

ÚZEMNÍ PLÁN NIŽBOR

Březen 2024



TEXTOVÁ ČÁST

ATELIÉR VAVŘÍK A DOBRÁ SPOLEČNOST

JASELSKÁ 32, PRAHA 6 – BUBENEČ

OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY

Zastupitelstva obce Nižbor

č. / 2024 ze dne 2024

ÚZEMNÍ PLÁN NIŽBOR

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

označení orgánu, který územní plán vydal

Zastupitelstvo obce Nižbor

datum nabytí účinnosti územního plánu

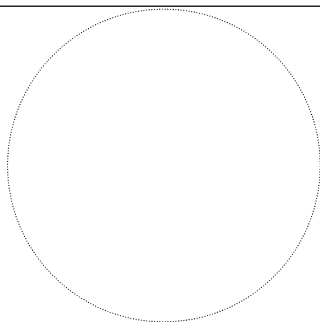
jméno a příjmení, funkce oprávněné úřední osoby pořizovatele

Ing. arch. Dana Vilhelmová

Vedoucí Odboru územního plánování a regionálního rozvoje Městského úřadu Beroun

otisk úředního razítka

podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele



.....

Zastupitelstvo obce Nižbor, příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31.12.2023, v souladu s § 334a - zvláštní ustanovení o použitelnosti zákona v přechodném období zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), za použití § 43 odst. 4 a § 54 odst. 2 stavebního zákona č. 183/2006 Sb., § 171 a násl. zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění (dále jen „**správní řád**“), § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti (dále jen **vyhláška č. 500/2006 Sb.**“), **svým usnesením ze dne 2024**

v y d á v á

Územní plán Nižbor s prvky regulačního plánu

Zpracovatel:	ING. ARCH. IVAN VAVŘÍK, ČKA 00113 IČO: 123 00 733, DIČ: 006-5807080895 adresa: Jaselská 32, Praha 6, 160 00 email: vavrikivan1@gmail.com tel: 724 030 872
Kolektiv autorů:	ING. ARCH. IVAN VAVŘÍK ING. ARCH. TEREZA ŠIMEČKOVÁ ING. ARCH. MATYÁŠ ROITH ING. ARCH. BARBORA PLACHETKOVÁ
Pořizovatel:	Městský úřad Beroun Odbor územního plánování a regionálního rozvoje Husovo náměstí 68, 266 43 Beroun – centrum Ing. arch. Dana Vilhelmová – oprávněná osoba
Schvalující orgán:	Zastupitelstvo obce Nižbor
Určený zastupitel:	Kateřina Zusková, starostka obce
Datum zpracování:	2024

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI ÚZEMNÍHO PLÁNU NIŽBOR:

POUŽITÉ ZKRATKY	5
DEFINICE POJMŮ	5
VÝROK	6
1.A) VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	6
1.B) ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE	6
1.C) URBANISTICKÁ KONCEPCE	8
1.D) KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY	11
1.E) KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY	14
1.F) STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ	42
STANOVENÍ CELOPLOŠNÝCH PODMÍNEK	42
VÝSTAVBA A PŘESTAVBY V CHKO KŘIVOKLÁTSKO	43
(BH) BYDLENÍ HROMADNÉ	45
(BI) BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ	46
(SV) SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ	47
(SX) SMÍŠENÉ OBYTNÉ JINÉ	49
(OV) OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ	51
(OK) OBČANSKÉ VYBAVENÍ KOMERČNÍ	52
(RI) REKREACE INDIVIDUÁLNÍ	52
(RH) REKREACE HROMADNÁ – REKREAČNÍ AREÁLY	53
(RH1) REKREACE HROMADNÁ – SPECIFICKÁ	53
(OS) OBČANSKÉ VYBAVENÍ – SPORT	53
(VZ) VÝROBA ZEMĚDĚLSKÁ A LESNICKÁ	54
(VL) VÝROBA LEHKÁ	55
(VD) VÝROBA DROBNÁ A SLUŽBY	55
(DS) DOPRAVA SILNIČNÍ	56
(DD) DOPRAVA DRÁŽNÍ	56
(TI) TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA	57
(TX) TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA JINÁ	57
(LE) PLOCHY LESNÍ	57
(ZP) ZELEŇ PŘÍRODNÍHO CHARAKTERU	58
(AZ) PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ	58
(WT) VODNÍ PLOCHY A TOKY	58
(ZZ) ZELEŇ – ZAHRADY A SADY	58
(ZS) ZELEŇ SÍDELNÍ	59
(OH) OBČANSKÉ VYBAVENÍ – HŘBITOVY	59
(PP) VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ S PŘEVAHOU ZPEVNĚNÝCH PLOCH	59
1.G) VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB (VPS),	60
1.H) VYMEZENÍ VPS A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO	61
1.I) STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ	61
2.A) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV	61
2.B) VYMEZENÍ PLOCH S PODMÍNKOU ZPRACOVÁNÍ DOHODY O PARCELACI	61

2.C) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ S PODMÍNKOU ZPRACOVÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE	62
2.D) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ A SPODMÍNKOU VYDÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU	62
2.E) STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)	62
2.F) VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB	62
OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI	63

ODŮVODNĚNÍ **64**

I. TEXTOVÁ ČÁST VYPLÝVAJÍCÍ Z VYHLÁŠKY 500/2006 Sb.	64
I.A) VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ	64
I.B) VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ	65
I.C) VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU,	73
I.D) VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ	74
I.E) VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZPF A PUPFL	74
I.F) U ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU TEXT S VYZNAČENÍM ZMĚN	76
I.G) ZVLÁŠTNÍ ZÁJMY MINISTERSTVA OBRANY	76
II. TEXTOVÁ ČÁST DLE § 53 ODS. 4 A 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA	76
II.4.A) S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM	76
II.4.B) S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ	82
II.4.C) S POŽADAVKY TOHOTO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ	85
II.4.D) S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ	86
II.5.A) VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU PODLE ODS. 4	98
II.5.B) ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ	98
II.5.C) STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODS. 5	98
II.5.D) SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 ODS. 5 ZOHLEDNĚNO	98
II.5.E) KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY	98
II.5.F) VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	104
III. TEXTOVÁ ČÁST VYPLÝVAJÍCÍ ZE SPRÁVNÍHO ŘÁDU	107
III.A) POSTUP POŘÍZENÍ	107
III.B)1. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH VČETNĚ SAMOSTATNÉHO ODŮVODNĚNÍ UPLATNĚNÝCH PODLE § 52 ODS. 3 STAVEBNÍHO ZÁKONA	110
III.B)2. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH VČETNĚ SAMOSTATNÉHO ODŮVODNĚNÍ UPLATNĚNÝCH PODLE § 53 ODS. 2 POSTUPEM DLE § 52 STAVEBNÍHO ZÁKONA	143
III.C)1. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK UPLATNĚNÝCH PODLE §50 ODS. 3 STAVEBNÍHO ZÁKONA	171
III.C)2. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK UPLATNĚNÝCH V RÁMCI VEŘEJNÉHO PROJEDNÁNÍ VE SMYSLU § 52 ODS. 3 STAVEBNÍHO ZÁKONA	177

POUŽITÉ ZKRATKY

ÚP	Územní plán Nižbor
ZÚR	Zásady územního rozvoje Středočeského kraje ve znění aktualizace č. 1, 2, 3, 6, 7, 10 a 11
PÚR	Politika územního rozvoje ČR ve znění aktualizace č. 1, 2, 3, 4, 5, 6 a 7
ÚAP	Územně analytické podklady ve znění 4. aktualizace
ČOV	Čistírna odpadních vod
VPS	veřejně prospěšné stavby
CHKO	chráněná krajinná oblast
NPR	národní přírodní rezervace
EVL	evropsky významná lokalita (Natura 2000)
PO	ptačí oblast (Natura 2000)
ZPF	zemědělský půdní fond
PUPFL	pozemky určené k plnění funkce lesa
KÚ	katastrální území

DEFINICE POJMŮ

zastavěná plocha plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Zastavěná plocha je vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny.

VÝROK

1.A) VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území je vymezeno dle § 58 zákona č. 183/2006 Sb. (dále SZ), jeho hranice je vyznačena v grafických přílohách. Zastavěným územím je především intravilán obce, zastavěné pozemky, pozemky, jež jsou obklopeny ostatními pozemky zastavěného území, stavební proluky a logické úseky pozemních komunikací s přilehlými pozemky. Výchozím podkladem pro vymezení zastavěného území byly informace z katastru nemovitostí. Hranice respektuje stav území zjištěný průzkumem na katastru obce. Hranice zastavěného území je vymezená ke dni 1.4.2023.

Obec se skládá ze tří katastrálních území: Nižbor [704687], Stradonice u Nižboru [755788] a Žloukovice [797669]. Obec s rozšířenou působností ve vztahu k Nižboru je Beroun, střeďočeký kraj. Výměřa obce je 2801,11 ha, k 31.12.2021 zde bylo 2114 obyvatel.

1.B) ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE

ochrany a rozvoje jeho hodnot

Návrh územního plánu vychází z urbanistických, demografických, sociálně ekonomických a přírodních kvalit obce a jejího okolí. Cílem je v zájmu vyváženého rozvoje obce využít existujících pozitivních hodnot území a na minimum omezit stávající negativa.

Obec leží v lokalitě atraktivní pro nové rezidenty, na druhou stranu je zde cenná přírodní a kulturní složka. Na území obce se nachází CHKO Křivoklátsko, NPR Vůznice. Ze soustavy chráněných území evropského významu Natura 2000 jsou zde jak Evropsky významná lokalita, tak Ptačí oblast.

Cílem je zachovat charakter stávající sídelní struktury obce a zároveň umožnit přiměřenou nabídku rozvoje a kultivaci zastavěného území. Případný rozvoj zástavby je potřeba umožnit především v návaznosti na stávající lokální centra místních částí obce a s ohledem na krajinné limity. Odloučená sídla ve volné krajině je nutné stabilizovat a dále nerozvíjet.

Navrhovaná míra plošného rozvoje obce je podmíněna dostatečnými kapacitami a dostupností veřejné infrastruktury, zejména dopravní infrastruktury a základního občanského vybavení.

Další plošný rozvoj a intenzifikace chatových oblastí je nežádoucí. Využití nezastavěných pozemků v chatových osadách je dáno dle podmínek plochy individuální rekreace.

Poloha v přírodně velice atraktivním údolí Berounky, těsná vazba zastavěného území na přírodní zázemí, dobrá úroveň občanské vybavenosti a dobrá dostupnost Berouna, případně Prahy, umožňující dojížděku za prací a vyšší občanskou vybaveností, předurčuje obec především k rozvoji obytné funkce. Z hlediska ekonomického rozvoje obce může být její poloha mimo hlavní komunikační trasy stejně jako konkurence blízkého Berouna limitujícím faktorem, na druhou stranu však atraktivita území poskytuje dobré podmínky například pro rozvoj podnikání v oblasti cestovního ruchu.

Podmínkou růstu je podpora stabilizace mladších obyvatel v obci a příchodu nových a to především:

- dobudováním technické a dopravní infrastruktury,
- přiměřenými cenami pozemků pro výstavbu, a to jak pro bydlení, tak pro podnikání a jejich zainvestování,
- zvýšením rekreativních kvalit obytného prostředí v obci (výsadba a péče o zeleň, kultivace a zvýšení obytnosti veřejných prostorů a péče o ně, podpora sportovní vybavenosti obce, vytvoření esteticky působivého prostředí v obci),
- péčí o kvalitu životního prostředí,
- podporou ekonomického rozvoje obce a zvýšením nabídky pracovních příležitostí v místě,
- podporou zájmových aktivit obyvatel a spolkového života.

Kulturní a civilizační hodnoty

Kulturní památky dle NPU

rejst. č. ÚSKP	Název	Část obce	Anotace
34382/2-432	hradiště Na Žlubinci, archeologické stopy	Nižbor	Nad údolím řeky Berounky se v lese nachází ohrazená lokalita, která pravděpodobně fungovala ve vazbě na blízké oppidum Stradonice, anebo hrad Nižbor. Dosud nedatováno. V terénu jsou dobře patrné valy a příkopy.
25654/2-417	venkovský dům	Žloutkovice 16	Roubený přízemní dům z konce 18. století.
19404/2-416	sýpka	Žloutkovice	Roubená stavba z konce 18. století dodatečně upravená pro bydlení.
37347/2-3361	venkovský dům	Nižbor 100	Roubený přízemní dům z přelomu 18. a 19. století.
27518/2-415	kaplička	Žloutkovice	Drobná stavba z přelomu 18. a 19. století.
29057/2-364	sloup se sochou sv. Jana Nepomuckého	Nižbor	Venkovská barokní socha z 18. století.
23279/2-438	oppidum Hradiště, archeologické stopy	Stradonice	Mimořádně rozsáhlé keltské hradiště (oppidum), které zaujímá celé temeno rozložitého návrší nad údolím řeky Berounky. Na povrchu terénu jsou místy patrné pozůstatky fortifikací v podobě terasových stupňů či valů.
47315/2-363	sloup se sochou sv. Jana Nepomuckého	Nižbor	Venkovská barokní socha z 18. století.

45708/2-439	mohylník v Lísku	Stradonice	V extravilánu obce se v zalesněném prostoru nacházejí pozůstatky rozlehlého mohylového pohřebiště pravděpodobně z doby bronzové. Na povrchu terénu dobře patrné kuželové násypy mohyl.
16607/2-360	zámek	Nižbor 260	Původně středověký hrad ze 13. století založený Přemyslem Otakarem II. a přestavěný v 18. století barokně architektem F. M. Kaňkou.
15284/2-362	Fürstenberská hrobka	Nižbor	Pohřebiště Fürstenberského rodu s řadou sepulkrálních objektů bylo budováno od roku 1787 až do poloviny 19. století.
32547/2-3362	venkovská usedlost	Žloutkovice 5	Areál se zděným domem a roubenými hospodářskými objekty z počátku 19. století.
17934/2-418	venkovská usedlost	Žloutkovice 3	Usedlost s roubenými objekty z konce 18. století.

Přírodní hodnoty jsou podrobně specifikovány v kapitole koncepce uspořádání krajiny.

1.C) URBANISTICKÁ KONCEPCE

včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

Základní funkční struktura obce je tvořena třemi obytnými sídly Nižbor, Stradonice a Žloutkovice, stabilizovanými chatovými osadami ve všech třech katastrálních územích, areálem sklářské výroby v Nižboru, několika obytnými nebo obytně-rekreačními drobnými prostorově oddělnými sídly a samotami ve volné krajině (Lísa, Jezírka, Ovčín, Krkavčí hora, Zdejcina) a převážně lesnatou krajinou s enklávami zemědělsky obhospodařovaných ploch.

Územní rozvoj směřuje do ploch navazujících na zastavěné území, přednostně do území přilehlých ke stávajícím komunikacím tak, aby byla efektivně využita vybudovaná dopravní a technická infrastruktura a nevznikaly nepřístupné zemědělské plochy. Je preferována přestavba stávajících ploch či zástavba v prolukách před zástavbou zasahující do volné krajiny.

ÚP stanovuje podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a jejich prostorového uspořádání. Podmínky plošného a prostorového uspořádání území určeného pro bydlení umožňují koexistenci trvalého bydlení a drobného podnikání charakteristického pro venkovské prostředí.

Nejvíce patrnou závadou v intravilánu je obecně řešení parteru veřejných prostorů, především nevhodné uspořádání centra obce Nižbor. Problematická je dopravní obsluha některých částí zastavěného území všech tří částí obce, která je zpravidla způsobena složitými terénními podmínkami, popřípadě prostorovou stísněností historické zástavby.

Největší negativum území z urbanistického hlediska je velké rozšíření chatových kolonií, které jsou problematické v několika ohledech (ochrana životního prostředí, odpadové hospodářství, dopravní obsluha), a je proto nutné je považovat co do plošného rozsahu i míry zastavěnosti za stabilizované.

Pro rozvoj obytné zástavby jsou vymezeny lokality v jádrové obci i přidružených částech, některé plochy, jejichž zástavba začala teprve v nedávné době a které poskytují další rezervy, jsou vedle toho již zahrnuté do současně zastavěného území. Lokality v maximální možné míře navazují na současně zastavěné území tak, aby se snížila náročnost jejich napojení na síť technického vybavení. Za nežádoucí jev při rozvoji obytné zástavby je třeba považovat solitérní výstavbu mimo vymezené rozvojové plochy, která s sebou přináší vysoké finanční náklady na zavedení inženýrských sítí a často problematickou dopravní obsluhu a je vysoce nevhodná z hlediska zachování krajinného rázu území.

ZASTAVITELNÉ PLOCHY

Z1 – zastavitelná plocha při příjezdu do Nižboru ze západu
funkční využití: SMÍŠENÉ OBYTNÉ – VENKOVSKÉ (SV)
orientační výměra lokality: 4,98 ha
Plocha se nachází v 3. zóně CHKO.
Pro plochu bude stanoveno pořadí změn v území (etapizace E2).

Z2 – zastavitelná plocha u příjezdu do Nižboru ze západu
funkční využití: SMÍŠENÉ OBYTNÉ – VENKOVSKÉ (SV)
orientační výměra lokality: 0,5 ha
V případě výstavby v ploše Z2 je investor povinen ozelenit západní okraj této plochy, aby se nová zástavba vizuálně neuplatňovala při dálkovém pohledu na Nižbor. (podmínka ochrany krajinného rázu dle Preventivního hodnocení krajinného rázu CHKO Křivoklátsko).

Z3 – zastavitelná plocha u Habrového Potoka
funkční využití: SMÍŠENÉ OBYTNÉ – VENKOVSKÉ (SV)
orientační výměra lokality: 0,6 ha

Z4 – zastavitelná plocha ulice Ke Hřišti
funkční využití: SMÍŠENÉ OBYTNÉ – VENKOVSKÉ (SV)
orientační výměra lokality: 0,3 ha
Plocha se nachází v 3. zóně CHKO.

Z5 – zastavitelná plocha Ovčín
funkční využití: SMÍŠENÉ OBYTNÉ – VENKOVSKÉ (SV)
orientační výměra lokality: 0,9 ha
V ploše je umožněna výstavba nejvýše jednoho rodinného domu.
Plocha se nachází v 3. zóně CHKO.

Z6 – zastavitelná plocha Lísa
funkční využití: SMÍŠENÉ OBYTNÉ – VENKOVSKÉ (SV)
orientační výměra lokality: 0,4 ha
V ploše je umožněna výstavba nejvýše jednoho rodinného domu.
Plocha se nachází v 2. zóně CHKO.

Z7 – zastavitelná plocha Žloukovice
funkční využití: SMÍŠENÉ OBYTNÉ – VENKOVSKÉ (SV)
orientační výměra lokality: 0,4 ha

Z8 – zastavitelná plocha Porostlina
funkční využití: SMÍŠENÉ OBYTNÉ – VENKOVSKÉ (SV)
orientační výměra lokality: 0,6 ha
V ploše je umožněna výstavba nejvýše jednoho rodinného domu.
Plocha se nachází v 3. zóně CHKO.

Z9 – zastavitelná plocha na jižním konci Stradonic
funkční využití: SMÍŠENÉ OBYTNÉ – VENKOVSKÉ (SV)
orientační výměra lokality: 0,2 ha
Plocha se nachází v 3. zóně CHKO.

Z10 – zastavitelná plocha v centru Nižbora
funkční využití: OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ
orientační výměra lokality: 0,7 ha

Z11 – zastavitelná plocha ve Stradonicích
funkční využití: SMÍŠENÉ OBYTNÉ – VENKOVSKÉ (SV)
orientační výměra lokality: 0,4 ha
Kolem hřbitovní zdi bude ponechán nezastavitelný pruh o šíři min. 10 m (budoucí veřejná komunikace 6 m a pás zeleně min. 4 m) pro potřeby obsluhy hřbitova a údržby hřbitovní zdi.

Z12 – zastavitelná plocha ve Žloukovicích
funkční využití: SMÍŠENÉ OBYTNÉ – VENKOVSKÉ (SV)
orientační výměra lokality: 0,3 ha

Z13 – zastavitelná plocha ve Stradonicích
funkční využití: SMÍŠENÉ OBYTNÉ – VENKOVSKÉ (SV)
orientační výměra lokality: 0,6 ha

Z14 – zastavitelná plocha V Rovinách
funkční využití: SMÍŠENÉ OBYTNÉ – VENKOVSKÉ (SV)
orientační výměra lokality: 0,23 ha
V ploše je umožněna výstavba nejvýše jednoho rodinného domu.
Plocha se nachází v 3. zóně CHKO.

PLOCHY PŘESTAVBY

P1 – plocha přestavby brownfield poblíž zámku Nižbor
funkční využití: SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ (SV)
orientační výměra lokality: 2,8 ha
V ploše P1 je požadována územní studie a bude stanoveno pořadí změn v území (etapizace E1).

Nová zástavba nesmí snižovat dominantní pozici zámku v zástavbě sídla, především v pohledu z protějšího břehu řeky, doporučuje se výstavbu v ploše P1 odsadit od terénní hrany svahu do údolí Berounky. (podmínka ochrany krajinného rázu dle Preventivního hodnocení krajinného rázu CHKO Křivoklátsko) Plocha se nachází v 3. zóně CHKO.

P2 – plocha přestavby brownfield autoservisu u příjezdu do Nižboru ze západu
funkční využití: SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ (SV)
orientační výměra lokality: 1,0 ha
Plocha se nachází v 3. zóně CHKO.

P3 – plocha přestavby brownfield stavebnin u příjezdu do Nižboru ze západu
funkční využití: SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ (SV)
orientační výměra lokality: 0,5 ha
V rámci plochy je třeba vytvořit zelený pruh k vizuálnímu odclonění areálu hrobky. Plocha se nachází částečně v 3. zóně CHKO.
V ploše je zpřísněn výškový regulativ na maximálně 1NP + obytné podkroví, a to bez zásahu do pohledových os na zámek.

P4 – plocha přestavby brownfield Konvalinková ulice Nižbor
funkční využití: BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ (BI)
orientační výměra lokality: 1,2 ha
Při výstavbě je nutné respektovat ochranné pásmo lesa.
Plocha se nachází v 1. zóně CHKO.

P5 – plocha přestavby na trvalé bydlení Žloukovice
funkční využití: SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ (SV)
orientační výměra lokality: 0,4 ha

PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ

K1 – plocha veřejné zeleně při nové zástavbě
funkční využití: ZELEŇ SÍDELNÍ (ZS)
orientační výměra lokality: 0,7 ha
Plocha se nachází v 3. zóně CHKO.

1.D) KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Veřejnou infrastrukturou se rozumí dopravní infrastruktura, technická infrastruktura, občanské vybavení a veřejná prostranství.

Dopravní infrastruktura

Správní území obce protíná, v souběhu s řekou Berounkou, železniční trať č. 174 Beroun – Rakovník. Vlakové stanice jsou v Nižboru a ve Žloukovicích.

Z pohledu silniční dopravy je podstatná silnice č. II/116, která spojuje Nižbor s Berounem a dálnicí D5 a severním směrem pokračuje směrem na Běleč, potažmo Lány. Žloukovice a Stradonice jsou dostupné z Nižboru po silnicích třetí třídy. Z Nižboru ještě vybíhají další dvě silnice třetí třídy směrem na Chyňavu a Nový Jáchymov. Na tento dopravní skelet jsou napojeny místní a účelové komunikace, které obsluhují jednotlivé objekty a pozemky. Avšak

především k chatovým objektům jsou často pouze štěrkové cesty. Doprava v klidu není v řešeném území problematická. Ze Stradonic vede silnice dál na Zdejcín.

