesního zákona se k výstavbě v ochranné pásce lesa vždy vyjadřuje správní orgán, jako dotčený orgán hájící veřejné zájmy vydává k případné výstavbě závazné stanovisko (soulasně/soulasně s podmínkami/nesoulasně), a to vždy se zohledněním konkrétní situace. Návrh ÚP dává obecně výjimku, což je nepřípustné.

Vyhodnocení námítky: **Námítce se nevyhovuje.**

Odůvodnění: Dle textové části výroku ÚP, kapitoly f.3 Obecné podmínky pro konkrétní plochy a koridory, v bodě 20: „*Ve vzdálenosti do 30 m od okraje lesa lze přístavby stávajících objektů (rodinné domy, rekreační objekty) realizovat pouze směrem od okraje pozemku určeného k plnění funkce lesa (lesní pozemek) nebo ve stejné vzdálenosti podle stávající stavby, pokud to technické podmínky dovolí.*“

Podmínka je požadavkem orgánu ochrany lesa. Tímto požadavkem v ÚP se neruší nutnost stanoviska z hlediska lesního zákona k výstavbě, stejně jako každého jiného stanoviska dotčeného orgánu, které má být uplatněno v rámci navazujícího povoloovacího řízení.

Námítka K:

Text: V návrhu ÚP Kaliště na str. 9 u stávajících staveb v lese uvedeny (zásady urbanistické koncepce) stanoveno, že „Rozšiřování stávajících rekreačních objektů a objektů k trvalému bydlení nacházejících se na pozemcích určených k plnění funkcí lesa je vyloučeno s výjimkou teras a pergol, naproti tomu na str. 14, kapitola C 3.) systém sídelní zeleně je u těchto staveb rozšiřování zcela vyloučeno, stejně tak je rozšiřování zcela vyloučeno na str. 24. v kapitole E.9) ochrana pozemků určených k plnění funkcí lesa. Jednoznačně vyloučeno je rozšiřování těchto staveb přístavbami mimo pozemek pod stávajícím objektem také na straně 26–F) podmínky prostorového uspořádání v řešeném území. Žádám proto vypustit u zásad urbanistické koncepce možnost rozšiřování stávajících staveb o terasy nebo pergoly.

Vyhodnocení námítky: **Námítce se vyhovuje.**

Odůvodnění: Předmětné bylo vypuštěno. Po veřejném projednání zpracovatel provedl úpravu textu ve 100 % - v návrhu ÚP pro opakovaného veřejného projednání se tedy jednalo o zcela nový text; díky tomu nebylo možné vyhovět některým připomínkám a námitkám prostě z toho důvodu, že nově uvedený text neobsahuje

problematické pasáže.

Námitka L:

Namítám nesprávné vyznačením VPZ Lensedly v různých částech návrhu ÚP Kaliště a v jeho mapových přílohách. VPZ vyznačena v rozporu se zněním vyhlášky č. 249/1995 Sb., neboť do VPZ Lensedly jsou zahrnuty mé pozemky, které jako hraniční pozemky vyhláška neuvádí - parc. č. st. 55/2, 918/5, 921/3, 921/1 vše v kat. úz. Lensedly. Hranice VPZ tak není zcela vymezena hraničními pozemky a nelze tvrdit, že např. pozemek parc. č. st. 55/2, 918/5, 921/3, 921/1 leží uvnitř VPZ. Požaduji, aby mé pozemky parc. č. st. 55/2, 918/5, 921/3, 921/1 vše v kat. úz. Lensedly byly z nákrešů VPZ Lensedly odstraněny, neboť ve VPZ neleží. Pro mé tvrzení je podkladem vyhláška č. 249/1995 Sb., která přesně a závazně určuje hraniční pozemky VPZ.

Vyhodnocení námitky: **Námitce se nevyhovuje.**

Odůvodnění: Vymezení hranice vesnické památkové zóny (VPZ) není předmětem návrhu územního plánu. Jedná se o data, která jsou přebírána od poskytovatele dat z územně analytických podkladů (ÚAP). Hranice VPZ je součástí odůvodnění, nikoli výroku územního plánu. Chce-li žadatel zpřesnit data, je třeba toto vyžadovat u jejich poskytovatele.

Námitka M:

Namítám, že se nemohu plně vyjádřit k návrhu ÚP Kaliště, neboť návrh ÚP je zpracován na neaktuální, tedy neplatné katastrální mapě, kde nejsou zohledněny změny pozemků v minulých několika letech provedené a výkresové podklady tak neodpovídají skutečnosti.

Jsou tak návrhu ÚP Kaliště uvedeny nepravdivé informace, např. tvar pozemku parc. č. 1036/2 v kat. úz. Lensedly a nespočet dalších změn.

Vyhodnocení námitky: **Námitce se vyhovuje.**

Odůvodnění: Návrh pro opakované veřejné projednání byl zpracován na aktualizované katastrální mapě – ke dni 30.9.2025.

Námitka N:

Nesouhlasím s označením ploch NZ v legendě výkresu 1B - Hlavní výkres, kde je uvedeno: PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ orná půda. Toto označení neodpovídá skutečnosti, neboť takto označené plochy nejsou pouze ornou půdou, ale i trvalými travními porosty. Požaduji upravit označení NZ.

Vyhodnocení námitky: **Námitce se vyhovuje.**

Odůvodnění: Bylo aktualizováno, viz odůvodnění návrhu pro 1. a 2. opakované veřejné projednání, kdy plochy RZV v krajině byly nově aktualizovány podle platných právních předpisů a aktuální katastrální mapy.

Námitka č. 26 - č.ev. 137760/2022, doručena dne 27.4.2022

autor námitky: Ing. Jana Havlíčková

pozemek dotčený námitkou: parc. č. 850/20, 816/16, 858/1, 911/2 v k. ú. Lensedly

obsah námitky: rozděleno na námitky A-ZI

Námitka A:

Nesouhlasím s označením/vymezením mého rodinného domu Lensedly č.p. 12 jako památkově a architektonicky hodnotného objektu. Na str. č. 7 návrhu ÚP Kaliště je jako památkově a architektonicky hodnotný objekt uvedena i „usedlost č.p. 12“. POŽADUJI TOTO VYPUSTIT. A stejně tak požaduji toto vypustit z výkresu 2A - Koordinační výkres, tj.

NEJLÉPE VYPUSTIT CELOU MAPKU VČETNĚ LEGENDY z 2A koordinačního výkresu. Zařazení stavby č.p. 12 mezi „památkově a architektonicky hodnotné objekty“ je jen subjektivní názor pravděpodobně pracovníce NPÚ, který následně asi do svého vyjádření převzal příslušný správní orgán. Toto označení mé nemovitosti za mými zády může mít dalekosáhlé následky.

Není mi jasné, kdo památkovou hodnotu mé stavby č.p. 12 posuzoval a na základě jakého právního předpisu. Toto označení mého domu č.p. 12 nemá oporu v žádných zákonných podkladech a je jen subjektivním názorem

mne neznámé osoby. Zákon o památkové péči, ani prováděcí vyhláška nezná pojem „*památkově hodnotné objekty*“. Vyhláška č. 249/1995 Sb. stanovila hranice území zón a jejich rozsah (v příloze vyhlášky). Graficky měly být zóny vyznačeny v mapách. Mapa bez datace a odkazu na uvedenou vyhlášku, kterou někdy asi KX nějakému účelu vytvořila pracovnice NPÚ Mgr. Berková, znázorňuje nepřesně nejen hranice VPZ, ale nad rámec vyhlášky např. uvádí i objekty navrhované k památkové péči, či objekty hmotově tradiční atd., tedy jen subjektivní názory úředníka/pracovníka a nemůže tak být přílohou právního předpisu, tedy ani vyhlášky č. 249/1995 Sb.

Vyhodnocení námítky: **Námítce se vyhovuje.**

Odůvodnění: Dům č.p. 12 již není součástí seznamu hodnotných staveb v kapitole b.2.1 – textová část výroku ÚP.

Námítka B:

Nesouhlasím s označením DS na mých pozemcích pare. č. 850/20 a 816/16 v kat. úz. Lensedly. Na str. 41 návrhu ÚP Kaliště uvedeno: „*DS – DOPRAVNÍ*

INFRASTRUKTURA SILNIČNÍ... Hlavní využití-plochy pro pozemní komunikace...“

Ve výkresu 1B – Hlavní výkres je na mých pozemcích uvedena DS, což je dle legendy na tomto výkresu DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA SILNIČNÍ. Toto označení mých pozemků pare. č. 850/20 a 816/6 v kat. úz. Lensedly nemá žádnou oporu v ničem, snad jen ve snaze pověřené osoby ve věcech jednání o územním plánu, zastupitele obce Kaliště, Radima Sklenáře, zajistit příjezd sobě a dalším osobám k nemovitým věcem ve vlastnictví Osady Šacung, z.s., jejímž je Radim Sklenář velmi aktivním členem. Pozemky 850/20 a 816/16 nemají zpevněný povrch – pokud nepočítám nelegální navážení nebezpečného asfaltového odpadu na tyto pozemky, které tam v únoru letošního roku protiprávně a bez mého souhlasu navážel právě Radim Sklenář.

Nikdo v souladu se zákonem č. 13/1997 Sb. nerozhodl o zařazení mých výše uvedených pozemků do kategorie silnice, nejde ani o silnici I., II. ani III. třídy dle § 5 z. č. 13/1997 Sb.

Mé pozemky nejsou ani silničním pozemkem – není na nich umístěné žádné těleso stavby pozemní komunikace – silnice, ani místní komunikace. V tomto případě jde o zneužití veřejné funkce a nepřipustnou podjatost zastupitele obce Radima Sklenáře a současně člena Osady Šacung, z.s. zajistit pro Osadu Šacung, z.s. nadstandartní výhody, tj. prosadit do územního plánu obce Kaliště silnici, která neexistovala a neexistuje. Požaduji, aby z mých pozemků pare. č. 850/20 a 816/16 v kat. úz. Lensedly bylo odstraněno označení DS, včetně barevného označení a uvedena skutečnost, že jde o zemědělské pozemky, trvalý travní porost.

Námítka B byla doplněna dne 7.6.2022 pod ev. č. 183105/2022 takto:

Pod bodem 2 jsem uplatnila námitku – nesouhlas s označením DS na mých pozemcích pare. č. 850/20 a 816/16 v kat. úz. Lensedly (omylem jsem uvedla i chybné označení pozemku 816/6 namísto správného označení 816/16). Tuto svou námitku, na které trvám, doplňuji o rozhodnutí, které pod č.j. MUCB 24120/2022, číslo spisu: S-MUCB 72215/2021 ODŽÚ-Vej. vydal dne 9. 5. 2022 Městský úřad Český Brod.

V uvedeném rozhodnutí je jednoznačně deklarováno, že se na pozemku p. č. 816/16 a 850/20 v k. ú. Lensedly se nenachází veřejně přístupná účelová komunikace.

Neexistuje tak žádný reálný podklad či doklad, na základě kterého by v územním plánu obce Kaliště měly být mé pozemky pare. č. 816/16 a 850/20 v kat. úz. Lensedly uvedeny/označeny jako plochy pozemní komunikace (DS – Dopravní infrastruktura silniční...Hlavní využití – plochy pro pozemní komunikace...).

Trvám na tom, aby z návrhu územního plánu byla ve všech jeho částech z mých pozemků pare. č. 850/20 a 816/16 v kat. úz. Lensedly bylo odstraněno označení DS, včetně barevného označení a žádám o uvedení skutečnosti, že jde o pozemky zemědělské, trvalé travní porosty.

Pokud se týká plošného zákazu fotovoltaiky v návrhu územního plánu obce Kaliště, proti kterému jsem rovněž podala námitku, upozorňuji na rozhodnutí NSS a ÚS ve věci žalobkyně – obce Lednice, kde bylo konstatováno, že plošný zákaz umísťování solárních panelů je velmi silným a nepřiměřeným zásahem do práv vlastníků nemovitostí.

Vyhodnocení námítky: **Námítce se částečně vyhovuje zařazením pozemků do plochy MU.**

Pozemky parc. č. 816/16 a 850/20 v k.ú. Lensedly zůstávají vymezeny v návrhové funkční ploše MU (smíšené nezastavěného území všeobecné), lokalita K.PK1 s podmínkami: „zachování zpřístupnění chatové osady, komunikace musí být provedena jako zpevněná mechanicky zpevněným kamenivem, nesmí být kryta žádnou souvislou zpevněnou vrstvou; její dimenze musí odpovídat pouze lehkému zatížení osobními vozidly, zbylá část plochy nesmí být zpevněna.“ Plocha MU bylo v rámci procesu pořizování ÚP odsouhlasena dotčeným orgánem. Veřejně prospěšná stavba (původně označená jako VD.DS1) byla z návrhu vypuštěna.

Cílem návrhu je umožnit (neznemožnit) případné umístění sporné přístupové cesty v budoucnu, pokud by došlo k dohodě, a to v přijatelných parametrech. Územní plán výstavbu komunikace nenařizuje a návrh veřejně prospěšné stavby zde byl zrušen. Územní plán nenahrazuje řešení občanských sporů, nýbrž řeší a navrhuje

urbanistickou koncepci. Umožnění přístupu ke sportovně rekreačnímu areálu osady je v souladu s cíli a úkoly územního plánování.

Zařazení pozemků do funkční plochy MU bylo provedeno na základě námitek ve fázi opakovaného veřejného projednání (viz námítka č. 26, 53). Plocha MU odpovídá požadavku na zpřístupnění lokality chatové osady. Zpřístupnění je podpořeno rozhodnutím soudu, kdy plocha MU lépe odpovídá požadavku na nezbytnou přístupovou cestu pro osobní vozy a pěší. Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství a Městský Úřad v Říčanech, Odbor životního prostředí ve svých stanoviscích k 2.opakovanému veřejnému projednání s návrhem ÚP v tomto znění souhlasili a nemají připomínky.

Námítka C:

Návrh ÚP Kaliště a str. 9 uvádí: „...*Hranice zastavěného území byla vymezena ke dni 1.6.2020.*“ V návrhu ÚP obce Kaliště není zohledněna stavba rodinného domu č.p. 62 v Kalištích, která byla dle veřejně dostupných údajů dokončena v lednu 2020 ale předložené části ÚP Kaliště, především výkresy, toto nezohledňují. Požaduji předložit doklad, kterým byla ke dni 1. 6. 2020 vymezena hranice zastavěného území a doplnit zakres stavby č.p.62 Kaliště od návrhu ÚP obce Kaliště. Dle mně známých informací bylo zastavěné území obce vymezeno cca v roce 2008. Požaduji vyznačit zastavěné území obce tak, jak bylo vymezeno.

Vyhodnocení námítka: **Námítce se vyhovuje.**

Odůvodnění: Návrh pro opakované veřejné projednání byl zpracován na aktualizované katastrální mapě – ke dni 30.9.2025. Rodinný dům č.p. 62 je zahrnut do zastavěného území. Jedná se o zakres stavu.

Námítka D:

Návrh ÚP Kaliště na str. 10 uvádí tabulku, která neobsahuje správné údaje, např. u lokality Z09 není plocha ZS - ZELEN soukromá a vyhrazená 0,37 ha započítána do celkové plochy ZS, která je uvedena v celkové výměře 3,11 ha. Požaduji opravit všechny chybné údaje v tabulce na str. 10 a 11.

Vyhodnocení námítka: **Námítce se vyhovuje.**

Odůvodnění: Předmětné údaje byly aktualizovány.

Námítka E:

Návrh ÚP Kaliště na str. 17 D.2.3) Likvidace splaškových vod uvádí, že v místní části Lensedly je navržena výstavba splaškové kanalizace...včetně 2 čerpacích stanic. Stavba kanalizace je povolena a již realizována včetně 3 přečerpávacích stanic. Kanalizace v Turkovicích je již rovněž povolena a ve výstavbě. Požaduji uvedené údaje opravit a uvést skutečné údaje.

Vyhodnocení námítka: **Námítce se vyhovuje.**

Odůvodnění: Předmětné bylo aktualizováno.

Námítka F:

Návrh ÚP Kaliště na str. 20 uvádí mapku, která zobrazuje „*návrhové plochy pro zástavbu*“, které ale nejsou v jiných částech návrhu ÚP popsány k zástavbě. Uvedená mapka je tak v rozporu s výkresovými částmi návrhu ÚP. Na veřejném projednání návrhu ÚP Kaliště Ing. arch. Břetislav Malinovský, vedoucí projektant, k dotazu na tuto mapku uvedl, že bude vypuštěna. Požaduji uvedenou mapku z návrhu ÚP Kaliště vypustit.

Vyhodnocení námítka: **Námítce se vyhovuje.**

Odůvodnění: Předmětná mapa byla z ÚP vypuštěna.

Námítka G:

Návrh ÚP Kaliště na str. 23 uvádí: „*Územní plán v návrhu nových rozvojových ploch zohledňuje tyto požadavky:....příjezdy na zemědělsky využívané plochy...*“. Toto není pravda. Propojením lokality Z08 a Z09 došlo k odříznutí od přístupu z veřejné komunikace na pozemku 1350/2 v kat. úz. Lensedly zemědělských pozemků ležících jižně od těchto lokalit navržených k zástavbě, např. pozemků parc. č. 858/1, 911/2, ale i rekreační stavby na pozemku st. 281 vše v kat. úz. Lensedly. Požaduji vyčlenit západní část lokality Z08 jako nezastavitelné území pro zpřístupnění jižně ležících pozemků. Před tím, než pozemky v lokalitě nyní označené Z08 koupila starostka Ing. Kalcovská, bylo zpřístupnění jižně uvedených pozemků řešeno právě v uvedených místech.

Vyhodnocení námitky: **Námitce se nevyhovuje.**

Odůvodnění: Pozemky parc. č. 858/1, 911/2, st. 281 jsou přístupné přes navazující pozemky stejného vlastníka, jako je pozemek pod chatou parc. č. st. 281. Přístup lze zajistit majetkoprávně, smluvně, věcným břemenem apod., územní plán nemůže suplovat trvale neřešenou dostupnost stávajících staveb na cizích pozemcích.

Námitka H:

Návrh ÚP Kaliště na str. 31-32 uvádí: „OS - OBČANSKÉ VYBAVENÍ tělovýchova a sportovní zařízení... Podmínky prostorového uspořádání...maximální výška stavby v nejvyšším místě hřebene, naměřená od průměrné úrovně terénu na obvodu stavby 10,0 m...". Je s podivem, že zrovna v lokalitě, kterou vlastní starostka Ing. Kalcovská a která je pohledově velmi významná ve vztahu pohledové plochy v sousedství ležící VPZ Lensedly, jsou povoleny stavby výšky 10 m, tribuny a další stavby. Přitom je výška budoucích staveb měřena od průměrné výšky terénu na obvodu stavby a nikoliv od nejnižšího bodu dotyku původního rostlého terénu, jak by této svažité lokalitě odpovídalo a jak je i uvedeno v jiných lokalitách.

Ve funkčním využití SX — SMÍŠENÉ OBYTNÉ venkovské v památkové zóně je v podmínkách prostorového uspořádání stanovena maximální výška 7,0 m. Proč uvedené rozdíly a někde 10 m, jinde jen 7 m? Proč nebyla respektována připomínka památkářů upřesnit výškové uspořádání – měřeno od nejnižšího bodu dotyku původního rostlého terénu s umístěnou stavbou?

Proč památkáři naprosto ustoupili od svého vyjádření k ploše Z08 z roku 2018,

Odůvodnění: Plocha se nachází mimo území VPZ Lensedly. Je však v blízkosti T Z . se kterou je tedy i pohledově provázaná. Využití plochy jak z hlediska funkčního i prostorového uspořádání musí přirozeně navazovat na zástavbu ve VPZ a respektovat charakter památkově cenného venkovského sídla a navazujícího krajinného panoramatu.

Z hlediska památkové péče pokládáme za nepřijatelný vznik objemových dominant v okolním tížemi VPZ Lensedly, které je charakteristické převážně kompaktní zástavbou lidové architektury, a navazuje rovněž na nezastavěnou krajinu. Je třeba zajistit ochranu širších pohledových i funkčních vazeb s touto významnou VPZ.

a již jim nevádí možný vznik objemových dominant v okolí VPZ. Je pravdou, že původní využití bylo navrženo OM - občanské vybavení, ale ani změna funkčního vymezení nezamezí vzniku staveb pohledově významných, nevhodných a objemově naddimenzovaných vzhledem k VPZ Lensedly.

Ve stanovisku památkářů z roku 2018 je rovněž uvedeno doporučení i pro plochu Z08 zpracovat územní studii nebo regulační plán – tato podmínka však již uvedena není, proč, nehodila se?

Vzhledem k pohledově významné lokalitě ve vztahu k VPZ Lensedly, jejím zásadním zásahem do panoramatu okolí VPZ Lensedly, požadavku památkářů požadují, aby v lokalitě Z08 byly přesně stanoveny podmínky prostorového uspořádání, tj. aby zástavba respektovala průměrnou výšku stávající zástavby v okolí, zastavěné objekty byly charakteru tradiční venkovské zástavby (převažující obdélný půdorys, v zastřešení s převládající sedlovou střechou, zeleň na ploše min 50%), byla stanovena podmínka zpracování regulačního plánu.

Vyhodnocení námitky: **Námitce se částečně vyhovuje.**

Odůvodnění: Bylo upraveno. Podmínky prostorového uspořádání v ploše OS.H jsou: „*maximálně 1 nadzemní podlaží, plus půda, u RD podkroví; maximální výška objektu je 8 m od průměrné nivelety původního terénu pozemku v místě styku s objektem, max. zastavěnost 20% (včetně RD), min. plocha zeleně (nezpevněných ploch) 60 %.*“ Zpracování regulačního plánu požadováno není.

Námitka CH:

V návrhu ÚP Kaliště na str. 33 u „SX - SMÍŠENÉ OBYTNÉ venkovské v památkové zóně“ je např. v podmínkách prostorového uspořádání uvedeno: „...*plocha zahrad a dvorů usedlostí Jsou nezastavitelné s výjimkou drobných hospodářských stavební tradičního charakteru (např. chlívky, kůlny apod. do plochy max. 25m2), výroba solární energie zařízeními na střechách a zahradách v rámci VPZ a jejím bezprostředním okolí je nepřípustná.*“

Jako vlastník nemovitých věcí v ploše SX uplatňuji námitku a zásadní nesouhlas s vymezením využití SX - SMÍŠENÉ OBYTNÉ venkovské v památkové zóně a stanovením podmínek prostorového uspořádání na tomto území.

Považuji jednak za nevyvážené vymezení hlavního, přípustného a nepřípustného využití, kdy v památkové zóně je stanovena nerušící výrobní činnost mezi hlavní využití, zatímco stavby pro přechodné ubytování, které ruší jistě méně než nerušící výroba, jsou nepřípustné. Celkově stanovené využití plochy v památkové zóně zasahuje do mých vlastnických práv nepřípustnou měrou, omezuje mě při výkonu svých vlastnických práv.

Území historického jádra obce Lensedly s dochovanými soubory lidové architektury bylo vyhlášeno památkovou zónou vyhláškou Ministerstva kultury č. 249/1995 Sb. Podle této vyhlášky příslušný orgán územního plánování zajistí vyznačení území zóny v příslušné územně plánovací dokumentaci a v územně plánovacím podkladu pro její pořízení, popřípadě při pořizování jejich změn a doplňků. Území je vymezeno v územně analytických podkladech

a nyní v návrhu územního plánu. Citovaná vyhláška provádí ustanovení § 6 zákona o státní památkové péči, podle kterého „Území sídelního útvaru nebo jeho části s menším podílem kulturních památek, historické prostředí nebo část krajinného celku, které vykazují významné kulturní hodnoty, může Ministerstvo kultury po projednání s krajským úřadem prohlásit opatřením obecné povahy za památkovou zónu a určit podmínky její ochrany."

Tato vyhláška, na rozdíl od ostatních, však žádné konkrétní podmínky ochrany nestanovila ani při jejím vyhlášení, ani kdykoliv později. Nebyl ani přijatý plán ochrany památkové zóny, jak jej upravuje § 6a zákona o státní památkové péči. Není tedy stanoven ani způsob zabezpečení kulturních hodnot památkové zóny z hlediska státní památkové péče, není určeno, u jakých nemovitostí, nejsou-li kulturní památkou, ale jsou v památkové zóně, nebo u jakých druhů prací na nich, včetně výsadby a kácení dřevin na veřejných prostranstvích, je vyloučena povinnost vlastníka vyžádat si předem závazné stanovisko podle § 14 odst. 2.

Kromě omezení či zásahů do vlastnického práva ke kulturním památkám zákon o státní památkové péči nestanovuje vlastníkům pozemků v uvedených chráněných územích žádné zákazy. Jediná povinnost je upravena v § 14 odst. 2 tohoto zákona, podle které „vlastník nemovitosti, která není kulturní památkou, ale je v památkové rezervaci, v památkové zóně nebo v ochranném pásmu nemovité kulturní památky, nemovité národní kulturní památky, památkové rezervace nebo památkové zóny, je povinen k zamýšlené stavbě, prodejněmu Stánku, konstrukci a zařízení pro slavnostní výzdobu a osvětlení budov, jejichž umístění nepřesáhne 30 po sobě jdoucích dnů, změně stavby, terénním úpravám, umístění nebo odstranění zařízení, odstranění stavby, úpravě dřevin nebo udržovacím pracím na této nemovitosti si předem vyžádat závazné stanovisko obecního úřadu obce s rozšířenou působností, není-li tato jeho povinnost podle tohoto zákona nebo na základě tohoto zákona vyloučena."

Stanovení památkové zóny neznamená stavební uzávěru, nejde o rezervaci, ale místo, kde lidé bydlí, mají své potřeby, život se nezastavil. Na jednu stranu se hovoří o vymírání obcí a útěku mladých do měst, na druhé straně jim obec nevytváří podmínky ke spokojenému životu a uspokojování jejich potřeb odpovídajícím modernímu způsobu života.

Základním cílem územního plánování, jehož je územní plán nástrojem, je podle § 18 stavebního zákona „vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky životy generací budoucích". Jsem přesvědčena, že návrh územního plánu tento cíl konkrétními opatřeními nenaplní, přestože se k němu v úvodu hlásí.

Podle stavebního zákona postupuje orgán územního plánování ve vzájemné součinnosti s dotčenými orgány chránícími veřejné zájmy podle zvláštních předpisů, a ty vydávají stanoviska, jejichž obsah je závazný pro územní plán. Ale i na činnost orgánu státní památkové péče dopadají základní zásady činnosti správních orgánů, tzn. postupuje v souladu se zákony a ostatními právními předpisy a uplatňuje svou pravomoc pouze k těm účelům, k nimž mu byla zákonem nebo na základě zákona svěřena, a to v rozsahu, v jakém mu byla svěřena.

Návrh územního plánu je připravován léta a vychází proto ze starých stanovisek. Uplatněná stanoviska nemají stanovenou dobu platnosti, nelze je považovat za neplatná, ale neodpovídající současné situaci. V posledních třech letech došlo ve společnosti k výrazným změnám, které musí být zohledněny, u výroby a využití energií zvlášť.

Stanovovat v dnešní době plošný zákaz výroby solární energie zařízením na střechách a zahradách v rámci celého území VZP a v jejím bezprostředním okolí, a odůvodnit to vydáním publikace Manuál energeticky úsporné architektury z roku 2010, je stanovisko neodůvodněné, nepřijatelné a z pohledu dnešní situace překonané. Jednotlivé veřejné zájmy je třeba poměřovat a vážit. Takové požadavky vyplývající ze stanovisek dotčených orgánů, které nejsou v souladu s hlavním cílem územního plánování, je třeba odmítnout, a pokud nedojde ke kompromisu, tak i rozporovat. Právě pro takové situace správní řád obsahuje úpravu řešení rozporů mezi orgánem územního plánování a dotčeným orgánem.

Stejně tak stanovit v dnešní době bez řádné zákonné opory plošný zákaz postavit si na zahradě nebo dvorku cokoliv jiného než chlívek či kůlnu, považují již za omezení svého vlastnického práva. Vlastník má podle občanského zákoníku právo se svým vlastnictvím v mezích právního řádu libovolně nakládat. Ochrana vlastnické práva, jednoho ze základních přirozených práv, je upravena v Listině základních práv a svobod. Zákon o státní památkové péči obsahuje určitá omezení pro vlastníky kulturních památek, u těch se převaha obecného zájmu nad využíváním vlastnického práva předpokládá, je to v mezích zákona, ale nemůže mě takto omezovat územní plán na základě neodůvodněných stanovisek dotčených orgánů. Zasahování státu do základních práv občanů nemůže být bezbřehé.

Žádám, aby orgán územního plánování vyvolal dohodovací jednání. Pokud se úřadu územního plánování podařilo dohodnout změnu stanoviska, například u ochrany ZPF nebo stanovení podmínek u OV-veřejná infrastruktura, je třeba se pokusit dohodnout takovou ochranu památkových hodnot v území, které budou v mezích zákona a budou reflektovat současnou situaci. Pokud se nepodaří dohoda, potom řešit rozpor. V opačném případě územní plán nenaplní základní cíle územního plánování a jeho zákonnost nemůže obstát.

Vyhodnocení námítky: **Námítce se nevyhovuje.**

Odůvodnění: Původní funkční plocha SX byla nahrazena plochou SV (smíšené obytné venkovské).

Ve VPZ je dále částečně vymezena funkční plocha ZZ, mezi jejíž přípustné využití patří mj. „v památkové zóně Lensedly jsou plochy zahrad a dvorů usedlostí nezastavitelné s výjimkou oplocení a drobných hospodářských stavení tradičního charakteru (např. chlívků, kůlny apod. do plochy max. 25 m², jedná se o max. využití plochy stavebního pozemku stavby hlavní).“ Jedná se o požadavek dotčeného orgánu státní správy.

Dle textové části výroku ÚP, kapitoly f.3 Obecné podmínky pro konkrétní plochy a koridory, v bodě 9: „OZE může být v zastavěném území a zastavitelných plochách umístěna výhradně na střešním plášti staveb, nebo na jejich fasádě. V památkové zóně Lensedly mohou být OZE (fotovoltaická zařízení) umístěny pouze výjimečně, za předpokladu, že jejich umístění nenaruší kulturně historické hodnoty vesnické památkové zóny, a to včetně významných pohledů z okolí i dálkových pohledů. Umísťování těchto zařízení je přípustné pouze na objektech méně památkově hodnotných.“ Jedná se o požadavek dotčeného orgánu státní správy.

Námítka I:

V návrhu ÚP Kaliště na str. 34 u „VD - VÝROBA A SKLADOVÁNÍ drobná a řemeslná výroba“ jsou povoleny stavby o jednom podzemním a jsou nadzemních podlaží s maximální výškou 9 m. Stávající stavby v této lokalitě dominují svou mohutností a výškou VPZ Lensedly, jsou dominantními stavbami při pohledu z VPZ Lensedly, přímo z centrální části návse. Přesto návrh ÚP Kaliště navrhuje umístění staveb, či přestavbu stávajících staveb (některé stávající stavby nedosahují výšky původních skladováků původně sena a slámy) přilehlého kravína, na stavby až 9 m vysoké. To opět v lokalitě sousedící s VPZ Lensedly. i v tomto případě památkáři s tímto souhlasí a striktně omezují vlastníky nemovitostí ve VPZ Lensedly nezastavitelností zahrad a dvorů, povolením jen kůlen a chlívků? Pro naprostou nevyváženost nesouhlasím s vymezením VD a to vzhledem k vymezení lokality SX.

Vyhodnocení námítky: **Námítce se nevyhovuje.**

Odůvodnění: Funkční plocha VD (výroba drobná a služby) na pozemcích parc. č. 794/5 a st. 153 v k.ú. Lensedly, která sousedí s VPZ, je plochou stávající, nikoli návrhovou. Předmětné regulativy příslušný dotčený orgán nerozporoval.

Námítka J:

Návrhu ÚP Kaliště na str. 34 u „VZ - VÝROBA A SKLADOVÁNÍ zemědělská výroba“ je na dosud nezastavěné ploše v těsném sousedství VPZ Lensedly nově navržena i výstavba bydlení (zda pro majitele či správce je nepodstatné), intenzita zastavěnosti 75%, povoleny stavby obsahující jedno podzemní a dvě nadzemní podlaží, maximální výška objektu 9 m od úrovně stávajícího terénu. Nesouhlasím s vymezením této lokality, neboť těsně navazuje na VPZ, je pohledově velmi významná - ruší pohledy na VPZ. Je s podivem, že památkáři se k další zástavbě navrženými stavbami v této lokalitě staví kladně a naproti tomu naprosto utiskují vlastníky nemovitých věcí ležících přímo v sousedící VPZ, kde souhlasí jen se stavbami kolen a chlívků - a to v 21. století!

Vyhodnocení námítky: **Námítce se částečně vyhovuje snížením maximální zastavěnosti pozemku.**

Odůvodnění: Původní funkční plocha VZ na pozemku parc. č. 794/5 v k.ú. Lensedly byla nahrazena plochou VD (výroba drobná a služby). Předmětná plocha je stávající, nikoli návrhová. V ploše VD je přípustným využitím byt správce do 10% hrubé podlažní plochy. Maximální zastavění pozemku 50 %. Předmětné regulativy příslušný dotčený orgán nerozporoval.

Námítka K:

V návrhu ÚP Kaliště na str. 35 u „VK-VÝROBA A SKLADOVÁNÍ skladování“ jsou uvedeny podmínky prostorového uspořádání: „maximální zastavěnost 75 %....maximálně jedno podzemní, jedno nadzemní podlaží a podkroví, maximální výšky objektu v m od úrovně stávajícího terénu 10,0 m...“. jde o lokalitu v Lensedlích, která má v současné době zastavěnost odhadem cca 30 % a je v ní umístěna, celému širokému okolí, i vesnické památkové zóně, dominující ocelokolna – seník. Souhlasím, že se jedná o stavbu stávající, pravděpodobně povolenou – její odstranění nenavrhují, ani nepožadují, respektují stávající stav. Je však s podivem, že návrh ÚP Kaliště v této lokalitě navrhuje další výstavbu až do zastavěnosti 75%_plochy stávající lokality objekty o výšce 10 m, tedy další dominantní stavby v okolí VPZ Lensedly. Stejně tak, jako ve výše uvedeném případě nesouhlasím s navrženými podmínkami prostorového uspořádání. Pokud si dobře pamatuji, tak památkáři nevhodnost uvedeného seníku dříve namítaly a nyní souhlasí s dalšími vysokými stavbami v sousedství dominantního seníku? Jak pak mohou trvat na nezastavěnosti zahrad a dvorů VPZ Lensedly?

To je do očí bijící nepoměr jejich posuzování jednotlivých částí území Lensedel!

Vyhodnocení námítky: **Námítce se částečně vyhovuje snížením maximální zastavěnosti pozemku.**

Odůvodnění: Původní funkční plocha VK na pozemku parc. č. 794/19 v k.ú. Lensedly byla nahrazena plochou VZ (výroba zemědělská a lesnická). Podmínky prostorového uspořádání plochy VZ: maximální zastavění pozemku 50 %, podíl zeleně bude tvořit alespoň 40 %, maximální výška 12 m, výška je počítána od průměrné nivelety původního terénu pozemku v místě styku s objektem. Předmětné regulativy příslušný dotčený orgán nerozporoval.

Námítka L:

V návrhu ÚP Kaliště na str. 44 je uvedeno: „...Autorizovaný architekt musí zpracovat architektonickou část dokumentace pro...stavby a objekty, které jsou uvedeny pod bodem B....- vesnická památková zóna (Lensedly, - architektonicky cenná stavba / soubor (Lensedly), nemovitá kulturní památka (Lensedly) tohoto návrhu ÚP, nebo se jich bezprostředně týkají (například s ni mi sousedí nebo je jinak pohledově ovlivňují).“ Nesouhlasím s výše uvedeným zněním návrhu ÚP Kaliště, nemá oporu v žádných zákonných ustanoveních a žádám tento text vypustit. To snad projektovou dokumentaci pro kůlny a chlívký má zpracovávat autorizovaný architekt? Kdo dal komu právo (text pravděpodobně z mé dlouholeté zkušenosti navrhli asi památkáři) uplatňovat tuto podmínku, která je navíc rozšířena za hranice VPZ Lensedly, přestože tato zóna nemá stanovenou ochranné pásmo? Jde opět o neoprávněné šikanování vlastníků nemovitých věcí ve VPZ Lensedly.

Vyhodnocení námítky: **Námítce se vyhovuje.**

Odůvodnění: Předmětná podmínky byla vypuštěna.

Námítka M:

Nesouhlasím s vyznačením VPZ Lensedly v různých částech návrhu ÚP Kaliště a v jeho mapových přílohách a navržením č.p. 12 k památkové ochraně. VPZ vyznačena v rozporu se zněním vyhlášky č. 249/1995 Sb., neboť do VPZ Lensedly jsou zahrnuty mé pozemky, které jako hraniční pozemky vyhláška neuvádí - parc. č. st. 55/1, st. 53/2 i 1349/1, v kat. úz.

Lensedly.

Hranice VPZ tak není zcela vymezena hraničními pozemky a nelze tvrdit, že např. pozemek parc. č. 55/1 leží uvnitř VPZ. Požaduji, aby mé pozemky parc. č. st. 55/1, parc. č. st. 53/2 a parc. č. 1349/1 vše v kat. úz. Lensedly byly z náskresů VPZ Lensedly odstraněny, neboť ve VPZ neleží. Pro mé tvrzení je podkladem vyhláška č. 249/1995 Sb., která přesně a závazně určuje hraniční pozemky VPZ. Tvrzení, že podkladem pro zákres VPZ je jakási malůvka Mgr. Berkové

- bez datace a bez odkazu proč a za jakým účelem byla stvořena, není závazným podkladem pro vyznačení VPZ Lensedly, tím je pouze znění příslušné vyhlášky. Navíc uvedená malůvka označuje domy navržené k památkové ochraně - o tomto označení není ve vyhlášce 249/1995 Sb. ani slovo, což opět dokazuje, že uvedená malůvka je pouhou lidovou tvořivostí její autorky, Mgr. Berkové. Požaduji, aby ze všech částí návrhu ÚP Kaliště bylo odstraněno znamení navrhuující č.p. 12 v Lensedlích k památkové ochraně, neboť s tím nesouhlasím, nebylo to se mnou jako vlastníkem nemovitosti konzultováno a hlavně je to v rozporu s vyhláškou č. 249/1995 Sb., která nic takového neuvádí.

Vyhodnocení námítky: **Námítce se nevyhovuje.**

Odůvodnění: Vymezení hranice vesnické památkové zóny (VPZ) není předmětem návrhu územního plánu. Jedná se o data, která jsou přebírána od poskytovatele dat z územně analytických podkladů (ÚAP). Hranice VPZ je součástí odůvodnění, nikoli výroku územního plánu. Chce-li žadatel zpřesnit data, je třeba toto vyžadovat u jejich poskytovatele.

Námítka N:

Na str. 5 Vyhodnocení předpokládaných vlivů návrhu územního plánu Kaliště na udržitelný rozvoj, Část A, je uveden stav bydlících obyvatel 279 (ČSÚ k 31. 12. 2016). V jiných částech návrhu ÚP Kaliště jsou uvedeny aktuálnější údaje o počtu obyvatel. Požaduji uvést aktuální údaj, ne údaj 6 let starý.

Vyhodnocení námítky: **Námítce se nevyhovuje.**

Odůvodnění: Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (dále jen Vyhodnocení) bylo zpracováno autorizovanou osobou na základě dat dostupných v době zpracování. Vyhodnocení bylo projednáno v rámci společného jednání a veřejného projednání. K Vyhodnocení bylo získáno souhlasné stanovisko příslušného orgánu dle §50 odst. 5 stavebního zákona pod č.j. 034210/2024/KUSK dne 24.4.2024. Orgán posuzování vlivů na životní prostředí následně nepožadoval zpracovat vyhodnocení vlivů na životní prostředí po podstatné úpravě

návrhu ÚP Kaliště k opakovanému, resp. 2 opakovanému veřejnému projednání (č.j. 162463/2024/KUSK, resp. č.j. 151407/2025/KUSK). Příslušný úřad tedy s Vyhodnocením souhlasil a jeho pořízení bylo ukončeno k datu 24.4.2024. K procesu sdělujeme, že vzhledem k časové náročnosti pořízení ÚP Kaliště není možné, aby byla data ve Vyhodnocení SEA dále průběžně aktualizována.

Námítka O:

Na str. 26 Vyhodnocení předpokládaných vlivů návrhu územního plánu Kaliště na udržitelný rozvoj, Část A, je uvedeno: „*Dle dat ÚHDP 2017 činí výměra lesů na území obce kaliště 17,6 ha...*“. Toto číslo je chybné, neboť jen samotná obec Kaliště vlastní cca 100 ha lesních pozemků. Rovněž tak %ní uvedení je chybné. Uvedený text obsahuje chybné údaje, požadují opravit na skutečné pravdivé hodnoty.

Vyhodnocení námítky: Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (dále jen Vyhodnocení) bylo zpracováno autorizovanou osobou na základě dat dostupných v době zpracování. Vyhodnocení bylo projednáno v rámci společného jednání a veřejného projednání. K Vyhodnocení bylo získáno souhlasné stanovisko příslušného orgánu dle §50 odst. 5 stavebního zákona pod č.j. 034210/2024/KUSK dne 24.4.2024. Orgán posuzování vlivů na životní prostředí následně nepožadoval zpracovat vyhodnocení vlivů na životní prostředí po podstatné úpravě návrhu ÚP Kaliště k opakovanému, resp. 2 opakovanému veřejnému projednání (č.j. 162463/2024/KUSK, resp. č.j. 151407/2025/KUSK). Příslušný úřad tedy s Vyhodnocením souhlasil a jeho pořízení bylo ukončeno k datu 24.4.2024. K procesu sdělujeme, že vzhledem k časové náročnosti pořízení ÚP Kaliště není možné, aby byla data ve Vyhodnocení SEA dále průběžně aktualizována.

Námítka P:

Na str. 36 Vyhodnocení předpokládaných vlivů návrhu územního plánu Kaliště na udržitelný rozvoj, Část A, je uvedeno Z02 - 0,62 ha způsob využití: BV. Lokalita Z02 ve výkresu 1B Hlavní výkres však v této lokalitě uvádí BV a ZS. Části návrhu ÚP jsou v rozporu, požadují upravit.

Vyhodnocení námítky: Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (dále jen Vyhodnocení) bylo zpracováno autorizovanou osobou na základě dat dostupných v době zpracování. Vyhodnocení bylo projednáno v rámci společného jednání a veřejného projednání. K Vyhodnocení bylo získáno souhlasné stanovisko příslušného orgánu dle §50 odst. 5 stavebního zákona pod č.j. 034210/2024/KUSK dne 24.4.2024. Orgán posuzování vlivů na životní prostředí následně nepožadoval zpracovat vyhodnocení vlivů na životní prostředí po podstatné úpravě návrhu ÚP Kaliště k opakovanému, resp. 2 opakovanému veřejnému projednání (č.j. 162463/2024/KUSK, resp. č.j. 151407/2025/KUSK). Příslušný úřad tedy s Vyhodnocením souhlasil a jeho pořízení bylo ukončeno k datu 24.4.2024. K procesu sdělujeme, že vzhledem k časové náročnosti pořízení ÚP Kaliště není možné, aby byla data ve Vyhodnocení SEA dále průběžně aktualizována.

Námítka Q:

Na str. 43 Vyhodnocení předpokládaných vlivů návrhu územního plánu Kaliště na udržitelný rozvoj, Část A, je uvedeno: „*Ve vesnické památkové zóně Lensedly jsou vymezeny rozvojové plochy Z06 a Z34 doplňující okolní zástavbu, pro zónu byl stanoven samostatný způsob využití SX - SMÍŠENÉ OBYTNÉ venkovské v památkové zóně. Vlivy jsou hodnoceny jako málo významné.*“

Na str. 33 návrhu ÚP Kaliště je uvedeno: „*SX - SMÍŠENÉ OBYTNÉ venkovské v památkové zóně. ..V lokalitě ZOB a Z34 zastavění maximálně 1 RD.*“ V některých dalších částech návrhu ÚP Kaliště lokalita Z34 uvedena není.

Požadují, aby vzhledem k málo významnému vlivu byla lokalita Z34 zpět do všech částí návrhu ÚP obce Kaliště zařazena.

Vyhodnocení námítky: Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Součástí dřívějších návrhů ÚP nebyla lokalita Z34. Pravděpodobně se jedná o chybu. Požadavek je nejasný. Kladné vyhodnocení lokality v rámci Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území není a nemůže být jediným důvodem pro zařazení plochy určené k výstavbě. Vyhodnocení vhodnosti návrhu ploch vhodných k výstavbě dále podléhá odbornému posouzení autorizované osoby zpracovatele z dalších relevantních hledisek a posouzení dotčených orgánů státní správy.

Námítka R:

Na str. 14 Vyhodnocení předpokládaných vlivů návrhu územního plánu Kaliště na udržitelný rozvoj, Část B, je u

lokality Z35 0,07 uvedeno ZRUŠENO. Dle uvedeného popisu: „*Plocha podélného tvaru - pro liniovou stavbu komunikace - v západní části obce Lensedly, s podélnou osou přibližně ve směru vrstevnice JV svahu. Odůvodnění: Zajištění dopravní obslužnosti stávající plochy RI - REKREACE plochy staveb pro rodinou rekreaci.*“ Ve Vyhodnocení předpokládaných vlivů návrhu územního plánu obce Kaliště na udržitelný rozvoj území, Část A, již tato lokalita není uvedena. Jde tak o nepřátelský útok vedení obce v čele se starostkou Ing. Kalcovskou a Radimem Sklenářem, pověřeným zastupitelem ve věcech jednání územního plánu, kdy prosazují komunikaci na svých zemědělských pozemcích (trvalý travní porost), především z důvodu zajištění průjezdu po těchto pozemcích k nemovitostem Osady Šacung, z.s., jejímž je Radim Sklenář velice aktivním členem. Jedná se o zneužití funkce veřejného činitele k prosazování svých zájmů.

Vyhodnocení námítky: **Námítce se vyhovuje.**

Odůvodnění: Plocha pro dopravu na pozemcích parc. č. 816/16 a 850/20 byla zrušena a nahrazena plochou MU (smíšené nezastavěného území všeobecné), lokalita K.PK1 s podmínkami: „zachování zpřístupnění chatové osady, komunikace musí být provedena jako zpevněná mechanicky zpevněným kamenivem, nesmí být kryta žádnou souvislou zpevněnou vrstvou; její dimenze musí odpovídat pouze lehkému zatížení osobními vozidly, zbylá část plochy nesmí být zpevněna.“ Plocha MU bylo v rámci procesu pořizování ÚP odsouhlasena dotčeným orgánem. Veřejně prospěšná stavba (původně označená jako VD.DS1) byla z návrhu vypuštěna.

Námítka S:

Na str. 8 Vyhodnocení předpokládaných vlivů návrhu územního plánu Kaliště na udržitelný rozvoj území, Část A, je v Tabulce 1 uvedeno, že v místní části Lensedly je navržena výstavba splaškové kanalizace včetně 1 ČS a odvodem vod do kanalizace Turkovic u Ondřejova.

Splašková kanalizace v Lensedlích je již povolena a probíhá výstavba včetně 3 ČS. Uvedené údaje jsou ta zastaralé a nepravdivé, požadují uvést do souladu se skutečností.

Vyhodnocení námítky: **Námítce se nevyhovuje.**

Odůvodnění: Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (dále jen Vyhodnocení) bylo zpracováno autorizovanou osobou na základě dat dostupných v době zpracování. Vyhodnocení bylo projednáno v rámci společného jednání a veřejného projednání. K Vyhodnocení bylo získáno souhlasné stanovisko příslušného orgánu dle §50 odst. 5 stavebního zákona pod č.j. 034210/2024/KUSK dne 24.4.2024. Orgán posuzování vlivů na životní prostředí následně nepožadoval zpracovat vyhodnocení vlivů na životní prostředí po podstatné úpravě návrhu ÚP Kaliště k opakovanému, resp. 2 opakovanému veřejnému projednání (č.j. 162463/2024/KUSK, resp. č.j. 151407/2025/KUSK). Příslušný úřad tedy s Vyhodnocením souhlasil a jeho pořízení bylo ukončeno k datu 24.4.2024. K procesu sdělujeme, že vzhledem k časové náročnosti pořízení ÚP Kaliště není možné, aby byla data ve Vyhodnocení SEA dále průběžně aktualizována.

Námítka T:

Na str. 8 Vyhodnocení předpokládaných vlivů návrhu územního plánu Kaliště na udržitelný rozvoj území, Část A, je v Tabulce 1 uvedeno, že: „*ÚP nenavrhuje zábor PUPF ani plochy k zalesnění*“. Tento údaj není pravdivý, protože v jiných částech návrhu ÚP je uvedena lokalita KOI 0,30 ha NOVÁ PLOCHA, hlavní využití - návrh: NL - PLOCHY LESNÍ....". Jednotlivé části předloženého návrhu ÚP Kaliště jsou tak v rozporu.

Vyhodnocení námítky: **Námítce se nevyhovuje.**

Odůvodnění: Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (dále jen Vyhodnocení) bylo zpracováno autorizovanou osobou na základě dat dostupných v době zpracování. Vyhodnocení bylo projednáno v rámci společného jednání a veřejného projednání. K Vyhodnocení bylo získáno souhlasné stanovisko příslušného orgánu dle §50 odst. 5 stavebního zákona pod č.j. 034210/2024/KUSK dne 24.4.2024. Orgán posuzování vlivů na životní prostředí následně nepožadoval zpracovat vyhodnocení vlivů na životní prostředí po podstatné úpravě návrhu ÚP Kaliště k opakovanému, resp. 2 opakovanému veřejnému projednání (č.j. 162463/2024/KUSK, resp. č.j. 151407/2025/KUSK). Příslušný úřad tedy s Vyhodnocením souhlasil a jeho pořízení bylo ukončeno k datu 24.4.2024. K procesu sdělujeme, že vzhledem k časové náročnosti pořízení ÚP Kaliště není možné, aby byla data ve Vyhodnocení SEA dále průběžně aktualizována.

Námítka U:

Na str. 9 Vyhodnocení předpokládaných vlivů návrhu územního plánu Kaliště na udržitelný rozvoj území, Část A, je v Tabulce 1 uvedeno, že: *návrh ÚP řeší prostupnost v rámci rozvojových ploch a pro zemědělsky využívané plochy*". Toto není pravda. Rozšířením původní lokality Z08 a jejím následným propojením s Z09 dojde k

zneprístupnění zemědělských ploch a plochy RI ležících jižně od Z08. Do doby, než pozemky v lokalitě Z08 koupila Ing. Kalcovská byla na těchto pozemcích, nyní zahrnutých v lokalitě Z08 proluka zajišťující prostupnost právě k jižně ležícím pozemkům a rekreační stavbě. Požaduji zachování nezastavitelnou část v západní části Z08 umožňující prostupnost k jižně ležící RI, ale i např. pozemku parc. č. 858/1 a 911/2 a na ně navazujících pozemků.

Vyhodnocení námítky: Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (dále jen Vyhodnocení) bylo zpracováno autorizovanou osobou na základě dat dostupných v době zpracování. Vyhodnocení bylo projednáno v rámci společného jednání a veřejného projednání. K Vyhodnocení bylo získáno souhlasné stanovisko příslušného orgánu dle §50 odst. 5 stavebního zákona pod č.j. 034210/2024/KUSK dne 24.4.2024. Orgán posuzování vlivů na životní prostředí následně nepožadoval zpracovat vyhodnocení vlivů na životní prostředí po podstatné úpravě návrhu ÚP Kaliště k opakovanému, resp. 2 opakovanému veřejnému projednání (č.j. 162463/2024/KUSK, resp. č.j. 151407/2025/KUSK). Příslušný úřad tedy s Vyhodnocením souhlasil a jeho pořízení bylo ukončeno k datu 24.4.2024. K procesu sdělujeme, že vzhledem k časové náročnosti pořízení ÚP Kaliště není možné, aby byla data ve Vyhodnocení SEA dále průběžně aktualizována.

Přístup k chatě je zajištěn přes navazující pozemky stejného vlastníka, jako je pozemek pod chatou parc. č. st. 281. Přístup lze zajistit majetkoprávně, smluvně, věcným břemenem apod., územní plán nemůže suplovat trvale neřešenou dostupnost stávajících staveb na cizích pozemcích.

Námítka V:

Na str. 9 Vyhodnocení předpokládaných vlivů návrhu územního plánu Kaliště na udržitelný rozvoj území, Část A, je v Tabulce 1 uvedeno: vybrané cíle, Strategický cíl B. 2 - Rozvoj energetiky B.2.4.-Zavádění a využívání alternativních zdrojů energie „v ÚP neřešeno“.

Toto tvrzení je nepravdivé, ve VPZ je uveden plošný zákaz fotovoltaiky. Návrh ÚP tak plošně zakazuje využívání alternativních zdrojů energie, což je v současné době energetické krize, raketového zvyšování cen všech druhů energií, nepřijatelné a nezákonné zasahování do práv občanů ve VPZ Lensedly. Požaduji, aby využívání alternativních zdrojů energie, tedy i výroba solární energie, byla ve všech částech obce, v přiměřené míře (využití pro spotřebu vlastníků nemovitostí) povolena.

Vyhodnocení námítky: Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (dále jen Vyhodnocení) bylo zpracováno autorizovanou osobou na základě dat dostupných v době zpracování. Vyhodnocení bylo projednáno v rámci společného jednání a veřejného projednání. K Vyhodnocení bylo získáno souhlasné stanovisko příslušného orgánu dle §50 odst. 5 stavebního zákona pod č.j. 034210/2024/KUSK dne 24.4.2024. Orgán posuzování vlivů na životní prostředí následně nepožadoval zpracovat vyhodnocení vlivů na životní prostředí po podstatné úpravě návrhu ÚP Kaliště k opakovanému, resp. 2 opakovanému veřejnému projednání (č.j. 162463/2024/KUSK, resp. č.j. 151407/2025/KUSK). Příslušný úřad tedy s Vyhodnocením souhlasil a jeho pořízení bylo ukončeno k datu 24.4.2024. K procesu sdělujeme, že vzhledem k časové náročnosti pořízení ÚP Kaliště není možné, aby byla data ve Vyhodnocení SEA dále průběžně aktualizována.

Námítka W:

Na str. 11 Vyhodnocení předpokládaných vlivů návrhu územního plánu Kaliště na udržitelný rozvoj území, Část A, jsou uvedeny v Tabulce 3 „Výsledky sčítání dopravy 2016 v zájmovém období...“. Jde o staré údaje, v roce 2020 proběhlo nové sčítání dopravy na DI.

Požaduji doplnit nové aktuální údaje namísto údajů neaktuálních a již 6 let starých.

Vyhodnocení námítky: Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (dále jen Vyhodnocení) bylo zpracováno autorizovanou osobou na základě dat dostupných v době zpracování. Vyhodnocení bylo projednáno v rámci společného jednání a veřejného projednání. K Vyhodnocení bylo získáno souhlasné stanovisko příslušného orgánu dle §50 odst. 5 stavebního zákona pod č.j. 034210/2024/KUSK dne 24.4.2024. Orgán posuzování vlivů na životní prostředí následně nepožadoval zpracovat vyhodnocení vlivů na životní prostředí po podstatné úpravě návrhu ÚP Kaliště k opakovanému, resp. 2 opakovanému veřejnému projednání (č.j. 162463/2024/KUSK, resp. č.j. 151407/2025/KUSK). Příslušný úřad tedy s Vyhodnocením souhlasil a jeho pořízení bylo ukončeno k datu 24.4.2024. K procesu sdělujeme, že vzhledem k časové náročnosti pořízení ÚP Kaliště není možné, aby byla data ve Vyhodnocení SEA dále průběžně aktualizována.

Námítka X:

Na str. 12 - 13 Vyhodnocení předpokládaných vlivů návrhu územního plánu Kaliště na udržitelný rozvoj území, Část A, je uveden obrázek 3: Strategická hluková mapa silnic ČR 2012 (včetně textu na str. 13 a dále), přičemž na stránkách ministerstva zdravotnictví jsou k dispozici hlukové mapy 2017. Požaduji doplnit nové aktuální údaje namísto neaktuálních údajů již 10 let starých.

Vyhodnocení námítky: Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (dále jen Vyhodnocení) bylo zpracováno autorizovanou osobou na základě dat dostupných v době zpracování. Vyhodnocení bylo projednáno v rámci společného jednání a veřejného projednání. K Vyhodnocení bylo získáno souhlasné stanovisko příslušného orgánu dle §50 odst. 5 stavebního zákona pod č.j. 034210/2024/KUSK dne 24.4.2024. Orgán posuzování vlivů na životní prostředí následně nepožadoval zpracovat vyhodnocení vlivů na životní prostředí po podstatné úpravě návrhu ÚP Kaliště k opakovanému, resp. 2 opakovanému veřejnému projednání (č.j. 162463/2024/KUSK, resp. č.j. 151407/2025/KUSK). Příslušný úřad tedy s Vyhodnocením souhlasil a jeho pořízení bylo ukončeno k datu 24.4.2024. K procesu sdělujeme, že vzhledem k časové náročnosti pořízení ÚP Kaliště není možné, aby byla data ve Vyhodnocení SEA dále průběžně aktualizována.

Námítka Y:

Na str. 14 Vyhodnocení předpokládaných vlivů návrhu územního plánu Kaliště na udržitelný rozvoj území, Část A, je uvedeno, že obyvatelé Kaliště jsou zásobeni pitnou vodou z domovních a obecních studní... V místní části Lensedly je vrtaná studna z roku 1930, ze které je částečně vodovodním rozvodem zásobováno 17 stálých obyvatel a 10 rekreatů...". Jedná se o nepravdivý a zastaralý údaj, v části obce Lensedly i Kaliště je zbudována vodovodní síť napojená na Skupinový vodovod Regionu Jih.

Vyhodnocení námítky: Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (dále jen Vyhodnocení) bylo zpracováno autorizovanou osobou na základě dat dostupných v době zpracování. Vyhodnocení bylo projednáno v rámci společného jednání a veřejného projednání. K Vyhodnocení bylo získáno souhlasné stanovisko příslušného orgánu dle §50 odst. 5 stavebního zákona pod č.j. 034210/2024/KUSK dne 24.4.2024. Orgán posuzování vlivů na životní prostředí následně nepožadoval zpracovat vyhodnocení vlivů na životní prostředí po podstatné úpravě návrhu ÚP Kaliště k opakovanému, resp. 2 opakovanému veřejnému projednání (č.j. 162463/2024/KUSK, resp. č.j. 151407/2025/KUSK). Příslušný úřad tedy s Vyhodnocením souhlasil a jeho pořízení bylo ukončeno k datu 24.4.2024. K procesu sdělujeme, že vzhledem k časové náročnosti pořízení ÚP Kaliště není možné, aby byla data ve Vyhodnocení SEA dále průběžně aktualizována.

Námítka ZA:

Na str. 16 Vyhodnocení předpokládaných vlivů návrhu územního plánu Kaliště na udržitelný rozvoj území, Část A, je uvedeno nad Tabulkou č. 5, že se v řešeném území vyskytuje 5 památných stromů a následující Tabulka č. 5 uvádí např. „Dva duby letní“, „Lípy na návsi v Lensedlích“. V Lensedlích na návsi se nacházejí celkem 4 chráněné lípy. Jednoduchým součtem je patrné, že údaj o výskytu 5 památných stromů v řešeném území uvedený v návrhu ÚP je zavádějící a nepravdivý. Požaduji nápravu.

Vyhodnocení námítky: Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (dále jen Vyhodnocení) bylo zpracováno autorizovanou osobou na základě dat dostupných v době zpracování. Vyhodnocení bylo projednáno v rámci společného jednání a veřejného projednání. K Vyhodnocení bylo získáno souhlasné stanovisko příslušného orgánu dle §50 odst. 5 stavebního zákona pod č.j. 034210/2024/KUSK dne 24.4.2024. Orgán posuzování vlivů na životní prostředí následně nepožadoval zpracovat vyhodnocení vlivů na životní prostředí po podstatné úpravě návrhu ÚP Kaliště k opakovanému, resp. 2 opakovanému veřejnému projednání (č.j. 162463/2024/KUSK, resp. č.j. 151407/2025/KUSK). Příslušný úřad tedy s Vyhodnocením souhlasil a jeho pořízení bylo ukončeno k datu 24.4.2024. K procesu sdělujeme, že vzhledem k časové náročnosti pořízení ÚP Kaliště není možné, aby byla data ve Vyhodnocení SEA dále průběžně aktualizována.

Námítka ZB:

Na str. 23 Vyhodnocení předpokládaných vlivů návrhu územního plánu Kaliště na udržitelný rozvoj území, Část A, je uvedeno že: „Pro výpočet byly použity úhrnné hodnoty druhu pozemků uvedené v databázi ČÚZK pro rok 2013“. Vzhledem k tomu, že je duben 2022 žádám, aby byly použity aktuální údaje, ne údaje 9 let staré a

neodpovídající skutečnosti.

Vyhodnocení námitky: **Námitce se nevyhovuje.**

Odůvodnění: Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (dále jen Vyhodnocení) bylo zpracováno autorizovanou osobou na základě dat dostupných v době zpracování. Vyhodnocení bylo projednáno v rámci společného jednání a veřejného projednání. K Vyhodnocení bylo získáno souhlasné stanovisko příslušného orgánu dle §50 odst. 5 stavebního zákona pod č.j. 034210/2024/KUSK dne 24.4.2024. Orgán posuzování vlivů na životní prostředí následně nepožadoval zpracovat vyhodnocení vlivů na životní prostředí po podstatné úpravě návrhu ÚP Kaliště k opakovanému, resp. 2 opakovanému veřejnému projednání (č.j. 162463/2024/KUSK, resp. č.j. 151407/2025/KUSK). Příslušný úřad tedy s Vyhodnocením souhlasil a jeho pořízení bylo ukončeno k datu 24.4.2024. K procesu sdělujeme, že vzhledem k časové náročnosti pořízení ÚP Kaliště není možné, aby byla data ve Vyhodnocení SEA dále průběžně aktualizována.

Námitka ZC:

Na str. 23 Vyhodnocení předpokládaných vlivů návrhu územního plánu Kaliště na udržitelný rozvoj území, Část A, jsou v Tabulce 8 uvedeny druhy pozemků zemědělské půdy = orná půda pouhých 22,44 ha, chmelnice 0 ha, vinice 0 ha, zahrada 3,84 ha, ovocný sad 0,26 ha, trvalý travní porost 11,02 ha. Jako celková zemědělská půda je uvedena výměra 375,8 ha. Součty vyjmenovaných druhů zemědělské půdy neodpovídají celkové výměře zemědělské půdy uvedené v tabulce.

Stejně tak uvedená výměra lesních pozemků ve výši 17,64 ha neodpovídá výměře skutečných lesních pozemků v řešeném území. Jen obec Kaliště vlastní okolo 100 ha lesních pozemků.

Rovněž tak výpočty na str. 24 vycházející z nesprávných údajů jsou zavádějící, není pravdou zornění ve výši 59,74 %, ani jiné výpočty tam uvedené.

Tabulka č. 8 uvádí chybné a zavádějící údaje o výměře druhů pozemků. Požaduji opravit a uvést do souladu se skutečností.

Vyhodnocení námitky: **Námitce se nevyhovuje.**

Odůvodnění: Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (dále jen Vyhodnocení) bylo zpracováno autorizovanou osobou na základě dat dostupných v době zpracování. Vyhodnocení bylo projednáno v rámci společného jednání a veřejného projednání. K Vyhodnocení bylo získáno souhlasné stanovisko příslušného orgánu dle §50 odst. 5 stavebního zákona pod č.j. 034210/2024/KUSK dne 24.4.2024. Orgán posuzování vlivů na životní prostředí následně nepožadoval zpracovat vyhodnocení vlivů na životní prostředí po podstatné úpravě návrhu ÚP Kaliště k opakovanému, resp. 2 opakovanému veřejnému projednání (č.j. 162463/2024/KUSK, resp. č.j. 151407/2025/KUSK). Příslušný úřad tedy s Vyhodnocením souhlasil a jeho pořízení bylo ukončeno k datu 24.4.2024. K procesu sdělujeme, že vzhledem k časové náročnosti pořízení ÚP Kaliště není možné, aby byla data ve Vyhodnocení SEA dále průběžně aktualizována.

Námitka ZD:

Na str. 24 Vyhodnocení předpokládaných vlivů návrhu územního plánu Kaliště na udržitelný rozvoj území, Část A, je uvedeno, že: „V posuzovaném území je evidováno 37,57 ha zemědělské půdy, což představuje cca 60,2% jeho výměry....V daném území tvoří zahrady a ovocné sady cca 10,8% zemědělské půdy....a orná půda (59,7%).“ a další údaje, které jsou nepravdivé a asi vycházejí z nesprávných údajů o výměře druhů pozemků uvedených v Tabulce č. 8. Požaduji uvedení pravdivých informací o výměře zemědělské půdy i dalších údajů.

Vyhodnocení námitky: **Námitce se nevyhovuje.**

Odůvodnění: Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (dále jen Vyhodnocení) bylo zpracováno autorizovanou osobou na základě dat dostupných v době zpracování. Vyhodnocení bylo projednáno v rámci společného jednání a veřejného projednání. K Vyhodnocení bylo získáno souhlasné stanovisko příslušného orgánu dle §50 odst. 5 stavebního zákona pod č.j. 034210/2024/KUSK dne 24.4.2024. Orgán posuzování vlivů na životní prostředí následně nepožadoval zpracovat vyhodnocení vlivů na životní prostředí po podstatné úpravě návrhu ÚP Kaliště k opakovanému, resp. 2 opakovanému veřejnému projednání (č.j. 162463/2024/KUSK, resp. č.j. 151407/2025/KUSK). Příslušný úřad tedy s Vyhodnocením souhlasil a jeho pořízení bylo ukončeno k datu 24.4.2024. K procesu sdělujeme, že vzhledem k časové náročnosti pořízení ÚP Kaliště není možné, aby byla data ve Vyhodnocení SEA dále průběžně aktualizována.

Námitka ZE:

Na str. 9 Vyhodnocení předpokládaných vlivů návrhu územního plánu Kaliště na udržitelný rozvoj území, Část B,

je u lokalit Z03, Z04 uvedeno „zrušeno“, přestože jsou tyto lokality dle odůvodnění jejich zařazení do hlavního využití SV - smíšené obytné venkovské uvedeny jako lokality vhodné polohy pro napojení na veřejnou infrastrukturu i vhodnou orientaci ke světovým stranám. V návrhu územního plánu není uveden důvod, proč byly tyto lokality zrušeny. Pokud jde o polohu mimo hranice VPZ nemohou „památkáři“ uplatňovat jakékoliv požadavky, neboť VPZ nemá ochranné pásmo. Požaduji uvést odůvodnění vyřazení těchto lokalit.

Vyhodnocení námítky: **Námítce se vyhovuje doplněním následujícího odůvodnění:**

Odůvodnění: Původně navrhované zastavitelné lokality Z03 a Z04 byly z návrhu ÚP vyřazeny po společném jednání s ohledem na vyhodnocení společného jednání a z důvodu nevhodnosti rozšiřování zástavby do volné krajiny a ochrany nezastavěného území. V konečném návrhu ÚP bylo ponecháno dostatečné množství vhodnějších ploch k zastavění, a to mj. na základě odborného posouzení autorizované osoby zpracovatele.

Námítka ZF:

Na str. 10 Vyhodnocení předpokládaných vlivů návrhu územního plánu Kaliště na udržitelný rozvoj území, Část B, je u lokality Z08 v hlavním využití přeškrtnuto: „OM OBČANSKÉ VYBAVENÍ komerční zařízení malá, střední“. Ve Vyhodnocení předpokládaných vlivů návrhu územního plánu obce Kaliště na udržitelný rozvoj území, Část A, je u lokality Z08 uvedeno: „...Navrženým využitím je občanské vybavení - komerční zařízení malá, střední...“. Jednotlivé části předloženého návrhu ÚP Kaliště jsou tak v rozporu, požaduji uvést do souladu.

Vyhodnocení námítky: **Námítce se nevyhovuje.**

Odůvodnění: Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (dále jen Vyhodnocení) bylo zpracováno autorizovanou osobou na základě dat dostupných v době zpracování. Vyhodnocení bylo projednáno v rámci společného jednání a veřejného projednání. K Vyhodnocení bylo získáno souhlasné stanovisko příslušného orgánu dle §50 odst. 5 stavebního zákona pod č.j. 034210/2024/KUSK dne 24.4.2024. Orgán posuzování vlivů na životní prostředí následně nepožadoval zpracovat vyhodnocení vlivů na životní prostředí po podstatné úpravě návrhu ÚP Kaliště k opakovanému, resp. 2 opakovanému veřejnému projednání (č.j. 162463/2024/KUSK, resp. č.j. 151407/2025/KUSK). Příslušný úřad tedy s Vyhodnocením souhlasil a jeho pořízení bylo ukončeno k datu 24.4.2024. K procesu sdělujeme, že vzhledem k časové náročnosti pořízení ÚP Kaliště není možné, aby byla data ve Vyhodnocení SEA dále průběžně aktualizována.

Námítka ZG:

Na str. 11 Vyhodnocení předpokládaných vlivů návrhu územního plánu Kaliště na udržitelný rozvoj území, Část B, je lokality Z13 přeškrtnut návrh využití SV— SMÍŠENÉ OBYTNÉ venkovské, zatímco ve Vyhodnocení předpokládaných vlivů návrhu územního plánu obce Kaliště na udržitelný rozvoj území, Část A, je u lokality Z13+Z04 uveden způsob využití ZS+SV.

Jednotlivé části předloženého návrhu ÚP Kaliště jsou tak v rozporu, požaduji uvést do souladu.

Vyhodnocení námítky: **Námítce se nevyhovuje.**

Odůvodnění: Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (dále jen Vyhodnocení) bylo zpracováno autorizovanou osobou na základě dat dostupných v době zpracování. Vyhodnocení bylo projednáno v rámci společného jednání a veřejného projednání. K Vyhodnocení bylo získáno souhlasné stanovisko příslušného orgánu dle §50 odst. 5 stavebního zákona pod č.j. 034210/2024/KUSK dne 24.4.2024. Orgán posuzování vlivů na životní prostředí následně nepožadoval zpracovat vyhodnocení vlivů na životní prostředí po podstatné úpravě návrhu ÚP Kaliště k opakovanému, resp. 2 opakovanému veřejnému projednání (č.j. 162463/2024/KUSK, resp. č.j. 151407/2025/KUSK). Příslušný úřad tedy s Vyhodnocením souhlasil a jeho pořízení bylo ukončeno k datu 24.4.2024. K procesu sdělujeme, že vzhledem k časové náročnosti pořízení ÚP Kaliště není možné, aby byla data ve Vyhodnocení SEA dále průběžně aktualizována.

Námítka ZH:

Na str. 11 Vyhodnocení předpokládaných vlivů návrhu územního plánu Kaliště na udržitelný rozvoj území, Část B, je u lokality Z14 uveden hlavní způsob využití - návrh: SV - SMÍŠENÉ OBYTNÉ venkovské, zatímco ve Vyhodnocení předpokládaných vlivů návrhu územního plánu obce Kaliště na udržitelný rozvoj území, Část A, je u lokality Z13+Z14 uveden způsob využití ZS+SV. Jednotlivé části předloženého návrhu ÚP Kaliště jsou tak v rozporu.

Vyhodnocení námítky: **Námítce se nevyhovuje.**

Odůvodnění: Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (dále jen Vyhodnocení) bylo zpracováno autorizovanou osobou na základě dat dostupných v době zpracování. Vyhodnocení bylo projednáno v rámci

společného jednání a veřejného projednání. K Vyhodnocení bylo získáno souhlasné stanovisko příslušného orgánu dle §50 odst. 5 stavebního zákona pod č.j. 034210/2024/KUSK dne 24.4.2024. Orgán posuzování vlivů na životní prostředí následně nepožadoval zpracovat vyhodnocení vlivů na životní prostředí po podstatné úpravě návrhu ÚP Kaliště k opakovanému, resp. 2 opakovanému veřejnému projednání (č.j. 162463/2024/KUSK, resp. č.j. 151407/2025/KUSK). Příslušný úřad tedy s Vyhodnocením souhlasil a jeho pořízení bylo ukončeno k datu 24.4.2024. K procesu sdělujeme, že vzhledem k časové náročnosti pořízení ÚP Kaliště není možné, aby byla data ve Vyhodnocení SEA dále průběžně aktualizována.

Námitka ZCH:

Na str. 14 Vyhodnocení předpokládaných vlivů návrhu územního plánu Kaliště na udržitelný rozvoj území, Část B, je u lokality Z34 NOVÁ PLOCHA v odůvodnění uvedeno - vhodná poloha pro napojení na veřejnou infrastrukturu, v návaznosti na stávající plochu stejné funkce. Pokud byla tato lokalita posouzena jako vhodná, pak má být v ÚP zařazena. Požaduji zařazení lokality Z34 do návrhu ÚP Kaliště.

Vyhodnocení námítky: **Námitce se nevyhovuje.**

Odůvodnění: Součástí dřívějších návrhů ÚP nebyla lokalita Z34. Pravděpodobně se jedná o chybu. Požadavek je nejasný. Kladné vyhodnocení lokality v rámci Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území není a nemůže být jediným důvodem pro zařazení plochy určené k výstavbě. Vyhodnocení vhodnosti návrhu ploch vhodných k výstavbě dále podléhá odbornému posouzení autorizované osoby zpracovatele z dalších relevantních hledisek a posouzení dotčených orgánů státní správy.

Námitka ZI:

Na str. 15 Vyhodnocení předpokládaných vlivů návrhu územního plánu Kaliště na udržitelný rozvoj území, Část B, je u lokality ÚR1 NOVÁ PLOCHA, hlavní využití – návrh SV – SMÍŠENÉ OBYTNÉ venkovské, v odůvodnění uvedeno: „*rozšíření ploch lesních pozemků, vhodná plocha v kontaktu se stávajícím lesem.*”

V uvedené lokalitě je již přes dva roky dokončený rodinný dům č.p. 62. V návrhu ÚP je tak uveden nepravdivý údaj neodpovídající skutečnosti, který má vliv na další části návrhu ÚP.

Požaduji uvést do souladu se skutečností.

Vyhodnocení námítky: **Námitce se nevyhovuje.**

Odůvodnění: Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (dále jen Vyhodnocení) bylo zpracováno autorizovanou osobou na základě dat dostupných v době zpracování. Vyhodnocení bylo projednáno v rámci společného jednání a veřejného projednání. K Vyhodnocení bylo získáno souhlasné stanovisko příslušného orgánu dle §50 odst. 5 stavebního zákona pod č.j. 034210/2024/KUSK dne 24.4.2024. Orgán posuzování vlivů na životní prostředí následně nepožadoval zpracovat vyhodnocení vlivů na životní prostředí po podstatné úpravě návrhu ÚP Kaliště k opakovanému, resp. 2 opakovanému veřejnému projednání (č.j. 162463/2024/KUSK, resp. č.j. 151407/2025/KUSK). Příslušný úřad tedy s Vyhodnocením souhlasil a jeho pořízení bylo ukončeno k datu 24.4.2024. K procesu sdělujeme, že vzhledem k časové náročnosti pořízení ÚP Kaliště není možné, aby byla data ve Vyhodnocení SEA dále průběžně aktualizována.

Námitka ZI:

Na str. 16 Vyhodnocení předpokládaných vlivů návrhu územního plánu Kaliště na udržitelný rozvoj, Část B, je uvedeno: „*V místní části Lensedly je navržena výstavba splaškové kanalizace délky 1,6 km včetně 2 čerpacích stanic...*”, v současné době je splašková kanalizace povolena a realizována. Čerpací stanice jsou realizovány 3. Návrh ÚP neodpovídá skutečnosti, požaduji uvést do souladu.

Vyhodnocení námítky: **Námitce se nevyhovuje.**

Odůvodnění: Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (dále jen Vyhodnocení) bylo zpracováno autorizovanou osobou na základě dat dostupných v době zpracování. Vyhodnocení bylo projednáno v rámci společného jednání a veřejného projednání. K Vyhodnocení bylo získáno souhlasné stanovisko příslušného orgánu dle §50 odst. 5 stavebního zákona pod č.j. 034210/2024/KUSK dne 24.4.2024. Orgán posuzování vlivů na životní prostředí následně nepožadoval zpracovat vyhodnocení vlivů na životní prostředí po podstatné úpravě návrhu ÚP Kaliště k opakovanému, resp. 2 opakovanému veřejnému projednání (č.j. 162463/2024/KUSK, resp. č.j. 151407/2025/KUSK). Příslušný úřad tedy s Vyhodnocením souhlasil a jeho pořízení bylo ukončeno k datu 24.4.2024. K procesu sdělujeme, že vzhledem k časové náročnosti pořízení ÚP Kaliště není možné, aby byla data ve Vyhodnocení SEA dále průběžně aktualizována.

Námitka č. 27 - č. ev. 137761/2022, doručena dne 27.4.2022

autor námitky: Jan Havlíček

pozemek dotčený námitkou: textová část, Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb

obsah námitky:

Uplatňuji námitku proti části II.f) Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb návrhu ÚP Kaliště.

Textová část územního plánu, pokud je to účelné, může dále obsahovat náležitosti upravené přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. Jednou z těchto nadstavbových náležitostí je i vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb. Jedná se o konkrétní stavby, které jsou zvláštním předpisem, územním plánem nebo rozhodnutím orgánu územního plánování označeny za architektonicky nebo urbanisticky významné. Obec si může vydefinovat konkrétní stávající nebo budoucí architektonicky nebo urbanisticky významné stavby.

Podle údajů NPÚ, převzatých do koordinovaného stanoviska k návrhu územního plánu, jsou stavby rozdělené do 3 kategorií – kulturní památky, další hodnotné areály a stavby, a dále architektonicky hodnotné stavby, které jsou pouze v Kalištích, konkrétně se jedná o dům čp. 3, západní část domu čp. 5, východní část domu čp. 6, dům čp. 14 a dům čp. 27. Text územního plánu a jeho grafické přílohy toto rozdělení už nerespektuje.

Návrh územního plánu pouze obecně odkazuje na údaje uvedené v základní koncepci, nebo ještě obecněji vymezené stavby s nimi sousedící či pohledově je ovlivňující. Z takového vymezení není na jisto dáno, o které konkrétní stavby se jedná. A jen na přesně a určitě specifikované významné stavby dopadá povinnost zpracování projektové dokumentace autorizovanou osobou.

Jako vlastník staveb a pozemků v kat. úz. Lensedly, z nichž některé leží ve VPZ Lensedly, zásadně nesouhlasím se zahrnutím mých staveb (současných i budoucích) mezi: „*Stavby a objekty, které jsou uvedeny pod bodem B) ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT - Kulturní a historické hodnoty:*

vesnická památková zóna (Lensedly)

architektonicky cenná stavba /soubor (Lensedly)

Tohoto návrhu ÚP, nebo se jich bezprostředně týkají (například s nimi sousedí nebo je pohledově ovlivňují).“,

a pro něž vyplývá povinnost vypracovat architektonickou část projektové dokumentace autorizovaným architektem.

Považoval bych to za neodůvodněný zásah a omezení mého vlastnického práva. Podle stanovených podmínek prostorového uspořádání ploch SX je plocha zahrad a dvorů usedlostí nezastavitelná s výjimkou drobných hospodářských stavení tradičního charakteru, například chlívků a kůlny, a tyto drobné stavby by mohl vyprojektovat pouze autorizovaný architekt. Absurdní a naprostý nesmysl. Smysl vymezení významných staveb a staveb ve VPZ Lensedly zřejmě nebude v projektování chlívků a kůlen.

Vyhodnocení námitky: **Námitce se vyhovuje.**

Odůvodnění: Z textu bylo vypuštěno „(...) PRO KTERÉ MŮŽE VYPRACOVÁVAT ARCHITEKTONICKOU ČÁST PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE JEN AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT.“ Dále byla vypuštěna formulace „(...)“, nebo se jich bezprostředně týkají (například s nimi sousedí nebo je pohledově ovlivňují).“ Požadavek je v souladu s cíli a úkoly územního plánování a nenarušuje koncepci územního plánu Kaliště ani ochranu nemovitých památek.

Námitka č. 28 - č.ev. 139139/2022, doručena dne 29.4.2022

autor námitky: Ing. Jana Havlíčková

pozemek dotčený námitkou: textová část, Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb

obsah námitky:

Uplatňuji námitku proti části 1.1.f) Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb i dalším částem návrhu ÚP Kaliště, kde je můj dům číslo popisné 12 v Lensedlích (v návrhu ÚP Lensedly označeno jako usedlost čp. 12) označen za památkově a architektonicky hodnotný objekt.