Obec Nižbor jako součást Křivoklátska je lákavou destinací pro pěší a cyklistickou turistiku. Oblast je protkána dostačující sítí turistických značených tras. Síť cyklotras vedoucích převážně po silnicích je doplněna pouze jedním úsekem segregované cyklostezky spojující Stradonice s Nižborem nazvané Po stopách českých králů.

Lokální dopravní infrastrukturu podporuje návrh veřejně prospěšných staveb, jedná se vesměs o stávající komunikace procházející přes pozemky, které nejsou v majetku obce.

Technická infrastruktura

Nižbor je plynofikován a pokryt kanalizační sítí z většiny je zásobován vodou z vodovodního řadu. Stradonice jsou plynofikovány, kanalizace zde není vůbec, vodovod se připravuje, už je vybudován vodní zdroj. Žloutkovice a chatové osady a ostatní samoty nejsou v současné době napojeny na žádné inženýrské sítě, chystá se vodovod. Většina objektů ve správním území je napojena na elektrickou síť. V oblasti je vedení VN 22 kV s transformačními stanicemi VN / NN. Vodovod je napájen z místních studní a vrtů. Kanalizační stoky jsou svedeny do ČOV na levém břehu Berounky s kapacitou 2049 EO. Plyn je do obce přiváděn plynovodem VT DN 150 z katastru Otročiněves. Odpad je řešen svozem mimo řešené území. Územní plán nenavrhuje vybudování dešťové kanalizace, v nové zástavbě musí být dešťová voda likvidována v rámci pozemku, případně lokality. V územním plánu není navrženo zřizování kanalizačních řadů, nicméně nová zástavba bude povolena pouze v případě, kdy bude napojena na systém obecní kanalizace. Pokud to není technicky možné, musí být zřízena domovní čistička odpadních vod nebo jiné adekvátní řešení.

VODOVOD

V obci **Nižbor** pokrývá vodovodní síť většinu území. Areál skláren je zásobován vlastním soukromým vodovodem.

Zdrojem vody na levém břehu Berounky je trubní studna v povodí Vůznického potoka (lokalita Šňárová). Ze studny je voda čerpána výtlačným řadem do jednokomorového vodojemu s hladinou na kótě 304,30m n.m. (Bpv). Z vodojemu je vedena veřejná vodovodní síť, vybavená běžnými armaturami.

Na pravém břehu Berounky je zdrojem vody je studna s hladinou vody 4,5m nade dnem. Nad studnou je čerpací stanice se dvěma čerpadly. Výtlačným potrubím je voda čerpána do vodojemu s kótou hladiny 335,6 m.n.m. Vodovod na pravém břehu je doplněn v objektu vodojemu hygienickým zabezpečením. Z vodojemu je veden gravitační přívodní řad pro bývalý závod Enia, dodávku vody pro obec a zámek. Kapacitně systém zcela vyhovuje.

Zbývající část obyvatel Nižbora je zásobena pitnou vodou ze soukromých studní.

V této obci je uvažováno s dostavbou vodovodní sítě pro umožnění napojení všech obyvatel obce.

V místní části **Žloutkovice** není rozvod pitné vody. Zásobování pitnou vodou je individuální z vlastních zdrojů (studní).

V dubnu 2019 byla dokončena realizace nového vodojemu o kapacitě 2x25 m³ (na pozemku p.č. 696), který je napojen ze tří vrtů o hloubkách 2x60 m a 40 m – studny V1, V2 (obě na pozemku p.č. 276/1, k.ú. Račice nad Berounkou) a V3 (p.č. 378/1, k.ú. Žloutkovice). Propojení vodojemu a vrtů je provedeno přírodním řadem.

Ve výhledu se navrhuje výstavba vodovodu pro veřejnou potřebu pro místní část Žloutkovice.

V místní části **Stradonice** není rozvod pitné vody. Zásobování pitnou vodou je individuální z vlastních zdrojů (studní).

Je proveden nový vodní zdroj pro zásobování obyvatelstva obce pitnou vodou – širokoprofilová studna o hloubce cca 15 m.

Ve výhledu je uvažováno s realizací vodojemu a vodovodu pro veřejnou potřebu v místní části Stradonice.

ODPADNÍ VODY

Obec **Nižbor** má v současné době na většině území vybudovaný systém kanalizace pro veřejnou potřebu. Ve zbytku jsou odpadní vody jímány v bezodtokých jímkách, které jsou vyváženy na ČOV Beroun (vzdálenost 10 km) nebo Chyňava.

Pro odvedení dešťových vod je využívána dešťová kanalizace ve správě obce a systém příkopů, struh a propustků.

V obci Nižbor je kombinace tlakové a gravitační kanalizace.

Kanalizační přípojky jsou budovány z plastových trub, v úseku nestabilního svahu na pravém břehu je 150 m kameninového potrubí. Přechod výtlačného potrubí pod řekou Berounkou je uložen do chráničky minimálně 1,5 m pode dnem řeky.

ČOV je na levém břehu Berounky, je mechanicko-biologická, pracující jako nízko-zatěžovaná aktivace (s předřazenou denitrifikací a nitrifikací) a částečnou stabilizací kalu při aktivačním procesu a oddělenou aerobní stabilizací a aerobním uskladněním vzniklého přebytečného kalu v kalovém lisu (technologie firmy KUNST Hranice). Vyčištěné vody jsou vypouštěny do Berounky.

Místní části **Žloutkovice a Stradonice** nemají v současné době vybudovaný systém kanalizace pro veřejnou potřebu. Odpadní vody jsou v převážné míře jímány v bezodtokých jímkách, které jsou vyváženy na ČOV Beroun (vzdálenost 10 km) nebo Chyňava.

Dešťové vody jsou z části obce odváděny dešťovou kanalizací. Zbytek obce je odvodňován systémem příkopů, struh a propustků.

Občanské vybavení

V obci Nižbor funguje obecní úřad, mateřská škola, základní škola, maloobchod, stravovací služby, pošta, čerpací stanice, praktický lékař, pečovatelská služba, kadeřnictví, pneuservis, autoopravny, ubytování – hotel apod.

Veřejná prostranství

Centrum Nižboru je dnes tvořeno volným prostranstvím s živičným povrchem mezi budovami radnice s hostincem, školy, nákupního střediska a benzinovou čerpací stanicí s přilehlou autobusovou zastávkou. Přestože je zde soustředěna značná část občanského vybavení obce, neplní tento prostor v současné podobě dostatečně reprezentační funkci centra a je vhodné do budoucna uvažovat s jeho rekonstrukcí.

Hlavním veřejným prostorem části Stradonice je původní náves, která si přes necitlivý zásah v podobě stavby nákupního střediska a odstranění prostorově významné hmoty domu na nároží ve východní části návsi uchovala příjemný historický charakter. Nevhodné je však řešení povrchů komunikací, a především parková úprava okolí pomníku padlých s výsadbou exotických jehličnanů v západní části návsi.

Centrální část Žloutkovic je tvořena dobře dochovanou historickou zástavbou, vlastní centrum obce však představuje nepřesvědčivě definovaný prostor mezi hostincem a samoobsluhou, který by bylo vhodné vyřešit alespoň na úrovni parkových úprav. Řešení konkrétních úprav veřejných prostorů sahá nad rámec podrobnosti zpracování územního plánu, přesto se však jedná o okruh problémů majících vliv na atraktivitu obytného prostředí obce jako celku a je vhodné uvažovat o jeho zpracování na úrovni regulačního plánu nebo samostatné projektové dokumentace. Řešením centrálních veřejných prostorů Nižboru a Stradonic se zabývala studie v rámci programu obnovy vesnice.

1.E) KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně

Krajina řešeného území má velmi příjemný ráz polopřírodní kulturní zemědělské krajiny. Přispívá k tomu zejména velký podíl lesů a členitý reliéf s hlubokými a strmými erozními údolími vodotečí. Krajina proto láká k rekreačnímu využití a zejména po druhé světové válce zde vznikly rozsáhlé chatové kolonie.

Území je od roku 1977 součástí Biosférické rezervace Křivoklátsko. Od roku 1978 je součástí Chráněné krajinné oblasti Křivoklátsko, která byla zřízena výnosem ministerstva kultury č. 21.972/78 ze dne 24. 11. 1978 a zaujímá rozlohu 63 000 ha. Severozápadní hranice řešeného území prochází národní přírodní rezervací Vůznice s přirozenými lesními společenstvy a společenstvy lesostepí, která byla vyhlášena v roce 1984 v celkové rozloze 231 ha. Těsně za severní hranicí řešeného území západně od Žloutkovic se nachází přírodní rezervace Kabečnice, která byla vyhlášena v roce 1984 v rozloze 25.51 ha.

Obce v území jsou navázány na tok řeky Berounky. Po směru toku jsou to nejprve **Žloutkovice**, rozkládají se v ohybu Berounky a zástavba stoupá i po příkrém svahu nad řekou. Díky údolní poloze a okolním zalesněným svahům na obou březích se sídlo vně údolí vizuálně neuplatňuje. Ve Žloutkovicích končí silnice z Nižbora, protíná je stejně jako ostatní obce při Berounce železniční trať Rakovník Beroun. Ve Žloutkovicích je železniční most.

V obci nejsou žádné rozsáhlejší plochy cíleně založené veřejné zeleně, a ani zde taková potřeba nenastává, neboť k obci přiléhá z několika stran les, který potřebu vzrostlé zeleně plně saturuje.

Dalším sídlem ve směru toku je **Nižbor**. Nižbor je rozlehlé sídlo lokalizované v severním a jižním svahu nad Berouňkou, výškový rozdíl mezi nejvýše a nejnižše položenou zástavbou činí na obou březích cca 80 m, obklopeno je lesními porosty. Dominantou je zámek na ostrohu a bývalá hvězdárna ve východním svahu Habrového potoka (pravostranný přítok Berouňky z jihu), na levém břehu je to pak areál skláren a na ně navazující bytové domy. Sídlu se pohledově uplatňuje v rámci údolí Berouňky, jižním směrem se uplatňují větší objekty (bývalý lihovar, zámek, bytové domy západně od skláren). Základní zeleň v obci tvoří vzrostlé stromy. Ve veřejných prostorech jde o soliterně rostoucí stromy vně soukromých zahrad. Cíleně sázenou zelení je jednostranné stromořadí křížence topolu černého při cestě k nádraží. Krajinný rámec Nižbora jej ze všech stran obklopuje zelení s rekreačním potenciálem. Obec dlouhodobě zvelebují přírodní prostředí uvnitř i na okrajích zástavby.

Dál po toku Berouňky navazují **Stradonice** lokalizované v nivě Berouňky, na severovýchodním svahu jejího údolí a východně od vrchu Hradiště. Obec navazuje na jihovýchodní okraj Nižboru. Sídlu se v širokém údolí Berouňky vizuálně uplatňuje ze severovýchodu. Největší plochou veřejné zeleně v obci je úprava návesního prostoru u památníku padlých, kde je užito nevhodných exotických jehličin. Tato úprava kontrastuje s východní částí návsi, kde v travnaté ploše u podchyceného pramene vody jsou dva vzrostlé stromy lípy srdčité. Veřejnou zelení je i úprava travnatého pásu před nákupním střediskem, kde jsou vedle kaliny vysázeny pro venkovské prostředí nevhodné jehličnany (borovice černá, rozkladité formy jalovce a zahradní kultivary tisu).

Územní plán vymezuje plochy ZP – zeleň přírodního charakteru, čímž podporuje existenci remízků a ploch, které nejsou zemědělsky využívány.

Zeleň zahrad

V zeleni soukromých zahrad se z ovocných dřevin jako stromy základní velikosti uplatňují především ořešáky a staré exempláře hrušní a třešní. Z neovocných dřevin často v soukromých zahradách rostou především lípa srdčitá, bříza bílá, dub letní, habr obecný, modřín opadavý, borovice lesní, smrk ztepilý a zřejmě z náletu i trnovník akát. Ve vlhčích polohách též vrba bílá a křehká, jasan ztepilý a topoly.

V některých zahradách všech sídel je použito i větší množství zahradních kultivarů exotických jehličin s esteticky problematickým účinkem. Vzhledem k zachovalému přírodnímu rázu oblasti i původně venkovskému charakteru sídel řešeného území, je možno je považovat za jednoznačně nežádoucí. Druhově jsou nejméně vhodné zeravy (túje), cypřiše, rozkladité formy jalovce a smrk pichlavý stříbrný.

Ve venkovské zahradě tradičně převládají ovocné stromy. Ty by měly i nadále tvořit největší podíl v nich rostoucích dřevin. Neovocné dřeviny, užitě k úpravě okolí budov a volně rostoucí v zahradách by měly napříště více odpovídat charakteru širšího okolí a povaze sídla.

Doporučení

Vzhledem k zachovalému přírodnímu rázu oblasti Křivoklátska, i původně venkovskému charakteru sídel řešeného území, je možno jako jednoznačně nežádoucí dřeviny označit

exotické jehličnany a zejména jejich zahradní kultivary. Druhově jsou nejméně vhodné zeravy (*Thuja* sp.), cypřiše (*Chamaecyparis* sp.) a smrk pichlavý stříbrný (*Picea pungens* v. *argentea*), zejména na veřejně viditelných místech.

Jehličnany by vůbec neměly přesáhnout 10% celkové druhové skladby. Druhově by měla dominovat přirozeným porostům okolí nejbližší borovice lesní (*Pinus silvestris*) a na vhodných zastíněných inverzních lokalitách jedle bělokorá (*Abies alba*). Použit může být i modřín opadavý (*Larix decidua*) a výjimečně i smrk ztepilý (*Picea excelsa*).

Z listnatých stromů mohou být dle konkrétních podmínek stanoviště použity dub letní (*Quercus robur*), dub zimní (*Quercus petraea*), dub šípák (*Quercus pubescens*), buk lesní (*Fagus sylvatica*), javor mléč (*Acer platanoides*), javor babyka (*Acer campestre*), javor klen (*Acer pseudoplatanus*), jilm habrolistý (*Ulmus carpinifolia*), habr obecný (*Carpinus betulus*), lípa srdčitá (*Tilia cordata*), jasan ztepilý (*Fraxinus excelsior*) a bříza bělokorá (*Betula alba*), topol osika (*Populus tremula*), jeřáb obecný (*Sorbus acuparia*), jeřáb muk (*Sorbus aria*), jeřáb břek (*Sorbus torminalis*), na vlhčích místech pak vrby (*Salix* sp.), olše lepkavá (*Alnus glutinosa*), topol černý (*Populus nigra*) a střemcha hroznovitá (*Padus racemosa*).

V keřovém patře lze použít běžně sadovnický užívané domácí i cizokrajné dřeviny jako například šeřík obecný (*Syringa vulgaris*), pamelník bílý (*Symphoricarpos alba*), růže (*Rosa* sp.), zimolez sp. (*Lonicera* sp.), pustoryl sp. (*Philadelphus* sp.), trojpek sp. (*Deutzia* sp.) tavolník (*Spiraea* sp.), skalník sp. (*Cotoneaster* sp.), dřišťál sp. (*Berberis* sp.), meruzalka sp. (*Ribes* sp.), zlatice zahradní (*Forsythia intermedia*), štědřenec odvislý (*Laburnum anagyroides*), čimšiňák stromkovitý (*Caragana arborescens*), netvařec křovitý (*Amorpha fruticosa*), rakytník řešetlákový (*Hippophaë rhamnoides*), hlošina úzkolistá (*Eleagnus angustifolia*), kalina vrásčitolistá (*Viburnum rhytidophyllum*), škumpa očetná (*Rhus tipina*), klokoč speřený (*Staphylea pinnata*), tavola kalinolistá (*Physocarpus opulifolius*), komule sp. (*Buddleia* sp.), šácholan sp. (*Magnolia* sp.), hlohyně červená (*Pyracantha coccinea*), kdoulovec japonský (*Chaenomeles japonica*) apod.

Z keřového patra přirozených porostů v okolí je možno doporučit druhy jako líska obecná (*Corylus avellana*), hloh obecný (*Crataegus oxyacantha*), hloh jednosemenný (*Crataegus monogyna*), střemcha pozdní (*Padus serotina*), svída krvavá (*Cornus sanguinea*), dřín obecný (*Cornus mas*), kalina planá (*Viburnum opulus*), kalina tušalaj (*Viburnum lantana*), ptačí zob obecný (*Ligustrum vulgare*), růže šípková (*Rosa canina*), skalník celokrajný (*Cotoneaster integrifolia*), dřišťál obecný (*Berberis vulgaris*), brslen evropský (*Euonymus europaeus*), brslen bradavičnatý (*Euonymus verrucosa*) a lýkovec jedovatý (*Daphne mezereum*).

Chráněná krajinná oblast Křivoklátsko

Do CHKO Křivoklátsko patří převážná většina řešeného území. Mimo CHKO je pouze nejjižnější výběžek k.ú. Stradonice u Nižboru.

Zastavěná území Nižboru, Žloukovic a Stradonic jsou ve 4. zóně.

Severní část k.ú. Nižbor se nachází v I. zóně. Součástí je NPR Vůznice.

Ve II. zóně je většina dalších lesních porostů a část bezlesého území (ZPF) v k.ú. Stradonice.

Ve III. zóně je většina zemědělských ploch a Berounka, tj. NRBK 55 v ose vodní a většina chatových lokalit.

I. zóna	638 ha	23 %
II. zóna	1064 ha	38 %
III. zóna	776 ha	28 %
IV. zóna	323 ha	11 %
celkem řeš. území	2801 ha	100 %

(zaokrouhleno)

Maloplošná zvlášť chráněná území přírody

Do severní části k.ú. Nižbor zasahuje významná Národní přírodní rezervace Vůznice:

kód	851
kategorie	NPR
název	Vůznice
plocha v řešeném území	108 ha
ochranné pásmo	ze zákona (50 m)
katastrální území	Nižbor
předmět ochrany	Ochrana zachovaných přirozených lesních společenstev středních Čech, charakteristických pro údolí potoků Křivoklátska.
datum vyhlášení	11.10.1984
kategorie IUCN	IV – území pro péči o stanoviště/druhy

V k.ú Žloutkovice se severní hranice dotýká Přírodní rezervace Kabečnice, do území nezasahuje.

Podobně se dotýká jižnímu cípu k.ú. Žloutkovice Přírodní rezervace Červený kříž.

Natura 2000

Větší část území je v **Ptačí oblasti** Natura 2000:

kód	2301
kód Natura 2000	CZ0211001
název	Křivoklátsko
předmět ochrany	kulíšek nejmenší (<i>Glaucidium passerinum</i>); ledňáček říční (<i>Alcedo atthis</i>); lejsek bělokrký (<i>Ficedula albicollis</i>); lejsek malý (<i>Ficedula parva</i>); strakapoud prostřední (<i>Dendrocopos medius</i>); včelojed lesní (<i>Pernis apivorus</i>); výr velký (<i>Bubo bubo</i>); žluna šedá (<i>Picus canus</i>) a jejich biotopy
datum vyhlášení	31.12.2004

Evropsky významnou lokalitou je rozšířené území NPR Vůznice:

kód	2622
kód Natura 2000	CZ0214015
název	Vůznice
předmět ochrany	středoevropské silikátové sutě (8150); chasmofytická vegetace silikátových skalnatých svahů (8220); bučiny asociace <i>Asperulo-Fagetum</i> (9130); dubohabřiny asociace <i>Galio-Carpinetum</i> (9170); lesy svazu <i>Tilio-Acerion</i> na svazích, sutích a v roklich (9180); smíšené jasanovo-olšové lužní lesy temperátní a boreální Evropy (<i>Alno-Padion</i> , <i>Alnion incanae</i> , <i>Salicion albae</i>) (91E0); eurosibiřské stepní doubravy (91I0); kuňka žlutobřichá (<i>Bombina variegata</i>); roháč obecný (<i>Lucanus cervus</i>)
datum vyhlášení	14.10.2013

Památné stromy

kód	104177
název	Stradonický dub
typ objektu	jednotlivý strom
výška	20
obvod kmene	322
poznámka	u cesty Krkavčí hora Nižbor, asi 400 m sz od vrchu Krupka
ochranné pásmo	ze zákona
datum prvního vyhlášení	25.07.1978
k.ú.	Stradonice u Nižboru
parcela	540/4
kód	104185
název	U pěti dubů
typ objektu	jednotlivý strom
výška	30
obvod kmene	261
poznámka	srostlice 5 kmenů asi 400 m s.v. od vrchu Mníšek
ochranné pásmo	ze zákona
datum prvního vyhlášení	25.07.1978
k.ú.	Nižbor
parcela	450/1

Biosférická rezervace

Území CHKO je současně Biosférickou rezervací Křivoklátsko.

Geopark

Hranice k.ú. Stradonice u Nižboru a k.ú. Žloutkovice vymezuje kandidátský geopark Barrandien.

Migrační území a Dálkový migrační koridor

Území mimo zastavěná území a plochy ZPF jsou součástí migračně významného území 119 B.

Severně od Nižboru prochází dálkový migrační koridor 119 C.

Přírodní podmínky**Geomorfologie**

Řešené území se nachází v geomorfologické soustavě Poberounské, podsoustavě Brdské, v celku Křivoklátská vrchovina, severní část v podcelku Lánská pahorkatina, jižní část v podcelku Zbirožská vrchovina. Západní polovina území je v podcelku Čerchovský les, východní polovina v podcelku Chodská pahorkatina.

Severní cca třetina území je v okrsku Loděnická pahorkatina, JZ část v okrsku Hudlická vrchovina, JV část v okrsku Chyňavská pahorkatina.

Loděnická pahorkatina: z proterozoických fylitických břidlic a drob, s vložkami silicitů a bazaltů, karbonských brekcií, slepenců, arkóz a jílovců. Erozně denudační reliéf se zbytky zarovnaných povrchů a suky. Zaříznutá údolí Vůznice a přítoky a Žlubineckého potoka. Vrchol Míšek 438 m/m. Téměř celá zalesněná, kromě zastavěných území Nižboru, Žloutkovic a nivy Berounky.

Hudlická vrchovina: na pravém břehu Berounky. Z proterozoických břidlic, prachovců a drob, s vložkami silicitů (bulžníků) a s útržky silně zvrásněných ordovických křemenců, bazaltů a břidlic s ložisky železných rud. Strukturně denudační povrch s četnými denudačními plošinami a výraznými sukami. Četné skalní tvary zvětrávání a odnosu. Vrch Lísek 483 m/m v jižním cípu k.ú. Stradonice je nejvyšším bodem v území. Převážně zalesněná.

Chyňavská pahorkatina: menší část území na východním okraji území, na levém břehu Berounky. Členitá pahorkatina z ordovických drob a břidlic s křemenci, a bazalty, s pyroklastikami. Mírně zvlněný erozně denudační povrch, menší denudační a akumulační plošiny. V řešeném území převážně zalesněná.

(Hory a nížiny, Zeměpisný lexikon ČR)

Klimatologie

Území se nachází v klimatické oblasti mírně teplé MT 11

Klimatická charakteristika chladné oblasti	MT 11
Počet letních dní	40-50
Počet dní s prům. teplotou 10 °C a více	140-160
Počet dní s mrazem	110-130
Počet ledových dní	30-40
Prům. lednová teplota	-2 až -3
Prům. červencová teplota	17-18
Prům. dubnová teplota	7-8
Prům. říjnová teplota	7-8
Prům. počet dní se srážkami 1 mm a více	90-100
Suma srážek ve vegetačním období	350-400
Suma srážek v zimním období	200-250
Suma srážek celkem	550-650
Počet dní se sněhovou pokrývkou	50-60
Počet zatažených dní	120-150
Počet jasných dní	40–50

Fytografie a biogeografie

Území se nachází v Bioregionu 1.19 Křivoklátském, ve vegetačním stupni 3.

Převažují biochory.

-3BM Rozřezané plošiny na drobách v suché oblasti 3. veg. stupeň

-3UM Výrazná údolí v drobách v suché oblasti 3. v.s.

V k.ú Stradonice jsou významně zastoupeny (zejména na ZPF) biochory:

-3BQ Rozřezané plošiny na pestrých metamorfitech v suché oblasti 3. v.s.

-3UQ Výrazná údolí v pestrých metamorfitech v suché oblasti 3. v.s.

Okrajově se jižním cípu k.ú Stradonice vyskytují biochory:

-3ZT Výrazné hřbety na křemencích v suché oblasti 3. v.s.

-3VM Vrchoviny na drobách v suché oblasti 3. v.s.

-3BI Rozřezané plošiny na bazických vulkanitech v suché oblasti 3. v.s.

Celé území leží ve fytogeografickém okrese Křivoklátsko.

Dle Geobotanické mapy v údolních polohách jsou Luhy a olšiny (AU), ve středních polohách na pravém břehu Berounky Dubo-habrové háje (C), ve vyšších polohách květnaté bučiny (F), v

omezené míře Acidofilní doubravy (Qa), na jižních svazích a na svazích údolí Vůznice
Subxerofilní doubravy /Q).

Dle Mapy potenciální přirozené vegetace v území jednoznačně převažuje Černýšová dubohabřina (Melampyro nemorosi-Carpinetum). V k.ú. Žloukovice a na vých. okraji k.ú. Nižbor se vyskytují ostrovy Mochnové doubravy (Potentillo albae-Quercetum). Do vých. okraje k.ú. Nižbor zasahuje Biková a/nebo jedlová doubrava (Luzulo albidae-Quercetum petraeae, Abieti-Quercetum).

Pedologie:

V území je výrazně nadpoloviční podíl lesů vůči ZPF.

Zastoupeny jsou půdy ve 4. klimatickém regionu

Nejvíce jsou zastoupeny HPJ:

k.ú. Stradonice: 26, 37, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, v nivě Berounky 56

k.ú. Nižbor: 26, 27, 37, 40, 41, 42, 43, 44, v nivě Berounky 56, ojediněle 73

k.ú. Žloukovice: 26, 40, 42, 44, 48, v nivě Berounky 56

hpj	GENETICKÝ PŮDNÍ PŘEDSTAVITEL	PŮDNÍ DRUH	PŮDNÍ SUBSTRÁT	POZNÁMKA
	4. HNĚDÉ PŮDY			
26	HP, HP kyselé	středně těžké	břidlice, fylity, hadce	
27	HP, HP kyselé	lehké, střední	břidlice fylity, hadce a lehký flyš lehký kulm	výsušné
37	HP, HP kyselé, HP podzolové, RA	lehké až lehčí středně těžké	všechny pevné horniny	mělké půdy silně skeletnaté
40	HP aj. včetně oglejených subtypů	lehké až lehčí středně těžké	různé substráty	extrémně svažité polohy (do 12°)
41	HP aj. včetně oglejených subtypů			sklon 4,5,6°
	5. OGLEJENÉ PŮDY			
42	HM oglejená	středně těžká	sprašová hlína	dočasně zamokřené
43	HM oglejená, IP oglejená	středně těžká	sprašová hlína	dočasně zamokřené
44	oglejená půda (OG)	středně těžká	sprašová hlína	dočasně zamokřené
45	HM oglejená	středně těžká	svahoviny s celickou příměsí	dočasně zamokřené
48	HP oglejená, OG	středně těžká	břidlice, lupky siltovce	doč. zamokřené, až stř. skeletovité
	6. NIVNÍ A GLEJOVÉ PŮDY			
56	NP, NP karbonátové NP akumulované	lehčí, středně těžká, středně těžká	dtto	
73	OG zbažinné, GL	středně těžká až velmi těžké	těžké smíšené svahoviny	svahové polohy prameniště

Územní systém ekologické stability

ÚSES v řešeném území je převzatý z Plánu ÚSES CHKO Křivoklátsko, s přihlédnutím k podkladu ÚAP Středočeského kraje a ZÚR Středočeského kraje.

Řešení ÚSES v CHKO doplňuje zonace CHKO. Podkladem pro vymezení skladebných částí ÚSES je situace I. a II. zóny, ZCHÚP a o požadavky vymezování ÚSES dle stávající metodiky.

Naprostá většina prvků ÚSES v řešeném území je vymezená a funkční, převážně v lesních porostech. Mimo lesní porosty je vymezena část LBK Habrového potoka s lokálními biocentry Rybníky, Za rybníky a část LBC Černov s navazujícím kratším úsekem LBK. NRBK 55 v ose vodní je ve shodě s metodikou vymezování ÚSES vymezen břehy vodního toku.

Nadregionální ÚSES

Územím prochází nadregionální biokoridor K 55 Týřov-Křivoklát-Karlštejn-Koda v osách vodní (Berounka) a v ose mezofilně hájové. Úsek v ose vodní je vymezen břehy toku Berounky. Úsek v ose mezofilně hájové je dle CHKO oproti ÚAP a ZÚR upřesněn dle reálné situace mimo zastavěné území Nižboru.

Osa mezofilně hájová na levém břehu Berounky prochází regionálními biocentry RBC 1879 Dřevíč II.- Řepiště (na hranici řeš. území), RBC 1416 Dřevíč I.- Vůznice a RBC 1417 Nižbor. Na záp. hranici k.ú Stradonice je vloženo lokální biocentrum Krupka. V SZ cípu k.ú Žloutkovice osa mezofilně hájová přechází na pravý břeh Berounky.

V ose vodní jsou vložena lokální biocentra LBC Skály, LBC Čerchov, LBC Berounka – Pod nádražím a LBC Berounka – Pod jezem a těsně za záp. hranicí území LBC Berounka – Hýskov.

Výpis prvků NADREGIONÁLNÍ ÚSES

Nadregionální biokoridor

kód	55
název	Týřov-Křivoklát-Karlštejn-Koda
význam	nadregionální biokoridor, osa mezofilně hájová
délka a plocha v řešeném území	4230 m, 230 ha vč. vložených biocenter
vložené prvky v řeš. území	RBC 1416 Dřevíč I.- Vůznice, RBC 1417 Nižbor, LBC Krupka.
bioregion	1.19 Křivoklátský

biochora	-3BM Rozřezané plošiny na drobách v suché oblasti 3. veg. stupeň, -3UM Výrazná údolí v drobách v suché oblasti 3. v.s.
potenciální vegetace	7 Černýšová dubohabřina (Melampyro nemorosi-Carpinetum), 36 Biková a/nebo jedlová doubrava (Luzulo albidiae-Quercetum petraeae, Abieti-Quercetum)
ochrana přírody	CHKO Křivoklátsko I., II. zóna, Národní přírodní rezervace NPR Vůznice, Natura 2000: EVL CZ0214015 Vůznice, Ptačí oblast CZ0211001 Křivoklátsko
mapování biotopů	pestrá paleta lesních biotopů: L2.2 - Údolní jasano olšové luhy, L3.1 - Hercynské dubohabřiny , L4 – suťové lesy, L5.4 – Acidofilní bučiny, L6.4- Středoevropské bazifilní teplomilné doubravy, L7.1- Suché acidofilní doubravy , na skalnatých svazích zaříznutého údolí Vůznice: S1.2 – Štěrbínová vegetace silikátových skal a drolin, S1.5 – Křoviny skal a drolin s rybízem alpským ...
popis	Lesními porosty, svahy na levém břehu Berounky. Kříží zaříznutá údolí Vůznice a Žlubineckého potoka.

kód	55
název	Týřov-Křivoklát-Karlštejn-Koda
význam	nadregionální biokoridor, osa vodní
délka a plocha v řešeném území	8570 m, 56 ha
vložené a připojené prvky v řeš. území	LBC Skály, LBC Čerchov, LBC Berounka – Pod nádražím, LBC Berounka – Pod jezem, RBC 531243 Hýskov, RBC Dřevíč II.
bioregion	1.19 Křivoklátský
biochora	-3UM Výrazná údolí v drobách v suché oblasti 3. v.s., -3UQ Výrazná údolí v pestrých metamorfitech v suché oblasti 3. v.s.

potenciální vegetace	7 Černýšová dubohabřina (Melampyro nemorosi-Carpinetum),
ochrana přírody	CHKO Křivoklátsko III. zóna, Natura 2000: Ptačí oblast CZ0211001 Křivoklátsko
mapování biotopů	V4B Makrofytní vegetace vodních toků , M1.4 Říční rákosiny, M7 Bylinné lemy nížinných řek, L2.2 Údolní jasanovo-olšové nivy, T1.1 Mezofilní ovsíkové louky, K2.1 Vrbové křoviny hlinitých a písčitých náplavů
popis	Řečiště a břehy Berounky

Regionální ÚSES

Do západní části k.ú. Nižbor, severně od Berounky zasahuje regionální biocentrum RBC 1416 Dřevíč I. Vůznice. Z něj vychází regionální biokoridor 1183 Dřevíč I – hranice CHKO s vloženým lokálními biocentry LBC Pod Holým vrchem, LBC Pod Malým vrchem a LBC U dubu na hranici k.ú. Hýskov.

Do NRBK 55, osy mezofilně hájové, je vloženo regionální biocentrum RBC 1417 Nižbor.

Do NRBK 55, osy vodní, je vloženo regionální biocentrum RBC 531243 Hýskov.

K severnímu výběžku k.ú. Žloutkovice přiléhá regionální biocentrum RBC 1879 Dřevíč II.- Řepiště.

Všechny části reg. ÚSES jsou v řešeném území vymezené v lesních porostech, na svazích Loděnické pahorkatiny.

Výpis prvku REGIONÁLNÍ ÚSES

Regionální biocentra

kód	RBC 1416
název	Dřevíč I. - Vůznice
význam	regionální biocentrum
délka a plocha v řešeném území	107 ha
vložené prvky	---

bioregion	1.19 Křivoklátský
biochora	-3BM Rozřezané plošiny na drobách v suché oblasti 3. veg. stupeň, -3UM Výrazná údolí v drobách v suché oblasti 3. v.s.
potenciální vegetace	7 Černýšová dubohabřina (Melampyro nemorosi-Carpinetum)
ochrana přírody	CHKO Křivoklátsko I. zóna, NPR Vůznice, Natura 2000: Ptačí oblast CZ0211001 Křivoklátsko, EVL Vůznice
mapování biotopů	pestrá paleta lesních biotopů: L2.2 - Údolní jasano olšové luhy, L3.1 - Hercynské dubohabřiny, L4 – suťové lesy, L5.4- Acidofilní bučiny, L5.1- Květnaté bučiny, L6.4- Středoevropské bazifilní teplomilné doubravy, L7.1- Suché acidofilní doubravy, L65B Acidofilní teplomilné doubrav na skalnatých svazích zaříznutého údolí Vůznice: S1.2- Štěrbínová vegetace silikátových skal a drolin, S1.5- Křoviny skal a drolin s rybízem alpským ...
popis	Lesní porosty a hluboko zaříznuté údolí potoka Vůznice se skalními společenstvy a úzkou nivou. Vymezení kopíruje hranici NPR Vůznice a je podstatnou součástí Natury 2000- EVL Vůznice.

kód	RBC 1417
název	Nižbor
význam	regionální biocentrum
délka a plocha v řešeném území	54 ha
vložené prvky	---
bioregion	1.19 Křivoklátský
biochora	-3BM Rozřezané plošiny na drobách v suché oblasti 3. veg. stupeň, -3UM Výrazná údolí v drobách v suché oblasti 3. v.s.

potenciální vegetace	7 Černýšová dubohabřina (Melampyro nemorosi-Carpinetum)
ochrana přírody	CHKO Křivoklátsko II. zóna, okrajově III. zóna, Natura 2000: Ptačí oblast CZ0211001 Křivoklátsko
mapování biotopů	L3.1 - Hercynské dubohabřiny, L6.4- Středoevropské bazofilní teplomilné doubravy, L7.1- Suché acidofilní doubravy, L65B Acidofilní teplomilné doubrav
popis	Lesní porosty na svazích a plochém návrší mezi Berouňkou a Žlubineckým potokem.

kód	RBC 531243
název	Hýskov
význam	regionální biocentrum
délka a plocha v řešeném území	9,27 ha
vložené prvky	---
bioregion	1.19 Křivoklátský
biochora	-3UQ Výrazná údolí v pestrých metamorfitech v suché oblasti 3. v.s.
potenciální vegetace	7 Černýšová dubohabřina (Melampyro nemorosi-Carpinetum)
ochrana přírody	CHKO Křivoklátsko III. zóna, Natura 2000: Ptačí oblast CZ0211001 Křivoklátsko
mapování biotopů	V4A, V4B Makrofytní vegetace vodních toků , K2.1 – Vrbové křoviny hlinitých a písčitých náplavů, M1.4 – Říční rákosiny, M7 – Bylinné lemy nížinných řek, X7 Ruderální bylinná vegetace mimo sídla, X13 – Nelesní stromové výsadby mimo sídla

popis	Louky, náletové dřeviny v záplavovém území
-------	--

kód	RBC 1879
název	Dřevíč II. - Řepišťe
význam	regionální biocentrum
délka a plocha v řešeném území	11,78 ha
vložené prvky	---
bioregion	1.19 Křivoklátský
biochora	-3UM Výrazná údolí v drobách v suché oblasti 3. v.s
potenciální vegetace	7 Černýšová dubohabřina (Melampyro nemorosi-Carpinetum)
ochrana přírody	CHKO Křivoklátsko III. zóna, Natura 2000: Ptačí oblast CZ0211001 Křivoklátsko, PR Kabečnice
mapování biotopů	V4A, V4B Makrofytní vegetace vodních toků , K2.1 – Vrbové křoviny hlinitých a písčitých náplavů, L2.2 – Údolní jasanovo-olšové luhy, M1.4 – Říční rákosiny, M7 – Bylinné lemy nížinných řek, T1.4 – Aluviální psárkové louky, X13 – Nelesní stromové výsadby mimo sídla
popis	Louky, náletové dřeviny v záplavovém území, lesní porosty na svazích

Regionální biokoridory

kód	RK 1183
název	Dřevíč I – hranice CHKO

význam	regionální biokoridor
délka a plocha v řešeném území	2870 m, 29 ha
vložené prvky	LBC Pod Holým vrchem, LBC Pod Malým vrchem
bioregion	1.19 Křivoklátský
biochora	-3BM Rozřezané plošiny na drobách v suché oblasti 3. veg. stupeň, -3UM Výrazná údolí v drobách v suché oblasti 3. v.s.
potenciální vegetace	7 Černýšová dubohabřina (Melampyro nemorosi-Carpinetum)
ochrana přírody	CHKO Křivoklátsko III. II. zóna, Natura 2000: Ptačí oblast CZ0211001 Křivoklátsko
mapování biotopů	L3.1 - Hercynské dubohabřiny, L6.4- Středoevropské bazifilní teplomilné doubravy, L7.1- Suché acidofilní doubravy, L65B Acidofilní teplomilné doubrav
popis	Lesní porosty na svazích Loděnické pahorkatiny,

Lokální ÚSES

Lokální biokoridory vesměs procházejí údolími potoků v hydrické řadě normální – mokré, trofické řadě mezotrofní až eutrofní, v lesních porostech často v úzkých potočních nivách. Nad prameništi zpravidla pokračují v hydrické řadě normální, trofické řadě mezotrofní až oligotrofní. V LBK jsou vymezena lokální biocentra dle prostorových parametrů ÚSES.

V severní části území z RBK 1183 odbočuje severním směrem lokální biokoridor RBK – Dolní Muňava.

V NRBK 55- ose vodní (na Berounce) jsou vymezena lokální biocentra vložená ve vzdálenostech odpovídajících prostorovým požadavkům ÚSES, podobně jsou vložena lokální biocentra do RBK 1183.

Z důvodu přehlednosti jsou lokální prvky v řešeném území označeny pořadovými čísly.

Výpis prvků LOKÁLNÍ ÚSES

Lokální biocentra

pořadové číslo 1

kód	ZL02
název	Ježkův vrch
význam	lokální biocentrum
plocha	8,3 ha
katastrální území	Žloutkovice
bioregion	1.19 Křivoklátský
biochora	-3BM Rozřezané plošiny na drobách v suché oblasti 3. veg. stupeň, -3UM Výrazná údolí v drobách v suché oblasti 3. v.s.
potenciální vegetace	7 Černýšová dubohabřina (Melampyro nemorosi-Carpinetum)
mapované biotopy	L2.2 - Údolní jasano olšové luhy, L3.1 - Hercynské dubohabřiny, L4 – suťové lesy
ochrana přírody	CHKO II. zóna, Natura 2000 Ptačí oblast Křivoklátsko
popis	lesní porost, potoční niva Křížového potoka

pořadové číslo 2

kód	ZL01
název	Skály
význam	lokální biocentrum vložené NRBK 55
plocha	6,1 ha
katastrální území	Žloutkovice
bioregion	1.19 Křivoklátský

biochora	-3UM Výrazná údolí v drobách v suché oblasti 3. v.s.
potenciální vegetace	7 Černýšová dubohabřina (Melampyro nemorosi-Carpinetum)
mapované biotopy	L4 – suťové lesy
ochrana přírody	III. zóna CHKO, Natura 2000 Ptačí oblast Křivoklátsko
popis	svah nad Beroučkou, zalesněný, skalní partie

pořadové číslo 3

kód	NI01
název	Čerchov
význam	lokální biocentrum
plocha	4,6
katastrální území	Nižbor
bioregion	1.19 Křivoklátský
biochora	-3UM Výrazná údolí v drobách v suché oblasti 3. v.s.
potenciální vegetace	7 Černýšová dubohabřina (Melampyro nemorosi-Carpinetum)
mapované biotopy	L2.2B – údolní jasano olšové luhy, L4 - suťové lesy,
ochrana přírody	CHKO II. zóna, Natura 2000 Ptačí oblast Křivoklátsko
popis	úzká potoční niva, suťové lesy na svazích zaříznutého údolí.

pořadové číslo 4

kód	ZL03
-----	------

název	Jalovčina
význam	lokální biocentrum
plocha	5,3 ha
katastrální území	Žloupovice
bioregion	1.19 Křivoklátský
biochora	-3BM Rozřezané plošiny na drobách v suché oblasti 3. veg. stupeň
potenciální vegetace	7 Černýšová dubohabřina (Melampyro nemorosi-Carpinetum)
mapované biotopy	L6.4- Středoevropské bazofilní teplomilné doubravy, L5.1- Květnaté bučiny
ochrana přírody	CHKO II. zóna, Natura 2000 Ptačí oblast Křivoklátsko
popis	lesní porost

pořadové číslo 5

kód	NI02
název	Lisa
význam	lokální biocentrum
plocha	2,1 ha
katastrální území	Nižbor
bioregion	1.19 Křivoklátský
biochora	-3BM Rozřezané plošiny na drobách v suché oblasti 3. veg. stupeň
potenciální vegetace	33 Mochnová doubrava (Potentillo albae-Quercetum), 7 Černýšová dubohabřina (Melampyro nemorosi-Carpinetum)

mapované biotopy	L3.1 - Hercynské dubohabřiny
ochrana přírody	CHKO II. zóna, Natura 2000 Ptačí oblast Křivoklátsko
popis	lesní porost

pořadové číslo 6

kód	NI03
název	Nad Novou hutí
význam	lokální biocentrum
plocha	4,8 ha
katastrální území	Nižbor
bioregion	1.19 Křivoklátský
biochora	-3BM Rozřezané plošiny na drobách v suché oblasti 3. veg. stupeň
potenciální vegetace	7 Černýšová dubohabřina (Melampyro nemorosi-Carpinetum)
mapované biotopy	L3.1 - Hercynské dubohabřiny
ochrana přírody	CHKO III. zóna, Natura 2000 Ptačí oblast Křivoklátsko
popis	lesní porost, lesní okraj

pořadové číslo 7

kód	NI05
název	Nová huť
význam	lokální biocentrum

plocha	2,9 ha
katastrální území	Nižbor
bioregion	1.19 Křivoklátský
biochora	-3UM Výrazná údolí v drobách v suché oblasti 3. v.s.
potenciální vegetace	7 Černýšová dubohabřina (Melampyro nemorosi-Carpinetum)
mapované biotopy	L3.1 - Hercynské dubohabřiny
ochrana přírody	CHKO II. zóna
popis	lesní porost, na okraji zastavěného území

pořadové číslo 8

kód	NI04
název	Rybníky
význam	lokální biocentrum
plocha	4.3 ha
katastrální území	Nižbor
bioregion	1.19 Křivoklátský
biochora	-3UM Výrazná údolí v drobách v suché oblasti 3. v.s.
potenciální vegetace	7 Černýšová dubohabřina (Melampyro nemorosi-Carpinetum)
mapované biotopy	L2.2 - údolní jasano olšové luhy, T1.1 - Mezofilní ovsíkové louky, X14 – vodní toky nádrže
ochrana přírody	CHKO III. zóna, Natura 2000 Ptačí oblast Křivoklátsko

popis	rybník, pobřežní vegetace a přilehlé louky, segment lužního lesa
-------	--

pořadové číslo 9

kód	---
název	Za rybníky
význam	lokální biocentrum
plocha	2,2 ha
katastrální území	Stradonice u Nižboru
bioregion	1.19 Křivoklátský
biochora	-3UM Výrazná údolí v drobách v suché oblasti 3. v.s.
potenciální vegetace	7 Černýšová dubohabřina (Melampyro nemorosi-Carpinetum)
mapované biotopy	L2.2 - údolní jasano olšové luhy, T1.1 - Mezofilní ovsíkové louky
ochrana přírody	CHKO II. zóna, Natura 2000 Ptačí oblast Křivoklátsko
popis	niva habrového potoka, louky, břehový porost

pořadové číslo 10

kód	---
název	Stará paseka
význam	lokální biocentrum
plocha	13,4 ha
katastrální území	Stradonice u Nižboru

bioregion	1.19 Křivoklátsko
biochora	-3BM Rozřezané plošiny na drobách v suché oblasti 3. veg. stupeň
potenciální vegetace	7 Černýšová dubohabřina (Melampyro nemorosi-Carpinetum)
mapované biotopy	L3.1 - Hercynské dubohabřiny, L5.4- Acidofilní bučiny, X9A – lesní kultury s nepůvodními jehl. dřevinami, X11 – paseky s nitrofilní vegetací
ochrana přírody	Natura 2000 Ptačí oblast Křivoklátsko
popis	niva Habrového potoka, louky, břehový porost, remízek