Textová část územního plánu, pokud je to účelné, může dále obsahovat náležitosti upravené přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. Jednou z těchto nadstavbových náležitostí je i vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb. Jedná se o konkrétní stavby, které jsou zvláštním předpisem, územním plánem nebo rozhodnutím orgánu územního plánování označeny za architektonicky nebo urbanisticky významné. Obec si může vydefinovat konkrétní stávající nebo budoucí architektonicky nebo urbanisticky významné stavby.

Podle údajů NPÚ, převzatých do koordinovaného stanoviska k návrhu územního plánu, jsou stavby rozdělené do 3 kategorií - kulturní památky, další hodnotné areály a stavby, a dále architektonicky hodnotné stavby, které jsou pouze v Kalištích, konkrétně se jedná o dům čp. 3, západní část domu čp. 5, východní část domu čp. 6, dům čp. 14 a dům čp. 27. Text územního plánu toto rozdělení už nerespektuje.

Návrh územního plánu pouze obecně odkazuje na údaje uvedené v základní koncepci, nebo ještě obecněji vymezené stavby s nimi sousedící či pohledově je ovlivňující. Z takového vymezení není na jisto dáno, o které konkrétní stavby se jedná. A jen na přesně a určitě specifikované významné stavby dopadá povinnost zpracování projektové dokumentace autorizovanou osobou.

Jako vlastník domu čp. 12 a pozemků pare. č. st. 55/1, pare. č. st. 53/2 a pare. č. 1349/1 v kat. úz. Lensedly zásadně nesouhlasím se zahrnutím mých staveb (současných i budoucích) mezi: „*Stavby a objekty, které jsou uvedeny pod bodem B) ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT-Kulturní a historické hodnoty:*

vesnická památková zóna (Lensedly)

- architektonicky cenná stavba /soubor (Lensedly)

Tohoto návrhu ÚP, nebo se jich bezprostředně týkají (například s nimi sousedí nebo je pohledově ovlivňují)." pro něž ze znění návrhu ÚP Kaliště vyplývá povinnost vypracovat architektonickou část projektové dokumentace autorizovaným architektem.

Navíc mi není známo, co se skrývá pod pojmem „*usedlost čp. 12*". Stavební a katastrální zákon, ani prováděcí předpisy k uvedeným zákonům pojem „*usedlost*" neznají. Pojem „*usedlost*" nezná ani zákon o památkové péči ani jeho prováděcí vyhláška. Co měl autor názvu „*usedlost*" na mysli? Stavbu RD, či i okolní stavby, například i různých vlastníků, a do jakého okolí, jaké vzdálenosti? Stejně tak uvedené zákony neznají pojem: „*památkově a architektonicky hodnotné objekty*" používané v různých částech návrhu ÚP Kaliště.

Povinnost uvedenou v I.lf) považuji za neodůvodněný zásah a omezení mého vlastnického práva. Podle navržených podmínek prostorového uspořádání ploch SX je plocha zahrad a dvorů usedlostí nezastavitelná s výjimkou drobných hospodářských stavení tradičního charakteru, například chlívků a kůlny, a tyto drobné stavby by mohl vyprojektovat pouze autorizovaný architekt. Absurdní a naprostý nesmysl. Smysl vymezení významných/hodnotných staveb zřejmě nebude v projektování chlívků a kůlen.

Vyhodnocení námítky: **Námítce se vyhovuje.**

Odůvodnění: Z textu bylo vypuštěno „(...) PRO KTERÉ MŮŽE VYPRACOVÁVAT ARCHITEKTONICKOU ČÁST PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE JEN AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT.“ Dále byla vypuštěna formulace „(...), nebo se jich bezprostředně týkají (například s nimi sousedí nebo je pohledově ovlivňují).“ Požadavek je v souladu s cíli a úkoly územního plánování a nenarušuje koncepci územního plánu Kaliště ani ochranu nemovitých památek.

Námítka č. 29 - č.ev. 138092/2022, doručena dne 27.4.2022

autor námítky: Ing. Jana Havlíčková

pozemek dotčený námitkou: textová část, Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb

obsah námítky:

Uplatňuji námitku proti části I.l.f) Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb i dalším částem návrhu ÚP Kaliště, kde je můj dům číslo popisné 12 v Lensedlích (v návrhu ÚP Lensedly označeno jako usedlost čp. 12) označen za památkově a architektonicky hodnotný objekt.

Textová část územního plánu, pokud je to účelné, může dále obsahovat náležitosti upravené přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. Jednou z těchto nadstavbových náležitostí je i vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb. Jedná se o konkrétní stavby, které jsou zvláštním předpisem, územním plánem nebo rozhodnutím orgánu územního plánování označeny za architektonicky nebo urbanisticky významné. Obec si může vydefinovat konkrétní stávající nebo budoucí architektonicky nebo urbanisticky významné stavby.

Podle údajů NPÚ, převzatých do koordinovaného stanoviska k návrhu územního plánu, jsou stavby rozdělené do 3 kategorií - kulturní památky, další hodnotné areály a stavby, a dále architektonicky hodnotné stavby, které jsou pouze v Kalištích, konkrétně se jedná o dům čp. 3, západní část domu čp. 5, východní část domu čp. 6, dům čp. 14 a dům čp. 27. Text územního plánu toto rozdělení už nerespektuje.

Návrh územního plánu pouze obecně odkazuje na údaje uvedené v základní koncepci, nebo ještě obecněji vymezené stavby s nimi sousedící či pohledově je ovlivňující. Z takového vymezení není na jisto dáno, o které konkrétní stavby se jedná. A jen na přesně a určitě specifikované významné stavby dopadá povinnost zpracování projektové dokumentace autorizovanou osobou.

Jako vlastník domu čp. 12 a pozemků pare. č. st. 55/1, pare. č. st. 53/2 a pare. č. 1349/1 v kat. úz. Lensedly zásadně nesouhlasím se zahrnutím mých staveb (současných i budoucích) mezi:

„Stavby a objekty, které jsou uvedeny pod bodem B) ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT- Kulturní a historické hodnoty:

vesnická památková zóna (Lensedly)

architektonicky cenná stavba / soubor (Lensedly)

Tohoto návrhu ÚP, nebo se jich bezprostředně týkají (například s nimi sousedí nebo je pohledově ovlivňují).“

pro něž ze znění návrhu ÚP Kaliště vyplývá povinnost vypracovat architektonickou část projektové dokumentace autorizovaným architektem.

Navíc mi není známo, co se skrývá pod pojmem „usedlost čp. 12“. Stavební a katastrální zákon, ani prováděcí předpisy k uvedeným zákonům pojem „usedlost“ neznají. Pojem „usedlost“ nezná ani zákon o památkové péči ani jeho prováděcí vyhláška. Co měl autor názvu „usedlost“ na mysli? Stavbu RD, či i okolní stavby, například i různých vlastníků, a do jakého okolí, jaké vzdálenosti? Stejně tak uvedené zákony neznají pojem: „památkově a architektonicky hodnotné objekty“ používané v různých částech návrhu ÚP Kaliště.

Povinnost uvedenou v I.lf) považuji za neodůvodněný zásah a omezení mého vlastnického práva. Podle navržených podmínek prostorového uspořádání ploch SX je plocha zahrad a dvorů usedlostí nezastavitelná s výjimkou drobných hospodářských stavení tradičního charakteru, například chlívků a kůlny, a tyto drobné stavby by mohl vyprojektovat pouze autorizovaný architekt. Absurdní a naprostý nesmysl. Smysl vymezení významných/hodnotných staveb zřejmě nebude v projektování chlívků a kůlen.

Vyhodnocení námítky: **Námítce se vyhovuje.**

Odůvodnění: Z textu bylo vypuštěno „(...) PRO KTERÉ MŮŽE VYPRACOVÁVAT ARCHITEKTONICKOU ČÁST PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE JEN AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT.“ Dále byla vypuštěna formulace „(...)“, nebo se jich bezprostředně týkají (například s nimi sousedí nebo je pohledově ovlivňují).“ Požadavek je v souladu s cíli a úkoly územního plánování a nenarušuje koncepci územního plánu Kaliště ani ochranu nemovitých památek.

Námítka č. 30 - č.ev. 137762/2022, doručena dne 27.4.2022

autor námítky: Ing. Pavel Vávra

pozemek dotčený námítkou: parc. č. 687 v k. ú. Kaliště u Ondřejova

obsah námítky:

Ve výkresu ID výkres krajiny je můj pozemek parc. č. 687 v kat. úz. Kaliště u Ondřejova zařazen jako pozemek stavební - plochy zastavitelné a plochy přestavby - aniž by z legendy bylo zřejmé, jaká stavba tam je plánovaná. Nežádal jsem o zařazení tohoto mého pozemku do návrhu ÚP Kaliště, jako stavebního.

V minulosti jsem tento pozemek a mé pozemky pod místní komunikací v Poddubí nabízel obci Kaliště - konkrétně starostce obce Ing. Kalcovské, aby rozumně zvážila mou nabídku ke směně těchto pozemků za akáty zarostlý bývalý těžební prostor v mém pastevním areálu, na této směně obec Kaliště nemohla vůbec prodělat a při tom to Ing. Kalcovská neuváženě zavrhla. Přitom mnou nabízené pozemky mohly sloužit k umístění ČOV v Poddubí, kde prý v minulosti byla ČOV i plánována, ale obci se tehdy nedařilo od bývalého majitele, mnou nyní nabízené pozemků, koupit.

Má nabídka přitom stále trvá, ale přednější jsou zde zájmy zastupitele Josefa Honce - aktivního myslivce, zbudovat bažantnici na mnou požadovaných pozemcích ke směně. Kde jsou nyní zájmy obce a jejích občanů mít i v Poddubí splaškovou kanalizaci a ČOV? Já tomu nebráním, naopak.

Další mnou nabízené a Ing. Kalcovskou, starostkou, zamítnuté mé pozemky ke směně, by sloužily k rozšíření obecní komunikace v Poddubí.

Vzhledem k zamítavému stanovisku Ing. Kalcovské k těmto směnám nesouhlasím, aby na mém pozemku pare. č. 687 v kat. úz. Kaliště u Ondřejova byla navrhována jakákoliv stavba.

Není pravda to, co je uvedeno v různých částech návrhu ÚP Kaliště, např. ve Vyhodnocení předpokládaných vlivů návrhu územního plánu Kaliště na udržitelný rozvoj, Část B, (str. 14 a str. 18), že plocha pro ČOV v Poddubí byla zrušena z nemožnosti odkupu dotčených pozemků od stávajících vlastníků, a to alespoň v případě mé osoby - viz nabídka ke směně. Nikdy mne obec neoslovila v souvislosti s odkupem mého pozemku v Poddubí. Myslím, že osobní antipatie starostky vůči mně a také bývalé starostce Ing. Havlíčkové a jejímu synovi Janu Havlíčkovi slouží starostce Ing. Kalcovské k zastírání její neschopnosti sloužit zájmům obce a občanům. Důkazem jsou nenávistné zápisy ze schůzí zastupitelstva obce vůči třem výše jmenovaným.

Požaduji z návrhu ÚP Kaliště, všech jeho částí, bylo odstraněno nepravdivé tvrzení, že plocha pro ČOV v Poddubí byla zrušena z nemožnosti odkupu dotčených pozemků od stávajících vlastníků.

Vyhodnocení námítky: **Námítce se vyhovuje.**

Odůvodnění: Pozemek parc. č. 687 v k. ú. Kaliště u Ondřejova je dle ÚP Kaliště vymezen v nezastavěném území jako funkční plocha AL (trvalé travní porosty), což je zcela v souladu s koncepcí ÚP. Pozemek je veden jako trvalý travní porost také dle KN, jedná se o zákres stavu. Požadavek je v souladu s cíli a úkoly územního plánování.

Námítka č. 31 - č.ev. 138974/2022, doručena dne 28.4.2022

autor námítky: Bc. Bohumil Bílý

pozemek dotčený námítkou: parc. č. 137/1,2,3,4, 78/3, 558/1 v k. ú. Kaliště u Ondřejova

obsah námítky:

V návrhu územního plánu obce Kaliště nebyla na základě stanoviska MěÚ v Říčanech, odbor životního prostředí zařazena plocha označena Z20 jako plocha určena k zástavbě. A to z důvodu, že tato plocha je dle odboru životního prostředí „umístěna ve volné krajině bez logické návaznosti na zastavitelné a zastavěné plochy. A zároveň by zástavbou pozemků došlo k „negativnímu ovlivnění krajinného rázu území“ atd.

Z výše uvedeným zásadně nesouhlasím a tímto podávám námítku proti tomuto návrhu územního plánu i samotnému stanovisku odboru životního prostředí MěÚ v Říčanech, a to hned z několika důvodů:

- Plocha označená Z20 obsahující pozemkové parcely (137/1,2,3,4) případně pozemkové parcely přidružené 78/3, nebo další 558/1 katastrální území Kaliště u Ondřejova byly pořízeny z důvodu výstavby RD a tuto možnost potvrdila i obec Kaliště při ústním nebo i písemném jednání, příloha č. 1,2,3

- Dále přikládám i stanoviska ostatních dotčených orgánů, pro příklad uvádím další přílohy vydané k uvedenému pozemku nebo pozemku umístěného na ploše Z20 a lze logicky odvodit, že tato souhlasná stanoviska se dají aplikovat i na tyto sousední pozemky

- ČEZ Distribuce - souhlas a vybudování elektroměrový rozvaděč + Souhlasné vyjádření STE, příloha č. 4 a 5

- Rozhodnutí MěÚ Říčany o povolení připojení pozemku sjezdem č.j. 3075/2004, č. ev. 12059/2004 nebo č.j. 3078/2004, č. ev. 12061/2004, příloha č. 6

- Souhlasné vyjádření Okresního úřadu Praha východ referát životního prostředí, příloha č. 7

- Souhlasné vyjádření spol. Telecom, příloha č. 8

- Souhlasné stanovisko Zemědělské vodohospodářské správy povodí Vltavy, příloha č. 9

- Souhlasné vyjádření Vojenské správy Praha, příloha č. 10

Bohužel nemohu souhlasit se stanoviskem odboru životního prostředí MěÚ v Říčanech, že plocha Z20 je umístěna ve volné krajině bez logické návaznosti na zastavitelné a zastavěné plochy. Naopak tato plocha je v bezprostřední blízkosti pozemkové parcely 558/3 s RD a zahradou a společně ještě s přidruženými pozemky např. 78/3, popřípadě 558/1 by tvořili a dotvářeli vzájemný celek, který by mohl být časem i spojen s již stojícími domy na pozemku 110/4 a 110/2 a navrženou lokalitou Z19. Tím by vznikla překrásná lokalita, kde by na sebe navazovala příroda, rekreační obydlí a rodinné domy kopírující krajinný ráz této lokality. Jsem si jistý, že by nedošlo ani k „negativnímu ovlivnění krajinného rázu území“ jak je uvedeno výše. Postačí uložit jasné podmínky pro zástavbu území jako např. vzhled, velikost a umístění plánovaného RD (např. dům se sedlovou střechou, požadované barvy, maximální výšky hřebenu domu nebo umístění např. na spodní části pozemkové parcely).

Dále uvádím, že města, obce, státní orgány neustále veřejně komunikují, jak je nutné podpořit výstavbu nového a dostupného bydlení, nutnost pomoci současné rodinné politice, kdy je absolutní nedostatek jak bytů tak i vhodných ploch pro výstavbu RD a zde na místech kde se nejedná ani o chráněné území, samotná obec Kaliště několikrát odsouhlasila možnost výstavby RD a majitelé pozemků jsou schopni dodržet možné podmínky, kdy by nově vzniklé domy respektovaly přírodní ráz krajiny tak i zde je úřadem bráněno.

Jako poslední musím uvést mé pochybnosti o navrhovaném územním plánu a jeho průběhu ve smyslu, že ačkoli lokalita Z19 byla stejně tak jako naše lokalita Z20 neodsouhlasena odborem životního prostředí tak lokalita Z19 se oproti naší lokalitě Z20 dostala do návrhu územního plánu jako místo vhodné k zástavbě, ale naše lokalita Z20 byla z návrhu jako zastavitelná oblast vyškrtuta.

Závěrem: s dovolením žádám o prověření této námítky a umístění vlastněné pozemkové parcely 137/1 a celé navrhované lokality Z20 společně s pozemky, které přímo sousedí s touto lokalitou p.č.78/3 popřípadě p.č.558/1 do územního plánu obce Kaliště jako místo vhodné pro výstavbu RD.

Vyhodnocení námítky: **Námítce se nevyhovuje.**

Odůvodnění: Pozemky parc. č. 137/1,2,3,4, 78/3 v k. ú. Kaliště u Ondřejova jsou vymezeny v nezastavěném území

jako funkční plocha AL (trvalé travní porosty), lokalita s označením K.AL7.

Původní navrhovaná zastavitelná plocha Z20 byla z návrhu ÚP vypuštěna na základě vyhodnocení společného jednání (5/2018), kdy k dané lokalitě uplatnil nesouhlasné stanovisko orgán ochrany přírody a krajiny (odbor životního prostředí, MěÚ Říčany).

Namítající v podstatě navrhuje vytvoření odloučené a rozsáhlé satelitní zástavby, což je v rozporu s koncepcí rozvoje obce a není žádoucí z hlediska ochrany venkovské volné krajiny a nezastavěného území. Nedaleko předmětných pozemků se skutečně nachází stávající RD č.p. 56. Dříve umístěný jeden rodinný dům, téměř bez vazby na okolní zástavbu (navíc převážně rekreační) nezavádá důvod k dalšímu rozšiřování nevhodně odtržené lokality ve volné krajině. Přiložená souhlasná vyjádření a stanoviska orgánů státní správy, jejichž úkolem není koordinace rozvoje území, nejsou relevantní pro návrh územního plánu, jehož cílem je právě koncepční urbanistický návrh rozvoje obce.

Rozloha rozvojových ploch navržených v obci Kaliště (v částech obce, které byly vyhodnoceny pro rozvoj jako vhodnější) je dostačující až hraniční. Předmětná lokalita není vhodná pro navrhování nových rozvojových ploch z důvodu nepřiměřeného zásahu do volné krajiny a nezastavěného území. Navrhovat novou zastavitelnou lokalitu by bylo v rozporu s koncepcí rozvoje obce Kaliště. Předmětné pozemky byly také součástí nezastavěného území dle dosud platné hranice zastavěného území vymezené samostatným postupem (2008).

Původní lokalita Z19 byla zmenšena. V konečném návrhu územního plánu Kaliště je tato lokalita označena Z.19, funkční plocha SV (smíšené obytné venkovské) zmenšena a umožňuje umístění max. 2 RD. Tato lokalita doplní 3 stávající rodinné domy (č.p. 31, 32, 28). V tomto případě byla zástavba umožněna z důvodu menší výměry, a orientaci směrem k zastavěnému území. S rozsahem plochy Z.19 dotčený orgán v dalších fázích projednání souhlasil.

Námítka č. 32 - č.ev. 134260/2022, doručena dne 25.4.2022

autor námítky: Jindřiška Tošnerová a Alena Znamenáčková

pozemek dotčený námitkou: parc. č. 135, 492/3 a 494 v k. ú. Kaliště u Ondřejova

obsah námítky:

Jsme majitelkami pozemků parc.č. 492/3 a parc.č. 494 v katastrálním území Kaliště u Ondřejova jejichž části jsou zařazeny do zastavitelné plochy Z 19 určené pro bydlení „venkovské v obytných domech“.

Při podrobnějším prostudování jsme zjistily, že přímému napojení na veřejnou komunikaci III. třídy 1081 brání část úzkého pruhu pozemku p.č.135 o celkové výměře 585 m2 patřící obci Kaliště.

Pro upřesnění uvádíme, že tento obecní pozemek ležící mezi silnicí a pozemkem p.č.492/3 v našem vlastnictví byl námi vždy považován, a proto i udržován jako součást p.č.492/3 Pro informaci pak uvádíme, že pozemek č.p.135 o výměře 585 m2 se rozkládá v různých šířkách v délce cca 175 metrů.

Jako možné řešení navrhuje rozšířit lokalitu Z 19 o odpovídající část pozemku p.č. 135, čímž by došlo k přímému napojení na veřejnou komunikaci, nebo změnou předmětné části pozemku p.č. 135 jako teoretické rozšíření stávající komunikace.

Vyhodnocení námítky: **Námítce se vyhovuje .**

Odůvodnění: Pozemky parc. č. 492/3 a 494 v k. ú. Kaliště u Ondřejova byly v rámci revize katastru sloučeny (2024) a nově jsou označeny souhrnně pod parc. č. 492/3. Pozemek parc. č. 135 je také sloučen. Pozemek parc. č. 492/3 v k. ú. Kaliště u Ondřejova je dle ÚP vymezen částečně v nezastavěném území jako funkční plocha AL (trvalé travní porosty) a částečně v zastavitelném území jako funkční plochy DS (doprava silniční), SV (smíšené obytné venkovské) a ZZ (zeleň – zahrady a sady), lokalita Z.19 umožňující umístění max. 2 RD. Lokalita je přímo napojena na komunikaci, která je zároveň navržena k rozšíření. Požadavek na přístup k pozemku je v souladu s cíli a úkoly územního plánování a s koncepcí dané lokality.

Původní lokalita Z19 byla zmenšena. V konečném návrhu územního plánu Kaliště je tato lokalita označena Z.19, funkční plocha SV (smíšené obytné venkovské) zmenšena a umožňuje umístění max. 2 RD. Tato lokalita doplní 3 stávající rodinné domy (č.p. 31, 32, 28). V tomto případě byla zástavba umožněna z důvodu menší výměry, a orientaci směrem k zastavěnému území. S rozsahem plochy Z.19 dotčený orgán v dalších fázích projednání souhlasil

Námitka č. 33 - č.ev. 150781/2022, doručena dne 27.4.2022

autor námitky: Rostislav Novák

pozemek dotčený námitkou: parc. č. 137/2 a 137/3 v k.ú. Kaliště u Ondřejova

obsah námitky:

Tímto podávám námitku proti návrhu územního plánu obce Kaliště V příloze posílám veškerá souhlasná stanoviska, vč. původního souhlasu s výstavbou rodinného domu Na základě tohoto souhlasu, byla i parcela pořízena a byly započaty přípravné kroky (viz příloha). Pozemek je se souhlasem oplocen, připojen k el. síti a na pozemní komunikaci.

Vyhodnocení námitky: Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Pozemky parc. č. 137/2 a 137/3 v k. ú. Kaliště u Ondřejova jsou dle ÚP vymezeny v nezastavěném území jako funkční plocha AL (trvalé travní porosty), lokalita s označením K.AL7.

Zástavba v této lokalitě by byla v rozporu s koncepcí rozvoje obce, není žádoucí z hlediska ochrany venkovské volné krajiny a nezastavěného území. Nedaleko předmětných pozemků se sice nachází stávající RD č.p. 56. Dříve umístěný jeden rodinný dům, téměř bez vazby na okolní zástavbu (navíc převážně rekreační) nezavdává důvod k dalšímu rozšiřování nevhodně odtržené lokality ve volné krajině. Přiložená souhlasná vyjádření a stanoviska orgánů státní správy, jejichž úkolem není koordinace rozvoje území, nejsou relevantní pro návrh územního plánu, jehož cílem je právě koncepční urbanistický návrh rozvoje obce.

Rozloha rozvojových ploch navržených v obci Kaliště (v částech obce, které byly vyhodnoceny pro rozvoj jako vhodnější) je dostačující až hraniční. Poddubí není vhodná pro navrhování nových rozvojových ploch z důvodu nedostatečné dopravní a technické infrastruktury. Navrhovat novou zastavitelnou lokalitu, navíc takto rozsáhlou a ve volné krajině, by bylo v rozporu s koncepcí rozvoje lokality Poddubí. Předmětné pozemky byly také součástí nezastavěného území dle dosud platné hranice zastavěného území vymezené samostatným postupem (2008), tedy nebyl nikdy určen k výstavbě.

Námitka č. 34 - č.ev. 150775/2022, doručena dne 27.4.2022

autor námitky: Zdeněk Sýkora

pozemek dotčený námitkou: parc. č. 137/1,2,3,4, 78/3, 558/1 v k. ú. Kaliště u Ondřejova

obsah námitky:

V návrhu územního plánu obce Kaliště nebyla na základě stanoviska MěÚ v Říčanech, odbor životního prostředí zařazena plocha označena Z20 jako plocha určena k zástavbě. A to z důvodu, že tato plocha je dle odboru životního prostředí „umístěna ve volné krajině bez logické návaznosti na zastavitelné a zastavěné plochy. A zároveň by zástavbou pozemků došlo k „negativnímu ovlivnění krajinného rázu území“ atd..

Z výše uvedeným zásadně nesouhlasím a tímto podávám námitku proti tomuto návrhu územního plánu i samotnému stanovisku odboru životního prostředí MěÚ v Říčanech, a to hned z několika důvodů:

- Plocha označená Z20 obsahující pozemkové parcely (137/1,2,3,4) případně pozemkové parcely přidružené 78/3, nebo další 558/1 katastrální území Kaliště u Ondřejova

Bohužel nemohu souhlasit se stanoviskem odboru životního prostředí MěÚ v Říčanech, že plocha Z20 je umístěna ve volné krajině bez logické návaznosti na zastavitelné a zastavěné plochy. Naopak tato plocha je v bezprostřední blízkosti pozemkové parcely 558/3 sRD a zahradou a společně ještě s přidruženými pozemky např. 78/3, popřípadě 558/1 by tvořili a dotvářeli vzájemný celek, který by mohl být časem i spojen s již stojícími domy na pozemku 110/4 a 110/2 a navrženou lokalitou Z19. Tím by vznikla překrásná lokalita, kde by na sebe navazovala příroda, rekreační obydlí a rodinné domy kopírující krajinný ráz této lokality.

Dále musím uvést mé pochybnosti o navrhovaném územním plánu a jeho průběhu ve smyslu, že ačkoli lokalita Z19 byla stejně tak jako naše lokalita Z20 neodsouhlasena odborem životního prostředí tak lokalita Z19 se oproti naší lokalitě Z20 dostala do návrhu územního plánu jako místo vhodné k zástavbě, ale naše lokalita Z20 byla z návrhu jako zastavitelná oblast vyškrtána.

Závěrem: s dovolením žádám o prověření této námitky a umístění vlastněné pozemkové parcely 558/1 a celé navrhované lokality Z20 společně s pozemky, které přímo sousedí s touto lokalitou p.č.78/3 popřípadě p.č. 137/4 do územního plánu obce Kaliště jako místo vhodné pro výstavbu RD.

Vyhodnocení námitky: Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Pozemky parc. č. 137/1,2,3,4, 78/3 v k. ú. Kaliště u Ondřejova jsou vymezeny v nezastavěném území

jako funkční plocha AL (trvalé travní porosty), lokalita s označením K.AL7.

Původní navrhovaná zastavitelná plocha Z20 byla z návrhu ÚP vypuštěna na základě vyhodnocení společného jednání (5/2018), kdy k dané lokalitě uplatnil nesouhlasné stanovisko orgán ochrany přírody a krajiny (odbor životního prostředí, MěÚ Říčany).

Namítající v podstatě navrhuje vytvoření odloučené a rozsáhlé satelitní zástavby, což je v rozporu s koncepcí rozvoje obce a není žádoucí z hlediska ochrany venkovské volné krajiny a nezastavěného území. Nedaleko předmětných pozemků se skutečně nachází stávající RD č.p. 56. Dříve umístěný jeden rodinný dům, téměř bez vazby na okolní zástavbu (navíc převážně rekreační) nezavádá důvod k dalšímu rozšiřování nevhodně odtržené lokality ve volné krajině. Přiložená souhlasná vyjádření a stanoviska orgánů státní správy, jejichž úkolem není koordinace rozvoje území, nejsou relevantní pro návrh územního plánu, jehož cílem je právě koncepční urbanistický návrh rozvoje obce.

Rozloha rozvojových ploch navržených v obci Kaliště (v částech obce, které byly vyhodnoceny pro rozvoj jako vhodnější) je dostačující až hraniční. Předmětná lokalita není vhodná pro navrhování nových rozvojových ploch z důvodu nepřiměřeného zásahu do volné krajiny a nezastavěného území. Navrhovat novou zastavitelnou lokalitu by bylo v rozporu s koncepcí rozvoje obce Kaliště. Předmětné pozemky byly také součástí nezastavěného území dle dosud platné hranice zastavěného území vymezené samostatným postupem (2008).

Původní lokalita Z19 byla zmenšena. V konečném návrhu územního plánu Kaliště je tato lokalita označena Z.19, funkční plocha SV (smíšené obytné venkovské) zmenšena a umožňuje umístění max. 2 RD. Tato lokalita doplní 3 stávající rodinné domy (č.p. 31, 32, 28). V tomto případě byla zástavba umožněna z důvodu menší výměry, a orientaci směrem k zastavěnému území. S rozsahem plochy Z.19 dotčený orgán v dalších fázích projednání souhlasil.

Námítka č. 35 - č.ev. 135051/2022, doručena dne 25.4.2022

autor námítky: Mgr. Roman Procházka

pozemek dotčený námitkou: parc. č. 137/1,2,3,4, 78/3, 558/1 v k. ú. Kaliště u Ondřejova

obsah námítky:

V návrhu územního plánu obce Kaliště nebyla na základě stanoviska MěÚ v Říčanech, odbor životního prostředí zařazena plocha označena Z20 jako plocha určena k zástavbě. A to z důvodu, že tato plocha je dle odboru životního prostředí „umístěna ve volné krajině bez logické návaznosti na zastavitelné a zastavěné plochy. A zároveň by zástavbou pozemků došlo k „negativnímu ovlivnění krajinného rázu území“ atd..

Z výše uvedeným zásadně nesouhlasím a tímto podávám námitku proti tomuto návrhu územního plánu i samotnému stanovisku odboru životního prostředí MěÚ v Říčanech, a to hned z několika důvodů:

- Plocha označená Z20 obsahující pozemkové parcely (137/1,2,3,4) případně pozemkové parcely přidružené 78/3, nebo další 558/1 katastrální území Kaliště u Ondřejova byly pořízeny z důvodu výstavby RD a tuto možnost potvrdila i obec Kaliště při ústním nebo i písemném jednání, příloha č. 1,2,3

- Dále příkládám i stanoviska ostatních dotčených orgánů, pro příklad uvádím další přílohy vydané k uvedenému pozemku nebo pozemku umístěného na ploše Z20 a lze logicky odvodit, že tato souhlasná stanoviska se dají aplikovat i na tyto sousední pozemky

- ČEZ Distribuce - souhlas a vybudování elektroměrový rozvaděč + Souhlasné vyjádření STE, příloha č. 4 a 5
- Rozhodnutí MěÚ Říčany o povolení připojení pozemku sjezdem č.j. 3075/2004, č. ev. 12059/2004 nebo č.j. 3078/2004, č. ev. 12061/2004, příloha č. 6
- Souhlasné vyjádření Okresního úřadu Praha východ referát životního prostředí, příloha č. 7
- Souhlasné vyjádření spol. Telecom, příloha č. 8
- Souhlasné stanovisko Zemědělské vodohospodářské správy povodí Vltavy, příloha č. 9
- Souhlasné vyjádření Vojenské správy Praha, příloha č. 10

Bohužel nemohu souhlasit se stanoviskem odboru životního prostředí MěÚ v Říčanech, že plocha Z20 je umístěna ve volné krajině bez logické návaznosti na zastavitelné a zastavěné plochy. Naopak tato plocha je v bezprostřední blízkosti pozemkové parcely 558/3 s RD a zahradou a společně ještě s přidruženými pozemky např. 78/3, popřípadě 558/1 by tvořili a dotvářeli vzájemný celek, který by mohl být časem i spojen s již stojícími domy na pozemku 110/4 a 110/2 a navrženou lokalitou Z19. Tím by vznikla překrásná lokalita, kde by na sebe navazovala příroda, rekreační obydlí a rodinné domy kopírující krajinný ráz této lokality. Jsem si jistý, že by nedošlo ani k „negativnímu ovlivnění krajinného rázu území“ jak je uvedeno výše. Postačí uložit jasné podmínky pro zástavbu

území jako např. vzhled, velikost a umístění plánovaného RD (např. dům se sedlovou střechou, požadované barvy, maximální výšky hřebenu domu nebo umístění např. na spodní části pozemkové parcely).

Dále uvádím, že města, obce, státní orgány neustále veřejně komunikují, jak je nutné podpořit výstavbu nového a dostupného bydlení, nutnost pomoci současné rodinné politice, kdy je absolutní nedostatek jak bytů tak i vhodných ploch pro výstavbu RD a zde na místech kde se nejedná ani o chráněné území, samotná obec Kaliště několikrát odsouhlasila možnost výstavby RD a majitelé pozemků jsou schopni dodržet možné podmínky, kdy by nově vzniklé domy respektovaly přírodní ráz krajiny tak i zde je úřadem bráněno.

Jako poslední musím uvést mé pochybnosti o navrhovaném územním plánu a jeho průběhu ve smyslu, že ačkoli lokalita Z19 byla stejně tak jako naše lokalita Z20 neodsouhlasena odborem životního prostředí tak lokalita Z19 se oproti naší lokalitě Z20 dostala do návrhu územního plánu jako místo vhodné k zástavbě, ale naše lokalita Z20 byla z návrhu jako zastavitelná oblast vyškrtána.

Závěrem: s dovolením žádám o prověření této námítky a umístění vlastněné pozemkové parcely 137/4 a celé navrhované lokality Z20 společně s pozemky, které přímo sousedí s touto lokalitou p.č.78/3 popřípadě p.č.558/1 do územního plánu obce Kaliště jako místo vhodné pro výstavbu RD.

Vyhodnocení námítky: Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Pozemky parc. č. 137/1,2,3,4, 78/3 v k. ú. Kaliště u Ondřejova jsou vymezeny v nezastavěném území jako funkční plocha AL (trvalé travní porosty), lokalita s označením K.AL7.

Původní navrhovaná zastavitelná plocha Z20 byla z návrhu ÚP vypuštěna na základě vyhodnocení společného jednání (5/2018), kdy k dané lokalitě uplatnil nesouhlasné stanovisko orgánů ochrany přírody a krajiny (odbor životního prostředí, MěÚ Říčany).

Namítající v podstatě navrhuje vytvoření odloučené a rozsáhlé satelitní zástavby, což je v rozporu s koncepcí rozvoje obce a není žádoucí z hlediska ochrany venkovské volné krajiny a nezastavěného území. Nedaleko předmětných pozemků se skutečně nachází stávající RD č.p. 56. Dříve umístěný jeden rodinný dům, téměř bez vazby na okolní zástavbu (navíc převážně rekreační) nezavádá důvod k dalšímu rozšiřování nevhodně odtržené lokality ve volné krajině. Přiložená souhlasná vyjádření a stanoviska orgánů státní správy, jejichž úkolem není koordinace rozvoje území, nejsou relevantní pro návrh územního plánu, jehož cílem je právě koncepční urbanistický návrh rozvoje obce.

Rozloha rozvojových ploch navržených v obci Kaliště (v částech obce, které byly vyhodnoceny pro rozvoj jako vhodnější) je dostačující až hraniční. Předmětná lokalita není vhodná pro navrhování nových rozvojových ploch z důvodu nepřiměřeného zásahu do volné krajiny a nezastavěného území. Navrhovat novou zastavitelnou lokalitu by bylo v rozporu s koncepcí rozvoje obce Kaliště. Předmětné pozemky byly také součástí nezastavěného území dle dosud platné hranice zastavěného území vymezené samostatným postupem (2008).

Původní lokalita Z19 byla zmenšena. V konečném návrhu územního plánu Kaliště je tato lokalita označena Z.19, funkční plocha SV (smíšené obytné venkovské) zmenšena a umožňuje umístění max. 2 RD. Tato lokalita doplní 3 stávající rodinné domy (č.p. 31, 32, 28). V tomto případě byla zástavba umožněna z důvodu menší výměry, a orientaci směrem k zastavěnému území. S rozsahem plochy Z.19 dotčený orgán v dalších fázích projednání souhlasil.

Námítka č. 36 - č.ev. 137381/2022, doručena dne 27.4.2022

autor námítky: Emanuel Lopez

pozemek dotčený námítkou: parc. č. 137/1,2,3,4, 78/3, 558/1 v k. ú. Kaliště u Ondřejova

obsah námítky:

V návrhu územního plánu obce Kaliště nebyla na základě stanoviska MěÚ v Říčanech, odbor životního prostředí zařazena plocha označena Z20 jako plocha určena k zástavbě. A to z důvodu, že tato plocha je dle odboru životního prostředí „umístěna ve volné krajině bez logické návaznosti na zastavitelné a zastavěné plochy. A zároveň by zástavbou pozemků došlo k „negativnímu ovlivnění krajinného rázu území“ atd..

Z výše uvedeným zásadně nesouhlasím a tímto podávám námítku proti tomuto návrhu územního plánu i samotnému stanovisku odboru životního prostředí MěÚ v Říčanech, a to hned z několika důvodů:

- Plocha označená Z20 obsahující pozemkové parcely (137/1,2,3,4) případně pozemkové parcely přidružené 78/3, nebo další 558/1 katastrální území Kaliště u Ondřejova byly pořízeny z důvodu výstavby RD a tuto možnost potvrdila i obec Kaliště při ústním nebo i písemném jednání, příloha č. 1,2,3
- Dále přikládám i stanoviska ostatních dotčených orgánů, pro příklad uvádím další přílohy vydané k uvedenému pozemku nebo pozemku umístěného na ploše Z20 a lze logicky odvodit, že tato souhlasná stanoviska se dají

aplikovat i na tyto sousední pozemky

- ČEZ Distribuce - souhlas a vybudování elektroměrový rozvaděč + Souhlasné vyjádření STE, příloha č. 4 a 5
- Rozhodnutí MěÚ Říčany o povolení připojení pozemku sjezdem č.j. 3075/2004, č. ev. 12059/2004 nebo č.j. 3078/2004, č. ev. 12061/2004, příloha č. 6
- Souhlasné vyjádření Okresního úřadu Praha východ referát životního prostředí, příloha č. 7
- Souhlasné vyjádření spol. Telecom, příloha č. 8
- Souhlasné stanovisko Zemědělské vodohospodářské správy povodí Vltavy, příloha č. 9
- Souhlasné vyjádření Vojenské správy Praha, příloha č. 10

Bohužel nemohu souhlasit se stanoviskem odboru životního prostředí MěÚ v Říčanech, že plocha Z20 je umístěna ve volné krajině bez logické návaznosti na zastavitelné a zastavěné plochy. Naopak tato plocha je v bezprostřední blízkosti pozemkové parcely 558/3 s RD a zahradou a společně ještě s přidruženými pozemky např. 78/3, popřípadě 558/1 by tvořili a dotvářeli vzájemný celek, který by mohl být časem i spojen s již stojícími domy na pozemku 110/4 a 110/2 a navrženou lokalitou Z19. Tím by vznikla překrásná lokalita, kde by na sebe navazovala příroda, rekreační obydlí a rodinné domy kopírující krajinný ráz této lokality. Jsem si jistý, že by nedošlo ani k „negativnímu ovlivnění krajinného rázu území“ jak je uvedeno výše. Postačí uložit jasné podmínky pro zástavbu území jako např. vzhled, velikost a umístění plánovaného RD (např. dům se sedlovou střechou, požadované barvy, maximální výšky hřebenu domu nebo umístění např. na spodní části pozemkové parcely).

Dále uvádím, že města, obce, státní orgány neustále veřejně komunikují, jak je nutné podpořit výstavbu nového a dostupného bydlení, nutnost pomoci současné rodinné politice, kdy je absolutní nedostatek jak bytů tak i vhodných ploch pro výstavbu RD a zde na místech kde se nejedná ani o chráněné území, samotná obec Kaliště několikrát odsouhlasila možnost výstavby RD a majitelé pozemků jsou schopni dodržet možné podmínky, kdy by nově vzniklé domy respektovaly přírodní ráz krajiny tak i zde je úřadem bráněno.

Jako poslední musím uvést mé pochybnosti o navrhovaném územním plánu a jeho průběhu ve smyslu, že ačkoli lokalita Z19 byla stejně tak jako naše lokalita Z20 neodsouhlasena odborem životního prostředí tak lokalita Z19 se oproti naší lokalitě Z20 dostala do návrhu územního plánu jako místo vhodné k zástavbě, ale naše lokalita Z20 byla z návrhu jako zastavitelná oblast vyškrtuta.

Závěrem: s dovolením žádám o prověření této námítky a umístění vlastněné pozemkové parcely 137/3 a celé navrhované lokality Z20 společně s pozemky, které přímo sousedí s touto lokalitou p.č.78/3 popřípadě p.č.558/1 do územního plánu obce Kaliště jako místo vhodné pro výstavbu RD.

Vyhodnocení námítky: Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Pozemky parc. č. 137/1,2,3,4, 78/3 v k. ú. Kaliště u Ondřejova jsou vymezeny v nezastavěném území jako funkční plocha AL (trvalé travní porosty), lokalita s označením K.AL7.

Původní navrhovaná zastavitelná plocha Z20 byla z návrhu ÚP vypuštěna na základě vyhodnocení společného jednání (5/2018), kdy k dané lokalitě uplatnil nesouhlasné stanovisko orgánů ochrany přírody a krajiny (odbor životního prostředí, MěÚ Říčany).

Namítající v podstatě navrhuje vytvoření odloučené a rozsáhlé satelitní zástavby, což je v rozporu s koncepcí rozvoje obce a není žádoucí z hlediska ochrany venkovské volné krajiny a nezastavěného území. Nedaleko předmětných pozemků se skutečně nachází stávající RD č.p. 56. Dříve umístěný jeden rodinný dům, téměř bez vazby na okolní zástavbu (navíc převážně rekreační) nezavdává důvod k dalšímu rozšiřování nevhodně odtržené lokality ve volné krajině. Přiložená souhlasná vyjádření a stanoviska orgánů státní správy, jejichž úkolem není koordinace rozvoje území, nejsou relevantní pro návrh územního plánu, jehož cílem je právě koncepční urbanistický návrh rozvoje obce.

Rozloha rozvojových ploch navržených v obci Kaliště (v částech obce, které byly vyhodnoceny pro rozvoj jako vhodnější) je dostačující až hraniční. Předmětná lokalita není vhodná pro navrhování nových rozvojových ploch z důvodu nepřiměřeného zásahu do volné krajiny a nezastavěného území. Navrhovat novou zastavitelnou lokalitu by bylo v rozporu s koncepcí rozvoje obce Kaliště. Předmětné pozemky byly také součástí nezastavěného území dle dosud platné hranice zastavěného území vymezené samostatným postupem (2008).

Původní lokalita Z19 byla zmenšena. V konečném návrhu územního plánu Kaliště je tato lokalita označena Z.19, funkční plocha SV (smíšené obytné venkovské) zmenšena a umožňuje umístění max. 2 RD. Tato lokalita doplní 3 stávající rodinné domy (č.p. 31, 32, 28). V tomto případě byla zástavba umožněna z důvodu menší výměry, a orientaci směrem k zastavěnému území. S rozsahem plochy Z.19 dotčený orgán v dalších fázích projednání souhlasil.

Námitka č. 37 - č.ev. 137693/2022, doručena dne 25.4.2022

autor námitky: Ivo Kříšťan

pozemek dotčený námitkou: parc. č. 137/1,2,3,4, 78/3, 558/1 v k. ú. Kaliště u Ondřejova

obsah námitky:

V návrhu územního plánu obce Kaliště nebyla na základě stanoviska MěÚ v Říčanech, odbor životního prostředí zařazena plocha označena 78/3 jako plocha určena k zástavbě. A to z důvodu, že tato plocha je dle odboru životního prostředí „umístěna ve volné krajině bez logické návaznosti na zastavitelné a zastavěné plochy. A zároveň by zástavbou pozemků došlo k „negativnímu ovlivnění krajinného rázu území“ atd..

Z výše uvedeným zásadně nesouhlasím a tímto podávám námitku proti tomuto návrhu územního plánu i samotnému stanovisku odboru životního prostředí MěÚ v Říčanech, a to hned z několika důvodů:

- Plocha označená 78/3 případně pozemkové parcely přidružené Z20, nebo další 558/1 katastrální území Kaliště u Ondřejova byly pořízeny z důvodu výstavby RD a tuto možnost potvrdila i obec Kaliště při ústním nebo i písemném jednání, příloha č. 1,2,3

- Dále příkládám i stanoviska ostatních dotčených orgánů, pro příklad uvádím další přílohy vydané k uvedenému pozemku nebo pozemku umístěného na ploše 78/3 a lze logicky odvodit, že tato souhlasná stanoviska se dají aplikovat i na tyto sousední pozemky

- ČEZ Distribuce - souhlas a vybudování elektroměrový rozvaděč + Souhlasné vyjádření STE, příloha č. 4 a 5
- Rozhodnutí MěÚ Říčany o povolení připojení pozemku sjezdem č.j. 3075/2004, č. ev. 12059/2004 nebo č.j. 3078/2004, č. ev. 12061/2004, příloha č. 6
- Souhlasné vyjádření Okresního úřadu Praha východ referát životního prostředí, příloha č. 7
- Souhlasné vyjádření spol. Telecom, příloha č. 8
- Souhlasné stanovisko Zemědělské vodohospodářské správy povodí Vltavy, příloha č. 9
- Souhlasné vyjádření Vojenské správy Praha, příloha č. 10

Bohužel nemohu souhlasit se stanoviskem odboru životního prostředí MěÚ v Říčanech, že plocha 78/3 je umístěna ve volné krajině bez logické návaznosti na zastavitelné a zastavěné plochy. Naopak tato plocha je v bezprostřední blízkosti pozemkové parcely 558/3 s RD a zahradou a společně ještě s přidruženými pozemky např. Z20, popřípadě 558/1 by tvořili a dotvářeli vzájemný celek, který by mohl být časem i spojen s již stojícími domy na pozemku 110/4 a 110/2 a navrženou lokalitou Z19. Tím by vznikla překrásná lokalita, kde by na sebe navazovala příroda, rekreační obydlí a rodinné domy kopírující krajinný ráz této lokality. Jsem si jistý, že by nedošlo ani k „negativnímu ovlivnění krajinného rázu území“ jak je uvedeno výše. Postačí uložit jasné podmínky pro zástavbu území jako např. vzhled, velikost a umístění plánovaného RD (např. dům se sedlovou střechou, požadované barvy, maximální výšky hřebenu domu nebo umístění např. na spodní části pozemkové parcely).

Dále uvádím, že města, obce, státní orgány neustále veřejně komunikují, jak je nutné podpořit výstavbu nového a dostupného bydlení, nutnost pomoci současné rodinné politice, kdy je absolutní nedostatek jak bytů tak i vhodných ploch pro výstavbu RD a zde na místech kde se nejedná ani o chráněné území, samotná obec Kaliště několikrát odsouhlasila možnost výstavby RD a majitelé pozemků jsou schopni dodržet možné podmínky, kdy by nově vzniklé domy respektovaly přírodní ráz krajiny tak i zde je úřadem bráněno.

Jako poslední musím uvést mé pochybnosti o navrhovaném územním plánu a jeho průběhu ve smyslu, že ačkoli lokalita Z19 byla stejně tak jako naše lokalita 78/3 neodsouhlasena odborem životního prostředí tak lokalita Z19 se oproti naší lokalitě 78/3 dostala do návrhu územního plánu jako místo vhodné k zástavbě, ale naše lokalita 78/3 byla z návrhu jako zastavitelná oblast vyškrtuta.

Závěrem: s dovolením žádám o prověření této námitky a umístění vlastněné pozemkové parcely 78/3 a celé navrhované lokality společně s pozemky, které přímo sousedí s touto lokalitou Z20 popřípadě p.č.558/1 do územního plánu obce Kaliště jako místo vhodné pro výstavbu RD.

Vyhodnocení námitky: Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Pozemky parc. č. 137/1,2,3,4, 78/3 v k. ú. Kaliště u Ondřejova jsou vymezeny v nezastavěném území jako funkční plocha AL (trvalé travní porosty), lokalita s označením K.AL7.

Původní navrhovaná zastavitelná plocha Z20 byla z návrhu ÚP vypuštěna na základě vyhodnocení společného jednání (5/2018), kdy k dané lokalitě uplatnil nesouhlasné stanovisko orgán ochrany přírody a krajiny (odbor životního prostředí, MěÚ Říčany).

Namítající v podstatě navrhuje vytvoření odloučené a rozsáhlé satelitní zástavby, což je v rozporu s koncepcí rozvoje obce a není žádoucí z hlediska ochrany venkovské volné krajiny a nezastavěného území. Nedaleko předmětných pozemků se skutečně nachází stávající RD č.p. 56. Dříve umístěný jeden rodinný dům, téměř bez vazby na okolní zástavbu (navíc převážně rekreační) nezavdává důvod k dalšímu rozšiřování nevhodně odtržené

lokality ve volné krajině. Příložená souhlasná vyjádření a stanoviska orgánů státní správy, jejichž úkolem není koordinace rozvoje území, nejsou relevantní pro návrh územního plánu, jehož cílem je právě koncepční urbanistický návrh rozvoje obce.

Rozloha rozvojových ploch navržených v obci Kaliště (v částech obce, které byly vyhodnoceny pro rozvoj jako vhodnější) je dostačující až hraniční. Předmětná lokalita není vhodná pro navrhování nových rozvojových ploch z důvodu nepřiměřeného zásahu do volné krajiny a nezastavěného území. Navrhovat novou zastavitelnou lokalitu by bylo v rozporu s koncepcí rozvoje obce Kaliště. Předmětné pozemky byly také součástí nezastavěného území dle dosud platné hranice zastavěného území vymezené samostatným postupem (2008).

Původní lokalita Z19 byla zmenšena. V konečném návrhu územního plánu Kaliště je tato lokalita označena Z.19, funkční plocha SV (smíšené obytné venkovské) zmenšena a umožňuje umístění max. 2 RD. Tato lokalita doplní 3 stávající rodinné domy (č.p. 31, 32, 28). V tomto případě byla zástavba umožněna z důvodu menší výměry, a orientaci směrem k zastavěnému území. S rozsahem plochy Z.19 dotčený orgán v dalších fázích projednání souhlasil.

Námitka č. 38 - č.ev. 136779/2022, doručena dne 26.4.2022

autor námítky: EXIT EDEN, s.r.o.

pozemek dotčený námitkou: parc. č. 1001, 1003 a 1032/1 v k.ú. Lensedly.

obsah námítky:

Společnost namítá a rozporuje zařazení dotčené části Pozemků (rozvojové plochy Z05) do regulačního plánu R01 v části obce Lensedly (rozvojová plocha Z05, 2,03 ha), tj. zařazení dotčené části Pozemků do ploch/koridorů, v nichž je rozhodování o změnách území podmíněno vydáním regulačního plánu (viz bod 1.1.d) Návrhu ÚP), a požaduje vynětí dotčené části Pozemků z regulačního plánu R01, resp. z ploch/koridorů regulačního plánu (dále též jako „Námitka 1“).

Společnosti dále rozporuje a namítá plánované zřízení místní komunikace VD 03, jímž bude negativně zasaženo do vlastnického práva Společnosti k dotčeným Pozemkům (dále též jako „Námitka 2“) (Námitka 1 a Námitka 2 dále též společně jako „Námítky“).

Hlavním důvodem Námítek Společnosti je především porušení zásady subsidiarity, proporcionality a minimalizace zásahu do vlastnického práva Společnosti ve vztahu k předmětným Pozemkům a také rozpor s ustanovením § 18 SZ (absence veřejného zájmu).

Odůvodnění Námítek:

V souvislosti s Námitkou 1 Společnost uvádí, že v původním návrhu Územního plánu Kaliště doručeného veřejnou vyhláškou ze dne 14. května 2018, která byla vyvěšena na úřední desce obce Kaliště dne 15. května 2018 (dále jen „Původní návrh ÚP“) nebyly vymezeny žádné plochy/koridory regulačního plánu a dokonce ani plochy/koridory územních studií (viz body I.I.c) a 1.1.d) Původního návrhu ÚP), což plně odpovídalo typu a charakteru daného území (rozvojová plocha Z05, 2,03 ha), Následné (v aktuálním Návrhu ÚP) podřazení plochy označené jako Z05 pod tak zásadní a vlastníka omezující územní regulativ, jakým je podmíněnost dalšího užití daného území vydáním regulačního plánu obce, je dle názoru Společnosti zcela nadbytečné a nepřiměřené.

Mimo výše uvedené Společnost dále uvádí, že zařazením dotčené části Pozemků do regulačního plánu R01 dojde k zásadnímu zásahu do vlastnického práva Společnosti, který se projeví zejména ve snížení hodnoty předmětných Pozemků, ve vzniku právní nejistoty ohledně dalšího využití předmětných Pozemků Společností a dále též k omezení nakládání s Pozemky Společností, resp. omezení prodejnosti Pozemků. V důsledku těchto skutečností zde dochází k podstatnému porušení zásady subsidiarity, proporcionality a minimalizace zásahů do vlastnických a jiných věcných práv, jak mimo jiné vyplývá z níže uvedených rozhodnutí Ústavního soudu a Nejvyššího správního soudu.

Podle ustálené judikatury ústavního soudu, jež interpretuje a dále rozvádí příslušná ustanovení Listiny základních práv a svobod platí, že „podle čl. 11 odst. 3 Listiny vlastnictví zavazuje a nesmí být zneužito na újmu práv druhých anebo v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy. Jeho výkon nesmí poškozovat lidské zdraví, přírodu a životní prostředí nad míru stanovenou zákonem. Z tohoto ustanovení tedy vyplývá, že zákonodárce může vlastnické právo zákonem omezit z důvodu ochrany práv druhých a ochrany obecných zájmů, zejména lidského zdraví, přírody a životního prostředí. S

ohledem na povinnost šetřit podstatu a smysl vlastnického práva přitom nesmí být vlastnické právo takto omezeno ve větší než přiměřené míře.“ (Nález Ústavního soudu ČR ze dne 8. dubna 2004, sp. zn. II ÚS 482/02).

Přestože výše uvedený náález Ústavního soudu hovoří pouze o omezení vlastnického práva zákonodárcem, dovodila judikatura Nejvyššího správního soudu (např. rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ze dne 21.

července 2009, sp. zn. 1 Ao 1/2009), že omezení vlastnického práva je možné také územním plánem, a to dokonce bez souhlasu příslušného vlastníka. Zde je na místě zdůraznit, že takový zásah musí být veden za účelem dosažení ústavně legitimních cílů za současného dodržení principu subsidiarity a minimalizace zásahů do vlastnických a jiných věcných práv.

Tento princip je dále rozveden v rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 23. 9. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009 - 185, v němž Nejvyšší správní soud konstatuje, že podmínkou veškerých omezení vlastnických a jiných věcných práv vyplývajících z územního plánu musí být ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a o to, že jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu). Jedná-li se o zásahy, jejichž čitelnost přesahuje míru, kterou je vlastník bez větších obtíží a bez významnějšího dotčení podstaty jeho vlastnického práva schopen snášet, nastupuje ústavní povinnost veřejné moci zajistit dotčenému vlastníku adekvátní náhradu (čl. 11 odst. 4 LZPS a § 102 SZ), a to z veřejných prostředků nebo z prostředků toho, v jehož prospěch je zásah do vlastnictví proveden.

Z judikatury Nejvyššího správního soudu lze dále dovodit, že do vlastnických práv dotčených vlastníků je možné územním plánem zasáhnout pouze za dodržení principů proporcionality (tzn. zájem, který je územním plánem sledován, musí převažovat nad zájmem dotčeného vlastníka, a současně zde není možnost dosáhnout zamýšleného zájmu jiným způsobem) a minimalizace zásahu do práv (tedy v míře, která dotčeného vlastníka omezuje co nejméně).

Pořizovatel dále musí při tvorbě územního plánu (či jeho aktualizaci) respektovat základní zásady stanovené pro tento účel v příslušných ustanoveních SZ. Výše popsaná změna určení Pozemků je tedy též v rozporu s ustanovením § 18 odst. 2 SZ („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.“) a § 18 odst. 3 SZ („Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné i soukromé záměry změn v území...“).

Společnost je toho názoru, že ve výše uvedeném případě podřazení dotčené části Pozemků pod regulační plán R01 absentuje dostatečně „silný“ relevantní veřejný zájem na stanoveném způsobu regulace předmětné plochy, jelikož navržená regulace dotčeného území dle předloženého Návrhu ÚP je zcela zjevně nepřiměřená a dle názoru Společnosti též nadbytečná.

Při zpracování územního plánu by pořizovatel měl vždy postupovat tak, aby bylo co nejméně zasaženo do vlastnických práv dotčených subjektů. Dále by pořizovatel měl vždy v souladu s principem proporcionality určovat plochy/koridory regulačního plánu takovým způsobem, aby nedocházelo ke zneužití nebo „nadužití“ toho velmi restriktivního nástroje územního plánování.

Nad rámec výše uvedeného je Společnost dále toho názoru, že zařazení předmětných Pozemků do regulačního plánu R01, resp. veřejný zájem pro tento krok, není v dokumentaci pořízené v souvislosti s Návrhem ÚP dostatečným způsobem odůvodněno.

Vzhledem k výše uvedenému Společnost žádá u Námitky 1 o vynětí dotčené části Pozemků z regulačního plánu R01.

Pokud jde o Námitku 2 má Společnost za to, že na zřízení místní komunikace označené v Návrhu ÚP jako „VD 03“ neexistuje adekvátní veřejný zájem dostatečným způsobem ospravedlňující předmětný zásah do vlastnického práva Společnosti, jenž ve svém důsledku může vést až k případnému vyvlastnění části území dotčených Pozemků, které bude nepochybně třeba k vybudování zamýšlené místní komunikace VD 03. Společnost zde navrhuje, aby pořizovatel Územního plánu Kaliště zvážil vedení předmětné místní komunikace VD 03 přes jiné pozemky než je tomu v aktuálním Návrhu ÚP.

Vyhodnocení námítky: Námítce se částečně vyhovuje zrušením podmínky zpracování regulačního plánu a vyjmutí navrhované komunikace z veřejně prospěšných staveb, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

Odůvodnění: Na předmětných pozemcích je navržena zastavitelná lokalita označená Z.05 – funkční plochy BV (bydlení venkovské) a ZZ (zeleň – zahrady a sady). Vzdálenější část předmětných pozemků je vymezena jako plocha AP (orná půda). Výstavba v lokalitě Z.05 již není podmíněna zpracováním regulačního plánu. Podmínky prostorového uspořádání a další regulace jsou nastaveny v textové části ÚP.

Původně navržená veřejně prospěšná stavba, pro kterou lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, z návrhu pro veřejné projednání VD 03 byla zrušena. V konečném ÚP na pozemku parc. č. 1032/1 v k.ú. Lensedly zůstává navržena komunikace jako plocha DS (doprava silniční) s označením P.1, která je nezbytná z důvodu zajištění přístupu a stabilizace vozovky vedoucí k navazující stávající chatové lokalitě a zároveň samotné lokalitě Z.05.

Fáze: OPAKOVANÉ VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ (3/2025)

Námitka č. 39 - č. ev. 35156/2025, doručena dne 6.2.2025

autor námitky: Jaroslava Malá a Miroslava Šafrová

pozemek dotčený námitkou: parc. č. 1092/1 a 1117/10 v k.ú. Lensedly

obsah námitky:

1. Ke dvěma chatám na lesním pozemku p. č. 1092/1 v k.ú. Lensedly není zajištěna přístupová cesta. V některých lokalitách na území k.ú. Lensedly jsou zakresleny přístupové cesty do chatových oblastí. Navrhujeme proto, aby i k chatám na pozemku p. č. 1092/1 byl zakreslen přístup. Dosavadní přístup zakreslen v příloze č. 2.
2. Pokud toto nebude možné, jediným přístupem, který jsme schopni zajistit, je přes pozemek p. č. 1117/10 (příloha č. 3), v jehož severní části je však uvažován v rámci biokoridoru LBK 15 ÚSES s označením K.U3. Není jasné, jakým způsobem pak budeme omezeni při výkonu vlastnických práv k vybudování přístupové cesty, možnosti napojení chat na infrastrukturu (elektrika, voda, odpady apod., případně možnost vybudování studny na pozemku p. č. 1117/10 v lokalitě K.U3). Navrhujeme, aby z návrhu územního plánu bylo zřejmé, jakým způsobem by bylo možné při existenci ÚSES naplnit uvedené potřeby pro užívání rekreačních objektů. Pokud by toto možné nebylo, územní plán by neumožňoval přístupovou cestu, rekonstrukci chat a možného vybudování či napojení na potřebnou infrastrukturu v zamýšleném ÚSES, zásadně bychom s jeho zřízením nesouhlasili.
3. Pro účely ÚSES lze využít pozemek p. č. 1115/1.

Odůvodnění: Obě námitky spolu úzce souvisejí a prolínají se a prakticky obsahují i jejich důvody.

Jak je výše uvedeno, hlavním smyslem námitky je, aby nově přijímaný územní plán v souvislosti se zřízením LBK 15 a jednotlivými lokalitami označenými K.ZK1, K.U2, K.U3 neomezil výkon vlastnických práv natolik, že by znemožnil užívání rekreačních chat, jejich údržbu, případně i plánovanou rekonstrukci (obě chaty jsou v nezměněném stavu od roku 1960), a neumožnil zajistit bezpečný přístup k chatám a jejich napojení na technickou infrastrukturu nebo její vybudování.

Vyhodnocení námitky: **Námitce se vyhovuje.**

Pozemek parc. č. 1092/1 je lesním pozemkem dle KN. Lesní cesty v souladu s lesní zákonem jsou součástí regulací plochy LU viz bod b.1. Dosavadní přístup k chatám přes pozemek 1108/1 je zařazen do funkční plochy MU (smíšené nezastavěného území všeobecné) – dopravení infrastruktura a pěší propojení jsou v ploše MU podmíněně přípustným využitím za podmínky, že nedojde k narušení či omezení retenčních, protierozních, ekostabilizačních a krajinnotvorných funkcí (např. plošné kácení dřevin, objemné terénní úpravy). Za předpokladu splnění této podmínky lze stavebně upravit (případně rozšířit) stávající přístupovou cestu. Přístupu tedy není zamezeno.

Na pozemku parc. č. 1117/10 není biokoridor navrhován. Tento pozemek je vymezen ve funkční ploše AL (trvalé travní porosty), ve které jsou přípustným využitím účelové komunikace a polní cesty. Přístup tedy lze realizovat i přes tento pozemek.

Námitka č. 40 - č.ev. 51235/2025, doručena dne 24.2.2025

autor námitky: Sylva Sehnalová

pozemek dotčený námitkou: parc. č. 192 a st. 394 v k. ú. Kaliště u Ondřejova

obsah námitky:

Žádám v územním plánu o zařazení pozemku č. parc. 192, k.ú. Kaliště Praha východ ve výměře 435 m² do plochy Rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci, místo druhu lesní pozemek, na druh pozemku zahrada.

Odůvodnění: Předmětný pozemek dle KN k plnění funkcí lesa už tuto funkci neplní cca 100 let, ve 20. letech minulého století po terénních úpravách na něm chatari osady Gold River vybuodovali antukový tenisový kurt, který během války zpustl a následně na něm můj otec postavil chatu č.ev. 0173, parc.č. 394, zastavěná plocha a nádvoří ve výměře 54 m². Pozemek přiléhá přes úzký pruh obecního pozemku (je využíván jako komunikace) jednou stranou k místní komunikaci (směr kemp U Bořka).

Vyhodnocení námitky: **Námitce se vyhovuje.**

Odůvodnění: Námitce se vyhovuje zařazením předmětného pozemku do funkční plochy Z.ZZ8 (zeleň – zahrady a sady). Na předmětném pozemku parc. č. 192 (a st. 394) stojí stávající rekreační objekt ev. č. 173. Pozemek parc. č. 192 slouží jako zahrada, je oplocen. Jedná se o zakreslení stavu, území je stabilizované, pozemek přístupný. Požadavek je v souladu s cíli a úkoly územního plánování.

Další rozšiřování zástavby je v této lokalitě nevhodné, a proto byl pozemek zařazen do funkční plochy ZZ (zeleň – zahrady a sady), nikoli RI (rekreace individuální). Plocha ZZ je určena právě pro využívání pozemku jako zahrady ke stávající chatě č.e. 173 (včetně možnosti umístění doplňkových staveb dle příslušných podmínek prostorového uspořádání) a zároveň zamezuje další případné zástavbě.

Námitka č. 41 - č.ev. 34191/2025, doručena dne 5.2.2025

autor námítky: Miloslava Nováková

pozemek dotčený námitkou: parc. č. 123/4 a 202/1 v k.ú. Kaliště u Ondřejova

obsah námítky:

Žádám o zařazení výše uvedených pozemků do zastavitelných ploch.

Odůvodnění: Původně, již před cca 100 lety, měly tyto pozemky možnost tohoto využití. Jsou ze tří světových stran obklopeny pozemky se stavbami (domky, chaty). V budoucnosti by tak vhodně zapadla do charakteru území. V minulosti byly oba tyto pozemky 202/1 a 123/4 a okolní 202/2, 202/3, 202/4, 202/5 a 202/6 součástí jediného pozemku 202, tzv. Šaňkovo, který vlastnili manželé Šaňkovi. Později byl postupně rozdělován na menší části za účelem možnosti stavět domek nebo chatu (Uhrovi, Bukovský, Paulová, Stodola). V současné době má náš bývalý pozemek 202 využití s možností stavby, ale s výjimkou našich pozemků 123/4 a 202/1. Nevidíme v tom logiku.

Vyhodnocení námítky: **Námitce se nevyhovuje.**

Odůvodnění: Pozemek parc. č. 123/4 je zařazen do funkční plochy AP (orná půda), pozemek parc. č. 202/1 do plochy AL (trvalé travní porosty). Oba pozemky jsou nezastavěné, dle KN se jedná o druh pozemku trvale travní porost. Jedná se o zakres stavu. Rozšiřování chatových lokalit o nové zastavitelné pozemky je z hlediska územního plánování problematické. V celé oblasti Poddubí nejsou navrhovány nové plochy pro výstavbu chat nebo rodinných domů (s výjimkou pozemků parc. č. 652/10 a 658/3, které jsou však zastavěnými pozemky se stávajícími rekreačními objekty a jde pouze o změnu využití). Cílem je využít volné pozemky v zastavěném území a renovace stávajících objektů, nikoli rozšiřování zastavitelného území do volné krajiny. Rozloha rozvojových ploch navržených v obci Kaliště (v částech obce, které byly vyhodnoceny pro rozvoj jako vhodnější) je dostačující až hraniční. Poddubí není vhodná pro navrhování nových rozvojových ploch z důvodu nedostatečné dopravní a technické infrastruktury. Navrhovat novou zastavitelnou lokalitu by bylo v rozporu s koncepcí rozvoje lokality Poddubí.

Námitka č. 42 - č.ev. 73097/2025, doručena dne 17.3.2025

autor námítky: Miloslava Nováková

pozemek dotčený námitkou: parc. č. 123/4 a 202/1 v k.ú. Kaliště u Ondřejova

obsah námítky:

Žádám o zařazení výše uvedených pozemků do zastavitelných ploch.

Odůvodnění: Při konkrétním projednávání naší námítky se starostkou paní Ing. Kalcovskou a architektem panem Ing. arch. Ruse nám bylo řečeno, že zastupitelstvo obce se rozhodlo již nepovolovat v této době na pozemcích katastru žádné stavby a že vzhledem k velikosti našeho pozemku přes 3 tisíce m² bychom tam mohli postavit až 6 domů, což se zastupitelstvu nelíbí, a proto nám nevyhoví. Bylo nám tedy doporučeno, abychom nějakou dobu počkali, a potom podali jakýsi Podnět na změnu ÚP.

Jsme v šoku! Proč to dále prodlužovat? Už to trvá 7 let. Toto nepovažujeme za odpovídající důvody zamítnutí naší první námítky ze dne 05.02.2025. Zvláště, když vyznačení této změny na mapě návrhu ÚP je otázka pár minut, jedna krátká čárka, místo 4x zalomené čáry. Asi nepochopení problému? Při důkladném přečtení naší námítky ze dne 05.02.2025 je zřejmé, o co žádáme. My totiž respektujeme rozhodnutí zastupitelstva, že v současné době nechce rozšiřovat výstavbu. Znovu zdůrazňujeme, že na svém pozemku stavět v této době nechceme nic, ani dům, ani chatu, ani 6 domů a ani psí boudu, také protože jsme staří, nemocní a nemáme na stavbu finance.

Bude-li náš pozemek včleněn do zastavitelných ploch, budou mít naši dědicové, v případě jejich potřeby, možnost postavit si v budoucnu chatu nebo domek tak, jak tomu bylo už před 100 roky. A samozřejmě se souhlasem zastupitelstva OU Kaliště. Třeba bude jednou žádoucí stavět, vzhledem k velkému nedostatku bydlení.

Vyhodnocení námítky: **Námítce se nevyhovuje.**

Odůvodnění: Pozemek parc. č. 123/4 je zařazen do funkční plochy AP (orná půda), pozemek parc. č. 202/1 do plochy AL (trvalé travní porosty). Oba pozemky jsou nezastavěné, dle KN se jedná o druh pozemku trvale travní porost. Jedná se o zákres stavu. Rozšiřování chatových lokalit o nové zastavitelné pozemky je z hlediska územního plánování problematické. V celé oblasti Poddubí nejsou navrhovány nové plochy pro výstavbu chat nebo rodinných domů (s výjimkou pozemků parc. č. 652/10 a 658/3, které jsou však zastavěnými pozemky se stávajícími rekreačními objekty a jde pouze o změnu využití). Cílem je využít volné pozemky v zastavěném území a renovace stávajících objektů, nikoli rozšiřování zastavitelného území do volné krajiny. Rozloha rozvojových ploch navržených v obci Kaliště (v částech obce, které byly vyhodnoceny pro rozvoj jako vhodnější) je dostačující až hraniční. Poddubí není vhodná pro navrhování nových rozvojových ploch z důvodu nedostatečné dopravní a technické infrastruktury. Navrhovat novou zastavitelnou lokalitu by bylo v rozporu s koncepcí rozvoje lokality Poddubí.

Námítka č. 43 - č.ev. 73082/2025, doručena dne 17.3.2025

autor námítky: Josef Honc

pozemek dotčený námitkou: parc. č. 1026 v k.ú. Lensedly

obsah námítky:

Pozemek je vedený v katastru nemovitostí jako orná půda. Prosím o zrušení plochy změny MU a ponechat ornou půdu v celé výměře.

Odůvodnění: V katastru nemovitostí dle BPEJ není vhodný k zalesnění. Označená část není vhodná ani pro výsadbu remízu.

Vyhodnocení námítky: **Námítce se vyhovuje.**

Pozemek parc. č. 1026 je vymezen ve funkční ploše AP (orná půda) v celé ploše. Plocha MU (smíšené nezastavěného území všeobecné) na části předmětného pozemku byla zrušena. Pozemek je sloučen s původním pozemkem parc. č. 1023/2, který už neexistuje. Předmětný pozemek je dle KN veden jako orná půda, jedná se o zákres stavu. Požadavek není v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Námítka č. 44 - č.ev. 73079/2025, doručena dne 17.3.2025

autor námítky: Josef Honc

pozemek dotčený námitkou: parc. č. 1258, 794/5, 794/25, st. 153, 794/9, 794/10 v k.ú. Lensedly

obsah námítky:

Pozemek p.č. 1258 je vedený v katastru nemovitostí jako orná půda. Prosím o zrušení plochy změny K.AL1 a ponechat jako ornou půdu AP. Pozemky p.č. 794/5, 794/25, 153, 794/9, 794/10 uvedeny v územním plánu jako plocha VD prosím o doplnění textu v popisu využití k zemědělské a živočišné výrobě ještě chov koní. U VD v prostorovém uspořádání prosím o zmenšení plochy zeleně na 10%.

Odůvodnění: Pozemek p.č. 1258 v katastru nemovitostí dle BPEJ není náchylný k zamokření, není vhodný k zatravnění. Pseudogleje převážně na rovině nebo úplné rovině se všestrannou expozicí. Dle pozice pozemku není potřeba dělat žádné protierozní opatření. Plocha VD obsahuje v textové části zemědělskou a živočišnou výrobu. Do živočišné výroby chov koní nepatří. Zeleň se nachází kolem celého areálu, pozemky v těsné blízkosti areálu jsou v mém vlastnictví a na nich zůstane zeleň zachována.

Vyhodnocení námítky: **Námítce se částečně vyhovuje zařazením chovu koní do hlavního funkčního využití plochy VD (výroba drobná a služby).**

Odůvodnění:

Pozemek parc. č. 1258 zůstává vymezen v ploše AL (trvalé travní porosty). Pozemek je dle LPIS součástí půdního bloku 0701-0, který je určen jako trvalý travní porost.

Chov koní – vyhovuje se. Změna v textové části a umožnění chovu koní v regulativech. Chov koní je v souladu s koncepcí využití ploch VD.

Pozemky parc. č. 794/5, 794/25, st. 153, 794/9, 794/10 jsou vymezeny v ploše VD (výroba drobná a služby). Podíl zeleně v ploše VD bude tvořit alespoň 20 % (tj. nemění se). Splnění minimální podílu zeleně se bude vyžadovat pouze při případném rozšiřování stávajícího provozu (novém povolení).

Námitka č. 45 - č.ev. 73089/2025, doručena dne 17.3.2025

autor námitky: Jindřiška Tošnerová a Alena Znamenáčková

pozemek dotčený námitkou: parc. č. 226, 224/3, 316/13, 432/2, 432/1 v k. ú. Kaliště u Ondřejova

obsah námitky:

Děkujeme Vám za objektivní posouzení a přehodnocení návrhu uvedeného v ÚP. Požadujeme tedy tyto pozemky nepřevádět do kategorie trvalý travní porost (TTP) ale nadále je ponechat v kategorii orná půda (AP).

Dále pak z důvodu pro nás určité nejasnosti, v jakém případě kromě požadavku 100% zastavěnosti Z. 19 je možno tuto plochu zrušit změnou územního plánu, žádáme o vypuštění části textu na straně 20 odůvodnění – kapitola c) 2 a to: „zde případně po zrušení plochy Z. 19 změnou územního plánu.“ Informativně uvádíme, že po schválení ÚP předpokládáme zastavěnost plochy Z. 19 v možném povoleném rozsahu.

Vyhodnocení námitky: **Námitce se vyhovuje.**

Odůvodnění:

Pozemky parc. č. 226 a 224/3 jsou vymezeny v ploše AP (orná půda), plocha K.AL2 byla zrušena. Pozemek parc. č. 316/13 je vymezen v ploše AP (orná půda), plocha K.AL3 byla zrušena. Pozemky parc. č. 432/2 a 432/1 jsou vymezeny v ploše AP (orná půda), plocha K.AL8 byla zrušena. Všechny uvedené pozemky jsou dle KN vedeny jako orná půda, jedná se o zákres stavu.

Rezerva R1 byla zrušena, a tedy byla zrušena i kapitola c.2.

Požadavky jsou v souladu s cíli a úkoly územního plánování a odpovídají koncepci krajiny a rozvoje obce Kaliště.

Námitka č. 46 - č.ev. 73058/2025, doručena dne 17.3.2025

autor námitky: Marie Bystroňová

pozemek dotčený námitkou: parc. č. 474/3 v k.ú. Kaliště u Ondřejova

obsah námitky:

- 1) V novém návrhu Územního plánu Kaliště došlo oproti předešlému návrhu Územního plánu Kaliště ke změně využití pozemku parcelní číslo 474/3, a to z původního zařazení AP-orná půda na nové zařazení AL-trvalé havní porosty. S touto změnou nesouhlasím a žádám o návrat do původního zařazení pozemků parcelní číslo 474/3 jako AP-orná půda.

Odůvodnění: výše uvedený pozemek je v katastru nemovitostí a i v předešlém návrhu Územního plánu Kaliště veden jako orná půda a je jako orná půda také využíván, to je hospodářsky obděláván. Na pozemcích zemědělsky hospodaříme s využitím protierozivních opatření a na pozemcích půdní eroze neprobíhá. Změna způsobu využití uvedená v novém návrhu Územního plánu Kaliště by byla změnou proti stávajícímu stavu evidence katastru nemovitostí a stávajícímu způsobu užívání pozemků

Požadovaný stav po změně: zařazení pozemku p.č. 474/3 do kategorie AP-orná půda.

- 2) V novém návrhu Územního plánu Kaliště došlo oproti předešlému návrhu Územního plánu Kaliště ke změně umístění Biokoridoru. S novým návrhem umístění Biokoridoru nesouhlasíme a žádáme o navrácení původní (přijatelnější) verze umístění Biokoridoru v lokalitě obce Kaliště.

Odůvodnění: v novém návrhu Územního plánu je Biokoridor veden přes pozemky orné půdy o vysoké bonitní kvalitě a takové umístění způsobí vyčlenění nejen Biokoridoru, ale také vzniku dvou souvratí. To značně zkomplikuje a prodrazí hospodaření na těchto nepravidelných půdních blocích.

Vyhodnocení námitky: **Námitce se částečně vyhovuje zrušením plochy K.AL9 (trvalý travní porost).**

Odůvodnění:

- Pozemek parc. č. 474/3 je částečně vymezen v ploše AP (orná půda) a částečně v ploše AL (trvalý travní porost). Plocha AL (K.U1) je na předmětném pozemku ponechána pouze v rozsahu nadregionálního

biokoridoru NRBK.K61, který je převzat z nadřazené územně plánovací dokumentace.

- Nadregionální biokoridor NRBK.K61 je převzat z nadřazené územně plánovací dokumentace. V návrhu ÚP Kaliště pro veřejné projednání (2022) byl předmětný biokoridor upřesněn a nevhodně trasován skrz zastavěné území obce. Z toho důvodu byla trasa biokoridoru upravena a odkloněna mimo zastavěné území obce.

Námitka č. 47 - č.ev. 72799/2025, doručena dne 16.3.2025

autor námítky: Antonín Čihák a Jaroslava Čiháková

pozemek dotčený námitkou: parc. č. 224/2, 224/4, 315, 316/1, 316/10, 475, 476, 57/1 v k. ú. Kaliště u Ondřejova

obsah námítky:

1) V novém návrhu Územního plánu Kaliště došlo oproti předešlému návrhu Územního plánu Kaliště ke změně využití pozemků parcelní číslo 224/2, 224/4, 315, 316/1, 316/10, 475 a 476, a to z původního zařazení AP-orná půda na nové zařazení AL- trvalé travní porosty. S touto změnou nesouhlasíme a žádáme o návrat do původního zařazení pozemků jako AP-orná půda.

Odůvodnění: výše uvedené pozemky jsou v katastru nemovitostí a i v předešlém návrhu Územního plánu Kaliště vedeny jako orná půda a jsou jako orná půda také využívány, to je hospodářsky obdělávány. Na pozemcích zemědělsky hospodaříme s využitím protierozivních opatření a na pozemcích půdní eroze neprobíhá. Změna způsobu využití uvedená v novém návrhu Územního plánu Kaliště by byla změnou proti stávajícímu stavu evidence katastru nemovitostí a stávajícímu způsobu užívání pozemků.

Požadovaný stav po změně: zařazení pozemků p.č. 224/2, 224/4, 315, 316/1, 316/10, 475 a 476 do kategorie AP-orná půda.

2) V novém návrhu Územního plánu Kaliště je mylně uveden pozemek vedený pod parcelním číslem 57/1 jako VZ-výroba zemědělská a lesnická, jedná se však o součást rodinného domu umístěného na pozemku parcelní číslo 11/1. Žádáme o změnu zařazení využití tohoto pozemku parcelní číslo 57/1 jako SV-smíšené obytné venkovské.

Odůvodnění: pozemek vedený pod parcelním číslem 57/1 není využíván k zemědělské, nebo lesnické výrobě, ale je součástí rodinného domu umístěného na pozemku parcelní číslo 11/1.

Požadovaný stav po změně: zařazení pozemku vedeného pod parcelním číslem 57/1 jako SV-smíšené obytné venkovské.

3) V novém návrhu Územního plánu Kaliště došlo oproti předešlému návrhu Územního plánu Kaliště ke změně umístění Biokoridoru. S novým návrhem umístění Biokoridoru nesouhlasíme a žádáme o navrácení původní (přijatelnější) verze umístění Biokoridoru v lokalitě obce Kaliště.

Odůvodnění: v novém návrhu Územního plánu je Biokoridor veden přes pozemky orné půdy o vysoké bonitní kvalitě a takové umístění způsobí vyčlenění nejen Biokoridoru, ale také vzniku dvou souvratí. 1b značně zkomplikuje a prodrazí hospodaření na těchto nepravidelných půdních blocích.