pořadové číslo 11

kód	---
název	Lísek
význam	lokální biokoridor
plocha	5,7 ha
katastrální území	Stradonice u Nižboru
bioregion	1.19 Křivoklátsko
biochora	-3ZT Výrazné hřbety na křemencích v suché oblasti 3. v.s.
potenciální vegetace	7 Černýšová dubohabřina (Melampyro nemorosi-Carpinetum)
mapované biotopy	X9A – Lesní kultury s nepůvodními jehl. dřevinami, X10 – Paseky s podrostem původního lesy, X11 - Paseky s nitrofilní vegetací
ochrana přírody	---
popis	lesní porost

pořadové číslo 12

kód	---
název	Černov
význam	lokální biocentrum
plocha	4,5 ha
katastrální území	Stradonice u Nižboru
bioregion	1.19 Křivoklátsko
biochora	-3BQ Rozřezané plošiny na pestrých metamorfitech v suché oblasti 3. v.s., -3UQ Výrazná údolí v pestrých metamorfitech v suché oblasti 3. v.s.
potenciální vegetace	7 Černýšová dubohabřina (Melampyro nemorosi-Carpinetum)
mapované biotopy	L6.1 – Bazofilní teplomilné doubravy, K3 – vysoké mezofilní a xerofilní křoviny, X13 -nelesní stromové výsadby mimo sídla
ochrana přírody	CHKO III. zóna
popis	lesní a keřový ve strži, porostní okraje, zbytky starého sadu

pořadové číslo 13

kód	---
název	Berounka pod jezem
význam	lokální biocentrum vložené
plocha	2,2 ha
katastrální území	Nižbor, Stradonice u Nižboru

bioregion	1.19 Křivoklátsko
biochora	-3UM Výrazná údolí v drobách v suché oblasti 3. v.s.
potenciální vegetace	7 Černýšová dubohabřina (Melampyro nemorosi-Carpinetum)
mapování biotopů	K2.1 - vrbové křoviny hlinitých a písčitých náplavů, X12 – Nálety pionýrských dřevin
ochrana přírody	CHKO III. zóna
popis	louky, náletové dřeviny v záplavovém území

pořadové číslo 14

kód	---
název	Berounka Za nádražím
význam	lokální biocentrum vložené
plocha	3 ha
katastrální území	Nižbor
bioregion	1.19 Křivoklátsko
biochora	-3UM Výrazná údolí v drobách v suché oblasti 3. v.s.
potenciální vegetace	7 Černýšová dubohabřina (Melampyro nemorosi-Carpinetum)
mapované biotopy	K2.1 - vrbové křoviny hlinitých a písčitých náplavů, T1.4 - Aluviální psárkové louky
ochrana přírody	CHKO III. zóna, Natura 2000 Ptačí oblast Křivoklátsko
popis	náletové dřeviny, louky v záplavovém území

pořadové číslo 15

kód	---
název	Pod Holým vrchem
význam	lokální biocentrum vložené v RBK 1183
plocha	4,8 ha
katastrální území	Nižbor
bioregion	1.19 Křivoklátsko
biochora	-3BM Rozřezané plošiny na drobách v suché oblasti 3. veg. stupe
potenciální vegetace	7 Černýšová dubohabřina (Melampyro nemorosi-Carpinetum)
mapované biotopy	L2.2 – Údolní jasano olšové luhy, X9A – Lesní kultury s nepůvodními jehl. dřevinami, X11 – Paseky s nitrofilní vegetací
ochrana přírody	CHKO I. zóna, Natura 2000 Ptačí oblast Křivoklátsko
popis	lesní porost

pořadové číslo 16

kód	--
název	Pod Malým vrchem
význam	lokální biocentrum vložené v RBK 1183
plocha	5,9 ha
katastrální území	Nižbor, Stradonice u Nižboru
bioregion	1.19 Křivoklátsko

biochora	-3BM Rozřezané plošiny na drobách v suché oblasti 3. veg. stupeň, -3UM Výrazná údolí v drobách v suché oblasti 3. v.s.
potenciální vegetace	7 Černýšová dubohabřina (Melampyro nemorosi-Carpinetum)
mapované biotopy	L7.1 – Suché acidofilní doubravy, L3.1 – Hercynské dubohabřiny, L4 – Suťové lesy
ochrana přírody	CHKO I. a II. zóna, Natura 2000 Ptačí oblast Křivoklátsko
popis	lesní porost, hluboko zaříznuté údolí Žlubineckého potoka, kamenité skalní svahy

pořadové číslo 17

kód	---
název	Krupka
význam	lokální biocentrum vložené v NRBK 55
plocha	3,6
katastrální území	Stradonice u Nižboru
bioregion	1.19 Křivoklátsko
biochora	-3BM Rozřezané plošiny na drobách v suché oblasti 3. veg. stupeň
potenciální vegetace	7 Černýšová dubohabřina (Melampyro nemorosi-Carpinetum)
mapované biotopy	L7.1 - Suché acidofilní doubravy
ochrana přírody	CHKO II. zóna, Natura 2000 Ptačí oblast Křivoklátsko
popis	lesní porost, J a V svahy vrchu Krupky

Lokální biokoridory

Síť lokálních biokoridorů doplňuje nadřazené prvky nadregionálního a regionálního ÚSES na lokální úrovni. Zahrnuje jednak propojení v hydrických řadách 4-5 - periodicky podmáčená – mokrá, trofických řadách B-C - mezotrofních až eutrofních, vázané na nivy vodních toků a podmáčené sníženiny, jednak v hydrických řadách 3-4 - normální - periodicky podmáčená (vlhká), trofických řadách A-AB-B - oligotrofních až normálních, lokalizované na svazích, vyvýšených plošinách a hřbetních partiích.

Trasy lokálních biokoridorů jsou rozčleněny lokálními biocentry ve vzdálenostech odpovídajících prostorovým parametrům vymezování lokálního ÚSES.

Charakter biokoridorů dostatečně vyjadřuje popis lokálních biocenter v jejich trasách.

Interakční prvky

Mimolesní porosty, na ZPF, jsou vymezeny interakční prvky, zahrnující mimolesní rozptýlenou zeleň – meze s dřevinnou vegetací, doprovodnou zeleň polních cest, remízky ap., staré extenzivní sady, často přerůstající do porostů lesního charakteru, ap.

k. ú. Stradonice u Nižboru:

- IP 1 - komplex mezí, remízků, zeleně podél komunikací a starých ovocných sadů
- IP 2 - komplex starých ovocných sadů, propojujících polních cest, mezí, zarůstajících luk
- IP 3 - navržené obnovené meze
- IP 4 - úvoz zarostlý vysokou zelení
- IP 5 - úvoz zarostlý dřevinnou vegetací
- IP 6 - doprovodná zeleň komunikace – stromořadí u bývalého vojenského prostoru
- IP 12 - doprovodná zeleň polních cest – návrh stromořadí

k.ú. Nižbor:

- IP 7 - návrh obnovy polní cesty – stromořadí
- IP 8 - starý zarůstající sad, zarůstající louky a břehový porost podél vodoteče od Lisy
- IP 9 - staré meze, zarostlé úvozy

k.ú. Žloupovice

- IP 10 - doprovodná zeleň polních cest – návrh stromořadí
- IP 11 - doprovodná zeleň polních cest – návrh stromořadí

1.F) STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)

Stanovení podmínek pro využití ploch má několik rovin. Základní stanovení těchto podmínek spočívá ve funkčním rozčlenění celého řešeného území a následném určení hlavního využití (převažující účel využití) konkrétní funkce, přípustného využití (doplňkového využití), podmíněně přípustného využití (konkrétní stanovené využití je možné až po splnění stanovené podmínky, nemusí být tedy vždy uváděno) a stanovení nepřípustného využití konkrétní funkce. Jednotlivé funkční kategorie mohou být dále členěny na funkční podkategorie, podmínky funkčního využití jsou pak v těchto případech definovány vzhledem k těmto podkategoriím. Tyto podmínky doplňuje stanovení podmínek plošného a prostorového uspořádání (stanovení minimální velikosti parcely, stanovení maximální zastavěnosti parcely – intenzity využití, stanovení výškové hladiny a pod).

Tyto funkční podmínky jsou zpřesněny ve vztahu k použitým typům ploch s rozdílným způsobem využití doplňujícími podmínkami uvedenými na konci této kapitoly.

STANOVENÍ CELOPLOŠNÝCH PODMÍNEK

Podmínkou pro výstavbu je **napojení na veřejný vodovod a kanalizaci**, tam kde je to možné.

V ploše kulturních památek ČR s plošnou ochrannou, konkrétně Oppidum Stradonice a zámek Nižbor jsou vyloučeny stavby, a to i výjimky dle § 18 odstavce 5 Stavebního zákona.

Na lesních pozemcích je možnost vybudování staveb potřebných a souvisejících s lesním hospodářstvím v souladu s ustanovením §18 odst. 5, stavebního zákona.

Z důvodu bezpečnosti osob a majetku (§12 lesního zákona) je v lokalitách do 50 m od okraje lesa požadováno takové dělení pozemku, které umožní umístění minimálně hlavní stavby ve vzdálenosti větší, než je průměrná výška přiléhajícího lesního porostu v mýtním věku, tj. vzdálenost min. 20 m. Pro novostavby v ochranném pásmu lesa (50 m od okraje lesního pozemku) je nutný souhlas orgánu státní správy lesů a OŽP Beroun.

V aktivní zóně záplavového území vodního toku Berounka není možné umísťovat stavby pro bydlení, rekreaci, služby a výrobu vyjma vodohospodářských staveb viz. § 67 vodní zákon.

Vzhledem k tomu, že na správním území ÚP Nižbor je řada hodnotných archeologických terénů, jsou vlastníci povinni dle § 22 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů oznámit svůj záměr Archeologickému ústavu AV ČR a umožnit jemu nebo oprávněné organizaci provést na dotčeném území záchranný archeologický výzkum.

Plochy, které jsou vymezeny pro plnění funkce ÚSES, smějí být využívány pouze tak, aby nedošlo ke snížení jejich ekologické stability, resp. Tak, aby ekologická stabilita byla zachována, případně zvyšována. Tyto plochy jsou chráněny dle § 4 zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny. V plochách biocenter je nepřípustné umisťovat stavby. V plochách biokoridorů je podmíněně přípustné umisťovat nezbytně nutné liniové stavby technické a dopravní infrastruktury, vodohospodářské zařízení a podobně, které současně nenaruší funkčnost biokoridoru.

Nepřípustné využití biocenter a biokoridorů:

- změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES
- jakékoliv změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily funkčnost biocenter nebo územní ochranu ploch navrhovaných k začlenění do nich
- jakékoliv změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily územní ochranu a založení chybějících částí biokoridorů
- rušivé činnosti jako je umisťování staveb, oplocování, odvodňování pozemků, úpravy toků, intenzifikace obhospodařování, odlesňování, těžba nerostných surovin apod. mimo činností podmíněných (biokoridory)

Vznik plně funkčního systému ekologické stability je dlouhodobý proces. Úkolem územního plánu je zachovat ekologicky cenné plochy, nezablockovat výstavbou jejich potenciální propojení a zajistit tak následně dosažení plné funkčnosti systému.

VÝSTAVBA A PŘESTAVBY V CHKO KŘIVOKLÁTSKO

Výstavba a přestavby v oblasti CHKO Křivoklátsko se musí řídit Zásadami pro úpravu starých budov a pro výstavbu nových budov v CHKO Křivoklátsko:

Zásady pro úpravy stávajících objektů

- *Úpravou se míní zásah do tvaru budovy, do jejího obvodového pláště, do povrchů stavby (použitý materiál, struktura, barevnost a skladebnost) a do přilehlých parterových ploch (ubourání, vybourání, přístavba, nástavba, náhrada dožilé konstrukce), který je viditelný z veřejných prostor obce nebo z okolní krajiny.*
- *Úpravami nesmí dojít k neharmonickému narušení (zhoršení) panoramatického obrazu sídla a krajinné části ani k nevhodné deformaci (změně) hlavních znaků původní venkovské výstavby v regionu CHKO Křivoklátsko.*
- *Ubourat je možno všechny části, které deformují původní tvar objektu a které vznikly živelnými nebo nevhodnými zásahy, i bez stavebního povolení. Ubourat (odstranit) není možné ty části budovy, které tvoří krajinářsky nebo urbanisticky cenné díly pohledové scény.*
- *Přístavby a náhrady konstrukčních částí je nutno navrhovat a provádět v duchu architektury objektů, které jsou těmito úpravami zasaženy, s výjimkou těch objektů, u nichž je nutno docílit zlepšení vzhledu (např. objekty se sklony střech menšími než 30°, objekty tvarově složité, objekty převýšené). U všech těchto objektů musí úprava směřovat k přizpůsobení původním Hlavním znakům výstavby v CHKO (specifikovány níže).*

- *Nástavby je možno navrhovat a provádět pouze ve výjimečných případech, tj. tam, kde nebude převyšena hladina okolní zástavby nebo kde se docílí nástavbou její vhodné dorovnání, či tam, kde nedojde ke změně měřítka stavby nebo k nevhodné deformaci proporcí stávajícího objektu. Nástavba musí být zastřešena v duchu architektury nastavovaného objektu s výjimkou těch staveb, u kterých je nutno docílit zlepšení vzhledu (objekty se sklonem střech menšími než 30°, objekty se složitými střechami, lišícími se od původní výstavby apod.).*

- *Střechy je možno doplňovat střešními okny a tvarově vhodnými malými vikýři tam, kde má být využit půdní prostor. Štíty sedlových střech je možno opatřit obdélníkovými okny ($\text{š} < \text{v}$) nebo balkonovými dveřmi tak, že úhrnná plocha oken nebo dveří je výrazně menší než plná plocha štítu. Balkony mají být co nejmenší (vyloučeny jsou průběžné balkony ve štítech podle alpského nebo bavorského stylu). Loggie nebo arkýře ve štítech se nepřipouštějí.*

- *Okna mají mít zachovány proporce $\text{š} < \text{v}$, širší okna je nutno při přestavbách zúžit. V podélných stěnách přízemí je možno v odůvodněných případech zřídit omezený počet větších zasklených otvorů.*

- *Barevné řešení velkých částí povrchů obvodového pláště musí vycházet z rozboru barevnosti okolí a musí se řešit individuálně. Fasády domů budou z přírodních materiálů světlého, pastelového odstínu s jedno až dvoubarevnou povrchovou úpravou. Za nevhodné se považují barvy příliš výrazné (černá, fialová, modrá, oranžová, červená, světle zelená apod.).*

- *Krytina střechy musí vycházet z tradičních materiálů, struktury, barevnosti a povrchů v kontextu dochované původní nenarušené zástavby. Preferována je krytina skládaná – nejlépe pálené tašky v přírodní barevnosti a struktuře, případně štípaná břidlice, štípané šindele apod. Přípustné jsou druhy krytin, které výše uvedené materiály hodnověrně imitují.*

- *Objekty původní venkovské zástavby mají mít ohrazení pozemků dřevěnými plaňkovými ploty s dřevěnými sloupky a paždíky, případně ohradní zdi kamenné nebo zděné omítané v kombinaci většinou s vjezdovými branami dřevěnými.*

- *Posouzení návrhu úprav a jejich realizace z hlediska zájmů CHKO přísluší Správě CHKO.*

Zásady pro novostavby

- *Nové stavby mají mít jednoduchý půdorysný tvar protáhlé, obdélníkové, přímé, či zalomené formy (L, T) – tj. bez rizalitů, okosení rohů, zaoblování rohů, bez věží a jiných hmotových výstupků. S malým hospodářstvím, garáží, či prostory pro podnikatelské aktivity mohou vytvářet polouzavřené či uzavřené dvorcové sestavy s jednotnou architekturou.*

- *Nové stavby musí být zastřešeny symetrickými sedlovými nebo polovalbovými střechami o sklonu 38–45°. U typologických druhů, kde bylo užíváno valbového zastřešení, lze užít i valby o sklonu 50–60°. Zcela nevhodné je zastřešení ploché. Pultovou střechu lze akceptovat pouze u staveb doplňkových ke stavbě hlavní, a to při sklonu min. 35°. Zastřešení mansardové je nutno omezit pouze na stavby, kde mělo tradiční vazbu na daný typologický druh (např. fara, sídla dominikální).*

- *Výška oplocení bude maximálně 150 cm nad nivelitou přilehlého upraveného terénu. (Nevztahuje se na živé ploty.)*

- Novostavby by se dále měly řídit Hlavními znaky výstavby v CHKO (specifikovanými níže).
- Posouzení návrhu novostaveb a jejich realizace z hlediska zájmů CHKO přísluší Správě CHKO, která může návrh projednat rovněž v odborné architektonicko-urbanistické komisi, jež je sekci poradního sboru zřízeného při S CHKO.

Hlavní znaky původní výstavby:

- a) horizontální protáhlost objektu (délka stavby je větší než šířka a výška),
- b) jednoduchý tvar hlavní hmoty objektu bez rizalitů, arkýřů, věží a bání,
- c) vhodná proporce střešní a zděné části stavby (např. u přízemních domů zpravidla převažuje průmětná výška střešní části nad výškou obvodové stěny),
- d) sklonitost symetrických sedlových a polovalbových střech 38-45°
- e) možné vyvinutí výraznějšího bočního přesahu střechy, oproti malému přesahu ve štítové straně
- f) plošné pojetí a osová symetrie štítu, bez loggií a přístaveb verand, arkýřů, bez rizalitů, okosení nároží apod.
- g) použití klasických materiálů na povrchu stavby (omítané nebo kamenné režné zdivo, dřevěné prkenné obíjení (se svislou skladbou spar u bednění štítů) nebo i klasické roubení stěn z masivních trámů a v klasické tesařské vazbě,
- h) proporce oken š: v = 1: 1,5 – 1: 2
- i) výrazná převaha plochy obvodových stěn nad úhrnem ploch otvorů
- j) robustní detail
- k) ohrazení pozemků dřevěnými laťkovými ploty s dřevěnými sloupky a paždíky, případně ohradní zdi kamenné nebo zděné omítané v kombinaci většinou s vjezdovými branami dřevěnými,

(BH) BYDLENÍ HROMADNÉ

Hlavní využití

Bytové domy

Přípustné využití

- Drobné formy maloobchodu a služeb v parteru objektů, dále pak prvky občanského vybavení sloužícího pro místní obsluhu.
- Související dopravní a technická infrastruktura, doprovodná drobná architektura veřejného prostoru (dětská hřiště, vodní prvky, drobná sakrální architektura), veřejná zeleň.

Nepřípustné využití

- Stavby pro průmysl a skladování, činnosti se zvýšeným dopravním nárokem a dále pak takové využití, jež je v rozporu s hlavním a přípustným využitím.

Prostorové uspořádání - Zastavěná plocha pozemků pro bydlení v bytových domech nesmí překročit 35 %. Minimální podíl nezpevněných vegetačních ploch je 50 % z celkové plochy stavebního pozemku. Celkový počet nadzemních podlaží stavby nesmí překročit 2+podkroví, celková výška stavby nesmí překročit 10 m nad původním přilehlým terénem.

- Parkovací stání musí být umístěna na vlastním pozemku. Pro každou bytovou jednotku jsou požadována minimálně 2 parkovací stání.

(BI) BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ

Hlavní využití

Volně stojící samostatné rodinné domy (RD)

Přípustné využití

- Zařízení pro kulturu, školství a zdravotnictví místního významu. Dále pak drobná nerušící řemeslná výroba a služby

- Související dopravní a technická infrastruktura, veřejné prostranství a s ním související architektura (kaple, křížky, umělecké předměty apod.) a vybavení veřejného prostoru.

Nepřípustné využití

- Bytové domy, velkokapacitní garáže, samostatné skupiny garáží, dále pak vše, co je v rozporu s hlavním a přípustným využitím.

Prostorové uspořádání v oblastech se zvláštní regulací:

- Novostavby budou mít obdélný půdorys. Umístění stavby na pozemku musí odpovídat charakteru okolí, bude respektovat odstupy sousedních staveb. Okapová nebo štítová orientace bude taktéž vybrána podle okolních staveb.

- Střechy budou sedlové s možným zvalbením. Sklon střechy 38-45 stupňů.

- Fasády domů budou z přírodních materiálů světlého, pastelového odstínu s jedno až dvoubarevnou povrchovou úpravou. Nepřipouštějí se výrazné barvy (křiklavě žlutá, zelená, modrá, fialová, oranžová, růžová a podobně), a to jak ve vlastním pojednání povrchů materiálů, tak v doplňcích průčelí. Dále jsou nežádoucí různé materiálově výstřední povrchy. Nevhodné jsou obklady z keramických materiálů či leštěného kamene, které neodpovídají druhům běžně používaným v regionu, obklady z betonových dlaždic, plastových dílců, kovových obkladových šablon a různých novodobých, převážně umělých materiálů.

- Maximální podlažnost samostatně stojících rodinných domů je 1.PP + 2.NP bez užitného podkroví nebo 1.PP + 1.NP + využitelné podkroví. Výška stavby nesmí překročit 8 m ve hřebeni, bráno od průměrné

nivelity původního terénu. V případě že okolní stavby jsou nižší než tato regulace, nesmí nové objekty přesáhnout jejich výšku o více než 1 m. Objekty jiného možného funkčního využití musí dodržet výše uvedené objemové a tvarové parametry dané pro individuální RD.

- Při renovaci stávajících objektů je možné zvětšení objemu za účelem zateplení obvodového pláště.

- Minimální velikost stavebního pozemku pro umístění rodinného domu v rozvojových plochách je 800 m².

- Ve stabilizovaném území nesmějí být stavební pozemky děleny na stavební pozemky pro obytné domy menší než 700 m².

- Maximální zastavěná plocha je 30 % z celkové plochy parcely.

- Maximální zastavěná plocha objektu je 200 m².

- Minimální podíl nezpevněných vegetačních ploch je 60 % z celkové plochy parcely.

- V případě rekonstrukce (kompletní odstranění původní stavby a výstavba nové) lze stavět v původní půdorysné ploše i v případě že překračuje limity pro zastavěnou plochu a je nutné dodržet výškové regulativy.

- V jednom novém rodinném domě mohou být maximálně dvě bytové jednotky.

- Parkovací stání musí být umístěna na vlastním pozemku. U všech nových objektů rodinné výstavby je požadováno vybudování minimálně 2 parkovacích stání na vlastním pozemku pro každou bytovou jednotku.

- Není možné dělit pozemky, na kterých je již umístěna stavba na pozemky menší než 700 m².

- Nepřípustné jsou dvojdomky, řadové rodinné domky a mobilheimy.

(SV) SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ

Hlavní využití

- Stavby pro bydlení; rodinné domy, hospodářské usedlosti, zázemí hospodářských usedlostí, služby, maloobchod, občanské vybavení, veřejný prostor, soukromá i veřejná zeleň, související dopravní a technická infrastruktura.

Přípustné využití

- Umísťování drobných řemeslných provozů, služeb a drobných zemědělských provozů. Negativní vliv takových provozů nesmí přesáhnout hranici areálu.

- Související dopravní a technická infrastruktura, veřejné prostranství a s ním související architektura (kaple, křížky, umělecké předměty apod.) a vybavení veřejného prostoru.