Vyhodnocení námítky: **Námitce se částečně vyhovuje zrušením ploch K.AL2, K.AL3 a K.AL9 a zařazením pozemku parc. č. 57/1 do plochy SV.**

Odůvodnění:

- Pozemky parc. č. 224/2 a 224/4 jsou vymezeny v ploše AP (orná půda), plocha K.AL2 byla zrušena. Pozemek parc. č. 315, 316/1 a 316/10 jsou vymezeny v ploše AP (orná půda), plocha K.AL3 byla zrušena. Pozemky parc. č. 475 a 476 jsou vymezeny v ploše AP (orná půda), plocha K.AL9 byla zrušena. Všechny uvedené pozemky jsou dle KN vedeny jako orná půda, jedná se o zákres stavu.
 - Pozemek parc. č. 57/1 je vymezen v zastavěném území jako funkční plocha SV (smíšené obytné venkovské) z důvodu, že se jedná o součást souboru pozemků stávajícího rodinného domu č.p. 20. Jedná se o zákres stavu. Požadavek je v souladu s cíli a úkoly územního plánování.
 - Nadregionální biokoridor NRBK.K61 je převzat z nadřazené územně plánovací dokumentace. V návrhu ÚP Kaliště pro veřejné projednání (2022) byl předmětný biokoridor upřesněn a nevhodně trasován skrz zastavěné území obce. Z toho důvodu byla trasa biokoridoru upravena a odkloněna mimo zastavěné území obce.
-

Námitka č. 48 - č.ev. 72800/2025, doručena dne 16.3.2025

autor námítky: Luděk Čihák

pozemek dotčený námitkou: parc. č. 316/16, 316/15, 316/11, 311, 116, 75/2, 123/1, 78/4 v k. ú. Kaliště u Ondřejova

obsah námítky:

V novém návrhu Územního plánu Kaliště došlo oproti předešlému návrhu Územního plánu Kaliště ke změně využití pozemků parcelní číslo 316/16, 316/15, 316/11, 311, 116, 75/2, 123/1 a 78/4, a to z původního zařazení AP-orná půda na nové zařazení AL – trvalé travní porosty. S touto změnou nesouhlasím a žádám o návrat do původního zařazení pozemků jako AP-orná půda.

Odůvodnění: výše uvedené pozemky jsou v katastru nemovitostí, a i v předešlém návrhu Územního plánu Kaliště vedeny jako orná půda a jsou jako orná půda také využívány, to je hospodářsky obdělávány. Na pozemcích zemědělsky hospodaříme s využitím protierozivních opatření a na pozemcích půdní eroze neprobíhá. Změna způsobu využití uvedená v novém návrhu Územního plánu Kaliště by byla změnou proti stávajícímu stavu evidence katastru nemovitostí a stávajícímu způsobu užívání pozemků. Požadovaný stav po změně: zařazení pozemků p.č. 316/16, 316/15, 316/11, 311, 116, 75/2, 123/1 a 78/4 do kategorie AP-orná půda.

Vyhodnocení námítky: **Námitce se částečně vyhovuje zrušením plochy K.AL3.**

Pozemky parc. č. 316/16, 316/15, 316/11 a 311 jsou vymezeny v ploše AP (orná půda), plocha K.AL3 byla zrušena. Pozemek 116 je vymezen v ploše AL (trvalý travní porost). V této části námítky nebylo vyhověno, jelikož předmětný pozemek je součástí nadregionálního biokoridoru NRBK.K61, který je převzat z nadřazené územně plánovací dokumentace.

Pozemek parc. č. 75/2 částečně vymezen v ploše AP (orná půda) a částečně v ploše AL (trvalý travní porost). Plocha AL (K.U1) je na předmětném pozemku ponechána pouze v rozsahu nadregionálního biokoridoru NRBK.K61, který je převzat z nadřazené územně plánovací dokumentace.

Pozemek parc. č. 123/1 zůstává vymezen v ploše AL (trvalý travní porost), lokalita K.AL6.

Pozemek parc. č. 78/4 zůstává vymezen v ploše AL (trvalý travní porost) jako součást lokality K.AL7.

V případě pozemků parc. č. 123/1 a 78/4 nebylo námitce vyhověno z důvodu, že předmětné pozemky jsou součástí půdních bloků vedených dle LPIS jako kultura – trvalý travní porost.

Námitka č. 49 - č.ev. 72801/2025, doručena dne 16.3.2025

autor námítky: Leoš Novotný a Mgr. Ramana Novotná Čiháková

pozemek dotčený námitkou: parc. č. 52, 48, 49, 78/19 a 47/2 v k. ú. Kaliště u Ondřejova

obsah námítky:

1) V novém návrhu Územního plánu Kaliště došlo oproti předešlému návrhu Územního plánu Kaliště ke změně využití pozemku parcelní číslo 52, a to z původního zařazení SV-smíšené obytné venkovské na nové zařazení BV-bydlení venkovské. S touto změnou nesouhlasím a žádám o návrat do původního zařazení pozemku parcelní číslo 52 a to jako SV-smíšené obytné venkovské.

Odůvodnění: na pozemku parcelní číslo 52 stojí velký rodinný dům venkovského charakteru s hospodářským zázemím, který spolu s přílehlou rozlehlou užitkovou zahradou a pastevní plochou pro chov zvířat tvoří velkou venkovskou usedlost projektovanou pro využití jako SV-smíšené obytné venkovské.

Požadovaný stav po změně: zařazení části pozemku p.č. 52 do kategorie SV-smíšené obytné venkovské.

2) V novém návrhu Územního plánu Kaliště došlo oproti předešlému návrhu Územního plánu Kaliště ke změně využití části pozemku parcelní číslo 52, a to z původního zařazení SV-smíšené obytné venkovské na nové zařazení ZZ-zeleň – zahrady a sady. S tímto novým zařazením souhlasím, nicméně žádám o rozšíření zařazení tohoto typu ZZ-zeleň-zahrady a sady i na další dva sousední pozemky, které nyní také tvoří zahradu usedlosti. Jedná se o pozemky parcelní číslo 48 a 49. Dále žádám o zařazení pozemků p.č. 78/19 a 47/2 jako AL-trvalé travní porosty. Tyto pozemky jsou využívány jako pastevní plocha pro chov zvířat.

Odůvodnění: navrhovanou změnou se jedná o uvedení návrhu územního plánu do souladu se stávajícím stavem, kde pozemky p.č. 52, 48 a 49 tvoří zahradu venkovské usedlosti příslušející ke stavbě SV – smíšené obytné venkovské, umístěné na části pozemku p.č. 52. Pozemky p.č. 78/19 a 47/2 jsou užívány jako pastevní plocha pro chov zvířat. Pozemky p.č. 52, 48, 49, 78/19 a 47/2 jsou oploceny a tvoří tak venkovskou usedlost se zahradou a pastevní plochou pro chov zvířat. Územní souhlas s oplocením výše uvedených pozemků zasílám

jako přílohu č. 1 této námitky. Fotografii dokládající stávající stav, to je zahrada venkovské usedlosti, zasílám jako přílohu č. 2 této námitky a půdorys oplocené plochy venkovské usedlosti zasílám jako přílohu č. 3 této námitky.

Požadovaný stav po změně:

zařazení pozemků p.č. 48 a 49 do kategorie ZZ-zeleň – zahrady a sady,

zařazení pozemků p.č. 78/19 a 47/2 do kategorie AL-trvalé travní porosty.

Vyhodnocení námitky: **Námitce se částečně vyhovuje.**

Předmětná část pozemku parc. č. 52 byla zařazena zpět do plochy SV (smíšené obytné venkovské). Požadavek vlastníka je v souladu s cíli a úkoly územního plánování a s urbanistickou koncepcí ÚP Kaliště.

Zbylá část pozemku parc. č. 52 zůstává vymezena jako plocha ZZ (zeleň – zahrady a sady), neboť další rozšiřování zástavby směrem do volné krajiny je v rozporu s koncepcí rozvoje obce. Plocha ZZ je určena právě pro využívání pozemku jako zahrady ke stávajícímu RD č.p. 62 (včetně možnosti umístění doplňkových staveb bydlení dle příslušných podmínek prostorového uspořádání) a zároveň zamezuje případnému dalšímu dělení pozemku a nové výstavbě rodinných domů.

Pozemky parc. č. 48 a 49 jsou vymezeny v ploše AT (trvalé kultury). Pozemky jsou vymezeny jako plocha stabilizovaná s ohledem na zápis v KN.

Zpracovatel na základě námitky konzultoval případnou změnu s DOSS ZPF, který nesouhlasil s rozšířením zastavitelných ploch jejichž součástí plochy ZZ jsou. Na základě dohody s DOSS zpracovatel umožnil převést plochy z orné půdy na nezastavitelné zahrady AT.

Zastavěnými pozemky jsou pouze pozemky parc. č. 52 a st. 713 v k.ú. Kaliště u Ondřejova.

Pozemek par. č. 52 (zahrnut do zastavěného území, funkční plochy ZZ) je zastavěným pozemkem na základě stávající stavby č. p. 62, jejíž umístění bylo možné na základě přechodného ust. §188a zákona č. 183/2006 Sb. (nejpozději do 31.12.2020), jelikož se jedná první sousední pozemek zastavěného území. Další oplocování nezastavěného území je z hlediska územního plánování nepřípustné a nezakládá právo k dalšímu rozšiřování zastavěného území.

Námitce se dále vyhovuje zařazením pozemků parc. č. 78/19 a 47/2 do plochy AL (trvalé travní porosty), lokalita K.AL12. Požadavek vlastníka je v souladu s cíli a úkoly územního plánování a s urbanistickou koncepcí ÚP Kaliště.

Námitka č. 50 - č. ev. 73499/2025, doručena dne 17.3.2025

autor námitky: Štěpán Roman

pozemek dotčený námitkou: parc. č. 587/1 v k. ú. Kaliště u Ondřejova

obsah námitky:

Nesouhlasíme se změnou na našem pozemku parcelní číslo 587/1 v kat. úz. Kaliště u Ondřejova, kde z původní plochy Z24 titul BV (rok 2022) určeného pro výstavbu, nyní změněno na titul AL – louka.

Nesouhlasíme s provedenou změnou a požadujeme navrácení této plochy (pozemek parc. č. 587/1) do SV s možností budoucí výstavby.

I pozemek sousední, označený Z.24 je určen k nové zástavbě.

Nemohli jsme se vyjádřit k novému, nyní projednávanému návrhu ÚP. Nyní projednávaný návrh ÚP je zcela odlišný od původního projednávaného v roce 2022 a nemohlo tak jít o opakované veřejné projednání návrhu ÚP. Starostka obce nikdy neumožnila veřejnosti projednávat tvorbu územního plánu, přitom sami zastupitelé v čele se starostkou obce se zhotovitelem ÚP jednali o výhodných změnách na svých pozemcích (nikdy nepodali žádnou písemnou žádost či námitku po projednání návrhu ÚP v roce 2022) - jedná se o nerovný přístup.

Z textu návrhu ÚP vyplývá, že některým vlastníkům nemovitých věcí byla dána možnost v období od veřejného jednání v roce 2022 do zpracování návrhu ÚP projednávaného 10. 3. 2025 konzultovat s novým zpracovatelem ÚP své požadavky, např. na str. 3 textu odůvodnění ÚP je uvedeno: „Zpracovatel dále provedl konzultace s některými vlastníky...“, nebo na str. 10 textu odůvodnění: „...majitel nemá zájem o zástavbu pro bydlení...“.

Tato možnost však nebyla dána, ale ani umožněna všem vlastníkům nemovitých věcí.

Z nyní zveřejněného návrhu je zřejmé, že největší změny u navržených ploch se týkají např.:

- Plocha Z.08, kde oproti v roce 2022 projednávanému návrhu zmizela plocha zeleně tehdy tvořící cca polovinu původní plochy (plocha ve vlastnictví rodiny starostky).
- Plocha VD – dle textové části (naprosto odlišné od textu v roce 2022 bez podané písemné žádosti o jakoukoliv změnu) lze v této lokalitě provozovat jakoukoliv činnost, včetně stavby bytů a stavby až do

výšky 12 metrů – doopravdy to bude krásná dominanta VPZ v jejím těsném sousedství. Plocha je v majetku zastupitele J. Honce, který jako jeden z mála jednal se zhotovitelem návrhu ÚP (důkaz str. 10 textu odůvodnění: „majitel nemá zájem o zástavbu pro bydlení“). V tomto případě jde o zvýhodnění zastupitele, neboť ostatním vlastníkům nemovitých věcí byla možnost jednat se zhotovitelem ÚP starostkou odepřena, když ho soustavně odmítala pozvat na veřejné projednání ÚP s občany.

Požadují, aby v novém projednání návrhu ÚP byla dána možnost konzultace se zhotovitelem ÚP.

Vyhodnocení námítky: **Námítce se nevyhovuje.**

Pozemek parc. č. 587/1 je vymezen v nezastavěném území jako funkční plocha AL (trvalé travní porosty). Tento pozemek je nezastavěný, dle KN se jedná o druh pozemku trvalý travní porost. Jedná se o zákres stavu. Rozšiřování chatových lokalit o nové zastavitelné pozemky je z hlediska územního plánování problematické. V celé oblasti Poddubí nejsou navrhovány nové plochy pro výstavbu chat nebo rodinných domů (s výjimkou pozemků parc. č. 652/10 a 658/3, které jsou však zastavěnými pozemky se stávajícími rekreačními objekty a jde pouze o změnu využití). Cílem je využít volné pozemky v zastavěném území a renovace stávajících objektů, nikoli rozšiřování zastavitelného území do volné krajiny. Rozloha rozvojových ploch navržených v obci Kaliště (v částech obce, které byly vyhodnoceny pro rozvoj jako vhodnější) je dostačující až hraniční. Poddubí není vhodná pro navrhování nových rozvojových ploch z důvodu nedostatečné dopravní a technické infrastruktury. Navrhovat novou zastavitelnou lokalitu by bylo v rozporu s koncepcí rozvoje lokality Poddubí.

V ÚP je vymezena zastavitelná lokalita Z.24, plocha OK (občanské vybavení komerční). V tomto případě se nejedná o plochy bydlení ale o rozšíření stávajícího objektu občanské vybavenosti. SV P.3 je plocha transformační v rámci zastavěného území.

Námítka č. 51 - č.ev. 73122/2025, doručena dne 17.3.2025

autor námítky: Ing. Jindřich Bulan

pozemek dotčený námitkou: parc. č. 62, 61/1, 352, 353/1, 353/2 v k. ú. Kaliště u Ondřejova

obsah námítky: rozděleno na námítky A-D

obsah námítky A:

Přes pozemky ve vlastnictví namítajícího vlastníka, konkrétně pozemky parc. č. 62 a parc. č. 61/1 v k.ú. Kaliště u Ondřejova vede koridor pro umístění veřejně prospěšné stavby technické infrastruktury „Vodovod Poddubí“. Jedná se o koridor s omezením pro veřejně prospěšnou stavbu ve skupině VT - trasu koridoru výstavby vodovodu, včetně staveb doprovodných, přeložek a dalších zařízení nutných k realizaci vodovodu v části Poddubí. Šíře koridoru je na celou šíři veřejného prostranství, v ostatních případech 3 m od osy na každou stranu.

Namítající vlastník namítá, že návrh územního plánu neodůvodňuje nutnost vedení koridoru VPS přes pozemky namítajícího vlastníka parc. č. 62 a parc. č. 61/1 v k.ú. Kaliště u Ondřejova.

Namítající vlastník namítá a rozporuje uvedené řešení. Namítající vlastník žádá, aby ani koridor pro umístění veřejně prospěšné stavby technické infrastruktury „Vodovod Poddubí“, ani VPS jako taková nezasahovaly na žádný z pozemků v jeho vlastnictví, neboť tímto způsobem dochází k bezdůvodnému a zároveň neodůvodněnému omezení jeho vlastnického práva. Shodně pak namítající vlastník požaduje, aby nebylo pro tento účel možné vyvlastnění, neboť je sledovaného účelu možno jednoznačně dosáhnout pro namítajícího vlastníka šetrnějšími způsoby.

Odůvodnění: Územní plán vymezuje veřejně prospěšnou stavbu označenou jako VT.V1 s možností vyvlastnění. Podle popisu se jedná o koridor pro realizaci veřejně prospěšné stavby technické infrastruktury popsané jako „Vodovod Poddubí“ v celkové délce 5,099 km.

Projednávaný návrh územního plánu je v souladu s ustanovením § 323 odst. 9 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon (dále jen „NSZ“), projednáván podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu.

V principu se obě právní úpravy v otázce vymezování veřejně prospěšných staveb neliší. Oba umožňují vymezit veřejně prospěšnou stavbu pro stavbu veřejné infrastruktury. Oba pojmy NSZ i StavZ definují, byť s mírnými odlišnostmi. Nejzásadnější odlišností je, že StavZ umožňoval vymezit dvě „kategorie“ možností uplatnění vyvlastnění nebo s možností využití předkupního práva, zatímco NSZ umožňuje uplatnit pouze vyvlastnění.

Z výkresu veřejně prospěšných staveb vyplývá, že koridor pro umístění veřejně prospěšné stavby technické infrastruktury „Vodovod Poddubí“ vede zřejmě v celé své délce (či minimálně z velké většiny) po veřejných pozemcích, zpravidla ve vlastnictví obce Kaliště (viz např. pozemky parc. č. 69/1 v k.ú. Kaliště u Ondřejova) či Středočeského kraje (viz např. pozemky parc. č. 1334/15 v k.ú. Kaliště u Ondřejova).

Koridor vedoucí primárně po veřejných pozemcích, zejména v rámci silnice 1081 (pozemky parc. č. 1334/15 v k.ú.

Kaliště u Ondřejova), však v místě pozemků parc. č. 62 a 61/1 „uhýbá“, směřuje přímo po pozemcích namítajícího vlastníka a následně se „vrací“ do své původní trasy, viz:

Návrh územního plánu přitom ani v textové, ani ve výkresové části neobsahuje jedinou zmínku či zdůvodnění, pro takto zvolený způsob.

Soudní praxe umožňuje omezení vlastnického práva, avšak územní plán musí mít ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a případné omezení vlastníka má být činěno jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle.

Shodně, výkladová i soudní praxe tuzemských soudů jsou toho názoru, že by měly být nejdříve zhodnoceny možnosti, kdy by VPS byla umístěna na pozemku obecním a až v případě, že to není možné, pak teprve lze vymezit VPS na soukromém pozemku (k tomu viz zejména rozsudek KS Ostrava č.j. 79 A 9/2014-42 ze dne 19. 2. 2015).

V tomto případě odůvodnění vůbec neposkytuje indicie, zda bylo takové vyhodnocení provedeno či nikoliv, a to zejména s ohledem na situaci, kdy takové pozemky existují a navržená trasa obecního vodovodu zjevně uhýbá na soukromé pozemky.

Namítající vlastník proto namítá, že se jedná o libovůli a diskriminační přístup, neboť pro absentující odůvodnění ani není jako vlastník pozemků a staveb s to zjistit, z jakých důvodů je nutné, aby přes jeho pozemky vedl koridor vedoucí téměř v celé své délce po veřejných pozemcích, čímž je jako jediný, či jeden z mála vlastníků extenzivně omezen na svých vlastnických právech, aniž by pro to existoval důvod, který bude schopen nalézt a přezkoumat v návrhu územního plánu.

V případě pozemků namítajícího vlastníka je zřejmé, že může koridor pokračovat v pozemku parc. č. 1334/15, ze kterého vychází na pozemky parc. č. 62 a 61/1 parc. č. Kaliště u Ondřejova, aby se do předmětného pozemku ve vlastnictví Středočeského kraje z pozemků namítajícího vlastníka opět vrátil.

Namítající vlastník proto žádá o rovnoprávnost a nediskriminační přístup, aby jeho pozemky měly stejné možnosti jako sousední, tzn. aby správní orgán dle ust. § 2 odst. 4 zákona č. 500/2004 Sb., (v celém textu námitek jen „*správní řád*“) dbal na to, aby přijaté řešení odpovídalo okolnostem daného případu, jakož i na to, aby při rozhodování skutkově shodných nebo podobných případů nevznikaly nedůvodné rozdíly.

Výkladová praxe se i na základě existující soudní judikatury rovněž shoduje, že vymezení veřejně prospěšných staveb (zejména s možností vyvlastnění) je přípustné jen tehdy, nejde-li zamýšleného cíle dosáhnout jiným způsobem.

Přitom zejména u staveb technické infrastruktury, které budou uloženy pod zemí (což je bezpochyby případ vodovodu), je postaveno najisto, že cíle může být dosaženo např. zřízením věcného břemene (viz např. rozsudek KS Hradec Králové, č.j. 30 A 4/2019-66 ze dne 26. 8. 2020 nebo rozsudek KS Praha č.j. 55 A 83/2019-45 ze dne 9. 9. 2020), přičemž není nutné samotné pozemky vyvlastňovat.

Namítající vlastník s ohledem na shora uvedené uzavírá, že výsledná podoba návrhu územního plánu Kaliště, které se uvedenými námitkami snaží dosáhnout, a kterou zároveň považuje za zákonnou a věcně správnou: přetrasuje koridor pro umístění veřejně prospěšné stavby technické infrastruktury „Vodovod Poddubí“ tak, aby nezasahoval na žádný z pozemků ve vlastnictví namítajícího vlastníka. Pokud by koridor pro umístění VPS zasahoval na pozemky namítajícího vlastníka, nemělo by být možno pro tento účel vyvlastnění, neboť je sledovaného účelu možno jednoznačně dosáhnout pro namítajícího vlastníka šetrnějšími způsoby.

Vyhodnocení námítky: **Námítce se vyhovuje.**

Odůvodnění: Trasa VT.V1 (VPS, vodovod Poddubí) byla přetrasována na pozemek parc. č. 1334/15 ve vlastnictví Středočeského kraje. Požadavek je v souladu s cíli a úkoly územního plánování a s koncepcí technické infrastruktury dané územním plánem.

obsah námítky B:

Namítající vlastník rozporuje návrh územního plánu Kaliště v části řešení využití pozemku parc. č. 62 v k.ú. Kaliště u Ondřejova a žádá, aby došlo ke změně způsobu využití pozemku parc. č. 62 v k.ú. Kaliště u Ondřejova v části dle přiloženého výkresu na plochu s rozdílným způsobem využití OS.H (OS - občanské vybavení - sport, index H). Odůvodnění: Pozemek parc. č. 62 v k.ú. Kaliště u Ondřejova je ve zveřejněném návrhu územního plánu Kaliště pro opakované veřejné projednání součástí plochy s rozdílným způsobem využití AP – orná půda, a to v celé své evidované výměře 34 702 m².

Namítající vlastník se důvodně domnívá, že jím požadované odlišné řešení části pozemku parc. č. 62 v k.ú. Kaliště u Ondřejova zapadá do koncepce návrhu územního plánu Kaliště.

Namítající vlastník zejména uvádí, že část pozemku parc. č. 62, u níž žádné odlišné řešení, se nachází na kraji sídla a přímo navazuje jak na zastavěné území, tak na stávající komunikaci, tj. silnici 1081. Zároveň by nově vzniklá plocha OS.H ve své východní části navazovala na plochu SV, tzn. splňovala by stejné parametry, jako další

návrhové plochy OS.H v návrhu územního plánu, tj. návrhové plochy Z.08 a Z.09.

Namítající vlastník uvádí, že by na danou plochu chtěl umístit jednoho až dva koně. Dcera (9 let) vlastníka pozemků chce navázat na rodinnou tradici v chovu koní v Kališti a již 2. rokem se jezdecky plně věnuje a připravuje se na závody. Výhledově by se chtěla osamostatnit a vybudovat si vlastní prostor pro koně. Na uvedených pozemcích se navíc v minulosti již koně patřící rodině namítající vlastníka vyskytovaly a jednalo by se o obnovení historického využití daných pozemků.

Část pozemku parc. č. 62, u níž namítající vlastník požaduje změnu způsobu využití dle připojeného výkresu, ve své východní části sousedí rovněž i s plochou náležející do ploch s rozdílným způsobem využití VZ – výroba zemědělská a lesnická. V uvedené části je proto vyloučeno, aby docházelo k rušení.

V jižní části své východní hranice pak pozemek parc. č. 62 sousedí s pozemkem parc. č. 57/2, jehož vlastník (Marie Bystroňová) s uvedenou změnou pozemku vyslovila ústní souhlas.

Z uvedeného důvodu namítající vlastník žádá o změnu části pozemku parc. č. 62 v k.ú. Kaliště u Ondřejova dle přiloženého výkresu na plochu s rozdílným způsobem využití OS.H, když jejím hlavním využitím dle návrhu územního plánu je: „*plochy jsou primárně určené pro sportovní činnosti spojené s hipoaktivitami – chovem koní a bydlením majitele*“.

Návrh územního plánu se již ve své urbanistické koncepci hlásí ke stabilizaci cestní sítě pro vymezení turistických tras i cyklotras, cyklostezek a případně i hiposteze a hipotras, když uvedenou koncepci rozvíjí v rámci hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití mnoha ploch s rozdílným způsobem využití (AP, AT, AL apod.).

Níže namítající vlastník připojuje Výkres požadovaného odlišného řešení pozemku parc. č. 62 v k.ú. Kaliště u Ondřejova, dle kterého žádá o změnu. Část pozemku nově vymezená jako plocha s rozdílným způsobem využití OS.H by měla výměru cca 10.000 m², čímž by se opět nijak neodlišovala od již existujících návrhových ploch se shodným způsobem využití, tzn. ploch Z.08 a Z.09, když plocha Z.09 disponuje rozlohou cca 10.500 m² a plocha Z.08 čítá cca 8.500 m².

Namítající vlastník s ohledem na shora uvedené uzavírá, že výsledná podoba návrhu územního plánu Kaliště, které se uvedenými námitkami snaží dosáhnout, a kterou zároveň považuje za zákonnou a věcně správnou: změnit způsob využití pozemku parc. č. 62 v k.ú. Kaliště u Ondřejova v části dle přiloženého výkresu na plochu s rozdílným způsobem využití OS.H (OS - občanské vybavení - sport, index H).

Vyhodnocení námítky: Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Pozemek parc. č. 62 byl rozdělen rozhodnutím o dělení pozemku (12/2025) na pozemky parc. č. 62/1 a 62/2. Oba tyto pozemky (tedy původní pozemek parc. č. 62) jsem zařazený do plochy AP (orná půda). Pozemky jsou součástí nezastavěného území dle dosud platné hranice zastavěného území vymezené samostatným postupem. Koncepcí ÚP je nerozšiřovat zastavitelného území do volné krajiny. Požadavek je v rozporu s koncepcí rozvoje obce Kaliště.

obsah námítky C:

Namítající vlastník zdvořile upozorňuje na vnitřní rozpornost návrhu územního plánu Kaliště v části týkající se (návrhové) zastavitelné plochy Z.16. Jak výroková část, tak odůvodnění návrhu se liší v maximálním počtu rodinných domů, které má uvedená plocha umožňovat.

Namítající vlastník žádá, aby došlo ke sjednocení celého návrhu územního plánu Kaliště tak, aby veškeré jeho části obsahovaly maximální počet 8 RD.

Zároveň namítající vlastník namítá a rozporuje možnost vyvlastnění pozemků či jejich částí, které náleží do VPS dopravní infrastruktury označené jako plocha VD.Z.16 (pozemky parc. č. 352 a 353/1 v jeho vlastnictví).

Odůvodnění: Jak výroková část, tak část odůvodnění návrhu územního plánu se liší v počtu maximálního počtu rodinných domů v návrhové zastavitelné ploše Z.16. Na níže uvedených výňatcích namítající vlastník shrnuje části, kde se rozpor vyskytuje.

Součástí návrhu územního plánu jsou dále plochy pro veřejně prospěšné stavby ve skupině VT a VD, v těchto plochách lze pozemky a stavby pro potřeby navrhovaného účelu vyvlastnit. Jednou z takových ploch je i plocha označená jako VD.Z.16 pro tvrzené nutné zaokružování komunikace.

S uvedeným řešením namítající vlastník nesouhlasí a žádá o jeho odstranění, aby nebylo možné pro uvedený účel jeho pozemky či části vyvlastnit.

Namítající vlastník uvádí, že má-li pořizovatel územního plánu stanovit zákazy a omezení či vymezení veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, musí tak v první řadě zkoumat, zda takové zákazy, omezení či stanovení VPS jsou způsobilé dosáhnout sledovaného účelu.

Pokud ano, je dále nutné zkoumat, zda v mezích pravomocí správního orgánu existují jiná než zvažovaná opatření, která sledovaný cíl naplňují v podobné míře, ale ve vztahu k základním právům adresáta šetrnějším způsobem.

Neexistuje-li za shora popsaných podmínek jiné opatření, je třeba, aby správní orgán důsledně zvážil, zda omezení základních práv je přiměřené ve vztahu ke chráněnému veřejnému zájmu.

Namítající vlastník proto žádá, aby pořizovatel územního plánu nalezl k jeho právům šetrnější řešení, které stále povede ke sledovanému cíli a pro tento účel je připraven pořizovateli či zpracovateli poskytnout veškerou součinnost.

Namítající vlastník s ohledem na shora uvedené uzavírá, že výsledná podoba návrhu územního plánu Kaliště, které se uvedenými námitkami snaží dosáhnout, a kterou zároveň považuje za zákonnou a věcně správnou: umožní v (návrhové) zastavitelné ploše označené jako Z.16 8 RD, (tzn. dojde ke sjednocení výrokové části a odůvodnění v tom smyslu, že obě uvedené části budou obsahovat 8 RD) a zároveň nebude pro plochu VPS dopravní infrastruktury označenou jako VD.Z.16 umožňovat vyvlastnění.

Vyhodnocení námítky: **Námítce se částečně vyhovuje sjednocením předmětných částí textu ÚP.**

Odůvodnění: Jedná se o nesprávnost, a tedy bylo opraveno. Maximální počet RD byl stanoven na 6.

Mezi OVP a ZOVP došlo k dohodě s namítajícím a lokalita byla na základě této dohody upravena a namítající potvrdil konečné řešení tím, že nedal připomínku k 2. opakovanému veřejnému projednání.

obsah námítky D:

Územní plán dále vymezuje plochu změny v krajině označenou jako KL.1 (doplnění lesního porostu), která je tvořena pozemkem parc. č. 353/2 v k.ú. Kaliště u Ondřejova ve vlastnictví namítajícího vlastníka.

Namítající vlastník namítá, že návrh územního plánu neodůvodňuje nutnost uvedené změny, se kterou nesouhlasí. Namítající vlastník namítá a rozporuje uvedeně řešení. Namítající vlastník žádá, aby došlo k zařazení pozemku parc. č. 353/2 v k.ú. Kaliště u Ondřejova v celém jeho rozsahu do ploch s rozdílným způsobem využití AL – trvalé travní porosty.

Odůvodnění: Vlastník s uvedeným řešením obsaženým v návrhu územního plánu nesouhlasí a rozporuje ho z více důvodů. Na pozemku parc. č. 353/2 v Kaliště u Ondřejova v současné době probíhá rekultivace a vlastník chce pozemek i do budoucna zachovat jako trvalý travní porost.

Namítající vlastník dále namítá, že dané řešení může být považováno za libovůli. V návrhu územního plánu Kaliště pro veřejné projednání se pozemek parc. č. 353/2 nacházel ve stabilizované ploše s rozdílným způsobem využití ZP – Zeleň přírodního charakteru. Dle vědomí namítajícího vlastníka uvedený stav nikdo nenamítal. Přesto jsou nyní snahy o změnu využití pozemku proti vůli jejího vlastníka.

Dle KN se v okolí pozemku parc. č. 353/2 v k.ú. Kaliště u Ondřejova nachází celá řada pozemků, jež obsahují lesní porost. Viz např. pozemky parc. č. 411/1, 411/2 apod. V územním plánu jsou však tyto pozemky vedeny jako součásti ploch AL – Trvalé travní porosty a změna se na ně nevztahuje. Uvedené pozemky si tedy zachovávají též režim a náležitost k ploše rozdílného způsobu využití, jako v případě veřejného projednání v roce 2022.

Namítající vlastník proto namítá, že soudní praxe umožňuje omezení vlastnického práva, avšak územní plán musí mít ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a případné omezení vlastníka má být činěno nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle.

Dle názoru namítajícího vlastníka neexistuje rozumný důvod pro doložený nerovný přístup k vlastníkům přilehlých pozemků. Jedná se o neodůvodněný zásah do vlastnického práva namítajícího vlastníka, který nemá zájem o změnu funkčního využití na LU – lesní všeobecné.

Namítající vlastník dodává, že návrhem územního plánu vytvářený lesní pozemek v těsné blízkosti ČOV zakládá nežádoucí situaci jak pro vlastníka pozemku, tak pro obec Kaliště jako vlastníka sousedních pozemků, na kterých se nachází stavba ČOV. Jedná se o zcela nestrategický krok zakládající situaci s vysokým rizikem sporů.

Zejména případné udržování lesa a stromů v něm bude přímo ohrožovat stavbu ČOV. Vlastník tedy z důvodu obavy z případné náhrady škody les a vzrostlé stromy udržovat odmítá, protože i probíhá rekultivace. Ba naopak, vlastník bude velmi pravděpodobně ze strany obce žádán o preventivní zásahy (viz níže).

Vzdálenost 30 m od hranice lesa ve smyslu ust. § 14 odst. 2 zákona č. 289/1995 Sb., (dále jen „LesZ“), zakládá „dotčenost“ dotčeného orgánu (orgánu státní správy lesa), tj. jeho pravomoc posoudit dle výše odkazovaných ustanovení možnost plánované výstavby.

V současné době se přitom ve vzdálenosti do 30 m od stavby ČOV les, resp. PUPFL, nenachází. Návrh územního plánu proto plochou změny v krajině označenou jako K.L1 zakládá složitější situaci pro případné povolení jakékoliv změny stavby ČOV, či povolení jakýchkoliv staveb s ČOV souvisejících. Jedná se o nestrategickou pozici lesa vůči kritické infrastruktuře obce Kaliště. Při do budoucna očekávané nutnosti intenzifikace ČOV je přitom daný krok rovněž v rozporu se zájmem obce.

V reakci na existenci lesa v blízkosti staveb, natož pak stavby ČOV, nastávají konfliktní situace, které způsobují tlak na les v podobě požadavků vlastníků staveb na preventivní opatření za účelem jejich ochrany. V případě

staveb ve vzdálenosti jednotek metrů od lesa tato problematika je či později bude vysoce aktuální. Na takové situace pak pamatuje soukromé i veřejné právo, takže vedle nástrojů občanského zákoníku existuje i v LesZ příslušná úprava (ust. § 22), podle níž *jsou investoři povinni zabezpečit stavby nezbytně nutnými opatřeními před škodami, které by měly původ v lese (např. sesuv půdy, padání kamenů, pády stromů nebo jejich částí, přesahy větví a kořenů, zastínění, laviny), přičemž taková opatření lze činit i přímo v lese s tím, že konkrétní rozsah a způsob stanoví příslušný orgán veřejné správy. Vlastník lesa je povinen provedení opatření strpět.*

Provázání tzv. ochranného pásma lesa ve smyslu ust. § 14 odst. 2 LesZ a bezpečnostní problematiky ve smyslu ust. § 22 LesZ už byla potvrzena i rozhodnutími soudů – klíčovým je zejména rozsudek Krajského soudu v Praze č.j. 46 A 117/2015 ze dne 19. 12. 2017 (podpořený rozsudkem Nejvyššího správního soudu č.j. 1 As 2/2018-37 ze dne 31.7. 2018), v němž soud uznal za legitimní, když je v rámci správního uvážení aplikována koncepce ochrany lesa založená na prevenci před následnými opatřeními za účelem ochrany staveb. Soud zde mimo jiné konstatuje: *„Již ve fázi povolování staveb je třeba preventivně bránit vzniku situace, kdy by hrozilo, že na pozemcích určených k plnění funkcí lesa by v budoucnu bylo třeba provést opatření dle § 22 lesního zákona, jen aby tím byla ochráněna stavba, která je předmětem povolení.“*

V případě návrhu ÚP Kaliště pak naopak pořizovatel zakládá nežádoucí situaci jak pro vlastníka kritické infrastruktury, tj. ČOV, který se vystavuje riziku v případném povolovacím procesu, tak i pro namítajícího vlastníka, po němž bude následně obec požadovat preventivní prořezy, aby mohla zajistit ochranu ČOV. Takové zásahy a namítajícímu vlastníkovi vzniklé škody spojené s existencí lesa by však dle vlastníka byly vzniklé v příčinné souvislosti s činností obce a žádal by za ně náhradu.

Namítající vlastník s ohledem na shora uvedené uzavírá, že výsledná podoba návrhu územního plánu Kaliště, které se uvedenými námitkami snaží dosáhnout, a kterou zároveň považuje za zákonnou a věcně správnou: plocha změny v krajině označené jako KL.1 (doplnění lesního porostu) bude odstraněna a pozemek parc. č. 353/2 v k.ú. Kaliště u Ondřejova bude součástí plochy s rozdílným způsobem využití AL - trvalé travní porosty.

Vyhodnocení námítka: **Námítka se vyhovuje.**

Odůvodnění: Pozemek parc. č. 353/2 v k. ú. Kaliště u Ondřejova je dle ÚP vymezen v nezastavěném území ve funkční ploše AL (trvalé travní porosty). Původně navrhovaná plocha K.L1 (plocha LU – lesní všeobecné) byla z ÚP vypuštěna. Požadavek je v souladu s cíli a úkoly územního plánování a s koncepcí ÚP Kaliště.

Námítka č. 52 - č. ev. 73213/2025, doručena dne 17.3.2025

autor námítka: Marek Zandt

pozemek dotčený námitkou: parc. č. 944, 949, 911/2,914, 858/1, 858/2, 859/2, 1010 v k. ú. Lensedly

obsah námítka: rozděleno na námítka A-E

obsah námítka A:

Namítající vlastník namítá, že jím vlastněné pozemky parc. č. 944 a 949 v k. ú. Lensedly jsou v návrhu územního plánu zařazeny do ploch s rozdílným způsobem využití ZZ – zeleň – zahrady a sady.

Namítající vlastník rozporuje uvedené řešení a navrhuje změnu způsobu využití svých pozemků parc. č. 944 a 949 tak, aby byly uvedené pozemky součástí ploch s rozdílným způsobem využití SV – smíšené obytné venkovské, které umožňují zastavění stavbami pro trvalé bydlení, což je využití daných pozemků, jež vlastník na daných pozemcích dlouhodobě plánuje realizovat.

Odůvodnění: Namítající vlastník uvádí, že v návrhu územního plánu Kaliště pro veřejné projednání (2022) byl pozemek parc. č. 944 v k.ú. Lensedly součástí plochy s rozdílným způsobem využití SX – SMÍŠENÉ OBYTNÉ venkovské v památkové zóně a jednalo se o plochu STABILIZOVANOU.

Pro namítajícího vlastníka proto bylo šokem, když ve zveřejněném návrhu pro opakované veřejné projednání (2025) objevil pozemek parc. č. 944 v k.ú. Lensedly jako součást plochy s rozdílným způsobem využití ZZ – zeleň – zahrady a sady, když i tentokrát se dle návrhu ÚP jedná o stabilizovaný stav.

Uvedený stav vlastník namítá a požaduje, aby jak pozemek parc. č. 944, tak pozemek parc. č. 949 byly součástí ploch s rozdílným způsobem využití SV – smíšené obytné venkovské a umožňovaly výstavbu stavby pro trvalé bydlení.

V návaznosti na opakované veřejné projednání konané dne 10.3.2024 namítající vlastník dále uvádí, že pozemek parc. č. 944 v k.ú. Lensedly disponuje přípojkou elektřiny, vody, jakož i přípojkou kanalizační, a to dle pravomocných rozhodnutí či jiných úkonů věcně a místně příslušného stavebního úřadu. Za uvedený účelem má vlastník rovněž uzavřena četná smluvní ujednání, ať již se Středočeským krajem, obcí Kaliště apod.

Namítající vlastník v souvislosti se „zasíťováním“ pozemku parc. č. 944 dodává, že dne 23.8.2018 věcně a místně

příslušný orgán územního plánování, tj. Městský úřad v Říčanech, vydal závazné stanovisko, kterým shledal přípustný záměr novostavby rodinného domu na pozemku parc. č. 944 v k.ú. Lensedly po splnění podmínek. Obsahově shodné stanovisko bylo následně týž dotčeným orgánem vydáno i dne 28.1.2019.

Dle rozhodnutí Městského úřadu Říčany ze dne 29.4.2015 (závazné stanovisko orgánu státní památkové péče) pak byla posouzena možnost povolení oplocení pozemků parc. č. 944 a 949 se závěrem o přípustnosti realizace záměru. Oplocení nebylo realizováno pouze z důvodu sousedských dohod.

Namítající vlastník proto uvádí, že pozemek parc. č. 944 disponuje funkčními a povolenými přípojkami elektřiny, vody a kanalizace a je proto připraven na jeho využití dle návrhu územního plánu pro veřejné projednání (2022). Se změnou způsobu využití na ZZ namítající vlastník nesouhlasí a namítá ji.

Soudní praxe umožňuje omezení vlastnického práva, avšak územní plán musí mít ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a případné omezení vlastníka má být činěno jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle.

Návrh územního plánu judikaturou požadovaným podmínkám nekonvenuje. Pro přehlednost doplňuji k odůvodnění námítky výňatek z hlavního výkresu návrhu ÚP, který zjevnou diskriminaci bez dalšího prokazuje. S ohledem na dosud uvedené tímto vlastník namítá, že se jedná o zjevnou libovůli a diskriminační přístup, neboť pro absentující odůvodnění ani není jako vlastník pozemků a staveb s to zjistit, z jakých důvodů se jeho pozemek parc. č. 944, který byl v roce 2022 součástí stabilizované plochy SX, umožňující výstavbu rodinného domu, po veřejném projednání, navíc bez existující námítky, mění na součást plochy ZZ, rovněž stabilizovanou (sic!), a to aniž by došlo k jakémukoli faktické změně na daném pozemku.

Souběžně pak pozemky v těsné blízkosti pozemku namítajícího vlastníka parc. č. 944 v k.ú. Lensedly, tj. pozemek parc. č. 936/1, 936, 941, a 1383 a 1381 se po veřejném projednání staly namísto součástí ploch ZS (stabilizované), součástí ploch s rozdílným způsobem SV, tzn. v opačném režimu se z pozemků nezastavitelných, staly pozemky určené k zastavění.

Namítající vlastník namítá, že z pohledu cílů a úkolů územního plánování je zcela nelogické a nesprávné, aby jedna parcela, která se neodlišuje od sousedních pozemků a všechny vizuálně tvoří jeden funkční celek, náležela do zcela jiné plochy s rozdílným způsobem využití než ostatní pozemky, se kterými tvoří uvedený funkční celek. Jedná se o neodůvodněný zásah do vlastnického práva namítajícího vlastníka.

Namítající vlastník proto žádá o rovnoprávnost a nediskriminační přístup, aby jeho pozemky měly stejné možnosti jako pozemky sousední, tzn. aby správní orgán dle ust. § 2 odst. 4 správní řádu dbal na to, aby přijaté řešení odpovídalo okolnostem daného případu, jakož i na to, aby při rozhodování skutkově shodných nebo podobných případů nevznikaly nedůvodné rozdíly.

Dle názoru namítajícího vlastníka proto neexistuje rozumný důvod pro doloženou diskriminaci a nerovný přístup k vlastníkům přilehlých pozemků. Namítajícímu vlastníkovi návrh územního plánu pro opakované veřejné projednání neumožňuje výstavbu, zatímco ostatním vlastníkům pozemků zahrnutých do dané lokality umožňuje široké možnosti výstavby.

Zvolené řešení dle namítajícího vlastníka dále neodůvodněně zasahuje do jeho práv, když zásadně zasahuje do jeho vlastnictví a narušuje legitimní očekávání a kontinuitu územního plánování tím, že zcela změnil způsob využití pozemků, aniž by pro takový postup existoval důvod. Takový důvod navíc zcela absentuje i v návrhu územního plánu, který k takto bezprecedentní situaci zcela mlčí.

Návrh územního plánu postrádá jakékoli odůvodnění, které by (nejen z hlediska veřejného zájmu) ospravedlňovalo změnu způsobu využití shora vymezených pozemků. Návrh ÚP redukuje zastavitelnou plochu pro bydlení v uvedené lokalitě jen a pouze vůči namítajícímu vlastníkovi, a to změnou funkčního využití ZZ zeleň – zahrady a sady. To vše bez podložení dostatečně závažnými důvody, opírajícími se buď o relevantní změnu okolností, nebo o to, že původní řešení je věcně nesprávné.

Důkaz:

- rozhodnutí Městského úřadu Říčany ze dne 29.4.2015 (závazné stanovisko orgánu státní památkové péče) o přípustnosti záměru oplocení pozemků parc. č. 944 a 949,
- územní souhlas Městského úřadu Mnichovice s umístěním vodovodní přípojky na pozemku parc. č. 944 ze dne 7.9.2015,
- smluvní ujednání uzavřená s obcí Kaliště a Středočeským krajem,
- závazné stanovisko orgánu územního plánování ze dne 23.8.2018,
- závazné stanovisko orgánu územního plánování ze dne 28.1.2019.

V kontextu úprav v jednotlivých verzích návrhu územního plánu Kaliště nelze uvedené změny vnímat jinak než jako zcela nahodilé, netransparentní, až účelové. Přesouvání pozemků mezi poměrně podstatně rozdílnými plochami s rozdílným způsobem využití bez adekvátního odůvodnění, nelze chápat jinak než jako svévoli ve smyslu výše uvedené judikatury tuzemských soudů.

Z hlediska urbanistické koncepce, která je jedním z nejdůležitějších prvků návrhu územního plánu, pak takovéto

vymezení nedává smysl vůbec. Pozemky se nachází ve velmi výhodné poloze ke stávající pozemní komunikaci, jsou tedy dopravně velmi dobře obslužitelné. Všechny okolní pozemky jsou navíc zařazeny do plochy s rozdílným způsobem využití SV a na některých již stojí objekty. Přitom i tyto pozemky jsou součástí vesnické památkové zóny.

Návrh tak v tomto ohledu obtížně obstojí i ve vazbě na cíle a úkoly územního plánování podle § 18 a 19 StavZ, neboť návrh je dokončován v souladu s § 323 odst. 9 zákona č. 283/2021 Sb. podle StavZ. Zejména se jedná o ustanovení § 18 odst. 1, 3 a 4 a dále § 19 odst. 1 písm. c), e) a i) StavZ.

Pokud podobný požadavek vyplynul ze stanoviska příslušného dotčeného orgánu (zde zřejmě orgánu státní památkové péče), pak by měla zmínka o tomto požadavku být jasně uvedena i v odůvodnění vlastního návrhu územního plánu. Samo stanovisko dotčeného orgánu je sice součástí spisu k územnímu plánu, není však samostatně dostupné. Vlastník pozemku by měl být ze samotného odůvodnění územního plánu schopen zjistit, proč došlo v průběhu jednotlivých verzí návrhu územního plánu k takovýmto změnám a odkud k jejich provedení vzešel požadavek. Bez toho nemůže v plném rozsahu uplatnit svá práva.

Přitom samo stanovisko dotčeného orgánu je sice pro pořizovatele (i zastupitelstvo) závazné, avšak je překonatelné řešením rozporu. Pokud tedy vyplynul tento požadavek ze stanoviska dotčeného orgánu, měl pořizovatel vyvolat rozpor postupem podle § 4 odst. 8 StavZ právě s odkazem na výše uvedené cíle a úkoly územního plánování. Za jejich naplňování je totiž zodpovědný nejen projektant územního plánu, ale také pořizovatel a hájení cílů a úkolů územního plánování je možné a nutné považovat za veřejný zájem, což lze dovodit mj. i z § 4 odst. 2 StavZ, ale také z konstantní soudní judikatury k cílům a úkolům územního plánování, která je považuje za základní principy celé právní úpravy územního plánování (např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 20. 1. 2010, čj. 1 Ao 2/2009 – 86, rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 18. 1. 2011 čj. 1 Ao 2/2010 – 185 a další).

Namítající vlastník proto uvádí, že pokud je důvodem změny závazné stanovisko, mělo by dojít k řešení rozporu, jak uvedeno výše. Pro tyto účely je namítající vlastník připraven poskytnout svoji součinnost. Namítající vlastník se závěrem domnívá, že dotčený orgán, v tomto případě zřejmě orgán státní památkové péče, může svůj nesouhlas uplatnit i v případě přearování předmětných pozemků do ploch SV, a to v případném povolenacím procesu dle zákona č. 20/1987 Sb., (ve formě závazného stanoviska či formou odlišnou). Blokování uvedené plochy v rozporu s urbanistickou koncepcí a cíli a úkoly územního plánování již při pořizování územního plánu proto nelze z pohledu namítajícího vlastníka akceptovat.

Namítající vlastník s ohledem na shora uvedené uzavírá, že výsledná podoba návrhu územního plánu Kaliště, které se uvedenými námitkami snaží dosáhnout, a kterou zároveň považuje za zákonnou a věcně správnou, by měla obsahovat následující: pozemky parc. č. 944 a 949 budou součástí ploch s rozdílným způsobem využití SV – smíšené obytné venkovské a budou umožňovat zastavění stavbami pro trvalé bydlení.

Vyhodnocení námítky: **Námítce se nevyhovuje**

Odůvodnění: Pozemky parc. č. 944 a 949 v k.ú. Lensedly jsou dle ÚP vymezeny v zastavěném území jako funkční plocha ZZ (zeleň – zahrady a sady). Pozemky byly vyloučeny z plochy určené pro výstavbu RD (původní označení v návrhu pro společné jednání a veřejné projednání SX) z důvodu nevhodnosti pro novou výstavbu z hlediska památkové péče. Územní plán musí stanovit podmínky, které zajistí jejich ochranu před zástavbou jak novými domy, tak umístováním dalších menších staveb souvisejícím s bydlením (přístavky, altány atp.), které jsou pro prostředí VPZ nevhodné. Památkovou hodnotu VPZ představuje právě jejich dochované kompaktní urbanistické uspořádání, které je dokladem jejich historického vývoje. Zastavování dosud nezastavěných ploch zeleně, zahrad a sadů je z hlediska zájmu památkové péče nežádoucí. Předmětné pozemky jsou vymezeny jako funkční plocha ZZ také na základě opakovaného požadavku Odboru kultury a památkové péče, Krajský úřad Středočeského kraje, který byl uplatněn v koordinovaných stanoviscích Krajského úřadu Středočeského kraje k návrhu územního plánu Kaliště ve fázi společného jednání (č.j. 59834/2018/KUSK) a znovu ve fázi veřejného projednání (č.j. 34340/2022/KUSK).

Ve stanovisku č.j. 34340/2022/KUSK je mj. uvedeno:

„V návaznosti na naše předchozí stanovisko k návrhu územního plánu SZ_059834/2018/KUSK požadujeme úpravu zařazení ploch ve východní část VPZ Lensedly z ploch SX určených pro zástavbu do ploch ZS a stanovení podrobných podmínek pro jejich využití – týká se zejména pozemků vedených v KN jako zahrady - p. č. 935, 944, 945 (pozn. na poz. 950/2 je již z minulosti stavba). Odůvodnění viz naše předchozí stanovisko k návrhu územního plánu SZ_059834/2018/KUSK, požadavky k plochám SX a požadavky k této lokalitě, uplatněné ve stanovisku k předchozímu pořizovanému územnímu plánu.“

Ve stanovisku č.j. 59834/2018/KUSK je mj. uvedeno:

„Pozemky zahrad a sadů v území VPZ, preferujeme zařadit do ploch ZELENĚ soukromá a vyhrazená (navrhujeme vytvoření další typu ploch ZELENĚ soukromá a vyhrazená v památkové zóně), kde by byly specifikovány následující

podmínky: Podmínky prostorového uspořádání: strana 13 / 19 Plochy zahrad a dvorů usedlostí jsou nezastavitelné s výjimkou drobných hospodářských stavení tradičního charakteru (např. chlívky, kůlny apod.). V případě nemožnosti zvláštního kategorizace zahrad u RD, požadujeme stanovit podrobné podmínky využití těchto ploch, tak aby byla zajištěna ochrana zahrad a sadů před nežádoucí zástavbou. - Plochy zahrad v SV části VPZ požadujeme vyjmout z ploch SX a zařadit do sousedních ploch NS – plochy smíšené nezastavěného území, (případně do jiného typu ploch ZELENĚ v památkové zóně). Odůvodnění: Územní plán musí stanovit podmínky, které zajistí jejich ochranu před zástavbou jak novými domy, tak umísťováním dalších menších staveb souvisejícím s bydlením (přístavky, altány atp.), které jsou pro prostředí VPZ nevhodné. Památkovou hodnotu VPZ představuje právě jejich dochované kompaktní urbanistické uspořádání, které je dokladem jejich historického vývoje. Zastavování těchto ploch zeleně, zahrad a sadů je z hlediska zájmu památkové péče nežádoucí. Viz připomínky k zadání ÚP. Kategorizace zahrad byla řešena u v minulosti pořizovaného územního plánu, kdy OKPP KÚSK vydal nesouhlas s tehdy navrhovanou změnu využití ploch zahrad ve VPZ, viz naše stanovisko SZ_130050/2011/KUSK a vyjádření NPÚ-321-5405/2008 ze dne 12. 6. 2008.“

Pořizovateli ani obci nevyplyvá žádná povinnost vyvolávat rozpor se stanoviskem dotčeného orgánu. V tomto případě nebyl shledán důvod zpochybňovat odborné posouzení orgánu památkové péče.

Zmíněná závazná stanoviska orgánu územního plánování (ze dne 23.8.2018 a 28.1.2019) nesouvisí s pořizováním a návrhem nového územního plánu. V závazných stanoviscích dle §96b zákona č. 183/2006 Sb. je posouzen soulad předloženého záměru s aktuálně platnou územně plánovací dokumentací, což v případě Kaliště byla hranice zastavěného území vymezené samostatným postupem dle stavebního zákona. Tato závazná stanoviska nedávají (a ani dávat nemohou) žádný příslib pro budoucí zahrnutí pozemku do funkční plochy při procesu zpracování nového územního plánu. Stejně tak další rozhodnutí a vydaná vyjádření jsou vázána na aktuálně platnou územně plánovací dokumentaci (tj. hranici zastavěného území), nikoli návrh nového územního plánu.

Pozemek parc. č. 944 v k.ú. Lensedly je veden jako druh pozemku zahrada a pozemek parc. č. 949 v k.ú. Lensedly jako trvalý travní porost také dle KN. Jedná se tedy také o zákres stavu.

obsah námítky B:

Návrh územního plánu Kaliště vymezuje plochu změny v krajině označenou jako K.AT1 (založení sadu v krajině), která je tvořena pozemkem parc. č. 911/2 v k.ú. Lensedly ve vlastnictví namítajícího vlastníka. Namítající vlastník namítá, že návrh územního plánu neodůvodňuje nutnost uvedené změny, se kterou nesouhlasí a nebyla s ním nijak konzultována. Namítající vlastník namítá a rozporuje uvedené řešení. Namítající vlastník zdvořile žádá, aby pozemek parc. č. 911/2 v k.ú. Lensedly nebyl plochou změny v krajině K.AT1 (založení sadu v krajině), ale byl změněn způsob jeho využití dle namítajícím vlastníkem přiloženého grafického znázornění. U menší části pozemku parc. č. 911/2 žádá namítající vlastník o zařazení do ploch SV – smíšené obytné venkovské. U převážné části pozemku pak zařazení do ploch ZZ – zeleň – zahrady a sady. Zařazení převážné části pozemku parc. č. 911/2 v k.ú. Lensedly do plochy ZZ – zeleň – zahrady a sady bylo během opakovaného veřejného projednání dne 10. 3. 2025 diskutováno a vyhodnoceno ze strany zpracovatele a pořizovatele jako možné.

Odůvodnění: Plochu SV žádá namítající vlastník rozšířit směrem k dálnici a jižnímu pozemku parc. č. 915/2, jejíž vlastník s takovým postupem vyslovil souhlas. Naopak, není žádáno o rozšíření na severní pozemek parc. č. 913. Ve své severní části by pozemek zůstal od sousedního pozemku parc. č. 906/2 oddělen zahradou, tj. pozemkem parc. č. 913 ve vlastnictví namítajícího vlastníka.

Vlastník zároveň žádá o nahrazení plochy změny v krajině K.AT1 (založení sadu) plochou ZZ – zeleň – zahrady a sady, která odpovídá jeho představám o využití pozemku a zároveň zapadá do koncepce a podoby návrhu územního plánu Kaliště, dle něhož jsou sousední pozemky shodně součástí ploch s rozdílným způsobem využití ZZ – zeleň – zahrady a sady.

Pokud by nebylo ze strany pořizovatele vyhověno žádosti o změnu v podobě rozšíření SV o tuto malou část dle přiloženého grafického znázornění, žádá namítající vlastník o přeřazení celé plochy K.AT1 do ploch s rozdílným způsobem využití ZZ – zeleň – zahrady.

Namítající vlastník s ohledem na shora uvedené uzavírá, že výsledná podoba návrhu územního plánu Kaliště, které se uvedenými námitkami snaží dosáhnout, a kterou zároveň považuje za zákonnou a věcně správnou, by měla obsahovat následující: pozemek parc. č. 911/2 v k.ú. Lensedly nebude tvořit plochu změny v krajině K.AT1 (založení sadu v krajině), ale bude změněn způsob jeho využití dle namítajícím vlastníkem přiloženého grafického znázornění (menší část plochy by měla být nově zařazena do SV, větší část plochy do ZZ).

Vyhodnocení námítky: **Námítce se částečně vyhovuje zařazením celého pozemku do plochy ZZ.**

Odůvodnění: Pozemek parc. č. 911/2 v k.ú. Lensedly je dle ÚP Kaliště vymezen v zastavitelném území jako funkční plocha ZZ (zeleň – zahrady a sady), lokalita Z.ZZ7. Požadavku bylo vyhověno, jelikož pozemek dotváří plochu

zahrad, které navazují na zastavěné území. Požadavek je v souladu s cíli a úkoly územního plánování a s koncepcí rozvoje a využití obce Kaliště. Požadavku zařazení části pozemku do funkční plochy SV se nevyhovuje z důvodu nevhodnosti rozšiřovat zastavitelné území v této lokalitě (vesnická památková zóna, dopravní dostupnost, urbanistická koncepce ÚP). Plocha ZZ je určena právě pro využívání pozemku jako zahrady k přilehlému stávajícímu objektu včetně možnosti umístění doplňkových staveb dle příslušných podmínek prostorového uspořádání a zároveň zamezuje další případné zástavbě hlavními objekty.

obsah námítky C:

Namítající vlastník namítá, že jím vlastněný pozemek parc. č. 914 v k.ú. Lensedly je v celé své rozloze zařazen do plochy s rozdílným způsobem využití ZZ – zeleň – zahrady a sady.

Namítající vlastník rozporuje uvedené řešení a zdvořile navrhuje změnu způsobu využití menší části svého pozemku parc. č. 914 v k.ú. Lensedly dle přiloženého grafického znázornění tak, že bude pozemek parc. č. 914 v této části přiléhající k pozemku parc. č. 912/2 a části pozemku parc. č. 911/2 nikoliv plochou ZZ – zeleň – zahrady a sady, nýbrž bude nově součástí plochy SV – smíšené obytné venkovské.

Odůvodnění: Namítající vlastník žádá o drobné rozšíření dané plochy SV, která by nově neměla obsahovat malý „výkus“. Zahrnutí i této menší části do plochy SV umožní lepší a předvídatelnější využití plochy označené jako SV, a to jak z pohledu namítajícího vlastníka, tak i správních orgánů (při vyjadřování ke stavebním úpravám, stavbám, terénním úpravám apod., nebudou vznikat spory o tom, zda uvedené zasahuje do plochy SV či je ještě součástí „výkusu“ ZZ. S uvedenou drobnou změnou zároveň vyslovil souhlas vlastník sousedního pozemku par. č. 915/2 v k.ú. Lensedly, pan Jan Havlíček. Důkaz: - *Vlastnoručně podepsaný souhlas vlastníka sousedních nemovitostí s rozšířením plochy SV dle náčrtu.*

Namítající vlastník s ohledem na shora uvedené uzavírá, že výsledná podoba návrhu územního plánu Kaliště, které se uvedenými námitkami snaží dosáhnout, a kterou zároveň považuje za zákonnou a věcně správnou, by měla obsahovat následující: pozemek parc. č. 914 v k.ú. Lensedly bude ve své části přiléhající k pozemku parc. č. 912/2 a části pozemku parc. č. 911/2 nikoliv plochou ZZ – zeleň – zahrady a sady, nýbrž bude nově součástí plochy SV – smíšené obytné venkovské, a to v rozsahu dle přiloženého grafického znázornění.

Vyhodnocení námítky: **Námitce se vyhovuje.**

Část pozemku parc. č. 914 v k.ú. Lensedly je dle ÚP Kaliště vymezena v zastavěném území ve funkční ploše SV (smíšené obytné venkovské). Zbýlá část tohoto pozemku zůstává zařazena do funkční plochy ZZ (zeleň – zahrady a sady). Požadavku bylo vyhověno, jelikož je v souladu s cíli a úkoly územního plánování a s urbanistickou koncepcí ÚP. Jedná se o malou část pozemku, která však logicky dotváří plochu SV na sousedním pozemku parc. č. 912/2. Ze stejného důvodu byla do funkční plochy SV zařazena i část pozemku parc. č. 913 v k.ú. Lensedly, která sousední s pozemkem 912/2 z druhé strany.

obsah námítky D:

Namítající vlastník namítá, že jím vlastněné pozemky parc. č. 858/1, 858/2, 859/2 v k.ú. Lensedly, jsou v návrhu ÚP zařazen do plochy s rozdílným způsobem využití AL – trvalé travní porosty. Namítající vlastník namítá a rozporuje uvedené řešení. Namítající vlastník zdvořile žádá, aby pozemky parc. č. 858/1, 858/2, 859/2, v návrhu ÚP zařazen do plochy s rozdílným způsobem využití AL – trvalé travní porosty, nebyly součástí ploch s rozdílným způsobem využití AL, ale byly nově součástí ploch s rozdílným způsobem využití OS.H. – občanské vybavení – sport, index H, nebo ZZ – zeleň – zahrady a sady.

Odůvodnění: Namítající vlastník žádá o rovnoprávnost v možnosti využití pozemků a v této souvislosti žádá o změnu využití a zařazení svých pozemků parc. č. 858/1, 858/2, 859/2 v k.ú. Lensedly do ploch s rozdílným způsobem využití OS.H či ZZ.

Vlastníkem je žádáno o změnu způsobu využití jeho pozemků, které dle návrhu územního plánu Kaliště pro opakované veřejné projednání navazují na pozemky, které jsou návrhem zařazené do stejných ploch s rozdílným způsobem využití, o které žádá namítající vlastník.

Zařazením pozemků parc. č. 858/1, 858/2, 859/2 v k.ú. Lensedly by proto mohla být dotvořena lokalita v návrhu čítající zatím jen plochy Z.08 a Z.09, která by se vyznačovala chovem koní, resp. (sportovními) činnostmi spojenými s hipoaktivitami. Koně se v této části sídla koneckonců nachází již dnes.

Pokud by nebylo ze strany pořizovatele vyhověno žádosti vlastníka o změnu předmětných pozemků na součást plochy OS.H, žádá namítající vlastník o přearažení celé plochy čítající pozemky parc. č. parc. č. 858/1, 858/2, 859/2 v k.ú. Lensedly do ploch s rozdílným způsobem využití ZZ zeleň – zahrady, které mu umožní lepší využití a bude přitom shodně jako v případě plochy OS.H navazovat na plochy stejného využití, tj. sousední pozemky v plochách

ZZ.

Namítající vlastník s ohledem na shora uvedené uzavírá, že výsledná podoba návrhu územního plánu Kaliště, které se uvedenými námitkami snaží dosáhnout, a kterou zároveň považuje za zákonnou a věcně správnou, by měla obsahovat následující: pozemky parc. č. 858/1, 858/2, 859/2, v návrhu ÚP zařazené do plochy s rozdílným způsobem využití AL – trvalé travní porosty, budou nově součástí ploch s rozdílným způsobem využití ZZ – zeleň – zahrady a sady, nebo OS.H. – občanské vybavení – sport, index H.

Vyhodnocení námítky: **Námítce se částečně vyhovuje zahrnutím části pozemku 858/1 do plochy ZZ**

Pozemky parc. č. 858/2, 859/2 a část pozemku parc. č. 858/1 v k.ú. Lensedly zůstávají dle ÚP vymezeny v nezastavěném území ve funkční ploše AL (trvalé travní porosty). Zbylá část pozemku parc. č. 858/1 v k.ú. Lensedly je dle ÚP vymezena v zastavitelném území ve funkční ploše ZZ (zeleň – zahrady a sady) – tato část pozemku dotváří lokalitu označenou Z.ZZ7. Požadavku bylo vyhověno v části, kde pozemek uzavírá a dotváří hranici zastavitelného území v dané lokalitě.

Na základě námítky zpracovatel konzultoval možnost vymezení této plochy do ZZ a dotčený orgán KUSK ZPF nesouhlasil. Na základě dohody s DOSS byla plocha K.AT1 změněna na Z.ZZ7 a její hranice byla zarovnána na jihu se zastavěným územím, na severu se zastavitelnou plochou Z.08 s tím, že není důvodné zbylou zemědělskou plochu o výměře 0,8 ha měnit na zastavitelné zahrady.

obsah námítky E:

Územní plán dále vymezuje plochu změny v krajině označenou jako K.PK2 (obnovení prostupnosti krajinou), která je tvořena mimo jiné pozemkem parc. č. 1010 v k.ú. Lensedly ve vlastnictví namítajícího vlastníka. Namítající vlastník namítá, že návrh územního plánu neodůvodňuje nutnost uvedené změny, se kterou nesouhlasí a nebyla s ním diskutována.

Namítající vlastník namítá a rozporuje uvedené řešení. Namítající vlastník zdvořile žádá, aby pozemek parc. č. 1010 v k.ú. Lensedly nebyl součástí plochy změny označené jako K.PK2 (obnovení prostupnosti krajinou), ale aby nově došlo k zařazení pozemku parc. č. 1010 v k.ú. Lensedly do ploch s rozdílným způsobem využití AP – orná půda, tzn. aby si pozemek zachoval stejnou využitelnost a náležitost do ploch, jako v případě návrhu pro veřejné projednání v roce 2022. K této námítce se dále váže vyjádření – podnět namítajícího vlastníka č. 1 v závěru tohoto podání.

Odůvodnění: Uvedená námitka byla vznesena a diskutována již na opakovaném veřejném projednání dne 10.3.2025. Vynětí pozemku parc. č. 1010 v k.ú. Lensedly z plochy změny v krajině označené jako K.PK2 (obnovení prostupnosti krajinou), bylo při opakovaném veřejném projednání vyhodnoceno ze strany zpracovatele a pořizovatele jako možné. Namítající vlastník poté dodává, že v návrhu územního plánu Kaliště pro veřejné projednání (2022) byl pozemek parc. č. 1010 v k.ú. Lensedly shodně součástí plochy s rozdílným způsobem využití NZ – Plochy zemědělské – orná půda. Namítající vlastník proto žádá o vrácení stavu tak, jak ho návrh územního plánu znal v rámci veřejného projednání v roce 2022.

Namítající vlastník s ohledem na shora uvedené uzavírá, že výsledná podoba návrhu územního plánu Kaliště, které se uvedenými námitkami snaží dosáhnout, a kterou zároveň považuje za zákonnou a věcně správnou, by měla obsahovat následující: pozemek parc. č. 1010 v k.ú. Lensedly nebude součástí plochy změny v krajině označené jako K.PK2, nýbrž bude součástí plochy s rozdílným způsobem využití AP – orná půda, stejně jako v případě návrhu územního plánu pro veřejné projednání (2022).

Namítající vlastník závěrem dodává, že jím vlastněný pozemek parc. č. 1008 v k.ú. Lensedly je v návrhu ÚP zařazen do plochy s rozdílným způsobem využití AP – orná půda. Pozemek je přitom funkčně spojen s pozemkem parc. č. 1010, k němuž směřuje námitka č. 5. Namítající vlastník tímto dává na vědomí, že bude-li se obec nadále vyvíjet tímto směrem, čemuž dle něho napovídá i snaha o zanesení cesty (plocha změny v krajině označené jako K.PK2) do návrhu ÚP, bude mít zájem o změnu funkčního využití pozemku parc. č. 1008 v k.ú. Lensedly. Vlastník proto tímto způsobem zdvořile dává podnět k budoucí změně.

Namítající vlastník shodně s vyjádřením – podnětem č.1 uvádí, že jím vlastněné pozemky parc. č. 1072, 1074, 1089/6 a 1076/5 jsou v návrhu ÚP zařazené do různých ploch s rozdílným způsobem využití (AL, AP, DS). Namítající vlastník tímto dává na vědomí, že bude-li se obec nadále vyvíjet tímto směrem, čemuž i v tomto případě dle něho napovídá snaha o zanesení cesty do návrhu ÚP, bude mít zájem o změnu funkčního využití pozemků parc. č. 1072, 1074, 1089/6 a 1076/5 v k.ú. Lensedly. Vlastník proto tímto způsobem zdvořile dává podnět k budoucí změně.

Namítající vlastník tímto dává na vědomí, že bude-li se obec nadále vyvíjet tímto směrem, čemuž i v tomto případě dle něho napovídá rozšiřování zastavitelných ploch, např. nová zastavitelná plocha Z.05, bude mít zájem o změnu funkčního využití pozemku parc. č. 965 v k.ú. Lensedly.

Vyhodnocení námítky: **Námítce se vyhovuje.**

Pozemek parc. č. 1010 v k.ú. Lensedly je dle ÚP vymezen v nezastavěném území ve funkční ploše AP (orná půda). Pozemek je veden jako orná půda také dle KN, zde se jedná o zákres stavu. Požadavek je v souladu s cíli a úkoly územního plánování a s koncepcí územního plánu Kaliště.

Námítka č. 53 - č. ev. 73760/2025, doručena dne 17.3.2025

autor námítky: Ing. Jana Havlíčková

pozemek dotčený námítkou: parc. č. 816/16, 850/20, 918/7 a 1349/1 v k. ú. Lensedly

obsah námítky: rozděleno na námítky A-H

obsah námítky A:

Přes pozemky ve vlastnictví namítajícího vlastníka, konkrétně pozemky parc. č. 816/16 a 850/20 v k. ú. Lensedly, vede VPS označená jako VD.DS1, tj. VPS dopravní infrastruktury k zajištění přístupu ke stávajícím chatovým osadám o celkové rozloze 0,0329 ha. Shodná plocha je v návrhu ÚP zároveň vymezena jako návrhová zastavitelná plocha označená jako Z.DS1 (vybudování přístupu k chatové osadě).

Namítající vlastník namítá, že uvedená cesta k zajištění soukromých rekreačních zálib některých vlastníků okolních staveb nesplňuje definici veřejně prospěšné stavby dle StavZ (§ 2), ale jedná se o snahu zneužít územní plán pro vlastní potřebu, když o uvedené cestě je v současné době veden soudní spor. Uvedená údajně veřejně prospěšná stavba ve skutečnosti vede k rekreačním objektům osadníků a areálu sportoviště ve vlastnictví Osady Šacung, z.s., Lensedly č. ev. 24, 25165 Kaliště.

Namítající vlastník namítá a rozporuje uvedené řešení. Namítající vlastník žádá, aby návrh územního plánu neobsahoval ani veřejně prospěšnou stavbu s označením VD.DS.1, ani návrhovou zastavitelnou plochu Z.DS1 na jeho pozemcích parc. č. 816/16, 850/20 v k. ú. Lensedly. Sledovaný účel je již zajištěn pro namítajícího vlastníka šetrnějším způsobem (zatížením věcným břemenem).

Odůvodnění:

Dle namítajícího vlastníka by návrh územního plánu neměl plochy VD.DS1 a Z.DS1 vůbec obsahovat hned z několika důvodů. Předně, veřejně prospěšnou stavbou se dle StavZ, konkrétně dle ust. § 2, rozumí: „stavba pro veřejnou infrastrukturu určená k rozvoji nebo ochraně území obce, kraje nebo státu, vymezená ve vydané územně plánovací dokumentaci.“. Tento účel cesta zcela jistě neplní, když je směřována k soukromým rekreačním objektům a areálu místních osadníků, který je využíván pro jejich rekreaci a občasné sportovní turnaje, což vyplývá i ze zařazení těchto pozemků a staveb do ploch s rozdílným způsobem využití RI.

V návrhu územního plánu je k účelu plochy Z.DS1 doslova uvedeno (viz str. 6 a 9 textové části):

Z.DS1, 0,0329 ha - vybudování přístupu k chatové osadě; komunikace musí být provedena jako zpevněná mechanicky zpevněným kamenivem, nesmí být kryta žádnou souvislou zpevněnou vrstvou; její dimenze musí odpovídat pouze lehkému zatížení osobními vozidly.

Z.DS1, 0,0329 ha, vybudování přístupu k chatové osadě; stabilizace stávajícího příjezdu a možnost vypořádání majetkoprávních vztahů včetně vynětí ze ZPF a stabilizace cesty.

Dále, ze stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje k podstatné úpravě návrhu územního plánu Kaliště, č.j. 162463/2024/KUSK ze dne 20. 1. 2025, vyplývá, že na pozemcích parc. č. 816/16 a 850/20 v k. ú. Lensedly nesmí být zástavba, ani dojít k zpevňování povrchů, viz citace: „Krajský úřad na základě výše zmíněných skutečností požaduje z důvodu průchodnosti území pro obojživelníky, aby bylo na plochách Z.DS1 a K.PK1 vyloučeno takové funkční využití, které by kolidovalo s jejich ochrannými podmínkami dle ust. § 50 zákona č. 114/1992 Sb. například se jedná o zástavbu a zpevňování povrchů.“

Navíc, rozhodnutím Městského úřadu v Říčanech č.j. 51477/2025 – MURI/OSÚ/19 ze dne 3.3.2025 jsou „terénní úpravy a započatá stavba komunikace“, na pozemcích parc. č. 816/16 a 850/20 v k.ú. Lensedly, černému stavebníkovi, tj. Osadě Šacung, z.s., nařízeny k odstranění.

Namítající vlastník nesouhlasí se zařazením pozemků parc. č. 816/16 a 850/20 v k.ú. Lensedly ani do návrhových zastavitelných ploch, ani s tím, aby byly vymezeny jako VPS, dokonce pak s možností vyvlastnění (sic!).

Průjezd přes zemědělské pozemky parc. č. 816/16 a 850/20 v k.ú. Lensedly do Osady Šacung je předmětem dlouhodobých sporů mezi namítajícím vlastníkem a osadníky, v současné době je však zajištěn (viz níže).

Namítající vlastník pak považuje za nešťastné a samozřejmě i nesprávné, když se tento spor promítá do návrhu územního plánu. Namítající vlastník si pak klade řečnickou otázku, zda je uvedený stav náhodou, zvláště za situace, kdy je místostarosta obce, tj. Radim Sklenář, zároveň členem Osady Šacung. Radim Sklenář je navíc dle textové části návrhu ÚP i pověřený zastupitel pro ÚP: viz str. 2 textové části návrhu ÚP: „Na zasedání

zastupitelstva dne 2.10.2024 byl určeným zastupitelem pro ÚP zvolen p. Radim Sklenář.“

Namítající vlastník uvádí, že má-li pořizovatel územního plánu stanovit zákazy a omezení či vymežit veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, musí tak v první řadě zkoumat, zda takové zákazy, omezení či stanovení VPS jsou způsobilé dosáhnout sledovaného účelu.

Pokud ano, je dále nutné zkoumat, zda v mezích pravomocí správního orgánu existují jiná než zvažovaná opatření, která sledovaný cíl naplňují v podobné míře, ale ve vztahu k základním právům účastníků šetrnějším způsobem. Neexistuje-li za shora popsaných podmínek jiné opatření, je třeba, aby správní orgán důsledně zvážil, zda omezení základních práv je přiměřené ve vztahu ke chráněnému veřejnému zájmu.

Ve věci uvedené cesty je rovněž vedeno soudní řízení a na uvedených pozemcích je na základě jeho výsledku zřízeno věčné břemeno průchodu a průjezdu, což je možné ověřit z katastru nemovitostí. Přístup k pozemkům Osady Šacung, z.s. je zajištěn věčným břemenem, protože je zřejmé, že účelu vzniku obou ploch, tj. VD.DS.1 a Z.DS1 již bylo dosaženo soukromoprávně. Pro úplnost namítající vlastník uvádí, že účelem obou ploch dle návrhu ÚP je: „*vybudování přístupu k chatové osadě.*“

Při opakovaném veřejném projednání návrhu ÚP dne 10. 3. 2025 byl zpracovatel ÚP na existující a v KN zapsané věčné břemeno na pozemcích parc. č. 816/16 a 850/20 upozorněn, kdy z následné komunikace při opakovaném veřejném projednání vyplynulo, že by za takových okolností cesta v ÚP být nemusela.

Se stavbou komunikace na pozemcích parc. č. 816/16 a 850/20 v k. ú. Lensedly také nesouhlasí dotčený orgán, který se k aktuálnímu návrhu ÚP vyjádřil (viz výše). Návrh cesty na pozemcích parc. č. 816/16 a 850/20 v k. ú. Lensedly je proto v rozporu se stanoviskem Krajského úřadu.

Namítající vlastník pak uvádí, že není zřejmé, z jakého důvodu není v lokalitě výskytu silně chráněných živočichů zakreslen biokoridor, či jiná ochrana.

Není ani zřejmé, na základě jakých skutečností došlo ke změně návrhu ÚP u uvedených pozemků, tj. k jejich označení za veřejně prospěšnou stavbu, z jakého podnětu, či na základě jakého vyhodnocení.

Namítající vlastník s ohledem na uvedené požaduje, aby návrh územního plánu neobsahoval ani veřejně prospěšnou stavbu s označením VD.DS.1, ani návrhovou zastavitelnou plochu Z.DS1 na jeho pozemcích parc. č. 816/16, 850/20 v k. ú. Lensedly, natož pak možnost pro účely cesty vyvlastnit.

Vyhodnocení námítky: Námítce se vyhovuje.

Pozemky parc. č. 816/16 a 850/20 v k.ú. Lensedly jsou vymezeny v návrhové funkční ploše MU (smíšené nezastavěného území všeobecné), lokalita K.PK1 s podmínkami: „zachování zpřístupnění chatové osady, komunikace musí být provedena jako zpevněná mechanicky zpevněným kamenivem, nesmí být kryta žádnou souvislou zpevněnou vrstvou; její dimenze musí odpovídat pouze lehkému zatížení osobními vozidly, zbylá část plochy nesmí být zpevněna.“ Plocha MU bylo v rámci procesu pořizování ÚP odsouhlasena dotčeným orgánem. Veřejně prospěšná stavba (původně označená jako VD.DS1) byla z návrhu vypuštěna.

obsah námítky B:

Namítající vlastník namítá, že se na pozemku parc. č. 918/7 v k. ú. Lensedly ve skutečnosti žádné vodní toky, vodní plochy, koryta vodních toků a jiné související plochy pro vodohospodářství nenacházejí. Tyto vodní toky, či cokoli subsumovatelné pod vymezení ploch s rozdílným způsobem využití WT, se nenachází ani v okolí pozemku parc. č. 918/7, protože vlastník žádá o zařazení pozemku parc. č. 918/7 v k. ú. Lensedly do plochy s rozdílným způsobem využití AL – trvalé travní porosty.

Vyhodnocení námítky: Námítce se vyhovuje.

Pozemek parc. č. 918/7 v k.ú. Lensedly je vymezen v návrhové ploše AL (trvale travní porosty), lokalita K.AL13. Požadavek je v souladu s cíli a úkoly územního plánování, dotčený orgán zahrnutí pozemku do plochy AL nerozporoval.

obsah námítky C:

Namítající vlastník namítá chybné zakreslení hranic vesnické památkové zóny Lensedly (VPZ).

Namítající vlastník tímto žádá, aby návrh územního plánu napravit nesprávné vymezení hranic vesnické památkové zóny Lensedly (VPZ) ve všech svých částech (textové i výkresové).

Odůvodnění:

Namítající vlastník nesouhlasí s chybným zakreslením VPZ tak, jak je uvedena ve výkresové části návrhu územního plánu, kde je do VPZ zakreslen pozemek ve vlastnictví namítajícího vlastníka, který však není součástí VPZ.

Dle vyhlášky ministerstva kultury č. 249/1995 Sb. o prohlášení území historických jader vybraných obcí a jejich částí za památkové zóny (dále i jen „vyhláška“), konkrétně její přílohy, nejsou pozemky parc. č. 918/2, 921/3 ani 1349/1 v k. ú. Lensedly uvedeny jako pozemky, jejichž hranice by vymezovaly VPZ, tedy tyto pozemky nejsou součástí VPZ Lensedly.

Vyhláška ve svém ust. § 2 doslova uvádí: „*Hranice územních zón a jejich rozsahu jsou vymezeny v příloze této vyhlášky a jsou graficky vyznačeny v mapách...*“, nicméně jakékoliv grafické vyznačení v mapách musí vycházet ze znění vyhlášky č. 249/1995 Sb. a nemůže do grafického vyznačení zahrnovat pozemky, či jejich části, které vyhláška neuvádí. Grafické vyznačení není nedílnou součástí vyhlášky, nebylo zveřejněno ve sbírce zákonů a zásadně neodpovídá textu (vyjmenovaným parcelním číslům pozemků) uvedeném ve vyhlášce.

Nesprávné a vyhlášce neodpovídající grafické znázornění VPZ Lensedly nemůže být podkladem pro zakres VPZ do výkresové části návrhu územního plánu.

Namítající vlastník proto požaduje vynětí pozemku parc. č. 1349/1 v k. ú. Lensedly v jeho vlastnictví ze všech textových i výkresových částí návrhu územního plánu, v nichž je tento pozemek součástí VPZ Lensedly, neboť se jedná o chybu, jak odůvodněno výše.

Vyhodnocení námítky: **Námítce se nevyhovuje.**

Vymezení hranice vesnické památkové zóny (VPZ) není předmětem návrhu územního plánu. Jedná se o data, která jsou přebírána od poskytovatele dat z územně analytických podkladů (ÚAP). Hranice VPZ je součástí odůvodnění, nikoli výroku územního plánu. Chce-li žadatel zpřesnit data, je třeba toto vyžadovat u jejich poskytovatele.

obsah námítky D:

Namítající vlastník namítá nesprávnost textové části (bodů 16 na str. 17 textové části výroku) návrhu územního plánu, která již byla předmětem námítky vznesené ústně při veřejném projednání konaném dne 10. 3. 2025 a žádá nápravu dle níže uvedeného odůvodnění.

Odůvodnění:

Chybný a závadový text se konkrétně nachází v bodě 16 na str. 17 textové části výroku návrhu ÚP Kaliště, viz „*...soulad s požadavky ÚP nenahrazuje závazné stanovisko orgánu památkové péče. Týká se zejména staveb ve vesnické památkové zóně Lensedly, ale i v jejím okolí.*“

Uvedení tohoto textu bylo předmětem námítky a diskuse mezi namítajícím vlastníkem a pořizovatelem a zpracovatelem návrhu ÚP již na opakovaném veřejném projednání konaném dne 10. 3. 2025 s tím závěrem, že odstranění dané věty z výrokové části, či případně jakékoliv další textové části, kde by se daná či obsahově shodná věta objevovala, je možné.

Namítající vlastník proto v souladu s dohodou z opakovaného veřejného projednání tímto žádá odstranění věty: „*Týká se zejména staveb ve vesnické památkové zóně Lensedly, ale i v jejím okolí.*“ z textu uvedeného na str. 17, část f 3. bod 16. textové části výroku návrhu ÚP, jakož i z jakýchkoliv jiných částí návrhu ÚP, kde by se tato či obsahově shodná věta, objevovala.

Vyhodnocení námítky: **Námítce se vyhovuje.**

Předmětná část věty „a v jejím okolí“ byla odstraněna. Požadavek není v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

obsah námítky E:

Namítající vlastník namítá provedení a částečnou neúplnost textového vymezení hlavního využití plochy s rozdílným způsobem využití SV – smíšené obytné venkovské.

Namítající vlastník žádá o doplnění vymezení hlavního využití plochy SV – smíšené obytné venkovské tak, aby nově obsahovala i v textu dále podtržená slova, tj., aby textové vymezení hlavního využití plochy s rozdílným způsobem využití znělo po provedené změně následovně: a) *hlavní využití: bydlení s užitkovými zahradami a chovem domácího zvířectva a hospodářských zvířat, provozování řemeslné výroby, výrobních služeb a zemědělství v rámci samostatných hospodářských staveb, spojené s komerčními nebo hospodářskými aktivitami (např. prodejna, domácí řemeslná výroba, administrativa, služby) bez nadměrných negativních vlivů na okolí (např. hluk, zápach, nadměrná doprava apod.)*“

Zbýlé části textového vymezení hlavního, přípustného, podmíněně přípustného či nepřípustného využití plochy s rozdílným způsobem využití SV namítající vlastník nenamítá a nežádá v tomto směru změnu.

Odůvodnění:

V úvodu opakovaného veřejného projednání návrhu územního plánu dne 10.3. 2025 zpracovatel ÚP obecně vysvětlil důvody provedených rozsáhlých změn návrhu ÚP souladem s novými zákony, územní studií a koncepcemi. Některé změny návrhu územního plánu tomuto zdůvodnění ovšem neodpovídají.

Například podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití SV – smíšené obytné venkovské. Typické pro venkovské bydlení je zemědělství a chovatelství nejen domácího zvířectva, ale také hospodářských zvířat.

Namítající vlastník proto požaduje uvedenou skutečnost zohlednit a doplnit tímto způsobem textové vymezení hlavního využití plochy s rozdílným způsobem využití SV – smíšené obytné venkovské tak, aby vymezení hlavního využití po změně znělo: *a) hlavní využití: bydlení s užitkovými zahradami a chovem domácího zvířectva a hospodářských zvířat, provozování řemeslné výroby, výrobních služeb a zemědělství v rámci samostatných hospodářských staveb, spojené s komerčními nebo hospodářskými aktivitami (např. prodejna, domácí řemeslná výroba, administrativa, služby) bez nadměrných negativních vlivů na okolí (např. hluk, zápach, nadměrná doprava apod.)*“.

Namítající vlastník alternativně uvádí, že by za tímto účelem mohl být vytvořen index plochy s rozdílným způsobem využití SV, který bude uvedené doplnění obsahovat nad rámec všeho již nyní obsaženého v hlavním, přípustném a podmíněně přípustném využití a do této plochy by mohly být umístěny pozemky namítajícího vlastníka, které jsou v návrhu ÚP součástí ploch s rozdílným způsobem využití SV. Namítající vlastník to však považuje za řešení krajní a sledovaného účelu by mělo být možno dosáhnout i výše uvedenou drobnou změnou textu hlavního využití plochy s rozdílným způsobem využití SV.

Vyhodnocení námítky: **Námítce se vyhovuje.**

Hlavní využití plochy SV (smíšené obytné venkovské) bylo doplněno o „...a hospodářských zvířat, včetně koní.“ Požadavek je v souladu s cíli a úkoly územního plánování a s koncepcí ÚP Kaliště. Dotčený orgán neměl k upravenému řešení připomínky.

obsah námítky F:

Namítající vlastník namítá textovou část návrhu územního plánu, konkrétně pak text nacházející se na str. 19 odůvodnění návrhu ÚP: *„Oplocování pozemků je regulováno v návrhu, regulace je v souladu s koncepcí ÚP – umožňuje oplocení technické z důvodu např. založení lesní školky, nebo zemědělské oplocení – vždy ale zůstává požadavek na zachování prostupnosti územím.“* Namítající vlastník požaduje z textové části (odůvodnění) návrhu ÚP vypustit větu: *„...vždy zůstává požadavek na prostupnost územím.“*

Odůvodnění:

Namítající vlastník namítá, že odkazovaná věta by mohla při striktním výkladu resultovat v likvidaci chovu ovcí, protože pokud by nešlo oplotit pastvinu, nebylo by možno dál v této zemědělské činnosti pokračovat.

Dle namítajícího vlastníka není objektivně možné, aby se v pastevním areálu, kde jsou celoročně umístěna zvířata (pastviny ohrazené např. el. ohradníkem) volně pohybovali lidé na koních, na motorkách, pěšky se psy na volno atd. Zvířata potřebují klid. Stejně je to i v pastevním areálu skotu.

Alternativně lze namítanou větu precizovat tak, aby bylo zřejmé, že je možno pastevní areály a další obdobné plochy pro zemědělství a hospodaření nadále oplocovat, jak z logiky věci vyžadují.

Vyhodnocení námítky: **Námítce se částečně vyhovuje úpravou (doplněním) předmětného textu.**

Odůvodnění: Namítaná část textové části odůvodnění bylo upravena (doplněna) takto: *„(...) vždy ale zůstává požadavek na zachování prostupnosti územím, který nekoliduje se zemědělským využitím ploch.“* Doplněk je v souladu s cíli a úkoly územního plánování a s koncepcí ÚP Kaliště. Dotčený orgán neměl k upravenému řešení připomínky.

obsah námítky G:

Namítající vlastník vznáší procesní námítku, kdy některým vlastníkům pozemků a staveb dotčených návrhem řešení proti návrhu územního plánu obce Kaliště bylo dle textové části návrhu ÚP, ale i dle dění a vyjádření na opakovaném veřejném projednání dne 10.3.2025, umožněno zasahovat do pořizování změn návrhu ÚP po veřejném projednání, tj. zejména vyjadřovat se k pozměňovanému návrhu ÚP v procesu změn (2022-2025), zatímco jiným nikoliv.

Odůvodnění:

Z textu návrhu ÚP vyplývá, že některým vlastníkům nemovitých věcí byla dána možnost v období od veřejného jednání v roce 2022 do zpracování návrhu ÚP projednávaného 10. 3. 2025, konzultovat s novým zpracovatelem ÚP své požadavky, např. na str. 3 textu odůvodnění ÚP je uvedeno: *„Zpracovatel dále provedl konzultace s*

některými vlastníky...“, nebo na str. 10 textu odůvodnění: „...majitel nemá zájem o zástavbu pro bydlení...“.

Tato možnost však nebyla dána, ale ani umožněna, všem vlastníkům nemovitých věcí v řešeném území. Namítající vlastník sám opakovaně žádal na veřejném zasedání zastupitelstva obce Kaliště, aby zpracovatel územního plánu byl na zastupitelstvo pozván a mohl občanům připravovaný územní plán vysvětlit. Uvedená možnost však byla odmítnuta, a ani se nikdy neprojevila do zápisu ze schůze zastupitelstva.

Jak se však podává ze samotného textu návrhu územního plánu, nemožnost diskutovat změny návrhu územního plánu byla zřejmě selektivní a neuplatnila se na všechny stejně. Dle názoru namítajícího vlastníka proto neexistuje rozumný důvod pro doloženou diskriminaci a nerovný přístup k vlastníkům pozemků.

Z upraveného návrhu pro opakované veřejné projednání je pak zřejmé, že změny u navržených ploch se týkají i těch ploch, jejichž vlastníci měli možnost zasáhnout do změny návrhu ÚP, např. změny u ploch ve vlastnictví osoby, která měla možnost zasáhnout do podoby návrhu ÚP. Viz str. 10 odůvodnění návrhu ÚP „*majitel nemá zájem o zástavbu pro bydlení*“). Majitelem plochy je zastupitel obce. Nebo v případě zcela odlišného koncepčního pojetí rozsáhlé plochy Z.08, ve které byla (oproti v roce 2022 projednávanému návrhu) odstraněna plocha zeleně, tehdy tvořící cca polovinu původní plochy (jedná se o plochu ve vlastnictví rodiny starostky obce).

Namítající vlastník proto požaduje, aby v případném novém veřejném (či jiném) projednání návrhu ÚP byla dána možnost konzultace se zpracovatelem ÚP umožněna nediskriminačně, tzn. aby všichni vlastníci měli stejné možnosti při uplatnění svých práv.

Vyhodnocení námítky: **Námítce se nevyhovuje.**

Projednání návrhu územního plánu probíhá nediskriminačně tak, jak ukládá stavební zákon. Byli doručeny veřejné vyhlášky s návrhy ÚP v jednotlivých fázích, ve kterých mohl každý uplatnit připomínky a vlastníci dotčených pozemků námítky. Na základě čehož namítající takto činí. Zpracovatel v rámci své činnosti může a nemusí konzultovat jednotlivá řešení s vlastníky nad rámec procesu dle stavebního zákona. Stejně tak účast na zasedáních zastupitelstva zákon neukládá a ani nezakazuje.

Dále odůvodněno na straně 4 textové části odůvodnění územního plánu Kaliště takto:

„Zpracovatel dále provedl konzultace s některými vlastníky a podle potřeb sídla i majetkoprávních možností upravil návrh tak, aby odpovídal urbanistické koncepci sídla, ale aby byl také realizovatelný. Větší zásah do návrhu také přinesla aktualizace katastrální mapy, kde některé návrhové plochy jsou již zastavěné.

Pozn. po veřejném projednání: konzultace byly vyvolány výhradní potřebou zpracovatele, a to pouze v místech, kde návrh pro VJP neodpovídal současným potřebám ve vymezení ploch, či jejich regulaci (např. 4 různé druhy ploch RZV na jednom pozemku apod.).“

obsah námítky H:

Namítající vlastník namítá a rozporuje řešení návrhu územního plánu, který zahrnuje jeho pozemek parc. č. 1349/1 v k. ú. Lensedly částečně do plochy s rozdílným způsobem využití MU – Smíšené nezastavěného území všeobecného. Na části tohoto pozemku a v zemědělské stavbě bez čísla popisného a evidenčního na pozemku parc. č. 56 v k.ú. Lensedly ve vlastnictví člena rodiny namítajícího vlastníka probíhá intenzivní zemědělská prvovýroba, což je v ploše MU vyloučeno.

Namítající vlastník toto řešení rozporuje a žádá změnu, neboť uvedené řešení návrhu územního plánu pro něj může znamenat výrazné škody.

Namítající vlastník rozporuje uvedené řešení a zdvořile navrhuje změnu způsobu využití části jeho pozemku parc. č. 1349/1 v k.ú. Lensedly zasahující do plochy s rozdílným způsobem využití MU, a to dle přiloženého grafického znázornění tak, že uvedená část pozemku parc. č. 1349/1 v k.ú. Lensedly bude nově součástí plochy s rozdílným způsobem využití VZ – výroba zemědělská a lesnická.

Namítající vlastník výslovně uvádí, že námítka se netýká té části pozemku parc. č. 1349/1 v k.ú. Lensedly, která náleží do plochy s rozdílným způsobem využití SV – smíšené obytné venkovské.

Odůvodnění:

Rodinní příslušníci namítajícího vlastníka jsou zemědělskými podnikateli a v přilehlé zemědělské usedlosti mají registrovanou provozovnu. Namítaná část pozemku parc. č. 1349/1 v k.ú. Lensedly je proto využívána způsobem, který spíše odpovídá ploše s rozdílným způsobem využití VZ – *výroba zemědělská a lesnická*. Plocha MU v návrhu územního plánu proto nezohledňuje skutečný stav a zejména probíhající zemědělskou prvovýrobu, jakož i podnikatelskou činnost rodiny namítajícího vlastníka, kterou návrh územního plánu ohrožuje.

Důkaz: - osvědčení o zápisu do evidence zemědělského podnikatele, - registrační lístek provozovny.

Namítající vlastník navíc nepožaduje nic, co by návrh ÚP neznal a neumožňoval v jiných místech a na jiných pozemcích. Viz výňatek níže zobrazující zemědělskou plochu VZ v Kalištích či okolní výrobní plochy v Lensedlích. Namítající vlastník proto legitimně a s ohledem na podnikání a činnost rodinných příslušníků na této části

pozemku parc. č. 1349/1 v k.ú. Lensedly, která na dotčené části pozemku probíhá dlouhé roky, požaduje, aby tuto činnost a podnikání územní plán reflektoval.

Vyhodnocení námítky: **Námítce se částečně vyhovuje zařazením do plochy K.AL13.**

Pozemek parc. č. 1349/1 v k.ú. Lensedly je vymezen částečně v zastavěném území ve funkční ploše SV (smíšené obytné venkovské) a částečně v nezastavěném území ve funkční ploše AL (trvalé travní porosty), návrhová lokalita K.AL13. Plocha K.AL13 umožňuje zemědělství – hlavní využití plochy AL: „*půda se zemědělským využitím, využívaná převážně k pastevectví nebo sklizni sena; případně plochy s ekostabilizační funkcí – erozně ohrožené půdy.*“

S ohledem na okolní zástavbu je zařazení pozemku do plochy VZ nevhodné. Pozemek je zařazen do plochy AL a funkčně sjednocen s okolními pozemky, a to přesto, že pozemek je dle KN stále veden jako pozemní komunikace. Plochy AL umožňují typ zemědělské výroby vhodný pro danou lokalitu.

Námítka č. 54 - č. ev. 74617/2025, doručena dne 17.3.2025

autor námítky: Jan Havlíček

pozemek dotčený námítkou: vše na LV 981 a 596 v k. ú. Lensedly

obsah námítky: rozděleno na námítky A-R

Námítka A:

Namítající vlastník namítá, že jím vlastněné pozemky v návrhové zastavitelné ploše Z.33 (tj. Pozemky parc. č. 1036/1 a 1037 k.ú. Lensedly jsou v návrhu ÚP zařazeny v ploše ZZ, přičemž rozlohu plochy ZZ považuje namítající vlastník za extenzivní a nesouhlasí s ní. Namítající vlastník rozporuje uvedené řešení a navrhuje změnu způsobu využití těchto pozemků. Namítající vlastník požaduje v návrhové zastavitelné ploše Z.33, tzn., na jím vlastněných pozemcích parc. č. 1036/1 a 1037 v k. ú. Lensedly, rozšíření plochy SV – smíšené obytné venkovské, a to dle níže uvedené grafické znázornění. Namítající vlastník pak dodává, že po zařazení části stávající plochy ZZ do ploch s rozdílným způsobem využití SV, by měl drobně narůst i počet rodinných domů, které daná plocha umožňuje realizovat.

Odůvodnění: Požadované rozšíření považuje namítající vlastník za správné a spravedlivé. Zejména ve světle dalších ploch a změn, které návrh územního plánu nově obsahuje a které se odehrály po veřejném projednání v roce 2022. U některých ploch navržených v návrhu ÚP k zástavbě, např. u plochy Z.08, byla plocha ZZ úplně odstraněna. V návrhu ÚP projednávaném v roce 2022 byla zeleň zakreslena na více než ½ ploch Z.08 a Z.09 a nyní jsou celé tyto plochy určeny k zástavbě, a to bez uvedení alespoň části plochy zeleně ZZ.

Shodně pak u návrhové zastavitelné plochy označené Z.06 se vyskytuje toliko úzký pruh zeleně zařazené do plochy s rozdílným způsobem využití ZZ, který je v příkrém rozporu s plochou Z.33.

Namítající vlastník se důvodně domnívá, že je nekonceptní a do určité míry diskriminační, aby jeho plocha rozlohou shodná a téměř zrcadlově kopírující protější plochu RI, měla mít o tolik nevýhodnější podmínky. Soudní plocha RI je rozlohou téměř shodná, umístěno je zde však 4-5 objektů. Zrcadlová plocha Z.33 umožňuje pouze jeden, či dva RD.

Namítající vlastník proto žádá, aby byla plocha SV v zastavitelné ploše Z.33 rozšířena dle přiloženého grafického znázornění, a aby v souvislosti s tím byla rozšířena možnost zástavby, tzn. zvýšil se maximální počet umístitelných RD na 3RD. Namítající vlastník dodává, že pozemky v této ploše jsou „zasítované“ na základě povolení příslušného úřadu.

Kupříkladu koncepčně obdobná návrhová plocha s označením Z.07, má rozlohu 1,0086ha a umožňuje maximálně 6 RD. Plocha Z.33 nacházející se nedaleko plochy Z.07 má rozlohu zhruba poloviční (0,4907 ha), umožňovat však má max. 1 nebo 2 RD (viz námítka č. 2).

Soudní praxe umožňuje omezení vlastnického práva, avšak územní plán musí mít ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a případné omezení vlastníka má být činěno jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle.

Dle názoru namítajícího vlastníka proto neexistuje rozumný důvod pro doloženou diskriminaci a nerovný přístup k vlastníkům pozemků. Namítajícímu vlastníkovi návrh územního plánu pro opakované veřejné projednání umožňuje pouze omezenou výstavbu, zatímco ostatním vlastníkům pozemků zahrnutých do dané lokality umožňuje široké možnosti výstavby.

Vyhodnocení námítky: **Námítka je bezpředmětná.**

Odůvodnění: Nejedná se o úpravu ÚP po veřejném projednání. Nebylo tedy předmětem opakovaného veřejného

projednání, kdy byl návrh ÚP projednáván pouze v rozsahu změn provedených po veřejném projednání. Pozemky parc. č. 1036/1 a 1037 v k.ú. Lensedly jsou v ÚP Kaliště vymezeny v zastavitelném území částečně ve funkční ploše SV (smíšené obytné venkovské) a částečně ve funkční ploše ZZ (zeleň – zahrady a sady), lokalita Z.33. Další rozšiřování zástavby směrem do volné krajiny je v rozporu s koncepcí rozvoje obce. Plocha ZZ je určena právě pro možnost využívání pozemku jako zahrady (včetně možnosti umístění doplňkových staveb bydlení dle příslušných podmínek prostorového uspořádání) a zároveň zamezuje případnému dalšímu dělení pozemku a nové výstavbě rodinných domů. Vymezení další zástavby je v návaznosti na vodoteč, plochy RI a volnou krajinu nevhodné.

Námítka B:

Namítající vlastník zdvořile upozorňuje na vnitřní rozpornost návrhu územního plánu Kaliště v části týkající se (návrhové) zastavitelné plochy Z.33. Jak výroková část, tak odůvodnění návrhu se liší v maximálním počtu rodinných domů, které má uvedená plocha umožňovat. Namítající vlastník žádá, aby pokud nebude vyhověno námitce č.1 a nedojde k úpravě návrhové zastavitelné plochy v tom směru, že dojde k rozšíření zastavitelné plochy SV na úkor plochy s rozdílným způsobem využití ZZ, došlo ke sjednocení celého návrhu územního plánu Kaliště tak, aby veškeré jeho části obsahovaly ve vztahu k této ploše (Z.33) maximální počet 2 RD.

Odůvodnění: Jak výroková část, tak část odůvodnění návrhu územního plánu se liší v počtu maximálního počtu rodinných domů v návrhové zastavitelné ploše Z.16. Na níže uvedených výňatcích namítající vlastník shrnuje části, kde se rozpor vyskytuje. Text str. 6, tabulka č. 1, Z.33, 0,4907 ha, max. 1 RD

Text odůvodnění str. 9, Z.33, 0,4907 ha, max. 2RD plocha je prolukou mezi zástavbou SV a RI, odpovídá zahuštění zástavby v proluce.

Namítající vlastník požaduje, aby v textu k návrhové zastavitelné ploše Z.33 byly ve všech místech návrhu ÚP jednotně uvedeny 2 RD. Pro srovnání, plocha Z.06 je rozlohou menší, přesto 2 RD dle návrhu ÚP umožňuje.

Soudní praxe umožňuje omezení vlastnického práva, avšak územní plán musí mít ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a případné omezení vlastníka má být činěno jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle.

Namítající vlastník proto žádá, aby jeho pozemky měly stejné možnosti, jak zcela srovnatelné, a dokonce rozlohou menší pozemky.

Vyhodnocení námítky: **Námítce se vyhovuje.**

Bylo opraveno a uvedeno v soulad v textové části odůvodnění ÚP Kaliště.

Námítka C:

Přes pozemek ve vlastnictví namítajícího vlastníka, konkrétně pozemek parc. č. 836/14 v k. ú. Lensedly, vede zastavitelná plocha označená jako Z.DS2 (vybudování přístupu k chatové osadě), která je zároveň součástí VPS označené jako VD.DS2, tj. VPS dopravní infrastruktury k zajištění přístupu ke stávajícím chatovým osadám o celkové rozloze 0,2401 ha. Uvedené řešení namítající vlastník namítá, rozporuje a žádá o odlišné řešení této plochy v části jeho pozemku parc. č. 836/14 v k.ú. Lensedly.

Odůvodnění: V návrhu ÚP je k namítané ploše doslova uvedeno: Text str. 6 tabulka č. 1, Z.DS2, 0,2401 ha, vybudování přístupu k chatové osadě, propojení se stávající částí komunikace

Text odůvodnění str. 9, Z.DS2, 0,2401 ha, vybudování přístupu k chatové osadě, propojení se stávající částí komunikace; stabilizace stávajícího příjezdu a možnost vypořádání majetkoprávních vztahů včetně vynětí ze ZPF a stabilizace cesty.

Zastavitelná plocha je označena v hlavním výkresu jako Z.DS2, ve výkresu veřejně prospěšných staveb jako VD.DS2. Z výkresů není dostatečně zřejmé, na jakých konkrétních pozemcích je plocha Z.DS2 zakreslena. Na opakovaném veřejném projednání návrhu územního plánu namítající vlastník požadoval od zpracovatele ÚP bližší vysvětlení a dále požadoval, aby tato DS nezahrnovala jeho pozemek parc. č. 836/14 v k. ú. Lensedly.

Namítající vlastník nesouhlasí s tím, aby přes jeho pozemek náležející do zemědělského půdního fondu byla vedena příjezdová cesta k rekreačním objektům.

Namítající vlastník požaduje, aby návrhová plocha označená jako Z.DS.2 a shodně tak VPS s označením VD.DS2 nezasahovaly na jeho zemědělský pozemek parc. č. 836/14 k. ú. Lensedly. Namítající vlastník požaduje, aby byly návrhová plocha Z.DS.2 a shodně tak VPS s označením VD.DS2 vedeny pod jihozápadní hranicí jeho pozemku, což umožní i napojení jižně od navrhované plochy Z.DS2 ležících rekreačních objektů.

Namítající vlastník dále namítá, že VPS s označením VD.DS2 není veřejně prospěšnou stavbou dle StavZ, konkrétně dle ust. § 2, dle kterého se VPS rozumí: „stavba pro veřejnou infrastrukturu určená k rozvoji nebo ochraně území obce, kraje nebo státu, vymezená ve vydané územně plánovací dokumentaci.“ Tento účel cesta k soukromým rekreačním objektům neplní.

Namítající vlastník proto nesouhlasí a namítá i možnost vyvlastnění pro tento účel, když sledovaného účelu je možno dosáhnout k jeho právům šetrnějšími způsoby.

Vyhodnocení námítky: **Námítce se vyhovuje.**

Pozemek parc. č. 836/14 v k.ú. Lensedly je v celé výměře v ÚP vymezen ve funkční ploše AL (trvalé travní porosty). Návrhová plocha Z.DS2 (přístupová komunikace k chatám) byla na předmětné pozemku z návrhu ÚP vypuštěna. Návrhová komunikace je navržena pouze na pozemku parc. č. 836/1, kde majitel nenamítá. Přístupové cesty k chatám lze na navazujících pozemcích v plochách AL (trvalé travní porosty) a AP (orná půda) případně realizovat jako účelové komunikace nebo polní cesty, které jsou v těchto plochách přípustné.

Námítka D:

Namítající vlastník namítá a rozporuje řešení návrhu územního plánu, který zahrnuje jeho pozemky do plochy s rozdílným způsobem využití MU – *Smíšené nezastavěného území všeobecného*, konkrétně pak pozemky st. 56 v k.ú. Lensedly a parc. č. 918/1 tamtéž. Na těchto pozemcích a v zemědělské stavbě bez čísla popisného a evidenčního na pozemku parc. č. 56 v k.ú. Lensedly probíhá intenzivní zemědělská prvovýroba, což je v ploše MU vyloučeno. Vrata zemědělské stavby jsou otevíravá přímo do plochy zahrnuté návrhem územního plánu do plochy s rozdílným způsobem využití MU – *smíšené nezastavěného území všeobecné*. Namítající vlastník toto řešení rozporuje a žádá změnu, neboť uvedené řešení návrhu územního plánu pro něj může znamenat výrazné škody. Namítající vlastník rozporuje uvedené řešení a zdvořile navrhuje změnu způsobu využití jeho pozemku parc. č. 918/1 v k.ú. Lensedly a pozemku parc. č. st. 56 tamtéž dle přiloženého grafického znázornění tak, že budou oba pozemky nově součástí plochy s rozdílným způsobem využití VZ – výroba zemědělská a lesnická.

Vyhodnocení námítky: **Námítce se vyhovuje.**

Odůvodnění: Pozemek parc. č. 918/1 v k.ú. Lensedly je vymezen v návrhové ploše AL (trvale travní porosty), lokalita K.AL13, kde je pastva umožněna. Hlavní využití plochy AL je půda se zemědělským využitím, využívaná převážně k pastevectví nebo sklizni sena. Požadavek je v souladu s cíli a úkoly územního plánování, dotčený orgán zahrnutí pozemku do plochy AL nerozporoval.

Námítka E:

Namítající vlastník namítá, že jím vlastněné pozemky parc. č. 915/1 a 915/2 v k.ú. Lensedly jsou v celé své rozloze zařazeny do plochy s rozdílným způsobem využití ZZ – zeleň – zahrady a sady. Namítající vlastník rozporuje uvedené řešení a zdvořile navrhuje změnu způsobu využití menší části svých pozemků parc. č. 915/1 a 915/2 v k.ú. Lensedly dle přiloženého grafického znázornění tak, že budou pozemky parc. č. 915/1 a parc. č. 915/2 v této části nikoliv plochou ZZ – zeleň – zahrady a sady, nýbrž bude nově součástí plochy SV – *smíšené obytné venkovské*. Odůvodnění: Rozšířením plochy s rozdílným způsobem využití SV, jak namítající vlastník žádá, by požadované rozšíření navázalo na plochu SV – *smíšené obytné venkovské* na pozemku parc. č. 912/2 v k.ú. Lensedly, a případně na její rozšíření na pozemku parc. č. 914, o které žádá její vlastník, Marek Zandt. S uvedenou drobnou změnou zároveň vyslovil souhlas vlastník sousedního pozemku par. č. 914 v k.ú. Lensedly, pan Marek Zandt.

Vyhodnocení námítky: **Námítka je bezpředmětná.**

Odůvodnění: Během společného jednání byla v připomínce téhož žadatele požadována plocha zahrad. Požadavku bylo vyhověno. Během veřejného projednání nebyla k tomuto řešení podána námítka. Na předmětných pozemcích nedošlo k věcné úpravě návrhu pro opakované veřejné projednání.

Námítka F:

Namítající vlastník namítá, že se na pozemcích parc. č. 918/8 a 918/6 v k. ú. Lensedly ve skutečnosti žádné vodní toky, vodní plochy, koryta vodních toků a jiné související plochy pro vodohospodářství nenacházejí. Tyto vodní toky, či cokoliv subsumovatelné pod vymezení ploch s rozdílným způsobem využití WT, se nenachází ani v okolí pozemků parc. č. 918/8 a 918/6, pročež vlastník žádá o zařazení pozemků parc. č. 918/8 a 918/6 v k. ú. Lensedly do plochy s rozdílným způsobem využití AL – trvalé travní porosty.

Vyhodnocení námítky: **Námítce se vyhovuje.**

Pozemky parc. č. 918/8 a 918/6 v k.ú. Lensedly jsou vymezeny v návrhové ploše AL (trvale travní porosty), lokalita K.AL13. Požadavek je v souladu s cíli a úkoly územního plánování, dotčený orgán zahrnutí pozemku do plochy AL nerozporoval.

Námítka G:

Namítající vlastník namítá, že jím vlastněné pozemky parc. č. 918/2 a 918/4 v k.ú. Lensedly jsou v celé své rozloze zařazeny do plochy s rozdílným způsobem využití AT – trvalé kultury. Namítající vlastník rozporuje uvedené řešení a zdvořile navrhuje změnu způsobu využití svých pozemků parc. č. 918/2 a 918/4 v k.ú. Lensedly dle přiloženého grafického znázornění tak, že budou pozemky parc. č. 918/2 a 918/4 nikoliv plochou AT – trvalé kultury, nýbrž bude nově součástí plochy AL – trvalé travní porosty.

Odůvodnění: Namítající vlastník žádá o změnu z důvodu skutečného využívání těchto pozemků, které je rozdílné od návrhu územního plánu. V současné době jsou uvedené pozemky využívány jako trvalý travní porost a historicky zde probíhá pastva ovcí.

Vyhodnocení námítky: **Námítce se vyhovuje.**

Pozemky parc. č. 918/2 a 918/4 v k.ú. Lensedly jsou vymezeny v návrhové ploše AL (trvale travní porosty), lokalita K.AL13. Požadavek je v souladu s cíli a úkoly územního plánování, dotčený orgán zahrnutí pozemku do plochy AL nerozporoval.

Námítka H:

Namítající vlastník namítá chybné zakreslení hranic vesnické památkové zóny Lensedly (VPZ). Namítající vlastník tímto žádá, aby návrh územního plánu napravit nesprávné vymezení hranic vesnické památkové zóny Lensedly (VPZ) ve všech svých částech (textové i výkresové).

Odůvodnění: Namítající vlastník nesouhlasí s chybným zakreslením VPZ tak, jak je uvedena ve výkresové části návrhu územního plánu, kde je do VPZ zakreslen pozemek ve vlastnictví namítajícího vlastníka, který však není součástí VPZ.

Dle vyhlášky ministerstva kultury č. 249/1995 Sb. o prohlášení území historických jader vybraných obcí a jejich části za památkové zóny (dále i jen „vyhláška“), konkrétně její přílohy, nejsou pozemky parc. č. 918/5, 921/3 ani 1349/1 v k. ú. Lensedly uvedeny jako pozemky, jejichž hranice by vymezovaly VPZ, tedy tyto pozemky nejsou součástí VPZ Lensedly.

Vyhláška ve svém ust. § 2 doslova uvádí: „*Hranice územních zón a jejich rozsahu jsou vymezeny v příloze této vyhlášky a jsou graficky vyznačeny v mapách...*“, nicméně jakékoliv grafické vyznačení v mapách musí vycházet ze znění vyhlášky č. 249/1995 Sb. a nemůže do grafického vyznačení zahrnovat pozemky, či jejich části, které vyhláška neuvádí. Grafické vyznačení není nedílnou součástí vyhlášky, nebylo zveřejněno ve sbírce zákonů a zásadně neodpovídá textu (vyjmenovaným parcelním číslům pozemků) uvedeném ve vyhlášce.

Nesprávné a vyhlášce neodpovídající grafické znázornění VPZ Lensedly nemůže být podkladem pro zakres VPZ do výkresové části návrhu územního plánu.

Namítající vlastník proto požaduje vynětí pozemku parc. č. 918/5, 921/3 v k. ú. Lensedly v jeho vlastnictví ze všech textových i výkresových částí návrhu územního plánu, v nichž je tento pozemek součástí VPZ Lensedly, neboť se jedná o chybu, jak odůvodněno výše.

Vyhodnocení námítky: **Námítce se nevyhovuje.**

Odůvodnění: Vymezení hranice vesnické památkové zóny (VPZ) není předmětem návrhu územního plánu. Jedná se o data, která jsou přebírána od poskytovatele dat z územně analytických podkladů (ÚAP). Hranice VPZ je součástí odůvodnění, nikoli výroku územního plánu. Chce-li žadatel zpřesnit data, je třeba toto vyžadovat u jejich poskytovatele.

Námítka CH:

Namítající vlastník nesouhlasí s tím, že výkresy návrhu ÚP uvádí na jeho pozemcích „*Plošné odvodňovací zařízení*“. Namítající vlastník namítá, že se na jeho pozemcích žádná plošná odvodňovací zařízení nenachází, není jasné, na základě jakého podkladu byla plošná odvodňovací zařízení do výkresů návrhu ÚP zakreslena.

Namítající vlastník požaduje odstranění zákresů „*Plošného odvodňovacího zařízení*“ ze všech jeho pozemků (či jejich částí) v k. ú. Lensedly - parc. č. 811, 920/1, 920/4, 920/5, 918/1, 918/4, 918/8, 918/2, 918/8, 918/7, 918/6, 918/1, st. 56, 921/3, 921/2, 918/5, 920/5 a 1031/3, 1037, 1036/1, 1034, 1077 (les), 1159, 1166, 1076/1, 1063/2, 1076/2, 1063/3, 1173, 1278, 1273, 1277, 1274, 1276, 1275, 1237, 1326, 1327, 1308, 1328 (les).

Odůvodnění:

Tzv. plošné odvodňovací zařízení se nachází např. na níže uvedené části návrhu ÚP

Namítajícímu vlastníkovi není jasné, kam je plošné odvodňovací zařízení svedeno, kdo ho kdy povolil, kdo vybudoval, z jakého materiálu, kdo a kdy kolaudoval a kdo je vlastníkem stavby plošného odvodňovacího zařízení, pročež žádá o poskytnutí odpovědi na tyto dotazy.

Namítajícímu vlastníkovi není ani jasné, na základě jakého podkladu bylo plošné odvodňovací zařízení do návrhu

ÚP zakresleno. Zakreslení plošného odvodňovacího zařízení na pozemky neodpovídá skutečnosti. V místech, kde je zakresleno, např. pozemcích par. č. 920/4, 920/1, 920/25, 918/1 v k. ú. Lensedly žádná odvodňovací zařízení nikdy realizována nebyla, tyto pozemky navazují na RD č.p. 12, část uvedených pozemků byla upravována při stavbě dálnice D1 v minulém století (několikametrová navážka) a žádné takové stavby se tam nenacházely a nenacházejí. Rodina namítajícího vlastníka vlastní tyto pozemky více než 200 let, a ani za doby komunismu se na nich žádné meliorace neprováděly.

„Informace o existenci odvodnění“ je rovněž uvedena v tabulkách textu odůvodnění návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání, včetně uvedení této informace u označení Z.33. Z výše uvedených důvodů požadují informace o existenci odvodnění z plochy Z.33 odstranit.

Vyhodnocení námítky: **Námítce se nevyhovuje.**

Odůvodnění: V koordinačním výkrese ÚP jsou zobrazeny data, která v případě meliorací (plošné odvodňovací zařízení) poskytuje Státní pozemkový úřad, a která jsou součástí územně analytických podkladů (ÚAP) – „ÚAP,jev A043 – investice do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti.“ Chce-li žadatel zpřesnit data, je třeba toto vyžadovat u jejich poskytovatele.

Námítka I:

Namítající vlastník namítá, že jím vlastněné pozemky parc. č. 915/1 a 915/2 v k.ú. Lensedly jsou v celé své rozloze zařazeny do plochy s rozdílným způsobem využití ZZ – zeleň – zahrady a sady.

Namítající vlastník rozporuje uvedené řešení a zdvořile navrhuje změnu způsobu využití svých pozemků parc. č. 915/1 a 915/2 v k.ú. Lensedly dle přiloženého grafického znázornění tak, že budou pozemky parc. č. 915/1 a parc. č. 915/2 nikoliv plochou ZZ – zeleň – zahrady a sady, nýbrž budou součástí nově vzniklé plochy s rozdílným způsobem využití ZZx (či jinak označené nově vzniklé ploše s rozdílným způsobem využití vyplývající z plochy ZZ – zeleň – zahrady a sady s příslušným indexem).

V rámci hlavního využití nově vzniklé plochy ZZx by výslovně měl být umožněn chov hospodářských zvířat (např. ovcí), neboť se na předmětných pozemcích již více než 50 let ovce chovají. Stejně tak by v rámci hlavního využití nově vzniklé plochy s rozdílným způsobem využití ZZx měly být umožněny činnosti spojené s chovem hospodářských zvířat. Ostatní části hlavního, přípustného, podmíněně přípustného či nepřípustného využití by měly zůstat zachovány ze stávající plochy s rozdílným způsobem ZZ – zeleň – zahrady a sady.

Uvedená námítka a žádost odpovídají dohodě a diskusi namítajícího vlastníka se zpracovatelem návrhu územního plánu při opakovaném veřejném projednání dne 10.3.2025.

Pozn. U této plochy žádá namítající vlastník i část plochy ZZ přesunout do plochy SV, viz námítka č. 5. Ve zbytku této plochy poté žádá o index ZZx.

Odůvodnění: Namítající vlastník požaduje vznik nové plochy s rozdílným způsobem využití ZZ s indexací na pozemcích parc. č. 915/1 a 915/2 v kat. úz. Lensedly s výslovným umožněním chovu hospodářských zvířat a umožněním činnosti s chovem hospodářských zvířat související v rámci hlavního využití této plochy.

Vyhodnocení námítky: **Námítce se částečně vyhovuje zařazením chovu hospodářských zvířat do přípustného využití plochy ZZ.**

Pozemky parc. č. 915/1 a 915/2 v k.ú. Lensedly jsou dle ÚP vymezeny v zastavěném území ve funkční ploše ZZ (zeleň – zahrady a sady). V textové části ÚP, regulace funkční plochy ZZ v bodě b.4 je doplněn chov hospodářských zvířat i možnost doplňkových staveb u zahrad navazujících na SV. Požadavek je v souladu s cíli a úkoly územního plánování, dotčený orgán zahrnutí pozemku do plochy AL nerozporoval.

Námítka J:

Namítající vlastník nesouhlasí s existencí plochy pro veřejně prospěšná opatření LBK.15 (založení prvků ÚSES) na namítajícím vlastním pozemcích parc. č. 1159 a 1166 v kat. úz. Lensedly a žádá o její odstranění.

Namítající vlastník dále nesouhlasí s existencí dvou rovnoběžných modrých čar, u nichž není uvedeno, co představují.

Odůvodnění: Navržený biokoridor by namítajícího vlastníka velmi omezoval v zemědělském hospodaření na jeho zemědělských pozemcích. Na uvedených pozemcích probíhá celoroční chov zvířat (pastva) a jsou oploceny.

Navržená plocha nezohledňuje skutečný stav na pozemcích, tzn. tyto slouží celoroční chov zvířat (pastva) a jsou oploceny. Uvedené činnosti územní plán bezdůvodně omezuje a ztěžuje.

Vyhodnocení námítky: **Námítce se částečně vyhovuje zrušením návrhu biokoridoru na pozemku 1159.**

Bylo upraveno na základě vyhodnocení místních podmínek. Na pozemku parc. č. 1159 v k.ú. Lensedly již biokoridor LBK.15 navrhován není. Na pozemku parc. č. 1166 v k. ú. Lensedly biokoridor zůstává, protože zde

navazuje na sousední k.ú. Turkovice u Ondřejova. V této části námitce vyhovět nelze, jelikož převládá veřejný zájem – funkční a navazující územní systém ekologické stability (ÚSES).

Modře je na předmětných pozemcích v koordinačním výkrese vyznačeno plošné odvodňovací zařízení (značka je uvedena v legendě výkresu). V koordinačním výkrese ÚP jsou zobrazeny data, která v případě meliorací (plošné odvodňovací zařízení) poskytuje Státní pozemkový úřad, a která jsou součástí územně analytických podkladů (ÚAP) – „ÚAP, jev A043 – investice do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti.“

Námitka K:

Namítající vlastník nesouhlasí s existencí plochy změny v krajině K.ZK2 (stabilizace krajinné zeleně) na namítajícím vlastníkem vlastněných pozemcích parc. č. 1277 a 1274 v k. ú. Lensedly a žádá o její odstranění.

Namítající vlastník požaduje zařadit své pozemky parc. č. 1277 a 1274 v k. ú. Lensedly do plochy s rozdílem způsobem využití AL – trvalé travní porosty, což bude v souladu se současným užíváním pozemků.

Odůvodnění: Namítající vlastník opět namítá, že uvedené řešení nezohledňuje skutečný stav na dotčených pozemcích. Namítající vlastník žádá o odstranění plochy změny v krajině označené jako K.ZK2, jakož i plochy s rozdílným způsobem využití MU z jeho pozemků par. č. 1277 a 1274 v k. ú. Lensedly. Na pozemcích prokazatelně probíhá intenzivní zemědělská prvovýroba, jak sám zpracovatel ÚP při šetření mohl zjistit, neboť se zmínil o chovu ovcí na veřejném projednání dne 10. 3. 2025. Zařazení pozemků do ploch s rozdílným způsobem využití MU znemožňuje intenzivní formy hospodaření a je tedy toto označení v rozporu se současným využíváním uvedených pozemků. Jedná se o neodůvodněný zásah a změnu využití pozemků v rozporu s jejich dosavadním využitím, které je způsobitelné dát vzniku velkých škod.

Namítající vlastník nemůže jinak, než považovat tyto změny bez vědomí jakýchkoliv existujících námitek k těmto plochám za snahy vedení obce k rozdělení celistvého zemědělského bloku a znehodnocení jeho využívání v rámci řešení osobních sporů s namítajícím vlastníkem.

Vyhodnocení námítky: **Námitce se částečně vyhovuje zrušením návrhové plochy K.ZK2.**

Pozemek parc. č. 1277 v k.ú. Lensedly je dle ÚP vymezen v nezastavěném území ve funkční ploše AL (trvalé travní porosty). Pozemek parc. č. 1274 v k.ú. Lensedly je dle ÚP vymezen v nezastavěném území ve funkční ploše MU (smíšené nezastavěného území všeobecné), neboť je dle KN veden jako „*zamokřená plocha*,“ což odpovídá smíšeným všeobecným plochám nikoli trvale travnímu porostu. Hlavní regulativ plochy MU umožňuje neintenzivní formy hospodaření (tj. včetně sečení) v návaznosti na okolní trvale travní porost. Regulativy plochy MU zároveň nezakazují změnu druhu pozemku na trvale travní porost. Pozemek parc. č. 1274 je součástí ploch nezastavěného území (NS) v návrhu ÚP již od roku 2018.

Námitka L:

Namítající vlastník tímto žádá o sjednocení podmínek týkajících se výšky staveb v podmínkách pro využití ploch. Na návrhové zastavitelné ploše označené jako Z.33, ale i v dalších plochách s rozdílným způsobem využití je v části prostorového uspořádání uvedena výška počítaná od průměrné nivelety původního terénu pozemku v místě styku s objektem: „výška max. 9,5 m ve hřebeni nebo 7 m v atice, výška je počítána od průměrné nivelety původního terénu pozemku v místě styku s objektem.“ Stejná formulace je uvedena i u většiny jiných ploch.

Pouze u plochy OS.H (např. plocha Z.08 – plocha rodiny starostky obce) je podmínka pro stanovení výšky uvedena odlišně. „maximálně 1 nadzemní podlaží, plus půda, u RD podkroví, maximální výška objektu je 8 m od průměrné výšky přilehlého původního terénu.“

Požaduji, aby pravidla pro prostorové uspořádání staveb byla stanovena ve všech plochách totožně a výška byla počítána od průměrné nivelety původního terénu pozemku v místě styku s objektem. Uvedená námitka byla i předmětem diskuse na veřejném jednání dne 10. 3. 2025, kdy zpracovatel návrhu ÚP souhlasil se sjednocením podmínek pro výšky nových objektů ve všech lokalitách.

Vyhodnocení námítky: **Námitce se vyhovuje**

Bylo sjednoceno. Požadavek je v souladu s cíli a úkoly územního plánování a s koncepcí ÚP Kaliště.

Námitka M:

Namítající vlastník tímto namítá části návrhu ÚP týkající se prostupnosti krajinou, které jsou dle něho zjevně nesprávné a žádá tímto o nápravu.

Odůvodnění: Dle str. 24 textové části (odůvodnění): „...*Poslední plochou ve II. třídě jsou plochy změny v krajině – PK2 – PK4, reálné se ale jedná o obnovu historických cest, které byly v rámci reorganizace zemědělství dříve rozorány, ale katastrálně zůstaly. Identicky se pak objevují součástí půdních celků, ale jsou i dnes reálně využívány jako zemědělské a turistické cesty k prostupnosti krajinou. Jejich zařazení do II. třídy ochrany ZPF tak neodpovídá*

realitě.“

Namítající vlastník nesouhlasí s uvedenou částí návrhu ÚP, neboť se dle něho jedná o nepravdivé tvrzení.

Některé návrhové plochy, jako např. plocha změny v krajině K.PK2, zvláště v části pozemku parc. č. 1010 v k. ú. Lensedly ve skutečnosti neslouží k prostupnosti krajiny. Tvrzení o prostupnosti krajiny je v tomto případě dle namítajícího vlastníka účelové, často bohužel využívající (či zneužívající) možnost vyvlastnit soukromé pozemky k zpřístupnění či lepšímu spojení pozemků rodin současných zastupitelů obce.

Plocha změny v krajině K.PK3 není využívána jako zemědělská či turistická cesta. Nejde o turisticky značenou trasu. Jde o součást ohrazeného pastevního půdního bloku (pastevního areálu) s chovem zvířat (celoročním). Tak, jak je cesta po orné půdě navržena, končí na hranici katastru obce Ondřejov, a to bez reálného pokračování. Tvrzení o tom, že slouží k prostupnosti krajiny je ryze účelové. Namítající vlastník uvedené snahy opět musí vnímat jako pokračování snahy současného vedení obce a zastupitele J. Honce (předsedy mysliveckého spolku) znemožnit fungující pastevní areál, kdy některé osoby se zřejmě neštítí využít k těmto účelům návrh územního plánu.

Pozemky, které mají být nově součástí ploch změn v krajině K.PK2 – K.PK4 jsou dle katastru nemovitostí zemědělskými pozemky a jejich ochrana jako ZPF odpovídá realitě a má být jako ZPF chráněna.

Celkem plochy změny v krajině označené jako K.PK1 – K.PK4 zahrnují plochu 0,7363 ha zemědělské půdy pod ochranou ZPF, která má být změněna na komunikace, nemá sloužit zemědělské výrobě a neslouží tvrzené prostupnosti krajiny. K tomu třeba připočítat plochy Z.DS1 o výměře 0,0329 ha a Z.DS2 o výměře 0,2401 ha, celkem tedy 0,273 ha zemědělské půdy pod ochranou ZPF, které mají být rovněž změněny na komunikace, často za účelem pohodlnějšího přístupu některých občanů.

Namítající vlastník dále dodává, že v návrhu ÚP pro veřejné projednání nebyla plocha změny v krajině označená jako K.PK2 uvedena. Ve spisu k návrhu ÚP není uvedena žádná žádost či námitka, na základě nichž by byla do návrhu ÚP tato plocha zanesena.

Vyhodnocení námítky: Námitce se částečně vyhovuje zrušením plochy K.PK2 na pozemku parc. č. 1010.

Plochy označené jako K.PK1 – K.PK4 patří do funkční plochy MU (smíšené nezastavěného území všeobecné), nikoli do ploch pro dopravní infrastrukturu. Zároveň se nejedná o veřejně prospěšné stavby (VPS) s možností vyvlastnění. Bez souhlasu vlastníka nemůže na jeho pozemcích a plochách vzniknout žádná stavba nebo terénní úprava. Cyklostezky, pěší stezky, hipostezy, cyklotrasy, hipotrasy, dopravní infrastruktura a pěší propojení patří mezi podmíněně využití plochy MU, a to za podmínky, že nedojde k narušení či omezení retenčních, protierozních, ekostabilizačních a krajinnotvorných funkcí (např. plošné kácení dřevin, objemné terénní úpravy). Územní plán realizaci těchto cest vlastníkům nenařizuje, ale umožňuje. Namítající nevlastní všechny pozemky v plochách K.PK1 – K.PK4 a ÚP umožňuje obnovit prostupnost územím těm vlastníkům, kteří o to budou mít zájem (např. obec Kaliště). Územní plán je koncepční dokument, a tedy zcela samozřejmě navrhuje obnovení prostupnosti krajinou v logických návaznostech bez ohledu na aktuální majetkoprávní vztahy – ty jsou zohledněny tím, že jsou využity pozemky takto historicky oddělené. Pokračování K.PK3 v katastrálním území Ondřejov u Prahy bude řešeno v rámci územně plánovací dokumentace Ondřejova. Prostupnost krajinou je ve veřejném zájmu a důležitým cílem územního plánování.

Námitka N:

Namítající vlastník nesouhlasí s existencí hipostezek a hipotras na zemědělských pozemcích a žádá o úpravu návrhu ÚP dle odůvodnění námítky.

Odůvodnění: Namítající vlastník vnímá novou existenci hipostezek a hipotras jako snahu o přetváření území obce Kaliště ve prospěch podnikatelské činnosti starostky obce – chov koní a jízda na koních, k čemuž mají sloužit navržené plochy změn. Využití pro hipotrasy je uvedeno i na všech zemědělských i lesních pozemcích návrhu ÚP na rozdíl od návrhu ÚP projednávaného v roce 2022, kde v žádných plochách hipostezky a hipotrasy uvedeny nebyly. Uvedené využití přitom není přímo slučitelné se zemědělskými pozemky, na nichž probíhá zemědělská prvovýroba a pozemky jsou za tímto účelem často oplocovány. Ve spisu vedeném k návrhu ÚP přitom není založen žádný podklad, na základě kterého by se měl v tomto smyslu nový návrh ÚP upravovat. Namítající vlastník proto namítá, že hipostezky a hipotrasy jsou v rozporu s koncepcí územního plánu.

Vyhodnocení námítky: Námitce se nevyhovuje.

Hipostezky a hipotrasy nejsou konkrétně vymezovány, v krajinných plochách se jedná o podmíněně přípustné využití, stejně jako např. cyklotrasy a cyklostezky. ÚP je pouze umožňuje (tzn. jejich realizaci nenařizuje). Územní plán standardně obsahuje jak pěší cesty a cyklotrasy (a stezky), tak hipotrasy (a stezky), jelikož je snahou vyhovět a umožnit využívat krajinu všem skupinám návštěvníků. Podmíněná funkce hipostezky a trasy není v ÚP Kaliště nijak výjimečná v porovnání s jinými územními plány. Hypotetická realizace hipostezky (a dalších) v krajině podléhá povolení záměru.

Námítka O:

Namítající vlastník namítá provedení a částečnou neúplnost textového vymezení hlavního využití plochy s rozdílným způsobem využití SV – smíšené obytné venkovské.

Namítající vlastník žádá o doplnění vymezení hlavního využití plochy SV – smíšené obytné venkovské tak, aby nově obsahovala i v textu dále podtržená slova, tj., aby textové vymezení hlavního využití plochy s rozdílným způsobem využití znělo po provedené změně následovně: a) *hlavní využití: bydlení s užitkovými zahradami a chovem domácího zvířectva a hospodářských zvířat, provozování řemeslné výroby, výrobních služeb a zemědělství v rámci samostatných hospodářských staveb, spojené s komerčními nebo hospodářskými aktivitami (např. prodejna, domácí řemeslná výroba, administrativa, služby) bez nadměrných negativních vlivů na okolí (např. hluk, zápach, nadměrná doprava apod.)*“.

Zbylé části textového vymezení hlavního, přípustného, podmíněně přípustného či nepřípustného využití plochy s rozdílným způsobem využití SV namítající vlastník nenamítá a nežádá v tomto směru změnu.

Odůvodnění: V úvodu opakovaného veřejného projednání návrhu územního plánu dne 10.3. 2025 zpracovatel ÚP obecně vysvětlil důvody provedených rozsáhlých změn návrhu ÚP souladem s novými zákony, územní studií a koncepcemi. Některé změny návrhu územního plánu tomuto zdůvodnění ovšem neodpovídají.

Například podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití SV – smíšené obytné venkovské. Typické pro venkovské bydlení je zemědělství a chovatelství nejen domácího zvířectva, ale také hospodářských zvířat.

Namítající vlastník proto požaduje uvedenou skutečnost zohlednit a doplnit tímto způsobem textové vymezení hlavního využití plochy s rozdílným způsobem využití SV – smíšené obytné venkovské tak, aby vymezení hlavního využití po změně znělo: a) *hlavní využití: bydlení s užitkovými zahradami a chovem domácího zvířectva a hospodářských zvířat, provozování řemeslné výroby, výrobních služeb a zemědělství v rámci samostatných hospodářských staveb, spojené s komerčními nebo hospodářskými aktivitami (např. prodejna, domácí řemeslná výroba, administrativa, služby) bez nadměrných negativních vlivů na okolí (např. hluk, zápach, nadměrná doprava apod.)*“.

Namítající vlastník alternativně uvádí, že by za tímto účelem mohl být vytvořen index plochy s rozdílným způsobem využití SV, který bude uvedeně doplnění obsahovat nad rámec všeho již nyní obsaženého v hlavním, přípustném a podmíněně přípustném využití a do této plochy by mohly být umístěny pozemky namítajícího vlastníka, které jsou v návrhu ÚP součástí ploch s rozdílným způsobem využití SV. Namítající vlastník to však považuje za řešení krajní a sledovaného účelu by mělo být možno dosáhnout i výše uvedenou drobnou změnou textu hlavního využití plochy s rozdílným způsobem využití SV.

Vyhodnocení námítky: **Námítce se vyhovuje.**

Hlavní využití plochy SV (smíšené obytné venkovské) bylo doplněno o „...a hospodářských zvířat, včetně koní.“ Požadavek je v souladu s cíli a úkoly územního plánování a s koncepcí ÚP Kaliště. Dotčený orgán neměl k upravenému řešení připomínky.

Námítka P:

Namítající vlastník nesouhlasí s nesprávným vymezením (rozšířením) zastavěného území na pozemku parc. č. 850/12 v k. ú. Lensedly, vlastníka Osady Šacung, z.s., jež je v těsné blízkosti pozemku parc. č. 816/2 ve vlastnictví namítajícího vlastníka, jak vyznačeno na grafickém znázornění níže. Pozemek parc. č. 816/2 je pozemkem určeným k plnění funkcí lesa.

Odůvodnění: Namítající vlastník namítá a nesouhlasí s rozšířením zastavěného území na pozemek parc. č. 850/12 v k.ú. Lensedly, a to z důvodu, že pozemky v této lokalitě jsou zapsány v nálezové databázi silně ohrožených živočichů (potvrzeno Stanoviskem Krajského úřadu Středočeského kraje k podstatné úpravě návrhu územního plánu Kaliště, č.j. 162463/2024/KUSK ze dne 20. 1. 2025). Dle návrhu ÚP je na této ploše, tj., na rozšířeném zastavěném území zahrnutém do plochy s rozdílným způsobem využití OS, umožněno, aby parkovala vozidla a je umožněna i jiná nežádoucí činnost pro chráněné živočichy.

Namítající vlastník požaduje v této lokalitě vznik biotopu silně chráněných živočichů (podklad pro tento požadavek je uložen na MÚ Říčany – nechť si pořizovatel vyžádá sám).

Pozemek parc. č. 850/12 není oplocen, ale jedná se o pozemek s černými stavbami, které byly pravomocně nařízeny stavebním úřadem k odstranění (WC, žumpa, nádrží na vodu a technologii studny) – rozhodnutí je pořizovateli známo z vlastní činnosti, neboť odstranění je nařízeno Městským úřadem Říčany, nechť si proto pořizovatel vyžádá rozhodnutí a zohlední jej při vymezování zastavěného území. Namítající vlastník namítá, že se zřejmě jedná o nešťastnou snahu, jak dodatečně legalizovat stavby pravomocně nařízené k odstranění. Pověřený zastupitel pro věci ÚP (Radim Sklenář) je zároveň členem vlastníka namítaného pozemku.

Vyhodnocení námítky: **Námítce se vyhovuje.**

Pozemek parc. č. 850/12 v k.ú. Lensedly je dle ÚP vymezen v nezastavěném území ve funkční ploše MU (smíšené nezastavěného území všeobecné), jako součást lokality K.PK1.

Námítka Q:

Namítající vlastník namítá textovou část návrhu územního plánu, konkrétně pak text nacházející se na str. 19 odůvodnění návrhu ÚP: „*Oplocování pozemků je regulováno v návrhu, regulace je v souladu s koncepcí ÚP – umožňuje oplocení technické z důvodu např. založení lesní školky, nebo zemědělské oplocení – vždy ale zůstává požadavek na zachování prostupnosti územím.*“ Namítající vlastník požaduje z textové části (odůvodnění) návrhu ÚP vypustit větu: „...*vždy zůstává požadavek na prostupnost územím.*“

Odůvodnění: Namítající vlastník namítá, že odkazovaná věta by mohla při striktním výkladu resultovat v likvidaci chovu ovcí, protože pokud by nešlo oplotit pastvinu, nebylo by možno dál v této zemědělské činnosti pokračovat. Dle namítajícího vlastníka není objektivně možné, aby se v pastevním areálu, kde jsou celoročně umístěna zvířata (pastviny ohrazené např. el. ohradníkem) volně pohybovali lidé na koních, na motorkách, pěšky se psy na volno atd. Zvířata potřebují klid. Stejně je to i v pastevním areálu skotu.

Alternativně lze namítanou větu precizovat tak, aby bylo zřejmé, že je možno pastevní areály a další obdobné plochy pro zemědělství a hospodaření nadále oplocovat, jak z logiky věci vyžadují.

Vyhodnocení námítky: **Námítce se částečně vyhovuje úpravou (doplněním) předmětného textu.**

Odůvodnění: Namítaná část textové části odůvodnění bylo upravena (doplněna) takto: „(...) *vždy ale zůstává požadavek na zachování prostupnosti územím, který nekoliduje se zemědělským využitím ploch.*“ Doplněk je v souladu s cíli a úkoly územního plánování a s koncepcí ÚP Kaliště. Dotčený orgán neměl k upravenému řešení připomínky.

Námítka R:

Namítající vlastník namítá nesoulad v jednotlivých částech návrhu ÚP a žádá zdvořile o nápravu.

Nesoulady jsou zejména:

- Text str. 7, tabulka č. 2, P.3, 0,2874 ha, významná plocha na změnu využití – z rekreace na smíšené využití; max. 1RD
- Textová část odůvodnění na str. 10 uvádí - P.3, 0,2874 ha, významná plocha na změnu využití – z rekreace na smíšené využití, možnost zahuštění zástavby; max. 3RD, v návrhu pro VJ bylo vymezeno jako stav BV, ale jedná se plochu nad 2000 m2 se stavbou.
- Textová část odůvodnění na str. 42 uvádí P. 3 – 1 RD
- Textová část odůvodnění na str. 24 uvádí, tabulka – není jasné jaké hodnoty uvádí, sloupcům tabulky chybí označení, naprosto nevypovídající tabulka. Z důvodu nejasnosti tabulky jsem se k uvedené tabulce nemohl vyjádřit. Vyjádřím se po doplnění tabulky až bude nezpochybnitelné o čem vypovídá, tedy při novém projednání návrhu ÚP Kaliště.

Textová část odůvodnění na str. 36 uvádí, druhá odrážka - § 14 Plochy zemědělské – jedna zkratka (AP) použita jak pro ornou půdu, tak pro trvalé travní porosty.

Vyhodnocení námítky: **Námítce se vyhovuje.**

Odůvodnění: Namítané bylo upraveno a uvedeno v soulad.

Námítka č. 55 - č.ev. 73959/2025, doručena dne 17.3.2025

autor námítky: Miroslava Kandová

pozemek dotčený námítkou: parc. č. 824/3, 825/8, 824/8, 824/9, 824/10 v k. ú. Lensedly

obsah námítky:

p.č.824/3: Pozemek je vedený v katastru nemovitosti jako zahrada. Prosím o zrušení plochy změny MÚ a ponechat zahradu v celé míře.

p.č.825/8: Pozemek je vedený v katastru nemovitosti jako zahrada. Prosím o zrušení plochy změny Z.DS2 a ponechat zahradu v celé míře.

p.č. 824/3, p.č. 825/8, p.č.824/8, p.č.824/9, p.č.824/10: Nesouhlasím s vybudováním veřejně prospěšné stavby na mých výše uvedených pozemcích.

Odůvodnění: Na můj pozemek p.č. 824/8, vydal Okresní soud Praha-východ rozsudek o zřízení služebnosti

nezbytné cesty dne 17.5.2023 přes pozemek p.č.836/15, tento rozsudek nabyl právní moci. Z tohoto vyplývá, že není důvod proč vybudovat prospěšnou stavbu na mých pozemcích. Již desítky let slouží do chatové oblasti lesní cesta přes pozemek p.č.823/1. Prosím, o projednání tuto cestu přes lesní pozemek p.č. 823/1 zlegalizovat, z důvodu toho, že v chatové oblasti, žijí občané, kteří zde bydlí natrvalo. Zřízení této cesty na pozemku p.č. 823/1, by bylo prospěšné pro natrvalo žijící občany. Touto cestou by měli přístup v případě potřeby i záchranné složky.

Vyhodnocení námítky: **Námítce se vyhovuje.**

Pozemky 824/9 a 824/3 jsou vymezeny v ploše ZZ (zeleň – zahrady a sady) dle současného stavu a požadavku vlastníka. Pozemek parc. č. 825/8 je vymezen v ploše RI (rekreace individuální). Vzhledem k velikosti pozemku (8 m²) a jeho návaznosti na sousední pozemky v ploše RI by bylo nekonceptní zařazovat jej do jiné funkční plochy. Jádru požadavku namítajícího vlastníka je však splněno.

Návrhová plocha Z.DS2 (přístupová komunikace k chatám) byla na předmětné pozemku z návrhu ÚP vypuštěna. Návrhová komunikace je navržena pouze na pozemku parc. č. 836/1, kde majitel nenamítá. Přístupové cesty k chatám lze na navazujících pozemcích v plochách AL (trvalé travní porosty) a AP (orná půda) případně realizovat jako účelové komunikace nebo polní cesty, které jsou v těchto plochách přípustné.

Námítka č. 56 - č.ev. 74621/2025, doručena dne 17.3.2025

autor námítky: Andrea Zandtová

pozemek dotčený námítkou: parc. č. 836/12, 1280 v k. ú. Lensedly

obsah námítky:

Bod č.1: Textová část výroku str. 6 tabulka č. 1, Z.DS2, 0,2401 ha, vybudování přístupu k chatové osadě, propojení se stávající částí komunikace.

Textová část odůvodnění str. 9 Z.DS2, 0,2401 ha, vybudování přístupu k chatové osadě, propojení se stávající částí komunikace, stabilizace stávajícího příjezdu a možnost vypořádání majetkoprávních vztahů včetně vynětí ze ZPF a stabilizace cesty.

Dopravní stavba označena v hlavním výkresu Z.DS2, ve výkresu veřejně prospěšných staveb jako VD.DS2

Z výkresů není jasné, na jakých konkrétních pozemcích je dopravní stavba zakreslena a také v jaké šíři je stavba plánována a proto nesouhlasím, aby tato dopravní stavba vedla přes můj pozemek par. č. 836/12 v kat. úz. Lensedly.

Bod č. 2: Nesouhlasím se zákresem K.ZK2 a MU na mém pozemku par. č. 1280 v kat. úz. Lensedly.

Žádám o odstranění plochy K.ZK2 a MU z mého pozemku par. č. 1280 v kat. úz. Lensedly. Na pozemku prokazatelně probíhá intenzivní zemědělská prvovýroba. Označení MU znemožňuje intenzivní formy hospodaření a je tedy toto označení v rozporu se současným využíváním uvedeného pozemku.

Požaduji označit můj pozemek par. č. 1280 v kat. úz. Lensedly plochou AL, což bude v souladu se současným užíváním pozemku.

Vyhodnocení námítky: **Námítce se vyhovuje.**

Bod č.1: Návrhová plocha Z.DS2 (přístupová komunikace k chatám) byla na předmětné pozemku z návrhu ÚP vypuštěna. Návrhová komunikace je navržena pouze na pozemku parc. č. 836/1, kde majitel nenamítá. Přístupové cesty k chatám lze na navazujících pozemcích v plochách AL (trvalé travní porosty) a AP (orná půda) případně realizovat jako účelové komunikace nebo polní cesty, které jsou v těchto plochách přípustné.

Bod č.2: Pozemek parc. č. 1280 je vymezen v ploše AL (trvalé travní porosty), stejně tak je veden také dle KN. Plocha K.ZK2 byla zrušena.

Námítka č. 57 - č.ev. 73580/2025, doručena dne 17.3.2025

autor námítky: Pavel Vaněk

pozemek dotčený námítkou: parc. č. 993/2 v k. ú. Lensedly

obsah námítky:

- 1) Výše uvedený pozemek požadujeme zavést celý jako SV shodně s okolními pozemky. Pozemek 993/2 je v soukromém vlastnictví a související pozemky v územním plánu jsou v majetku jedné rodiny a není nutné pro ně zřizovat obecní cestu.

- 2) V ZZ specifikaci ploch doplnit chov domácího zvířectva pro možnost například chovu krav, ovcí, koz, drobné drůbeže apod.

Vzhledem k tomu, že se vesnice oproti městu nebo jiným projektům vyznačuje již staletí chovem zvířectva a pěstováním plodin, chtěli bychom tuto funkci zachovat nadále.

- 3) Plocha R1 - snížení podmíněné zastavěnosti na 40%, případně jinak zmírnit jeho podmínění.

Pozemek sousedí přímo se zastavěným územím. S lokalitou Z01 z podmínění vůbec nesousedí a druhá lokalita Z02 jej neovlivňuje. Pro příklad: pro druhou rozvojovou plochu R2 je nutné postavit 2 domy v lokalitě mimo vesnici a jen volně navazující na chatovou oblast a sama plocha R2 je mimo zastavěné území.

Vyhodnocení námítky: **Námítce se částečně vyhovuje zařazením pozemku parc. č. 993/2 do plochy SV.**

Vyhovuje se zařazením pozemku parc. č. 993/2 do plochy SV (smíšené obytné venkovské). Jedná se o stabilizované území, soubor pozemků rodinného domu č.p. 26, zákres stavu.

Přípustné využití plochy ZZ (zeleň – zahrady a sady) bylo doplněno takto „... a chov hospodářských zvířat, případně i koní, pokud to jiná ustanovení nevylučují.“ Chov zvířat je v souladu s historickým využitím vesnických zahrad.

Plocha rezervy R.1 byla vyřazena na základě požadavku dotčeného orgánu (odbor kultury a památkové péče, KUSK) k opakovanému veřejnému projednání.

Námítka č. 58 - č. ev. 73493/2025, doručena dne 17.3.2025

autor námítky: Ing. Hana Vondrášková

pozemek dotčený námitkou: parc. č. 836/14 v k. ú. Lensedly

obsah námítky:

Text str. 6 tabulka č. 1, Z.DS2, 0,2401 ha, *vybudování přístupu k chatové osadě, propojení se stávající částí komunikace*

Text odůvodnění str. 9, Z.DS2, 0,2401 ha, *vybudování přístupu k chatové osadě, propojení se stávající částí komunikace; stabilizace stávajícího příjezdu a možnost vypořádání majetkoprávních vztahů včetně vynětí ze ZPF a stabilizace cesty.*

Dopravní stavba označena v hlavním výkresu Z.DS2, ve výkresu veřejně prospěšných staveb jako VD.DS2.

Z výkresů není jasné, na jakých konkrétních pozemcích je dopravní stavba zakreslena. Na veřejném projednání návrhu územního plánu 10. 3. 2025 bylo požadováno vysvětlení od zpracovatele ÚP a dále byl vznesen požadavek, aby tato DS nebyla zakreslena na pozemku parc. č. 836/14 v kat. úz. Lensedly.

Vzhledem ke skutečnosti, že DS je do ÚP zakreslena z důvodu zpřístupnění rekreačních chat, nevidím důvod, proč by DS měla být navržena i na mém zemědělském pozemku parc. č. 836/14 v kat. úz. Lensedly.

Požaduji, aby DS označená Z.DS.2 (či VD.DS2) nezasahovala na můj zemědělský pozemek parc. č. 836/14 kat. úz. Lensedly, ale byla vedena pod jihozápadní hranicí mého pozemku, což umožní i napojení jižně od navrhované plochy Z.DS2 ležících rekreačních objektů.

Je s podivem, že oproti návrhu ÚP projednávaném v roce 2022, je nyní projednávaný návrh ÚP změněn tak rozsáhlými změnami. Návrh veřejně prospěšné stavby označené Z.DS2 je značného rozsahu, zasahující na velký počet pozemků, jenž ve skutečnosti znehodnocuje. V návrhu ÚP projednávaném v roce 2022 tato „*veřejně prospěšná stavba*“ uvedena nebyla.

Velkého rozsahu jsou i jiné změny lokalit navržené v ÚP 2025, ze kterých se lze domnívat, že svědčí pro zhodnocení pozemků několika málo vlastníkům pozemků.

Jedná se tak vlastně o návrh nového územního plánu, včetně nové textové a grafické části, naprosto odlišných od verze projednávané v roce 2022. Jedná se tak o nezákonný postup, postup vedení obce Kaliště, bez zásahu MÚ v Říčanech, když se tak rozsáhlé změny

Žádám nové projednání návrhu územního plánu.

Vyhodnocení námítky: **Námítce se vyhovuje.**

Pozemek parc. č. 836/14 v k.ú. Lensedly je v celé výměře v ÚP vymezen ve funkční ploše AL (trvalé travní porosty). Návrhová plocha Z.DS2 (přístupová komunikace k chatám) byla na předmětné pozemku z návrhu ÚP vypuštěna. Návrhová komunikace je navržena pouze na pozemku parc. č. 836/1, kde majitel nenamítá. Přístupové cesty k chatám lze na navazujících pozemcích v plochách AL (trvalé travní porosty) a AP (orná půda) případně realizovat jako účelové komunikace nebo polní cesty, které jsou v těchto plochách přípustné.

Námitka č. 59 - č. ev. 73498/2025, doručena dne 17.3.2025

autor námitky: Ing. Pavel Vávra

pozemek dotčený námitkou: parc. č. 712/12, 717/4 a 639/20 v k. ú. Kaliště u Ondřejova

obsah námitky:

Požaduji, aby pozemky parc. č. 712/12 a 717/4 v k.ú. Kaliště u Ondřejova byly změněny z titulu AL na OS.H.

A rovněž pozemek parc. č. 639/20 byl změněn z titulu AL na plochu OS.H.

Odůvodňuji tento svůj požadavek dle vzoru starotky obce, která si v tomto úplně novém návrhu ÚP s novým zhotovitelem ÚP Ing. arch. T. Russem všechny její rodinou vlastněné pozemky zhodnotila na plochu OS.H – celá plocha určená k zástavbě. Doufám, že mnou požadovaná změna bude provedena k mé spokojenosti, jako bylo vyhověno starostce obce.

Vyhodnocení námitky: **Námitce se nevyhovuje.**

Pozemky parc. č. 712/12, 717/4 a 639/20 jsou vymezeny v ploše AL (trvalé travní porosty). Jako trvalé travní porosty jsou vedeny také v KN. Jedná se zde o zákres stavu. V celé oblasti Poddubí nejsou navrhovány nové zastavitelné plochy (s výjimkou pozemků parc. č. 652/10 a 658/3, které jsou však zastavěnými pozemky se stávajícími rekreačními objekty a jde pouze o změnu využití). Cílem je využít volné pozemky v zastavěném území, nikoli rozšiřování zastavitelného území do volné krajiny. Rozloha rozvojových ploch navržených v obci Kaliště (v částech obce, které byly vyhodnoceny pro rozvoj jako vhodnější) je dostačující až hraniční. Poddubí není vhodná pro navrhování nových rozvojových ploch (včetně ploch pro sport) z důvodu nedostatečné dopravní a technické infrastruktury. Navrhovat novou zastavitelnou lokalitu by bylo v rozporu s koncepcí rozvoje lokality Poddubí.

Námitka č. 60 - č. ev. 73054/2025, doručena dne 17.3.2025

autor námitky: Jaroslava Šachová

pozemek dotčený námitkou: parc. č. 940/2, 940/4, st. 44 v k. ú. Lensedly

obsah námitky:

Chtěla bych celý pozemek 940/2, 940/4, st. 44 stavební, místo zeleně ZZ zahrnout označením SV do smíšené venkovské. Odůvodňuji to, že není pravdou, že by horní pozemky zastupitele pana Valoucha 941, 936/1 byly kompletně oploceny. Byl pouze pozůstatek plotu u silnice cca 15 m a horní pozemek pana Koppa 935 nebyl nikdy oplocen a stejně je zahrnuto do SV. Mezi mnou a panem Valouchem a panem Koppem není žádný plot, tudíž tvrzení pana projektanta, že jsou pod oplocením není pravdivá, jak tvrdil na projednávání územního plánu, tudíž není důvod, aby můj pozemek byl v kategorii ZZ, ale společně s panem Valouchem a panem Koppem byl v SV. Účelem územního plánu není zhodnocovat pozemky pouze zastupitelům a jejich kamarádům.

Vyhodnocení námitky: **Námitce se nevyhovuje.**

Předmětné pozemky jsou součástí vesnické památkové zóny Lensedly. Pozemek parc. č. 940/2 zůstává vymezen v ploše ZZ (zeleň – zahrady a sady). Toto funkční zařazení bylo konzultováno s Odborem kultury a památkové péče Krajského úřadu Středočeského kraje. Pozemek je dle KN veden jako zahrada, a jako takový ho lze dále využívat. Přípustným využitím jsou drobné stavby a oplocení. Jde o zákres stavu. Lokalita památkové zóny a zároveň směrem do volné krajiny není vhodná pro umísťování nového bydlení. Nové zastavitelné plochy v této lokalitě by byly v rozporu s koncepcí rozvoje obce Kaliště. Rozloha rozvojových ploch navržených v obci Kaliště (v částech obce, které byly vyhodnoceny pro rozvoj jako vhodnější) je dostačující až hraniční.

Tento pozemek byl v návrhu ÚP ke společnému jednání navržen v ploše SX (smíšené obytné venkovské v památkové zóně). Odbor kultury a památkové péče Krajského úřadu Středočeského kraje ve svém stanovisku k tomuto návrhu požadoval zařazení pozemků zahrad do zeleně s možností stavby drobných staveb (plocha zahrady a sady).

Pozemky parc. č. 940/4 a st. 44 jsou vymezeny v ploše SV (smíšené obytné venkovské).

Fáze: 2. OPAKOVANÉ VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ (1/2026)

Námitka č. 61 - č. ev. 25342/2026, doručena dne 16.1.2026

autor námítky: Jaroslava Malá a Miroslava Šafrová

pozemek dotčený námitkou: parc. č. 1092/1 a 1117/10 v k.ú. Lensedly

obsah námítky:

Zařazením a označením severní části pozemku p. č. 1117/10 v k.ú. Lensedly v návrhu územního plánu jako plocha K.U3 (součást LBK 15), která je zařazena do seznamu ploch k založení USES, které jsou určeny ke změně kultury na TTP a v důsledku toho je lze vyvlastnit, namítáme, že zřejmě došlo k omylu či přepisu, neboť pozemek p. č. 1117/10 je veden v katastru nemovitostí jako trvalý travní porost, tedy stabilní plocha USES, nikoli plocha určena k založení USES. Žádáme o opravu této chyby a předpokládáme, že se to promítne i do skutečnosti, že tato plocha nepatří mezi plochy, které je možné vyvlastnit. Shora uvedené tvrzení je možné ověřit náhledem do katastru nemovitostí.

Vyhodnocení námítky: **Námitce se vyhovuje.**

Pozemek je vymezen ve stabilizované ploše AL (trvale travní porost), na základě stávajícího stavu dle KN (druh pozemku – trvale travní porost). Návrhová plocha LBK15 byla v této části zrušena (zůstává jako stav). Zároveň byla zrušena předmětná část VPS.

Identicky se ruší návrhová východní část LBK15 na části pozemků 1117/4, 1120/4, 1132/2.

Požadavek je v souladu s cíli a úkoly územního plánování.

Námitka č. 62 - č. ev. 27329/2026, doručena dne 19.1.2026

autor námítky: Marie Bystroňová

pozemek dotčený námitkou: parc. č. 474/3 v k. ú. Kaliště u Ondřejova

obsah námítky:

1) v návrhu Územního plánu Kaliště je v návrhu využití pozemku parcelní číslo 474/3, a to z původního zařazení AP – orná půda na nové zařazení AL – trvalé travní porost. S touto změnou nesouhlasím a žádám o návrat do původního zařazení pozemku parcelní číslo 474/3 jako AP – orná půda.

Odůvodnění: Výše uvedený pozemek je v Katastru nemovitostí pro Středočeský kraj veden jako orná půda a je jako orná půda také využíván, tj. hospodářsky obděláván. Na pozemku zemědělsky hospodaříme s využitím protierozivních opatření a na pozemku eroze neprobíhá. Změna způsobu využití uvedená v návrhu Územního plánu Kaliště by byla změnou proti stávajícímu stavu evidence katastru nemovitostí a stávajícímu způsobu užívání pozemku.

2) s Územním plánem Kaliště došlo k umístění Biokoridoru přes můj pozemek par. č. 474/3 s čím nesouhlasím a požaduji o zachování původního zařazení AP – orné půdy.

Odůvodnění: Biokoridor je veden přes pozemky orné půdy o vysoké bonitní kvalitě. Orná půda je nejcennější typ zemědělské půdy pro pěstování plodin, její přeměna na travnatý porost snižuje její produkční potenciál.

Vyhodnocení námítky: **Námitce se nevyhovuje.**

Odůvodnění:

Pozemek parc. č. 474/3 je částečně vymezen v ploše AP (orná půda) a částečně v ploše AL (trvalý travní porost). Plocha AL (K.U1) je na předmětném pozemku ponechána pouze v rozsahu nadregionálního biokoridoru NRBK.K61, který je převzat z nadřazené územně plánovací dokumentace.

Nadregionální biokoridor NRBK.K61 je převzat z nadřazené územně plánovací dokumentace. V návrhu ÚP Kaliště pro veřejné projednání (2022) byl předmětný biokoridor upřesněn a nevhodně trasován skrz zastavěné území obce. Z toho důvodu byla trasa biokoridoru upravena a odkloněna mimo zastavěné území obce.