Podmíněně přípustné využití

- Přípustné je umístování administrativních provozů za předpokladu, že záměrem vyvozené nároky na parkování nebudou řešeny na úkor veřejného prostoru (tzn. musí být zajištěno umístění patřičného počtu parkovacích stání na vlastním pozemku).

Nepřípustné využití

- Umístování provozů, které zatíží navazující obytné území nad hygienické normy a dále pak takové využití, jež je v rozporu s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím. Umístování takových staveb a provozů, jež ohrožují kvalitu a měřítko souvislého obytného území (bytové domy, viladomy a řadové domy).

Prostorové uspořádání v oblastech se zvláštní regulací:

- Novostavby budou mít obdélný půdorys. Umístění stavby na pozemku musí odpovídat charakteru okolí, bude respektovat odstupy sousedních staveb. Okapová nebo štítová orientace bude taktéž vybrána podle okolních staveb.
- Střechy budou sedlové s možným zvalbením. Sklon střechy 38-45 stupňů.
- Fasády domů budou z přírodních materiálů světlého, pastelového odstínu s jedno až dvoubarevnou povrchovou úpravou. Nepřipouštějí se výrazné barvy (křiklavě žlutá, zelená, modrá, fialová, oranžová, růžová a podobně), a to jak ve vlastním pojednání povrchů materiálů, tak v doplňcích průčelí. Dále jsou nežádoucí různé materiálově výstřední povrchy. Nevhodné jsou obklady z keramických materiálů či leštěného kamene, které neodpovídají druhům běžně používaným v regionu, obklady z betonových dlaždic, plastových dílců, kovových obkladových šablon a různých novodobých, převážně umělých materiálů.
- Maximální podlažnost samostatně stojících rodinných domů je 1.PP + 2.NP bez užitného podkroví nebo 1.PP + 1.NP + využitelné podkroví. Výška stavby nesmí překročit 8 m ve hřebeni, bráno od průměrné nivelity původního terénu. V případě že okolní stavby jsou nižší než tato regulace, nesmí nové objekty přesáhnout jejich výšku o více než 1 m. Objekty jiného možného funkčního využití musí dodržet výše uvedené objemové a tvarové parametry dané pro individuální RD.
- Při renovaci stávajících objektů je možné zvětšení objemu za účelem zateplení obvodového pláště.

- Minimální velikost stavebního pozemku pro umístění rodinného domu v rozvojových plochách je 800 m².
- Ve stabilizovaném území nesmějí být stavební pozemky děleny na stavební pozemky pro obytné domy menší než 700 m².
- Maximální zastavěná plocha je 30 % z celkové plochy parcely.
- Maximální zastavěná plocha objektu je 200 m².
- Minimální podíl nezpevněných vegetačních ploch je 60 % z celkové plochy parcely.
- V případě rekonstrukce (kompletní odstranění původní stavby a výstavba nové) lze stavět v původní půdorysné ploše i v případě že překračuje limity pro zastavěnou plochu a je nutné dodržet výškové regulativy.
- V jednom novém rodinném domě mohou být maximálně dvě bytové jednotky.
- Parkovací stání musí být umístěna na vlastním pozemku. U všech nových objektů rodinné výstavby je požadováno vybudování minimálně 2 parkovacích stání na vlastním pozemku pro každou bytovou jednotku.
- Není možné dělit pozemky, na kterých je již umístěna stavba na pozemky menší než 700 m².
- Nepřípustné jsou dvojdomky, řadové rodinné domky a mobilheimy.
- V plochách je nepřípustné umisťovat jakékoliv protihlukové zdi, bariéry budou řešeny formou zeleně.
- Pro plochu Z1: Nepřípustné jsou dlouhé a vysoké betonové oplocení. Výška oplocení bude max. 150 cm nad nivelitou přilehlého upraveného terénu, zděné neprůhledné oplocení bude mít maximální výšku 75 cm (nevztahuje se na živé ploty).

(SX) SMÍŠENÉ OBYTNÉ JINÉ

Hlavní využití

- Stavby pro bydlení; rodinné domy, hospodářské usedlosti, zázemí hospodářských usedlostí, služby, maloobchod, občanské vybavení, veřejný prostor, soukromá i veřejná zeleň, související dopravní a technická infrastruktura.

Přípustné využití

- Umísťování drobných nerušících řemeslných provozů, služeb a drobných zemědělských provozů.

- Související dopravní a technická infrastruktura, veřejné prostranství a s ním související architektura (kaple, křížky, umělecké předměty apod.) a vybavení veřejného prostoru.

Nepřípustné využití

- Umísťování provozů, které zatíží navazující obytné území nad hygienické normy a dále pak takové využití, jež je v rozporu s hlavním, přípustným a podmíněčně přípustným využitím. Umísťování takových staveb a provozů, jež ohrožují kvalitu a měřítko souvislého obytného území (bytové domy, viladomy a řadové domy).

Prostorové uspořádání v oblastech se zvláštní regulací:

- Novostavby budou mít obdélný půdorys. Umístění stavby na pozemku musí odpovídat charakteru okolí, bude respektovat odstupy sousedních staveb. Okapová nebo štítová orientace bude taktéž vybrána podle okolních staveb.

- Střechy budou sedlové s možným zvalbením. Sklon střechy 38-45 stupňů.

- Fasády domů budou z přírodních materiálů světlého, pastelového odstínu s jedno až dvoubarevnou povrchovou úpravou. Nepřipouštějí se výrazné barvy (křiklavě žlutá, zelená, modrá, fialová, oranžová, růžová a podobně), a to jak ve vlastním pojednání povrchů materiálů, tak v doplňcích průčelí. Dále jsou nežádoucí různé materiálové výstřední povrchy. Nevhodné jsou obklady z keramických materiálů či leštěného kamene, které neodpovídají druhům běžně používaným v regionu, obklady z betonových dlaždic, plastových dílců, kovových obkladových šablon a různých novodobých, převážně umělých materiálů.

- Maximální podlažnost samostatně stojících rodinných domů je 1.PP + 2.NP bez užitného podkroví nebo 1.PP + 1.NP + využitelné podkroví. Výška stavby nesmí překročit 8 m ve hřebeni, bráno od průměrné nivelity původního terénu. V případě že okolní stavby jsou nižší než tato regulace, nesmí nové objekty přesáhnout jejich výšku o více než 1 m. Objekty jiného možného funkčního využití musí dodržet výše uvedené objemové a tvarové parametry dané pro individuální RD.

- Při renovaci stávajících objektů je možné zvětšení objemu za účelem zateplení obvodového pláště.

- Minimální velikost stavebního pozemku pro umístění rodinného domu v rozvojových plochách je 800 m².

- Ve stabilizovaném území nesmějí být stavební pozemky děleny na stavební pozemky pro obytné domy menší než 700 m².

- Maximální zastavěná plocha je 30 % z celkové plochy parcely.
- Maximální zastavěná plocha objektu je 200 m².
- Minimální podíl nezpevněných vegetačních ploch je 60 % z celkové plochy parcely.
- V případě rekonstrukce (kompletní odstranění původní stavby a výstavba nové) lze stavět v původní půdorysné ploše i v případě že překračuje limity pro zastavěnou plochu a je nutné dodržet výškové regulativy.
- V jednom novém rodinném domě mohou být maximálně dvě bytové jednotky.
- Parkovací stání musí být umístěna na vlastním pozemku. U všech nových objektů rodinné výstavby je požadováno vybudování minimálně 2 parkovacích stání na vlastním pozemku pro každou bytovou jednotku.
- Není možné dělit pozemky, na kterých je již umístěna stavba na pozemky menší než 700 m².
- Nepřípustné jsou dvojdomky, řadové rodinné domky a mobilheimy.

(OV) OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ

Hlavní využití

- Stavby sloužící pro vzdělávání, kulturu, sport, sociální služby, veřejnou správu, zdravotní služby.

Přípustné využití

- Související technická a dopravní infrastruktura, prvky drobné architektury doprovázející veřejné prostranství, doprovodná zeleň.
- Byty správců, nerušící maloobchodní prodej, parkovací plochy, stravovací zařízení sloužící pro místní obsluhu. Negativní vliv umísťovaných zařízení a provozů nesmí přesáhnout hranici areálu.

Podmínečně přípustné využití

- Takové stavby či provozy specifického charakteru, jež jsou vyžadovány a přímo spojeny s provozem staveb občanského vybavení (například pro školská zařízení zázemí v podobě hřišť či sportovišť, pro kulturní zařízení provoz komerčního pohostinství apod.). Podmínkou je jejich přímá souvislost s příslušným provozem občanského vybavení.

Nepřípustné využití

- Takové využití, jež svým provozem a umístěním snižuje potenciál kvality prostředí zvoleného druhu občanského vybavení. Dále pak jakékoli využití přímo kolidující s legislativní definicí této funkční kategorie (plochy občanského vybavení).

Prostorové uspořádání

- Objem a tvar objektů musí odpovídat venkovskému charakteru, charakteru hodnotné okolní zástavby. Stavby občanského vybavení nesmí překročit 2.NP a podkroví, celková výška nesmí překročit 13 m. Dopravní nároky musí být saturovány na vlastním pozemku. Maximální zastavěná plocha je 40 % z celkové plochy parcely, min. plocha zeleně je 40 % z celkové plochy parcely.

(OK) OBČANSKÉ VYBAVENÍ KOMERČNÍ**Hlavní využití**

- Stavby a provozy určené pro maloobchod, služby, ubytování, stravování a administrativu.

Přípustné využití

- Související dopravní a technická infrastruktura, doprovodná zeleň, prvky drobné architektury doprovázející veřejné prostranství. Byty správců, parkoviště.

Podmínečně přípustné využití

- Takové stavby či provozy specifického charakteru, jež jsou vyžadovány a přímo spojeny s provozem staveb občanského vybavení (například pro školská zařízení zázemí v podobě hřišť či sportovišť, pro kulturní zařízení provoz komerčního pohostinství apod.). Podmínkou je jejich přímá souvislost s příslušným provozem občanského vybavení.

Nepřípustné využití

- Jiné využití, než je uvedeno jako hlavní, přípustné a podmínečně přípustné využití a veškerá zařízení zhoršující kvalitu životního prostředí např. výrobní služby.

Prostorové uspořádání

- Stavby musí být svými hmotami v celkovém souladu s charakterem okolní zástavby (členění, celková dimenze). Stavby nesmí překročit 2.NP a podkroví, celková výška nesmí překročit 9 m. Maximální zastavěná plocha je 50 % z celkové plochy parcely, min. plocha zeleně je 40 % z celkové plochy parcely.

(RI) REKREACE INDIVIDUÁLNÍ**Hlavní využití****Volně stojící rekreační objekty****Přípustné využití**

- Související dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství s doprovodnou drobnou architekturou – altány, přístřešky, veřejná zeleň.
- Drobné, s funkcí rekreace související, objekty stavebního charakteru – např. bazény, jezírka, opěrné zídky, altány, pergoly.

Nepřípustné využití

- Není přípustná výstavba nových chat. V případě zbourání lze vystavět novou chatu v původním objemu.

- Takové využití, jež svým negativním účinkem zasahuje na pozemek souseda a snižuje rekreační potenciál území – hlukem, zápachem apod. (např. nepřiměřený chov domácího zvířectva, drobné komerční řemeslnické a dílenské provozovny atd.). Dále pak vše, co je v rozporu s hlavním a přípustným využitím.

Prostorové uspořádání - Při rekonstrukci stávajících objektů chat je povoleno zvětšení objemu stavby maximálně o 5%.

- Maximální zastavěná plocha je 10 % z celkové plochy stavebního pozemku, maximálně však 50 m². Maximální výška stavby je 6 m (výška se měří od průměrné nivity původního terénu po hřeben střechy. Stavba může mít maximálně jedno podzemní podlaží, jedno nadzemní podlaží a podkroví.

(RH) REKREACE HROMADNÁ – REKREAČNÍ AREÁLY

Hlavní využití **Stavby a provozy související s hromadnou rekreací**

Přípustné využití - Sportovní stavby a polyfunkční, kombinující hlavní a přípustné využití. Byty správců, pohostinství, služby, multifunkční sportovní stavby (sloužící např. pro sport, kulturu a sociální činnost).

- Stavby pro vzdělávání

Nepřípustné využití - Jiné využití, než je uvedeno jako hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití.

Prostorové uspořádání - Celkový počet nadzemních podlaží stavby nesmí překročit 2+podkroví, celková výška stavby nesmí překročit 10 m od průměrné nivity původního terénu. Pro výstavbu staveb pro vzdělávání je přípustné zvýšit maximální výšku stavby na 15 m od průměrné nivity původního terénu. Ubytovací zařízení do 30 lůžek za předpokladu, že veškeré nároky na parkování budou umístěny na vlastním pozemku.

(RH1) REKREACE HROMADNÁ – SPECIFICKÁ

Hlavní využití **Tábořiště**

Přípustné využití - Dopravní a technická infrastruktura, herní prvky pro děti, sportovní prvky pro dospělé. Tyto prvky nesmějí zhoršovat povodňovou prostupnost území.

Prostorové uspořádání – Je vyloučeno umísťování staveb.

(OS) OBČANSKÉ VYBAVENÍ – SPORT

Hlavní využití - Stavby a provozy související s tělovýchovou a sportem; hřiště různých charakterů, sportovní zázemí, tribuny, související dopravní a technická infrastruktura, doprovodná zeleň.

- Přípustné využití** - Byty správců, pohostinství, služby, multifunkční sportovní stavby (sloužící např. pro sport, kulturu a sociální činnost).
- Podmínečně příp. v.** - Ubytovací zařízení do 30 lůžek za předpokladu, že veškeré nároky na parkování budou umístěny na vlastním pozemku.
- Nepřípustné využití** - Jiné využití, než je uvedeno jako hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití.
- Prostorové uspořádání** - Celková výška stavby nesmí překročit 10 m od průměrné nivelity původního terénu.

(VZ) VÝROBA ZEMĚDĚLSKÁ A LESNICKÁ

- Hlavní využití** - Pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství a pozemky související dopravní a technické infrastruktury. Pozemky staveb a zařízení sloužících pro zemědělskou produkci vázané na všechny druhy pozemků (orná půda, vodní plochy, sady, zahrady, vinice apod.), které mají potenciál zemědělského využití (chov ryb/sádky).
- Přípustné využití** - Stavby pro ubytování a stravování pro agroturistiku. V plochách zemědělské výroby je přípustné budovat polní cesty, stezky pro pěší a cyklisty, protierozní a protipovodňová opatření, stromořadí, remízy a meze pro ekologickou stabilizaci krajiny, drobné stavby sakrální a drobné stavby pro rekreaci a turistiku (výklenkové kaple, boží muka, kříže, pomníky, turistické přístřešky apod.), vodní plochy, vodojemy a přeložky veřejné technické infrastruktury.
- Nepřípustné využití** - Umísťování nezemědělského průmyslu, umísťování skladových provozů bez výrobní vazby v území, umísťování potravinářských provozů bez vazby na zdrojovou lokalitu v území. Dále pak takové využití, jež je v rozporu s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím.
- Prostorové uspořádání** - Parcela nebo soubor parcel dotčených jedním provozním záměrem musí obsahovat minimálně z 40 % své výměry zeleň (ochranného, přírodního, parkového či zahradního charakteru) nebo vodní plochy. Zastavěná plocha nesmí přesáhnout 50 %. U běžného stavebního objektu (kde tvar není dán specifiky umísťované výrobní technologie) nesmí výška atiky nebo korunní římsy přesáhnout 10 m (výška se měří od nejnižšího pásu či bodu přilehlého terénu ke stavbě po korunní římsu při užití šikmé střechy, nebo vrchní hranu atiky při užití plochého zastřešení).

(VL) VÝROBA LEHKÁ

- Hlavní využití** - Stavby, zařízení a provozy sloužící pro lehký průmysl – lehkou výrobu, s (v plochách umístěnou) výrobou související skladování, služby speciálního charakteru (servisy pro nákladní vozidla), provozně přidruženou administrativu, souvislou dopravní a technickou infrastrukturu, technickou infrastrukturu vyžadovanou umístěním speciálního provozu (např. ČOV), zeleň veřejná i soukromá.
- Přípustné využití** - Byty správců, služební byty, drobná architektura veřejného prostoru, vodní prvky.
- Podmíněně příp. v.** - Umísťování potenciálně hygienicky rizikových provozů je možné pouze v takové lokaci, kde nehrozí ohrožení platných hygienických limitů pro obytné stavby ve vnějším i vnitřním chráněném prostoru staveb jejich negativními účinky. Pro tyto potřeby se požaduje vypracovat příslušnou studii vlivu na životní prostředí, na základě které může být případný provoz umístěn.
- Nepřípustné využití** - Umísťování takových provozů v takových lokacích, kde jejich případné negativní účinky (hluk, prach, světelné emise, vyvolaná dopravní zátěž) překročí u souvisejících obytných staveb platné hygienické normy pro vnitřní a venkovní chráněné prostředí staveb. Umísťování logistických center a objektů s převažujícím určením pro skladování a distribuci. Dále pak takové využití, jež je v rozporu s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím.
- Prostorové uspořádání** - Parcela nebo soubor parcel dotčených jedním provozním záměrem musí obsahovat minimálně z 40 % své výměry zeleň (ochranného, přírodního, parkového či zahradního charakteru). Zastavěná plocha nesmí přesáhnout 50 %. U běžného stavebního objektu (kde tvar není dán specifiky umístěvané výrobní technologie) nesmí výška atiky nebo korunní římsy přesáhnout 10 m (výška se měří od nejnižšího pásu či bodu přilehlého terénu ke stavbě po korunní římsu při užití šikmé střechy, nebo vrchní hranu atiky při užití plochého zastřešení).

(VD) VÝROBA DROBNÁ A SLUŽBY

- Hlavní využití** - Stavby, zařízení a provozy sloužící pro drobnou a řemeslnou výrobu, služby nezbytně související dopravní a technickou infrastrukturu, zeleň veřejná i soukromá. Zahradnictví.
- Přípustné využití** - Byty správců a majitelů zařízení, obchodní, kancelářské a správní budovy, drobná architektura veřejného prostoru, vodní prvky, retenční nádrže.

- Nepřípustné využití** - Takové využití, jež je v přímém rozporu s obecnou legislativní definicí této funkční kategorie. Negativní projevy provozu nesmí přesahovat hranice areálu.
- Prostorové uspořádání**
- Parcela nebo soubor parcel dotčených jedním provozním záměrem musí obsahovat minimálně z 40 % své výměry zeleň (ochranného, přírodního, parkového či zahradního charakteru).
 - Maximální zastavěná plocha parcely nebo souboru parcel dotčených jedním provozním záměrem bude dosahovat 30 % své výměry.
 - Běžné stavební objekty (jejich tvar není dán specifiky umísťované výrobní technologie) nesmí přesáhnout výšku 9 m (výška se měří od nejnižšího pásu či bodu přilehlého terénu ke stavbě po hřeben střechy při užití šikmé střechy nebo vrchní hranu atiky při užití plochého zastřešení).
 - V nově navržených zastavitelných plochách bude maximální celková plocha parcely nebo souboru parcel dotčených jedním provozním záměrem 2 000 m².
 - Negativní vliv provozu nesmí přesáhnout hranice areálu. Dopravní nároky musí být saturovány na vlastním pozemku.

(DS) DOPRAVA SILNIČNÍ

- | | |
|--------------------------|--|
| Hlavní využití | Pozemní komunikace |
| Přípustné využití | - Dopravné stavby a terénní úpravy jako jsou násypy, zářezy, mosty, opěrné zdi atp., meze, remízy, stromořadí a další doprovodná zeleň. Pěší a cyklistické trasy. Technická infrastruktura, veřejný prostor. |

(DD) DOPRAVA DRÁŽNÍ

- | | |
|--------------------------|---|
| Hlavní využití | - Stavby a zařízení související se železniční dopravou obecně (drážní tělesa, násypy, zářezy, stavebně technická zařízení a stavby sloužící železničnímu provozu, drážní budovy a další zařízení v přímé souvislosti se železničním provozem, dopravní a technická infrastruktura sloužící bezprostředně k obsluze drážních zařízení). |
| Přípustné využití | - Silniční komunikace a zařízení, jež nejsou v přímé souvislosti s drážními zařízeními (odstavná parkoviště, autobusová stání, přestupní terminály), veřejný prostor, veřejná zeleň, byty správců, služební byty, maloobchod, služby, protihlukové zdi.

- Stravovací a ubytovací zařízení, jež svým charakterem navazují na drážní funkci. |

Nepřípustné využití - Nepřípustné jsou obytné funkce vyjma bytu správce. Dále pak takové využití, jež je v rozporu s hlavním a přípustným využitím.

(TI) TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Hlavní využití - Stavby, provozy a jejich funkčně souvislé systémové zázemí pro jednotlivá odvětví technické infrastruktury (vodovodní a kanalizační soustava, systém dodávky elektrické energie – energetická soustava, plynofikační soustava sídla a telekomunikační zařízení), související dopravní a technická infrastruktura.

Přípustné využití - Veřejná i ohrazená zeleň, veřejný prostor.

Nepřípustné využití - Takové využití, jež je v přímém rozporu s hlavním a přípustným využitím.

(TX) TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA JINÁ

Hlavní využití **Plochy pro ukládání a kompostování biologického odpadu**

Přípustné využití - Přípustné je využití odpovídající funkčnímu využití: ZP – zeleň přírodního charakteru

Nepřípustné využití - Nepřípustné jsou úpravy stávajícího terénu. Dále pak vše, co je v rozporu s hlavním a přípustným využitím.

(LE) PLOCHY LESNÍ

Hlavní využití **Plochy sloužící jako les, pozemky určené k plnění funkce lesa**

Přípustné využití - Stavby pro lesní hospodářství, opatření ke zvýšení ekologické stability území, revitalizační opatření, opatření nestavebního charakteru, jež zlepší podmínky pro využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu – například pěší trasy, cyklotrasy, prostorově od ostatních komunikací oddělené hippostezky, protipovodňová opatření.

- Drobné stavby sakrálního charakteru, drobné stavby pro rekreaci a turistiku - např. kaple, boží muka, kříže, pomníky, turistické přístřešky apod. Nezbytná technická a dopravní infrastruktura.

Nepřípustné využití - Vše, co je v přímém rozporu s obecnou legislativní definicí této funkční kategorie. Lesní pozemky se nesmí oplocovat.

- Budování staveb a související infrastruktury pro lesní hospodářství, nejedná-li se o přípustné stavby, nebo svým rozsahem a kapacitou neodpovídají místnímu využití. Jiná oplocení, než mobilní ohradníky pro zajištění výsadby stromů – lesní školky. Dále pak vše, co je v rozporu s hlavním, přípustným a podmíněčně přípustným využitím.

(ZP) ZELEŇ PŘÍRODNÍHO CHARAKTERU

Hlavní využití	Plochy s výraznou, zahradně a parkově nekultivovanou složkou
Přípustné využití	- Cestní síť pro pěší a cyklisty, dopravní a technická infrastruktura, rybníky, stavby přípustné v nezastavitelném území.
Nepřípustné využití	- Vše, co je v rozporu s hlavním a přípustným využitím.