Skladebné části ÚSES mohou být (a reálně i jsou) vymežovány jak na zemědělské půdy intenzivně využívané, tak i na zemědělské půdě extenzivně využívané. Realizace prvků ÚSES na orné půdě často znamená vyjmutí části zemědělské půdy (orná půda) a její přeměnu na plochy přírodní, např. pro extenzivně využívanou krajinnou zeleň (např. plochy MU s přírodní prioritou a extenzivně využívanou zemědělskou půdou, tj. AL). V daném případě postupoval ale zpracovatel s maximální mírou ohleduplnosti a navrhl pouze změnu kultury stále v rámci ZPF –

tedy z orné půdy na trvalý travní porost.

Pro vlastníky orné půdy ale existuje možnost požádat o změnu využití území i na krajinný prvek.

V daném případě byl NRBK na zemědělské půdě zúžen a zpřesněn v rámci koridoru ze ZÚR, vymezení ze ZÚR je ale závazné. Na druhou stranu, dokud sám vlastník nepožádá o změnu kultury, je požadavek na změnu v území prakticky nerealizovatelný a bez další právní opory nemá návrh koncepce na krajinu vliv.

Námitka č. 63 - č. ev. 29769/2026, doručena dne 19.1.2026

autor námítky: Leoš Novotný a Ramana Novotná Čiháková

pozemek dotčený námitkou: parc. č. 48 a 49 v k. ú. Kaliště u Ondřejova

obsah námítky:

V novém návrhu Územního plánu Kaliště jsou pozemky p. č. 48 a 49 katastrálního území Kaliště u Ondřejova v rozporu se skutečným stávajícím stavem pozemků a v rozporu se stávajícím stavem zapsaným v katastru nemovitostí uvedeny jako „AT-trvalé kultury“. Tyto pozemky p. č. 48 a 49 spolu s pozemkem p. č. 52 tvoří oplocenou zahradu (ZZ – zeleň – zahrady a sady) venkovské usedlosti (SV – smíšené obytné venkovské).

Odůvodnění: námi uvedeným požadavkem se jedná o uvedení návrhu územního plánu do souladu se skutečným stávajícím stavem pozemků, kde uvedené pozemky p. č. 48 a 49 spolu s pozemkem p. č. 52 tvoří oplocenou zahradu (ZZ – zeleň – zahrady a sady) venkovské usedlosti (SV-smíšené obytné venkovské) a o uvedení návrhu územního plánu do souladu se stávajícím zápisem v katastru nemovitostí, kde pozemky p. č. 48 a 49 jsou vedeny jako „ZAHRADA“.

Doklady: Územní souhlas s oplocením výše uvedených pozemků zasílám jako přílohu č. 1 této námítky. Fotografii dokládající stávající stav, to je zahrada venkovské usedlosti, zasílám jako přílohu č. 2 této námítky, a půdorys s vyznačením oplocené části usedlosti zasílám jako přílohu č. 3 této námítky.

Požadovaný stav po změně: zachování stávajícího fyzického stavu pozemků a zachování stávajícího zápisu v katastru nemovitostí, to je zařazení pozemků p. č. 48 a 49 v kategorii ZZ-zeleň – zahrady a sady.

Vyhodnocení námítky: **Námitce se nevyhovuje.**

Pozemky parc. č. 48 a 49 jsou vymezeny v ploše AT (trvalé kultury). Pozemky jsou vymezeny jako plocha stabilizovaná s ohledem na zápis v KN. Vymezení zastavěného území nebylo předmětem 2. opakovaného veřejného projednání.

Zastavěnými pozemky jsou pouze pozemky parc. č. 52 a st. 713 v k.ú. Kaliště u Ondřejova.

Pozemek par. č. 52 (zahrnut do zastavěného území, funkční plochy ZZ) je zastavěným pozemkem na základě stávající stavby č. p. 62, jejíž umístění bylo možné na základě přechodného ust. §188a zákona č. 183/2006 Sb. (nejpozději do 31.12.2020), jelikož se jedná první sousední pozemek zastavěného území. Další oplocování nezastavěného území je z hlediska územního plánování nepřipustné a nezakládá právo k dalšímu rozšiřování zastavěného území.

Námitka č. 64 - č. ev. 30522/2026, doručena dne 20.1.2026

autor námítky: Rostislav Novák

pozemek dotčený námitkou: parc. č. 137/2 v k. ú. Kaliště u Ondřejova

obsah námítky:

V návrhu územního plánu obce Kaliště nebyla na základě stanoviska MěÚ v Říčanech, odbor životního prostředí zařazena plocha mého pozemku 137/2, jako plocha určena k zástavbě. A to z důvodu, že tato plocha je součástí území, označeného v návrhu K.AL7 - odůvodnění protierozní opatření, což je již v čase cca třetí odlišné odůvodnění, proč můj pozemek nemůže být určen pro obytnou zástavbu.

Z výše uvedeným zásadně nesouhlasím a tímto podávám námitku proti tomuto návrhu územního plánu i samotnému stanovisku odboru životního prostředí MěÚ v Říčanech.

Plocha označená K.AL7 obsahující pozemkové parcely (137/1,2,3,4), katastrální území Kaliště u Ondřejova byly pořízeny před více než dvacetipěti lety, z důvodu výstavby RD a tuto možnost potvrdila i obec Kaliště při ústním nebo i písemném jednání, stejně tak referát životního prostředí OÚ Praha – východ (viz příloha) Bohužel nemohu souhlasit se současným návrhem územního plánu, kde je můj pozemek 137/2, zařazen, jako plocha K.AL7 a není tím pádem zařazený do oblasti, kde je možné stavět. Plocha mého pozemku je v bezprostřední

blízkosti pozemkové parcely 558/3 s RD a zahradou a společně ještě s přidruženými pozemky např. 78/3, popřípadě 558/1 by tvořili a dotvářeli vzájemný celek.

Vyhodnocení námítky: **Námítce se nevyhovuje.**

Odůvodnění: Pozemky parc. č. 137/2 a 137/3 v k. ú. Kaliště u Ondřejova jsou dle ÚP vymezeny v nezastavěném území jako funkční plocha AL (trvalé travní porosty), lokalita s označením K.AL7.

Zástavba v této lokalitě by byla v rozporu s koncepcí rozvoje obce, není žádoucí z hlediska ochrany venkovské volné krajiny a nezastavěného území. Nedaleko předmětných pozemků se sice nachází stávající RD č.p. 56. Dříve umístěný jeden rodinný dům, téměř bez vazby na okolní zástavbu (navíc převážně rekreační) nezavdává důvod k dalšímu rozšiřování nevhodně odtržené lokality ve volné krajině. Přiložená souhlasná vyjádření a stanoviska orgánů státní správy, jejichž úkolem není koordinace rozvoje území, nejsou relevantní pro návrh územního plánu, jehož cílem je právě koncepční urbanistický návrh rozvoje obce.

Rozloha rozvojových ploch navržených v obci Kaliště (v částech obce, které byly vyhodnoceny pro rozvoj jako vhodnější) je dostačující až hraniční. Poddubí není vhodná pro navrhování nových rozvojových ploch z důvodu nedostatečné dopravní a technické infrastruktury. Navrhovat novou zastavitelnou lokalitu, navíc takto rozsáhlou a ve volné krajině, by bylo v rozporu s koncepcí rozvoje lokality Poddubí. Předmětné pozemky byly také součástí nezastavěného území dle dosud platné hranice zastavěného území vymezené samostatným postupem (2008), tedy nebyl nikdy určen k výstavbě.

Námítka č. 65 - č. ev. 30523/2026, doručena dne 20.1.2026

autor námítky: Bc. Bohumil Bílý

pozemek dotčený námítkou: parc. č. 137/1 v k. ú. Kaliště u Ondřejova

obsah námítky:

V návrhu územního plánu obce Kaliště na základě stanoviska MěÚ v Říčanech, odbor životního prostředí nebyla zařazena plocha mého pozemku 137/1, jako plocha určena k zástavbě pro bydlení. A to z důvodu, že tato plocha je součástí území označeného v návrhu K.AL7 - odůvodnění – protierozní opatření, což už je v čase asi třetí odlišný důvod, proč se na pozemku 137/1 nedá stavět.

Z výše uvedeným zásadně nesouhlasím a tímto podávám námítku proti tomuto návrhu územního plánu i samotnému stanovisku odboru životního prostředí MěÚ v Říčanech.

Plocha označená K.AL7 obsahující pozemkové parcely (137/1,2,3,4), katastrální území Kaliště u Ondřejova byly pořízeny před více jak 25 lety z důvodu výstavby RD a tuto možnost potvrdila i obec Kaliště při ústním nebo písemném jednání, stejně tak Referát životního prostředí okresního úřadu Praha – Východ.... viz příloha.

Nemohu souhlasit se současným návrhem územního plánu, kde je můj pozemek 137/1 v návrhu součástí plochy K.AL7 a je tedy vyjmut z oblastí pro bydlení. Plocha mého pozemku je v bezprostřední blízkosti pozemkové parcely 558/3 s RD a zahradou a společně ještě s přidruženými pozemky např. 78/3, popřípadě 558/1 by tvořili vzájemný celek.

Vyhodnocení námítky: **Námítce se nevyhovuje.**

Odůvodnění: Pozemky parc. č. 137/2 a 137/3 v k. ú. Kaliště u Ondřejova jsou dle ÚP vymezeny v nezastavěném území jako funkční plocha AL (trvalé travní porosty), lokalita s označením K.AL7.

Zástavba v této lokalitě by byla v rozporu s koncepcí rozvoje obce, není žádoucí z hlediska ochrany venkovské volné krajiny a nezastavěného území. Nedaleko předmětných pozemků se sice nachází stávající RD č.p. 56. Dříve umístěný jeden rodinný dům, téměř bez vazby na okolní zástavbu (navíc převážně rekreační) nezavdává důvod k dalšímu rozšiřování nevhodně odtržené lokality ve volné krajině. Přiložená souhlasná vyjádření a stanoviska orgánů státní správy, jejichž úkolem není koordinace rozvoje území, nejsou relevantní pro návrh územního plánu, jehož cílem je právě koncepční urbanistický návrh rozvoje obce.

Rozloha rozvojových ploch navržených v obci Kaliště (v částech obce, které byly vyhodnoceny pro rozvoj jako vhodnější) je dostačující až hraniční. Poddubí není vhodná pro navrhování nových rozvojových ploch z důvodu nedostatečné dopravní a technické infrastruktury. Navrhovat novou zastavitelnou lokalitu, navíc takto rozsáhlou a ve volné krajině, by bylo v rozporu s koncepcí rozvoje lokality Poddubí. Předmětné pozemky byly také součástí nezastavěného území dle dosud platné hranice zastavěného území vymezené samostatným postupem (2008), tedy nebyl nikdy určen k výstavbě.

Námitka č. 66 - č. ev. 30644/2026, doručena dne 20.1.2026

autor námítky: Miloslava Nováková

pozemek dotčený námitkou: parc. č. 123/4 a 202/1 v k. ú. Kaliště u Ondřejova

obsah námítky:

Žádám o zařazení pozemků parc. č. 123/4 a 202/1 v k. ú. Kaliště u Ondřejova do zastavitelných ploch na SV za účelem bydlení.

Vzhledem k tomu, že jsem byla pí. starostkou Ing. Renatou Kalcovskou dne 12.01.2026 telefonicky informována, že zastupitelstvo OÚ Kaliště se rozhodlo nepovolovat změny využití pozemků na RI, tedy na rekreaci individuální, žádám o zařazení výše uvedených pozemků do zastavitelných ploch na SV za účelem bydlení.

Pozemky jsou dlouhodobě hospodárně nevyužívané, jsou kamenité a zarostlé trávou a náletovými dřevinami. Ze západní strany je k pozemku přístupová asfaltová komunikace a možnost napojení na elektřinu a do budoucna pak napojení na vodu a kanalizaci.

Pozemky jsou obklopeny ze tří stran jinými pozemky s obytnými domky nebo chatami, takže případná stavba na mém pozemku vhodně zapadne do charakteru území.

Vyhodnocení námítky: **Námitka je bezpředmětná.**

Nejedná se o úpravu ÚP po opakovaném veřejném projednání. Nebylo tedy předmětem 2. opakovaného veřejného projednání, kdy byl návrh ÚP projednáván pouze v rozsahu změn provedených po opakovaném veřejném projednání.

Námitka č. 67 - č. ev. 31288/2026, doručena dne 20.1.2026

autor námítky: Ing. Monika Kmočová

pozemek dotčený námitkou: parc. č. 617/1, 617/10, 617/11, 617/12, 617/13, 610/18, st. 69, st. 529 a st. 673 v k. ú. Kaliště u Ondřejova

obsah námítky:

Vlastník nesouhlasí s návrhem územního plánu, kdy dotčené pozemky parc. č. 617/1, 617/10, 617/11, 610/18 a st. 529 jsou v aktuálním Návrhu ÚP – viz obrazová část (viz zejména hlavní výkres, koordinační výkres) řazeny do kategorie RI, tedy rekreace individuální.

Tato kategorizace nemá žádné reálné opodstatnění, neboť jak sousední pozemky parc. č. 617/12 a 617/13, tak i další blízké v dané oblasti (jak směrem na jihovýchod, tak zejména směrem na jihozápad) jsou řazeny do kategorie SV, tedy smíšené obytné venkovské.

Dotčené pozemky Vlastníka se nacházejí v území se stabilizovanou obytnou zástavbou rodinných domů. V bezprostředním okolí jsou realizovány stavby určené k trvalému bydlení, nikoliv rekreaci.

Zařazení dotčených pozemků Vlastníka do ploch jen pro rekreaci je proto nelogické, neodůvodněné a v rozporu s reálným využitím území.

Původní návrh územního plánu, z roku 2022, pak dokonce řadil dané plochy do kategorie BV. Až následně, na počátku roku 2025, byla provedena rekategorizace, a předmětné pozemky najednou zařazeny do ploch RI.

Přitom v daném případě se jedná o pozemky, které původně byly součástí jednoho většího stavebního pozemku, a až následně došlo k jejich (naprosto legálnímu) rozdělení – nicméně to není důvod pro změnu jejich využití. Byly-li dotčené pozemky vhodné v roce 2022 pro výstavbu rodinných domů, není žádný právně relevantní důvod, aby nyní bylo toto využití zakazováno.

Základní rozdíl mezi plochami RI a plochami SV (případně BV – bydlení venkovské) je pochopitelně v tom, jaké stavby lze na dané pozemky umístit. Plochy BV a SV umožňují výstavbu standardních rodinných domů – i plochy SV, byť jsou proti území BV dosti omezující, stále ještě umožňují výstavbu samostatného rodinného domu.

Ovšem plochy RI umožňují výstavbu pouze drobných staveb souvisejících s rodinnou rekreací (max. 60 m² plochy). Takovéto omezení by se dalo pochopit v území, kde se široko daleko žádné jiné stavby nevyskytují ani je nelze považovat za rozumné v takové lokalitě budovat – ovšem tak tomu v dané lokalitě není. Na všech stranách od daných pozemků, kde se nachází výstavba, se nachází i výstavba rodinných domů (nikoliv jen drobných rekreačních chatěk apod.) – ostatně jak uvedeno, zohledňuje to i Návrh ÚP, který v okolí daných pozemků vymezuje plochy SV.

V kombinaci s tím, že v plochách SV je v textové části Návrhu ÚP (viz str. 29, písm. e/ odrážka 7. textové části Návrhu ÚP) minimální velikost stavebního pozemku v zastavitelné ploše pro výstavbu RD stanovena na 1200 m², je zřejmé, že jelikož dotčené pozemky Vlastníka byly rozděleny na výměry jen o pár metrů menší než 1200 m²,

uvedený nově zaváděný limit neumožní na nich výstavbu rodinných domů provést, i kdyby byly v kategorii SV. V bezprostředním okolí jsou realizovány stavby určené k trvalému bydlení, a to navíc zcela zjevně na pozemcích plochou výrazně menších, nežli jsou dotčené pozemky Vlastníka (a zcela zjevně menších než oněch 1200 m²). Původní návrh územního plánu z roku 2022 přitom počítal s minimální plochou pozemků pro výstavbu jen 1000 m², v plochách BV pak dokonce ještě menší (800 m², za určitých okolností jen 600 m²).

Návrh ÚP tak zcela diskriminačně stanoví podmínky pro novou výstavbu v naprostém nepoměru oproti tomu, jak je v dané lokalitě stávající výstavba již vybudována.

Pro omezující kategorizaci (a reálné znemožnění využití dotčených pozemků pro výstavbu rodinných domů), ani podmínky velikosti pozemků, přitom není žádný relevantní důvod, dotčené pozemky jsou dobře dopravně dostupné dostatečně kapacitní komunikací, po níž se zcela bez problému dopravují i vlastníci / obyvatelé dalších rodinných domků v okolí.

Zejména ve směru západ / jihozápad je zcela zřejmé, že se jedná o oblast souvislé zástavby rodinných domů, pro niž se tato oblast zcela hodí.

Vlastník se nemůže zbavit dojmu, že uvedené je motivováno Obcí Kaliště i osobně vůči němu, resp. vůči jeho rodině – stávající starostka Obce Kaliště, vystupovala a vystupuje vůči Vlastníku velmi nevstřícně a dle názoru Vlastníka zaujatě (a podjatě) – v nedávné minulosti např. Obec Kaliště pod jejím vedením záměrně blokovala povolení dělení jiných pozemků ve vlastnictví manžela Vlastníka, tedy ve vlastnictví pana Ing. Petra Kmocha (a nápravu musel zjednat až Krajský úřad Středočeského kraje – viz řízení č.j. MUMN/1404/2024/padm, resp. závazné přezkum závazného stanoviska Městského úřadu Říčany, ve věci pozemků parc.č.3, 324/2 a 1413 v KÚ Kaliště u Ondřejova).

Podezřeले působí zejména i limit 1200 m² minimální plochy pozemků, který se v návrhu ÚP objevil až poté, co Vlastník své pozemky rozdělil na výměry jen o pár metrů menší ... Přitom tento limit významně ztěžuje / znemožňuje novou výstavbu nejen na pozemcích Vlastníka, ale jakýchkoliv jiných vlastníků pozemků v obci Kaliště – protože takto velký pozemek není v dnešní době vůbec obvyklý.

Zařazení dotčených pozemků Vlastníka do ploch RI, navíc v kombinaci s limitem min. výměry pozemků i pro pozemky v zóně SV, by tak znamenalo zásadní znehodnocení majetku Vlastníka, a současně snížení možnosti bydlení min. pro dvě až tři rodiny. V dnešní době, kdy je bydlení (zvláště v Praze a okolí) stále méně dostupné, lze toto jen obtížně považovat za souladné s veřejným zájmem.

Jedná se zcela zřejmě o nepřiměřený zásah do vlastnického práva – výrazně omezuje možnosti využití dotčených pozemků, snižující jejich tržní hodnotu, představující nepřiměřený a diskriminační zásah do vlastnického práva Vlastníka, který, jak již uvedeno, není dostatečně odůvodněn žádným veřejným zájmem.

Jen na okraj si Vlastník dovoluje uvést, že v žádném případě nesouhlasí s názorem, vyjádřeným stručnou ústní poznámkou projektanta při veřejném projednání dne 14.1.2026, a sice že nyní, v roce 2026, již není možno vznášet námitky uvedené výše, neboť sporné návrhy byly obsaženy již v předchozí verzi návrhu územního plánu v roce 2025. S tím Vlastník v žádném případě nesouhlasí.

Předně – jde o trvalý dotčení i při opakovaném projednání – ačkoliv byl návrh územního plánu projednáván již v rámci předchozího veřejného projednání, změna funkčního využití dotčených pozemků Vlastníka na plochy rekreačního bydlení nadále trvá, a proto je návrhem Vlastník stále přímo dotčen. Žádné zákonné ustanovení v této situaci nezakazuje námitky vznášet (a povinnost pořizovatele územního plánu se jimi zabývat). Navíc je třeba brát v potaz, že Vlastníku nezbude – pokud by byl Návrh ÚP následně schválen ve stávajícím sporném znění – jej napadnout příslušnou soudní žalobou.

A je třeba upozornit, že v případě takové žaloby by se soud zabýval skutečně meritem věci, tedy tím, zda omezující opatření územního plánu vůči Vlastníku a jeho dotčeným pozemkům ob stojí – a rozhodně by argument, že něco bylo namítnuto o něco později, než snad mělo být – nemohl v takovém případě uspět a nemohl by vést automaticky k tomu, že by se soud nezabýval věcnou stránkou územního plánu. Je potřeba znovu zopakovat – návrh územního plánu z roku 2022 kategorizoval dotčené pozemky zcela jinak (jako plochy BV) – a od roku 2022 se nezměnilo nic, co by odůvodňovalo nynější snahu Obce Kaliště, znehodnotit reálně možné využití dotčených pozemků Vlastníka.

Návrh řešení Vlastník navrhuje, aby pozemky parc. č. 617/11, 617/10, 617/1, st. 529 a 617/18 byly v návrhu územního plánu obce Kaliště u Ondřejova zařazeny do ploch bydlení venkovského (tedy plochy typu BV), případně jiné funkční plochy umožňující výstavbu staveb pro trvalé bydlení, odpovídající charakteru okolní zástavby (tedy minimálně do ploch SV).

Současně vlastník navrhuje, aby v textové části Návrhu ÚP, u vymezení minimální velikosti stavebního pozemku v zastavitelné ploše pro výstavbu RD, byla jak u ploch SV (viz str. 29, písm. e/ odrážka 7. textové části Návrhu ÚP), tak u ploch BV (viz str. 22, písm. e/ odrážka 7. textové části Návrhu ÚP) minimální velikost stavebního pozemku v zastavitelné ploše pro výstavbu RD stanovena jen na 1000 m².

Vyhodnocení námítky: **Námítka je bezpředmětná.**

Nejedná se o úpravu ÚP po opakovaném veřejném projednání. Nebylo tedy předmětem 2. opakovaného veřejného projednání, kdy byl návrh ÚP projednáván pouze v rozsahu změn provedených po opakovaném veřejném projednání.

Námítka č. 68 - č. ev. 31323/2026, doručena dne 20.1.2026

autor námítky: Ing. Petr Kmoch

pozemek dotčený námítkou: parc. č. 3 a 324/5 v k. ú. Kaliště u Ondřejova

obsah námítky:

Vlastník nesouhlasí s návrhem územního plánu, kdy dotčené pozemky parc. č. 3 a 324/5 jsou v aktuálním Návrhu ÚP – viz obrazová část (viz zejména hlavní výkres, koordinační výkres) z velké části řazeny do kategorie AL, tedy trvalé travní porosty.

Tato kategorizace nemá žádné reálné opodstatnění, z grafického znázornění (viz zejména hlavní výkres, koordinační výkres) je zcela zřejmé, že je zde navrhován jakýsi „zub“, který vůbec nenavazuje na zastavěnou část obce (zejména na pozemek parc. č. 325/2, a šíří plochy SV (na východní straně od pozemku se silnicí) je naprosto nedůvodně užší oproti tomu, jak je plocha SV zakreslena na druhé straně silnice (tedy na západ od dané silnice). V kombinaci s tím, že v plochách SV je v textové části Návrhu ÚP (viz str. 29, písm. e/ odrážka 7. textové části Návrhu ÚP) minimální velikost stavebního pozemku v zastavitelné ploše pro výstavbu RD stanovena na 1200 m², je zřejmé, že tak úzký pás ploch SV, jaký je pro dotčené pozemky Vlastníka stanovován v Návrhu ÚP, neumožní na nich výstavbu rodinných domů provést.

Dotčené pozemky Vlastníka se nacházejí v území se stabilizovanou obytnou zástavbou rodinných domů. V bezprostředním okolí jsou realizovány stavby určené k trvalému bydlení, a to zcela zjevně na pozemcích plochou výrazně menších, nežli jsou dotčené pozemky Vlastníka (a zcela zjevně menších než oněch 1200 m²).

Na předmětných pozemcích Vlastníka přitom ještě v roce 2012 rodinný dům stál – viz fotodokumentace nalezená s systémem google streetview / google maps. Nyní je již zbořený, nicméně není jisté žádný důvod, aby na dotčených pozemcích Vlastníka nemohl být rodinný dům vystavěn znovu.

Původní návrh územního plánu přitom počítal s minimální plochou pozemků pro výstavbu jen 1000 m², v plochách BV pak dokonce ještě menší (800 m², za určitých okolností jen 600 m²).

Návrh ÚP tak zcela diskriminačně stanoví podmínky pro novou výstavbu v naprostém nepoměru oproti tomu, jak je v dané lokalitě stávající výstavba již vybudována.

Návrh ÚP přitom již letmým pohledem na výkresovou dokumentaci omezuje stavební rozvoj v samém centru obce, což nedává žádnou logiku.

Pro omezující kategorizaci (a reálné znemožnění využití dotčených pozemků pro výstavbu rodinných domů) přitom není žádný relevantní důvod, dotčené pozemky jsou v samém centru obce, dobře dopravně dostupné dostatečně kapacitní komunikací, po níž se zcela bez problému dopravují i vlastníci / obyvatelé dalších rodinných domků v okolí.

Vlastník se nemůže zbavit dojmu, že uvedené je motivováno Obcí Kaliště i osobně vůči němu, resp. vůči jeho rodině – stávající starostka Obce Kaliště, vystupovala a vystupuje vůči Vlastníku velmi nevstřícně a dle názoru Vlastníka zaujatě (a podjatě) – v nedávné minulosti např. Obec Kaliště pod jejím vedením záměrně blokovala povolení dělení dotčených pozemků ve vlastnictví Vlastníka, tedy ve vlastnictví pana Ing. Petra Kmocha (a nápravu musel zjednat až Krajský úřad Středočeského kraje – viz řízení č.j. MUMN/1404/2024/padm, resp. závazné přezkum závazného stanoviska Městského úřadu Říčany, ve věci pozemků parc.č.3, 324/2 a 1413 v KÚ Kaliště u Ondřejova).

Zařazení dotčených pozemků Vlastníka z velké části do ploch AL by tak znamenalo zásadní znehodnocení majetku Vlastníka, a současně snížení možnosti bydlení min. pro jednu až dvě rodiny.

V dnešní době, kdy je bydlení (zvláště v Praze a okolí) stále méně dostupné, lze toto jen obtížně považovat za souladné s veřejným zájmem.

Jedná se zcela zřejmě o nepřiměřený zásah do vlastnického práva – výrazně omezuje možnosti využití dotčených pozemků, snižující jejich tržní hodnotu, představující nepřiměřený a diskriminační zásah do vlastnického práva Vlastníka, který, jak již uvedeno, není dostatečně odůvodněn žádným veřejným zájmem.

Jen na okraj si Vlastník dovoluje uvést, že v žádném případě nesouhlasí s názorem, vyjádřeným stručnou ústní poznámkou projektanta při veřejném projednání dne 14.1.2026, a sice že nyní, v roce 2026, již není možno vznášet námítky uvedené výše, neboť sporné návrhy byly obsaženy již v předchozí verzi návrhu územního plánu v roce 2025. S tím Vlastník v žádném případě nesouhlasí.

Předně – jde o trvalý dotčení i při opakovaném projednání – ačkoliv byl návrh územního plánu projednáván již v rámci předchozího veřejného projednání, změna funkčního využití dotčených pozemků Vlastníka na plochy rekreačního bydlení nadále trvá, a proto je návrhem Vlastník stále přímo dotčen. Žádné zákonné ustanovení v této situaci nezakazuje námitky vznášet (a povinnost pořizovatele územního plánu se jimi zabývat). Navíc je třeba brát v potaz, že Vlastník nezbude – pokud by byl Návrh ÚP následně schválen ve stávajícím sporném znění – jej napadnout příslušnou soudní žalobou.

A je třeba upozornit, že v případě takové žaloby by se soud zabýval skutečně meritem věci, tedy tím, zda omezující opatření územního plánu vůči Vlastníkovi a jeho dotčeným pozemkům ob stojí – a rozhodně by argument, že něco bylo namítnuto o něco později, než snad mělo být – nemohl v takovém případě uspět a nemohl by vést automaticky k tomu, že by se soud nezabýval věcnou stránkou územního plánu.

Návrh řešení Vlastník navrhuje, aby pozemky parc. č. 3 a 324/5 byly v návrhu územního plánu obce Kaliště u Ondřejova zařazeny do ploch bydlení venkovského (tedy plochy typu BV), případně jiné funkční plochy umožňující výstavbu staveb pro trvalé bydlení, odpovídající charakteru okolní zástavby (tedy minimálně do ploch SV), a to v celém jejich rozsahu.

Současně vlastník navrhuje, aby v textové části Návrhu ÚP, u vymezení minimální velikosti stavebního pozemku v zastavitelné ploše pro výstavbu RD, byla jak u ploch SV (viz str. 29, písm. e/ odrážka 7. textové části Návrhu ÚP), tak u ploch BV (viz str. 22, písm. e/ odrážka 7. textové části Návrhu ÚP) minimální velikost stavebního pozemku v zastavitelné ploše pro výstavbu RD stanovena jen na 1000 m².

Vyhodnocení námítky: **Námítka je bezpředmětná.**

Nejedná se o úpravu ÚP po opakovaném veřejném projednání. Nebylo tedy předmětem 2. opakovaného veřejného projednání, kdy byl návrh ÚP projednáván pouze v rozsahu změn provedených po opakovaném veřejném projednání.

Námítka č. 69 - č. ev. 32068/2026, doručena dne 21.1.2026

autor námítky: Jaroslava Šachová

pozemek dotčený námitkou: parc. č. 940/2, st. 44, 940/4, 999/1 a st. 30/1 v k. ú. Lensedly

obsah námítky:

- 1) Nesouhlasím se zařazením mého pozemku parc. č. 940/2 v k.ú. Lensedly do plochy ZZ v novém návrhu ÚP Kaliště a nově podstatně zpřísněným využitím této plochy, ale i sousední plochy SV. V návrhu ÚP zpracovaném Ing. Arch. Břetislavem Malinovským (03/2018) byl můj pozemek parc. č. 940/2, ale i sousední pozemky, zařazeny do plochy SX, a umožněna tak na těchto pozemcích výstavba.

Obec Kaliště, konkrétně starostka obce souhlasila s tím, aby k tomuto pozemku byla vybudována kanalizační přípojka pro odvod odpadních vod do budované, nyní již zkolaudované, čistírny odpadních vod. Obec souhlasila, aby se můj pozemek parc. č. 940/2 stal stavebním pozemkem. Nyní však zastupitelstvo obce navrhuje, aby pozemek můj a mého jižního souseda pana Marka Zandta byl nezastavitelný a nově je označil plochou ZZ.

Je s podivem, že pozemek ležící severně od mého pozemku 940/2 (vlastník pozemku zastupitel obce p. Valouch) a pozemek ležící jižně od pozemku mého souseda Marka Zandta (vlastník pozemku zastupitel obce T. Vaněk) zůstaly v ploše SV s možností zástavby, přestože tyto pozemky leží v totožné lokalitě.

Vyhodnocení námítky: **Námítka je bezpředmětná.**

Nejedná se o úpravu návrhu ÚP po opakovaném veřejném projednání. Nebylo tedy předmětem 2. opakovaného veřejného projednání, kdy byl návrh ÚP projednáván pouze v rozsahu změn provedených po opakovaném veřejném projednání.

- 2) První veřejné projednání návrhu ÚP obce Kaliště proběhlo již v roce 2018. Po tomto datu došlo k přepracování dokumentace v celém rozsahu, a to jak v textové, tak grafické části návrhu ÚP, což svým rozsahem překračuje rámec přípustných úprav mezi veřejnými projednáními. Takto široká změna není „úpravou návrhu“, ale novým návrhem, který měl projít zcela novým postupem (nové společné jednání, nová stanoviska dotčených orgánů, nové vyhodnocení vlivů na ŽP/SEA, nová veřejná projednání). Postup pořizovatele, který změny řešil pouze institutem „opakovaného projednání“, nenaplnil zákonný standard a zkrátil práva dotčených osob. Důkaz – došlo k podstatné změně využití mnoha ploch, např. plochy Z.08

(nově funkce bydlení), plochy VD v Lensedlích, nové vymezení ploch K.PK1 - K.PK4., plochy Z.DS2 atd. Nové znění mají i textové části, např. str. 4 text odůvodnění: „Další části odůvodnění jsou tedy zcela nové...“, textová část návrhu ÚP je rovněž zcela nová. Podstatné změny vždy vyžadují nové projednání, opakovaná projednání nemohou nahrazovat kompletně novou proceduru.

Požaduji – zrušit projednávaný návrh ÚP a nařídít zahájení nové procedury odpovídající novému návrhu (nové zadání/nové společné jednání, nová stanoviska DO, nové veřejné projednání) tak, aby byla zachována procesní práva dotčených osob a zajištěna přezkoumatelnost.

Vyhodnocení námitky: **Námitce se nevyhovuje.**

Územní plán je pořizován v souladu se stavebním zákonem (dle zákona č. 183/2006 Sb., a to ve smyslu zákona č. 283/2021 Sb.). Během opakovaného veřejného projednání mohl každý uplatnit připomínky a vlastníci pozemků námitky. Návrh ÚP byl v rámci opakovaného veřejného projednání projednáván v rozsahu všech úprav. Všichni se mohli k těmto úpravám vyjádřit a nikdo tak nebyl krácen na svých právech. Nebyla změněna koncepce návrhu ÚP, ani rozsah zastavitelných ploch, tedy není důvod zahajovat nový proces pořízení ÚP. Mezi lety 2021 a 2024 nastala změna vyhlášky, proto je obsah textu jiný.

- 3) Nesouhlasím se změněnými podmínkami pro konkrétní plochy a koridory (f 3. str. 16,17 a 23):
- a) Text na str. 17 v bodu 9: „...V památkové zóně Lensedly mohou být OZE (fotovoltaická zařízení) umístěny pouze výjimečně, za předpokladu, že jejich umístění nenaruší kulturně historické hodnoty vesnické památkové zóny, a to včetně významných pohledů z okolí i dálkových pohledů. Umisťování těchto zařízení je přípustné pouze na objektech méně památkově hodnotných.“ UVEDENÝ TEXT POŽADUJI VYPUSTIT.

Vyhodnocení námitky: **Námitce se nevyhovuje.**

Bylo upraveno na základě požadavku dotčeného orgánu k opakovanému veřejnému projednání.

- b) Text na str. 17 bod 11: „V památkové zóně Lensedly a jejím okolí je možné přijímat pouze taková řešení, která nenaruší stávající charakter historické venkovské zástavby.“ UVEDENÝ TEXT POŽADUJI V CELÉM ROZSAHU VYPUSTIT.

Vyhodnocení námitky: **Námitce se nevyhovuje.**

Bylo upraveno na základě požadavku a dohody s dotčeným orgánem po opakovaném veřejném projednání.

- c) Text na str. 17 v bodu 18: „...Toto neplatí pro území památkové zóny Lensedly, kde je umisťování těchto doplňkových staveb nepřípustné. Další zpřisňující požadavky z hlediska památkové péče a její ochrany nejsou v rozporu s požadavky ÚP (stavba vyhovující podmínkám ÚP ještě nutně neznamená soulad s požadavky památkové péče), soulad s požadavky ÚP nenahrazuje závazné stanovisko orgánu památkové péče. Týká se zejména kulturních památek a staveb ve vesnické památkové zóně Lensedly.“ UVEDENÝ TEXT POŽADUJI VYPUSTIT.

Vyhodnocení námitky: **Námitce se nevyhovuje.**

Bylo upraveno na základě požadavku a dohody s dotčeným orgánem po opakovaném veřejném projednání.

- d) Text na str. 23 ZZ-zeleň – zahrady a sady, c) 7: „v památkové zóně Lensedly jsou plochy zahrad a dvorů usedlostí nezastavitelné s výjimkou oplocení a drobných hospodářských stavení tradičního charakteru (např. chlívky, kůlny apod. do plochy max. 25 m², jedná se o max. využití plochy stavebního pozemku stavby hlavní.“ UVEDENÝ TEXT POŽADUJI V CELÉM ROZSAHU VYPUSTIT.

Záměr zástavby pozemku parc. č. st. 44 v k.ú. Lensedly byl konzultován s pracovníci NPÚ (viz příloha).

Vyhodnocení námitky: **Námitce se nevyhovuje.**

Bylo upraveno na základě nesouhlasného stanoviska a dohody s dotčeným orgánem po opakovaném veřejném projednání. Národní památkový ústav není dotčený orgán, tím je Krajský úřad Středočeského kraje.

Námitka č. 70 - č. ev. 32136/2026, doručena dne 20.1.2026

autor námitky: Ivo Kříšťan

pozemek dotčený námitkou: parc. č. 78/3 v k. ú. Kaliště u Ondřejova

obsah námitky:

V návrhu územního plánu obce Kaliště nebyla na základě stanoviska MěÚ v Říčanech, odbor životního prostředí zařazena plocha označena 78/3 jako plocha určena k zástavbě. A to z důvodu, že tato plocha je dle odboru životního prostředí „umístěna ve volné krajině bez logické návaznosti na zastavitelné a zastavěné plochy. A zároveň by zástavbou pozemků došlo k „negativnímu ovlivnění krajinného rázu území“ atd..

Z výše uvedeným zásadně nesouhlasím a tímto podávám námitku proti tomuto návrhu územního plánu i samotnému stanovisku odboru životního prostředí MěÚ v Říčanech, a to hned z několika důvodů:

Plocha označená 78/3 případně pozemkové parcely přidružené Z20, nebo další 558/1 katastrální území Kaliště u Ondřejova byly pořízeny z důvodu výstavby RD a tuto možnost potvrdila i obec Kaliště při ústním nebo i písemném jednání, příloha č. 1,2,3

Dále přikládám i stanoviska ostatních dotčených orgánů, pro příklad uvádím další přílohy vydané k uvedenému pozemku nebo pozemku umístěného na ploše 78/3 a lze logicky odvodit, že tato souhlasná stanoviska se dají aplikovat i na tyto sousední pozemky

- ČEZ Distribuce - souhlas a vybudování elektroměrový rozvaděč + Souhlasné vyjádření STE, příloha č. 4 a 5
- Rozhodnutí MěÚ Říčany o povolení připojení pozemku sjezdem č.j. 3075/2004, č. ev. 12059/2004 nebo č.j. 3078/2004, č. ev. 12061/2004, příloha č. 6
- Souhlasné vyjádření Okresního úřadu Praha východ referát životního prostředí, příloha č. 7
- Souhlasné vyjádření spol. Telecom, příloha č. 8
- Souhlasné stanovisko Zemědělské vodohospodářské správy povodí Vltavy, příloha č. 9
- Souhlasné vyjádření Vojenské správy Praha, příloha č. 10

Bohužel nemohu souhlasit se stanoviskem odboru životního prostředí MěÚ v Říčanech, že plocha 78/3 je umístěna ve volné krajině bez logické návaznosti na zastavitelné a zastavěné plochy. Naopak tato plocha je v bezprostřední blízkosti pozemkové parcely 558/3 s RD a zahradou a společně ještě s přidruženými pozemky např. Z20, popřípadě 558/1 by tvořili a dotvářeli vzájemný celek, který by mohl být časem i spojen s již stojícími domy na pozemku 110/4 a 110/2 a navrženou lokalitou Z19. Tím by vznikla překrásná lokalita, kde by na sebe navazovala příroda, rekreační obydlí a rodinné domy kopírující krajinný ráz této lokality. Jsem si jistý, že by nedošlo ani k „negativnímu ovlivnění krajinného rázu území“ jak je uvedeno výše. Postačí uložit jasné podmínky pro zástavbu území jako např. vzhled, velikost a umístění plánovaného RD (např. dům se sedlovou střechou, požadované barvy, maximální výšky hřebenu domu nebo umístění např. na spodní části pozemkové parcely).

Dále uvádím, že města, obce, státní orgány neustále veřejně komunikují, jak je nutné podpořit výstavbu nového a dostupného bydlení, nutnost pomoci současné rodinné politice, kdy je absolutní nedostatek jak bytů tak i vhodných ploch pro výstavbu RD a zde na místech kde se nejedná ani o chráněné území, samotná obec Kaliště několikrát odsouhlasila možnost výstavby RD a majitelé pozemků jsou schopni dodržet možné podmínky, kdy by nově vzniklé domy respektovaly přírodní ráz krajiny tak i zde je úřadem bráněno.

Jako poslední musím uvést mé pochybnosti o navrhovaném územním plánu a jeho průběhu ve smyslu, že ačkoli lokalita Z19 byla stejně tak jako naše lokalita 78/3 neodsouhlasena odborem životního prostředí tak lokalita Z19 se oproti naší lokalitě 78/3 dostala do návrhu územního plánu jako místo vhodné k zástavbě, ale naše lokalita 78/3 byla z návrhu jako zastavitelná oblast vyškrtána.

Závěrem: s dovolením žádám o prověření této námitky a umístění vlastněné pozemkové parcely 78/3 a celé navrhované lokality společně s pozemky, které přímo sousedí s touto lokalitou Z20 popřípadě p.č.558/1 do územního plánu obce Kaliště jako místo vhodné pro výstavbu RD.

Vyhodnocení námitky: **Námitce se nevyhovuje.**

Odůvodnění: Pozemek parc. č. 78/3 v k.ú. Kaliště u Ondřejova je dle ÚP vymezen v nezastavěném území jako funkční plocha AL (trvalé travní porosty), lokalita s označením K.AL7. Rezerva R.2, která byla součástí návrhu projednávaném při opakované veřejné projednání, byla zrušena.

Předmětem 2. opakovaného veřejného projednání bylo pouze odstranění rezervy R.2, nikoli zařazení pozemku do funkční plochy AL (trvalé travní porosty), které bylo totožné už ve fázi opakovaného veřejného projednání. Rezerva R.2 byla zrušena na základě požadavku orgánu ochrany přírody a krajiny (odbor životního prostředí, MěÚ Říčany), který byl uplatněn ve stanovisku k návrhu ÚP ve fázi opakovaného veřejného projednání: „Rezerva R.2: Nesouhlasíme s nově vymezenou plochou určenou k zástavbě ve volné krajině, bez návaznosti na zastavěné a zastavitelné plochy. Navíc je pohledově velmi exponovaná – negativní dopad na krajinný ráz §12 odst.2 zákona.“

Již při veřejném projednání návrhu ÚP (4/2022) byl předmětný pozemek zahrnut do funkční plochy NZ (plochy zemědělské, orná půda), která je součástí nezastavěného území.

Rozloha rozvojových ploch navržených v obci Kaliště (v částech obce, které byly vyhodnoceny pro rozvoj jako vhodnější) je dostačující až hraniční. Předmětná lokalita není vhodná pro navrhování nových rozvojových ploch z důvodu nepřiměřeného zásahu do volné krajiny a nezastavěného území. Navrhovat novou zastavitelnou lokalitu by bylo v rozporu s koncepcí rozvoje obce Kaliště.

Námitka č. 71 - č. ev. 32472/2026 a duplicitně 32479/2026, doručena dne 20.1.2026

autor námítky: Mgr. Roman Procházka

pozemek dotčený námitkou: parc. č. 137/1, 2, 3, 4 v k. ú. Kaliště u Ondřejova

obsah námítky:

Při původním jednání s obcí Kaliště nám bylo paní starostkou ústně i písemně potvrzeno, že na daných pozemkových parcelách 137/1,2,3,4 v obci Kaliště katastrální území Kaliště u Ondřejova se počítá s výstavbou rodinných domů viz přílohy 1,2,3. Z tohoto důvodu byly i tyto parcely pořizovány. Avšak v současné době je na základě stanoviska MěÚ v Říčanech, odbor životního prostředí tato plocha v návrhu územního plánu obce Kaliště označena jako plocha, která neumožňuje výstavbu rodinného domu. A to z důvodu, že tato plocha je dle odboru životního prostředí „umístěna ve volné krajině bez logické návaznosti na zastavitelné a zastavěné plochy. A zároveň by zástavbou pozemků došlo k „negativnímu ovlivnění krajinného rázu území“ atd. Zásadně s tímto tvrzením opakovaně nesouhlasím a žádám odbor životního prostředí, aby tyto své závěry fakticky dokázal a uvedl relevantní skutečnosti, které by uvedené závěry potvrzovaly.

Z naší strany majitelů pozemků (v mém osobním vlastnictví pozemek 137/4) uvádím, že pozemek leží přímo u hlavní komunikace hned naproti rodinnému domu se zahradou (pozemková parcela 558/3) tak nesouhlasím s obratem, že uvedené místo je bez logické návaznosti na zastavitelné a zastavěné plochy. Další argument odboru životního prostředí, že bude narušen krajinný ráz uvádím, že podoba a velikost rodinného domu se může omezit naplánovaným regulativem ze strany obce nebo stavebního úřadu a přízemní rodinný dům s rovnou nebo sedlovou střechou s přírodním krytím u hlavní pozemní komunikace, naproti jinému rodinnému domu zcela jistě žádný krajinný ráz nenarušuje.

Dalším aspektem, který jasně hovoří pro uznání vymezení zmiňovaných parcel s možností výstavby je o několik metrů dál úplně shodná situace, ale v opačné gardu viz obrázky níže (na hlavním výkresu označeno jako území Z19), kdy parcela pod silnicí je nyní navržena jako území smíšené obytné venkovské. Takové má být navrženo i na mnou uvedených parcelách. Není v uvedené situaci rozdíl ani důvod proč by to mělo být jinak. Již v minulé námitce proti navrženému územnímu plánu jsem psal „Jako poslední musím uvést mé pochybnosti o navrhovaném územním plánu a jeho průběhu ve smyslu, že ačkoli lokalita Z19 byla stejně tak jako naše lokalita Z20 neodsouhlasena odborem životního prostředí tak lokalita Z19 se oproti naší lokalitě Z20 dostala do návrhu územního plánu jako místo vhodné k zástavbě, ale naše lokalita Z20 byla z návrhu jako zastavitelná oblast vyškrtuta“. Doposud nebylo nikdy řádně objasněno!

Pro doložení možnosti výstavby v uvedené lokalitě uvádím i kladné vyjádření a stanoviska ostatních dotčených orgánů níže:

ČEZ Distribuce – souhlas a vybudování elektroměrový rozvaděč + Souhlasné vyjádření STE, příloha č. 4 a 5

Rozhodnutí MěÚ Říčany o povolení připojení pozemku sjezdem č.j. 3075/2004, č. ev. 12059/2004 nebo č.j. 3078/2004, č. ev. 12061/2004, příloha č. 6

Souhlasné vyjádření Okresního úřadu Praha východ referát životního prostředí, příloha č. 7

Souhlasné vyjádření spol. Telecom, příloha č. 8

Souhlasné stanovisko Zemědělské vodohospodářské správy povodí Vltavy, příloha č. 9

Souhlasné vyjádření Vojenské správy Praha, příloha č. 10

Opět musím uvést tak jak v minulé námitce: „Dále uvádím, že města, obce, státní orgány neustále veřejně komunikují, jak je nutné podpořit výstavbu nového a dostupného bydlení, nutnost pomoci současné rodinné politice, kdy je absolutní nedostatek jak bytů tak i vhodných ploch pro výstavbu RD a zde na místech kde se nejedná ani o chráněné území, samotná obec Kaliště několikrát odsouhlasila možnost výstavby RD a majitelé pozemků jsou schopni dodržet možné podmínky, kdy by nově vzniklé domy respektovaly přírodní ráz krajiny tak i zde je odborem životního prostředí bez zásadních reálných důvodů bráněno“.

Závěrem: zavedených důvodů zásadně nesouhlasím s podobou navrhovaného územního plánu v místě výše zmiňovaném a opakovaně žádám o uvedení do stavu, jak bylo předem vykomunikováno a odsouhlaseno obcí Kaliště. Uvedený postup, kdy na naše námítky není přihlíženo a odbor životního prostředí se opírá o několik let

staré a přežití závěry bez zásadních doložených skutečností, které by jasně odůvodňovali jejich současné stanovisko znamená pro nás značnou časovou i finanční ztrátu, kterou nejsem schopen již akceptovat a žádám o doložení relevantních zásadních podkladů na, kterých odbor životního prostředí rozhoduje o současném stavu. Z tohoto důvodu žádám odbor územního plánování a regionálního rozvoje o postoupení uvedené námítky k vyjádření stanoviska a doložení relevantních skutečností odbor životního prostředí.

Vyhodnocení námítky: **Námítce se nevyhovuje.**

Odůvodnění: Pozemky parc. č. 137/1, 2, 3, 4 v k.ú. Kaliště u Ondřejova jsou dle ÚP vymezeny v nezastavěném území jako funkční plocha AL (trvalé travní porosty), lokalita s označením K.AL7. Rezerva R.2, která byla součástí návrhu projednávaném při opakované veřejné projednání, byla zrušena.

Předmětem 2. opakovaného veřejného projednání bylo pouze odstranění rezervy R.2, nikoli zařazení pozemku do funkční plochy AL (trvalé travní porosty), které bylo totožné už ve fázi opakovaného veřejného projednání. Rezerva R.2 byla zrušena na základě požadavku orgánu ochrany přírody a krajiny (odbor životního prostředí, MěÚ Říčany), který byl uplatněn ve stanovisku k návrhu ÚP ve fázi opakovaného veřejného projednání: „Rezerva R.2: Nesouhlasíme s nově vymezenou plochou určenou k zástavbě ve volné krajině, bez návaznosti na zastavěné a zastavitelné plochy. Navíc je pohledově velmi exponovaná – negativní dopad na krajinný ráz §12 odst.2 zákona.“ Již při veřejném projednání návrhu ÚP (4/2022) byl předmětný pozemek zahrnut do funkční plochy NZ (plochy zemědělské, orná půda), která je součástí nezastavěného území.

Rozloha rozvojových ploch navržených v obci Kaliště (v částech obce, které byly vyhodnoceny pro rozvoj jako vhodnější) je dostačující až hraniční. Předmětná lokalita není vhodná pro navrhování nových rozvojových ploch z důvodu nepřiměřeného zásahu do volné krajiny a nezastavěného území. Navrhovat novou zastavitelnou lokalitu by bylo v rozporu s koncepcí rozvoje obce Kaliště.

Námítka č. 72 - č. ev. 34011/2026, doručena dne 21.1.2026

autor námítky: Ing. Pavel Vávra

pozemek dotčený námitkou: parc. č. 712/12, 717/4 a 639/20 v k. ú. Kaliště u Ondřejova

obsah námítky: rozděleno na námítky A-D

Námítka A:

Požaduji, aby pozemky parc. č. 712/12 a 717/4 v kat. úz. Kaliště u Ondřejova byly změněny z titulu AL na OS.H.

Požaduji, aby pozemek parc. č. 639/20 byl změněn z titulu AL na plochu OS.H.

Tento svůj požadavek jsem uplatnil již v námitkách podaných úřadu 17. 3. 2025 (řádný termín pro podání námitek). V návrhu územního plánu z 10/2025 veřejně projednávaném dne 14. 1. 2026 jim však nebylo vyhověno, přestože nové plochy byly do návrhu ÚP nově doplněny, např. plocha K.AT3 a K.AL12.

Trvám na zařazení pozemků v mém vlastnictví parc. č. 712/12, 717/4 a 639/20 v kat. úz. Kaliště u Ondřejova do ploch OS.H.

Odůvodňuji tento svůj požadavek vzorem starostky obce R. Kalcovské, která v tomto úplně novém návrhu ÚP s novým zhotovitelem ÚP Ing. arch. T. Russem, kde všechny její rodinou vlastněné pozemky si zhodnotila na plochu OS.H. - plocha určená pro chov koní a bydlení majitele s rodinným domem do 150 m² (plocha Z.08). Stále doufám, že mnou požadovaná změna bude provedena k mé spokojenosti, jako bylo plně vyhověno starostce obce, ale například i vlastníkům nově zařazených ploch K.AL3 a K.AL12.

Vyhodnocení námítky: **Námítka je bezpředmětná.**

Odůvodnění: Nejedná se o úpravu ÚP po opakovaném veřejném projednání. Nebylo tedy předmětem 2. opakovaného veřejného projednání, kdy byl návrh ÚP projednáván pouze v rozsahu změn provedených po opakovaném veřejném projednání.

Pozemky parc. č. 712/12, 717/4 a 639/20 v k.ú. Kaliště u Ondřejova jsou dle ÚP Kaliště vymezeny v nezastavěném území ve funkční ploše AL (trvalé travní porosty).

Předmětné pozemky jsou vedeny jako nezastavěné území již od společného jednání. Plochy Z.08 a Z.09 jsou od společného jednání stále vedeny jako plochy zastavitelné s tím, že na základě vyhodnocení připomínek a stanovisek se měnily pouze podmínky využití.

Námítka B:

V návrhu ÚP jsou zcela nově zařazené plochy, které mají, dle návrhu ÚP zajistit „prostupnost krajinou“. Tyto

plochy v původně projednávaném návrhu ÚP navrženy nebyly, nově jsou navrženy na pozemcích pod ochranou ZPF. Nejméně plocha K.PK3 však pro žádné prostupnosti krajinou neslouží – končí v soukromých zemědělských pozemcích sousední obce Ondřejov. Návrh ÚP i v tomto případě slouží zlovůli vedení obce a snaze uškodit zemědělcům využívající celou plochu jako pastevní areál.

Z důvodu, že nově navržená K.PK3 nezajišťuje žádnou prostupnost krajinou, která je v návrhu ÚP nesprávně tvrzena, účelově omezuje stávající zemědělské hospodaření (pastva ovcí), aniž by K.PK3 navazovala na „nějaký koridor“ a zajistila prostupnost mimo katastr obce Kaliště a jde tak o nefunkční koridor, který nepřináší veřejný prospěch. Požadují plochu K.PK3 z návrhu ÚP odstranit.

Vyhodnocení námítky: **Námítka je bezpředmětná.**

Odůvodnění: Nejedná se o úpravu ÚP po opakovaném veřejném projednání. Nebylo tedy předmětem 2. opakovaného veřejného projednání, kdy byl návrh ÚP projednáván pouze v rozsahu změn provedených po opakovaném veřejném projednání.

Pokračování K.PK3 v katastrálním území Ondřejov u Prahy bude řešeno v rámci územně plánovací dokumentace Ondřejova. Úkolem územní plánu Kaliště je tuto návaznost připravit na jím řešeném území. Prostupnost krajinou je ve veřejném zájmu a důležitým cílem územního plánování.

Námítka C:

Původně projednávaný návrh územního plánu obce Kaliště, zpracované Ing. arch. Břetislavem Malinovským, ARCHINVEST, 03/2018, který byl veřejně projednán na MÚ v Říčanech dne 31. 5. 2018 byl zcela odlišný od návrhu ÚP následně zpracovaném Ing. arch. Tomášem Russem. Současný návrh územního plánu obsahuje zásadní změny návrhu, které vylučují projednání návrhu územního plánu pouze jako jeho změnu, ale vyžadují provedení úplně nového projednání nového návrhu ÚP, včetně nutnosti vyjádření se všech DOSS k novému návrhu ÚP.

a) v návrhu z roku 2018 je uvedena plocha Z08 (občanské vybavení – komerční), charakteristika regulativu OM – komerční občanská vybavenost, regulativ výslovně vylučuje obytnou funkci, bytová výstavba nebyla zahrnuta ani jako přípustné využití této plochy.

V odůvodnění návrhu územního plánu je výslovně konstatováno, že v ochranném pásmu dálnice D1 a jeho blízkosti se nemají vymezovat nové rozvojové plochy umožňující umístění objektů podléhajících ochraně před nadlimitním hlukem (mezi ně patří bydlení, sport, atd.).

Závěr skutkového stavu 2018: Z08 je určena pro komerční občanskou vybavenost, nikoliv pro bydlení, a leží v OP D1; toto omezení je výslovně promítnuto v dokumentaci ÚP.

Navrhnout bydlení v Z08 by bylo přímo v rozporu s tímto omezením, které ÚP inkorporoval do odůvodnění.

b) v současně projednávaném návrhu z 10/2025 (projektant Ing. arch. Tomáš Russe) má plocha Z.08, v podmínkách pro využití plochy OH.S jako hlavní využití stanoveno: „plochy jsou primárně určené pro sportovní činnosti spojené s hipoaktivitami – chovem koní a bydlením majitele, kdy jako přípustné využití je rodinný dům o max. velikosti stavby rodinného domu je 150 m2. V části f.2 bodu 2.1 (textová část) je uvedeno: „Hlavní využití stanoví plošně převažující využití vymezené plochy a je určující při rozhodování o všech ostatních způsobech jejího využití. Je-li u plochy stanoveno více různých hlavních využití, lze za určující považovat kterékoli z nich...“

K tomuto je nutno dodat, že se jedná o pozemky ve vlastnictví rodiny starostky obce R. Kalcovské. K této zásadní změně, kdy je na ploše, kde byla původně vyloučena obytná funkce, je nyní jedno z hlavních využití bydlení, není kladné vyjádření DOSS, zejména Krajská hygienická stanice Středočeského kraje.

Z PÚR ČR (platná od 1. 10. 2025) pro územní Středočeského kraje plyne:

- důraz na ochranu obytných a rekreačních funkcí před negativními vlivy dopravy,
- respektování ochranných pásem dopravní infrastruktury,
- prioritní funkční diferenciací ploch (bydlení oddělené od zatěžujících funkcí),
- preference koncentrace bydlení do vhodných lokalit a omezení rozvoje v exponovaných koridorech (DI patří mezi republikově významné).

Tyto zásady jsou promítnuty do ZUR SK a následně je měl převzít i ÚP Kaliště, tedy nenavrhovat plochy bydlení v ochranném pásmu DI a jejím okolí.

ZÚR Středočeského kraje po 12. a 14. aktualizaci – datum nabytí účinnosti 14. 4. 2025 stanoví jako základní zásadu ochranu kvality životního prostředí, zdravých obytných podmínek a omezení negativních vlivů dopravy na obytné funkce. Bydlení je považováno za citlivou (chráněnou) funkci, kterou nelze umísťovat do území dopravní zátěže.

Přesto plocha Z08 (pozemky ve spoluvlastnictví starostky obce) nově umožňuje jako hlavní využití bydlení, obytnou funkci. Využití plochy Z08 v novém návrhu ÚP (10/2025) pro obytnou funkci je v rozporu s PÚR i ZÚR Středočeského kraje.

„Nový návrh umístění bydlení v ploše Z08 je v rozporu se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje, zejména s prioritami ochrany zdravých obytných podmínek, s požadavky na minimalizaci negativních vlivů

dopravy v koridoru dálnice D1 a se zásadou funkční diferenciací území, která vylučuje umísťování citlivých obytných funkcí do území zatížených dopravní infrastrukturou.“

Starostka obce zneužila svého postavení představitele obce, a nově si navrhla na pozemky ve vlastnictví její rodiny (Z.08) jako hlavní využití bydlení, přestože původní návrh ÚP v lokalitě Z.08 bydlení vylučoval.

Text uvedený na str. 36 - text odůvodnění: „Závěr – výsledek přezkoumání souladu návrhu s ÚPD vydanou krajem. Územní plán je v souladu s nadřazenou ÚPD – návrh ÚP Kaliště respektuje a řeší všechny úkoly vyplývající pro území obce ze ZÚR Středočeského kraje. Všechny nadmístní systémy ochrany přírody a krajiny, dopravní a technické infrastruktury a ostatní limity dle ZÚR jsou respektovány.“ je nepravdivý, jak zdůvodněno výše.

Mezi prvním veřejným projednáním návrhu ÚP obce Kaliště v roce 2018 a současně projednávaným návrhem 10/2025 došlo k zásadnímu přepracování celého návrhu ÚP, jak textové části (dokumentace nazvaná text odůvodnění je zcela přepracovaná, nová, nové dokumentace označená text), tak grafické části (zařazení nových lokalit, zásadní změna jejich využití (Z.08) apod. Uvedené změny návrhu ÚP nelze řešit opakovaným projednáváním stávajícího návrhu ÚP, ale pouze tím, že se nařídí zahájení projednávání nového návrhu ÚP.

Z výše uvedených důvodů žádám, aby současně projednávaný návrh ÚP byl zrušen a došlo k zahájení projednávání nového návrhu ÚP, aby byla zachována všechna procesní práva všech osob a ty se k návrhu mohly v průběhu jeho pořizování vyjádřit.

Vyhodnocení námítky: **Námítka je bezpředmětná.**

Odůvodnění: Textová část – hlavní využití funkční plochy OS.H nebyla po (prvním) opakovaném veřejném projednání upravována, tj. nejedná se o úpravu ÚP po opakovaném veřejném projednání. Nebylo tedy předmětem 2. opakovaného veřejného projednání, kdy byl návrh ÚP projednáván pouze v rozsahu změn provedených po opakovaném veřejném projednání.

Územní plán je pořizován v souladu se stavebním zákonem (dle zákona č. 183/2006 Sb., a to ve smyslu zákona č. 283/2021 Sb.). Během opakovaného veřejného projednání mohl každý uplatnit připomínky, vlastníci pozemků námítky a dotčené orgány státní správy stanoviska a vyjádření. Návrh ÚP byl v rámci opakovaného veřejného projednání projednáván v rozsahu všech úprav. Všichni se mohli k těmto úpravám vyjádřit a nikdo tak nebyl krácen na svých právech. Nebyla změněna koncepce návrhu ÚP, ani rozsah zastavitelných ploch, tedy není důvod zahajovat nový proces pořizování ÚP.

Podmínky ploch byly dohodnuty s dotčenými orgány a ti nemají ke konečnému znění ÚP námitek.

Námítka č. 73 - č. ev. 33831/2026, doručena dne 21.1.2026

autor námítky: Marek Zandt

pozemek dotčený námitkou: parc. č. 944 a 949, 858/1, 858/2, 859/2, 1074, 1089/6 a 1076/5 v k. ú. Lensedly

obsah námítky: rozděleno na námítky A-F

S odkazem na rozhodovací praxi NSS je namítající vlastník toho názoru, že z důvodu přímého dotčení jeho práv hned několika způsoby (viz. níže) je oprávněn podat námítky proti jakékoliv části návrhu územního plánu. Souběžně je pak namítající vlastník toho názoru, že mu svědčí právo podat námitku či připomínku k jakékoliv části návrhu územního plánu Kaliště pro 2. opakované veřejné projednání, neboť územní plán prošel od veřejného projednání konaného v roce 2022 kompletní změnou, kdy je zcela nová textová část, včetně pozměněné koncepce, shodný závěr platí i pro výkresy. Jedná se proto o sensu lato nový návrh územního plánu, který však vstupuje a je vlastníkům pozemků a staveb dotčených návrhem řešení představován až v rámci (opakovaného) veřejného projednání.

Dle namítajícího vlastníka proto nelze jinak než trvat na možnosti namítat jakoukoliv část návrhu územního plánu, neboť kompletní změna textová či výkresové části neznámá nic jiného než podstatnou úpravu celého návrhu územního plánu.

Shrnutí:

Namítající vlastník s ohledem na shora uvedené uzavírá, že výsledná podoba návrhu územního plánu Kaliště, které se uvedenými námitkami snaží dosáhnout, a kterou zároveň považuje za zákonnou a věcně správnou, by měla obsahovat následující:

- pozemky parc. č. 944 a 949 budou součástí ploch s rozdílným způsobem využití SV – smíšené obytné venkovské a budou umožňovat zastavění stavbami pro trvalé bydlení,
- pozemky parc. č. 858/1, 858/2, 859/2, v návrhu ÚP zařazené do plochy s rozdílným způsobem využití AL – trvalé travní porosty, budou nově součástí ploch s rozdílným způsobem využití ZZ - zeleň - zahrady a sady, nebo OS.H. – občanské vybavení – sport, index H,
- pozemky parc. č. 1074, 1089/6 a 1076/5 nebudou součástí biokoridoru LBK.15,

d) žádná část (návrhu ÚP) nebude obsahovat omezení stanovená nad rámec obecné úpravy pro území památkové zóny Lensedly a jejího okolí. Žádná část ÚP nebude obsahovat požadavky vyplývající z nezákonného, neodůvodněného a nepřezkoumatelného stanoviska Odboru kultury a památkové péče Krajského úřadu Středočeského kraje, č. j. 013438/2025/KUSK, ze dne 13. 3. 2025, zejména tyto části: o „veškeré výše uvedené podmínky na území VPZ lensedly jsou dále doplněny požadavkem respektovat historický charakter tradiční venkovské zástavby a parcelace a její prostorové uspořádání.

o v památkové zóně Lensedly jsou plochy zahrad a dvorů usedlostí nezastavitelné s výjimkou drobných hospodářských stavení tradičního charakteru (např. chlívky, kůlny apod. do plochy max. 25 m²), jedná se o max. využití plochy stavebního pozemku stavby hlavní“

o kap. f.3 odst. 18,

o kap. f.3 odst. 11.

Pokud by výše uvedené a odůvodněné námitky k uvedeným cílům dle pořizovatele nevedly, namítá tímto namítající vlastník, že žádá právě o tuto výslednou podobu územního plánu, (resp. změny návrhu územního plánu Kaliště).

Námitka A:

Namítající vlastník namítá, že jím vlastněné pozemky parc. č. 944 a 949 v k. ú. Lensedly jsou v návrhu územního plánu zařazeny do ploch s rozdílným způsobem využití ZZ – zeleň – zahrady a sady.

Namítající vlastník rozporuje uvedené řešení a navrhuje změnu způsobu využití svých pozemků parc. č. 944 a 949 tak, aby byly uvedené pozemky součástí ploch s rozdílným způsobem využití SV – smíšené obytné venkovské, které umožňují zastavění stavbami pro trvalé bydlení, což je využití daných pozemků, jež vlastník na daných pozemcích dlouhodobě plánuje realizovat.

Odůvodnění námitky:

Namítající vlastník uvádí, že v návrhu územního plánu Kaliště pro veřejné projednání (2022) byl pozemek parc. č. 944 v k. ú. Lensedly součástí plochy s rozdílným způsobem využití SX – SMÍŠENÉ OBYTNÉ venkovské v památkové zóně a jednalo se o plochu STABILIZOVANOU.

Pro namítajícího vlastníka proto bylo šokem, když ve zveřejněném návrhu pro opakované veřejné projednání (2025) objevil pozemek parc. č. 944 v k. ú. Lensedly jako součást plochy s rozdílným způsobem využití ZZ – zeleň – zahrady a sady, když i tentokrát se dle návrhu ÚP jedná o stabilizovaný stav.

Uvedený stav vlastník namítá a požaduje, aby jak pozemek parc. č. 944, tak pozemek parc. č. 949 byly součástí ploch s rozdílným způsobem využití SV – smíšené obecné venkovské a umožňovaly výstavbu staveb pro trvalé bydlení.

V návaznosti na 2. opakované veřejné projednání konané dne 14. 1. 2026 namítající vlastník dále uvádí, že pozemek parc. č. 944 v k. ú. Lensedly disponuje přípojkou elektřiny, vody, jakož i přípojkou kanalizační, a to dle pravomocných rozhodnutí či jiných úkonů věcně a místně příslušného stavebního úřadu. Za uvedený účelem má vlastník rovněž uzavřena četná smluvní ujednání, ať již se Středočeským krajem, obcí Kaliště apod. Všechny odkazované dokumenty přitom namítající vlastník již pořizovateli poskytl jako přílohy svých námitek podaných k návrhu ÚP pro 1. opakované veřejné projednání.

Namítající vlastník v souvislosti se „zasíťováním“ pozemku parc. č. 944 dodává, že dne 23. 8. 2018 věcně a místně příslušný orgán územního plánování, tj. Městský úřad v Říčanech, vydal závazné stanovisko, kterým shledal přípustný záměr novostavby rodinného domu na pozemku parc. č. 944 v k. ú. Lensedly po splnění podmínek. Obsahově shodné stanovisko bylo následně týmž dotčeným orgánem vydáno i dne 28. 1. 2019.

Dle rozhodnutí Městského úřadu Říčany ze dne 29. 4. 2015 (závazné stanovisko orgánu státní památkové péče) pak byla posouzena možnost povolení oplocení pozemků parc. č. 944 a 949 se závěrem o přípustnosti realizace záměru. Oplocení nebylo realizováno pouze z důvodu sousedských dohod.

Namítající vlastník proto uvádí, že pozemek parc. č. 944 disponuje funkčními a povolenými přípojkami elektřiny, vody a kanalizace a je proto připraven na jeho využití dle návrhu územního plánu pro veřejné projednání (2022). Se změnou způsobu využití na ZZ namítající vlastník nesouhlasí a namítá ji.

Podle ustálené judikatury Nejvyššího správního soudu musí koncept územního plánu respektovat vydaná pravomocná územní rozhodnutí a stavební povolení, která jsou jakožto limity využití území součástí územně analytických podkladů. Platnost územních rozhodnutí, případně stavebních povolení je omezena toliko dobou, na kterou byla vydána, a nemůže být, proto narušena jejich nezařazením do územního plánu. Není tedy možné, aby se obec prostřednictvím vydání územního plánu snažila „odstranit“ účinky již dříve pravomocných územních rozhodnutí (viz rozsudky ze dne

12. 9. 2012, č. j. 1 As 107/2012–139, a ze dne 26. 4. 2017, č. j. 2 As 291/2016–40).

Soudní praxe umožňuje omezení vlastnického práva, avšak územní plán musí mít ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a případné omezení vlastníka má být činěno jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze

způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle. Návrh územního plánu judikaturou požadovaným podmínkám nekonvenuje. Pro přehlednost doplňuje namítající vlastník k odůvodnění námítky výňatek z hlavního výkresu návrhu ÚP, který zřejmou diskriminaci bez dalšího prokazuje.

S ohledem na dosud uvedené tímto vlastník namítá, že se jedná o zjevnou libovůli a diskriminační přístup, neboť pro absentující odůvodnění ani není jako vlastník pozemků a staveb s to zjistit, z jakých důvodů se jeho pozemek parc. č. 944, který byl v roce 2022 součástí stabilizované plochy SX, umožňující výstavbu rodinného domu, po veřejném projednání, navíc bez existující námítky, mění na součást plochy ZZ, rovněž stabilizovanou (sic!), a to aniž by došlo k jakékoli faktické změně na daném pozemku.

Souběžně pak pozemky v těsné blízkosti pozemku namítajícího vlastníka parc. č. 944 v k.ú. Lensedly, tj. pozemek parc. č. 936/1, 936, 941, a 1383 a 1381 se po veřejném projednání staly namísto součástí ploch ZS (stabilizované), součástí ploch s rozdílným způsobem SV, tzn. v opačném režimu se z pozemků nezastavitelných, staly pozemky určené k zastavění.

Namítající vlastník namítá, že z pohledu cílů a úkolů územního plánování je zcela nelogické a nesprávné, aby jedna parcela, která se neodlišuje od sousedních pozemků a všechny vizuálně tvoří jeden funkční celek, náležela do zcela jiné plochy s rozdílným způsobem využití než ostatní pozemky, se kterými tvoří uvedený funkční celek. Jedná se o neodůvodněný zásah do vlastnického práva namítajícího vlastníka.

Namítající vlastník proto žádá o rovnoprávnost a nediskriminační přístup, aby jeho pozemky měly stejné možnosti jako pozemky sousední, tzn. aby správní orgán dle ust. § 2 odst. 4 správní řádu dbal na to, aby přijaté řešení odpovídalo okolnostem daného případu, jakož i na to, aby při rozhodování skutkově shodných nebo podobných případů nevznikaly nedůvodné rozdíly.

Dle názoru namítajícího vlastníka proto neexistuje rozumný důvod pro doloženou diskriminaci a nerovný přístup k vlastníkům přilehlých pozemků. Namítajícímu vlastníkovi návrh územního plánu pro opakované veřejné projednání neumožňuje výstavbu, zatímco ostatním vlastníkům pozemků zahrnutých do dané lokality umožňuje široké možnosti výstavby.

Zvolené řešení dle namítajícího vlastníka dále neodůvodněně zasahuje do jeho práv, když zásadně zasahuje do jeho vlastnictví a narušuje legitimní očekávání a kontinuitu územního plánování tím, že zcela změní způsob využití pozemků, aniž by pro takový postup existoval důvod. Takový důvod navíc zcela absentuje i v návrhu územního plánu, který k takto bezprecedentní situaci zcela mlčí.

Návrh územního plánu postrádá jakékoli odůvodnění, které by (nejen z hlediska veřejného zájmu) ospravedlňovalo změnu způsobu využití shora vymezených pozemků. Návrh ÚP redukuje zastavitelnou plochu pro bydlení v uvedené lokalitě jen a pouze vůči namítajícímu vlastníkovi, a to změnou funkčního využití na ZZ zeleň – zahrady a sady. To vše bez podložení dostatečně závažnými důvody, opírajícími se buď o relevantní změnu okolností, nebo o to, že původní řešení je věcně nesprávné.

Důkaz:

- rozhodnutí Městského úřadu Říčany ze dne 29.4.2015 (závažné stanovisko orgánu státní památkové péče) o přípustnosti záměru oplocení pozemků parc. č. 944 a 949,
- územní souhlas Městského úřadu Mnichovice s umístěním vodovodní přípojky na pozemku parc. č. 944 ze dne 7.9.2015,
- smluvní ujednání uzavřená s obcí Kaliště a Středočeským krajem,
- závažné stanovisko orgánu územního plánování ze dne 23.8.2018,
- závažné stanovisko orgánu územního plánování ze dne 28.1.2019.

V kontextu úprav v jednotlivých verzích návrhu územního plánu Kaliště nelze uvedené změny vnímat jinak než jako zcela nahodilé, netransparentní, až účelové. Přesouvání pozemků mezi poměrně podstatně rozdílnými plochami s rozdílným způsobem využití bez adekvátního odůvodnění, nelze chápat jinak než jako svévoli ve smyslu výše uvedené judikatury tuzemských soudů.

Z hlediska urbanistické koncepce, která je jedním z nejdůležitějších prvků návrhu územního plánu, pak takovéto vymezení nedává smysl vůbec. Pozemky se nachází ve velmi výhodné poloze ke stávající pozemní komunikaci, jsou tedy dopravně velmi dobře obslužitelné. Všechny okolní pozemky jsou navíc zařazeny do plochy s rozdílným způsobem využití SV a na některých již stojí objekty. Přitom i tyto pozemky jsou součástí vesnické památkové zóny.

Návrh tak v tomto ohledu obtížně obстоjí i ve vazbě na cíle a úkoly územního plánování podle § 18 a 19 StavZ, neboť návrh je dokončován v souladu s § 323 odst. 9 zákona č. 283/2021 Sb. podle StavZ. Zejména se jedná o ustanovení § 18 odst. 1, 3 a 4 a dále § 19 odst. 1 písm. c), e) a i) StavZ. Pokud podobný požadavek vyplynul ze stanoviska příslušného dotčeného orgánu (zde zřejmě orgánu státní památkové péče), jak bylo uvedeno na 2. opakovaném veřejném projednání návrhu ÚP pak by měla zmínka o tomto požadavku být jasně uvedena i v odůvodnění vlastního návrhu územního plánu. Samo stanovisko dotčeného orgánu je sice součástí spisu k

územnímu plánu, není však samostatně dostupné. Vlastník pozemku by měl být ze samotného odůvodnění územního plánu schopen zjistit, proč došlo v průběhu jednotlivých verzí návrhu územního plánu k takovýmto změnám a odkud k jejich provedení vzešel požadavek. Bez toho nemůže v plném rozsahu uplatnit svá práva. Přitom samo stanovisko dotčeného orgánu je sice pro pořizovatele (i zastupitelstvo) závazné, avšak je překonatelné řešením rozporu. Pokud tedy vyplynul tento požadavek ze stanoviska dotčeného orgánu, měl pořizovatel vyvolat rozpor postupem podle § 4 odst. 8 StavZ právě s odkazem na výše uvedené cíle a úkoly územního plánování. Za jejich naplňování je totiž zodpovědný nejen projektant územního plánu, ale také pořizovatel a hájení cílů a úkolů územního plánování je možné a nutné považovat za veřejný zájem, což lze dovodit mj. i z § 4 odst. 2 StavZ, ale také z konstantní soudní judikatury k cílům a úkolům územního plánování, která je považuje za základní principy celé právní úpravy územního plánování (např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 20. 1. 2010, č. j. 1 Ao 2/2009 – 86, rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 18. 1. 2011 č. j. 1 Ao 2/2010 – 185 a další).

Na 2. opakovaném veřejném projednání pak zaznělo, že rozpor vyvolán nebyl, neboť to kvůli jednomu pozemku není považované za vhodné. S tímto postupem se namítající vlastník nemůže smířit a žádá o vyvolání řešení rozporu, aby byla odstraněna zjevná libovůle a diskriminační přístup ve vztahu k jeho pozemkům parc. č. 944 a parc. č. 949.

Namítající vlastník proto uvádí, že pokud je důvodem změny závazné stanovisko, mělo by dojít k řešení rozporu, jak uvedeno výše. Pro tyto účely je namítající vlastník připraven poskytnout svoji součinnost. Namítající vlastník závěrem staví najisto, že dotčený orgán, v tomto případě orgán státní památkové péče, může svůj „nesouhlas“ uplatnit i v případě přeřazení předmětných pozemků do ploch SV, a to v případném povolovacím procesu dle zákona č. 20/1987 Sb., (ve formě závazného stanoviska či formou odlišnou). Blokování uvedené plochy v rozporu s urbanistickou koncepcí a cíli a úkoly územního plánování již při pořizování územního plánu proto nelze z pohledu namítajícího vlastníka akceptovat.

Nad rámec uvedeného považuje namítající vlastník za nezbytné podotknout, že provedená úprava návrhu územního plánu rovněž nekoresponduje se samotným požadavkem stanoviska dotčeného orgánu (státní památkové péče), z něhož zřejmě vychází. Konkrétně orgán státní památkové péče ve svém stanovisku, obsaženém v koordinovaném stanovisku k veřejnému projednání návrhu územního plánu Kaliště ze dne 26. 4. 2022, č. j. 034340/2022/KUSK, sp. zn.

SZ_034340/2022/KUSK/2, v bodě F) požadoval následující:

„V návaznosti na naše předchozí stanovisko k návrhu územního plánu SZ_059834/2018/KUSK požadujeme úpravu zařazení ploch ve východní část VPZ Lensedly z ploch SX určených pro zástavbu do ploch ZS a stanovení podrobných podmínek pro jejich využití – týká se zejména pozemků vedených v KN jako zahrady - p. č. 935, 944, 945 (pozn. na poz. 950/2 je již z minulosti stavba).“

Přitom ze všech uvedených pozemků (tj. parc. č. 935, 944 a 945) byl do ploch ZS zařazen pouze pozemek namítajícího vlastníka (tj. pozemek parc. č. 944) a zbylé dva pozemky byly ponechány ve stávajícím režimu jako součást plochy SV. Vedle pozemku namítajícího vlastníka byl dále do ploch ZS zařazen ještě pozemek parc. č. 940/2, který v požadavcích orgánu státní památkové péče nikterak nefiguroval. Veškeré zmíněné pozemky přitom mají stejný charakter, neexistuje mezi nimi žádný rozdíl, který by snad odůvodňoval odlišný přístup k pozemkům a jejich vlastníkům.

U Provedené změny zařazení pozemku/pozemků navíc absentuje jakékoliv odůvodnění, v čemž namítající vlastník spatřuje diskriminační postup. Konkrétně za diskriminační namítající považuje jak zařazení jeho pozemku/pozemků do plochy ZS, zatímco sousední pozemky stejného charakteru, kvalit, podoby apod. byly bez jakéhokoliv patřičného odůvodnění ponechány ve stávajícím režimu, a jednak samotné zacílení změn na zmíněné pozemky.

Orgán státní památkové péče ve svém stanovisku uvedl, že změna se má týkat zejména pozemků vedených v KN jako zahrady - parc. č. 935, 944, 945. Jako odůvodnění pro požadované změny odkázal na své dřívější stanovisko k návrhu územního plánu SZ_059834/2018/KUSK. V tomto stanovisku orgán státní památkové péče požadoval přeřazení veškerých ploch zahrad z ploch SX a jejich zařazení do ploch smíšeného nezastavitelného území. Pro namítajícího vlastníka tedy zůstává záhadou, proč se orgán státní památkové péče nečekaně zaměřil výlučně na pozemky parc. č. 935, 944, 945, když tuto charakteristiku splňují i další pozemky, které vůbec v novějším stanovisku nebyly zmíněny.

Samotným důvodem pro chtěné převedení pozemků zahrad z ploch SX do ploch smíšeného nezastavitelného území je dle orgánu státní památkové péče skutečnost, že zastavování těchto ploch zeleně, zahrad a sadů je údajně z hlediska zájmu památkové péče nežádoucí, neboť památkovou hodnotu VPZ představuje jejich dochované kompaktní urbanistické uspořádání, které je dokladem jejich historického vývoje. K tomuto namítající vlastník odkazuje na výše uvedené argumenty v textu této námitky a s tímto závěrem nesouhlasí a považuje jej za nesprávný a nezákonný.

Pokud by namítající vlastník přistoupil na odůvodnění, které poskytl dotčený orgán, musel by dojít ke zcela nelogickému závěru, neboť jeho pozemky jsou jediné, které nejsou zastavitelné. Namítající vlastník proto opět namítá diskriminační přístup dotčeného orgánu a pořizovatele ÚP, neboť argumenty dotčeného orgánu jsou A) nezákonné a nepřezkoumatelné, B) uplatňované diskriminačně. Pořizovatel je v případě nepřezkoumatelného, neodůvodněného a nezákonného stanoviska povinen na takové stanovisko reagovat, zejména postupem dle ust. § 4 odst. 8 StavZ, tzn. vyvoláním rozporu či jiným obdobným způsobem. Dle namítajícího vlastníka se přitom nejedná o možnost, nýbrž povinnost.

Vyhodnocení námítky: **Námítka je bezpředmětná.**

Odůvodnění: Nejedná se o úpravu ÚP po opakovaném veřejném projednání. Nebylo tedy předmětem 2. opakovaného veřejného projednání, kdy byl návrh ÚP projednáván pouze v rozsahu změn provedených po opakovaném veřejném projednání.

Pozemky parc. č. 944 a 949 v k.ú. Lensedly jsou dle ÚP Kaliště vymezeny v zastavěném území ve funkční ploše ZZ (zeleň – zahrady a sady). Stejně tak byly vymezeny v návrhu ÚP pro (první) opakované veřejné projednání.

Námítka B:

Namítající vlastník namítá, že jím vlastněné pozemky parc. č. 858/1, 858/2, 859/2 v k. ú. Lensedly, jsou v návrhu ÚP zařazeny do plochy s rozdílným způsobem využití AL – trvalé travní porosty.

Namítající vlastník namítá a rozporuje uvedené řešení. Namítající vlastník zdvořile žádá, aby pozemky parc. č. 858/1, 858/2, 859/2, v návrhu ÚP zařazeny do plochy s rozdílným způsobem využití AL – trvalé travní porosty, nebyly součástí ploch s rozdílným způsobem využití AL, ale byly nově součástí ploch s rozdílným způsobem využití OS.H. – občanské vybavení – sport, index H, nebo ZZ - zeleň - zahrady a sady.

Odůvodnění:

Namítající vlastník žádá o rovnoprávnost v možnosti využití pozemků a v této souvislosti žádá o změnu využití a zařazení svých pozemků parc. č. 858/1, 858/2, 859/2 v k. ú. Lensedly do ploch s rozdílným způsobem využití OS.H či ZZ.

Vlastníkem je žádáno o změnu způsobu využití jeho pozemků, které dle návrhu územního plánu Kaliště pro opakované veřejné projednání navazují na pozemky, které jsou návrhem zařazeny do stejných ploch s rozdílným způsobem využití, o které žádá namítající vlastník.

Zařazením pozemků parc. č. 858/1, 858/2, 859/2 v k. ú. Lensedly by proto mohla být dotvořena lokalita v návrhu čítající zatím jen plochy Z.08 a Z.09, která by se vyznačovala chovem koní, resp. (sportovními) činnostmi spojenými s hipoaktivitami. Koně se v této části sídla koneckonců nachází již dnes.

Pokud by nebylo ze strany pořizovatele vyhověno žádosti vlastníka o změnu předmětných pozemků na součást plochy OS.H, žádá namítající vlastník o přearování celé plochy čítající pozemky parc. č. parc. č. 858/1, 858/2, 859/2 v k. ú. Lensedly do ploch s rozdílným způsobem využití ZZ zeleň – zahrady, které mu umožní lepší využití a bude přitom shodně jako v případě plochy OS.H navazovat na plochy stejného využití, tj. sousední pozemky v plochách ZZ.

Nebude-li výše uvedená námítka posouzena jako námítka, ke které se přihlíží, uplatňuje uvedený text namítající vlastník jako připomínku či podnět k úpravě návrhu.

Vyhodnocení námítky: **Námítce se nevyhovuje.**

Pozemky parc. č. 858/2, 859/2 a část pozemku parc. č. 858/1 v k.ú. Lensedly zůstávají dle ÚP vymezeny v nezastavěném území ve funkční ploše AL (trvalé travní porosty). Zbylá část pozemku parc. č. 858/1 v k.ú. Lensedly je dle ÚP vymezena v zastavitelném území ve funkční ploše ZZ (zeleň – zahrady a sady) – tato část pozemku dotváří lokalitu označenou Z.ZZ7. Požadavku bylo již v předchozí fázi projednání vyhověno v části, kde pozemek uzavírá a dotváří hranici zastavitelného území v dané lokalitě.

Na základě stejné námítky k opakovanému veřejnému projednání zpracovatel konzultoval možnost vymezení této plochy do ZZ a dotčený orgán KUSK ZPF nesouhlasil. Na základě dohody s DOSS byla plocha K.AT1 změněna na Z.ZZ7 a její hranice byla zarovnána na jihu se zastavěným územím, na severu se zastavitelnou plochou Z.08 s tím, že není důvodné zbylou zemědělskou plochu o výměře 0,8 ha měnit na zastavitelné zahrady.

Námítka C:

Namítající vlastník namítá, že v návrhu územního plánu pro 1. opakované veřejné projednání lokální biokoridor LBK.15 do jím vlastněných pozemků nezasahoval, avšak v aktuálně projednávaném návrhu územního plánu pro 2. opakované veřejné projednání, nově zasahuje do pozemků ve vlastnictví namítajícího vlastníka, konkrétně do pozemků parc. č. 1074, 1089/6 a 1076/5 v k. ú. Lensedly.

Namítající vlastník s touto změnou nesouhlasí a považuje ji za neodůvodněnou, nepřiměřenou a nejasnou, neboť

oproti předchozím verzím návrhu územního plánu dochází ke změně trasování lokálního biokoridoru LBK.15, aniž by byla tato změna řádně a srozumitelně vysvětlena či odůvodněna.

Odůvodnění:

Namítající vlastník konstatuje, že v návrhu územního plánu pro 1. opakované VP lokální biokoridor LBK.15 nezasahoval do jeho pozemků, a proto neměl důvod proti jeho vymezení uplatňovat námitky. Teprve v aktuálním návrhu pro 2. opakované veřejné projednání dochází k novému zásahu do jeho vlastnických práv.

Namítající vlastník nevidí žádný věcný ani odborný důvod pro tuto změnu trasování LBK.15 a tento nenašel ani ve výroku, ani v odůvodnění návrhu ÚP. Z návrhu ani z jeho textové části není zřejmé, z jakého důvodu bylo nezbytné lokální biokoridor nově vést přes pozemky ve vlastnictví namítajícího vlastníka, když dřívější řešení takový zásah nevyžadovalo.

Dále namítající vlastník upozorňuje, že dle textové části návrhu územního plánu pořizovatel uvádí, že došlo ke úpravě trasování lokálního biokoridoru LBK.15 tak, aby bylo co nejvíce využito ekologicky stabilních ploch, a bylo přesunuto na pozici současného TTP, nejedná se tedy o plochy k založení, nýbrž o stav odpovídající současnému využití a nekladoucí žádné nároky na majitele pozemku. Namítající vlastník však nerozumí tomu, proč je v této souvislosti lokální biokoridor nově veden právě přes jeho pozemky, ačkoliv dřívější řešení takový zásah neobsahovalo.

Namítající vlastník má za to, že pouhé výše uvedené konstatování není dostatečným odůvodněním zásahu do jeho vlastnických práv. Z návrhu není patrné, proč nebylo možné zachovat původní trasování biokoridoru, které se pozemkům namítajícího vlastníka vyhýbalo.

Mimo výše uvedené považuje namítající vlastník tuto změnu za nepřiměřený zásah do vlastnického práva, který není podložen jasnými, konkrétními a přezkoumatelnými důvody ve smyslu stavebního zákona a zásad územního plánování.

Tímto namítající vlastník požaduje, aby lokální biokoridor LBK.15 nebyl v územním plánu vymezen na pozemcích parc. č. 1074, 1089/6 a 1076/5, a aby bylo trasování lokálního biokoridoru upraveno tak, že se pozemkům ve vlastnictví namítajícího vlastníka vyhne, případně aby bylo zachováno jeho původní vymezení z předchozí fáze projednávání návrhu územního plánu (1. opakované VP).

Vyhodnocení námítky: **Námítce se nevyhovuje.**

Odůvodnění: Pozemky parc. č. 1074, 1089/6 a 1076/5 v k. ú. Lensedly jsou součástí biokoridoru LBK.15. Trasa biokoridoru byla upravena tak, aby vedla po ekologicky stabilních plochách a v nejkratší možné trase navazovala na vodoteč na navazujících pozemcích a do sousedního Ondřejova.

Námítka D:

Namítající vlastník tímto uplatňuje námitku proti všem částem návrhu ÚP, které přibýly v návrhu ÚP po 1. opakovaném veřejném projednání a týkají se památkové zóny Lensedly a jejího okolí, či mají svůj původ ve stanovisku Odboru kultury a památkové péče Krajského úřadu Středočeského kraje, č. j. 013438/2025/KUSK, ze dne 13. 3. 2025. Namítající vlastník výslovně namítá všechny části návrhu ÚP, které jsou součástí odkazovaného stanoviska.

Namítající vlastník požaduje zcela vypustit všechny uvedené části návrhu ÚP zejména pro jejich nezákonnost, diskriminační povahu a chybějící odůvodnění.

Namítající vlastník dále výslovně namítá nezákonnost a nepřezkoumatelnost stanoviska Odboru kultury a památkové péče Krajského úřadu Středočeského kraje, č. j. 013438/2025/KUSK, ze dne 13. 3. 2025, která může založit nezákonnost územního plánu a procesu jeho pořizování.

V rámci odůvodnění námítky namítající vlastník vybírá jen a pouze některé části, kterým poskytuje bližší komentář, nicméně námitkou namítá a rozporuje všechny části návrhu ÚP, které přibýly v návrhu ÚP po 1. opakovaném veřejném projednání a týkají se památkové zóny Lensedly a jejího okolí, či mají svůj původ ve stanovisku Odboru kultury a památkové péče Krajského úřadu Středočeského kraje, č. j. 013438/2025/KUSK, ze dne 13. 3. 2025. Odůvodnění námítky lze vztáhnout na všechny tyto části a takto je namítající vlastník napadá a odůvodňuje svoji námitku.

Odůvodnění:

Namítající vlastník výslovně namítá zejména plošné ustanovení zakotvené v kap. f.3 odst. 11 textové části návrhu ÚP: „V památkové zóně Lensedly se a jejím okolí je možné přijímat pouze taková řešení, která nenaruší stávající charakter historické venkovské zástavby.“

Naříkané znění přímo vyplývá z nesouhlasného stanoviska Odboru kultury a památkové péče Krajského úřadu Středočeského kraje, č. j. 013438/2025/KUSK, ze dne 13. 3. 2025, viz: „Předchozí návrh k veřejnému projednání, nyní v předloženém návrhu zrušeno: V celém řešeném území, je třeba při povolování staveb přijímat pouze taková řešení, která uplatňují v místě obvyklé původní architektonické prvky a materiály, včetně tvaru střech,

orientace štítů a proporcí budov.

Požadujeme znovu doplnit do textu, navrhujeme všeobecnější formulaci, části nad rámec podrobnosti ÚP doporučujeme zmínit do Odůvodnění: V celém řešeném území VPZ Lensedly a jejím okolí je třeba při povolování staveb přijímat pouze taková řešení, která navazují na stávající charakter historické venkovské zástavby.

Odůvodnění: Z hlediska zájmů památkové péče je nutné zajistit ochranu VPZ a jejího prostředí před nevhodnými stavebními zásahy, které nerespektují charakter drobné historické tradiční zástavby.“

Namítající vlastník požaduje zcela vypustit uvedenou část návrhu. Jedná se o nezákonné rozšiřování pravomoci dotčeného orgánu, které by nemělo a nesmí být zohledněno v územním plánu.

Stanovisko Krajského úřadu Středočeského kraje, č. j. 013438/2025/KUSK, ze dne 13. 3. 2025, je v této části nezákonné a dle namítajícího vlastníka nemá pořizovatel možnost, nýbrž povinnost na tuto skutečnost reagovat, zejména postupem dle ust. § 4 odst. 8 StavZ. Nebude-li pořizovatel reagovat na nezákonné stanovisko, zatíží proces nezákonností. Namítající vlastník proto výslovně namítá nezákonnost a nepřezkoumatelnost stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje v části památkové péče.

Dotčený orgán proto znemožňuje výstavbu, aniž by uvedené jakkoliv posuzoval a odůvodňoval (SIC!). Uvedený postup je v rozporu se zákonem.

Namítající vlastník uvádí, že kromě jím namítané nezákonnosti a nepřezkoumatelnosti celého ustanovení není ani zřejmé, co je možné subsumovat pod pojem „okolí“. Památkové ochraně podléhá pouze plocha VPZ Lensedly v rozsahu, v jakém je uvedena ve vyhlášce č. 249/1995 Sb., nikoliv její okolí. Otázkou je, jaké plochy jsou v návrhu ÚP považovány za okolí, jedná se o 30 m, 200 m nebo 1 km? Bez ohledu na uvedené se nejedná o zákonný postup dotčeného orgánu, neboť ten se snaží regulovat i ty stavby a části řešeného území, které nejsou dotčeny památkovou ochranou.

Již z uvedeného je zřejmé, že by se pořizovatel neměl tímto stanoviskem řídit, neměl by jej respektovat a naopak by na něj měl jako na nezákonné stanovisko reagovat. Jak již bylo uvedeno výše, dle namítajícího vlastníka se v tomto případě nejedná o jeho možnost, ale povinnost reagovat na nezákonné stanovisko.

Ve svém důsledku je stanovisko i protiústavní, neboť porušuje tzv. zásadu enumerativnosti veřejnoprávních pretenzí. Podle té mohou orgány veřejné moci činit jen to, co jim zákon výslovně ukládá nebo dovoluje; jejich práva a pravomoci (pretenze) jsou tedy vyčerpávajícím (enumerativním) způsobem vymezeny zákonem. Dle namítajícího vlastníka je stanoviska přímým porušením a dokonce pak i příkladem porušení této zásady, když stanovisko reguluje „okolí“, v přeneseném slova smyslu proto dotčený orgán (jako správní orgán) reguluje i „okolí“ své pravomoci.

Jedná se o nezákonné rozšiřování pravomoci a namítající vlastník si klade řečnickou otázku, zda by pořizovatel doslova přejal i takové stanovisko dotčeného orgánu, které zcela znemožňuje jakoukoliv výstavbu ve VPZ Lensedly a jeho okolí, neboť bez jakékoliv reakce přejímá i regulaci „okolí“ VPZ Lensedly, které dotčenému orgánu nepřísluší a je zcela bez odůvodnění.

Ze stejných důvodů namítající vlastník výslovně namítá i obdobné plošné ustanovení zakotvené v kap. f.3 odst. 18: „V ploše BV a SV může být dále vždy umístěna jedna jednoduchá stavba pro bydlení do 80 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky s nejvýše jedním nadzemním podlažím, bez podsklepení, na pozemku rodinného domu, která je se stavbou rodinného domu funkčně spojena a je umístována v odstupové vzdálenosti od hranic pozemků nejméně 2 m, pokud nejde o stavbu pro podnikatelskou činnost a plocha části pozemku schopného vsakovat dešťové vody po jejím umístění bude nejméně 50 % z celkové plochy pozemku rodinného domu; požadavky územního plánu na sklon střechy stavby se nepoužijí. Toto neplatí pro území památkové zóny Lensedly, kde je umístování těchto doplňkových staveb nepřipustné. Další zpřísňující požadavky z hlediska památkové péče a její ochrany nejsou v rozporu s požadavky ÚP (stavba vyhovující podmínkám ÚP ještě nutně neznamená soulad s požadavky památkové péče), soulad s požadavky ÚP nenahrazuje závazné stanovisko orgánu památkové péče. Týká se zejména kulturních památek a staveb ve vesnické památkové zóně Lensedly.“

Naříkané znění přímo vyplývá z nesouhlasného stanoviska Odboru kultury a památkové péče Krajského úřadu Středočeského kraje, č. j. 013438/2025/KUSK, ze dne 13. 3. 2025, viz: „Požadujeme úpravu textu v návaznosti na podmínky v předchozí fázi pořizovaného ÚP pro plochy SX – SMÍŠENÉ OBYTNÉ venkovské v památkové zóně. Citujeme nynější znění: „V ploše BV, SV a ZZ může být dále vždy umístěna jedna jednoduchá stavba pro bydlení do 80 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky nejvýše jedním nadzemním podlažím, bez podsklepení, na pozemku rodinného domu, která je se stavbou rodinného domu funkčně spojena a je umístována v odstupové vzdálenosti od hranic pozemků nejméně 2 m, pokud nejde o stavbu pro podnikatelskou činnost a plocha části pozemku schopného vsakovat dešťové vody po jejím umístění bude nejméně 50 % z celkové plochy pozemku rodinného domu; požadavky územního plánu na sklon střechy stavby se nepoužijí“.

Odůvodnění: Nově upravený text výroku ruší specifické plochy ve VPZ a nezajišťuje tak jejich dostatečnou ochranu z hlediska památkové péče. - Nově uvedený text výroku, uvádí odlišné podmínky prostorového uspořádání, týkající se území VPZ“.

Namítající vlastník žádá z celého návrhu územního plánu vypustit ty části, které omezují obdobným způsobem stavební činnost v území památkové zóny Lensedly či jejím okolí. Ochrana památkové zóny je individuální s nutností posouzení konkrétního případu a jako taková má být vykonávána nikoliv plošně v rámci en bloc podmínek územního plánu, nýbrž individuálně ve formě závazného stanoviska/rozhodnutí, či jinou zákonnou formou dle zákona č. 20/1987 Sb.

Namítající vlastník má rovněž za to, že zákaz staveb v památkové zóně s výjimkou oplocení a drobných hospodářských staveb není dostatečně odůvodněn ani z hlediska urbanistického, ani z hlediska památkové ochrany, a z návrhu územního plánu nevyplývá, proč by případná výstavba, posuzovaná individuálně v navazujících řízeních, nemohla být regulována standardními nástroji stavebního práva.

Namítající vlastník tímto navrhuje, aby bylo z návrhu územního plánu zcela vypuštěno ustanovení, podle něhož jsou v památkové zóně zahrady a dvory usedlostí nezastavitelné s výjimkou oplocení a drobných hospodářských staveb, a to ve vztahu ke všem funkčním plochám a ke všem částem návrhu ÚP, kde se uvedená omezení objevují. Namítající vlastník žádá, aby regulace v památkové zóně byla nastavena tak, že ochrana památkových hodnot bude řešena prostřednictvím individuálního posouzení v navazujících řízeních, nikoli absolutním a plošným zákazem staveb stanoveným územním plánem.

Území historického jádra obce Lensedly s dochovanými soubory lidové architektury bylo vyhlášeno památkovou zónou vyhláškou Ministerstva kultury č. 249/1995 Sb.

Tato vyhláška však žádné konkrétní podmínky ochrany nestanovila ani při jejím vyhlášení, ani kdykoliv později. Neexistuje ani plán ochrany památkové zóny. Kromě omezení či zásahů do vlastnického práva ke kulturním památkám zákon o státní památkové péči nestanovuje vlastníkům pozemků v uvedených chráněných územích žádné zákazy. Povinnost je upravena v § 14 odst. 2 tohoto zákona, podle které vlastník nemovitosti, která není kulturní památkou, ale je v památkové rezervaci, v památkové zóně nebo v ochranném pásmu nemovité kulturní památky, nemovité národní kulturní památky, památkové rezervace nebo památkové zóny, je povinen k zamýšlené stavbě, prodejněmu stánku, konstrukci a zařízení pro slavnostní výzdobu a osvětlení budov, jejichž umístění nepřesáhne 30 po sobě jdoucích dnů, změně stavby, terénním úpravám, umístění nebo odstranění zařízení, odstranění stavby, úpravě dřevin nebo udržovacím pracím na této nemovitosti si předem vyžádat závazné stanovisko obecního úřadu obce s rozšířenou působností, není-li tato jeho povinnost podle tohoto zákona nebo na základě tohoto zákona vyloučena.

Dle rozhodovací praxe NSS, konkrétně např. rozsudku č. j. 7 As 188/2012 – 25, ze dne 13.03.2013, jehož závěry jsou dle namítajícího vlastníka na místě vztáhnout i na pořizování ÚP, platí, že: „Smyslem a účelem památkové ochrany je nepochybně mimo jiné zachování historicky cenných stavebních či jiných strukturních nebo funkčních prvků nemovité kulturní památky v jejich původním provedení, je-li to technicky možné a lze-li to po jejím vlastníkovi s přihlédnutím k poměrům kulturní památky (zejména hygienickým, ekonomickým, provozním a dalším) a s ohledem na její památkový význam spravedlivě požadovat. Nejvyšší správní soud setrvale odmítá v oblasti památkové ochrany neproporcionální praxi orgánů státní památkové péče (srov. rozsudek ze dne 13. 8. 2009, čj. 7 As 43/2009-52). To znamená, že správní orgán musí při rozhodování na úseku státní památkové péče vždy velmi pečlivě vážit, zda omezení vlastnického práva, kterým je i závazné stanovení, jakým způsobem vlastník památkově chráněné nemovitosti smí, či naopak nesmí tuto nemovitost opravit, upravit či přebudovat, je proporcionální veřejnému zájmu na zachování památkové hodnoty dané nemovitosti či lokality, v níž se nachází. Zájem na památkové ochraně je totiž jen jedním z více zájmů veřejných a soukromých, které se střetávají, a tedy si vzájemně konkurují v případech stavebních zásahů do nemovitostí. Vedle zájmu na památkové ochraně dané nemovitosti zde stojí také zcela legitimní zájem vlastníka na jejím ekonomicky udržitelném a dlouhodobě životaschopném využití, jakož i veřejný zájem na účelném uspořádání obcí či jiných míst, v nichž se kulturní památky i plošně památkově chráněná území nachází, z hledisek např. dostupnosti různých služeb, dopravní obslužnosti, přiměřeného pohodlí a obvyklých civilizačních vymožeností obytných budov a jiných aspektů vytvářejících komfortní životní podmínky. Památková ochrana tedy nesmí volit extrémní řešení nezohledňující v potřebné míře i jiné konkurující legitimní zájmy, práva či hodnoty a musí usilovat o co nejmenší omezení vlastnických práv dotčených vlastníků nemovitostí, která ještě vedou k dosažení cíle této ochrany a ob stojí-li v testu proporcionality v užším smyslu. Test proporcionality v užším smyslu může v určitých případech vést k tomu, že zájem na zachování původních prvků kulturní památky bude muset ustoupit jiným zájmům, například nebude-li bez stavebních úprav (dostaveb, přístaveb, změny prostorových dispozic, změny sanitárních a dalších rozvodů, nahrazení původních poškozených prvků stavby replikami aj.) nemovitá kulturní památka s ohledem na současné standardy bydlení či jiné způsoby užívání nemovitostí (tedy i se zohledněním ekonomických nákladů na stavební úpravy a ekonomické udržitelnosti běžného fungování nemovitosti) provozovatelná.).“

Namítající vlastník závěrem namítá, že uvedené a námitkou napadené části ÚP nejsou proporcionální.

Ochrana památkové zóny se uskutečňuje individuálně, nikoliv plošně. Absolutní zákaz v ÚP nahrazuje závazné stanovisko.

Namítající vlastník nechápe důvod této regulace, neboť návrh územního plánu nijak srozumitelně nevysvětluje, proč je nutné v památkové zóně plošně a bez výjimek omezovat práva vlastníků bez možnosti individuálního posouzení, když ochrana památkových hodnot je již zajištěna samostatnými právními předpisy a (rozhodovací či posuzovací) činností orgánů památkové péče.

Namítající vlastník má za to, že návrh územního plánu tímto ustanovením nepřiměřeně supluje památkovou ochranu, a to způsobem, který je neodůvodněně přísnější, než vyžaduje ochrana památkových hodnot území. Územní plán by měl stanovit základní koncepční rámec, nikoli zavádět absolutní zákazy bez možnosti individuálního posouzení.

Namítající vlastník dále namítá, že napadené ustanovení je formulováno příliš obecně a paušálně, bez vazby na konkrétní funkční plochy a bez možnosti zohlednit rozdílné situace jednotlivých pozemků. Takový přístup je v rozporu se zásadou proporcionality a minimalizace zásahů do vlastnických práv.

Namítající vlastník považuje uvedené ustanovení za nepřiměřeně restriktivní zásah do vlastnických práv, neboť v památkové zóně zavádí přísné restrikce, a to paušálně, bez ohledu na konkrétní charakter pozemku, jeho velikost, polohu, vazbu na stávající zástavbu či reálný dopad na památkové hodnoty území.

Vyhodnocení námítky: **Námítce se nevyhovuje.**

Odůvodnění: Jedná se o požadavek příslušného dotčeného orgánu. Textová část byla změněna na základě vyhodnocení projednání, resp. stanoviska DOSS a dohody s ním. Pořízovatel není příslušný zpochybňovat obsah stanoviska dotčeného orgánu.

Námítka E:

Namítající vlastník dále uplatňuje námitku proti textu uvedenému u podmínek využití plochy s rozdílným způsobem využití SV – smíšené obytné venkovské, konkrétně proti bodu 8. části prostorového uspořádání, další regulace, viz: „veškeré výše uvedené podmínky na území VPZ Lensedly jsou dále doplněny požadavkem respektovat historický charakter tradiční venkovské zástavby a parcelace a její prostorové uspořádání.“

Namítající vlastník požaduje uvedenou část prostorového uspořádání, další regulace plochy s rozdílným způsobem využití SV z návrhu ÚP zcela vypustit. Opět se jedná o nezákonnost, kterou do ÚP převzal pořizovatel z nezákonného a nepřezkoumatelného stanoviska Odboru kultury a památkové péče Krajského úřadu Středočeského kraje. Č.j. 013438/2025/KUSK ze dne 13. 3. 2025.

Odůvodnění:

Ponechání textu v návrhu ÚP, který plošně zakazuje některé druhy staveb a zařízení ve VPZ Lensedly, zakládá rozpor s ustanovením § 14 zákona č. 20/1987 Sb., a § 149 správního řádu, vykazuje znaky nepřiměřeného zásahu do vlastnického práva a může splňovat podmínky pro zrušení opatření obecné povahy správním soudem včetně možných důsledků v rovině náhrady škody.

Jedná se o opětovně namítané rozšiřování pravomoci dotčeného orgánu a zcela nepřezkoumatelnou podmínku pro splnění souladu s územním plánem.

Územní plán nijak nedefinuje „historický charakter tradiční venkovské zástavby a parcelace a její prostorové uspořádání“. Jedná se o neurčitý pojem, který není návrhem územního plánu nijak přiblížen a zcela absentuje odůvodnění toho, proč je uvedená část součástí návrhu ÚP, přestože přináší významné omezení vlastnických práv dotčených vlastníků. Namítající vlastník je proto bez odůvodnění postaven do pozice, kdy se má bránit části ÚP zasahující do jeho práv, aniž by měl vůbec možnost znát důvody, které vedly k tomu, že se musí bránit. Namítající vlastník namítá, že s odkazem na takto neurčitý pojem může docházet k zamítnutí jakýchkoliv záměrů.

Vlastník opět namítá, že soudní praxe umožňuje omezení vlastnického práva, avšak územní plán musí mít ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a případné omezení vlastníka má být činěno jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle. Tomuto požadavku se návrh ÚP protíví.

Ochrana památkové zóny se uskutečňuje individuálně, nikoliv plošně. Absolutní zákaz v ÚP nahrazuje závazné stanovisko, k čemuž ÚP nemá kompetenci.

Vlastník nechápe důvod této regulace, neboť návrh územního plánu nijak srozumitelně nevysvětluje, proč je nutné v památkové zóně u plochy s RZV SV plošně a bez výjimek omezit umístování staveb, když ochrana památkových hodnot je již zajištěna samostatnými právními předpisy a (rozhodovací či posuzovací) činností orgánů památkové péče. Namítající vlastník má za to, že návrh územního plánu tímto ustanovením nepřiměřeně supluje památkovou ochranu, a to způsobem, který je neodůvodněně přísnější, než vyžaduje ochrana památkových hodnot území. Územní plán by měl stanovit základní koncepční rámec, nikoli zavádět absolutní zákazy bez možnosti individuálního posouzení.

Namítající vlastník dále namítá, že napadené ustanovení je formulováno příliš obecně a paušálně, bez vazby na konkrétní funkční plochy a bez možnosti zohlednit rozdílné situace jednotlivých pozemků. Takový přístup je v

rozporu se zásadou proporcionality a minimalizace zásahů do vlastnických práv.

Namítající vlastník považuje uvedené ustanovení za nepřiměřeně restriktivní zásah do vlastnických práv, neboť v památkové zóně zavádí přísné restrikce, a to paušálně, bez ohledu na konkrétní charakter pozemku, jeho velikost, polohu, vazbu na stávající zástavbu či reálný dopad na památkové hodnoty území.

Vyhodnocení námítky: **Námítce se nevyhovuje.**

Odůvodnění: Bylo doplněno na základě požadavku dotčeného orgánu. Pořizovatel není příslušný zpochybňovat obsah stanoviska dotčeného orgánu.

Námítka F:

Namítající vlastník tímto uplatňuje námitku proti části regulativů týkajících se památkové zóny Lensedly, konkrétně proti ustanovení, podle něhož jsou plochy ZZ – zeleň – zahrady a dvory usedlostí v památkové zóně nezastavitelné s výjimkou oplocení a drobných hospodářských staveb tradičního charakteru.

Namítající vlastník s touto regulací nesouhlasí, neboť se dotýká jeho pozemků a navrhuje její úplné vypuštění z návrhu územního plánu, a to nejen u ploch s rozdílným způsobem využití ZZ – zeleň – zahrady a sady, ale v celém návrhu územního plánu, tj. jako obecného pravidla vztahujícího se k památkové zóně.

Odůvodnění:

Namítající vlastník považuje uvedené ustanovení za nepřiměřeně restriktivní zásah do vlastnických práv, neboť v plochách ZZ v památkové zóně zavádí přísné restrikce, a to paušálně, bez ohledu na konkrétní charakter pozemku, jeho velikost, polohu, vazbu na stávající zástavbu či reálný dopad na památkové hodnoty území.

Ochrana památkové zóny se uskutečňuje individuálně, nikoliv plošně. Absolutní zákaz v ÚP nahrazuje závazné stanovisko, k čemuž ÚP nemá kompetenci.

Namítající vlastník nechápe důvod této regulace, neboť návrh územního plánu nijak srozumitelně nevysvětluje, proč je nutné v památkové zóně u plochy s RZV ZZ plošně a bez výjimek zakázat umístování staveb, a to i drobných, doplňkových či funkčně souvisejících se stávajícími stavbami, s výjimkou přesně definovaných, když ochrana památkových hodnot je již zajištěna samostatnými právními předpisy a (rozhodovací či posuzovací) činnostmi orgánů památkové péče.

Namítající vlastník má za to, že návrh územního plánu tímto ustanovením nepřiměřeně supluje památkovou ochranu, a to způsobem, který je neodůvodněně přísnější, než vyžaduje ochrana památkových hodnot území. Územní plán by měl stanovit základní koncepční rámec, nikoli zavádět absolutní zákazy bez možnosti individuálního posouzení.

Namítající vlastník dále namítá, že napadené ustanovení je formulováno příliš obecně a paušálně, bez vazby na konkrétní funkční plochy a bez možnosti zohlednit rozdílné situace jednotlivých pozemků. Takový přístup je v rozporu se zásadou proporcionality a minimalizace zásahů do vlastnických práv.

Jedná se o nezákonné rozšiřování pravomoci dotčeného orgánu, v tomto případě Odboru kultury a památkové péče Krajského úřadu Středočeského kraje. Uvedený orgán ve svém nesouhlasném stanovisku č. j. 013438/2025/KUSK, ze dne 13. 3. 2025, doslova uvedl:

„Nově upravený text výroku, citujeme, uvádí odlišné podmínky prostorového uspořádání, týkající se území VPZ. Požadujeme koordinaci textu v návaznosti na podmínky v předchozí fázi ÚP pro plochy ZS – ZELEŇ soukromá a vyhrazená a v souladu s předchozím zněním pro „OBECNÉ ZÁSADY A PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ KAPITOLY F) STANOVENÍ

PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ („REGULATIVY“) – Doplnující podmínky: V území VPZ jsou plochy zahrad a dvorů usedlostí nezastavitelné s výjimkou drobných hospodářských stavení tradičního charakteru (např. chlívky, kůlny apod. do plochy max. 25 m2)“

Namítající vlastník namítá nezákonnost tohoto stanoviska dotčeného orgánu. Ve svém důsledku je stanovisko i protiústavní, neboť porušuje tzv. zásadu enumerativnosti veřejnoprávních pretenzí.

Podle té mohou orgány veřejné moci činit jen to, co jim zákon výslovně ukládá nebo dovoluje; jejich práva a pravomoci (pretenze) jsou tedy *vyčerpávajícím* (enumerativním) způsobem vymezeny zákonem (viz výše).

Orgán státní památkové péče postupuje dle namítajícího vlastníka v rozporu se zákonem, pokud plošně a bez odůvodnění znemožňuje jakoukoliv jinou zástavbu, než dotčeným orgánem přímo pořizovateli nadiktovanou.

Jedná se o nezákonné rozšiřování pravomoci dotčeného orgánu.

Dotčený orgán ani neuvádí důvodu oné regulace, tzn. stanovisko je dále nepřezkoumatelné.

Orgán státní památkové péče by v případě povolení stavby v *území VPZ v zahradách a dvorech usedlostí* uplatnil svoji pravomoc v souladu se zákonem č. 20/1987 Sb., a mohl individuálně posoudit konkrétní případ a zejména pak by jeho posouzení (ve formě závazného stanoviska či jiné formě), mohlo být např. samostatně přezkoumatelné dle ustanovení správního řádu, či zákona č. 150/2001 Sb. Tím, že dotčený orgán doslova určí jako nezastavitelné (sic!) všechny plochy zahrad a dvorů usedlostí již předem „zajišťuje“ nesoulad stavby s

územním plánem, aniž by vůbec muselo dojít k posouzení stavby s ohledem na zákon č. 20/1987 Sb., a to bez odůvodnění.

Dotčený orgán proto znemožňuje výstavbu, aniž by uvedené jakkoliv posuzoval a odůvodňoval (SIC!). Uvedený postup je v rozporu se zákonem.

Namítající vlastník s ohledem na uvedené požaduje zcela vypustit uvedenou část návrhu ÚP. Jedná se o nezákonné rozšiřování pravomoci dotčeného orgánu, které by nemělo a nesmí být zohledněno v územním plánu. Stanovisko Krajského úřadu č. j. 013438/2025/KUSK, ze dne 13. 3. 2025, je v této části nezákonné a dle namítajícího vlastníka nemá pořizovatel možnost, nýbrž povinnost na tuto skutečnost reagovat, zejména postupem dle ust. § 4 odst. 8 StavZ. Nebude-li pořizovatel reagovat na nezákonné stanovisko, zatíží proces nezákonností. Namítající vlastník proto výslovně namítá nezákonnost a nepřezkoumatelnost stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje.

Plošný zákaz postavit si na zahradě nebo dvorku cokoliv jiného než chlívek či kůlnu, považuje namítající vlastník za hrubé omezení vlastnického práva. Ochrana vlastnické práva je jedno ze základních přirozených práv, a je upravena v Listině základních práv a svobod. Územní plán nemůže stanovit plošné zákazy na základě neodůvodněných, nepřezkoumatelných a nezákonných stanovisek dotčených orgánů.

Vyhodnocení námítky: **Námítce se nevyhovuje.**

Odůvodnění: Jedná se o požadavek příslušného dotčeného orgánu. Textová část byla doplněna na základě vyhodnocení projednání, resp. stanoviska DOSS a dohody s ním. Pořizovatel není příslušný zpochybňovat obsah stanoviska dotčeného orgánu.

Námítka č. 74 - č. ev. 33825/2026, doručena dne 21.1.2026

autor námítky: Jan Havlíček

pozemek dotčený námitkou: pozemky na LV 981 a 596 v k. ú. Lensedly

obsah námítky: rozděleno na námítky A-M

S odkazem na rozhodovací praxi NSS je namítající vlastník toho názoru, že z důvodu přímého dotčení jeho práv hned několika způsoby (viz níže) je oprávněn podat námítky proti jakékoliv části návrhu územního plánu. Souběžně je pak namítající vlastník toho názoru, že mu svědčí právo podat námítku či připomínku k jakékoliv části návrhu územního plánu Kaliště pro 2. opakované veřejné projednání, neboť územní plán prošel od veřejného projednání konaného v roce 2022 kompletní změnou, kdy je zcela nová textová část, včetně pozměněné koncepce, shodný závěr platí i pro výkresy. Jedná se proto o *sensu lato* nový návrh územního plánu, který však vstupuje a je vlastníkům pozemků a staveb dotčených návrhem řešení představován až v rámci (opakovaného) veřejného projednání. Dle namítajícího vlastníka proto nelze jinak, než trvat na možnosti namítat jakoukoliv část návrhu územního plánu, neboť kompletní změna textová či výkresové části neznamená nic jiného než podstatnou úpravu celého návrhu územního plánu.

Vyhodnocení námítky: **Námítka je bezpředmětná.**

Odůvodnění: Územní plán je pořizován v souladu se stavebním zákonem (dle zákona č. 183/2006 Sb., a to ve smyslu zákona č. 283/2021 Sb.). Během opakovaného veřejného projednání mohl každý uplatnit připomínky a vlastníci pozemků námítky. Návrh ÚP byl v rámci opakovaného veřejného projednání projednáván v rozsahu všech úprav. Všichni se mohli k těmto úpravám vyjádřit a nikdo tak nebyl krácen na svých právech. Nebyla změněna koncepce návrhu ÚP, ani rozsah zastavitelných ploch, tedy nebyl důvod zahajovat nový proces pořízení ÚP. Mezi lety 2021 a 2024 nastala změna vyhlášky, proto je obsah textu jiný.

Tato námítka však byla podána ke 2. opakovanému veřejnému projednání, kdy se návrh ÚP projednával v rozsahu úprav po opakovaném veřejném projednání, nikoli veřejném projednání (4/2022).

Námítka A:

Namítající vlastník namítá, že jím vlastněné pozemky v návrhové zastavitelné ploše Z.33 (tj. pozemky parc. č. 1036/1 a 1037 k. ú. Lensedly) jsou v návrhu ÚP zařazeny do plochy ZZ, přičemž rozlohu plochy ZZ považuje namítající vlastník za extenzivní a nesouhlasí s ní.

Namítající vlastník rozporuje uvedené řešení a navrhuje změnu způsobu využití těchto pozemků.

Namítající vlastník požaduje v návrhové zastavitelné ploše Z.33, tzn. na jím vlastněných pozemcích parc. č. 1036/1 a 1037 v k. ú. Lensedly, rozšíření plochy SV – smíšené obytné venkovské, a to dle níže uvedeného grafického znázornění.

Namítající vlastník pak dodává, že po zařazení části stávající plochy ZZ do ploch s rozdílným způsobem využití SV, by měl narůst i počet rodinných domů, které daná plocha umožňuje realizovat.

Odůvodnění:

Požadované rozšíření považuje namítající vlastník za správné a spravedlivé. Zejména ve světle dalších ploch a změn, které návrh územního plánu nově obsahuje a které se odehrály po veřejném projednání v roce 2022. U některých ploch navržených v návrhu ÚP k zástavbě, např. u plochy Z.08, byla plocha ZZ úplně odstraněna. V návrhu ÚP projednávaném v roce 2022 byla zeleň zakreslena na více než ½ ploch Z.08 a Z.09 a nyní jsou celé tyto plochy určeny k zástavbě, a to bez uvedení alespoň části plochy zeleně ZZ.

Shodně pak u návrhové zastavitelné plochy označené Z.06 se vyskytuje toliko úzký pruh zeleně zařazené do plochy s rozdílným způsobem využití ZZ, který je v příkrém rozporu s plochou Z.33.

Namítající vlastník se důvodně domnívá, že je nekoncepční a do určité míry diskriminační, aby jeho plocha rozlohou shodná a téměř zrcadlově kopírující protější plochu s rozdílným způsobem využití RI (rekreace individuální), měla mít o tolik nevýhodnější podmínky. Plocha RI na druhé straně ulice je rozlohou téměř shodná, umístěno je zde však 4-5 objektů.

Namítající vlastník proto žádá, aby byla plocha SV v zastavitelné ploše Z.33 rozšířena dle přiloženého grafického znázornění. Namítající vlastník dodává, že pozemky v této ploše jsou „zasítované“ na základě povolení příslušného úřadu a velikostí vhodné pro 2 RD, jak je i v návrhu ÚP pro 2. opakované VP uvedeno.

Kupříkladu koncepčně obdobná návrhová plocha s označením Z.07 má rozlohu 1,0086 ha a umožňuje maximálně 6 RD. Plocha Z.33, nacházející se nedaleko plochy Z.07, má rozlohu zhruba poloviční (0,4907 ha), a umožňuje pouze 2 RD.

Soudní praxe umožňuje omezení vlastnického práva, avšak územní plán musí mít ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a případné omezení vlastníka má být činěno jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle.

Dle názoru namítajícího vlastníka proto neexistuje rozumný důvod pro doloženou diskriminaci a nerovný přístup k vlastníkům pozemků. Namítajícímu vlastníkovi návrh územního plánu pro opakované veřejné projednání neumožňuje výstavbu, zatímco ostatním vlastníkům pozemků zahrnutých do dané lokality umožňuje široké možnosti výstavby.

Vyhodnocení námítky: Námítka je bezpředmětná.

Odůvodnění: Nejedná se o úpravu ÚP po opakovaném veřejném projednání. Nebylo tedy předmětem 2. opakovaného veřejného projednání, kdy byl návrh ÚP projednáván pouze v rozsahu změn provedených po opakovaném veřejném projednání.

Pozemky parc. č. 1036/1 a 1037 v k.ú. Lensedly jsou v ÚP Kaliště vymezeny v zastavitelném území částečně ve funkční ploše SV (smíšené obytné venkovské) a částečně ve funkční ploše ZZ (zeleň – zahrady a sady), lokalita Z.33. Další rozšiřování zástavby směrem do volné krajiny je v rozporu s koncepcí rozvoje obce. Plocha ZZ je určena právě pro možnost využívání pozemku jako zahrady (včetně možnosti umístění doplňkových staveb bydlení dle příslušných podmínek prostorového uspořádání) a zároveň zamezuje případnému dalšímu dělení pozemku a nové výstavbě rodinných domů.

Mezi opakovaným a 2. opakovaným veřejným projednáním došlo pouze na sousedním pozemku parc. č. 1036/2 v k.ú. Lensedly k aktualizaci zastavěného území, kde se návrhová (zastavitelná) plocha zmenšila o zastavěné území. Vymezení další zástavby je v návaznosti na vodoteč, plochy RI a volnou krajinu nevhodné. Zahrady byly vymezeny již v návrhu pro veřejné projednání (4/2022) a nedošlo ke změně.

Námítka B:

Namítající vlastník namítá a rozporuje řešení návrhu územního plánu, které zahrnuje jeho pozemky do plochy s rozdílným způsobem využití AL - trvalé travní porosty, konkrétně pak pozemky st. 56 v k. ú. Lensedly a parc. č. 918/1 tamtéž. Na těchto pozemcích a v zemědělské stavbě bez čísla popisného a evidenčního na pozemku parc. č. 56 v k. ú. Lensedly probíhá intenzivní zemědělská prvovýroba.

Vrata zemědělské stavby jsou otevíravá přímo do plochy zahrnuté návrhem územního plánu do plochy s rozdílným způsobem využití AL - trvalé travní porosty.

Namítající vlastník toto řešení rozporuje a žádá změnu, neboť uvedené řešení návrhu územního plánu pro něj může znamenat výrazné škody.

Namítající vlastník rozporuje uvedené řešení a zdvořile navrhuje změnu způsobu využití jeho pozemku parc. č. 918/1 v k.ú. Lensedly a parc. č. st. 56 tamtéž dle přiloženého grafického znázornění tak, že budou oba pozemky nově součástí plochy s rozdílným způsobem využití VZ – výroba zemědělská a lesnická či do jiné plochy s rozdílným způsobem využití, která umožňuje intenzivní hospodářskou prvovýrobu.

Odůvodnění

Namítající vlastník je zemědělským podnikatelem a v přilehlé zemědělské usedlosti má registrovanou provozovnu. Plochu namítající vlastník využívá způsobem, který spíše odpovídá ploše s rozdílným způsobem využití VZ – výroba zemědělská a lesnická. Namítající vlastník je současně vlastníkem dalších zemědělských a lesních pozemků v k. ú. Lensedly, což lze ověřit z veřejně dostupných zdrojů. Plocha AL v návrhu územního plánu proto nezohledňuje skutečný stav a zejména probíhající zemědělskou prvovýrobu, jakož i podnikatelskou činnost namítajícího vlastníka, kterou návrh územního plánu ohrožuje.

Důkaz:

- osvědčení o zápisu do evidence zemědělského podnikatele,
- registrační lístek provozovny.

Jako další důvod požadované změny namítající vlastník uvádí, že jeho pozemky v této lokalitě navazují na zemědělské pozemky rodiny zastupitele J. Honce, využívané k chovu krav, včetně lokality VD z jedné strany a na druhé straně je plánovaná plocha OS.H starostky obce, údolí ukončuje hlučná dálnice.

Namítající vlastník navíc nepožaduje nic, co by návrh ÚP neznal a neumožňoval v jiných místech a na jiných pozemcích. Viz výňatek níže zobrazující zemědělskou plochu VZ v Kalištích.

Namítající vlastník proto legitimně a s ohledem na svoje podnikání a činnost, která na dotčených pozemcích probíhá dlouhé roky, požaduje, aby tuto činnost a podnikání územní plán reflektoval. V blízkosti námítkou dotčených pozemků namítajícího vlastníka se přitom objevují plochy obdobného využití (např. jižně od těchto pozemků plocha VD či severně od pozemků nová plocha Z08 a Z09).

Vyhodnocení námítky: **Námítce se nevyhovuje.**

Pozemek parc. č. 918/1 v k.ú. Lensedly je vymezen v návrhové ploše AL (trvale travní porosty), lokalita K.AL13, kde je pastva umožněna. Hlavní využití plochy AL je půda se zemědělským využitím, využívaná převážně k pastevectví nebo sklizni sena. Způsob zařazení předmětného pozemku je v souladu s cíli a úkoly územního plánování, dotčený orgán zahrnutí pozemku do plochy AL nerozporoval.

Pozemek parc. č. 918/1 nikdy nebyl v žádné fázi projednání návrhu ÚP zařazen do zastavitelných ploch. Plocha AL je zde navržena s ohledem na navazující plochy tak, aby byla zemědělsky využitelná.

Námítka C:

Namítající vlastník namítá, že jím vlastněné pozemky parc. č. 915/1 a 915/2 v k. ú. Lensedly jsou v celé své rozloze zařazeny do plochy s rozdílným způsobem využití ZZ – zeleň – zahrady a sady.

Namítající vlastník rozporuje uvedené řešení a zdvořile navrhuje změnu způsobu využití menší části svých pozemků parc. č. 915/1 a 915/2 v k. ú. Lensedly dle přiloženého grafického znázornění tak, že budou pozemky parc. č. 915/1 a parc. č. 915/2 v této části nikoliv plochou ZZ – zeleň - zahrady a sady, nýbrž budou nově součástí plochy SV – smíšené obytné venkovské.

Odůvodnění

Rozšířením plochy s rozdílným způsobem využití SV, jak namítající vlastník žádá, by požadované rozšíření navázalo na plochu SV – smíšené obytné venkovské na pozemku parc. č. 912/2 v k. ú.

Lensedly, a případně na její rozšíření na pozemku parc. č. 914, o které žádal v rámci 1. opakovaného VP její vlastník Marek Zandt. S uvedenou drobnou změnou zároveň vyslovil souhlas vlastník sousedního pozemku parc. č. 914 v k.ú.

Lensedly, pan Marek Zandt, jehož část pozemku v témže místě byla k SV přičleněna.

Zařazením těchto menších částí pozemků dle přiloženého grafického znázornění do plochy s rozdílným způsobem využití SV by došlo k logickému doplnění hranice ukončující funkční využití plochy SV, když pozemky sousedící s pozemky parc. č. 915/1 a 915/2 ze severu i z jihu, mají tuto hranici posunuto dále do zahrad, což vyplývá z výše přiloženého grafického znázornění (hlavního výkresu návrhu ÚP).

Vyhodnocení námítky: **Námítka je bezpředmětná.**

Nejedná se o úpravu ÚP po opakovaném veřejném projednání. Nebylo tedy předmětem 2. opakovaného veřejného projednání, kdy byl návrh ÚP projednáván pouze v rozsahu změn provedených po opakovaném veřejném projednání.

Pozemky byly zařazeny do funkční plochy ZZ (zeleň – zahrady a sady) na základě požadavku vlastníka, uplatněného v připomínce během společného jednání (5/2018) pod č. ev. 42287/2018, viz vyhodnocení připomínky č.12.B.

Námítka D:

Namítající vlastník namítá chybné zakreslení hranic vesnické památkové zóny Lensedly (VPZ).

Namítající vlastník tímto žádá, aby návrh územního plánu napravit nesprávné vymezení hranic vesnické

památkové zóny Lensedly (VPZ) ve všech svých částech (textové i výkresové) a byl tak v souladu se zněním vyhlášky č. 249/1995 Sb. Bez provedení této změny bude územní plán trpět nezákonností.

Odůvodnění:

Namítající vlastník nesouhlasí s chybným zakreslením VPZ tak, jak je uvedena ve výkresové části návrhu územního plánu, kde jsou do VPZ zakresleny pozemky ve vlastnictví namítajícího vlastníka, které však nejsou součástí VPZ. Dle vyhlášky Ministerstva kultury č. 249/1995 Sb. o prohlášení území historických jader vybraných obcí a jejich částí za památkové zóny (dále i jen „vyhláška“), konkrétně její přílohy, nejsou pozemky parc. č. 918/5, 921/3 ani 1349/1 v k. ú. Lensedly uvedeny jako pozemky, jejichž hranice by vymezovaly VPZ, tedy tyto pozemky nejsou součástí VPZ Lensedly.

Vyhláška ve svém ust. § 2 doslova uvádí: „*Hranice územních zón a jejich rozsahu jsou vymezeny v příloze této vyhlášky a jsou graficky vyznačeny v mapách...*“, nicméně jakékoliv grafické vyznačení v mapách musí vycházet ze znění vyhlášky č. 249/1995 Sb. a nemůže do grafického vyznačení zahrnovat pozemky, či jejich části, které vyhláška neuvádí. Grafické vyznačení není nedílnou součástí vyhlášky, nebylo zveřejněno ve sbírce zákonů a zásadně neodpovídá textu (vyjmenovaným parcelním číslům pozemků) uvedeném ve vyhlášce.

Nesprávné a vyhlášce neodpovídající grafické znázornění VPZ Lensedly nemůže být podkladem pro zakres VPZ do výkresové části návrhu územního plánu. Takový územní plán by trpěl nezákonností.

Namítající vlastník proto požaduje vynětí pozemků parc. č. 918/2, 921/3 v k. ú. Lensedly v jeho vlastnictví ze všech textových i výkresových částí návrhu územního plánu, v nichž jsou tyto pozemky součástí VPZ Lensedly, neboť se jedná o chybu, jak odůvodněno výše.

K tomu namítající vlastník závěrem dodává, že je třeba zcela odmítnout odůvodnění, které bylo prezentováno na 2. opakovaném veřejném projednání návrhu ÚP, kdy bylo doslova sděleno, že zakreslení VPZ Lensedly se do návrhu „propadlo“ z územně analytických podkladů a pořizovatel s uvedeným nic nenadělá. Územně analytické podklady nemají větší právní sílu než vyhláška, v tomto případě vyhláška č. 249/1995 Sb. a pořizovatel nemůže ponechat chybný zakres, pokud je výslovně upozorněn na rozpor s vyhláškou. Takový postup by dle namítajícího vlastníka rezultoval v nezákonnost řízení.

Vyhodnocení námítky: **Námítce se nevyhovuje.**

Odůvodnění: Vymezení hranice vesnické památkové zóny (VPZ) není předmětem návrhu územního plánu. Jedná se o data, která jsou přebírána od poskytovatele dat z územně analytických podkladů (ÚAP). Hranice VPZ je součástí odůvodnění, nikoli výroku územního plánu. Chce-li žadatel zpřesnit data, je třeba toto vyžadovat u jejich poskytovatele.

Námítka E:

Namítající vlastník nesouhlasí s tím, že výkresy návrhu ÚP uvádí na jeho pozemcích „*Plošné odvodňovací zařízení*“. Namítající vlastník namítá, že se na jeho pozemcích žádná plošná odvodňovací zařízení nenachází, není jasné, na základě jakého podkladu byla plošná odvodňovací zařízení do výkresů návrhu ÚP zakreslena.

Namítající vlastník požaduje odstranění zákresů „*Plošného odvodňovacího zařízení*“ ze všech jeho pozemků (či jejich částí) v k. ú. Lensedly - parc. č. 811, 920/1, 920/4, 920/5, 918/1, 918/4, 918/8, 918/2, 918/8, 918/7, 918/6, 918/1, st. 56, 921/3, 921/2, 918/5, 920/5 a 1031/3, 1037, 1036/1, 1034, 1077 (les), 1159, 1166, 1076/1, 1063/2, 1076/2, 1063/3, 1173, 1278, 1273, 1277, 1274, 1276, 1275, 1237, 1326, 1327, 1308, 1328 (les).

Odůvodnění:

Tzv. plošné odvodňovací zařízení se nachází např. na níže uvedené části návrhu ÚP

Namítajícímu vlastníku není jasné, kam je plošné odvodňovací zařízení svedeno, kdo ho kdy povolil, kdo vybudoval, z jakého materiálu, kdo a kdy kolaudoval a kdo je vlastníkem stavby plošného odvodňovacího zařízení, pročez žádá o poskytnutí odpovědi na tyto dotazy.

Namítajícímu vlastníku není ani jasné, na základě jakého podkladu bylo plošné odvodňovací zařízení do návrhu ÚP zakresleno. Zakreslení plošného odvodňovacího zařízení na pozemky neodpovídá skutečnosti. V místech, kde je zakresleno, např. na pozemcích par. č. 920/4, 920/1, 920/25, 918/1 v k. ú. Lensedly žádná odvodňovací zařízení nikdy realizována nebyla, tyto pozemky navazují na RD č.p. 12, část uvedených pozemků byla upravována při stavbě dálnice D1 v minulém století (několikametrová navážka) a žádné takové stavby se tam nenacházely a nenacházejí. Rodina namítajícího vlastníka vlastní tyto pozemky více než 200 let, a ani za doby komunismu se na nich žádné meliorace neprováděly.

„*Informace o existenci odvodnění*“ je rovněž uvedena v tabulkách textu odůvodnění návrhu ÚP pro 2. opakované veřejné projednání, včetně uvedení této informace u plochy s rozdílným způsobem využití Z.33. Z výše uvedených důvodů namítající vlastník požaduje informace o existenci odvodnění z plochy Z.33 odstranit.

Vyhodnocení námítky: **Námítce se nevyhovuje.**

V koordinačním výkrese ÚP jsou zobrazena data, která v případě meliorací (plošné odvodňovací zařízení) poskytuje Státní pozemkový úřad, a která jsou součástí územně analytických podkladů (ÚAP) – „ÚAP, jev A043 - investice do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti.“ Chce-li žadatel zpřesnit data, je třeba toto vyžadovat u jejich poskytovatele.

Námítka F:

Vlastník namítá, že jeho pozemek parc. č. 916 v k.ú. Lensedly je součástí plochy s rozdílným způsobem využití MU – smíšeného nezastavěného území všeobecného. Namítající vlastník tímto podáním požaduje, aby došlo ke změně zařazení pozemku parc. č. 916 do plochy s rozdílným způsobem využití AL – trvalé travní porosty.

Odůvodnění: Návrh územního plánu doznal po konání 1. opakovaného projednání úpravy spočívající v tom, že byly pozemky vlastníka v okolí pozemku parc. č. 916 v k.ú. Lensedly zařazeny do plochy změny v krajině K.AL13 (AL – trvalé travní porosty), s výjimkou pozemku parc. č. 916. I u toho pozemku však vlastník žádá o změnu a zařazení do plochy s rozdílným způsobem využití AL – trvalé travní porosty.

Vyhodnocení námítky: **Námítka je bezpředmětná.**

Nejedná se o úpravu ÚP po opakovaném veřejném projednání. Nebylo tedy předmětem 2. opakovaného veřejného projednání, kdy byl návrh ÚP projednáván pouze v rozsahu změn provedených po opakovaném veřejném projednání.

Pozemek parc. č. 916 v k.ú. Lensedly je dle ÚP vymezen v nezastavěném území ve funkční ploše MU (smíšeného nezastavěného území všeobecného), stejným způsobem jako byl vymezen v návrhu pro opakované veřejné projednání. Předmětný pozemek byl ponechán v ploše MU jako členící remízky na okraji zastavěného území.

Námítka G:

Namítající vlastník tímto uplatňuje námitku proti části regulativů týkajících se památkové zóny Lensedly, konkrétně proti ustanovení, podle něhož jsou plochy ZZ – zeleň – zahrady a dvory usedlostí v památkové zóně nezastavitelné s výjimkou oplocení a drobných hospodářských staveb tradičního charakteru.

Namítající vlastník s touto regulací nesouhlasí, neboť se dotýká jeho pozemků a navrhuje její úplné vypuštění z návrhu územního plánu, a to nejen u ploch s rozdílným způsobem využití ZZ – zeleň – zahrady a sady, ale v celém návrhu územního plánu, tj. jako obecného pravidla vztahujícího se k památkové zóně.

Odůvodnění:

Namítající vlastník považuje uvedené ustanovení za nepřiměřeně restriktivní zásah do vlastnických práv, neboť v plochách ZZ v památkové zóně zavádí přísné restrikce, a to paušálně, bez ohledu na konkrétní charakter pozemku, jeho velikost, polohu, vazbu na stávající zástavbu či reálný dopad na památkové hodnoty území.

Ochrana památkové zóny se uskutečňuje individuálně, nikoliv plošně. Absolutní zákaz v ÚP nahrazuje závazné stanovisko, což není úkolem územního plánu a územního plánování.

Namítající vlastník nechápe důvod této regulace, neboť návrh územního plánu nijak srozumitelně nevysvětluje, proč je nutné v památkové zóně u ploch s RZV ZZ plošně a bez výjimek zakázat umísťování staveb, a to i drobných, doplňkových či funkčně souvisejících se stávajícími stavbami, s výjimkou přesně definovaných, když ochrana památkových hodnot je již zajištěna samostatnými právními předpisy a (rozhodovací či posuzovací) činností orgánů památkové péče.

Namítající vlastník má za to, že návrh územního plánu tímto ustanovením nepřiměřeně supluje památkovou ochranu, a to způsobem, který je neodůvodněně přísnější, než vyžaduje ochrana památkových hodnot území. Územní plán by měl stanovit základní koncepční rámec, nikoli zavádět absolutní zákazy bez možnosti individuálního posouzení.

Namítající vlastník dále namítá, že napadené ustanovení je formulováno příliš obecně a paušálně, bez vazby na konkrétní funkční plochy a bez možnosti zohlednit rozdílné situace jednotlivých pozemků. Takový přístup je v rozporu se zásadou proporcionality a minimalizace zásahů do vlastnických práv.

Jedná se o nezákonné rozšiřování pravomoci dotčeného orgánu, v tomto případě Odboru kultury a památkové péče Krajského úřadu Středočeského kraje. Uvedený orgán ve svém nesouhlasném stanovisku č. j. 013438/2025/KUSK, ze dne 13. 3. 2025, doslova uvedl:

„Nově upravený text výroku, citujeme, uvádí odlišné podmínky prostorového uspořádání, týkající se území VPZ. Požadujeme koordinaci textu v návaznosti na podmínky v předchozí fázi ÚP pro plochy ZS – ZELENĚ soukromá a vyhrazená a v souladu s předchozím zněním pro „OBECNÉ ZÁSADY A PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ KAPITOLY F) STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ

PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ („REGULATIVY“) - Doplňující podmínky: V území VPZ jsou plochy zahrad a dvorů usedlostí nezastavitelné s výjimkou drobných hospodářských stavení tradičního charakteru (např. chlívky,

kůlny apod. do plochy max. 25 m2)“

Namítající vlastník namítá nezákonnost stanoviska dotčeného orgánu. Ve svém důsledku je stanovisko i protiústavní, neboť porušuje tzv. zásadu enumerativnosti veřejnoprávních pretenzí.

Podle té mohou orgány veřejné moci činit jen to, co jim zákon výslovně ukládá nebo dovoluje; jejich práva a pravomoci (pretenze) jsou tedy vyčerpávajícím (enumerativním) způsobem vymezeny zákonem (viz níže).

Orgán státní památkové péče postupuje dle namítajícího vlastníka v rozporu se zákonem, pokud plošně a bez odůvodnění znemožňuje jakoukoliv jinou zástavbu, než dotčeným orgánem přímo pořizovateli nadiktovanou. Jedná se o nezákonné rozšiřování pravomoci dotčeného orgánu. Dotčený orgán ani neuvádí důvod oné regulace, tzn. stanovisko je dále nepřezkoumatelné.

Orgán státní památkové péče by v případě povolení stavby v území VPZ v zahradách a dvorech usedlostí uplatnil svoji pravomoc v souladu se zákonem č. 20/1987 Sb. a mohl individuálně posoudit konkrétní případ a zejména pak by jeho posouzení (ve formě závazného stanoviska či jiné formě), mohlo být např. samostatně přezkoumatelné dle ustanovení správního řádu, či zákona č. 150/2001 Sb. Tím, že dotčený orgán doslova určí jako nezastavitelné (sic!) všechny plochy zahrad a dvorů usedlostí již předem „zajišťuje“ nesoulad stavby s územním plánem, aniž by vůbec muselo dojít k posouzení stavby s ohledem na zákon č. 20/1987 Sb., a bez odůvodnění.

Dotčený orgán proto znemožňuje výstavbu, aniž by uvedené jakkoliv posuzoval a odůvodňoval (SIC!).

Uvedený postup je v rozporu se zákonem.

Namítající vlastník s ohledem na uvedené požaduje zcela vypustit uvedenou část návrhu ÚP. Jedná se o nezákonné rozšiřování pravomoci dotčeného orgánu, které by nemělo a nesmí být zohledněno v územním plánu. Stanovisko Krajského úřadu č. j. 013438/2025/KUSK, ze dne 13. 3. 2025, je v této části nezákonné a dle namítajícího vlastníka nemá pořizovatel možnost, nýbrž povinnost na tuto skutečnost reagovat, zejména postupem dle ust. § 4 odst. 8 StavZ. Nebude-li pořizovatel reagovat na nezákonné stanovisko, zatíží proces nezákonností. Namítající vlastník proto výslovně namítá nezákonnost a nepřezkoumatelnost stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje.

Plošný zákaz postavit si na zahradě nebo dvorku cokoliv jiného než chlívek či kůlnu, považuje namítající vlastník za hrubé omezení vlastnického práva. Ochrana vlastnického práva je jedno ze základních přirozených práv, a je upravena v Listině základních práv a svobod. Územní plán nemůže stanovit plošné zákazy na základě neodůvodněných, nepřezkoumatelných a nezákonných stanovisek dotčených orgánů.

Vyhodnocení námítky: **Námítce se nevyhovuje.**

Odůvodnění: Jedná se o požadavek příslušného dotčeného orgánu. Textová část byla doplněna na základě vyhodnocení projednání, resp. stanoviska DOSS a dohody s ním. Pořizovatel není příslušný zpochybňovat obsah stanoviska dotčeného orgánu.

Námítka H:

Namítající vlastník tímto uplatňuje námitku proti všem částem návrhu ÚP, které přibýly v návrhu ÚP po 1. opakovaném veřejném projednání a týkají se památkové zóny Lensedly a jejího okolí, či mají svůj původ ve stanovisku Odboru kultury a památkové péče Krajského úřadu Středočeského kraje, č. j. 013438/2025/KUSK, ze dne 13. 3. 2025. Namítající vlastník výslovně namítá všechny části návrhu ÚP, které jsou součástí odkazovaného stanoviska.

Namítající vlastník požaduje zcela vypustit všechny uvedené části návrhu ÚP zejména pro jejich nezákonnost, diskriminační povahu a chybějící odůvodnění.

Namítající vlastník výslovně namítá nezákonnost a nepřezkoumatelnost stanoviska Odboru kultury a památkové péče Krajského úřadu Středočeského kraje. č. j. 013438/2025/KUSK, ze dne 13. 3. 2025, která může založit nezákonnost územního plánu a procesu jeho pořizování.

Odůvodnění:

Namítající vlastník výslovně namítá zejména plošné ustanovení zakotvené v kap. f.3 odst. 11 textové části návrhu ÚP:

„V památkové zóně Lensedly a jejím okolí je možné přijímat pouze taková řešení, která nenaruší stávající charakter historické venkovské zástavby.“

Naříkané znění přímo vyplývá z nesouhlasného stanoviska Odboru kultury a památkové péče Krajského úřadu Středočeského kraje, č. j. 013438/2025/KUSK, ze dne 13. 3. 2025, viz:

„Předchozí návrh k veřejnému projednání, nyní v předloženém návrhu zrušeno: V celém řešeném území, je třeba při povolování staveb přijímat pouze taková řešení, která uplatňují v místě obvyklé původní architektonické prvky a materiály, včetně tvaru střech, orientace štítů a proporcí budov.

Požadujeme znovu doplnit do textu, navrhuje všeobecnější formulaci, části nad rámec podrobnosti ÚP

doporučujeme zmínit do Odůvodnění: V celém řešeném území VPZ Lensedly a jejím okolí je třeba při povolování staveb přijímat pouze taková řešení, která navazují na stávající charakter historické venkovské zástavby.

Odůvodnění: Z hlediska zájmů památkové péče je nutné zajistit ochranu VPZ a jejího prostředí před nevhodnými stavebními zásahy, které nerespektují charakter drobné historické tradiční zástavby.“

Namítající vlastník požaduje zcela vypustit uvedenou část návrhu. Jedná se o nezákonné rozšiřování pravomoci dotčeného orgánu, které by nemělo a nesmí být zohledněno v územním plánu. Stanovisko Krajského úřadu Středočeského kraje, č. j. 013438/2025/KUSK, ze dne 13. 3. 2025, je v této části nezákonné a dle namítajícího vlastníka nemá pořizovatel možnost, nýbrž povinnost na tuto skutečnost reagovat, zejména postupem dle ust. § 4 odst. 8 StavZ. Nebude-li pořizovatel reagovat na nezákonné stanovisko, zatíží proces nezákonností. Namítající vlastník proto výslovně namítá nezákonnost a nepřezkoumatelnost závazného stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje v části památkové péče.

Dotčený orgán proto znemožňuje výstavbu, aniž by uvedené jakkoliv posuzoval a odůvodňoval (SIC!).

Uvedený postup je v rozporu se zákonem.

Namítající vlastník uvádí, že kromě jím namítané nezákonnosti a nepřezkoumatelnosti celého ustanovení není ani zřejmé, co je možné subsumovat pod pojem „okolí“. Památkové ochraně podléhá pouze plocha VPZ Lensedly v rozsahu, v jakém je uvedena ve vyhlášce č. 249/1995 Sb., nikoliv její okolí. Otázkou je, jaké plochy jsou v návrhu ÚP považovány za okolí, jedná se o 30 m, 200 m nebo 1 km? Bez ohledu na uvedené se nejedná o zákonný postup dotčeného orgánu, neboť ten se snaží regulovat i ty stavby a části řešeného území, které nejsou dotčeny památkovou ochranou. Již z uvedeného je zřejmé, že by se pořizovatel neměl tímto stanoviskem řídit, neměl by jej respektovat a naopak by na něj měl jako na nezákonné stanovisko reagovat. Jak již bylo uvedeno výše, dle namítajícího vlastníka se v tomto případě nejedná o jeho možnost, ale povinnost reagovat na nezákonné stanovisko.

Ve svém důsledku je stanovisko i protiústavní, neboť porušuje tzv. zásadu enumerativnosti veřejnoprávních pretenzí. Podle té mohou orgány veřejné moci činit jen to, co jim zákon výslovně ukládá nebo dovoluje; jejich práva a pravomoci (pretenze) jsou tedy vyčerpávajícím (enumerativním) způsobem vymezeny zákonem. Dle namítajícího vlastníka je stanovisko přímým porušením a dokonce pak i příkladem porušení této zásady, když stanovisko reguluje „okolí“, v přeneseném slova smyslu proto dotčený orgán (jako správní orgán) reguluje i „okolí“ své pravomoci.

Jedná se o nezákonné rozšiřování pravomoci a namítající vlastník si klade řečnickou otázku, zda by pořizovatel doslova přejal i takové stanovisko dotčeného orgánu, které zcela znemožňuje jakoukoliv výstavbu ve VPZ Lensedly a jeho okolí, neboť bez jakékoliv reakce přejímá i regulaci „okolí“ VPZ Lensedly, které dotčenému orgánu nepřísluší a je zcela bez odůvodnění.

Návrh územního plánu nestanoví řešení, která nenaruší, nebo naopak naruší stávající charakter historické venkovské zástavby. Uvedené znění je vágní a do budoucna lehce zneužitelné dle subjektivních názorů např. pracovníků památkové péče, nebo zastupitelstva obce.

Ze stejných důvodů namítající vlastník výslovně namítá i obdobné plošné ustanovení zakotvené v kap. f.3 odst. 18:

„V ploše BV a SV může být dále vždy umístěna jedna jednoduchá stavba pro bydlení do 80 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky s nejvýše jedním nadzemním podlažím, bez podsklepení, na pozemku rodinného domu, která je se stavbou rodinného domu funkčně spojena a je umístována v odstupové vzdálenosti od hranic pozemků nejméně 2 m, pokud nejde o stavbu pro podnikatelskou činnost a plocha části pozemku schopného vsakovat dešťové vody po jejím umístění bude nejméně 50 % z celkové plochy pozemku rodinného domu; požadavky územního plánu na sklon střechy stavby se nepoužijí. Toto neplatí pro území památkové zóny Lensedly, kde je umístování těchto doplňkových staveb nepřípustné. Další zpřísňující požadavky z hlediska památkové péče a její ochrany nejsou v rozporu s požadavky ÚP (stavba vyhovující podmínkám ÚP ještě nutně neznamená soulad s požadavky památkové péče), soulad s požadavky ÚP nenahrazuje závazné stanovisko orgánu památkové péče.

Týká se zejména kulturních památek a staveb ve vesnické památkové zóně Lensedly.“

Naříkané znění přímo vyplývá z nesouhlasného stanoviska Odboru kultury a památkové péče Krajského úřadu Středočeského kraje, č. j. 013438/2025/KUSK, ze dne 13. 3. 2025, viz:

„Požadujeme úpravu textu v návaznosti na podmínky v předchozí fázi pořizovaného ÚP pro plochy SX – SMÍŠENÉ OBYTNÉ venkovské v památkové zóně. Citujeme nynější znění: „V ploše BV, SV a ZZ může být dále vždy umístěna jedna jednoduchá stavba pro bydlení do 80 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky nejvýše jedním nadzemním podlažím, bez podsklepení, na pozemku rodinného domu, která je se stavbou rodinného domu funkčně spojena a je umístována v odstupové vzdálenosti od hranic pozemků nejméně 2 m, pokud nejde o stavbu pro podnikatelskou činnost a plocha části pozemku schopného vsakovat dešťové vody po jejím umístění bude nejméně 50 % z celkové plochy pozemku rodinného domu; požadavky územního plánu na sklon střechy stavby se nepoužijí“. Odůvodnění: Nově upravený text výroku ruší specifické plochy ve VPZ a nezajišťuje tak jejich

dostatečnou ochranu z hlediska památkové péče. - Nově uvedený text výroku, uvádí odlišné podmínky prostorového uspořádání, týkající se území VPZ“

Namítající vlastník žádá z celého návrhu územního plánu vypustit ty části, které omezují obdobným způsobem stavební činnost v území památkové zóny Lensedly či jejím okolí. Ochrana památkové zóny je individuální s nutností posouzení konkrétního případu a jako taková má být vykonávána nikoliv plošně v rámci en bloc podmínek územního plánu, nýbrž individuálně ve formě závazného stanoviska/rozhodnutí /či jinou zákonnou formou dle zákona č. 20/1987 Sb.

Namítající vlastník má rovněž za to, že zákaz staveb v památkové zóně s výjimkou oplocení a drobných hospodářských staveb není dostatečně odůvodněn ani z hlediska urbanistického, ani z hlediska památkové ochrany, a z návrhu územního plánu nevyplývá, proč by případná výstavba, posuzovaná individuálně v navazujících řízeních, nemohla být regulována standardními nástroji stavebního práva.

Namítající vlastník tímto navrhuje, aby bylo z návrhu územního plánu zcela vypuštěno ustanovení, podle něhož jsou v památkové zóně zahrady a dvory usedlostí nezastavitelné s výjimkou oplocení a drobných hospodářských staveb, a to ve vztahu ke všem funkčním plochám a ke všem částem návrhu ÚP, kde se uvedené omezení objevuje, nikoli pouze k ploše ZZ.

Namítající vlastník žádá, aby regulace v památkové zóně byla nastavena tak, že ochrana památkových hodnot bude řešena prostřednictvím individuálního posouzení v navazujících řízeních, nikoli absolutním a plošným zákazem staveb stanoveným územním plánem.

Území historického jádra obce Lensedly s dochovanými soubory lidové architektury bylo vyhlášeno památkovou zónou vyhláškou Ministerstva kultury č. 249/1995 Sb.

Tato vyhláška však žádné konkrétní podmínky ochrany nestanovila ani při jejím vyhlášení, ani kdykoliv později. Neexistuje ani plán ochrany památkové zóny. Kromě omezení či zásahů do vlastnického práva ke kulturním památkám zákon o státní památkové péči nestanovuje vlastníkům pozemků v uvedených chráněných územích žádné zákazy. Jediná povinnost je upravena v § 14 odst. 2 tohoto zákona, podle které „vlastník nemovitosti, která není kulturní památkou, ale je v památkové rezervaci, v památkové zóně nebo v ochranném pásmu nemovité kulturní památky, nemovité národní kulturní památky, památkové rezervace nebo památkové zóny, je povinen k zamýšlené stavbě, prodejnímu stánku, konstrukci a zařízení pro slavnostní výzdobu a osvětlení budov, jejichž umístění nepřesáhne 30 po sobě jdoucích dnů, změně stavby, terénním úpravám, umístění nebo odstranění zařízení, odstranění stavby, úpravě dřevin nebo udržovacím pracím na této nemovitosti si předem vyžádat závazné stanovisko obecního úřadu obce s rozšířenou působností, není-li tato jeho povinnost podle tohoto zákona nebo na základě tohoto zákona vyloučena.“

Dle rozhodovací praxe NSS, konkrétně např. rozsudku č.j. 7 As 188/2012 – 25, Rozsudek NSS ze dne 13.03.2013, jehož závěry jsou dle namítajícího vlastníka na místě vztáhnout i na pořizování ÚP, platí, že: „Smyslem a účelem památkové ochrany je nepochybně mimo jiné zachování historicky cenných stavebních či jiných strukturních nebo funkčních prvků nemovité kulturní památky v jejich původním provedení, je-li to technicky možné a lze-li to po jejím vlastníkovi s přihlédnutím k poměrům kulturní památky (zejména hygienickým, ekonomickým, provozním a dalším) a s ohledem na její památkový význam spravedlivě požadovat. Nejvyšší správní soud setrvale odmítá v oblasti památkové ochrany neproporcionální praxi orgánů státní památkové péče (srov. rozsudek ze dne 13. 8. 2009, čj. 7 As 43/2009-52). To znamená, že správní orgán musí při rozhodování na úseku státní památkové péče vždy velmi pečlivě vážit, zda omezení vlastnického práva, kterým je i závazné stanovení, jakým způsobem vlastník památkové chráněné nemovitosti smí, či naopak nesmí tuto nemovitost opravit, upravit či přebudovat, je proporcionální veřejnému zájmu na zachování památkové hodnoty dané nemovitosti či lokality, v níž se nachází. Zájem na památkové ochraně je totiž jen jedním z více zájmů veřejných a soukromých, které se střetávají, a tedy si vzájemně konkurují v případech stavebních zásahů do nemovitostí. Vedle zájmu na památkové ochraně dané nemovitosti zde stojí také zcela legitimní zájem vlastníka na jejím ekonomicky udržitelném a dlouhodobě životaschopném využití, jakož i veřejný zájem na účelném uspořádání obcí či jiných míst, v nichž se kulturní památky i plošně památkově chráněná území nachází, z hledisek např. dostupnosti různých služeb, dopravní obslužnosti, přiměřeného pohodlí a obvyklých civilizačních vymožeností obytných budov a jiných aspektů vytvářejících komfortní životní podmínky. Památková ochrana tedy nesmí volit extrémní řešení nezohledňující v potřebné míře i jiné konkurující legitimní zájmy, práva či hodnoty a musí usilovat o co nejmenší omezení vlastnických práv dotčených vlastníků nemovitostí, která ještě vedou k dosažení cíle této ochrany a obстоjí-li v testu proporcionality v užším smyslu. Test proporcionality v užším smyslu může v určitých případech vést k tomu, že zájem na zachování původních prvků kulturní památky bude muset ustoupit jiným zájmům, například nebude-li bez stavebních úprav (dostaveb, přístaveb, změny prostorových dispozic, změny sanitárních a dalších rozvodů, nahrazení původních poškozených prvků stavby replikami aj.) nemovitá kulturní památka s ohledem na současné standardy bydlení či jiné způsoby užívání nemovitostí (tedy i se zohledněním ekonomických nákladů na stavební úpravy a ekonomické udržitelnosti běžného fungování nemovitosti)

provozovatelná.).“

Namítající vlastník závěrem namítá, že uvedené a námitkou napadené části ÚP nejsou proporcionální.

Ochrana památkové zóny se uskutečňuje individuálně, nikoliv plošně. Absolutní zákaz v ÚP nahrazuje závazné stanovisko.

Namítající vlastník nechápe důvod této regulace, neboť návrh územního plánu nijak srozumitelně nevysvětluje, proč je nutné v památkové zóně plošně a bez výjimek omezovat práva vlastníků bez možnosti individuálního posouzení, když ochrana památkových hodnot je již zajištěna samostatnými právními předpisy a (rozhodovací či posuzovací) činností orgánů památkové péče.

Namítající vlastník má za to, že návrh územního plánu tímto ustanovením nepřiměřeně supluje památkovou ochranu, a to způsobem, který je neodůvodněně přísnější, než vyžaduje ochrana památkových hodnot území. Územní plán by měl stanovit základní koncepční rámec, nikoli zavádět absolutní zákazy bez možnosti individuálního posouzení.

Namítající vlastník dále namítá, že napadené ustanovení je formulováno příliš obecně a paušálně, bez vazby na konkrétní funkční plochy a bez možnosti zohlednit rozdílné situace jednotlivých pozemků. Takový přístup je v rozporu se zásadou proporcionality a minimalizace zásahů do vlastnických práv.

Namítající vlastník považuje uvedené ustanovení za nepřiměřeně restriktivní zásah do vlastnických práv, neboť v památkové zóně zavádí přísné restrikce, a to paušálně, bez ohledu na konkrétní charakter pozemku, jeho velikost, polohu, vazbu na stávající zástavbu či reálný dopad na památkové hodnoty území.

Vyhodnocení námítky: **Námítce se nevyhovuje.**

Odůvodnění: Jedná se o požadavek příslušného dotčeného orgánu. Textová část byla změněna na základě vyhodnocení projednání, resp. stanoviska DOSS a dohody s ním. Pořizovatel není příslušný zpochybňovat obsah stanoviska dotčeného orgánu.

Námítka CH:

Namítající vlastník nesouhlasí se změnou provedenou po 1. opakovaném veřejném projednání, spočívající ve změně plochy změny v krajině K.ZK2 (stabilizace krajinné zeleně) na namítajícím vlastníkem vlastněných pozemcích parc. č. 1277 a 1274 v k. ú. Lensedly. Namítající vlastník souhlasí s vypuštěním plochy změny v krajině K.ZK2, nesouhlasí však, že u pozemku parc. č. 1274 došlo ke změně na plochu s rozdílným způsobem využití MU. Namítající vlastník požaduje zařadit vlastněný pozemek parc. č. 1274 v k. ú. Lensedly do plochy s rozdílným způsobem využití AL – trvalé travní porosty, což bude v souladu se současným užíváním pozemků.

Odůvodnění: Namítající vlastník opět namítá, že uvedené řešení nezohledňuje skutečný stav na dotčeném pozemku. Namítající vlastník žádá o odstranění plochy s rozdílným způsobem využití MU z jeho pozemku par. č. 1274 v k. ú. Lensedly.

Na pozemcích prokazatelně probíhá intenzivní zemědělská prvovýroba, jak sám zpracovatel ÚP při šetření mohl zjistit, neboť se zmínil o chovu ovcí na veřejném projednání dne 10. 3. 2025.