(AZ) PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

Hlavní využití	Plochy sloužící jako pole, louky, pastviny a krajinná zeleň
Přípustné využití	- Polní cesty, stezky pro pěší a cyklisty, protierozní a protipovodňová opatření, stromořadí, remízy a meze pro ekologickou stabilizaci krajiny, ovocné sady bez oplocení, drobné stavby sakrální a pro rekreaci a turistiku – např. kaple, boží muka, kříže, pomníky, turistické přístřešky apod., drobné vodní plochy. Veřejná a dopravní infrastruktura. Stavby seníků a přístřešků pro hospodářská zvířata, které svým účelem a kapacitou odpovídají charakteru a výměře místně souvisejících zemědělských pozemků, avšak do maximální zastavěné plochy 50 m ² . Ohradníky pro zajištění pastvy hospodářských zvířat.
Nepřípustné využití	- Budování staveb a související infrastruktury pro zemědělské účelové využití, nejedná-li se o přípustné stavby, nebo svým rozsahem a kapacitou neodpovídají místnímu využití. Jiná oplocení než ohradníky pro zajištění pastvy pro hospodářská zvířata. Veškeré činnosti, které při obdělávání zemědělských pozemků odporují požadavkům nařízení vlády č.262/2012 Sb. (nařízení vlády o stanovení zranitelných oblastí a akčním programu). Dále pak vše, co je v rozporu s hlavním, přípustným a podmíněčně přípustným využitím.

(WT) VODNÍ PLOCHY A TOKY

Hlavní využití	Vodní plochy a koryta vodních toků
Přípustné využití	- Plochy a stavby pro vodohospodářství a ochranu před povodněmi. Nezbytná technická a dopravní infrastruktura pro obsluhu těchto ploch. Doprovodná zeleň a přírodní plochy, pěší a cyklistické cesty. Stavby, zařízení a opatření pro ochranu přírody a krajiny.
Nepřípustné využití	- Využití neuvedené jako hlavní nebo přípustné.

(ZZ) ZELEŇ – ZAHRADY A SADY

Hlavní využití	Soukromé zahrady, soukromé sady a jiné neveřejné „zelené“ plochy
Přípustné využití	- Veřejná a doprovodná zeleň, umísťování drobných prvků rekreační architektury – altány, pergoly, kůlny.

Nepřípustné využití	- Takové využití, jež svým negativním účinkem zasahuje na pozemek souseda a snižuje pobytový potenciál území – hlukem, zápachem apod. (např. nepřiměřený chov domácího zvířectva). Dále pak vše, co je v rozporu s hlavním a přípustným využitím.
----------------------------	---

(ZS) ZELEŇ SÍDELNÍ

Hlavní využití	- Veřejná prostranství s vysokým podílem zeleně, parkové plochy, cestní síť pro pěší a cyklisty, drobná doprovodná architektura veřejného prostoru – altány, pergoly, umělecká díla, drobné sakrální stavby.
Přípustné využití	- Dopravní a technická infrastruktura, městský mobiliář, herní prvky pro děti, sportovní prvky pro dospělé.
Nepřípustné využití	- Umísťování takových staveb a provozů, jež negativním způsobem naruší užívání veřejného prostoru širokou veřejností. Dále pak takové využití, jež je v rozporu s hlavním a přípustným využitím.

(OH) OBČANSKÉ VYBAVENÍ – HŘBITOVY

Hlavní využití	- Stavby a plochy pro pohřebnictví, související zeleň, ohradní zdi, drobná sakrální architektura, související dopravní a technická infrastruktura.
Přípustné využití	- Drobná architektura veřejného prostoru – pergoly, altány.
Nepřípustné využití	- Takové stavby a provoz, jež snižují pietu místa nebo ho jiným kulturním či technickým způsobem nevhodně narušují. Dále stavby a provoz, jež nesouvisí s duchovní podstatou a posláním místa.

(PP) VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ S PŘEVAHOU ZPEVNĚNÝCH PLOCH

Hlavní využití	- Zpevněné a nezpevněné veřejně přístupné pobytové plochy jako jsou ulice, náměstí, nábřeží, předprostory apod. Cesty a plochy pozemních komunikací.
Přípustné využití	- Parkově upravené plochy. Podzemní stavby a zařízení pro vedení technické infrastruktury, drobná architektura veřejných prostranství, vodní plochy a vodní prvky.
Podmínečně příp. v.	- Drobné dočasné stavby občanského a komerčního vybavení a pro sport přímo související s charakterem veřejného prostranství (drobné sakrální stavby, stánky, kiosky, zahrádky restaurací, drobná sportovní hřiště, hlediště, podia apod.). Doplnkové plochy dopravní infrastruktury (parkoviště, obratiště apod.).

1.G) VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB (VPS),

veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Jsou vymezeny následující veřejně prospěšné stavby, jedná se o komunikace místního významu.

VD1 – cesta ze Stradonic na Prorostlinu a chatovou osadu Černov

VD2 – boční ulice u Stradonic

VD3 – cesta u řeky na levém břehu Berounky

VD4 – cesta v chatové osadě mezi poli Na Lánech a Na Viničkách, Stradonice

VD5 – cesta v chatové osadě mezi poli Na Lánech a Na Viničkách, Stradonice

VD6 – cesta v chatové osadě mezi polem Na Lánech a lesem, Stradonice

VD7 – cyklotrasa podél řeky Berounky

VD8 – cesta v Nižboře pod oppidem

VD9 – prodloužení ulice Pod Hvězdárnou Nižboře

VD10 – lesní cesta za ulicí V Kalné, Nižbor

VD11 – prodloužení ulice V Rovinách II., Nižbor

VD12 – cesta Na Líse, Nižbor

VD13 – ulice K Jezírkám, Nižbor

VD14 – část ulice Nad Sklárnou, Nižbor

VD15 – ulice Jelení a Žlubinecká Nižbor

VD16 – odbočka u z ulice Lánská, Nižbor

VD17 – sjezd směrem k Berounce z hlavní silnice mezi Nižborem a Žloutkovicemi

VD18 – ulice Konvalinková, Nižbor

VD19 – sjezd směrem k Berounce z hlavní silnice mezi Nižborem a Žloutkovicemi

VD20 – cesta v chatové osadě Na Sečích, Žloutkovice

VD21 – cesta v chatové osadě Na Sečích, Žloutkovice

VD22 – cesta jižně od chatové osady Na Sečích, Žloutkovice

VD23 – cesta k chatám pod Hrachovkou

VD24 – cesta k chatám za bývalým zemědělským areálem ve Žloutkovicích

VD25 – cesta v chatové osadě na levém břehu Berounky, Žloutkovice

VD26 – ulice k zástavbě v horní části Žloutkovic

VD27 – cesta v chatové osadě na levém břehu Berounky, Žloutkovice

VD28 – cesta k chatové osadě na levém břehu Berounky, Žloutkovice

VD29 – ulice za vlakovou zastávkou, Žloutkovice

VD30 – cesta k chatám nad Žloutkovicemi

VD31 – ulice mezi č.p. 75 a 105, Žloutkovice

VD32 – ulice k tenisovým kurtům, Žloutkovice

VD33 – cesta v chatové osadě, Žloutkovice

VD34 – cesta v chatové osadě, Žloutkovice

VD35 – cesta mezi chatovými osadami, Žloutkovice

VD 36- pěší spojení mezi centrem obce a zámkem

VD 37 – pěšina kolem potoka z Nižbora ke hřišti

Grafická značka znázorňuje osu koridoru o šíři 10 m na každou stranu, kde může dojít k vyvlastnění pozemku ve prospěch obce.

VD 38 – plocha pro úpravnu vody

VD 39 – plocha pro vodojem

1.H) VYMEZENÍ VPS A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

Nejsou vymezeny následující VPS a veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.

1.I) STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ podle § 50 odst. 6 stavebního zákona.

Nejsou stanovena kompenzační opatření.

2.A) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV

a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření,

Nejsou stanoveny plochy a koridory územních rezerv.

2.B) VYMEZENÍ PLOCH S PODMÍNKOU ZPRACOVÁNÍ DOHODY O PARCELACI

Nejsou vymezeny plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci.

2.C) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ S PODMÍNKOU ZPRACOVÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti,

Plochy, ve kterých je rozhodnutí o změnách podmíněno zpracováním územní studie:

plocha P1 (brownfield nad zámkem Nižbor) – územní studie US1

Podmínky pro pořízení územních studií ve vyjmenovaných lokalitách:

Územní studie bude řešit především vztah soukromého a veřejného prostoru v dané lokalitě.

Územní studie bude řešit podmínky dopravního napojení lokality na stabilizovanou silniční síť a prověří možnosti napojení lokality na technickou infrastrukturu.

Stanoví požadavky (limity) na tvar a objem staveb s ohledem na charakter stávající zástavby.

Územní studie bude pořízena z podnětu pořizovatele nebo z jiného podnětu, lhůta pro vložení dat o územních studiích vypracovaných k uvedeným lokalitám je stanovena na 31.12.2025.

2.D) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ A SPODMÍNKOU VYDÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU

Nejsou vymezeny plochy a koridory, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu.

2.E) STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

Plochy, pro které bude stanoveno pořadí změn v území (etapizace):

plocha P1 (brownfield nad zámkem Nižbor) – E1

plocha Z1 (zastavitelná plocha) – E2

Na daných plochách (na každé z nich) smí být v rámci jedné etapy vydáno opatření podle stavebního zákona umožňující započít výstavbu maximálně pěti rodinných domů v jednom kalendářním roce. Na technickou a dopravní infrastrukturu se etapizace nevztahuje. Zástavba bude realizována směrem od stávající zástavby tak, aby nevznikaly v dané lokalitě nezastavěné části a proluky.

2.F) VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt:

Stavby občanského vybavení a veškeré stavby ve vymezených oblastech se zvláštní regulací, především budova bývalého pivovaru čp. 25 (dnes základní škola)

Mimo kulturní památky je v obci Nižbor dominantní budova bývalé hvězdárny.

Hodnotná je taktéž zástavba u bývalého pivovaru čp. 25 (čp. 1, čp. 137, čp. 99, čp. 28 a 29) a domy tradiční místní zástavby určující charakter historické zástavby (čp. 30 a 31, čp. 32, čp. 63), dále hmota bývalého vrchnostenského poplužního dvoru na ploše P1 a centrální zóna Žloukovic, která reprezentuje vesnickou architekturu povodí Berunky. Vesnice je zajímavá také urbanisticky vzhledem k výrazně svažitému terénu.

OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI

Textová zpráva územního plánu včetně části odůvodnění a titulní stránky má 180 stran.

Grafická část obsahuje následující výkresy:

I. VÝROK:

I.1. VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ

I.2. HLAVNÍ VÝKRES

I.3. VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ

II. ODŮVODNĚNÍ:

II.1. KOORDINAČNÍ VÝKRES

II.2. VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ

II.3 VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZPF

ODŮVODNĚNÍ

I. TEXTOVÁ ČÁST VYPLÝVAJÍCÍ Z VYHLÁŠKY 500/2006 SB.

I.A) VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ

Politika územního rozvoje ČR určuje strategii a základní podmínky pro naplňování úkolů územního plánování a tím poskytuje rámec pro odpovědné rozhodování v otázkách dalšího rozvoje hodnot v území ČR.

Politika územního rozvoje určuje základní republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, které se uplatňují na celém území České republiky. Dále určuje rozvojové oblasti a rozvojové osy, specifické oblasti a koridory a plochy dopravní infrastruktury a koridory, plochy a rozvojové záměry technické infrastruktury.

Politiku územního rozvoje (PÚR, ve znění aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5, 6 a 7, 2024) dále rozvíjí krajská územně plánovací dokumentace (ZÚR SČ Kraje ve znění aktualizací 1, 2, 3, 6, 7, 10 a 11, 2024), která podrobněji určuje příslušné jednotlivé atributy definované PÚR.

V souladu s požadavky vyplývajícími z PÚR územní plán obce Nižbor ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území včetně urbanistického a architektonického dědictví. Územní plán vymezuje zastavěné území obce. Územní plán určuje rozvoj obce s ohledem na zachování kulturních a přírodních hodnot území obce.

Z nadřazené územně plánovací dokumentace vydané krajem – Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR SK) ve znění aktualizace č. 1, 2, 3, 6, 7, 10 a 11 vyplývá požadavek na respektování sítě a na respektování ploch regionálního a nadregionálního ÚSES. Územní plán vymezuje v řešeném území prvky lokálního ÚSES v koordinaci s regionálním a nadregionálním. V územním plánu jsou zpracované ÚAP a jsou respektovány limity z nich vyplývající.

Katastrální území Stradonice sousedí s Berounem, který se již nachází v rozvojové oblasti republikové úrovně OB1. Do správního území Nižboru žádné rozvojové oblasti ani osy nezasahují, z hlediska ZÚR se zde nenacházejí ani obce, které by tvořily centra.

Z hlediska **ÚSES** vymezují ZÚR následující:

NK 55 Týřov, Křivoklát – Karlštejn, Koda (dotčené katastrální území Nižbor, Stradonice u Nižboru, Žloutkovice)

RC 1416 Dřevíč I. (dotčené KÚ Nižbor)

RC 1417 Nižbor (dotčené KÚ Nižbor, Stradonice u Nižboru)

RC 1879 Dřevíč II. (dotčené KÚ Žloutkovice)

RC 531243 Hýskov (dotčené KÚ Stradonice u Nižboru)

RK 1183 M. Plešivec – Dřevíč I. (dotčené KÚ Nižbor, Stradonice u Nižboru)

Pozn.

NK = nadregionální biokoridor

RC = regionální biocentrum

RK = regionální biokoridor

Regionální a nadregionální ÚSES je přebrán do tohoto územního plánu a je dále doplněn o lokální systém ÚSES.

Žádné jiné územní průměty ze ZÚR se v KÚ řešených tímto územním plánem nepromítají.

Správní území Nižbor spadá pod ORP Beroun. V PÚR a ZÚR je pro něj vymezen pouze územní systém ekologické stability.

Z hlediska dopravy:

Územím prochází silnice druhé třídy II/116 ta spojuje Hýskov přes Nižbor a napojuje se na silnici II/236 u Lán.

Dále katastrálním územím procházejí silnice třetí třídy III/23617, III/23617a, III/23618, III/2366, III/1163. Územím dále prochází železniční trať 174 Beroun – Rakovník.

Stávající komunikace jsou respektovány.

Z hlediska technické infrastruktury:

Územní plán nezavdává ke změnám technické infrastruktury z hlediska širších vztahů.

Z hlediska přírody:

ÚP potvrzuje stávající prvky ÚSES nadmístní úrovně s přesahem do sousedních území.

Z hlediska rozvojových ploch:

Nejsou vymezeny rozvojové plochy, které by navazovaly na sousedních územích.

I.B) VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ

Zadání je splněno s následujícími poznámkami a odchylkami.

a) požadavky na základní koncepci rozvoje území obce

Urbanistická koncepce vychází z předešlého ÚP. V souladu s PÚR územní plán komplexním navrženým řešením a ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území včetně urbanistického a architektonického dědictví. Zachovává ráz urbanistické struktury a kulturní krajiny. ÚP plně respektuje vymezené prvky ÚSES a doplňuje některé prvky lokálního ÚSES a interakční prvky a chrání krajinné prvky přírodního charakteru (například remízy), které spolu slouží i jako protierozní opatření a pro retenci srážkových vod. V rámci funkčního využití je podpořeno doplnění sítě cyklistických a pěších cest. ÚP v rámci svých kompetencí umožňuje, respektive nebrání, rozvoji cestovního ruchu.

Územní plán v prostorovém uspořádání v rámci funkčních využití ploch a v rámci zvláštních regulací podporuje zachování charakteru stávající sídelní struktury obce, a to jak ve stávajícím zastavěném území, tak v nově zastavitelných a přestavbových plochách. Rozvoj je omezen na plochy navazující na stávající zastavěné území s dostupností veřejné vybavenosti a v návaznosti na stávající lokální centra obcí. Zastavitelné plochy v návaznosti na odloučená sídla se nezvětšují oproti stávající územně plánovací dokumentaci. Při rozvoji byly respektovány krajinné limity území.

Navrhovaná míra plošného rozvoje je zredukována, aby odpovídala demografické prognóze. (Ta byla zpracována v rámci doplňujících průzkumů a rozborů k tomuto územnímu plánu v roce 2018 a vychází z dat ČSÚ.) S cílem získat relevantní údaje o počtu obyvatel, na které bude možné reagovat v průběhu tvorby územního plánu, byla zpracována Prognóza vývoje obyvatelstva obce Nižbor na období 2023-2032 v květnu roku 2023 společností TIMIKA, s.r.o.

V chatových oblastech území plán zamezuje výstavbě nových chat a rozšiřování chat stávajících. Nezastavěné pozemky v ploše individuální rekreace lze využívat například jako zahrady.

Většina správního území Nižbora spadá do CHKO Křivoklátsko. Zastavitelné plochy a plochy přestavby v CHKO jsou následující:

Zastavitelná plocha Z6 Lísa leží ve II. zóně CHKO, je převzata z platné územně plánovací dokumentace, jedná se o plochu pro jeden rodinný dům v návaznosti na zastavěné území, které též leží v II zóně CHKO.

Plocha přestavby P4 – v severní části obce Nižbor se nachází v I. zóně CHKO, jedná se znovuvyužití dříve zastavěné plochy, některé objekty již stojí. Při výstavbě je nutné respektovat ochranné pásmo lesa.

Pro výpočet vhodného nárůstu obce byla použita forma přepočtu dostatku rozvojových ploch na potřebu umístění konkrétního počtu obyvatel. Jako datová základna pro výpočet slouží statistika ČSÚ z let 2002-2016. Horizont návrhu územního plánu je stanoven na 15 let.

Podle prognózy na období 2017-2031 byl předpokládán přírůstek o 205 obyvatel.

Podle prognózy vypracované v květnu 2023 na období 2023-2032 bude přírůstek v roce 2032 až 394 obyvatel, dle střední varianty prognózy vývoje obyvatelstva obce Nižbor, vypracované společností TIMIKA, s.r.o.

Počet obyvatel k 31.12.2021 je 2114.

Celkem navrhovaných parcel pro RD v zastavitelných plochách a plochách přestavby je 114, to činí při počtu 2,7 obyvatele na bytovou jednotku a za předpokladu, že 25 % RD bude se dvěma bytovými jednotkami, 385 osob.

Je navržena dostatečná kapacita umožňující rozvoj.

Ochrana a rozvoj hodnot území obce

Při tvorbě územního plánu se přihlíželo k Plánu péče o CHKO Křivoklátsko. Územní plán nenarušuje hodnoty Evropsky významné lokality Vůznice ani Ptačí oblasti Křivoklátsko.

Nenavrhuje se rozšiřování zástavby v nivě Berounky, která je rekreační s krajinnou osou území. Tato zástavba je mimo jiné znemožněna plochou záplavového území.

Nenavrhuje se zastavování nebo rušení lesních pozemků v obci.

Územní plán chrání ostroh se zámek Nižbor a zachování dominantního postavení zámku Nižbor v této oblasti podmínkou pro zástavbovou plochu nad zámek. Protější svah Habrového potoka je přirozeně chráněn s ohledem na keltské oppidum Stradonice – chráněnou kulturní památku.

Urbanistická koncepce

Územní plán nemění stávající základní funkční strukturu obce. Změny se týkají především přestaveb uvnitř zastavěného území a vytvoření nových zastavitelných ploch v návaznosti na zastavěné území. V rámci návrhu tohoto územního plánu byly prověřeny dosud nezastavěné zastavitelné plochy z platného územního plánu, které byly značně nadhodnocené proti optimálnímu rozvoji obce, a tak byly v rámci tohoto návrhu do značené míry zredukovány. Je ponechána jediná velká plocha rozvoje Z1, která expanduje do krajiny a pro kterou je vydáno rozhodnutí o dělení pozemků a o umístění stavby – komunikace a inženýrské sítě. Jinak se jedná vesměs o menší rozvoj v prolukách. Ve větší míře je uplatněna přestavba stávajících ploch. Na základě prognózy, podle které bude přírůstek do roku 2032 činit až 394 obyvatel (dle střední varianty), byly posouzeny možnosti dalšího rozvoje a potřeby zastavitelných ploch v obci.

Pro plochy bydlení je podmínkou napojení na veřejnou infrastrukturu dle MMR Standardy dostupnosti veřejné infrastruktury (Maier a kol., 2016)

Územní plán chrání kulturní, historické, architektonicko-urbanistické a přírodní hodnoty území. Vymezuje území cenná z urbanistického hlediska a historického vývoje sídel, kde definuje speciální regulace prostorového uspořádání. Vymezuje architektonicky nebo urbanisticky významné stavby, kterými jsou: stavby občanského vybavení a veškeré stavby ve vymezených oblastech se zvláštní regulací, především budova bývalého pivovaru čp. 25 (dnes základní škola); mimo kulturní památkou je v obci Nižbor dominantní budova bývalé hvězdárny; hodnotná je také zástavba u bývalého pivovaru čp. 25 (čp. 1, čp. 137, čp. 99, čp. 28 a 29) a domy tradiční místní zástavby určující charakter historické zástavby (čp. 30 a 31, čp. 32, čp. 63), dále hmota bývalého vrchnostenského poplužního dvoru na ploše P1 a centrální zóna Žloukovic, která reprezentuje vesnickou architekturu povodí Berounky. Vesnice je zajímavá také urbanisticky vzhledem k výrazně svažitému terénu.

Územní plán stanovuje podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití, a to v souladu s doporučenými podmínkami ochrany krajinného rázu definovaných v Preventivním hodnocení krajinného rázu CHKO Křivoklátsko.

Územní plán obsahuje prvky regulačního plánu. V grafické části jsou vymezeny oblasti se zvláštní regulací. V textové části je pak v rámci kapitoly „stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití“ definováno speciální prostorové uspořádání uvnitř a vně těchto oblastí. Je zde definován například půdorysný tvar, sklon a tvar střechy, maximální podlažnost a výška staveb, orientace objektů k veřejnému prostranství, materiálové a barevné řešení

staveb, požadavky na oplocení. Některá funkční využití se nacházejí jen v oblastech se zvláštní regulací nebo jen mimo tyto oblasti, v takovém případě není prostorové uspořádání rozlišeno. Oblasti se zvláštní regulací jsou vymezeny pro urbanisticky a architektonicky cenné části obcí. Textový popis regulace se pak dotýká celého správního území – tedy jak zastavěného území včetně ploch přestavby, tak i nových zastavitelných ploch.

Územní plán vymezuje ve značné části území funkci SV Smíšené venkovské, které umožňuje koexistenci trvalého bydlení a drobného podnikání.

Územní plán se zabýval prověřením využití ploch brownfields, které řeší následovně. Bývalý vojenský areál u Zdejciny ve Stradonicích VD – výroba a drobné služby. Umožní další provoz areálu v současném využití. Bývalý areál podniku Aroma v Nižboru – plocha přestavby P1, navrhované využití SV – Smíšené venkovské, v současné době je připravena studie na zástavbu rodinnými domy. Nevyužívaný zemědělský areál ve Žloukovicích – VZ – Výroba a skladování – specifická zemědělská, předpokládáme možné využití areálu pro agroturistiku včetně ubytování, kterého je dle UAP v Nižboru nedostatek. Žádné z těchto využití neumožňuje umístění záměru, který by podléhal posuzování vlivu na životní prostředí dle zákona 100/2001 Sb.