Zařazení pozemků do ploch s rozdílným způsobem využití MU znemožňuje intenzivní formy hospodaření a je tedy toto označení v rozporu se současným využíváním uvedených pozemků. Jedná se o neodůvodněný zásah a změnu využití pozemků v rozporu s jejich dosavadním využitím, které je způsobilé dát vzniku velkých škod.

Namítající vlastník požaduje zařadit pozemek parc. č. 1274 v k. ú. Lensedly do plochy s rozdílným způsobem využití AL – trvalé travní porosty, což bude v souladu se současným užíváním pozemků.

Vyhodnocení námítky: **Námítce se nevyhovuje.**

Pozemek parc. č. 1274 v k.ú. Lensedly je dle ÚP vymezen v nezastavěném území ve funkční ploše MU (smíšené nezastavěného území všeobecné), neboť je dle KN veden jako „*zamokřená plocha*,“ což odpovídá smíšeným všeobecným plochám nikoli trvale travnímu porostu. Hlavní regulativ plochy MU umožňuje neintenzivní formy hospodaření (tj. včetně sečení) v návaznosti na okolní trvale travní porost. Regulativy plochy MU zároveň nezakazují změnu druhu pozemku na trvale travní porost. Pozemek parc. č. 1274 je součástí ploch nezastavěného území (NS) v návrhu ÚP již od roku 2018.

Vlastník provozuje hospodaření na pozemku, jehož zařazení v katastru nemovitostí (KN) dlouhodobě ponechává jako druh pozemku „*zamokřená plocha*,“ ačkoli měl a má možnost zápis v KN změnit.

Námítka I:

Namítající vlastník tímto namítá části návrhu ÚP týkající se prostupnosti krajinou, které jsou dle něho zjevně nesprávné a žádá tímto o nápravu.

Odůvodnění: Dle str. 24 textové části (odůvodnění):

„...Poslední plochou ve II. třídě jsou plochy změny v krajině – PK2 – PK4, reálně se ale jedná o obnovu historických

cest, které byly v rámci reorganizace zemědělství dříve rozorány, ale katastrálně zůstaly.

Identicky se pak objevují součásti půdních celků, ale jsou i dnes reálně využívány jako zemědělské a turistické cesty k prostupnosti krajinou. Jejich zařazení do II. třídy ochrany ZPF tak neodpovídá realitě.“

Namítající vlastník nesouhlasí s uvedenou částí návrhu ÚP, neboť se dle něho jedná o nepravdivé tvrzení.

Některé návrhové plochy ve skutečnosti neslouží k prostupnosti krajiny. Tvrzení o prostupnosti krajiny je v tomto případě dle namítajícího vlastníka účelové.

Plocha změny v krajině K.PK3 není využívána jako zemědělská či turistická cesta. Nejde o turisticky značenou trasu. Jde o součást ohrazeného pastevního půdního bloku (pastevního areálu) s chovem zvířat (celoročním). Tak, jak je cesta po orné půdě navržena, končí na hranici katastru obce Ondřejov, a to bez reálného pokračování, průchod není realizovatelný. Tvrzení o tom, že slouží k prostupnosti krajiny, je ryze účelové. Namítající vlastník uvedené snahy opět musí vnímat jako pokračování snahy současného vedení obce a zastupitele J. Honce (předsedy mysliveckého spolku) znemožnit fungující pastevní areál, kdy některé osoby se zřejmě neštítí využít k těmto účelům návrh územního plánu.

Pozemky, které mají být nově součástí ploch změn v krajině K.PK2 – K.PK4 jsou dle katastru nemovitostí zemědělskými pozemky a jejich ochrana jako ZPF odpovídá realitě a má být jako ZPF chráněna.

Celkem plochy změny v krajině označené jako K.PK1 – K.PK4 zahrnují plochu 0,7860 ha zemědělské půdy pod ochranou ZPF, která má být změněna na komunikace, nemá sloužit zemědělské výrobě a neslouží tvrzené prostupnosti krajiny. K tomu třeba připočíst plochu Z.DS2 o výměře 0,0820 ha zemědělské půdy pod ochranou ZPF, která má být rovněž změněna na komunikaci, často za účelem pohodlnějšího přístupu některých občanů.

Namítající vlastník dále dodává, že v návrhu ÚP pro veřejné projednání nebyla plocha změny v krajině označená jako K.PK2 uvedena. Ve spisu k návrhu ÚP není uvedena žádná žádost či námitka, na základě nichž by byla do návrhu ÚP tato plocha zanesena.

Vymezení MU pouze formálně deklaruje „prostupnost“, ale funkčně ji nezajišťuje. Na TTP tak nepřiměřeně omezuje zemědělské hospodaření, aniž by vznikl reálný benefit (žádaná prostupnost mimo katastr). ÚP má podle vlastního textu „zajišťovat návaznost na prvky v širších vztazích“. Pokud návaznost chybí, vymezení např. K.PK3 neplní účel a je nepřiměřené. K.PK3 je nefunkční koridor bez reálné kontinuity. Zatěžuje TTP, ale nepřináší veřejný prospěch, tj. prostupnost. Namítající vlastník požaduje z návrhu ÚP zcela vypustit.

Vyhodnocení námítky: Námitce se nevyhovuje.

Plochy označené jako K.PK1 – K.PK4 patří do funkční plochy MU (smíšené nezastavěného území všeobecné), nikoli do ploch pro dopravní infrastrukturu. Zároveň se nejedná o veřejně prospěšné stavby (VPS) s možností vyvlastnění. Bez souhlasu vlastníka nemůže na jeho pozemcích a plochách vzniknout žádná stavba nebo terénní úprava. Cyklostezky, pěší stezky, hipostezky, cyklotrasy, hipotrasy, dopravní infrastruktura a pěší propojení patří mezi podmíněné využití plochy MU, a to za podmínky, že nedojde k narušení či omezení retenčních, protierozních, ekostabilizačních a krajinnotvorných funkcí (např. plošné kácení dřevin, objemné terénní úpravy). Územní plán realizaci těchto cest vlastníkům nenařizuje, ale umožňuje. Namítající nevlastní všechny pozemky v plochách K.PK1 – K.PK4 a ÚP umožňuje obnovit prostupnost územím těm vlastníkům, kteří o to budou mít zájem (např. obec Kaliště). Územní plán je koncepční dokument, a tedy zcela samozřejmě navrhuje obnovení prostupnosti krajinou v logických návaznostech bez ohledu na aktuální majetkoprávní vztahy – ty jsou zohledněny tím, že jsou využity pozemky takto historicky oddělené. Pokračování K.PK3 v katastrálním území Ondřejov u Prahy bude řešeno v rámci územně plánovací dokumentace Ondřejova. Úkolem územního plánu Kaliště je tuto návaznost připravit na jím řešeném území. Prostupnost krajinou je ve veřejném zájmu a důležitým cílem územního plánování.

Námitka J:

Namítající vlastník nesouhlasí s existencí hipostezek a hipotras na zemědělských pozemcích.

Namítající vlastník dále namítá, že územní plán nevyhovuje původní koncepci, ale ve skutečnosti se koncepce mezi veřejným projednáním a opakovaným veřejným projednáním změnila. Uvedené však nebránilo pořizovateli územní plán projednat v opakovaném veřejném projednání, přestože se jedná o návrh nový.

Odůvodnění: Namítající vlastník vnímá novou existenci hipostezek a hipotras jako snahu o přetváření území obce Kaliště ve prospěch podnikatelské činnosti starostky obce – chov koní a jízda na koních, k čemuž mají sloužit navržené plochy změn. Využití pro hipotrasy je uvedeno i na všech zemědělských i lesních pozemcích návrhu ÚP na rozdíl od návrhu ÚP projednávaného v roce 2022, kde v žádných plochách hipostezky a hipotrasy uvedeny nebyly. Uvedené využití přitom není přímo slučitelné se zemědělskými pozemky, na nichž probíhá zemědělská prvovýroba a pozemky jsou za tímto účelem často oplocovány.

Ve spisu vedeném k návrhu ÚP přitom není založen žádný podklad, na základě kterého by se měl v tomto smyslu nový návrh ÚP upravovat. Namítající vlastník proto namítá, že hipostezky a hipotrasy jsou v rozporu s koncepcí územního plánu, která se ve skutečnosti změnila po veřejném projednání.

I tento případ potvrzuje, že se nejedná o návrh ÚP pro opakované veřejné projednání, ale podklad pro

projednávání úplně nového návrhu územního plánu s novou textovou a grafickou částí, která neodpovídá koncepci, která byla navíc rovněž změněna.

Vyhodnocení námítky: **Námítce se nevyhovuje.**

Hipostezky a hipotrazy nejsou konkrétně vymezovány, v krajinných plochách se jedná o podmíněně přípustné využití, stejně jako např. cyklostrasy a cyklostezky. ÚP je pouze umožňuje (tzn. jejich realizaci nenařizuje). Územní plán standardně obsahuje jak pěší cesty a cyklotrasy (a stezky), tak hipotrazy (a stezky), jelikož je snahou vyhovět a umožnit využívat krajinu všem skupinám návštěvníků. Podmíněná funkce hipostezky a trasy není v ÚP Kaliště nijak výjimečná v porovnání s jinými územními plány. Hypotetická realizace hipostezky (a dalších) v krajině podléhá povolení záměru.

Námítka K:

Namítající vlastník nesouhlasí s vymezením plochy s rozdílným způsobem MU zasahující zejména pozemky parc. č. 815/17, 850/20, 816/16, 815/13 v k. ú. Lensedly, stejně tak nesouhlasí s existencí plochy změny v krajině K.PK1.

Odůvodnění: Namítající vlastník nesouhlasí s vymezením plochy MU na výše uvedených pozemcích, ani s existencí plochy změny a žádá, aby územní plán neobsahoval ani plochu změny v krajině K.PK1, ani plochu MU vymezenou zejména na pozemcích parc. č. 815/17, 850/20, 816/16, 815/13 v k.ú. Lensedly. Jedná se o zemědělské pozemky, které požívají ochranu ZPF. Namítající vlastník požaduje, aby byly pozemky součástí plochy s rozdílným způsobem využití AL.

Nesouhlas a námítka dává namítající vlastník z toho důvodu, že pozemky v této lokalitě jsou zapsány v nálezkové databázi silně ohrožených živočichů (potvrzeno Stanoviskem Krajského úřadu Středočeského kraje k podstatné úpravě návrhu územního plánu Kaliště, č. j. 162463/2024/KUSK ze dne 20. 1. 2025). Dle návrhu ÚP jsou jako podmíněně přípustné využití cyklostezky, hipostezky, pěší stezky, dopravní infrastruktura, tedy zpevněné cesty, jak je stanoveno ve vymezení použitých pojmů.

Uvedené využití je v rozporu s existencí silně ohrožených živočichů.

Vyhodnocení námítky: **Námítce se nevyhovuje.**

Pozemky parc. č. 816/16 a 850/20 v k.ú. Lensedly zůstávají vymezeny v návrhové funkční ploše MU (smíšené nezastavěného území všeobecné), lokalita K.PK1 s podmínkami: „zachování zpřístupnění chatové osady, komunikace musí být provedena jako zpevněná mechanicky zpevněným kamenivem, nesmí být kryta žádnou souvislou zpevněnou vrstvou; její dimenze musí odpovídat pouze lehkému zatížení osobními vozidly, zbylá část plochy nesmí být zpevněna.“ Plocha MU bylo v rámci procesu pořizování ÚP odsouhlasena dotčeným orgánem. Veřejně prospěšná stavba (původně označená jako VD.DS1) byla z návrhu vypuštěna.

Cílem návrhu je umožnit (neznemožnit) případné umístění sporné přístupové cesty v budoucnu, pokud by došlo k dohodě, a to v přijatelných parametrech. Územní plán výstavbu komunikace nenařizuje a návrh veřejně prospěšné stavby zde byl zrušen. Územní plán nenahrazuje řešení občanských sporů, nýbrž řeší a navrhuje urbanistickou koncepci. Umožnění přístupu ke sportovní rekreačnímu areálu osady je v souladu s cíli a úkoly územního plánování.

Zařazení pozemků do funkční plochy MU bylo provedeno na základě námitek ve fázi opakovaného veřejného projednání (viz námítka č. 53). Plocha MU odpovídá požadavku na zpřístupnění lokality chatové osady. Zpřístupnění je podpořeno rozhodnutím soudu, kdy plocha MU lépe odpovídá požadavku na nezbytnou přístupovou cestu pro osobní vozy a pěší. Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství a Městský Úřad v Říčanech, Odbor životního prostředí ve svých stanoviscích k 2.opakovanému veřejnému projednání s návrhem ÚP v tomto znění souhlasili a nemají připomínky.

Námítka L:

Namítající vlastník namítá mimo jiné nesprávnost a nezákonnost textové části návrhu ÚP, konkrétně bodu 9 na str. 17 textové části výroku návrhu územního plánu, která byla nově doplněna. Uvedené doplnění je navíc zcela bez odůvodnění a vyplývá z nezákonného a nepřezkoumatelného stanoviska dotčeného orgánu (viz nezákonné stanovisko Odboru kultury a památkové péče Krajského úřadu Středočeského kraje. č.j. 013438/2025/KUSK ze dne 13. 3. 2025).

Namítající vlastník dále namítá i nesprávnost a nezákonnost řízení, pokud na základě napadaného doplnění nedojde k vyvolání rozporu dle ust. § 4 odst. 8 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, či jiné vhodné reakci na nezákonné stanovisko Odboru kultury a památkové péče Krajského úřadu Středočeského kraje. č.j. 013438/2025/KUSK ze dne 13. 3. 2025, (k tomu více v rámci odůvodnění dalších námitek).

Namítající vlastník požaduje, aby byly námítkou napadené části z návrhu ÚP zcela vypuštěny.

Odůvodnění: Namítajícím vlastníkem napadené části textu návrhu konkrétně stanoví:

Bod 9 na straně 17 textové části (výroku):

„V památkové zóně Lensedly mohou být OZE (fotovoltaická zařízení) umístěny pouze výjimečně, za předpokladu, že jejich umístění nenaruší kulturně historické hodnoty vesnické památkové zóny, a to včetně významných pohledů z okolí i dálkových pohledů. Umísťování těchto zařízení je přípustné pouze na objektech méně památkově hodnotných.“

Namítající vlastník namítá u bodu 9 jednak jeho vágnost a nepřezkoumatelnost, jednak vnitřní rozpornost se zbytkem návrhu územního plánu, konkrétně pak např. podmínkami přípustnosti a hlavním využitím stanoveným pro plochu VD.

Vágnost namítající vlastník spatřuje především v nejasném vymezení pojmu „významné pohledy z okolí i dálkových pohledů“. Návrh územní dokumentace nikterak blíže nespecifikuje, co se tímto pojmem rozumí, ani kdo a na základě jakých kritérií určí, co pod tyto významné pohledy spadá. Takto široké a nejasně vymezené ustanovení by lehce umožňovalo jej zneužít při zamezování realizace stavebních záměrů v povolenacích řízeních. Vnitřní rozpornost namítající vlastník spatřuje ve skutečnosti, že uvedené ustanovení návrhu ÚP významně omezuje umístění OZE ve VPZ, a to za účelem nenarušení kulturně historické hodnoty vesnické památkové zóny, včetně již zmíněných významných pohledů z okolí i dálkových pohledů. I přes již výše namítanou vágnost tohoto pojmu lze spatřovat rozpor tohoto požadavku s nově přípustnými podmínkami využití stanovenými pro plochu VD, jenž leží na hranici se VPZ. Návrh ÚP nově připouští na ploše VD zastavěnost pozemku až 50 %, kdy přípustná výška staveb je až 9 m.

Takového návrhem územního plánu přípustné stavby by nepochybně narušilo „významné pohledy z okolí i dálkových pohledů“ v mnohem výraznějším rozsahu, než případně stavby OZE.

Nad rámec uvedeného považuje namítající vlastník rovněž nezbytné podotknout, že již v současném stavu se v dané ploše nachází stavba kravína a objemově dominantních „skladováků“, které nepochybně zasahují do „významných pohledů z okolí i dálkových pohledů.“ Rovněž namítající vlastník poukazuje na skutečnost, že hlavní využití plochy je ve vedení jako odpadové hospodářství. Lze tak rozumně předpokládat, že hromady odpadů a častý hluk, který odpadové hospodářství doprovází, rovněž bude narušovat život ve VPZ.

Vnitřní rozpornost lze rovněž spatřovat v rozsáhlé ploše VZ v těsné blízkosti dálnice D1, kdy v této ploše může vzrůst zastavěnost až na 50% stavbami dosahujícími výše až do 12m – když nyní rovněž objemově dominantní a nepřehlédnutelná stavba ocelokolny dominuje téměř všem pohledům na VPZ.

Pohledy na VPZ zajisté také naruší přípustné stavby v ploše Z.08, která připouští zastavěnost do 20% stavbami dosahujícími výše až 8m.

Návrh ÚP tedy v okolí VPZ připouští stavby, které nepochybně naruší „významné pohledy“, přestože v samotné ploše VPZ striktně zakazuje obdobné, ne-li méně invazivní stavby. Dle namítajícího vlastníka tak jde o vnitřní rozporuplnost návrhu ÚP, kdy jím připouštěné záměry a účely využití přímo narušují stanovené cíle okolních ploch.

Navíc uvedené omezení využití OZE jde proti cílům stanoveným Politikou územního rozvoje ČR, Státní energetickou koncepcí i klimatickými závazky ČR, které naopak podporují rozvoj obnovitelných zdrojů v území. Návrh územního plánu tak vytváří nepřiměřené bariéry pro výstavbu technologií, jež jsou v přímém souladu s veřejným zájmem a slouží k realizaci stanovených environmentálních cílů.

Namítající vlastník z výše uvedených důvodů požaduje zrušení výše uvedeného textu v celém rozsahu.

Namítající vlastník považuje uvedené ustanovení za nepřiměřeně restriktivní zásah do vlastnických práv, neboť v památkové zóně zavádí přísné restrikce, a to paušálně, bez ohledu na konkrétní charakter pozemku, jeho velikost, polohu, vazbu na stávající zástavbu či reálný dopad na památkové hodnoty území.

Vyhodnocení námítky: **Námítce se nevyhovuje.**

Odůvodnění: Jedná se o požadavek příslušného dotčeného orgánu. Textová část byla změněna na základě vyhodnocení projednání, resp. stanoviska DOSS a dohody s ním. Pořizovatel není příslušný zpochybňovat obsah stanoviska dotčeného orgánu.

Námítka M:

Namítající vlastník dále uplatňuje námitku proti textu uvedenému u podmínek využití plochy s rozdílným způsobem využití SV – smíšené obytné venkovské, konkrétně proti bodu 8. části prostorového uspořádání, další regulace, viz: „veškeré výše uvedené podmínky na území VPZ Lensedly jsou dále doplněny požadavkem respektovat historický charakter tradiční venkovské zástavby a parcelace a její prostorové uspořádání.“

Namítající vlastník požaduje uvedenou část prostorového uspořádání, další regulace plochy s rozdílným způsobem využití SV z návrhu ÚP zcela vypustit. Opět se jedná o nezákonnost, kterou do ÚP převzal pořizovatel z nezákonného a nepřezkoumatelného stanoviska Odboru kultury a památkové péče Krajského úřadu

Středočeského kraje. č.j. 013438/2025/KUSK ze dne 13. 3. 2025.

Odůvodnění: Ponechání textu v návrhu ÚP, který plošně zakazuje některé druhy staveb a zařízení ve VPZ Lensedly, zakládá rozpor s ustanovením § 14 zákona č. 20/1987 Sb., a § 149 správního řádu, vykazuje znaky nepřiměřeného zásahu do vlastnického práva a může splňovat podmínky pro zrušení opatření obecné povahy správním soudem včetně možných důsledků v rovině náhrady škody.

Jedná se o opětovně namítané rozšiřování pravomoci dotčeného orgánu a zcela nepřezkoumatelnou podmínku pro splnění souladu s územním plánem.

Územní plán nijak nedefinuje „historický charakter tradiční venkovské zástavby a parcelace a její prostorové uspořádání“. Jedná se o neurčitý pojem, který není návrhem územního plánu nijak přiblížen a zcela absentuje odůvodnění toho, proč je uvedena část součástí návrhu ÚP, přestože přináší významné omezení vlastnických práv dotčených vlastníků. Namítající vlastník je proto bez odůvodnění postaven do pozice, kdy se má bránit části ÚP zasahující do jeho práv, aniž by měl vůbec možnost znát důvody, které vedly k tomu, že se musí bránit. Namítající vlastník namítá, že s odkazem na takto neurčitý pojem může docházet k zamítnutí jakýchkoliv záměrů.

Vlastník opět namítá, že soudní praxe umožňuje omezení vlastnického práva, avšak územní plán musí mít ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a případné omezení vlastníka má být činěno jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle. Tomuto požadavku se návrh ÚP protíví.

Ochrana památkové zóny se uskutečňuje individuálně, nikoliv plošně. Absolutní zákaz v ÚP nahrazuje závazné stanovisko.

Vlastník nechápe důvod této regulace, neboť návrh územního plánu nijak srozumitelně nevysvětluje, proč je nutné v památkové zóně u plochy s RZV SV plošně a bez výjimek omezit umístování staveb, když ochrana památkových hodnot je již zajištěna samostatnými právními předpisy a (rozhodovací či posuzovací) činností orgánů památkové péče.

Namítající vlastník má za to, že návrh územního plánu tímto ustanovením nepřiměřeně supluje památkovou ochranu, a to způsobem, který je neodůvodněně přísnější, než vyžaduje ochrana památkových hodnot území. Územní plán by měl stanovit základní koncepční rámec, nikoli zavádět absolutní zákazy bez možnosti individuálního posouzení.

Namítající vlastník dále namítá, že napadené ustanovení je formulováno příliš obecně a paušálně, bez vazby na konkrétní funkční plochy a bez možnosti zohlednit rozdílné situace jednotlivých pozemků. Takový přístup je v rozporu se zásadou proporcionality a minimalizace zásahů do vlastnických práv.

Namítající vlastník považuje uvedené ustanovení za nepřiměřeně restriktivní zásah do vlastnických práv, neboť v památkové zóně zavádí přísné restrikce, a to paušálně, bez ohledu na konkrétní charakter pozemku, jeho velikost, polohu, vazbu na stávající zástavbu či reálný dopad na památkové hodnoty území.

Vyhodnocení námítky: **Námítce se nevyhovuje.**

Odůvodnění: Jedná se o požadavek příslušného dotčeného orgánu. Textová část byla změněna na základě vyhodnocení projednání, resp. stanoviska DOSS a dohody s ním. Pořizovatel není příslušný zpochybňovat obsah stanoviska dotčeného orgánu.

Námítka č. 75 - č.ev. 33894/2026, doručena dne 21.1.2026

autor námítky: Ing. Jana Havlíčková

pozemek dotčený námítkou: parc. č. st. 55/1, 816/16, 850/20, 918/7, 1349/1 v k. ú. Lensedly

obsah námítky: rozděleno na námítky A-I

S odkazem na rozhodovací praxi NSS je namítající vlastník toho názoru, že z důvodu přímého dotčení jeho práv hned několika způsoby (viz níže) je oprávněn podat námítky proti jakékoliv části návrhu územního plánu. Souběžně je pak namítající vlastník toho názoru, že mu svědčí právo podat námítku či připomínku k jakékoliv části návrhu územního plánu. Kaliště pro 2. opakované veřejné projednání, neboť územní plán prošel od veřejného projednání konaného v roce 2022 kompletní změnou, kdy je zcela nová textová část, včetně pozměněné koncepce, shodný závěr platí i pro výkresy. Jedná se proto o *sensu lato* nový návrh územního plánu, který však vstupuje a je vlastníkům pozemků a staveb dotčených návrhem řešení představován až v rámci (opakovaného) veřejného projednání. Dle namítajícího vlastníka proto nelze jinak, než trvat na možnosti namítnout jakoukoliv část návrhu územního plánu, neboť kompletní změna textová či výkresové části neznamená nic jiného než podstatnou úpravu celého návrhu územního plánu.

Vyhodnocení námítky: **Námítka je bezpředmětná.**

Odůvodnění: Územní plán je pořizován v souladu se stavebním zákonem (dle zákona č. 183/2006 Sb., a to ve smyslu zákona č. 283/2021 Sb.). Během opakovaného veřejného projednání mohl každý uplatnit připomínky a vlastníci pozemků námítky. Návrh ÚP byl v rámci opakovaného veřejného projednání projednáván v rozsahu všech úprav. Všichni se mohli k těmto úpravám vyjádřit a nikdo tak nebyl krácen na svých právech. Nebyla změněna koncepce návrhu ÚP, ani rozsah zastavitelných ploch, tedy nebyl důvod zahajovat nový proces pořízení ÚP. Mezi lety 2021 a 2024 nastala změna vyhlášky, proto je obsah textu jiný.

Tato námítka však byla podána ke 2. opakovanému veřejnému projednání, kdy se návrh ÚP projednával v rozsahu úprav po opakovaném veřejném projednání, nikoli veřejném projednání (4/2022).

obsah námítky A:

Přes pozemky ve vlastnictví namítajícího vlastníka, konkrétně pozemky parc. č. 816/16 a 850/20 v k. ú. Lensedly, je nově vyznačena plocha změny v krajině K.PK1, plocha MU – smíšené nezastavitelného území všeobecného. V části e 3. návrhu ÚP, Plochy změn v krajině (str. 12) je u označení plochy K.PK1 uvedeno: „zachování zpřístupnění chatové osady, komunikace musí být proveden jako zpevněná mechanicky zpevněným kamenivem, nesmí být kryta žádnou souvislou zpevněnou vrstvou, její dimenze musí odpovídat pouze lehkému zatížení osobními vozidly, zbylá část plochy nesmí být zpevněna.“

Namítající vlastník namítá, že uvedená cesta k zajištění soukromých rekreačních zálib některých vlastníků okolních staveb je v rozporu s funkcí pozemků, které jsou součástí zemědělského půdního fondu a jako takové požívají ochrany.

Namítající vlastník namítá a rozporuje uvedené řešení. Namítající vlastník žádá, aby návrh územního plánu neobsahoval na jeho pozemcích parc. č. 816/16, 850/20 v k. ú. Lensedly plochu změny v krajině K.PK1 a pozemky byly v plném rozsahu součástí plochy s rozdílným způsobem využití AL – trvalý travní porost.

Odůvodnění námítky:

Dle namítajícího vlastníka by návrh územního plánu neměl plochu změny v krajině K.PK1 vůbec obsahovat hned z několika důvodů.

Předně proto, že rozhodnutím Městského úřadu v Říčanech, č. j. 51477/2025 – MURI/OSÚ/19, ze dne 3. 3. 2025, jsou „terénní úpravy a započatá stavba komunikace“, na pozemcích parc. č. 816/16 a 850/20 v k. ú. Lensedly, černému stavebníkovi, tj. Osadě Šacung, z.s., nařizeny k odstranění. Na pozemcích parc. č. 816/16 a 850/20 v nedávné minulosti provedla Osada Šacung, z.s. nepovolené terénní úpravy a započala se stavbou komunikace, a to bez vědomí a souhlasu vlastníka dotčených pozemků. Stavební úřad v Říčanech Osadě Šacung, z.s. rozhodnutím ze dne 3. 3. 2025 nařídil nepovolené terénní úpravy a započatou stavbu komunikace na předmětných pozemcích odstranit (č. j. 51477/2025-MURI/OSÚ19). Toto rozhodnutí bylo odvolacím orgánem dne 21. 7. 2025 potvrzeno (č. j. 096254/2025/KUSK) a je pravomocné.

Jakékoliv převedení pozemků parc. č. 816/16 a 850/20 v k. ú. Lensedly pro nezemědělské účely by vyžadovalo závazné stanovisko orgánu ochrany ZPF, přičemž namítající vlastník pozemků nemá zájem o zahájení jakéhokoliv řízení směřujícího k odnětí těchto pozemků ze ZPF. Namítající vlastník nesouhlasí s tím, aby návrh ÚP předjímal postup, o kterém vlastník ani neuvažuje. Jakékoliv úvahy o dopravním využití pozemků jsou proto nepřijatelné a neproveditelné. Navrhovaná změna je v rozporu se zákonnými podmínkami ochrany ZPF, v rozporu s vůlí vlastníka pozemků a je zcela nepotřebná, protože přístup je zajištěn věcným břemenem. Vlastník požaduje vyřadit pozemky parc. č. 816/16 a 850/20 v k. ú. Lensedly z navržené plochy MU a odstranit označení K.PK1. Namítající vlastník požaduje zachovat stávající funkční využití pozemků jako plochy zemědělské AL (stejně tak, jak sousední zemědělské pozemky), nerealizovat na uvedených pozemcích žádné nové dopravní či jiné urbanizační záměry, které by znamenaly odnětí ze ZPF.

Průjezd přes zemědělské pozemky parc. č. 816/16 a 850/20 v k. ú. Lensedly do Osady Šacung je předmětem dlouhodobých sporů mezi namítajícím vlastníkem a osadníky, v současné době je však zajištěn (viz níže).

Namítající vlastník pak považuje za nešťastné a samozřejmě i nesprávné, když se tento spor promítá do návrhu územního plánu. Namítající vlastník si pak klade řečnickou otázku, zda je uvedený stav náhodou, zvláště za situace, kdy je místostarosta obce, tj. Radim Sklenář, zároveň členem Osady Šacung. Radim Sklenář je navíc dle textové části návrhu ÚP i pověřený zastupitel pro ÚP: viz str. 2 textové části návrhu ÚP: „Na zasedání zastupitelstva dne 2. 10. 2024 byl určeným zastupitelem pro ÚP zvolen p. Radim Sklenář.“

Namítající vlastník pak uvádí, že není zřejmé, z jakého důvodu není v lokalitě výskytu silně chráněných živočichů zakreslen biokoridor, či jiná ochrana.

Není ani zřejmé, na základě jakých skutečností došlo ke změně návrhu ÚP u uvedených pozemků.

Vyhodnocení námítky: **Námítce se nevyhovuje.**

Pozemky parc. č. 816/16 a 850/20 v k.ú. Lensedly zůstávají vymezeny v návrhové funkční ploše MU (smíšené

nezastavěného území všeobecně), lokalita K.PK1 s podmínkami: „zachování zpřístupnění chatové osady, komunikace musí být provedena jako zpevněná mechanicky zpevněným kamenivem, nesmí být kryta žádnou souvislou zpevněnou vrstvou; její dimenze musí odpovídat pouze lehkému zatížení osobními vozidly, zbylá část plochy nesmí být zpevněna.“ Plocha MU bylo v rámci procesu pořizování ÚP odsouhlasena dotčeným orgánem. Veřejně prospěšná stavba (původně označená jako VD.DS1) byla z návrhu vypuštěna.

Cílem návrhu je umožnit (neznemožnit) případné umístění sporné přístupové cesty v budoucnu, pokud by došlo k dohodě, a to v přijatelných parametrech. Územní plán výstavbu komunikace nenařizuje a návrh veřejně prospěšné stavby zde byl zrušen. Územní plán nenahrazuje řešení občanských sporů, nýbrž řeší a navrhuje urbanistickou koncepci. Umožnění přístupu ke sportovní rekreačnímu areálu osady je v souladu s cíli a úkoly územního plánování.

Zařazení pozemků do funkční plochy MU bylo provedeno na základě námitek ve fázi opakovaného veřejného projednání (viz námítky č. 26, 53). Plocha MU odpovídá požadavku na zpřístupnění lokality chatové osady. Zpřístupnění je podpořeno rozhodnutím soudu, kdy plocha MU lépe odpovídá požadavku na nezbytnou přístupovou cestu pro osobní vozy a pěší. Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství a Městský Úřad v Říčanech, Odbor životního prostředí ve svých stanoviscích k 2.opakovanému veřejnému projednání s návrhem ÚP v tomto znění souhlasili a nemají připomínky.

obsah námítky B:

Namítající vlastník namítá chybné zakreslení hranic vesnické památkové zóny Lensedly (VPZ).

Namítající vlastník tímto žádá, aby návrh územního plánu napravit nesprávné vymezení hranic vesnické památkové zóny Lensedly (VPZ) ve všech svých částech (textové i výkresové) a byl tak v souladu se zněním vyhlášky č. 249/1995 Sb. Bez provedení této změny bude územní plán trpět nezákonností.

Odůvodnění:

Namítající vlastník nesouhlasí s chybným zakreslením VPZ tak, jak je uvedena ve výkresové části návrhu územního plánu, kde je do VPZ zakreslen pozemek ve vlastnictví namítajícího vlastníka, který však není součástí VPZ.

Dle vyhlášky ministerstva kultury č. 249/1995 Sb. o prohlášení území historických jader vybraných obcí a jejich částí za památkové zóny (dále i jen „vyhláška“), konkrétně její přílohy, nejsou pozemky parc. č. 918/2, 921/3 ani 1349/1 v k. ú. Lensedly uvedeny jako pozemky, jejichž hranice by vymezovaly VPZ, tedy tyto pozemky nejsou součástí VPZ Lensedly.

Vyhláška ve svém ust. § 2 doslova uvádí: „*Hranice územních zón a jejich rozsahu jsou vymezeny v příloze této vyhlášky a jsou graficky vyznačeny v mapách...*“, nicméně jakékoliv grafické vyznačení v mapách musí vycházet ze znění vyhlášky č. 249/1995 Sb., a nemůže do grafického vyznačení zahrnovat pozemky, či jejich části, které vyhláška neuvádí. Grafické vyznačení není nedílnou součástí vyhlášky, nebylo zveřejněno ve sbírce zákonů a zásadně neodpovídá textu (vyjmenovaným parcelním číslům pozemků) uvedeném ve vyhlášce.

Nesprávné a vyhlášce neodpovídající grafické znázornění VPZ Lensedly nemůže být podkladem pro zakres VPZ do výkresové části návrhu územního plánu. Takový územní plán by trpěl nezákonností.

Namítající vlastník proto požaduje vynětí pozemku parc. č. 1349/1 v k. ú. Lensedly v jeho vlastnictví ze všech textových i výkresových částí návrhu územního plánu, v nichž je tento pozemek součástí VPZ Lensedly, neboť se jedná o chybu, jak odůvodněno výše.

K tomu namítající vlastník závěrem dodává, že je třeba zcela odmítnout odůvodnění, které bylo prezentováno na 2. opakovaném veřejném projednání návrhu ÚP, kdy bylo doslova sděleno, že zakreslení VPZ Lensedly se do návrhu „propadlo“ z územně analytických podkladů a pořizovatel s uvedeným nic nenadělá. Územně analytické podklady nemají větší právní sílu než vyhláška, v tomto případě vyhláška č. 249/1995 Sb. a pořizovatel nemůže ponechat chybný zakres, pokud je výslovně upozorněn na rozpor s vyhláškou. Takový postup by dle namítajícího vlastníka rezultoval v nezákonnost řízení.

Vyhodnocení námítky: **Námítce se nevyhovuje.**

Odůvodnění: Vymezení hranice vesnické památkové zóny (VPZ) není předmětem návrhu územního plánu. Jedná se o data, která jsou přebírána od poskytovatele dat z územně analytických podkladů (ÚAP). Hranice VPZ je součástí odůvodnění, nikoli výroku územního plánu. Chce-li žadatel zpřesnit data, je třeba toto vyžadovat u jejich poskytovatele.

obsah námítky C:

Namítající vlastník namítá mimo jiné nesprávnost a nezákonnost textové části návrhu ÚP, konkrétně bodu 9 na str. 17 textové části výroku návrhu územního plánu, která byla nově doplněna. Uvedené doplnění je navíc zcela bez odůvodnění a vyplývá z nezákonného a nepřezkoumatelného stanoviska dotčeného orgánu (viz nezákonné stanovisko Odboru kultury a památkové péče Krajského úřadu Středočeského kraje, č. j. 013438/2025/KUSK, ze

dne 13. 3. 2025).

Namítající vlastník dále namítá i nesprávnost a nezákonnost řízení, pokud na základě napadaného doplnění nedojde k vyvolání rozporu dle ust. § 4 odst. 8 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, či jiné vhodné reakci na nezákonné stanovisko Odboru kultury a památkové péče Krajského úřadu Středočeského kraje, č. j. 013438/2025/KUSK, ze dne 13. 3. 2025, (k tomu více v rámci odůvodnění dalších námitek).

Namítající vlastník požaduje, aby byly námitkou napadené části z návrhu ÚP zcela vypuštěny.

Odůvodnění: Namítajícím vlastníkem napadené části textu návrhu konkrétně stanoví:

Bod 9 na straně 17 textové části (výroku):

„V památkové zóně Lensedly mohou být OZE (fotovoltaická zařízení) umístěny pouze výjimečně, za předpokladu, že jejich umístění nenaruší kulturně historické hodnoty vesnické památkové zóny, a to včetně významných pohledů z okolí i dálkových pohledů. Umísťování těchto zařízení je přípustné pouze na objektech méně památkově hodnotných.“

Namítající vlastník namítá u bodu 9 jednak jeho vágnost a nepřezkoumatelnost, jednak vnitřní rozpornost se zbytkem návrhu územního plánu, konkrétně pak např. podmínkami přípustnosti a hlavním využitím stanoveným pro plochu VD.

Vágnost namítající vlastník spatřuje především v nejasném vymezení pojmu „významné pohledy z okolí i dálkových pohledů“. Návrh územní dokumentace nikterak blíže nespecifikuje, co se tímto pojmem rozumí, ani kdo a na základě jakých kritérií určí, co pod tyto významné pohledy spadá.

Takto široké a nejasně vymezené ustanovení by lehce umožňovalo jej zneužít při zamezování realizace stavebních záměrů v povolovacích řízeních.

Vnitřní rozpornost namítající vlastník spatřuje ve skutečnosti, že uvedené ustanovení návrhu ÚP významně omezuje umístění OZE ve VPZ, a to za účelem nenarušení kulturně historické hodnoty vesnické památkové zóny, včetně již zmíněných významných pohledů z okolí i dálkových pohledů. I přes již výše namítanou vágnost tohoto pojmu lze spatřovat rozpor tohoto požadavku s nově přípustnými podmínkami využití stanovenými pro plochu VD, jenž leží na hranici se VPZ. Návrh ÚP nově připouští na ploše VD zastavěnost pozemku až 50 %, kdy přípustná výška staveb je až 9 m.

Takovéto návrhem územního plánu přípustné stavby by nepochybně narušilo „významné pohledy z okolí i dálkových pohledů“ v mnohem výraznějším rozsahu, než případně stavby OZE.

Nad rámec uvedeného považuje namítající vlastník rovněž nezbytné podotknout, že již v současném stavu se v dané ploše nachází stavba kravína a objemově dominantních „skladováků“, které nepochybně zasahují do „významných pohledů z okolí i dálkových pohledů“. Rovněž namítající vlastník poukazuje na skutečnost, že hlavní využití plochy je vedeno jako odpadové hospodářství.

Lze tak rozumně předpokládat, že hromady odpadů a častý hluk, který odpadové hospodářství doprovází, rovněž bude narušovat život ve VPZ.

Vnitřní rozpornost lze rovněž spatřovat v rozsáhlé ploše VZ v těsné blízkosti dálnice D1, kdy v této ploše může vzrůst zastavěnost až na 50 % stavbami dosahujícími výše až do 12 m – když nyní rovněž objemově dominantní a nepřehlédnutelná stavba ocelokolny dominuje téměř všem pohledům na VPZ.

Pohledy na VPZ zajisté také naruší přípustné stavby v ploše Z.08, která připouští zastavěnost do 20 % stavbami dosahující výše až 8 m.

Návrh ÚP tedy v okolí VPZ připouští stavby, které nepochybně naruší „významné pohledy“, přestože v samotné ploše VPZ striktně zakazuje obdobné, ne-li méně invazivní stavby. Dle namítajícího vlastníka tak jde o vnitřní rozpornost návrhu ÚP, kdy jím připouštěné záměry a účely využití přímo narušují stanovené cíle okolních ploch. Navíc uvedené omezení využití OZE jde proti cílům stanoveným Politikou územního rozvoje ČR, Státní energetickou koncepcí i klimatickými závazky ČR, které naopak podporují rozvoj obnovitelných zdrojů v území. Návrh územního plánu tak vytváří nepřiměřené bariéry pro výstavbu technologií, jež jsou v přímém souladu s veřejným zájmem a slouží k realizaci stanovených environmentálních cílů.

Namítající vlastník z výše uvedených důvodů požaduje zrušení výše uvedeného textu v celém rozsahu.

Namítající vlastník považuje uvedené ustanovení za nepřiměřeně restriktivní zásah do vlastnických práv, neboť v památkové zóně zavádí přísné restrikce, a to paušálně, bez ohledu na konkrétní charakter pozemku, jeho velikost, polohu, vazbu na stávající zástavbu či reálný dopad na památkové hodnoty území.

Vyhodnocení námítky: **Námítce se nevyhovuje.**

Odůvodnění: Jedná se o požadavek příslušného dotčeného orgánu. Textová část byla změněna na základě vyhodnocení projednání, resp. stanoviska DOSS a dohody s ním. Pořizovatel není příslušný zpochybňovat obsah stanoviska dotčeného orgánu.

obsah námítky D:

Namítající vlastník tímto uplatňuje námitku proti části návrhu ÚP, konkrétně textu uvedenému v bodu b.2.1.7 na str. 4 návrhu ÚP (textové části), konkrétně pak „*další hodnotné stavby, které nemají statut památky.*“

Namítající vlastník považuje uvedenou část ÚP za nezákonnou a žádá uvedený text zcela vypustit.

Odůvodnění: Namítající vlastník namítá zejména nepřezkoumatelnost a chybějící odůvodnění. Namítající vlastník pro chybějící odůvodnění není z návrhu územního plánu schopen zjistit, na základě čeho se namítaná část stala součástí ÚP, a proč je nezbytné, aby danou část návrh vůbec obsahoval.

Namítající vlastník namítá, že se jedná o setrvalou snahu dotčeného orgánu regulovat dotčené území nad rámec jeho zákonných možností, včetně regulace staveb, které ani nejsou součástí VPZ Lensedly, či nejsou kulturními památkami apod.

Této snaze dotčeného orgánu (státní památkové péče) by se měl pořizovatel postavit, neboť se jedná o nezákonný postup, který nesmí požívat ochrany.

Vyhodnocení námítky: **Námítce se nevyhovuje.**

Odůvodnění: V předmětném bodě textové části ÚP se k „dalším hodnotným stavbám“ nepojí žádný další regulativ. Jedná se pouze o konstatování, že v řešeném území hodnotné stavby jsou. Zpracovatel vyhodnotil, že v území jsou i další hodnotné stavby, avšak s ohledem na dynamický vývoj území je problematické jejich konkrétní vymezení.

obsah námítky E:

Namítající vlastník shodně uplatňuje námitku proti části návrhu ÚP, konkrétně textu uvedenému v bodu č. 5. na str. 7 textové části: „*Mezi významné dominanty návsi patří zvonička se skupinou stromů, dále vynikají hodnotná klasicistní průčelí domů č. p. 12 a 13.*“

Namítající vlastník požaduje, aby z návrhu ÚP bylo vypuštěna část, která se týká stavby č. p. 12 v jeho vlastnictví.

Odůvodnění: Návrh ÚP je v této části zcela bez odůvodnění. Z návrhu ÚP není jasné, kdo určí, které stavby jsou hodnotné a které ne, na základě jakých kritérií apod.

Soudní praxe umožňuje omezení vlastnického práva, avšak územní plán musí mít ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a případné omezení vlastníka má být činěno jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle.

Namítající vlastník namítá, že těmto zákonným požadavkům namítaná část nevyhovuje.

Nepřezkoumatelné a neodůvodněné tvrzení o tom, že č. p. 12 má „*vynikající hodnotné klasicistní průčelí*“ je jen subjektivní názor neznámé osoby. Ani žádný ze zastupitelů obce, kteří budou návrh ÚP schvalovat, nemá dle namítajícího vlastníka právo takto dům namítajícího vlastníka označit. Toto označení nemovitosti bez odůvodnění může mít dalekosáhlé, pro vlastníka stavby nepřijemné následky, kdy bude ze strany např. stavebního úřadu, ale i orgánu památkové péče omezován ve výkonu svých vlastnických práv (provádění stavebních úprav) ve větší míře, než ostatní vlastníci nemovitostí ve VPZ, aniž by pro to existovaly důvody a ty byly v procesu pořizování ÚP předestřeny.

Namítající vlastník namítá, že z návrhu ÚP není zřejmé, kdo památkovou hodnotu stavby č. p. 12 v jeho vlastnictví posuzoval a na základě jakého právního předpisu. Toto označení domu č. p. 12 nemá oporu v žádných zákonných podkladech a je jen subjektivním názorem neznámé osoby. Zákon o památkové péči, ani prováděcí vyhláška nezná pojem „*hodnotné stavby*“. Vyhláška č. 249/1995 Sb., stanovila hranice území zón a jejich rozsah (v příloze vyhlášky). Graficky měly být zóny vyznačeny v mapách. Existující mapa bez datace a odkazu na uvedenou vyhlášku nejasně původu dle namítajícího vlastníka znázorňuje nepřesně nejen hranice VPZ.

Vyhodnocení námítky: **Námítce se nevyhovuje.**

Odůvodnění: Znění celého textu je dohodnuto s orgánem památkové péče, který souhlasil. K předmětnému bodu textové části ÚP se nepojí žádný další regulativ. Jedná se pouze o konstatování, že v řešeném území tato hodnotná průčelí jsou, a to v rámci popisu charakteru území. Nejedná se o subjektivní názor, jde o názor zpracovatel ÚP, který je autorizovanou osobou.

obsah námítky F:

Namítající vlastník dále uplatňuje námitku proti textu uvedenému u podmínek využití plochy s rozdílným způsobem využití SV – smíšené obytné venkovské, konkrétně proti bodu 8. části prostorového uspořádání, další regulace, viz: „*veškeré výše uvedené podmínky na území VPZ Lensedly jsou dále doplněny požadavkem respektovat historický charakter tradiční venkovské zástavby a parcelace a její prostorové uspořádání.*“

Namítající vlastník požaduje uvedenou část prostorového uspořádání, další regulace plochy s rozdílným způsobem využití SV z návrhu ÚP zcela vypustit. Opět se jedná o nezákonnost, kterou do ÚP převzal pořizovatel

z nezákonného a nepřezkoumatelného stanoviska Odboru kultury a památkové péče Krajského úřadu Středočeského kraje, č. j. 013438/2025/KUSK, ze dne 13. 3. 2025.

Odůvodnění:

Ponechání textu v návrhu ÚP, který plošně zakazuje některé druhy staveb a zařízení ve VPZ Lensedly, zakládá rozpor s ustanovením § 14 zákona č. 20/1987 Sb., a § 149 správního řádu, vykazuje znaky nepřiměřeného zásahu do vlastnického práva a může naplňovat podmínky pro zrušení opatření obecné povahy správním soudem včetně možných důsledků v rovině náhrady škody.

Jedná se o opětovně namítané rozšiřování pravomoci dotčeného orgánu a zcela nepřezkoumatelnou podmínku pro splnění souladu s územním plánem.

Územní plán nijak nedefinuje „historický charakter tradiční venkovské zástavby a parcelace a její prostorové uspořádání“. Jedná se o neurčitý pojem, který není návrhem územního plánu nijak přiblížen a zcela absentuje odůvodnění toho, proč je uvedena část součástí návrhu ÚP, přestože přináší významné omezení vlastnických práv dotčených vlastníků. Namítající vlastník je proto bez odůvodnění postaven do pozice, kdy se má bránit části ÚP zasahující do jeho práv, aniž by měl vůbec možnost znát důvody, které vedly k tomu, že se musí bránit. Namítající vlastník namítá, že s odkazem na takto neurčitý pojem může docházet k zamítnutí jakýchkoliv záměrů.

Vlastník opět namítá, že soudní praxe umožňuje omezení vlastnického práva, avšak územní plán musí mít ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a případné omezení vlastníka má být činěno jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle. Tomuto požadavku se návrh ÚP protíví.

Namítající vlastník nechápe důvod této regulace, neboť návrh územního plánu nijak srozumitelně nevysvětluje, proč je nutné v památkové zóně u plochy s RZV SV plošně a bez výjimek omezit umístování staveb, když ochrana památkových hodnot je již zajištěna samostatnými právními předpisy a (rozhodovací či posuzovací) činností orgánů památkové péče.

Namítající vlastník má za to, že návrh územního plánu tímto ustanovením nepřiměřeně doplňuje památkovou ochranu, a to způsobem, který je neodůvodněně přísnější, než vyžaduje ochrana památkových hodnot území. Územní plán by měl stanovit základní koncepční rámec, nikoli zavádět absolutní zákazy bez možnosti individuálního posouzení.

Namítající vlastník dále namítá, že napadené ustanovení je formulováno příliš obecně a paušálně, bez vazby na konkrétní funkční plochy a bez možnosti zohlednit rozdílné situace jednotlivých pozemků. Takový přístup je v rozporu se zásadou proporcionality a minimalizace zásahů do vlastnických práv.

Namítající vlastník považuje uvedené ustanovení za nepřiměřeně restriktivní zásah do vlastnických práv, neboť v památkové zóně zavádí přísné restrikce, a to paušálně, bez ohledu na konkrétní charakter pozemku, jeho velikost, polohu, vazbu na stávající zástavbu či reálný dopad na památkové hodnoty území.

Vyhodnocení námítky: **Námítce se nevyhovuje.**

Odůvodnění: Jedná se o požadavek příslušného dotčeného orgánu. Textová část byla změněna na základě vyhodnocení projednání, resp. stanoviska DOSS a dohody s ním. Pořizovatel není příslušný zpochybňovat obsah stanoviska dotčeného orgánu.

obsah námítky G:

Namítající vlastník tímto uplatňuje námitku proti všem částem návrhu ÚP, které přibýly v návrhu ÚP po 1. opakovaném veřejném projednání a týkají se památkové zóny Lensedly a jejího okolí, či mají svůj původ ve stanovisku Odboru kultury a památkové péče Krajského úřadu Středočeského kraje, č. j. 013438/2025/KUSK, ze dne 13. 3. 2025. Namítající vlastník výslovně namítá všechny části návrhu ÚP, které jsou součástí odkazovaného stanoviska.

Namítající vlastník požaduje zcela vypustit všechny uvedené části návrhu ÚP zejména pro jejich nezákonnost, diskriminační povahu a chybějící odůvodnění.

Namítající vlastník výslovně namítá nezákonnost a nepřezkoumatelnost stanoviska Odboru kultury a památkové péče Krajského úřadu Středočeského kraje, č. j. 013438/2025/KUSK, ze dne 13. 3. 2025, která může založit nezákonnost územního plánu a procesu jeho pořizování.

Odůvodnění:

Namítající vlastník výslovně namítá zejména plošné ustanovení zakotvené v kap. f.3 odst. 11 textové části návrhu ÚP:

„V památkové zóně Lensedly a jejím okolí je možné přijímat pouze taková řešení, která nenaruší stávající charakter historické venkovské zástavby.“

Naříkané znění přímo vyplývá z nesouhlasného stanoviska Odboru kultury a památkové péče Krajského úřadu Středočeského kraje, č. j. 013438/2025/KUSK, ze dne 13. 3. 2025, viz:

„Předchozí návrh k veřejnému projednání, nyní v předloženém návrhu zrušeno: V celém řešeném území, je třeba při povolování staveb přijímat pouze taková řešení, která uplatňují v místě obvyklé původní architektonické prvky a materiály, včetně tvaru střech, orientace štítů a proporcí budov.

Požadujeme znovu doplnit do textu, navrhuje všeobecnější formulaci, části nad rámec podrobnosti ÚP doporučujeme zmínit do Odůvodnění: V celém řešeném území VPZ Lensedly a jejím okolí je třeba při povolování staveb přijímat pouze taková řešení, která navazují na stávající charakter historické venkovské zástavby.

Odůvodnění: Z hlediska zájmů památkové péče je nutné zajistit ochranu VPZ a jejího prostředí před nevhodnými stavebními zásahy, které nerespektují charakter drobné historické tradiční zástavby.“

Namítající vlastník požaduje zcela vypustit uvedenou část návrhu. Jedná se o nezákonné rozšiřování pravomoci dotčeného orgánu, které by nemělo a nesmí být zohledněno v územním plánu.

Stanovisko Krajského úřadu Středočeského kraje, č. j. 013438/2025/KUSK, ze dne 13. 3. 2025, je v této části nezákonné a dle namítajícího vlastníka nemá pořizovatel možnost, nýbrž povinnost na tuto skutečnost reagovat, zejména postupem dle ust. § 4 odst. 8 StavZ. Nebude-li pořizovatel reagovat na nezákonné stanovisko, zatíží proces nezákonností. Namítající vlastník proto výslovně namítá nezákonnost a nepřezkoumatelnost závazného stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje v části památkové péče.

Dotčený orgán proto znemožňuje výstavbu, aniž by uvedené jakkoliv posuzoval a odůvodňoval (SIC!). Uvedený postup je v rozporu se zákonem.

Namítající vlastník uvádí, že kromě jím namítané nezákonnosti a nepřezkoumatelnosti celého ustanovení není ani zřejmé, co je možné subsumovat pod pojem „okolí“. Památkové ochraně podléhá pouze plocha VPZ Lensedly v rozsahu, v jakém je uvedena ve vyhlášce č. 249/1995 Sb., nikoliv její okolí. Otázkou je, jaké plochy jsou v návrhu ÚP považovány za okolí, jedná se o 30 m, 200 m nebo 1 km? Bez ohledu na uvedené se nejedná o zákonný postup dotčeného orgánu, neboť ten se snaží regulovat i ty stavby a části řešeného území, které nejsou dotčeny památkovou ochranou.

Již z uvedeného je zřejmé, že by se pořizovatel neměl tímto stanoviskem řídit, neměl by jej respektovat a naopak by na něj měl jako na nezákonné stanovisko reagovat. Jak již bylo uvedeno výše, dle namítajícího vlastníka se v tomto případě nejedná o jeho možnost, ale povinnost reagovat na nezákonné stanovisko.

Ve svém důsledku je stanovisko i protiústavní, neboť porušuje tzv. zásadu enumerativnosti veřejnoprávních pretenzí. Podle té mohou orgány veřejné moci činit jen to, co jim zákon výslovně ukládá nebo dovoluje; jejich práva a pravomoci (pretenze) jsou tedy *vyčerpávajícím* (enumerativním) způsobem vymezeny zákonem. Dle namítajícího vlastníka je stanoviska přímým porušením a dokonce pak i příkladem porušení této zásady, když stanovisko reguluje „okolí“, v přeneseném slova smyslu proto dotčený orgán (jako správní orgán) reguluje i „okolí“ své pravomoci.

Jedná se o nezákonné rozšiřování pravomoci a namítající vlastník si klade řečnickou otázku, zda by pořizovatel doslova přejal i takové stanovisko dotčeného orgánu, které zcela znemožňuje jakoukoliv výstavbu ve VPZ Lensedly a jeho okolí, neboť bez jakékoliv reakce přejímá i regulaci „okolí“ VPZ Lensedly, které dotčenému orgánu nepřísluší a je zcela bez odůvodnění.

Návrh územního plánu nestanoví řešení, která nenaruší, nebo naopak naruší stávající charakter historické venkovské zástavby. Uvedené znění je vágní a do budoucna lehce zneužitelné.

Ze stejných důvodů namítající vlastník výslovně namítá i obdobné plošné ustanovení zakotvené v kap. f.3 odst. 18: *„V ploše BV a SV může být dále vždy umístěna jedna jednoduchá stavba pro bydlení do 80 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky s nejvýše jedním nadzemním podlažím, bez podsklepení, na pozemku rodinného domu, která je se stavbou rodinného domu funkčně spojena a je umístována v odstupové vzdálenosti od hranic pozemků nejméně 2 m, pokud nejde o stavbu pro podnikatelskou činnost a plocha části pozemku schopného vsakovat dešťové vody po jejím umístění bude nejméně 50 % z celkové plochy pozemku rodinného domu; požadavky územního plánu na sklon střechy stavby se nepoužijí. Toto neplatí pro území památkové zóny Lensedly, kde je umístování těchto doplňkových staveb nepřipustné. Další zpřísňující požadavky z hlediska památkové péče a její ochrany nejsou v rozporu s požadavky ÚP (stavba vyhovující podmínkám ÚP ještě nutně neznamená soulad s požadavky památkové péče), soulad s požadavky ÚP nenahrazuje závazné stanovisko orgánu památkové péče. Týká se zejména kulturních památek a staveb ve vesnické památkové zóně Lensedly.“*

Naříkané znění přímo vyplývá z nesouhlasného stanoviska Odboru kultury a památkové péče Krajského úřadu Středočeského kraje, č. j. 013438/2025/KUSK, ze dne 13. 3. 2025, viz:

„Požadujeme úpravu textu v návaznosti na podmínky v předchozí fázi pořizovaného ÚP pro plochy SX – SMÍŠENÉ OBYTNÉ venkovské v památkové zóně. Citujeme nynější znění: „V ploše BV, SV a ZZ může být dále vždy umístěna jedna jednoduchá stavba pro bydlení do 80 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky nejvýše jedním nadzemním podlažím, bez podsklepení, na pozemku rodinného domu, která je se stavbou rodinného domu funkčně spojena a je umístována v odstupové vzdálenosti od hranic pozemků nejméně 2 m, pokud nejde o stavbu pro podnikatelskou činnost a plocha části pozemku schopného vsakovat dešťové vody po jejím umístění bude nejméně 50 % z celkové

plochy pozemku rodinného domu; požadavky územního plánu na sklon střechy stavby se nepoužijí“.

Odůvodnění: Nově upravený text výroku ruší specifické plochy ve VPZ a nezajišťuje tak jejich dostatečnou ochranu z hlediska památkové péče. - Nově uvedený text výroku, uvádí odlišné podmínky prostorového uspořádání, týkající se území VPZ“

Namítající vlastník žádá z celého návrhu územního plánu vypustit ty části, které omezují obdobným způsobem stavební činnost v území památkové zóny Lensedly či jejím okolí. Ochrana památkové zóny je individuální s nutností posouzení konkrétního případu a jako taková má být vykonávána nikoliv plošně v rámci en bloc podmínek územního plánu, nýbrž individuálně ve formě závazného stanoviska/rozhodnutí, či jinou zákonnou formou dle zákona č. 20/1987 Sb.

Namítající vlastník má rovněž za to, že takový zákaz staveb v památkové zóně není dostatečně odůvodněn ani z hlediska urbanistického, ani z hlediska památkové ochrany, a z návrhu územního plánu nevyplývá, proč by případná výstavba, posuzovaná individuálně v navazujících řízeních, nemohla být regulována standardními nástroji stavebního práva.

Namítající vlastník žádá, aby regulace v památkové zóně byla nastavena tak, že ochrana památkových hodnot bude řešena prostřednictvím individuálního posouzení v navazujících řízeních, nikoli absolutním a plošným zákazem staveb stanoveným územním plánem.

Území historického jádra obce Lensedly s dochovanými soubory lidové architektury bylo vyhlášeno památkovou zónou vyhláškou Ministerstva kultury č. 249/1995 Sb.

Tato vyhláška však žádné konkrétní podmínky ochrany nestanovila ani při jejím vyhlášení, ani kdykoliv později. Neexistuje ani plán ochrany památkové zóny. Kromě omezení či zásahů do vlastnického práva ke kulturním památkám zákon o státní památkové péči nestanovuje vlastníkům pozemků v uvedených chráněných územích žádné zákazy. Jediná povinnost je upravena v § 14 odst. 2 tohoto zákona, podle které vlastník nemovitosti, která není kulturní památkou, ale je v památkové rezervaci, v památkové zóně nebo v ochranném pásmu nemovité kulturní památky, nemovité národní kulturní památky, památkové rezervace nebo památkové zóny, je povinen k zamýšlené stavbě, prodejněmu stánku, konstrukci a zařízení pro slavnostní výzdobu a osvětlení budov, jejichž umístění nepřesáhne 30 po sobě jdoucích dnů, změně stavby, terénním úpravám, umístění nebo odstranění zařízení, odstranění stavby, úpravě dřevin nebo udržovacím pracím na této nemovitosti si předem vyžádat závazné stanovisko obecního úřadu obce s rozšířenou působností, není-li tato jeho povinnost podle tohoto zákona nebo na základě tohoto zákona vyloučena.

Dle rozhodovací praxe NSS, konkrétně např. rozsudku č.j. 7 As 188/2012 – 25, Rozsudek NSS ze dne 13.03.2013, jehož závěry jsou dle namítajícího vlastníka na místě vztáhnout i na pořizování ÚP, platí, že: „Smyslem a účelem památkové ochrany je nepochybně mimo jiné zachování historicky cenných stavebních či jiných strukturních nebo funkčních prvků nemovité kulturní památky v jejich původním provedení, je-li to technicky možné a lze-li to po jejím vlastníkovi s přihlédnutím k poměrům kulturní památky (zejména hygienickým, ekonomickým, provozním a dalším) a s ohledem na její památkový význam spravedlivě požadovat. Nejvyšší správní soud setrvale odmítá v oblasti památkové ochrany neproporcionální praxi orgánů státní památkové péče (srov. rozsudek ze dne 13. 8. 2009, č.j. 7 As 43/2009-52). To znamená, že správní orgán musí při rozhodování na úseku státní památkové péče vždy velmi pečlivě vážit, zda omezení vlastnického práva, kterým je i závazné stanovení, jakým způsobem vlastník památkově chráněné nemovitosti smí, či naopak nesmí tuto nemovitost opravit, upravit či přebudovat, je proporcionální veřejnému zájmu na zachování památkové hodnoty dané nemovitostí či lokality, v níž se nachází. Zájem na památkové ochraně je totiž jen jedním z více zájmů veřejných a soukromých, které se střetávají, a tedy si vzájemně konkurují v případech stavebních zásahů do nemovitostí. Vedle zájmu na památkové ochraně dané nemovitosti zde stojí také zcela legitimní zájem vlastníka na jejím ekonomicky udržitelném a dlouhodobě životaschopném využití, jakož i veřejný zájem na účelném uspořádání obcí či jiných míst, v nichž se kulturní památky i plošně památkově chráněná území nachází, z hledisek např. dostupnosti různých služeb, dopravní obslužnosti, přiměřeného pohodlí a obvyklých civilizačních vymožeností obytných budov a jiných aspektů vytvářejících komfortní životní podmínky. Památková ochrana tedy nesmí volit extrémní řešení nezohledňující v potřebné míře i jiné konkurující legitimní zájmy, práva či hodnoty a musí usilovat o co nejmenší omezení vlastnických práv dotčených vlastníků nemovitostí, která ještě vedou k dosažení cíle této ochrany a ob stojí-li v testu proporcionality v užším smyslu. Test proporcionality v užším smyslu může v určitých případech vést k tomu, že zájem na zachování původních prvků kulturní památky bude muset ustoupit jiným zájmům, například nebude-li bez stavebních úprav (dostaveb, přístaveb, změny prostorových dispozic, změny sanitárních a dalších rozvodů, nahrazení původních poškozených prvků stavby replikami aj.) nemovitá kulturní památka s ohledem na současné standardy bydlení či jiné způsoby užívání nemovitostí (tedy i se zohledněním ekonomických nákladů na stavební úpravy a ekonomické udržitelnosti běžného fungování nemovitosti) provozovatelná.“

Namítající vlastník závěrem namítá, že uvedené a námitkou napadené části ÚP nejsou proporcionální.

Ochrana památkové zóny se uskutečňuje individuálně, nikoliv plošně. Absolutní zákaz v ÚP nahrazuje závazné stanovisko, což není úkolem územního plánu.

Namítající vlastník nechápe důvod této regulace, neboť návrh územního plánu nijak srozumitelně nevysvětluje, proč je nutné v památkové zóně plošně a bez výjimek omezovat práva vlastníků bez možnosti individuálního posouzení, když ochrana památkových hodnot je již zajištěna samostatnými právními předpisy a (rozhodovací či posuzovací) činností orgánů památkové péče.

Namítající vlastník má za to, že návrh územního plánu tímto ustanovením nepřiměřeně supluje památkovou ochranu, a to způsobem, který je neodůvodněně přísnější, než vyžaduje ochrana památkových hodnot území. Územní plán by měl stanovit základní koncepční rámec, nikoli zavádět absolutní zákazy bez možnosti individuálního posouzení.

Namítající vlastník dále namítá, že napadené ustanovení je formulováno příliš obecně a paušálně, bez vazby na konkrétní funkční plochy a bez možnosti zohlednit rozdílné situace jednotlivých pozemků. Takový přístup je v rozporu se zásadou proporcionality a minimalizace zásahů do vlastnických práv.

Namítající vlastník považuje uvedené ustanovení za nepřiměřeně restriktivní zásah do vlastnických práv, neboť v památkové zóně zavádí přísné restrikce, a to paušálně, bez ohledu na konkrétní charakter pozemku, jeho velikost, polohu, vazbu na stávající zástavbu či reálný dopad na památkové hodnoty území.

Vyhodnocení námítky: **Námítce se nevyhovuje.**

Odůvodnění: Jedná se o požadavek příslušného dotčeného orgánu. Textová část byla změněna na základě vyhodnocení projednání, resp. stanoviska DOSS a dohody s ním. Pořizovatel není příslušný zpochybňovat obsah stanoviska dotčeného orgánu.

obsah námítky H:

Namítající vlastník tímto uplatňuje námitku proti části regulativů týkajících se památkové zóny Lensedly, konkrétně proti ustanovení, podle něhož jsou plochy ZZ – zeleň – zahrady a dvory usedlostí v památkové zóně nezastavitelné s výjimkou oplocení a drobných hospodářských staveb tradičního charakteru.

Namítající vlastník s touto regulací nesouhlasí, neboť se dotýká jeho pozemků a navrhuje její úplné vypuštění z návrhu územního plánu, a to nejen u ploch s rozdílným způsobem využití ZZ – zeleň – zahrady a sady, ale v celém návrhu územního plánu, tj. jako obecného pravidla vztahujícího se k památkové zóně.

Odůvodnění:

Namítající vlastník považuje uvedené ustanovení za nepřiměřeně restriktivní zásah do vlastnických práv, neboť v plochách ZZ v památkové zóně zavádí přísné restrikce, a to paušálně, bez ohledu na konkrétní charakter pozemku, jeho velikost, polohu, vazbu na stávající zástavbu či reálný dopad na památkové hodnoty území.

Ochrana památkové zóny se uskutečňuje individuálně, nikoliv plošně. Absolutní zákaz v ÚP nahrazuje závazné stanovisko, což není úkolem územního plánu.

Namítající vlastník nechápe důvod této regulace, neboť návrh územního plánu nijak srozumitelně nevysvětluje, proč je nutné v památkové zóně u plochy s RZV ZZ plošně a bez výjimek zakázat umístování staveb, a to i drobných, doplňkových či funkčně souvisejících se stávajícími stavbami, s výjimkou přesně definovaných, když ochrana památkových hodnot je již zajištěna samostatnými právními předpisy a rozhodovací činností orgánů památkové péče.

Namítající vlastník má za to, že návrh územního plánu tímto ustanovením nepřiměřeně supluje památkovou ochranu, a to způsobem, který je neodůvodněně přísnější, než vyžaduje ochrana památkových hodnot území. Územní plán by měl stanovit základní koncepční rámec, nikoli zavádět absolutní zákazy bez možnosti individuálního posouzení.

Namítající vlastník dále namítá, že napadené ustanovení je formulováno příliš obecně a paušálně, bez vazby na konkrétní funkční plochy a bez možnosti zohlednit rozdílné situace jednotlivých pozemků. Takový přístup je v rozporu se zásadou proporcionality a minimalizace zásahů do vlastnických práv.

Jedná se o nezákonné rozšiřování pravomoci dotčeného orgánu, v tomto případě Odboru kultury a památkové péče Krajského úřadu Středočeského kraje. Uvedený orgán ve svém nesouhlasném stanovisku č. j. 013438/2025/KUSK, ze dne 13. 3. 2025, doslova uvedl:

„Nově upravený text výroku, citujeme, uvádí odlišné podmínky prostorového uspořádání, týkající se území VPZ. Požadujeme koordinaci textu v návaznosti na podmínky v předchozí fázi ÚP pro plochy ZS – ZELEŇ soukromá a vyhrazená a v souladu s předchozím zněním pro „OBECNÉ ZÁSADY A PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ KAPITOLY F) STANOVENÍ

PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ („REGULATIVY“) - Doplňující podmínky: V území VPZ jsou plochy zahrad a dvorů usedlostí nezastavitelné s výjimkou drobných hospodářských stavení tradičního charakteru (např. chlívky, kůlny apod. do plochy max. 25 m2)“

Namítající vlastník namítá nezákonnost stanovisko dotčeného orgánu. Ve svém důsledku je stanovisko i protiústavní, neboť porušuje tzv. zásadu enumerativnosti veřejnoprávních pretenzí.

Podle té mohou orgány veřejné moci činit jen to, co jim zákon výslovně ukládá nebo dovoluje; jejich práva a pravomoci (pretenze) jsou tedy vyčerpávajícím (enumerativním) způsobem vymezeny zákonem (viz níže).

Orgán státní památkové péče postupuje dle namítajícího vlastníka v rozporu se zákonem, pokud plošně a bez odůvodnění znemožňuje jakoukoliv jinou zástavbu, než dotčeným orgánem přímo pořizovateli nadiktovanou. Jedná se o nezákonné rozšiřování pravomoci dotčeného orgánu. Dotčený orgán ani neuvádí důvodu oné regulace, tzn. stanovisko je dále nepřezkoumatelné.

Orgán státní památkové péče by v případě povolení stavby v *území VPZ v zahradách a dvorech usedlostí* uplatnil svoji pravomoc v souladu se zákonem č. 20/1987 Sb., a mohl individuálně posoudit konkrétní případ a zejména pak by jeho posouzení (ve formě závazného stanoviska či jiné formě), mohlo být např. samostatně přezkoumatelné dle ustanovení správního řádu, či zákona č. 150/2001 Sb. Tím, že dotčený orgán doslova určí jako nezastavitelné (sic!) všechny plochy zahrad a dvorů usedlostí již předem „zajišťuje“ nesoulad stavby s územním plánem, aniž by vůbec muselo dojít k posouzení stavby s ohledem na zákon č. 20/1987 Sb., a bez odůvodnění.

Dotčený orgán proto znemožňuje výstavbu, aniž by uvedené jakkoliv posuzoval a odůvodňoval (SIC!). Uvedený postup je v rozporu se zákonem.

Namítající vlastník s ohledem na uvedené požaduje zcela vypustit uvedenou část návrhu ÚP. Jedná se o nezákonné rozšiřování pravomoci dotčeného orgánu, které by nemělo a nesmí být zohledněno v územním plánu. Stanovisko Krajského úřadu č.j. 013438/2025/KUSK ze dne 13. 3. 2025 je v této části nezákonné a dle namítajícího vlastníka nemá pořizovatel možnost, nýbrž povinnost na tuto skutečnost reagovat, zejména postupem dle ust. § 4 odst. 8 StavZ. Nebude-li pořizovatel reagovat na nezákonné stanovisko, zatíží proces nezákonností. Namítající vlastník proto výslovně namítá nezákonnost a nepřezkoumatelnost stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje.

Plošný zákaz postavit si na zahradě nebo dvorku cokoliv jiného než chlívek či kůlnu, považuje namítající vlastník za hrubé omezení vlastnického práva. Ochrana vlastnického práva je jedno ze základních přirozených práv, a je upravena v Listině základních práv a svobod. Územní plán nemůže stanovit plošné zákazy na základě neodůvodněných, nepřezkoumatelných a nezákonných stanovisek dotčených orgánů.

Vyhodnocení námítky: **Námítce se nevyhovuje.**

Odůvodnění: Jedná se o požadavek příslušného dotčeného orgánu. Textová část byla doplněna na základě vyhodnocení projednání, resp. stanoviska DOSS a dohody s ním. Pořizovatel není příslušný zpochybňovat obsah stanoviska dotčeného orgánu.

obsah námítky CH:

Namítající vlastník vznáší procesní námitku, kdy některým vlastníkům pozemků a staveb dotčených návrhem řešení proti návrhu územního plánu obce Kaliště bylo dle textové části návrhu ÚP, ale i dle dění a vyjádření na opakovaném veřejném projednání dne 10. 3. 2025, umožněno zasahovat do pořizování změn návrhu ÚP po veřejném projednání, tj. zejména vyjadřovat se k pozměňovanému návrhu ÚP v procesu změn (2022-2025), zatímco jiným nikoliv. Uvedená námitka platí i pro 2. opakované veřejné projednání, kdy se popsaná situace opakovala.

Odůvodnění:

Z textu návrhu ÚP vyplývá, že některým vlastníkům nemovitých věcí byla dána možnost v období od veřejného jednání v roce 2022 do zpracování návrhu ÚP projednávaného 10. 3. 2025, konzultovat s novým zpracovatelem ÚP své požadavky, např. na str. 3 textu odůvodnění ÚP je uvedeno: *„Zpracovatel dále provedl konzultace s některými vlastníky...“*, nebo na str. 10 textu odůvodnění: *„...majitel nemá zájem o zástavbu pro bydlení...“*.

Tato možnost však nebyla dána, ale ani umožněna, všem vlastníkům nemovitých věcí v řešeném území. Namítající vlastník sám opakovaně žádal na veřejném zasedání zastupitelstva obce Kaliště, aby zpracovatel územního plánu byl na zastupitelstvo pozván a mohl občanům připravovaný územní plán vysvětlit. Uvedená možnost však byla odmítnuta, a ani se nikdy neprojevila do zápisu ze schůze zastupitelstva.

Jak se však podává ze samotného textu návrhu územního plánu, nemožnost diskutovat změny návrhu územního plánu byla zřejmě selektivní a neuplatnila se na všechny stejně. Dle názoru namítajícího vlastníka proto neexistuje rozumný důvod pro doloženou diskriminaci a nerovný přístup k vlastníkům pozemků.

Z upraveného návrhu pro opakované veřejné projednání je pak zřejmé, že změny u navržených ploch se týkají i těch ploch, jejichž vlastníci měli možnost zasáhnout do změny návrhu ÚP, např. změny u ploch ve vlastnictví osoby, která měla možnost zasáhnout do podoby návrhu ÚP, viz str. 10 odůvodnění návrhu ÚP (*„majitel nemá zájem o zástavbu pro bydlení“*). Majitelem plochy je zastupitel obce. Nebo v případě zcela odlišného koncepčního

pojetí rozsáhlé plochy Z.08, ve které byla (oproti v roce 2022 projednávanému návrhu) odstraněna plocha zeleně, tehdy tvořící cca polovinu původní plochy (jedná se o plochu ve vlastnictví rodiny starostky obce).

Namítající vlastník proto požaduje, aby v případném novém veřejném (či jiném) projednání návrhu ÚP byla dána možnost konzultace se zpracovatelem ÚP umožněna nediskriminačně, tzn. aby všichni vlastníci měli stejné možnosti při uplatnění svých práv.

Vyhodnocení námítky: **Námítce se nevyhovuje.**

Projednání návrhu územního plánu probíhá nediskriminačně tak, jak ukládá stavební zákon. Byly doručeny veřejné vyhlášky s návrhy ÚP v jednotlivých fázích, ve kterých mohl každý uplatnit připomínky a vlastníci dotčených pozemků námítky. Na základě čehož namítající takto činí. Zpracovatel v rámci své činnosti může a nemusí konzultovat jednotlivá řešení s vlastníky nad rámec procesu dle stavebního zákona. Stejně tak účast na zasedáních zastupitelstva zákon neukládá a ani nezakazuje.

Dále odůvodněno na straně 4 textové části odůvodnění územního plánu Kaliště takto:

„Zpracovatel dále provedl konzultace s některými vlastníky a podle potřeb sídla i majetkoprávních možností upravil návrh tak, aby odpovídal urbanistické koncepci sídla, ale aby byl také realizovatelný. Větší zásah do návrhu také přinesla aktualizace katastrální mapy, kde některé návrhové plochy jsou již zastavěné.

Pozn. po veřejném projednání: konzultace byly vyvolány výhradní potřebou zpracovatele, a to pouze v místech, kde návrh pro VIP neodpovídal současným potřebám ve vymezení ploch, či jejich regulaci (např. 4 různé druhy ploch RZV na jednom pozemku apod.).“

obsah námítky I:

Namítající vlastník namítá a rozporuje řešení návrhu územního plánu, který zahrnuje jeho pozemky do plochy s rozdílným způsobem využití AL – trvalé travní porosty, konkrétně pak pozemek parc. č. 1349/1 v k. ú. Lensedly. Na tomto pozemku a v zemědělské stavbě bez čísla popisného a evidenčního na pozemku parc. č. 56 v k. ú. Lensedly probíhá intenzivní zemědělská prvovýroba. Vrata zemědělské stavby jsou otevíravá přímo do plochy zahrnuté návrhem územního plánu do plochy s rozdílným způsobem využití AL – trvalé travní porosty.

Namítající vlastník toto řešení rozporuje a žádá změnu, neboť uvedené řešení návrhu územního plánu pro něj může znamenat výrazné škody.

Namítající vlastník rozporuje uvedené řešení a zdvořile navrhuje změnu způsobu využití jeho pozemku parc. č. 1349/1 v k. ú. Lensedly tamtéž dle přiloženého grafického znázornění tak, že bude pozemek v rozsahu dle grafického znázornění nově součástí plochy s rozdílným způsobem využití VZ – výroba zemědělská a lesnická či do jiné plochy s rozdílným způsobem využití, která umožňuje intenzivní hospodářskou prvovýrobu.

Odůvodnění:

Namítající vlastník je zemědělským podnikatelem a v přilehlé zemědělské usedlosti má registrovanou provozovnu. Plochu namítající vlastník využívá způsobem, který spíše odpovídá ploše s rozdílným způsobem využití VZ – výroba zemědělská a lesnická. Namítající vlastník je současně vlastníkem dalších zemědělských a lesních pozemků v k. ú. Lensedly, což lze ověřit z veřejně dostupných zdrojů. Plocha AL v návrhu územního plánu proto nezohledňuje skutečný stav a zejména probíhající zemědělskou prvovýrobu, jakož i podnikatelskou činnost namítajícího vlastníka, kterou návrh územního plánu ohrožuje.

Důkaz:

- osvědčení o zápisu do evidence zemědělského podnikatele,
- registrační lístek provozovny.

Jako další důvod požadované změny namítající vlastník uvádí, že jeho pozemky v této lokalitě navazují na zemědělské pozemky rodiny zastupitele J. Honce, využívané k chovu krav, včetně lokality VD z jedné strany a na druhé straně je plánovaná plocha OS.H starostky obce. Údolí ukončuje hlučná dálnice.

Namítající vlastník navíc nepožaduje nic, co by návrh ÚP neznal a neumožňoval v jiných místech a na jiných pozemcích. Viz výňatek níže zobrazující zemědělskou plochu VZ v Kalištích.

Vyhodnocení námítky: **Námítce se nevyhovuje.**

Pozemek parc. č. 1349/1 v k.ú. Lensedly je vymezen částečně v zastavěném území ve funkční ploše SV (smíšené obytné venkovské) a částečně v nezastavěném území ve funkční ploše AL (trvalé travní porosty), návrhová lokalita K.AL13. Plocha K.AL13 umožňuje zemědělství – hlavní využití plochy AL: *„půda se zemědělským využitím, využívána převážně k pastevectví nebo sklizni sena; případně plochy s ekostabilizační funkcí – erozně ohrožené půdy.“*

S ohledem na okolní zástavbu je zařazení pozemku do plochy VZ nevhodné. Pozemek je zařazen do plochy AL a funkčně sjednocen s okolními pozemky, a to přesto, že pozemek je dle KN stále veden jako pozemní komunikace. Plochy AL umožňují typ zemědělské výroby vhodný pro danou lokalitu.

Námitka č. 76 - č. ev. 486927/2025, doručena dne 10.12.2025

autor námitky: SUOPELOS s.r.o.

pozemek dotčený námitkou: parc. č. 607/20 v k. ú. Kaliště u Ondřejova

obsah námitky:

Z pozice spoluvlastníka dotčených pozemků parc. č. 607/20, k. ú. Kaliště u Ondřejova (dále jen Dotčené pozemky), vznášíme námitky k vymezení pozemků v návrhu opatření obecné povahy – Územní plán zveřejněném 8.12.2025. Nesouhlasíme s vymezením lokality AP – Orná půda na Dotčených pozemcích a požadujeme změnu funkčního zařazení Dotčených pozemků tak, aby byly převedeny do Plochy BYDLENÍ v rodinných domech venkovské, tak jak tomu bylo v návrhu územního plánu z března 2018.

Tyto námitky budou dále odborně zdůvodněny v přiměřené lhůtě.

Namítající vlastník proto legitimně a s ohledem na svoje podnikání a činnost, která na dotčených pozemcích probíhá dlouhé roky, požaduje, aby tuto činnost a podnikání územní plán reflektoval.