V předpolí mostu v Nižboru je navržena plocha veřejného prostranství a plocha veřejné zeleně. Dotčené pozemky jsou v majetku obce, která má v plánu vytvořit zde kultivované veřejné prostranství. Vzhledem k povodňovým rizikům v této ploše není umožněna zástavba.

Podél řeky Berounky územní plán navrhuje v řadě míst ZV – Veřejnou zeleň, kterou doporučujeme upravit pro rekreaci ve vazbě na vodu. V ploše Q100 není navržena nová zástavba, jsou zde i zrušeny některé zastavitelné plochy oproti stávajícímu územnímu plánu.

Nejsou navrhovány nové plochy chatových osad RI – Rekreace rodinná, ve stávajících osadách je vyloučena stavba dalších chat.

V území jsou vymezeny plochy veřejných prostranství včetně hierarchizace těch významných a jsou vymezeny plochy veřejné zeleně.

Územní plán nevymezuje záměry podléhající posuzování dle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí. Při návrhu zástavby se nezasahuje do záplavového území Q100, jsou oproti stávajícímu územnímu plánu rušeny plochy, které do Q100 zasahovaly.

Návrh zástavby respektuje ochranná pásma vodních zdrojů.

-požadavky na koncepci dopravní infrastruktury

Koncepci dopravy územní plán nemění. Nedostatky v rostlé zástavbě jsou těžko řešitelné, vzhledem k navrhovanému minimálnímu rozvoji nejsou navrženy změny v tomto řešení. Nové zastavitelné plochy jsou napojitelné ze stávajícího systému komunikací. Kde to bylo účelné, je pro zastavitelné plochy stanovena podmínka zpracování územní studie, která prověří i dopravu v lokalitě. Stávající dopravní koncepce je podpořena novým systémem veřejně prospěšných staveb na cestách, u kterých si to obec vyžádala.

Bezpečné pěší napojení mezi západní částí Nižbora nad zámek a centrem obce existuje ve svahu od zámku dolu, k obecnímu úřadu. V územním plánu je značeno jako významné pěší propojení.

Územní plán podporuje cyklotrasu vymezením stezky na březích Berounky. Ta bude pokračovat podél řeky dál ve směru na Křivoklát.

Navržené zastavitelné plochy jsou napojitelné na stávající dopravní infrastrukturu. Plochy, jejichž napojení je nedostačující tento územní plán nedovoluje dále rozvíjet např. chatové osady.

V obci je potřeba parkovacích stání, dle konzultace s obcí budou vybudovány jednak v předprostoru zámku, na který už je zpracována územní studie a také poblíž mostu v Nižboře v rámci navržené plochy veřejného prostranství.

Odstavování vozidel rezidentů na vlastních pozemcích je stanoveno jako povinné v prostorovém uspořádání jednotlivých funkčních využití.

-požadavky na koncepci technické infrastruktury

Zastavitelné plochy jsou navrženy s ohledem na kapacity technické a dopravní infrastruktury. ÚP dává potenciál k vyváženému rozvoji. Rozvojové plochy jsou navrženy v návaznosti na stávající zástavbu, která je napojena na síť technické infrastruktury.

Hospodaření se srážkovými vodami musí být řešeno v rámci pozemku.

Územní plán se nezabývá vyznačováním míst pro sběr odpadu. Je navržena plocha pro ukládání a kompostování biologického odpadu.

V koncepci technické infrastruktury je stanovena nutnost napojení nové výstavby na síť technické infrastruktury.

-požadavky na koncepci občanského vybavení

Stávající občanské vybavení je stabilizováno vymezením příslušného funkčního využití.

Nejsou vymezeny přímo nové plochy s funkčním využitím pro občanské vybavení s výjimkou ploch VZ, ve kterých umožňuje vybudování staveb pro agroturistiku.

Vybudování občanského vybavení je ale možné v plochách SV, kde by mohla vzniknout například mateřská škola, která dle ÚAP v současné době nepostačuje potřebě. Na území je dle ÚAP dále nedostatek ubytovacích zařízení typu hotel či penzion. Ten je mimo agroturistiky v ploše VZ možné také situovat do plochy SV.

-požadavky na koncepci veřejných prostranství

Veřejná prostranství jsou vymezena v rámci obce, jsou zdůrazněna nejvýznamnější veřejná prostranství. Vytváří tak podmínky pro jejich stabilizaci a zkvalitnění.

V územním plánu je podmínka, podle které v rámci zastavitelných ploch budou vymezena veřejná prostranství. Tedy pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné se vymezuje s touto zastavitelnou plochou

související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m², do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace.

Veřejná prostranství se zpravidla nacházejí v návaznosti na občanské vybavení. Za veřejné prostranství se dá také považovat veřejná zeleň vymezená územním plánem na frekventovaných nábřežích řeky Berounky.

-požadavky na rozvoj rekreace

Další rozšiřování chatových osad a transformace rekreačních objektů na bydlení je územním plánem vyloučena. Výstavba nových staveb pro individuální rekreaci mimo zastavěné území je vyloučena.

Rozvoj turistické infrastruktury je možný v nově vymezených plochách SV.

Frekventovaná nábřeží řeky jsou vymezena jako veřejná zeleň a umožňují tak umístění různých prvků podporujících turistický ruch.

Agroturistiku je možné provozovat ve vymezených plochách VZ.

-požadavky na koncepci uspořádání krajiny

V územním plánu je uvedena nutnost provádět novou výstavbu v části obce, která leží v CHKO Křivoklátsko v souladu se Zásadami pro úpravu starých budov a pro výstavbu nových budov v CHKO Křivoklátsko. Územní plán vychází z doporučení stanovených v preventivním hodnocení krajinného rázu CHKO Křivoklátsko.

Územní systém ekologické stability vychází z koncepce vymezené ZÚR Středočeského kraje a zpřesněné na úrovni ÚAP. Splňuje požadavky na prostorové parametry ÚSES. Biocentra a biokoridory navazují v sousedních obcích.

Jsou vymezeny plochy ZP, které nejsou zemědělsky využívány. Ty zlepšují přírodní kvality krajiny a její retenci a snižují erozi na orné půdě.

Územní plán nevytváří podmínky pro „privatizaci volné krajiny“, nenavrhuje rozsáhlé plochy, u kterých by se předpokládalo oplocení a byly by tak neprostupné a nepřístupné.

Nebyly vymezeny lokality, kde by bylo vyloučeno umísťování staveb dle §18 odst. 5 stavebního zákona.

PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ

K1 – plocha veřejné zeleně při nové zástavbě
funkční využití: ZELEŇ SÍDELNÍ (ZS)
orientační výměra lokality: 0,7 ha

Plocha je vymezena, aby odclonila nově navrženou obytnou lokalitu Z1 od příjezdové cesty do Nižbora.

b) požadavky na vymezení plocha koridorů územních rezerv

Nejsou vymezeny plochy a koridory územních rezerv. Nevyplyvají ani ze ZÚR ani z PÚR.

c) požadavky pro vymezení veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací

Je navržen systém veřejně prospěšných staveb, který bude podporovat síť komunikací na území obce. Jedná se o cesty a ulice, které nejsou v majetku obce. Graficky je vymezena osa koridoru, kde může dojít k vyvlastnění pozemků. Stavby občanské vybavenosti lze umisťovat v zastavitelných plochách. Požadavek na vymezení těchto veřejně prospěšných staveb byl dán obcí.

VD1 – cesta ze Stradonic na Prorostlinu a chatovou osadu Černov

VD2 – boční ulice u Stradonic

VD3 – cesta u řeky na levém břehu Berounky

VD4 – cesta v chatové osadě mezi poli Na Lánech a Na Viničkách, Stradonice

VD5 – cesta v chatové osadě mezi poli Na Lánech a Na Viničkách, Stradonice

VD6 – cesta v chatové osadě mezi polem Na Lánech a lesem, Stradonice

VD7 – cyklotrasa podél řeky Berounky

VD8 – cesta v Nižboře pod oppidem

VD9 – prodloužení ulice Pod Hvězdárnou Nižboře

VD10 – lesní cesta za ulicí V Kalné, Nižbor

VD11 – prodloužení ulice V Rovinách II., Nižbor

VD12 – cesta Na Líse, Nižbor

VD13 – ulice K Jezírkám, Nižbor

VD14 – část ulice Nad Sklárnou, Nižbor

VD15 – ulice Jelení a Žlubinecká Nižbor

VD16 – odbočka u z ulice Lánská, Nižbor

VD17 – sjezd směrem k Berounce z hlavní silnice mezi Nižborem a Žloutkovicemi

VD18 – ulice Konvalinková, Nižbor

VD19 – sjezd směrem k Berounce z hlavní silnice mezi Nižborem a Žloutkovicemi

VD20 – cesta v chatové osadě Na Sečích, Žloutkovice

VD21 – cesta v chatové osadě Na Sečích, Žloutkovice

VD22 – cesta jižně od chatové osady Na Sečích, Žloutkovice

VD23 – cesta k chatám pod Hrachovkou

VD24 – cesta k chatám za bývalým zemědělským areálem ve Žloukovicích

VD25 – cesta v chatové osadě na levém břehu Berounky, Žloukovice

VD26 – ulice k zástavbě v horní části Žloukovic

VD27 – cesta v chatové osadě na levém břehu Berounky, Žloukovice

VD28 – cesta k chatové osadě na levém břehu Berounky, Žloukovice

VD29 – ulice za vlakovou zastávkou, Žloukovice

VD30 – cesta k chatám nad Žloukovicemi

VD31 – ulice mezi č.p. 75 a 105, Žloukovice

VD32 – ulice k tenisovým kurtům, Žloukovice

VD33 – cesta v chatové osadě, Žloukovice

VD34 – cesta v chatové osadě, Žloukovice

VD35 – cesta mezi chatovými osadami, Žloukovice

VD 36- pěší spojení mezi centrem obce a zámkem

VD 37 – pěšina kolem potoka z Nižbora ke hřišti

VD 38 – plocha pro úpravnu vody

VD 39 – plocha pro vodojem

Územní systém ekologické stability se nemění oproti původní územně plánovací dokumentaci a nadřazené dokumentaci, není proto vymezen jako veřejně prospěšné opatření.

d) požadavky na podmínku zpracování regulačního plánu, územní studie nebo dohody o parcelaci

Je vymezena jedna plocha, kde je výstavba podmíněna zpracováním územní studie. Jedná se o větší přestavbovou plochu P1 (US1). V rámci požadavků na územní studii je zdůrazněna potřeba veřejného prostranství a další kritéria vyplývající například z požadavků CHKO (odstup od terénní hrany, aby nebyla narušena silueta obce). Je zde také stanovena potřeba dostatečné kapacity veřejné infrastruktury.

e) požadavek na zpracování variant řešení

Zpracování variantního řešení návrhu územního plánu není požadováno.

f) požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Obsah územního plánu je v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění a jeho prováděcích předpisů, vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění.

Návrh územního plánu je zpracován formou opatření obecné povahy ve smyslu platných metodických pokynů MMR.

Textová část (výroku) územního plánu je zpracována v souladu částí I. Obsah územního plánu – přílohy č. 7, čl. I odst. 1 k vyhlášce č 500/2006 Sb., v platném znění. V textové části ÚP obce je uveden údaj o počtu listů textové části ÚP a počtu výkresů ÚP.

Grafická část obsahuje:

- a) výkres základního členění měř. 1: 5 000
- b) hlavní výkres měř. 1: 5 000
- d) výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací měř. 1: 5 000

Textová část ÚP a jednotlivé výkresy grafické části jsou opatřeny záznamem o účinnosti dle § 14 odst. 1 vyhl.č. 500/2006 Sb., v platném znění.

Odůvodnění územního plánu je zpracováno v souladu s částí II. Obsah odůvodnění územního plánu – přílohy č. 7 k vyhlášce č 500/2006 Sb., v platném znění.

Součástí odůvodnění návrhu je vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF, plochy záboru ZPF jsou vyjádřeny konkrétními údaji o výměře, kultuře a BPEJ.

Vyhodnocení je zpracováno ve smyslu zásad ochrany ZPF, uvedených v ust. § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF v platném znění a § 3 a 4 vyhl.č.13/1994 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti ochrany ZPF.

Grafická část odůvodnění – jednotlivé výkresy jsou v měřítku 1:5 000, výkres širších vztahů v měřítku 1:50 000.

Počet vyhotovení v tištěné formě:

- Návrh pro společné jednání (§ 50 SZ) 2 paré
- Návrh pro veřejné projednání 2 paré
- Územní plán Nižbor – konečné vyhotovení 4 paré

Součástí každého tištěného vyhotovení pro každou fázi projednávání je nosič s elektronickými daty textové i grafické části ÚP.

g) požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území

Není požadováno zpracování vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj. Územní plán je v souladu s ochranou přírody a prostředí obecně.

I.C) VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU,

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

Územním plánem nebyly takové záležitosti vymezeny.

I.D) VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ

V územním plánu jsou na základě zadání vymezeny prvky regulačního plánu. V grafické části územního plánu jsou vymezeny oblasti se zvláštní regulací. V textové části územního plánu jsou zejména v prostorovém uspořádání jednotlivých funkčních využití stanoveny parametry příslušející svou podrobností regulačnímu plánu. Je zde definován například půdorysný tvar, sklon a tvar střechy, maximální podlažnost a výška staveb, orientace objektů k veřejnému prostranství, materiálové a barevné řešení staveb, požadavky na oplocení.

Prvky regulačního plánu jsou vymezeny, aby bylo možné regulovat počet bytových jednotek v nových rodinných domech na celém území (dle požadavku obce), aby bylo možné do budoucna chránit architektonické a urbanistické hodnoty území, aby byla zachována prostupnost krajiny a aby byl zachován charakter obce. Je takto také podpořeno dodržení požadavků CHKO.

I.E) VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZPF A PUPFL

Celkový zábor zemědělského půdního fondu ve prospěch navrženého rozvoje činí 13,39 ha. Celkový přehled jednotlivých lokalit k rozvoji (zastavitelné plochy) s identifikací třídy ochrany a druhem pozemku je uveden v následující tabulce.

ÚZEMNÍ PLÁN NIŽBOR – ODŮVODNĚNÍ

Označení plochy /koridoru	Navržené využití	Souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které byla provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozí činností vody	Informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. G)
			I	II	III	IV	V					
Z1	SV	4,98					0,16					
						3,00						
					1,82							
Z2	SV	0,5195			0,5195							
Z3	SV	0,6166	0,6166							plošná meliorace - dle SPÚ 2023		
Z4	SV	0,2905					0,2135					
			0,077									
Z5	SV	0,9225					0,6049					
						0,3176						
Z6	SV	0,469					0,469					
Z7	SV	0,3523			0,3523							
Z8	SV	0,646					0,373					
						0,273						
		0,0506	Parcely nemají evidované BPEJ.									
Z9	SV	0,221					0,0991					
						0,0028						
					0,1191							
P1	SV	2,7766	Parcely nemají evidované BPEJ.									
P2	SV	0,9964			0,9964							
P3	SV	0,5061					0,0099					
					0,4962							
P5	SV	0,3809					0,3809					
Z11	SV	0,4258	Parcely nemají evidované BPEJ.									
Z12	SV	0,2855			0,2855							
Z13	SV	0,6134	0,0168									
					0,4559							
							0,1407					
Z14	SV	0,2322				0,2204						
							0,0118					
Σ	SV	12,0319	0,7104	0	5,0449	3,8138	2,4628	0				
Σ	SV	3,253	Parcely nemají evidované BPEJ.									
P4	BI	0,8392	Parcely nemají evidované BPEJ.									
Σ	BI	0,8392	Parcely nemají evidované BPEJ.					0				
Z10	OV	0,6558				0,6558						
Σ	OV	0,6558	0	0	0	0,6558	0	0				
K1	ZS	0,7007			0,2085							
						0,4378						
							0,0544					
Σ	ZS	0,7007	0	0	0,2085	0,4378	0,0544	0				
Σ		13,3884	0,7104	0	5,2534	4,9074	2,5172					
Σ		4,0922	Parcely nemají evidované BPEJ.									

Byly zapracovány plošné meliorace dle SPÚ 2023. Jiné investice do půdy nebyly zjištěny.

Návrh územního plánu nevymezuje plochy s funkčním využitím na lesních pozemcích.

I.F) U ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU TEXT S VYZNAČENÍM ZMĚN

Jedná se o nový územní plán.

I.G) ZVLÁŠTNÍ ZÁJMY MINISTERSTVA OBRANY

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

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

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy
- výstavba a rekonstrukce 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 tvořící dominanty v území (např. rozhledny)

Koridor RR směrů – zájmové území pro nadzemní stavby (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu), které je nutno respektovat podle zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany ČR a zákona č. 127/2005 o elektronických komunikacích. V tomto vymezeném území lze umístit a povolit nadzemní výstavbu nad 30 metrů nad terénem jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) – viz ÚAP – jev 82a. V případě kolize může být výstavba omezena.

II. TEXTOVÁ ČÁST DLE § 53 Odst. 4 A 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Pořizovatel přezkoumá soulad návrhu územního plánu zejména

II.4.A) S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

REPUBLIKOVÉ PRIORITY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ PRO ZAJIŠTĚNÍ UDRŽITELNÉHO ROZVOJE ÚZEMÍ (dle PÚR ČR)

(14) Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem

identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty.

Obec se nachází v jedinečném krajinném rámci, který je spolu se zasazením sídel a umístěním řady kulturních památek atraktivním místem pro život i rekreaci. Navíc značná část území leží v CHKO Křivoklátsko a dalších přírodu ochraňujících oblastech. Územní plán proto klade důraz na zachování přiměřeného rozvoje obcí, který nenaruší krajinný ráz a cennou okolní přírodu. V urbanisticky hodnotných centrech obcí jsou určeny regulace výstavby, aby bylo možné jejich kvality zachovat i rozvíjet. Je zdůrazněna nutnost dodržovat na území CHKO doporučení správy CHKO na výstavbu a přestavby.

(18) Podporovat vyvážený a polycentrický rozvoj sídelní struktury. Vytvářet územní předpoklady pro posílení vazeb mezi městskými a venkovskými oblastmi s ohledem na jejich rozdílnost z hlediska přírodního, krajinného, urbanistického i hospodářského prostředí.

ÚP navrhuje nové zastavitelné plochy ve všech obcích a jejich částech, aby byl umožněn rovnoměrný rozvoj.

(19) Vytvářet předpoklady pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu vč. území bývalých vojenských újezdů). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb, revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.

Navrhuje se nové využití pro nefunkční či zaniklé průmyslové areály v obci. Zemědělský areál by měl dostat novou šanci na využití díky funkčnímu využití, které umožní agroturistiku, a tedy i rozvoj cestovního ruchu, který je v obci v této formě málo zastoupen.

(20) Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti, respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové kvality krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.

Katastrální území Nižbor, Stradonice a Žloutkovice jsou součástí Biosférické rezervace Křivoklátsko, Chráněné krajinné oblasti Křivoklátsko. Severozápadní hranice řešeného území prochází národní přírodní rezervací Vůznice s přirozenými lesními společenstvy a společenstvy lesostepí. Jedná se z hlediska přírody o jedinečnou lokalitu jejíž ochrana je podpořena tímto územním plánem. Územní plán čerpá také z preventivního hodnocení krajinného rázu. Územní systém ekologické stability je vymezen ve všech svých stupních.

(20a) Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury a při vymezování ploch pro bydlení, občanskou vybavenost, výrobu a skladování. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny, uplatňovat integrované přístupy k předcházení a řešení environmentálních problémů.

Jsou vymezena biocentra i biokoridory, kdy z nadregionálního ÚSES zde probíhají rovnou dvě osy, osa vodní a osa mezofilně hájová. Navíc díky absenci hlavních tahů zde nedochází k výrazné segmentaci krajiny a zhoršení její prostupnosti všeobecně. Značnou část území zabírají lesy spadající do chráněných území, které svým charakterem umožňují život a migraci živočichů.

(21) Vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně v rozvojových oblastech a v rozvojových osách a ve specifických oblastech, na jejichž území je krajina negativně poznamenána lidskou činností, s využitím její přirozené obnovy; cílem je zachování souvislých ploch nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobilých pro nenáročnou formu krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny.

Obce jsou vesměs ze všech stran obklopeny zelení, v případě, že jsou navrženy nové zastavitelné plochy v okrajové části obce, je zdůrazněna podmínka ozelenit přechod těchto ploch do krajiny. Případně odclonit novou zástavbu od možnosti dálkového pohledu.

(22) Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy udržitelného cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hippo).

Územní plán vymezuje cesty jako veřejně prospěšné stavby. Mezi nimi i plánovanou cyklotrasu po břehu řeky Berounky nebo třeba pěší cestu z centra obce Nižbor k zámku. Dále územní plán vymezuje plochy sídelní zeleně, kde bude díky tomu možné umísťovat mobiliář a různé turisticky atraktivní prvky. Ve Žloutkovicích je stávající zemědělský areál doporučen k transformaci na agroturistiku.

(25) Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) s cílem jim předcházet a minimalizovat jejich negativní dopady. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umísťování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence

srážkových vod v území a využívání přírodě blízkých opatření pro zadržování a akumulaci povrchové vody tam, kde je to možné s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu, jako jedno z adaptačních opatření v případě dopadů změny klimatu.

V území vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání srážkových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní.

Při vymezování zastavitelných ploch zohlednit hospodaření se srážkovými vodami.

V grafické části územního plánu je vyznačeno poddolované území, i plochy stahových nestabilit. Ani jedny se přímo nedotýkají zastavěného ani zastavitelného území. V rámci krajiny jsou vymezeny plochy zeleně přírodního charakteru, která člení rozměrnější plochy zemědělské plochy a napomáhá tak diferenciaci nezalesněných částí území a zadržování vody v krajině, pomáhají bránit půdní erozi a jsou zároveň vyhledávaným útočištěm volně žijících živočichů a stanovištěm řady rostlin. Tyto meze a remízky jsou jen nepatrným pozůstatkem dřívější bohatě diferencované české kulturní krajiny.

(26) Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umisťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod.

Územní plán se zcela vyvaruje umisťování nových zastavitelných ploch v záplavovém území.

(29) Zvláštní pozornost věnovat návaznosti různých druhů dopravy. Vytvářet územní podmínky pro upřednostňování veřejné hromadné, cyklistické a pěší dopravy. S ohledem na to vymezovat plochy a koridory nezbytné pro efektivní integrované systémy veřejné dopravy nebo městskou hromadnou dopravu, umožňující účelné propojení ploch bydlení, ploch rekreace, občanského vybavení, veřejných prostranství, výroby a dalších ploch, s požadavky na kvalitní životní prostředí. Vytvářet tak podmínky pro rozvoj účinného a dostupného systému, který bude poskytovat obyvatelům rovné možnosti mobility a dosažitelnosti v území. S ohledem na to vytvářet podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických cest, včetně doprovodné zeleně v místech, kde je to vhodné.

V Nižboře funguje řada druhů dopravy, prochází tudy železniční trať se zastávkami ve Žloutkovicích a Nižboře, jezdí zde řada autobusů. Automobilová doprava obsluhuje území, ale neprocházejí zde hlavní tahy. V obci Žloutkovice jsou nemovitosti, které kvůli náročnému svažitému terénu nejsou dostupné automobilem. Obcí procházejí cyklo i pěší trasy. Řeka Berounka je vyhledávanou trasou vodáků.

(30) Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.