V blízkosti námitkou dotčených pozemků namítajícího vlastníka se přitom objevují plochy obdobného využití (např. jižně od těchto pozemků plocha VD či severně od pozemků nová plocha Z08 a Z09).

Vyhodnocení námitky: **Námitka je bezpředmětná.**

Nejedná se o úpravu ÚP po opakovaném veřejném projednání. Nebylo tedy předmětem 2. opakovaného veřejného projednání, kdy byl návrh ÚP projednáván pouze v rozsahu změn provedených po opakovaném veřejném projednání.

Územní plán Kaliště

Příloha č. 2

Vyhodnocení připomínek

Fáze: SPOLEČNÉ JEDNÁNÍ (5/2018)

Přípomínka č. 1 - č. ev. 48470/2018, doručena dne 11.6.2018

autor námítky: Leoš Novotný s Romana Novotná Čiháková

pozemky: parc. č. 52 v k.ú. Kaliště u Ondřejova

obsah připomínky:

Na základě rozhodnutí o umístění stavby ze dne 12.3. 2017 byla povolena stavba rodinného domu s oplocením celého pozemku č. 52. Celá nezastavěná část tohoto pozemku je dle povolení převedena na kulturu – druh pozemku zahrada.

Žádost o změnu využití pozemku:

- zrušit využití části pozemku jako ZV – Zeleň na veřejných prostranstvích
- zrušit využití části pozemku jako ZS – zeleň soukromá a vyhrazená
- celý pozemek zařadit do kategorie SV – smíšené obytné venkovské

Vyhodnocení: **Přípomínka byla částečně zohledněna.**

Část předmětného pozemku parc. č. 52, kde se již nachází stávající rodinný dům, byla zařazena do plochy SV (smíšené obytné venkovské). Požadavek vlastníka je v souladu s cíli a úkoly územního plánování a s urbanistickou koncepcí ÚP Kaliště.

Zbýlá část pozemku parc. č. 52 zůstává vymezena jako plocha ZZ (zeleň – zahrady a sady), neboť další rozšiřování zástavby směrem do volné krajiny je v rozporu s koncepcí rozvoje obce. Plocha ZZ je určena právě pro využívání pozemku jako zahrady ke stávajícímu RD č.p. 62 (včetně možnosti umístění doplňkových staveb bydlení dle příslušných podmínek prostorového uspořádání) a zároveň zamezuje případnému dalšímu dělení pozemku a nové výstavbě rodinných domů.

Přípomínka č. 2 - č. ev. 48473/2018, doručena dne 11.6.2018

autor námítky: Josef Honc

pozemky: 794/5; 153; 794/9; 794/10, k.ú. Lensedly

obsah připomínky:

Žádost o zadání využití území P01 a P02

pro lokalitu P01 – část pozemku p. č. 794/5 a p. č. 153:

- TO – technická infrastruktura – stavby a zařízení pro nakládání s odpady – Sběrný dvůr (shromažďování, třídění a úprava ostatních odpadů). Již v provozu – schváleno Krajským úřadem.
- VD – výroba a skladování – drobná řemeslná výroba
- VZ – výroba a skladování – zemědělská výroba

pro lokalitu P02 část pozemku p. č. 794/5; 794/9 a 794/10:

BV – bydlení v rodinných domech – možnost chovu koní; výstavba dvou rodinných domů

Vyhodnocení: **Přípomínka byla částečně zohledněna zařazením odpadového hospodářství, chovu koní a drobné řemeslné výroby do hlavního využití plochy VD.**

Všechny předmětné pozemky jsou dle ÚP vymezeny v zastavěném území ve funkční ploše VD (výroba drobná a služby). Hlavním využitím plochy VD je: „*plocha výrobního areálu se službami, zejména v oblasti odpadového hospodářství, zemědělské a živočišné výroby včetně chovu koní, případně i další drobné řemeslné výroby.*“

Výstavba bydlení je uvnitř výrobního a sběrného areálu nevhodná z důvodu špatných hygienických podmínek, z toho důvodu byla původně navržená lokalita P02 zrušena. Na pozemku je přípustný služební byt do 10% hrubé podlažní plochy hlavního využití.

Přípomínka č. 3 - č. ev. 47243/2018, doručena dne 7.6.2018

autor námítky: Sylva Sehnalová

pozemky: st. 394; 192 k.ú. Kaliště u Ondřejova

obsah připomínky:

Žádost o zařazení pozemku parc. č. 192 do plochy RI – Rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci. Pozemek je veden jako pozemek určený k plnění funkcí lesa – tuhle funkci neplní již delší dobu, ve 20. letech min. století byl na něm vybudovaný antukový tenisový kurt, který během 2. sv. války zpustnul.

-Proběhlo předběžné kladné projednání na OŽP Říčany ohledně změny funkčního využití pozemku na zahradu
-pozemek parc. č. st 394- dle KN je zastavěná plocha nádvoří – chata

Vyhodnocení: **Připomínka byla částečně zohledněna zařazením pozemku parc. č. 192 do funkční plochy ZZ.**

Pozemek parc. č. 192 v k.ú Kaliště u Ondřejova je zařazen do funkční plochy Z.ZZ8 (zeleň – zahrady a sady). Na předmětném pozemku stojí stávající rekreační objekt ev. č. 173. Pozemek parc. č. 192 slouží jako zahrada, je oplocen. Jedná se o zakreslení stavu, území je stabilizované, pozemek přístupný. Požadavek je v souladu s cíli a úkoly územního plánování.

Další rozšiřování zástavby je v této lokalitě nevhodné, a proto byl pozemek zařazen do funkční plochy ZZ (zeleň – zahrady a sady), nikoli RI (rekreace individuální). Plocha ZZ je určena právě pro využívání pozemku jako zahrady ke stávající chatě č. e. 173 (včetně možnosti umístění doplňkových staveb dle příslušných podmínek prostorového uspořádání) a zároveň zamezuje další případné zástavbě.

Připomínka č. 4 - č. ev. 47242/2018, doručena dne 6.6.2018

autor námítky: Jaroslava Schmidtová

pozemky: 269/1; 269/2 k.ú Kaliště u Ondřejova

obsah připomínky:

Žádost o změnu využití pozemků z plochy NS – plochy smíšené nezastavěného území na plochy ZS – zeleň soukromá a vyhrazená

- chovatelství a zemědělství jsou na těchto pozemcích provozovány déle než 5 let a tato činnost by ve stejném rozsahu byla provozována i nadále

Vyhodnocení: **Připomínka nebyla zohledněna.**

Pozemek parc. č. 269/2 v k.ú. Kaliště u Ondřejova je dle ÚP Kaliště vymezen v nezastavěném území jako funkční plocha NU (přírodní všeobecné). Na pozemku se nachází lokální biocentrum LBC.17 (ÚSES).

Pozemek parc. č. 269/1 v k.ú. Kaliště u Ondřejova byl z lokálního biocentra LBC.17 vyjmut a v konečném návrhu ÚP Kaliště je vymezen ve funkční ploše AP (orná půda).

Jedná se o zcela odloučenou lokalitu ve volné krajině bez návaznosti na zastavěné území. Předmětné pozemky jsou nevhodné pro výstavbu včetně oplocení a doplňkových staveb zahrad. Oplocování ve volné krajině a obzvláště v biocentru je nevhodné z hlediska volného pohybu zvíře, průchodnosti území, ochrany nezastavěného území a krajinného rázu.

Připomínka č. 5 - č. ev. 45997/2018, doručena dne 4.6.2018

autor námítky: Jindřiška Tošnerová a Alena Znamenáčková

pozemky: 469/4; 438/1; 438/2 k.ú Kaliště u Ondřejova

obsah připomínky:

Nesouhlas s vytvořením přístupové cesty přes pozemky parc. č. 469/4; 438/1; 438/2 které jsou v osobním vlastnictví k pozemkům parc. č. 469/5 a 469/2, které v osobním vlastnictví nejsou a jsou stejně jako pozemek parc. č. 469/4 navrženy jako plocha SV – návrh možného řešení k pozemkům: parc. č. 469/4- přístup ze silnice i obecní komunikace parc. č. 1364; parc. č. 469/5 - přístup z obecní komunikace parc. č. 1364; parc. č. 469/2 jiné řešení než přes pozemky parc. č. 469/4 a 469/5.

Vyhodnocení: **Připomínka byla zohledněna.**

Původně navržená komunikace DS4 (v návrhu ÚP pro společné jednání 5/2018) byla zrušena, stejně jako celá zastavitelná lokalita Z17. Tato zastavitelná lokalita byla vyhodnocena jako nevhodná, a proto již není třeba navrhovat přístupovou komunikaci.

Připomínka č. 6 - č. ev. 45846/2018, doručena dne 4.6.2018

autor námítky: Alena Ryšavá

pozemky: 729/1 k.ú Kaliště u Ondřejova

obsah připomínky:

Žádost o změnu využití pozemku; zařazení pozemku do plochy RI – plochy staveb pro rodinnou rekreaci.

Pozemek přímo navazuje na stabilizované plochy pro rodinnou rekreaci a je také využíván pro rodinnou rekreaci.

Vyhodnocení: **Připomínka byla částečně zohledněna.**

Pozemek parc. č. 729/1 v k.ú. Kaliště u Ondřejova je v ÚP vymezen v zastavěném území, částečně v ploše RI (rekreace individuální) a částečně v ploše ZZ (zeleň – zahrady a sady). Na předmětném pozemku se nachází stávající stavba (st. 728), jedná se o stabilizované území. Na části předmětného pozemku je vymezena plocha ZZ (zeleň – zahrady a sady) z důvodu zamezení dalšímu dělení pozemku a rozvoje zástavby do volné krajiny, nicméně v této ploše lze umístit oplocení a využívat ji jako zahradu ke stávajícímu objektu včetně umístění drobných staveb. Požadavek je v souladu s cíli a úkoly územního plánování a s urbanistickou koncepcí ÚP Kaliště.

Připomínka č. 7 - č. ev. 44742/2018, doručena dne 30.5.2018

autor námítky: Miloslava Nováková

pozemky: 123/4 k.ú Kaliště u Ondřejova

obsah připomínky:

Žádost o zařazení pozemku parc. č. 123/4 do zastavitelné plochy – RI – plochy staveb pro rodinnou rekreaci.

-stavby budou umístěny v dolní části pozemku mimo ochranné pásmo lesa. Pozemek je ze 3 stran obklopen jinými pozemky s obytnými domky nebo chatami, stavby tedy vhodně zapadnou do charakteru území.

Vyhodnocení: **Připomínka nebyla zohledněna.**

Pozemek parc. č. 123/4 je zařazen do funkční plochy AP (orná půda), pozemek parc. č. 202/1 do plochy AL (trvalé travní porosty). Pozemek je nezastavěný, dle KN se jedná o druh pozemku trvale travní porost. Jedná se o zákres stavu. Rozšiřování chatových lokalit o nové zastavitelné pozemky je z hlediska územního plánování problematické. V celé oblasti Poddubí nejsou navrhovány nové plochy pro výstavbu chat nebo rodinných domů (s výjimkou pozemků parc. č. 652/10 a 658/3, které jsou však zastavěnými pozemky se stávajícími rekreačními objekty a jde pouze o změnu využití). Cílem je využít volné pozemky v zastavěném území a renovace stávajících objektů, nikoli rozšiřování zastavitelného území do volné krajiny. Rozloha rozvojových ploch navržených v obci Kaliště (v částech obce, které byly vyhodnoceny pro rozvoj jako vhodnější) je dostačující až hraniční. Poddubí není vhodná pro navrhování nových rozvojových ploch z důvodu nedostatečné dopravní a technické infrastruktury. Navrhovat novou zastavitelnou lokalitu by bylo v rozporu s koncepcí rozvoje lokality Poddubí.

Připomínka č. 8 - č. ev. 45075/2018, doručena dne 31.5.2018

autor námítky: Ing. Renata Kalcovská, Jiří Kalcovský

pozemky: 857, 872, 873, 874, 875/1 a 911/1 k.ú Lensedly

obsah připomínky:

Žádost o změnu využití pozemků z plochy OM – Občanská vybavení komerční zařízení malá a střední na plochu OS – Občanská vybavení tělovýchovná a sportovní zařízení a žádost o doplnění přípustného využití plochy OS o chov a trénink sportovních koní.

Vyhodnocení: **Připomínka byla zohledněna.**

Pozemky parc. č. 857, 872, 873, 874, 875/1 a 911/1 byly sloučeny v rámci revize katastru (2025) a nyní jsou vedeny pod společným parc. č. 911/1. Pozemek parc. č. 911/1 v k.ú Lensedly je dle ÚP vymezen v zastavěném území jako funkční plocha OS.H (občanské vybavení – sport), lokalita Z.08, která je primárně určena pro sportovní činnosti spojené s hipoaktivitami – chovem koní a bydlením majitele.

Důvod sloučení ploch: návrh ploch ZS znemožňoval chov koní, proto bylo sjednoceno do plochy OS.H, kde se snížila zastavitelnost a umožnily stavby hospodářské ve větší vzdálenosti od ploch SV.

V návrhu ÚP k veřejnému projednání (4/2022) byla lokalita rozdělena na plochy OS a ZZ, plocha OM (v lokalitě Z08) byla zrušena a nahrazena taktéž plochami OS, ZZ a částečně SV. Zástavba tak navazovala na stávající komunikaci, směrem do nezastavěného území byly navrženy zahrady.

V návrhu ÚP k opakovanému veřejnému projednání (3/2025) byly lokality Z.08 a Z.09 upraveny na plochu OS.H. Zpracovatel přehodnotil využití zejména pro koně (OS.H) s tím, že zástavba pro hospodářská zvířata by naopak měla být vzdálená více od stávající i navrhované obytné zástavby. Plocha ZZ zůstala ponechána pouze v návaznosti na sousední plochy SV.

Přípomínka č. 9 - č. ev. 45085/2018, doručena dne 1.6.2018

autor námítky: Jana Krimlová

pozemky: 592/19 a 597/17 k.ú Kaliště u Ondřejova

obsah připomínky:

Žádost o změnu využití pozemku z plochy NS – Plochy smíšené nezastavěného území na plochu RI – Rekreační plochy staveb pro rodinnou rekreaci.

Vlastník má ve vlastnictví aj sousední pozemek parc. č. 597/17, který je v návrhu zařazen do plochy RI a oba tyto pozemky jsou součástí "uzavřené chatové a zahrádkářské kolonie". Oba pozemky jsou od svého počátku (30 let) využívány pro zahradničení a rekreaci.

Vyhodnocení: **Přípomínka byla částečně zohledněna zařazením části pozemku do plochy ZZ.**

Pozemky parc. č. 592/19 a 597/17 byly sloučeny v rámci revize katastru (2024) a nyní jsou vedeny pod společným parc. č. 597/17. Pozemek parc. č. 597/17 v k.ú Kaliště u Ondřejova je dle ÚP vymezen v zastavěném území částečně jako funkční plocha RI (rekreační individuální) a částečně jako funkční plocha ZZ (zeleň – zahrady a sady). Na části předmětného pozemku je vymezena plocha ZZ (zeleň – zahrady a sady) z důvodu ochranného břehového pásma řeky Sázavy, kde nelze rozvíjet zástavbu, nicméně v této ploše lze umístit oplocení a využívat ji jako zahradu ke stávajícímu objektu č. e. 482 včetně umístění drobných staveb. Požadavek je v souladu s cíli a úkoly územního plánování a s urbanistickou koncepcí ÚP Kaliště.

Přípomínka č. 10 - č. ev. 43271/2018, doručena dne 28.5.2018

autor námítky: Zdena Grešíková

pozemky: 592/22 k.ú Kaliště u Ondřejova

obsah připomínky:

Žádost o změnu využití pozemku z plochy NS – Plochy smíšené nezastavěného území na plochu RI – Rekreační plochy staveb pro rodinnou rekreaci.

Vlastník má ve vlastnictví aj sousední pozemek parc. č. 597/20, který je v návrhu zařazen do plochy RI a oba tyto pozemky jsou součástí "uzavřené chatové a zahrádkářské kolonie". Oba pozemky jsou od svého počátku (30 let) využívány pro zahradničení a rekreaci.

Vyhodnocení: **Přípomínka byla částečně zohledněna zařazením části pozemku parc. č. 592/22 do plochy ZZ.**

Pozemek parc. č. 592/22 v k.ú Kaliště u Ondřejova je dle ÚP vymezen v zastavěném území jako funkční plocha ZZ (zeleň – zahrady a sady) z důvodu ochranného břehového pásma řeky Sázavy, kde nelze rozvíjet zástavbu, nicméně v této ploše lze umístit oplocení a využívat ji jako zahradu ke stávajícímu objektu č. e. 479 včetně umístění drobných staveb. Požadavek je v souladu s cíli a úkoly územního plánování a s urbanistickou koncepcí ÚP Kaliště.

Přípomínka č. 11 - č. ev. 44157/2018, doručena dne 30.5.2018

autor námítky: Marie Manhartová

pozemky: 968/2; 969/2 k.ú Lensedly

obsah připomínky:

pozn. pořizovatele: Nepopsáno, v připomínce jsou uvedena pouze čísla pozemků.

vyhodnocení připomínky: **Připomínka byla zohledněna změnou funkčního využití předmětných pozemků.**

Předpokládáme, že pisatelka nesouhlasí se zařazením předmětných pozemků do plochy ZV (veřejná prostranství, veřejná zeleň). Pozemky jsou vymezeny ve funkční ploše MU (smíšené nezastavěného území všeobecné), která navazuje na další veřejná prostranství. Vzhledem k velikosti a poloze pozemků není vhodné zařazovat pozemky do jiné plochy než takové, kde je hlavním využitím zeleň a veřejné prostranství.

Připomínka č. 12 - č. ev. 42287/2018, doručena dne 23.5.2018

autor námítky: Jan Havlíček

obsah připomínky rozdělena připomínky A-E

obsah připomínky A:

pozemky: st. 105; p. č. 1036/1;1036/2;1031/3;1037 k.ú Lensedly

Žádost o zahrnutí pozemků parc.č.st 105; p. č. 1036/1; 1036/2; 1031/3; 1037 do plochy SV – Smíšené obytné venkovské.

-některé pozemky jsou již nyní v zastavěném území obce, navazují na plochy využívané jako smíšené obytné venkovské. Zařazením do plochy SV se požaduje pro budoucí možnou výstavbu stavby pro bydlení. Zahrnutím pozemků by došlo ke scelení a zarovnání lokality.

Vyhodnocení: **Připomínka byla částečně zohledněna zařazením části pozemků do plochy SV a zbývajících částí do plochy ZZ.**

Předmětné pozemky jsou vymezeny částečně jako funkční plocha SV (smíšené obytné venkovské) a částečně jako plocha ZZ (zeleň – zahrady a sady). Na pozemcích se nachází stávající stavba (st. 307), jedná se o stabilizované území. Na části předmětných pozemků je vymezena plocha ZZ (zeleň – zahrady a sady) z důvodu zamezení dalšímu dělení pozemku a rozvoje zástavby do volné krajiny, nicméně v této ploše lze umístit oplocení a využívat ji jako zahradu ke stávajícímu objektu včetně umístění drobných staveb. Požadavek je v souladu s cíli a úkoly územního plánování a s urbanistickou koncepcí ÚP Kaliště.

obsah připomínky B:

pozemky: 915/1 k.ú Lensedly

Žádost o zařazení pozemku p. č. 915/1 do plochy ZS – Zeleň soukromá a vyhrazená.

Vlastníkovi patří i pozemek parc. č. 915/2 - zařazen do plochy ZS; oba pozemky tvoří jednu funkční plochu ovocného sadu.

Vyhodnocení: **Připomínka byla zohledněna.**

Pozemky parc. č. 915/1 a 915/2 v k.ú. Lensedly jsou vymezeny v zastavěném území jako funkční plocha ZZ (zeleň – zahrady a sady). Oba pozemky jsou vedeny jako ovocný sad také dle KN, zde se jedná o zákres stavu. Požadavek je v souladu s cíli a úkoly územního plánování a s koncepcí územního plánu Kaliště.

obsah připomínky C:

pozemky: st. 105; p. č. 1036/2; 1031/3; 1036/1; 1037 k.ú. Lensedly

Žádost o zařazení pozemků parc.č.st. 105; p. č. 1036/2; parc. č. 1031/3 do plochy SV – Smíšené obytné venkovské.

Žádost o zařazení pozemků 1036/1; 1037 do plochy ZS – Zeleň soukromá a vyhrazená.

Pozemky parc. č. st. 105; parc. č. 1036/2 a 1031/3 jsou již nyní v zastavěném území obce, navazují na plochy využívané jako smíšené obytné venkovské. Zahrnutím pozemků by došlo k plynulé návaznosti ploch SV; navazující pozemky parc. č. 1036/1 a 1037 budou využity jako soukromá zeleň zahrady, případně pro pěstitelskou činnost pro vlastní potřebu.

Vyhodnocení: **Připomínka byla částečně zohledněna zařazením části pozemků do plochy SV a zbývajících částí do plochy ZZ.**

Pozemek původně parc. č. st. 105 je nyní nově označen parc. č. 1392 v k.ú. Lensedly. Předmětné pozemky jsou vymezeny částečně jako funkční plocha SV (smíšené obytné venkovské) a částečně jako plocha ZZ (zeleň – zahrady a sady). Na pozemcích se nachází stávající stavba (st. 307), jedná se o stabilizované území. Na části předmětných pozemků je vymezena plocha ZZ (zeleň – zahrady a sady) z důvodu zamezení dalšímu dělení pozemku a rozvoje zástavby do volné krajiny, nicméně v této ploše lze umístit oplocení a využívat ji jako zahradu ke stávajícímu objektu včetně umístění drobných staveb. Požadavek je v souladu s cíli a úkoly územního plánování

a s urbanistickou koncepcí ÚP Kaliště.

obsah připomínky D:

pozemky: st. 105; p. č. 1036/2; 1031/3 k.ú. Lensedly

Žádost o zařazení pozemků parc.č.st. 105; p. č. 1036/2; 1031/3 do plochy SV – Smíšené obytné venkovské.

Pozemky parc. č. st. 105; p. č. 1036/2 a 1031/3 jsou již nyní v zastavěném území obce, navazují na plochy využívané jako smíšené obytné venkovské.

Vyhodnocení: **Připomínka byla částečně zohledněna zařazením části pozemků do plochy SV a zbývajících částí do plochy ZZ.**

Pozemek původně parc. č. st. 105 je nyní nově označen parc. č. 1392 v k.ú. Lensedly. Předmětné pozemky jsou vymezeny částečně jako funkční plocha SV (smíšené obytné venkovské) a částečně jako plocha ZZ (zeleň – zahrady a sady). Na pozemcích se nachází stávající stavba (st. 307), jedná se o stabilizované území. Na části předmětných pozemků je vymezena plocha ZZ (zeleň – zahrady a sady) z důvodu zamezení dalšímu dělení pozemku a rozvoje zástavby do volné krajiny, nicméně v této ploše lze umístit oplocení a využívat ji jako zahradu ke stávajícímu objektu včetně umístění drobných staveb. Požadavek je v souladu s cíli a úkoly územního plánování a s urbanistickou koncepcí ÚP Kaliště.

obsah připomínky E:

pozemky: 915/1 k.ú. Lensedly

Žádost o přiřazení pozemku do plochy ZS – Zeleň soukromá a vyhrazená.

Vlastníkovi patří i pozemek parc. č. 915/2- zařazen do plochy ZS; oba pozemky tvoří jednu funkční plochu ovocného sadu.

Vyhodnocení: **Připomínka byla zohledněna.**

Pozemek parc. č. 915/1 v k.ú. Lensedly je vymezen v zastavěném území jako funkční plocha ZZ (zeleň – zahrady a sady). Pozemek je veden jako ovocný sad také dle KN, zde se jedná o zákres stavu. Požadavek je v souladu s cíli a úkoly územního plánování a s koncepcí územního plánu Kaliště.

Připomínka č. 13 - č. ev. 42512/2018, doručena dne 23.5.2018

autor námítky: Libuše Srbová, Marie Procházková

obsah připomínky rozdělena připomínky A-D

obsah připomínky A:

pozemky: 722/2, 718/33, 717/3 a 735/22 k.ú. Kaliště u Ondřejova

Žádost o zařazení pozemků parc. č. 722/2, 718/33, 717/3 a 735/22 do plochy RI Rekreační – plochy staveb pro rodinnou rekreaci.

Napravo i nalevo stojí stávající rekreační stavby některé více než 50-60 let. Každý vlastník již při výstavbě rekreačního objektu ji postavil v horní části těchto svých pozemků, kde vylitím koryta řeky Sázavy tyto objekty nebyly zasaženy. Volná část plochy by byla využita a pozemky by sloužily k těmto účelům.

Vyhodnocení: **Připomínka nebyla zohledněna.**

Pozemky parc. č. 722/2, 718/33 a 717/3 k.ú. Kaliště u Ondřejova jsou dle ÚP Kaliště vymezeny v nezastavěném území ve funkční ploše AL (trvalé travní porosty) a pozemek parc. č. 735/22 v ploše DS (doprava silniční). Předmětné pozemky jsou nezastavěné, dle KN se jedná o druh pozemku trvale travní porost. Jedná se o zákres stavu. Rozšiřování chatových lokalit o nové zastavitelné pozemky je z hlediska územního plánování problematické. V celé oblasti Poddubí nejsou navrhovány nové plochy pro výstavbu chat nebo rodinných domů (s výjimkou pozemků parc. č. 652/10 a 658/3, které jsou však zastavěnými pozemky se stávajícími rekreačními objekty a jde pouze o změnu využití). Cílem je využít volné pozemky v zastavěném území a renovace stávajících objektů, nikoli rozšiřování zastavitelného území do volné krajiny. Na předmětných pozemcích je navíc stanoveno záplavové území s periodicitou 5 let, 20 let, 100 let i aktivní zóna záplavového území Q100. Dle aktuální nadřazené územně plánovací dokumentace kraje ZÚR SK, bod 09(a) je možno navrhnout nové lokality pro rekreaci pouze mimo záplavová území.

Rozloha rozvojových ploch navržených v obci Kaliště (v částech obce, které byly vyhodnoceny pro rozvoj jako

vhodnější) je dostačující až hraniční. Poddubí není vhodná pro navrhování nových rozvojových ploch z důvodu nedostatečné dopravní a technické infrastruktury. Navrhovat novou zastavitelnou lokalitu by bylo v rozporu s koncepcí rozvoje lokality Poddubí.

obsah připomínky B:

pozemky: 78/14 a 138/1 k.ú Kaliště u Ondřejova

Žádost o zařazení pozemků do plochy BV – Bydlení v rodinných domech.

Oba pozemky byly zařazeny v urbanistické studii – návrh zastavěného území v r. 2000 do trvalého bydlení – z toho důvodu se požaduje pozemky znovu zahrnout do BV – bydlení v rodinných domech.

Vyhodnocení: **Připomínka nebyla zohledněna.**

Pozemky parc. č. 78/14 a 138/1 k.ú Kaliště u Ondřejova byly sceleny v rámci revize katastru (2024), nově jsou vedeny pod společným parc. č. 78/14, který je dle ÚP Kaliště vymezen v nezastavěném území ve funkční ploše AL (trvalé travní porosty), plocha K.AL7. Jedná se o zcela odloučenou lokalitu ve volné krajině bez návaznosti na zastavěné území. Předmětný pozemek je pro výstavbu nevhodný z hlediska ochrany nezastavěného území a krajinného rázu. Rozloha rozvojových ploch navržených v obci Kaliště (v částech obce, které byly vyhodnoceny pro rozvoj jako vhodnější) je dostačující až hraniční. Navrhovat zde novou zastavitelnou lokalitu by bylo v rozporu s koncepcí rozvoje obce Kaliště.

obsah připomínky C:

pozemky: 617/7 k.ú Kaliště u Ondřejova

Žádost o zařazení pozemku parc. č. 617/7 do plochy VK – Plochy a stavby pro skladování; využití plochy ke skladování související se stavební činností.

Vyhodnocení: **Připomínka nebyla zohledněna.**

Pozemek parc. č. 617/7 je dle ÚP Kaliště vymezen v nezastavěném území ve funkční ploše AL (trvalé travní porosty). Tento pozemek je veden jako trvale travní porost také dle KN, zde se jedná o zákres stavu. Pozemek je nevhodný pro výstavbu i pro skladování. Jedná se o rozlehlý pozemek ve volné krajině (byť v návaznosti na zastavěné území), v rekreační lokalitě s nedostatečnou dopravní a technickou infrastrukturou. Požadavek není v souladu s cíli a úkoly územního plánování ani s urbanistickou koncepcí rozvoje obce Kaliště.

obsah připomínky D:

pozemky: 171/10, 171/12 a 171/1 k.ú Kaliště u Ondřejova

Žádost o zařazení pozemku parc. č. 171/10; 171/12; 171/1 do plochy OM – občanské vybavení (2 pozemky) a do plochy VK – plocha ke skladování (3pozemek).

Vyhodnocení: **Připomínka nebyla zohledněna.**

Pozemky parc. č. 171/10 a 171/12 k.ú Kaliště u Ondřejova byly sceleny v rámci revize katastru (2024), nově jsou vedeny pod společným parc. č. 171/12, který je dle ÚP Kaliště vymezen v nezastavěném území ve funkční ploše AP (orná půda). Pozemek parc. č. 171/1 je taktéž vymezen v ploše AP (orná půda). Pozemky jsou nevhodné pro výstavbu i pro skladování. Jedná se o pozemky ve volné krajině (byť pozemek parc. č. 171/12 z jedné strany navazuje na zastavěné území), v rekreační lokalitě s nedostatečnou dopravní a technickou infrastrukturou. Požadavek není v souladu s cíli a úkoly územního plánování ani s urbanistickou koncepcí rozvoje obce Kaliště.

Připomínka č. 14 - č. ev. 44155/2018, doručena dne 30.5.2018

autor námítky: Zdeněk Vaněk

pozemky: parc. č. 968/2 a 969/2 k. ú. Lensedly

obsah připomínky:

Žádost o změnu zařazení pozemků parc. č. 968/2 a 969/2 na ZS – Zeleň soukromá a vyhrazená s možností oplocení.

Vyhodnocení: **Připomínka nebyla zohledněna.**

Pozemky parc. č. 968/2 a 969/2 k. ú. Lensedly jsou vymezeny ve funkční ploše MU (smíšené nezastavěného území všeobecné), která navazuje na další veřejná prostranství. Vzhledem k velikosti a poloze pozemků není vhodné

zařazovat pozemky do jiné plochy než takové, kde je hlavním využitím zeleň a veřejné prostranství bez omezení přístupu. Požadavek je v rozporu s urbanistickou koncepcí ÚP Kaliště.

Připomínka č. 15 - č. ev. 42511/2018, doručena dne 23.5.2018

autor námítky: Jaroslava Šachová

pozemky: 791 k.ú. Lensedly

obsah připomínky:

Žádost o změnu využití pozemku parc. č. 791 a zařazení do plochy BV – Bydlení v rodinných domech venkovské. Kolem pozemku vede přístupová komunikace; navazuje na zastavěné území; nenarušuje ráz obce a je mimo památkovou zónu.

Vyhodnocení: **Připomínka nebyla zohledněna.**

Předmětný pozemek je v ÚP vymezen v nezastavěném území v ploše AL (trvalé travní porosty). Pozemek je veden jako trvalý travní porost také dle KN, tedy zde jde o zákres stavu. V této lokalitě není vhodné navrhnout rozšiřování zástavby s ohledem na ochranu nezastavěného území a krajinný ráz. Pozemek navíc spadá do II. třídy ochrany zemědělského půdního fondu. Rozšiřovat zástavbu do volné krajiny v této lokalitě by bylo v rozporu s koncepcí rozvoje obce. Na základě negativních stanovisek některých dotčených orgánů byl rozsah zastavitelných ploch oproti dřívějším návrhům naopak regulován. Rozloha rozvojových ploch navržených v obci Kaliště (v částech obce, které byly vyhodnoceny pro rozvoj jako vhodnější) je takto dostačující až hraniční.

Připomínka č. 16 - č. ev. 42318/2018, doručena dne 23.5.2018

autor námítky: Ing. Kateřina Burešová

pozemky: 324/3 k.ú. Kaliště u Ondřejova

obsah připomínky:

Žádost o zařazení pozemku pro možnost bytové výstavby.

Pozemek na J svahu s vhodnou orientací ke světovým stranám, navazuje na již existující plochu stejné funkce pro bydlení. Záměr by vytvářel a doplňoval ohraničení obce ze severní strany a nijak by nevybočoval z pomyslné hranice stávající zástavby.

Pozemek byl již v minulosti zamýšlen pro výstavbu RD a byla na něm povolena studna a oplocení. Pozemek parc. č. 324/3 navazuje na V straně na pozemek parc. č. 374/2, který je ve vlastnictví rodičů a je na něm postaven RD č.p. 58. Tento pozemek je připojen na inž. síť (voda, kanalizace). Přístup k pozemku parc. č. 324/3 by se realizoval oddělením části pozemku rodičů parc. č. 374/2 v jeho spodní části s určením jako ostatní komunikace.

Vyhodnocení: **Připomínka byla částečně zohledněna zařazením pozemku do oplocitelné plochy ZZ.**

Pozemek parc. č. 324/3 byl v roce 2020 sloučen do pozemku parc. č. 374/2, který je dle ÚP Kaliště vymezen v zastavěném území (celý), částečně v ploše SV (smíšené obytné venkovské) a částečně v ploše ZZ (zeleň – zahrady a sady), neboť další rozšiřování zástavby směrem do volné krajiny je v rozporu s koncepcí rozvoje obce. Plocha ZZ je určena právě pro využívání pozemku jako zahrady ke stávajícímu RD č.p. 58 (včetně možnosti umístění doplňkových staveb bydlení dle příslušných podmínek prostorového uspořádání) a zároveň zamezuje případnému dalšímu dělení pozemku a nové výstavbě rodinných domů.

Připomínka č. 17 - č. ev. 41524/2018, doručena dne 21.5.2018

autor námítky: Libuše Srbová

pozemky: 324/3 k.ú. Kaliště u Ondřejova

obsah připomínky rozdělena připomínky A-C

obsah připomínky A:

pozemky: 78/14 a 138/1 k.ú. Kaliště u Ondřejova

Žádost o zařazení pozemků parc. č. 78/14; 138/1 do plochy BV – Bydlení v rodinných domech.

Oba pozemky byly zařazeny v urbanistické studii – návrh zastavěného území v r. 2000 do trvalého bydlení – z toho důvodu se požaduje pozemky zahrnout do BV – bydlení v rodinných domech.

Vyhodnocení: **Připomínka nebyla zohledněna.**

Pozemky parc. č. 78/14 a 138/1 k.ú Kaliště u Ondřejova byly sceleny v rámci revize katastru (2024), nově jsou vedeny pod společným parc. č. 78/14, který je dle ÚP Kaliště vymezen v nezastavěném území ve funkční ploše AL (trvalé travní porosty), plocha K.AL7. Jedná se o zcela odloučenou lokalitu ve volné krajině bez návaznosti na zastavěné území. Předmětný pozemek je pro výstavbu nevhodný z hlediska ochrany nezastavěného území a krajinného rázu. Rozloha rozvojových ploch navržených v obci Kaliště (v částech obce, které byly vyhodnoceny pro rozvoj jako vhodnější) je dostačující až hraniční. Navrhovat zde novou zastavitelnou lokalitu by bylo v rozporu s koncepcí rozvoje obce Kaliště.

obsah připomínky B:

pozemky: 171/10, 171/12 a 171/1 k.ú Kaliště u Ondřejova

Žádost o zařazení pozemků parc. č. 171/10; 171/12; 171/1 do plochy OM – občanské vybavení (2 pozemky) a do plochy VK – plocha ke skladování (3pozemek).

Vyhodnocení: **Připomínka nebyla zohledněna.**

Pozemky parc. č. 171/10 a 171/12 k.ú Kaliště u Ondřejova byly sceleny v rámci revize katastru (2024), nově jsou vedeny pod společným parc. č. 171/12, který je dle ÚP Kaliště vymezen v nezastavěném území ve funkční ploše AP (orná půda). Pozemek parc. č. 171/1 je taktéž vymezen v ploše AP (orná půda). Pozemky jsou nevhodné pro výstavbu i pro skladování. Jedná se o pozemky ve volné krajině (byť pozemek parc. č. 171/12 z jedné strany navazuje na zastavěné území), v rekreační lokalitě s nedostatečnou dopravní a technickou infrastrukturou. Požadavek není v souladu s cíli a úkoly územního plánování ani s urbanistickou koncepcí rozvoje obce Kaliště.

obsah připomínky C:

pozemky: 722/2, 718/33, 717/3 a 735/22 k.ú Kaliště u Ondřejova

Žádost o zařazení pozemků parc. č. 722/2; 718/33; 717/3; 735/2 do plochy RI Rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci.

Napravo i nalevo stojí stávající rekreační stavby některé více než 50-60 let. Každý vlastník již při výstavbě rekreačního objektu ji postavil v horní části těchto svých pozemků, kde vyklíčením koryta řeky Sázkavy tyto objekty nebyly zasaženy. Volná část plochy by byla využita a pozemky by sloužily k těmto účelům.

Vyhodnocení: **Připomínka nebyla zohledněna.**

Pozemky parc. č. 722/2, 718/33 a 717/3 k.ú Kaliště u Ondřejova jsou dle ÚP Kaliště vymezeny v nezastavěném území ve funkční ploše AL (trvalé travní porosty) a pozemek parc. č. 735/22 v ploše DS (doprava silniční). Předmětné pozemky jsou nezastavěné, dle KN se jedná o druh pozemku trvale travní porost. Jedná se o zákres stavu. Rozšiřování chatových lokalit o nové zastavitelné pozemky je z hlediska územního plánování problematické. V celé oblasti Poddubí nejsou navrhovány nové plochy pro výstavbu chat nebo rodinných domů (s výjimkou pozemků parc. č. 652/10 a 658/3, které jsou však zastavěnými pozemky se stávajícími rekreačními objekty a jde pouze o změnu využití). Cílem je využít volné pozemky v zastavěném území a renovace stávajících objektů, nikoli rozšiřování zastavitelného území do volné krajiny. Na předmětných pozemcích je navíc stanoveno záplavové území s periodicitou 5 let, 20 let, 100 let i aktivní zóna záplavového území Q100. Dle aktuální nadřazené územně plánovací dokumentace kraje ZÚR SK, bod 09(a) je možno navrhovat nové lokality pro rekreaci pouze mimo záplavová území.

Rozloha rozvojových ploch navržených v obci Kaliště (v částech obce, které byly vyhodnoceny pro rozvoj jako vhodnější) je dostačující až hraniční. Poddubí není vhodná pro navrhování nových rozvojových ploch z důvodu nedostatečné dopravní a technické infrastruktury. Navrhovat novou zastavitelnou lokalitu by bylo v rozporu s koncepcí rozvoje lokality Poddubí.

Připomínka č. 18 - č. ev. 42958/2018, doručena dne 23.5.2018

autor námitek: Ing. František Valášek

pozemky: 592/21 k.ú Kaliště u Ondřejova

obsah připomínky:

Žádost o změnu zařazení pozemku parc. č. 592/21 z plochy NS – Plochy smíšené na plochu RI – Rekreační plochy staveb pro rodinnou rekreaci.

Majitel pozemku vlastní sousedící pozemek parc. č. 597/19, který, který je v návrhu ÚP v kategorii RI a oba tyto pozemky jsou součástí "uzavřené (oplocené) chatové zahrádkářské kolonie". Oba pozemky jsou od svého počátku (asi 20 let) využívány pro zahradničení a rekreaci. Ze strany vody je umožněný přístup pro rybáře a vodáky.

Vyhodnocení: **Připomínka byla částečně zohledněna zařazením pozemku do plochy ZZ.**

Pozemek parc. č. 592/21 v k.ú Kaliště u Ondřejova je dle ÚP vymezen v zastavěném území jako funkční plocha ZZ (zeleň – zahrady a sady) z důvodu ochranného břehového pásma řeky Sázavy, kde nelze rozvíjet zástavbu, nicméně v této ploše lze umístit oplocení a využívat ji jako zahradu ke stávajícímu objektu č. e. 480 včetně umístění drobných staveb. Požadavek je v souladu s cíli a úkoly územního plánování a s urbanistickou koncepcí ÚP Kaliště.

Připomínka č. 19 - č. ev. 44164/2018, doručena dne 30.5.2018

autor námítky: Jiří Černý

pozemky: 592/18 a 597/16 k.ú Kaliště u Ondřejova

obsah připomínky:

Žádost o změnu zařazení pozemku parc. č. 592/18 z plochy NS – Plochy smíšené na plochu RI – Rekreační plochy staveb pro rodinnou rekreaci.

Majitel pozemku vlastní sousedící pozemek parc. č. 597/16, který, který je v návrhu ÚP v kategorii RI a oba tyto pozemky jsou součástí "uzavřené (oplocené) chatové zahrádkářské kolonie". Oba pozemky jsou od svého počátku (asi 20 let) využívány pro zahradničení a rekreaci. Ze strany vody je umožněný přístup pro rybáře a vodáky.

Vyhodnocení: **Připomínka byla částečně zohledněna zařazením části pozemku 597/16 do plochy ZZ.**

Pozemky parc. č. 592/18 a 597/16 k.ú Kaliště u Ondřejova byly sceleny v rámci revize katastru (2024), nově jsou vedeny pod společným parc. č. 597/16, který je dle ÚP Kaliště vymezen v zastavěném území částečně ve funkční ploše RI (rekreační individuální) a částečně v ploše ZZ (zeleň – zahrady a sady) z důvodu ochranného břehového pásma řeky Sázavy, kde nelze rozvíjet zástavbu, nicméně v této ploše lze umístit oplocení a využívat ji jako zahradu ke stávajícímu objektu č. e. 483 včetně umístění drobných staveb. Požadavek je v souladu s cíli a úkoly územního plánování a s urbanistickou koncepcí ÚP Kaliště.

Připomínka č. 20 - č. ev. 44160/2018, doručena dne 30.5.2018

autor námítky: Tomáš Spratek

pozemky: 592/17 k.ú Kaliště u Ondřejova

obsah připomínky:

Žádost o změnu zařazení pozemku parc. č. 592/17 z plochy NS – Plochy smíšené na plochu RI – Rekreační plochy staveb pro rodinnou rekreaci.

Majitel pozemku vlastní sousedící pozemek parc. č. 597/15, který, který je v návrhu ÚP v kategorii RI a oba tyto pozemky jsou součástí "uzavřené (oplocené) chatové zahrádkářské kolonie". Oba pozemky jsou od svého počátku (asi 20 let) využívány pro zahradničení a rekreaci. Ze strany vody je umožněný přístup pro rybáře a vodáky.

Vyhodnocení: **Připomínka byla částečně zohledněna zařazením pozemku 592/17 do plochy ZZ.**

Pozemek parc. č. 592/17 k.ú Kaliště u Ondřejova je dle ÚP Kaliště vymezen v zastavěném území ve funkční ploše ZZ (zeleň – zahrady a sady) z důvodu ochranného břehového pásma řeky Sázavy, kde nelze rozvíjet zástavbu, nicméně v této ploše lze umístit oplocení a využívat ji jako zahradu ke stávajícímu objektu č. e. 484 včetně umístění drobných staveb. Požadavek je v souladu s cíli a úkoly územního plánování a s urbanistickou koncepcí ÚP Kaliště.

Připomínka č. 21 - č. ev. 49573/2018, doručena dne 13.6.2018

autor námítky: Šárka Šimečková

pozemky: 542/5 Kaliště u Ondřejova

obsah připomínky:

Žádost o změnu využití pozemku parc. č. 542/5 z plochy RI-Rekreace plochy staveb pro rodinnou rekreaci na plochu BV – Bydlení v rodinných domech venkovského typu.

Majitel je vlastníkem pozemku parc. č. 542/5 s rekreační chatou a výhledově se uvažuje, že po příslušných stavebních úpravách by byla žádoucí rekolaudace na trvalé bydlení.

Velikost parcely je sice mírně menší než požadovaná min. velikost 800 m², ale pozemek s chatou je v řadě mezi sousedními rovněž zastavěnými pozemky (většinou chaty) a celá oblast je hustě zastavěna. Zato koeficient míry využití pozemku KPZ je výrazně menší než 30 % a ani po případných stavebních úpravách pro možnost trvalého bydlení této hodnoty zdaleka nedosáhne. Přístup k objektu by zůstal zachován stávající, a to buď svrhu z cesty parc. č. 498 a následující, nebo zdola z pozemku parc. č. 542/1, v obou případech je jedná o ostatní plochu – komunikace.

Vyhodnocení: **Připomínka nebyla zohledněna.**

Pozemek parc. č. 542/5 k.ú. Kaliště u Ondřejova je dle ÚP Kaliště vymezen v zastavěném území ve funkční ploše RI (individuální rekreace). Jedná se o stabilizovanou rekreační lokalitu, na pozemku je stávající rekreační objekt č. e. 334. Zde se jedná o zakres stavu. Lokalita je pro přestavbu na rodinné domy nevhodná z důvodu nedostačující dopravní a technické infrastruktury. Neprůjezdná přístupová komunikace o šíři cca 5,5 m je k obsluze pozemků rodinných domů nedostatečná. Požadavek je v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Připomínka č. 22 - č. ev. 49579/2018, doručena dne 13.6.2018

autor námítky: Ing. Eva Baldassarre Švecová

pozemky: 584/14 a st. 383 k.ú. Kaliště u Ondřejova

obsah připomínky:

Žádost o zařazení pozemků parc. č. 584/14 a parc.č.st. 383 do plochy BV – Bydlení v rodinných domech venkovské.

Důvodem je plánované budoucí využití stávající chaty jako rodinného domu. Chata je v zchátralém stavu, po rekonstrukci je požadavek využívat chatu pro trvalé bydlení, včetně napojení na vodovod a kanalizaci.

Oblast, kde se předmětné pozemky nacházejí je ze S a J strany delimitována zónami s pozemky v ploše BV, a navíc vybrané pozemky rozměrů typických pro plochy RI jsou dokonce v oblasti již zařazený do plochy BV.

Vyhodnocení: **Připomínka nebyla zohledněna.**

Pozemky parc. č. 584/14 a st. 383 k.ú. Kaliště u Ondřejova jsou dle ÚP Kaliště vymezeny v zastavěném území ve funkční ploše RI (individuální rekreace). Jedná se o stabilizovanou rekreační lokalitu, na pozemcích je stávající rekreační objekt č. e. 274. Zde se jedná o zakres stavu. Lokalita je pro přestavbu na rodinné domy nevhodná z důvodu nedostačující dopravní a technické infrastruktury. Neprůjezdná přístupová komunikace o šíři cca 2,5 m je k obsluze pozemků rodinných domů nedostatečná. Požadavek je v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Připomínka č. 23 - č. ev. 49567/2018, doručena dne 13.6.2018

autor námítky: Ivana Kokešová; Josef Štěpánek

pozemky: 753/2; 767; 768; 771/4; 781; 782; 783; 1066; 1069; 1084; 1085; 1086/2; 1089/2; 1138; 1139; 1153

k.ú. Lensedly

obsah připomínky:

Žádost o zařazení pozemků parc.č.753/2; 767; 768; 771/4; 781; 782; 783; 1066; 1069; 1084; 1085; 1086/2; 1089/2; 1138; 1139; 1153 do plochy BV – Bydlení v rodinných domech venkovské; případně SV – Smíšené obytné venkovské. V případě nepřípustnosti zařazení pozemků do ploch BV nebo SV se požaduje zařadit pozemky do plochy NL – Plochy lesní.

Důvodem žádosti je snaha mít možnost pozemky zhodnotit.

Vyhodnocení: **Připomínka nebyla zohledněna.**

Pozemky parc. č. 753/2, 767, 768 a 771/4 k.ú Lensedly byly sceleny v rámci revize katastru (2024), nově jsou vedeny pod společným parc. č. 771/4, který je dle ÚP Kaliště vymezen v nezastavěném území částečně ve funkční ploše AL (trvale travní porosty) a částečně v ploše AP (orná půda).

Pozemky parc. č. 781, 782 a 783 k.ú Lensedly byly sceleny v rámci revize katastru (2024), nově jsou vedeny pod společným parc. č. 783, který je dle ÚP Kaliště vymezen v nezastavěném území částečně ve funkční ploše AL (trvale travní porosty) a částečně v ploše AP (orná půda).

Pozemky parc. č. 1066 a 1069 k.ú Lensedly byly sceleny v rámci revize katastru (2024), nově jsou vedeny pod společným parc. č. 1069, který je dle ÚP Kaliště vymezen v nezastavěném území ve funkční ploše AP (orná půda).

Pozemky parc. č. 1086/2 a 1085 k.ú Lensedly byly sceleny v rámci revize katastru (2024), nově jsou vedeny pod společným parc. č. 1085, který je dle ÚP Kaliště vymezen v nezastavěném území ve funkční ploše AL (trvale travní porosty).

Pozemky parc. č. 1139 a 1138 k.ú Lensedly byly sceleny v rámci revize katastru (2024), nově jsou vedeny pod společným parc. č. 1138, který je dle ÚP Kaliště vymezen v nezastavěném území ve funkční ploše AP (orná půda).

Pozemek parc. č. 1153 k.ú Lensedly je dle ÚP Kaliště vymezen v nezastavěném území ve funkční ploše AP (orná půda). Pozemek parc. č. 1089/2 k.ú Lensedly je dle ÚP Kaliště vymezen v nezastavěném území ve funkční ploše DS (doprava silniční). Pozemek parc. č. 1084 k.ú Lensedly je dle ÚP Kaliště vymezen v nezastavěném území ve funkční ploše LU (lesní všeobecné).

Všechny předmětné pozemek jsou součástí volné krajiny, zcela odloučené od zastavěného území, jde o zákres stavu. Na těchto pozemcích není vhodné navrhnout rozšiřování zástavby s ohledem na ochranu nezastavěného území a krajinný ráz. Rozšiřovat zástavbu do volné krajiny v této lokalitě by bylo v rozporu s koncepcí rozvoje obce. Na základě negativních stanovisek některých dotčených orgánů byl rozsah zastavitelných ploch oproti dřívějším návrhům naopak regulován. Rozloha rozvojových ploch navržených v obci Kaliště (v částech obce, které byly vyhodnoceny pro rozvoj jako vhodnější) je takto dostačující až hraniční.

Připomínka č. 24 - č. ev. 49158/2018, doručena dne 11.6.2018

autor námítky: Marie Bystroňová

pozemky: 355 k.ú. Kaliště u Ondřejova

obsah připomínky:

Žádost o změnu využití pozemku parc. č. 355 z plochy NS – Plochy míšené nezastavěného území na plochu BV – Bydlení v rodinných domech venkovské.

Do budoucna se počítá s výstavbou RD; předmětný pozemek navazuje na plochy které jsou určeny k zástavbě.

Vyhodnocení: **Připomínka nebyla zohledněna.**

Pozemek parc. č. 355 k.ú Kaliště u Ondřejova je dle ÚP Kaliště vymezen v nezastavěném území ve funkční ploše AL (trvale travní porosty). Pozemek je veden jako trvale travní porost také dle KN, jedná se o zákres stavu. Zastavitelná lokalita Z.16 byla naopak redukována. Plocha BV (bydlení venkovské) je v konečném návrhu ÚP navržena pouze u přístupové komunikace, v přímé návaznosti na zastavěné území. Vzdálenější jižní část pozemku parc. č. 351/3 v k.ú. Kaliště u Ondřejova je zařazena do funkční plochy ZZ (zeleň – zahrady a sady). Tato část lokality situovaná směrem k vodnímu toku (přítok potoka Vejborka) je pro výstavbu nevhodná, nicméně může sloužit jako zahrady k navazující ploše BV.

Předmětný pozemek je součástí potočního koridoru – volné nezastavěné a neoplocené území o šíři min. 6 m od břehové hrany na obě strany koryta vodních toků a vodních ploch. Pozemek parc. č. 355 také nesplňuje minimální velikost pozemku, která je dle ÚP Kaliště v plochách BV v zastavitelném území nastavena na 1200 m². Pozemek je z výše uvedených důvodů a z hlediska ochrany životního prostředí, krajinného rázu a nezastavěného území pro stavební činnost nevhodný.

Připomínka č. 25 - č. ev. 49157/2018, doručena dne 11.6.2018

autor námítky: Jan Pangrác

pozemky: 434/6 a 469/2 k.ú Kaliště u Ondřejova

obsah připomínky:

Žádost o zařazení pozemků parc. č. 434/6; 469/2 do plochy SV – Smíšené obytné venkovské.

Pozemky navazují na stávající zastavěné území obce.

Vyhodnocení: **Připomínka byla částečně zohledněna.**

Pozemek parc. č. 434/6 k.ú. Kaliště u Ondřejova je dle ÚP Kaliště vymezen v zastavěném území ve funkční ploše SV (smíšené obytné venkovské). Jedná se o zastavěný pozemek náležící ke stávajícímu rodinnému domu č. p. 57. Požadavek vlastníka v tomto bodě je v souladu s cíli a úkoly územního plánování a s urbanistickou koncepcí ÚP Kaliště.

Pozemek parc. č. 469/2 k.ú. Kaliště u Ondřejova je dle ÚP Kaliště vymezen v zastavitelném území ve funkční ploše ZZ (zeleň – zahrady a sady), lokalita Z.ZZ1, neboť další rozšiřování zástavby směrem do volné krajiny je v rozporu s koncepcí rozvoje obce. Pozemek 469/2 je veden jako zahrada také dle KN, a tak je také využíván, jedná se o zákres stavu. Plocha ZZ je určena právě pro využívání pozemku jako zahrady ke stávajícímu RD č.p. 57 (včetně možnosti umístění doplňkových staveb bydlení dle příslušných podmínek prostorového uspořádání) a zároveň zamezuje případnému dalšímu dělení pozemku a nové výstavbě rodinných domů.

Připomínka č. 26 - č. ev. 49156/2018, doručena dne 11.6.2018

autor námítky: Daniel Padevět

pozemky: 530 a 524/4 k.ú. Kaliště u Ondřejova

obsah připomínky:

Žádost o změnu využití pozemků parc. č. 530 a 524/4 z plochy NS – Plochy smíšené nezastavěného území na plochu ZS – Zeleň soukromá a vyhrazená.

Vyhodnocení: **Připomínka nebyla zohledněna.**

Pozemky parc. č. 530 a 524/4 k.ú. Kaliště u Ondřejova jsou dle ÚP Kaliště vymezeny v nezastavěném území ve funkční ploše AL (trvale travní porosty). Tyto pozemky nenavazují na zastavěné pozemky rodinných domů nebo rekreačních objektů, jsou vedeny jako trvale travní porost také dle KN, jedná se o zákres stavu. Na pozemcích je navíc stanoveno záplavové území s periodicitou 5 let, 20 let, 100 let i aktivní zóna záplavového území Q100. Dle aktuální nadřazené územně plánovací dokumentace kraje ZÚR SK, bod 09(a) je možno navrhovat nové lokality pro rekreaci pouze mimo záplavová území. Z těchto důvodů je předmětná lokalita nevhodná pro navrhování nové oplotitelné plochy zahrad, a naopak je v souladu s koncepcí krajiny zachovat stávající stabilizovaný stav území, tj. území nezastavěné.

Připomínka č. 27 - č. ev. 49155/2018, doručena dne 11.6.2018

autor námítky: Lada Vaňková; Světlana Moravčíková

pozemky: 973 k.ú. Lensedly

obsah připomínky:

Žádost o změnu využití pozemku parc. č. 973 z plochy NS – Plochy smíšené nezastavěného území na plochu SX – Smíšené obytné venkovské v památkové zóně pro možnost budoucí stavby rodinného domu.

Vyhodnocení: **Připomínka byla částečně zohledněna zařazením části pozemku do plochy SV.**

Pozemek parc. č. 973 v k.ú. Lensedly je dle ÚP Kaliště částečně zařazen do funkční plochy SV (smíšené obytné venkovské) a částečně do plochy ZZ (zeleň – zahrady a sady) – zastavitelná lokalita Z.34 pro umístění jednoho RD. Na zbylé části pozemku je vymezena plocha AL (trvalé travní porosty). Jedná se o doplnění stabilizovaného území, pozemek je přístupný. Nejedná se o neadekvátní rozšiřování zástavby, je zde umožněn pouze 1 rodinný dům a malá zahrada. Požadavek je v souladu s cíli a úkoly územního plánování a s urbanistickou koncepcí obce Kaliště.

Připomínka č. 28 - č. ev. 49582/2018, doručena dne 12.6.2018

autor námítky: Josef Honc

pozemky: 808, 920/2, 792 a 967 k.ú. Lensedly

obsah připomínky:

Žádost o změnu využití pozemků parc. č. 808; 920/2; 792; 967 z plochy NS – Plochy smíšené nezastavěného území na plochu BV – Bydlení v rodinných domech venkovské pro možnost budoucí stavby rodinného domu.

Vyhodnocení: **Připomínka byla částečně zohledněna zařazením části pozemku parc. č. 792 do plochy SV.**

Pozemky parc. č. 808, 920/2 a 967 k.ú. Lensedly jsou dle ÚP Kaliště vymezeny v nezastavěném území ve funkční ploše AL (trvale travní porosty). Pozemek parc. č. 792 k.ú. Lensedly je dle ÚP Kaliště vymezen v zastavitelném území částečně ve funkční ploše SV (smíšené obytné venkovské) a částečně ve funkční ploše ZZ (zeleň – zahrady a sady), lokalita Z.06, která je určena pro umístění maximálně 2 rodinných domů. Jedná se o doplnění stabilizovaného území, pozemek je přístupný. Nejedná se o neadekvátní rozšiřování zástavby, jsou zde umožněny pouze 2 rodinné domy. Požadavek je v souladu s cíli a úkoly územního plánování a s urbanistickou koncepcí obce Kaliště.

Pozemky parc. č. 808, 920/2 a 967 k.ú. Lensedly jsou naopak situovány tam, kde je rozšiřování zástavby nevhodné, ať už z hlediska ochrany vesnické památkové zóny, tak z hlediska ochrany nezastavěného území a krajinného rázu. Pozemky parc. č. 808 a 920/2 jsou navíc dopravně nepřístupné. Na základě negativních stanovisek některých dotčených orgánů byl rozsah zastavitelných ploch oproti dřívějším návrhům naopak regulován. Rozloha rozvojových ploch navržených v obci Kaliště (v částech obce, které byly vyhodnoceny pro rozvoj jako vhodnější) je takto dostačující až hraniční. Požadavek v tomto bodě není v souladu s koncepcí rozvoje obce Kaliště.

Připomínka č. 29 - č. ev. 56649/2018, doručena dne 25.6.2018

autor námítky: Tecotex- Ing. Tomáš Čábela

pozemky: st. 25/3 a st. 26 k.ú. Kaliště u Ondřejova

obsah připomínky:

Žádost o zakreslení jezu Poddubí do Územního plánu viz příloha geometrického plánu.

Žádost o zařazení pozemků parc. č. 25/3 a 26 do plochy VK – výroba a skladování a zároveň rozšíření o možnost umístění vodní elektrárny. Pozemky parc. č. 25/3 a 26 jsou v navrženém ÚP vedeny jako TI – technická infrastruktura. Malá vodní elektrárna není pouze výrobnou a distribucí el. energie, ale složitým celkem výrobních prostor, dílny, skladů, kanceláře. Probíhá zde výroba strojních součástí, stavebních dílů, a to nejen pro elektrárnu samotnou. Nacházejí se tam i sklady stavebního materiálu, materiálů pro kovovýrobu a těž maziv.

Vyhodnocení: **Připomínka byla zohledněna.**

Pozemky parc. č. st. 26 a st. 25/3 v k.ú. Kaliště u Ondřejova jsou dle ÚP Kaliště vymezeny v zastavěném území ve funkční ploše VE (výroba energie z obnovitelných zdrojů), která je určena pro plochy a stavby pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů, zejména vodní energie. Požadavek je v souladu s koncepcí technické infrastruktury ÚP Kaliště a s cíli a úkoly územního plánování.

Praha: 24. 4. 2024
Číslo jednací: 034210/2024/KUSK
Spisová značka: SZ_034210/2024/KUSK/2
Vyřizuje: Ing. Karolína Beranová / l. 788
Značka: OŽP/KB

Městský úřad v Říčanech
Masarykovo náměstí 53/40
251 01 Říčany

STANOVISKO K POSOUZENÍ VLIVŮ PROVÁDĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

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

I. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

1. Název koncepce: Územní plán Kaliště

2. Umístění koncepce: kraj: Středočeský
obec: Kaliště
katastrální území: Kaliště u Ondřejova; Lensedly

3. Předkladatel koncepce: Městský úřad v Říčany
Odbor územního plánování a regionálního rozvoje
Komenského náměstí 1619/2
250 01 Říčany

4. IČ předkladatele: 00240702

5. Zpracovatel koncepce (územního plánu): Břetislav Malinovský – ARCHINVEST,
Nad Turbovou 12, 150 00 Praha 5

6. Zpracovatelé vyhodnocení SEA: Mgr. Kateřina Röschová, Mgr. David Třešňák;
odpovědný řešitel: Ing. Josef Charouzek – hodnocení koncepce (držitel autorizace ke zpracování dokumentace a posudku rozhodnutím MŽP č. j. 1323/218/OPVŽP/99 ze dne 24. 3. 1999, rozhodnutí MŽP o prodloužení autorizace č. j. 58654/ENV/15 ze dne 17. 9. 2015)

7. Zpracovatel hodnocení NATURA: Mgr. Roman Tuček, Starochodovská 684/89a,
149 00 Praha 4 (držitel autorizace pro hodnocení dle § 45i zákona 114/1992 Sb., v platném znění).

II. PRŮBĚH POSUZOVÁNÍ

1. Návrh zadání územního plánu

Na základě předloženého návrhu zadání ÚP Kaliště (9/2016) Krajský úřad, jako orgán posuzování vlivů na životní prostředí příslušný podle ust. § 10i odst. 2 zákona č. 100/2001 Sb., (dále jen příslušný úřad) uplatnil požadavek na vyhodnocení vlivů územního plánu Kaliště na životní prostředí (tzv. SEA), dle stanoviska pod č.j. **160745/2016/KUSK** ze dne 21. 11. 2016. Důvodem pro zpracování vyhodnocení SEA je to, že příslušný orgán ochrany přírody ve svém stanovisku pod č. j. **160744/2016/KUSK** ze dne 9. 11. 2016 podle ust. § 45i odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů **nevyloučil vliv** návrhu zadání územního plánu Kaliště na EVL Dolní Sázava, jejíž předměty ochrany jsou hořavka duhová (*Rhodeus sericeus amarus*) a velevrub tupý (*Unio Crassus*). Dle ust. § 45h a § 45i zákona č. 114/1992 Sb. je taková koncepce předmětem posouzení podle tohoto ustanovení, a posuzuje se tedy dle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí.

2. Návrh územního plánu

Krajský úřad obdržel od Městského úřadu Říčany dne 14. 5. 2018 oznámení podle § 50 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon) oznámení o zahájení projednání návrhu územního plánu Kaliště (3/20218) a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj územního plánu Kaliště (součástí je vyhodnocení SEA a Natura 2000).

Návrh územního plánu obsahoval seznam zastavitelných ploch:

Zastavitelné plochy: Z01, Z02, Z03, Z04, Z05, Z06, Z07, Z08, Z09, Z10, Z11, Z12, Z13, Z14, Z15, Z16, Z17 – Z18, Z19, Z20, Z24, Z25, Z26, Z27, Z28, Z29, Z30, Z31,

Plochy přestavby: P01 a P02.

Plocha Z31 – TI – technická infrastruktura – inženýrské sítě, 0,04 ha byla nově do návrhu ÚP přidána.

K návrhu územního plánu, ve stanovisku pod č. j. **059834/2018/KUSK** ze dne 27. 6. 2018, Orgán ochrany přírody a krajiny uplatnil k návrhu územního plánu Kaliště připomínky. Dále Orgán posuzování vlivů na životní prostředí uvedl, že po předložení podkladů vydá do 30 dnů stanovisko k posouzení vlivů provádění územního plánu Kaliště na životní prostředí.

3. Návrh územního plánu – změna stanoviska

Krajský úřad obdržel od Městského úřadu Říčany dne 23. 2. 2021 oznámení podle § 50 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon) žádost o vydání změny stanoviska k návrhu územního plánu Kaliště vydaného v koordinovaném stanovisku č. j. **059834/2018/KUSK** ze dne **27. 6. 2018**. Pořizovatel zaslal upravený návrh územního plánu Kaliště (9/2020) na základě připomínek.

Ve změně návrhu územního plánu došlo k vypuštění ploch: Z03, Z04, Z10, Z11, Z12, Z17, Z18, Z20, Z21, Z22, Z23, Z28, Z29, Z30, TI – technická infrastruktura – ČOV a P01. Dále byly nově zařazeny plochy Z32, Z33, Z34 a K01.

Orgán ochrany přírody a krajiny **vyloučil významný vliv** předložené koncepce samostatně i ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry na předmět ochrany nebo celistvost evropsky

významných lokalit nebo ptačích oblastí stanovených příslušnými vládními nařízeními, které spadají do kompetence Krajského úřadu. Podle předložené žádosti doručené Krajskému úřadu od Městského úřadu v Říčanech jsou předmětem úprav návrhu územního plánu Kaliště změny zohledňující požadavky a připomínky k původnímu návrhu. Mj. byly odstraněny zastavitelné plochy Z18 a Z30, TI – technická infrastruktura – ČOV, na nichž měly být umístěny čistírný odpadních vod napojené na novou splaškovou kanalizaci. U zmíněných ploch byl předpoklad, že recipientem odpadních vod měly být místní vodoteče vlévající se do řeky Sázavy. Odvodem přečištěných vod do Sázavy mohlo dojít k ovlivnění kvality vody, a tím i k ovlivnění předmětů ochrany EVL Dolní Sázava.

4. Veřejné projednání návrhu územního plánu

Krajský úřad obdržel od Městského úřadu Říčany dne 2. 3. 2022 oznámení o konání veřejného projednání návrhu územního plánu Kaliště.

Po společném jednání o návrhu územního plánu Kaliště došlo k úpravě textové i grafické části územně plánovací dokumentace. Dále ve stanovisku pod č. j. **034340/2022/KUSK** bylo upozorněno, že dosud nebyly doručeny podklady ani žádost k vydání stanoviska SEA, z toho důvodu nebylo dosud vydáno stanovisko k posouzení vlivů provádění územního plánu Kaliště na životní prostředí.

Dle stanoviska orgánu ochrany přírody a krajiny k veřejnému projednání návrhu územního plánu Kaliště neměl připomínky a také sdělil, že byl stanoviskem vydaným pod č. j. **026363/2021/KUSK** ze dne 31. 3. 2021 k návrhu územního plánu Kaliště vyloučen významný vliv předložené koncepce samostatně i ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí stanovených příslušnými vládními nařízeními, které spadají do kompetence Krajského úřadu – toto stanovisko zůstává i nadále v platnosti.

Dne 7. 3. 2024 obdržel příslušný úřad žádost o vydání stanoviska k posouzení vlivů provádění územního plánu na životní prostředí (stanovisko SEA), spolu s podklady podle ustanovení § 50 odst. 5 stavebního zákona v souladu s ust. § 10g zákona o posuzování vlivů na životní prostředí. K návrhu změny územního plánu byla uplatněna stanoviska dotčených orgánů, námitky a připomínky.

Vzhledem k vypuštění ploch, které byly předmětem posouzení NATURA a ke stanovisku orgánu ochrany přírody a krajiny, který vyloučil vliv podle ust. §45i odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (viz stanovisko výše), příslušný úřad dále nezohledňuje závěry hodnocení NATURA, ani jeho podmínky pro stanovisko SEA.

III. HODNOCENÍ KONCEPCE

1. Charakter a rozsah koncepce

Územní plán řeší správní území obce Kaliště, které zahrnuje dvě katastrální území – Kaliště u Ondřejova a Lensedly. Celková výměra obce je 624,18 ha, bydlících obyvatel je 279.

Obec Kaliště nemá platnou ÚPD. Pořízení nového ÚP schválilo zastupitelstvo obce 15. 10. 2012. Nový územní plán vymezuje 30 zastavitelných ploch (celkem cca 23,65 ha) a 2 plochy přestavby (cca 1,1 ha), plochy změn v krajině vymezeny nejsou. Dále je navrženo 20 veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření.

Návrh územního plánu zahrnuje řešení těchto lokalit (3/2018) – č. j. 059834/2018/KUSK:

Z01, Z02, Z03, Z04, Z05, Z06, Z07, Z08, Z09, Z10, Z11, Z12, Z13, Z14, Z15, Z16, Z17, Z18, Z19, Z20, Z24, Z25, Z26, Z27, Z28, Z29, Z30, Z31 P01 a P02.

Plocha Z31 – TI – technická infrastruktura inženýrské sítě, 0,04 ha byla nově do návrhu ÚP přidána.

Návrh územního plánu – změna stanoviska (9/2020): - č.j. 026363/2021/KUSK

- vypuštění ploch: Z03, Z04, Z10, Z11, Z12, Z17, Z18, Z20, Z21, Z22, Z23, Z28, Z29, Z30 a P01.
- nově zařazené plochy Z32, Z33, Z34 a K01.

Veřejné projednání návrhu územního plánu (12/2021): - č.j. 034340/2022/KUSK

- pro veřejné projednání návrhu ÚP došlo k vypuštění plochy Z34.

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

Vliv na obyvatelstvo a lidské zdraví

Hluk: Za hlavní zdroj hluku na území obce lze označit dálnici D1. Dálnice D1 prochází řešeným územím, sjezd ani nájezd na dálnici v řešeném území není. Při jižním okraji řešeného území, těsně mimo něj, pak vede železnice podél řeky Sázavy (trať č. 212 Čerčany – Ledcečko). Dále se v území vyskytuje poměrně málo kapacitní komunikace č. III/1081 (Turkovice – Lensedly – Kaliště – Poddubí), ta nicméně výrazně neumožňuje navýšení dopravní intenzity. Na základě uvedeného lze konstatovat, že vliv na hlukovou situaci bude pravděpodobně nevýznamný. Některé z lokalit, při dálnici D1, jsou podmíněny splněním hygienických limitů dle NV č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací.

Ovzduší a klima: Realizací zastavitelných ploch vzniknou nové zdroje znečišťování ovzduší – bude se jednat o malé stacionární zdroje znečišťování (vytápění objektů k bydlení). Na základě dostupných informací nelze odhadnout, jak velký vliv bude mít realizace lokalit na stav ovzduší. Při rozhodování o umístění jednotlivých zdrojů znečišťování ovzduší je nutno respektovat požadavky na ochranu ovzduší vyplývající z Programu zlepšování kvality ovzduší – zóna Střední Čechy – CZ02. Celkový vliv návrhu územního plánu na kvalitu ovzduší lze za obecně platné podmínky striktního dodržení platné legislativy odhadovat jako nevýznamný.

Dle evidence zdrojů znečišťování ČHMÚ (rok 2015, aktualizováno 7. 10. 2017) se v řešeném území nevyskytuje žádný zdroj znečištění ovzduší. (<http://portal.chmi.cz>) Hlavním zdrojem znečišťování ovzduší je tak zřejmě dálnice D1.

Vliv na biologickou rozmanitost, faunu, floru, ÚSES

Lokality vymezené návrhem územního plánu nebudou mít zásadní negativní vliv na faunu a floru, jedná se o lokality v zastavěném území či zastavitelné plochy vymezené převážně na obhospodařované zemědělské půdě či na pozemcích bez zvýšené biologické hodnoty.

V řešeném území se nachází tyto prvky ÚSES: Územím prochází osa nadregionálního biokoridoru Štěchovice – Chraňbožský les a téměř celé území leží v jeho ochranném pásmu. Na západě do území okrajově zasahuje regionální biocentrum Hláška. Prvky lokální úrovně ÚSES vymezené v návrhu ÚP jsou LBC 13 U luhu (lokální biocentrum, nefunkční), LBC 16

Sázava Na průhonu (lokální biocentrum, funkční), LBC 17 U bučku (lokální biocentrum funkční), LBK 18 Sázava V důlu (lokální biocentrum částečně funkční), LBC 19 Sázava Poddubí (lokální biocentrum, částečně funkční), LBC 20 Sázava Dubsko (lokální biocentrum, částečně funkční), LBK 31 Jižně od Ondřejova (lokální biokoridor nefunkční) a LBK 32 Vejborka (lokální biokoridor funkční).

Celkový vliv návrhu územního plánu na biologickou rozmanitost, faunu, floru a ÚSES lze odhadovat jako nevýznamný, za podmínky respektování stávajícího nebo navrženého a projednání jiného vymezení nadregionálního biokoridoru ÚSES.

V zájmovém území se nevyskytuje registrovaný VKP, zvláště chráněné území ani přírodní park.

Dle Ústředního seznamu ochrany přírody se v řešeném území vyskytuje 5 památných stromů. Podle Ústředního seznamu ochrany přírody zasahuje do zájmového území při jižní hranici evropsky významná lokalita Dolní Sázava (kód 2523, kód NATURA CZ0213068, celková rozloha 398 ha). Předmětem ochrany je lokalita hořavky duhové a velevruba tupého.

Vliv na zemědělský půdní fond (ZPF)

V posuzovaném území je evidováno 375,7 ha zemědělské půdy, což představuje cca 60,19 % jeho výměry.

Vodní eroze ohrožuje půdy v jihovýchodní části území. Velká část zemědělské půdy je středně nebo silně ohrožena vodní erozí. V řešeném území není půda ohrožena větrnou erozí.

Návrhem rozvojových ploch nedochází k dotčení PUPFL. Do ochranného pásma lesa větší měrou zasahují plochy Z02, Z16.

Celkový vliv na půdy je hodnocen jako mírně negativní. U větších ploch na kvalitní půdě, je dle § 4, odst. (3) zákona č. 334/1002 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, doporučeno do odůvodnění ÚP doplnit prokázání jiného veřejného zájmu převažujícího nad zájmem ochrany ZPF.

V řešeném území není vymezeno chráněné ložiskové území ani se nenachází dobývací prostor ani poddolované území.

Vlivy na vodu

Zájmové území neleží v oblasti CHOPAV.

V zájmovém území není žádný prvek pozorovací sítě podzemních a povrchových vod.

V území nejsou vymezena žádná ochranná pásma vodního zdroje.

Pitná voda: Obyvatelé Kaliště jsou zásobeni pitnou vodou z domovních a obecních studní, s částečným množstvím vody neznámé kvality. Je zde navrženo vybudovat vodovodní síť napojenou na Skupinový vodovod regionu Jih.

V místní části Lensedly je vrtaná studna z roku 1930, ze které je částečně vodovodním rozvodem zásobováno 17 stálých obyvatel a 10 rekreantů. Zbytek obyvatel je zásoben vodou z domovních a obecních studní. Množství vody je částečně dostačující a kvalita vody není známa. Byla provedena výstavba obecního vodovodu napojeného na Skupinový vodovod regionu Jih.

V části Poddubí jsou obyvatelé zásobováni vodou z domovních studní. Kvalita a množství vody nejsou známy.

Odpadní vody splaškové: Splaškové vody jsou akumulovány v žumpách a vyváženy na ČOV Senohraby a Mnichovice. Splaškové vody jsou v Lensedlech akumulovány v žumpách a vyváženy na pole. Splaškové vody v Poddubí jsou akumulovány v žumpách a vyváženy, v některých případech jsou vypouštěny do řeky.

V Lensedlích je navrženo vybudování splaškové kombinované kanalizace se dvěma čerpacími stanicemi. Odpadní vody budou přečerpávány do koncové šachty v obci Turkovice. V Kališti je navrženo vybudovat kanalizaci a mechanicko-biologickou ČOV Kaliště o kapacitě 150 EO.

Ovlivnění odtokových poměrů: V sídle Kaliště je částečně dešťová kanalizace v betonových rourách. Dále je zde využíváno systému příkopů, struh a propustků. Dešťová voda je odváděna do bezejmenné vodoteče, která ústí do potoka Vejborka. V Lensedlích a Poddubí je dešťová kanalizace vybudována ze systému příkopů, struh a propustků a betonových rour. Dešťová voda je odváděna do místní vodoteče.

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

Realizací lokalit dojde k narušení retence vlivem navýšení zastřešených a zpevněných ploch. S přebytečným množstvím odtékajících povrchových vod je nutné nakládat individuálně na jednotlivých pozemcích (vsak či akumulace s následným využitím).

Do záplavového území 100-leté vody, včetně aktivní zóny, nezasahuje žádná z ploch.

Celkový vliv na vody lze považovat za mírně negativní.

Vlivy na krajinu

Na základě hodnoty koeficientu ekologické stability lze nahlížet na řešené území jako na území relativně vyvážené, v souvislosti s realizací lokalit v posuzované dokumentaci dojde ke snížení koeficientu. Krajinný ráz v území je poměrně diferencovaný – sídla usazená v zemědělské krajině protnuté dálnicí D1 a tokem řeky Sázavy.

Navržené rozvojové plochy jsou převážně situovány v prolukách současné zástavby, nebo v návaznosti na tuto zástavbu. Výjimkou z uvedeného je plocha Z19, která představuje větší rozvoj směrem do volné krajiny.

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

Vlivy na krajinu jsou hodnoceny jako mírně negativní.

Vlivy na hmotné statky a kulturní dědictví

V Památkovém katalogu jsou na území obce Kaliště evidovány památky:

- Lensedly (kat. číslo 1000084732)
- Sýpka (kat. číslo 1000120978)
- Venkovská usedlost (kat. číslo 1000129026)
- Venkovský dům (kat. číslo 1000158698)

Ve Státním archeologickém seznamu ČR (SAS) je na území obce Kaliště evidováno několik území s archeologickými nálezy.

V těsné blízkosti křižení D1 a ulice Borka (k. ú. Lensedly) se nachází území UAN I, tedy území s prokázaným výskytem archeologických předmětů. Obce Lensedly a Kaliště mají na svém území vymezeno UAN II (území, na němž dosud nebyl pozitivně prokázán výskyt archeologických nálezů, ale určité indicie mu nasvědčují: pravděpodobnost výskytu archeologických nálezů 51-100 %).

Pro veškerou stavební činnost nebo terénní úpravy se vztahuje ustanovení § 22, odst. (2) zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, tzn., že při zásahu do území musí být proveden záchranný archeologický průzkum.

Ve vesnické památkové zóně Lensedly je vymezena rozvojová plocha Z06 doplňující okolní zástavbu, pro zónu byl stanoven samostatný způsob využití SX – SMÍŠENÉ OBYTNÉ venkovské v památkové zóně.

Vlivy jsou hodnoceny jako málo významné.

Vlivy na produkci odpadů

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

Vliv na produkci odpadů je rovněž hodnocen jako málo významný.

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

Na základě vyhodnocení vlivů na životní prostředí byla navržena opatření pro předcházení, snížení nebo kompenzaci všech zjištěných nebo předpokládaných závažných záporných vlivů na životní prostředí, uvedená v kapitole 8 na str. 48 Vyhodnocení SEA. Navržená opatření byla převzata do Stanoviska SEA. Do Vyhodnocení SEA byla také převzata zmírňující opatření, která vyplynula z naturového hodnocení.

4. Varianty

Návrh územního plánu Kaliště je předložen v jedné aktivní variantě.

IV. STANOVISKO

Na základě předloženého návrhu územního plánu včetně vyhodnocení vlivů na životní prostředí a vyjádření k němu uplatněných

v y d á v á

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, jako příslušný úřad podle ust. § 20 a § 22 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů v souladu s § 10g cit. 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 Kaliště

na životní prostředí.

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

Pro fázi vydání a uplatňování ÚP Kaliště se navrhuje následující požadavky:

Opatření pro ochranu zdraví před nepříznivými účinky hluku

- lokality Z07, Z08, Z09, Z24, Z25 a podmínit splněním hygienických limitů dle NV č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací,

Opatření pro ochranu krajiny a biologické rozmanitosti

- lokalita Z01 – řešit přechod sídlo – krajina vymezením plochy zeleně,
- lokality Z01, Z05 a Z19 (rozhraní plocha a uvedené komunikace III. třídy) - v maximální možné míře zachovat liniovou zeď podél komunikace č. III/1081,
- lokalita Z06 – v maximální možné míře zachovat dřeviny na jejím jižním okraji,
- zvážit omezení staveb a opatření ve volné krajině, které umožňuje ustanovení § 18, odst. (5) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu.

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 včetně prohlášení dle § 10g odst. 5 cit. zákona. Dále je schvalující orgán povinen zajistit sledování a rozbor vlivů schválené koncepce na životní prostředí a veřejné zdraví v souladu s § 10h cit. zákona.

Toto stanovisko není závazným stanoviskem ani rozhodnutím vydaným ve správním řízení a nelze se proti němu odvolat.

Ing. Simona Jandurová
vedoucí odboru životního prostředí
a zemědělství