Koncepce technické infrastruktury, jak je popsána v územním plánu, je převzata z Plánu rozvoje vodovodu a kanalizací Středočeského kraje, který má zpracované celkové řešení.

PRIORITY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ KRAJE PRO ZAJIŠTĚNÍ UDRŽITELNÉHO ROZVOJE ÚZEMÍ

(01) Pomocí nástrojů územního plánování vytvářet předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj Středočeského kraje, založený na vyváženém vztahu územních podmínek pro hospodářský rozvoj, sociální soudržnost obyvatel a příznivé životní prostředí kraje. Priority uvedené v následujících článcích jsou základním východiskem pro zpracování územně plánovací dokumentace a územně plánovacích podkladů – na úrovni kraje i obcí – a pro vytváření územních podmínek pro jejich realizaci při rozhodování o změnách v území.

Předpokládaný vývoj počtu obyvatel vychází z demografického průzkumu a na jeho základě je navržen přiměřený rozvoj. Vzhledem k cennému krajinnému rámci je co možná minimalizován rozvoj mimo zastavěné území.

(02) Vytvářet územní podmínky pro změny v území související s umísťováním aktivit mezinárodního a republikového významu dle platné Politiky územního rozvoje a významných záměrů nadmístního významu k naplnění cílů a opatření strategických rozvojových dokumentů na úrovni Středočeského kraje.

Na území Nižbora PÚR neklade žádné konkrétní záměry, s obecnými zásadami se územní plán vypořádává.

(06) Vytvářet podmínky pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území kraje, které vytvářejí image kraje a posilují vztah obyvatelstva kraje ke svému území. Přitom se soustředit zejména na:

- a) zachování a obnovu rozmanitosti kulturní krajiny a posílení její ekologické stability;*
- b) ochranu přírodních, kulturních a civilizačních hodnot směřující k udržení a zachování nejvýraznějších jevů a znaků, které vystihují jedinečnost a nezaměnitelnost charakteru území;*
- c) zachování a citlivé doplňování obrazu sídel, s cílem nenarušovat cenné městské i venkovské urbanistické struktury a architektonické i přírodní dominanty nevhodnou zástavbou; nové rozvojové plochy nevymezovat v lokalitách, kde by jejich zastavění vedlo ke srůstání sídel a zvýšení neprůchodnosti území a snížení prostupnosti krajiny migračních trasách volně žijících živočichů.*
- d) ochranu a další využívání zdrojů nerostných surovin (zejména vápenců a stavebních surovin) s ohledem na přírodní hodnoty území kraje a v souladu s ostatními principy udržitelného rozvoje.*

- a) územní plán podporuje hodnoty krajiny jejich zachováním a brání nadměrnému rozmachu zástavby do krajiny. Rozmanitost krajiny je podpořena vymezením ÚSES.
- b) územní plán pracuje s doporučeními preventivního hodnocení krajinného rázu
- c) na území všech obcí jsou stanoveny plochy se zvláštní regulací, zahrnující centrální části s historickou zástavbou i rozvojové plochy, jsou pro ně doporučena přísnější kritéria pro výstavbu a zároveň speciální podmínky pro případ rekonstrukcí, aby bylo možno zachovat urbanistický ráz historických center
- d) v územním plánu je dopodrobna zpracována část zabývající se ochranou přírody a krajiny, na území Nižbora se nenachází zdroje nerostných surovin

(07) Vytvářet podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj osídlení a hospodářských činností na území kraje se zaměřením na:

a) zkvalitňování a rozvoj rezidenční, výrobní a obslužné funkce spádových center osídlení;

b) ochranu, zkvalitňování a rozvoj obytné funkce sídel a jejich rekreačního zázemí s odpovídajícím zastoupením veřejných prostranství; ploch veřejné zeleně a odpovídající veřejnou infrastrukturou;

c) vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel s akcentem na:

– přednostní využití nezastavěných ploch, ploch určených k asanaci a změnu využití objektů a areálů původní zástavby v zastavěném území před výstavbou ve volné krajině;

– vzájemnou koordinací územního rozvoje velkých měst a obcí v jejich zázemí.

d) podporu rozvoje cestovního ruchu, rekreace a turistiky vytvářením podmínek:

– pro využívání přírodních a kulturně historických hodnot území jako atraktivit cestovního ruchu při respektování jejich nezbytné ochrany,

– pro rozvoj systému pěších a cyklistických tras s vazbou na přilehlá území hl. m. Prahy a sousedních krajů,

– pro rozvoj rekreační vybavenosti a související podpůrné vybavenosti a infrastruktury, zejména:

- podél řek Sázavy a Berounky jako hlavních tras vodní turistiky,
- ve vazbě na pěší a cyklistické trasy nadmístního významu,
- v lokalitách a oblastech s významným potenciálem rekreace u vody,
- v územích s potenciálem pro krátkodobou rekreaci a v zázemí významných center osídlení,
- v zázemí a v okrajových částech CHKO Brdy.

e) podporu hospodářského rozvoje a vznik nových pracovních příležitostí, s preferencí ekonomických odvětví s vyšší přidanou hodnotou, zejména aplikovaného výzkumu, strategických služeb (znalostní ekonomika);

f) doplnění krajinných prvků zvyšujících ekologickou stabilitu krajiny a podporujících další mimoprodukční funkce zemědělství (půdoochrannou, protierozní, vodochrannou, krajinotvornou);

g) stabilizaci a rozvoj zásobování území energiemi, zejména v republikových a nadmístních souvislostech;

h) podporu opatření k ochraně a obnově jakosti vod, přirozeného vodního koloběhu v území a schopnosti území zadržovat vodu (infiltrace, retence);

i) preventivní ochranu území před současnými i předvídatelnými bezpečnostními hrozbami přírodního a antropogenního charakteru s cílem minimalizovat negativní dopady možných mimořádných událostí a krizových situací na chráněné zájmy na území kraje, přičemž za chráněné zájmy jsou považovány především životy a zdraví osob, životní prostředí a majetek.

a) po zvážení všech provedených výpočtů a podkladů, pokládáme rozvoj dle tohoto článku za vyvážený.

b) územní plán navrhuje přiměřený rozvoj sídel, nastavuje pravidla pro příznivá urbanistická a architektonická řešení sídel, vymezuje pro významné zelené plochy jako sídelní zeleň, aby bylo možné jejich kvalitní řešení jako veřejných prostranství s převahou zeleně, v krajině je struktura pěších tras, pro živočichy je vymezen systém ÚSES.

c) územní plán upřednostňuje zefektivnění využívání zastavěného území před expanzí zástavby d krajině, tu oproti platnému územnímu plánu, kde byl z dnešního pohledu naddimenzovaný rozvoj, značně redukuje.

d) jsou navrženy plochy sídelní zeleně v návaznosti na řeku Berounku, které umožní jejich úpravu pro lepší využití při vodní turistice, pěší propojení obce Nižbor se zámkem je vymezeno jako veřejně prospěšná stavba, stejně tak cyklotrasa po břehu Berounky.

e) je navržena revitalizace bývalého zemědělského areálu na funkci agroturistiky.

f) jsou navrženy plochy zeleně přírodní, která zahrnuje remízky, meze, přechody mezi lesy a zemědělsky využívanými plochami, jsou to tradiční nositelé biodiverzity v krajině a zábrana proti půdní erozi, je vymezen systém ÚSES, a to jak suchozemský, tak osa ÚSES vázaná na vodní tok, jsou evidovány plošné meliorace.

g) Nižbor není klíčovým územím z hlediska zásobování území energiemi v republikových a nadmístních souvislostech. Koncepce technické infrastruktury, jak je popsána v územním plánu, je převzata z Plánu rozvoje vodovodu a kanalizací Středočeského kraje, který má zpracované celkové řešení.

h) je evidován stav plošných meliorací dle SPÚ 2023.

i) územní plán se zcela vyvaruje umísťování nových zastavitelných ploch v záplavovém území.

ÚAP

V územním plánu jsou zpracovávány ÚAP a jsou respektovány limity z nich vyplývající.

II.4.B) S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území

§ 18 Cíle územního plánování

(1) Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Sídla na území k.ú. Nižbor, Stradonice a Žloukovice je navrženo rozvíjet vyváženě, s přiměřeným přírůstkem obyvatel.

(2) Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.

Územní plán navrhuje účelné využití území, prostorové uspořádání zástavby je navrženo doplněním stávajících sídel do kompaktního tvaru, krajina je v hodnotných místech chráněna, orná půda je chráněna.

(3) Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících z tohoto zákona a zvláštních právních předpisů.

Územní plán navrhuje uspořádání území s ohledem na soukromé i veřejné záměry způsobem, aby záměry nebyly v rozporu s principy ÚP, aby celkový rozvoj obce nebyl o nepřiměřeně velký počet obyvatel, což by mohlo narušit sociální strukturu sídla.

(4) Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

Zastavěné území je v ÚP navrženo využít hospodárně, zastavitelné plochy jsou navrženy způsobem, doplňujícím půdorysný tvar sídel do kompaktního tvaru.

(5) V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umisťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, přípojky a účelové komunikace, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra; doplňková funkce bydlení či pobytové rekreace není u uvedených staveb přípustná. Uvedené stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, lze v nezastavěném území umisťovat v případech, pokud je územně plánovací dokumentace z důvodu veřejného zájmu výslovně nevylučuje.

ÚPD umožňuje výše uvedené.

(6) Na nezastavitelných pozemcích lze výjimečně umístit technickou infrastrukturu způsobem, který neznemožní jejich dosavadní užívání.

Územní plán umožňuje takovéto využití.

§ 19 Úkoly územního plánování

(1) Úkolem územního plánování je zejména

a) zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty,

V ÚPD byly identifikovány a jsou chráněny výše uvedené hodnoty vhodnými nástroji.

b) stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území,

Urbanistická koncepce je dodržena dle stávajícího charakteru. Nižbor, Stradonice i Žloukovice jsou přiměřeně rozvíjeny s ohledem na svůj charakter.

c) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání,

Změny v území, množství rozvoje (zastavitelné plochy, přestavbové plochy, koridory, krajinné změny) byly vybírány po pečlivé úvaze.

d) stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb a veřejných prostranství,

V ÚPD jsou použity nástroje, které specifikují vlastnosti zástavby (hustota, objem), veřejná prostranství v centrech sídel jsou navržena ke zvýšené péči vzhledem ke své kulturní hodnotě.

e) stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a na využitelnost navazujícího území,

ÚPD stanovuje podmínky uspořádání zastavitelných ploch – objemové vlastnosti staveb, hustota zástavby, tvar zastřešení apod.

f) stanovovat pořadí provádění změn v území (etapizaci),

V území jsou vymezeny dvě plochy Z1 a P1, pro které bude stanoveno pořadí změn v území (etapizace: E1 – plocha P1, E2 – plocha Z1). Na daných plochách (na každé z nich) smí být v rámci jedné etapy vydáno opatření podle stavebního zákona umožňující započít výstavbu maximálně pěti rodinných domů v jednom kalendářním roce. Na technickou a dopravní infrastrukturu se etapizace nevztahuje. Zástavba bude realizována směrem od stávající zástavby tak, aby nevznikaly v dané lokalitě nezastavěné části a proluky. Důvodem tohoto omezení je chybějící kapacita základního občanského vybavení (zejména základní školy II. stupně). U těchto rozsáhlých rozvojových ploch je nutné výstavbu zkoordinovat s rozvojem kapacit veřejného občanského vybavení. Předpokladem je pozvolný nárůst počtu obyvatel tak, aby na vybraných plochách nedocházelo k nárazové a intenzivní výstavbě s důsledkem nárazového počtu školou povinných dětí.

g) vytvářet v území podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to především přírodě blízkým způsobem,

V ÚPD je navrženo veškeré vodní toky vést v systému ÚSES, který zaručuje přírodně blízké okolí vodních toků – tedy dostatečný prostor pro záplavy. Je navrženo chránit meze a remízky jako interakční prvky. Ty zamezují vyplavování orné půdy z polí. Jsou navržena i další opatření.

h) vytvářet v území podmínky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn,

Území je navrženo variabilně, v případě hospodářské změny budou nerozvíjené zastavitelné plochy ponechány k využití k zemědělským účelům.

i) stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury, pro kvalitní bydlení a pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu,

V ÚPD jsou respektovány stávající kvality sídla – obzvláště jeho venkovský charakter je atraktivní pro rozvoj klidného, kvalitního bydlení v dojezdové vzdálenosti hl. m. Prahy. Rekreace je v území umožněna především ve vazbě na řeku Berounku.

j) prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území,

Územní plán vymezuje trasu pro cyklotrasu, ta zvýší prostupnost území a jeho propojení s okolím.

k) vytvářet v území podmínky pro zajištění civilní ochrany,

V území nejsou navrženy žádné záměry, které by byly v rozporu se zajištěním civilní ochrany.

l) určovat nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území,

V území je navržena jedna přestavbová plocha P1.

m) vytvářet podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů⁴), 12) před negativními vlivy záměrů na území a navrhnout kompenzační opatření, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak,

n) regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních zdrojů,

o) uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.

Územní plán je navržen s ohledem na architektonická, urbanistická, kulturní, sociální, ekologická, památková hlediska.

(2) Úkolem územního plánování je také posouzení vlivů politiky územního rozvoje, zásad územního rozvoje nebo územního plánu na udržitelný rozvoj území (§ 18 odst. 1). Pro účely tohoto posouzení se zpracovává vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Jeho součástí je také vyhodnocení vlivů na životní prostředí s náležitostí stanovenými v příloze k tomuto zákonu, včetně posouzení vlivu na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti.

II.4.C) S POŽADAVKY TOHOTO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Územní plán Nižbor je zpracován a bude projednán v souladu s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích předpisů.

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

Při členění řešeného území na plochy s rozdílným způsobem využití byla respektována vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění. Územní plán stanovil podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití – hlavní využití, přípustného využití, nepřipustného využití,

případně podmíněně přípustného využití, stanovil podmínky prostorového uspořádání těchto ploch, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu.

Z textu výroku v kapitole I.C) PLOCHY PŘESTAVBY, P1 – plocha přestavby brownfield poblíž zámku Nižbor byl vypuštěn text: „Územní studie bude konzultována se zástupcem NPÚ a bude předmětem posouzení MěÚ Beroun odborem památkové péče v samostatném správním řízení. Při návrhu urbanistické studie plochy P1 bude jasně zachována historická kontinuita s využitím území jako poplužního dvora v předzámčí. Půdorysná stopa základních staveb bude vycházet z historických map stabilního katastru.“, protože není v souladu se stavebním zákonem (§30 – viz citace). Jedná se o procesní podmínku, která nenachází oporu ve stavebním zákonu. Územní studie navíc nepodléhá žádnému správnímu řízení. Požadavek: „půdorysná stopa základních staveb bude vycházet z historických stop stabilního katastru“ je anachronismus, který ve 21. století pro plochy smíšené obytné venkovské v ploše P1 je nepřiměřený. Zvláště i proto, že plocha P1 je vymezena na ploše bývalého výrobního areálu (Aroma Nižbor, dříve družstevní lihovar do r. 1954).

Citace: Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

§ 30

Územní studie

(1) Územní studie navrhuje, prověřuje a posuzuje možná řešení vybraných problémů, případně úprav nebo rozvoj některých funkčních systémů v území, například veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability, které by mohly významně ovlivňovat nebo podmiňovat využití a uspořádání území nebo jejich vybraných částí.

(2) Pořizovatel pořizuje územní studii v případech, kdy je to uloženo územně plánovací dokumentací, z vlastního nebo jiného podnětu. V zadání územní studie určí pořizovatel její obsah, rozsah, cíle a účel.

(3) Pořízení územní studie z jiného podnětu může pořizovatel podmínit úplnou nebo částečnou úhradou nákladů od toho, kdo tento podnět podal.

(4) V zadání územní studie může pořizovatel stanovit, že ten, kdo hodlá změnu v území realizovat, může zajistit zpracování územní studie na své náklady.

(5) Pořizovatel územní studie podá poté, kdy schválil možnost jejího využití podle § 25, návrh na vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti.

(6) Pořizovatel nejpozději do 8 let od posledního vložení dat o územní studii do evidence územně plánovací činnosti prověří aktuálnost jejího řešení a v případě možnosti dalšího využití územní studie zajistí o této skutečnosti vložení dat do evidence, jinak ministerstvo, popřípadě jím pověřená organizační složka státu, údaje o územní studii z evidence vypustí. Ministerstvo, popřípadě jím pověřená organizační složka státu, vypustí údaje o územní studii z evidence územně plánovací činnosti též v případě, že její obsah je v rozporu s právními předpisy.

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

II.4.D) S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů podle zvláštních předpisů uplatněných v rámci společného jednání o návrhu ÚP Nižbor podle § 50 odst. 2 stavebního zákona

1	Obvodní báňský úřad pro území Hlavního města Prahy a kraje Středočeskéh o Kozí 4 110 01 Praha 1	SBS 27827/2021/O BÚ-02/1 ze dne 07.07.2021 Bc. Helena Tomková tel.: 221 775 381	K Vašemu oznámení o projednání Návrhu územního plánu Nižbor č.j. MBE/36911/2021/ UPRR-KuS ze dne 18.06.2021, zaevidované Obvodním báňským úřadem pro území Hlavního města Prahy a kraje Středočeského (dále jen „OBÚ“) dne 02.07.2021 pod č.j. SBS 27827/2021/OBÚ-02, Vám OBÚ sděluje, že uvedený návrh územního plánu se týká území, které je situováno mimo hranice stávajících dobývacích prostorů evidovaných u OBÚ a mimo hranice chráněných ložiskových území, a tudíž není dotčena ochrana výhradních ložisek. OBÚ k tomuto návrhu nemá námitky.	Bez úprav
2	Ministerstvo životního prostředí Vršovická 65 100 10, Praha 10	MZP/2021/500 /1575 ze dne 19.07.2021 Mgr. Daniela Bauerová tel. 267 123 105	Jako dotčený orgán státní správy na úseku ochrany nerostného bohatství ve smyslu § 15 zákona č. 44/1988 Sb., zákon o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), v platném znění, a § 13 odst. 1 zákona č. 62/1988 Sb., zákon o geologických pracích, v platném znění, sdělujeme: Dokumentace akceptuje a uvádí limity ve smyslu výše uvedených předpisů, tj. sesuvná a poddolovaná území. Proti návrhu územního plánu obce Nižbor nemáme žádné námitky.	Bez úprav
3	Vojenský lesní úřad Tychonova 1, 160 01, Praha 6	SpMO 33929/2021- 4707/2 z 20.07. 2021 Ing. Petr Horký 973 204 078	Vojenský lesní úřad (VLsÚ), jako orgán státní správy lesů ve vojenských lesích podle ustanovení § 47, odst. 2 a §48 odst. 1 písm. c) zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon) ve znění pozdějších předpisů Uděluje, Podle ustanovení §14 odst. 2 lesního zákona souhlas s návrhem územního plánu Nižbor. Souhlas je vázán za splnění následující podmínky: - Při realizaci návrhu územního plánu Strašice, je nutno dbát základních povinností k ochraně pozemků určených k plnění funkcí lesa uvedených v §11, 13, a 14 lesního zákona - VÚsÚ žádá, aby na lesních pozemcích dále trvala možnost vybudování stavbe potřebných a souvisejících s lesním hospodářstvím v souladu s ustanovením §18 odst. 5, stavebního zákona - Z důvodu bezpečnosti osob a majetku (§12 lesního zákona) požaduje VLsÚ zapracovat do návrhu územního plánu Nižbor minimální vzdálenost pro novostavby 25 m od hranice lesních pozemků Odůvodnění: Do pravomoci VLsÚ v prostoru územního plánu Nižbor spadají pozemky určené k plnění funkce lesa, an které má vlastnické právo Česká republika, právo	1-ANO 2-Ano, za předpokladu že vlastník bude mít poměrnou část lesa (velký pozemek) 3-Zpracovat do podmínek min. vzdálenost 25m od hranice lesních pozemků pro novostavby

			hospodařit s majetkem státu mají VSL ČR, s.p. Při realizaci nesmí dojít bez souhlasu orgánu státní správy lesů k záboru pozemků určených k plnění funkcí lesa. Připomínám, že podle §14 odst. 2 lesního zákona je třeba souhlas orgánu státní správy lesů i k dotčení pozemků v ochranném pásmu lesa (ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa). Poučení: Závazné stanovisko není samostatným správním rozhodnutím a nelze se proti němu odvolat.	
4	Krajský úřad Středočeského kraje Zborovská 11, 150 21, Praha 5	084549/2021/KUSK ze dne 26.07.2021 Ing. Jan Šefl Tel.: 257 280 859 sefl@kr-s.cz	Krajský úřad Středočeského kraje, se sídlem Zborovská 11, Praha 5, jako věcně a místně příslušný správní orgán, uplatňuje u pořizovatele podle ustanovení § 50 odst. 2, v souladu s ust. § 4 odst. 2 písm. b) a § 4 odst. 7 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, toto KOORDINOVANÉ STANOVISKO k návrhu územního plánu Nižbor Územní plán Nižbor vychází z platné územně plánovací dokumentace obce. Územní plán Nižbor vymezuje jako hlavní funkci rozvojové plochy smíšené obytné venkovské – SV (Z1 – Z9, Z11) a plochu Z10 pro občanské vybavení veřejné – OV. Dále je navrženo pět ploch přestavby pro plochy SV (P1, P2, P5), bydlení hromadné – BH (P3), bydlení individuální – BI (P4) a plocha změn v krajině pro zeleň sídelní – ZS. 1. Odbor životního prostředí a zemědělství Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, na základě jemu svěřených kompetencí podle jednotlivých složkových zákonů na úseku životního prostředí vydává následující: Stanovisko dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon) (Ing. A. Štásta, l. 910) Orgán ochrany přírody a krajiny příslušný dle ustanovení § 77a odst. 4 písm. x) zákona sděluje, že k předložené koncepci z hlediska regionálních a nadregionálních územních systémů ekologické stability, zvláště chráněných území v kategorii přírodní rezervace a přírodní památky a jejich ochranných pásem, zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů nemá připomínky. Orgán ochrany přírody a krajiny příslušný dle ustanovení § 77a odst. 4 písm. n) zákona sděluje, že k předložené koncepci již bylo vydáno stanovisko, kterým byl vyloučen významný vliv koncepce, samostatně nebo ve spojení s jinými koncepcemi či záměry na předmět ochrany nebo celistvost jakékoli evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti, pod č.j. 121645/2018/KUSK ze dne 8. 10. 2018 a toto stanovisko zůstává nadále v platnosti.	1 – Bez úprav

			Toto stanovisko je vydáno pouze pro území v působnosti Krajského úřadu, tedy mimo území chráněné krajinné oblasti (CGKO) Křivoklátsko, kde se většina území nachází. Je nutné požádat o stanovisko také příslušný orgán ochrany přírody CHKO Křivoklátsko, kterým je Agentura ochrany přírody a krajiny ČR, Regionální pracoviště Střední Čechy. Stanovisko dle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon) (Ing. M. Hájková, I. 924) Orgán ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“) příslušný dle §17a písm. a) zákona posoudil dokumentaci „Územní plán Nižbor“ z května 2021. V souladu s ustanovením § 5 odst. 2 zákona uplatňuje následující stanovisko: Orgán ochrany ZPF se k předložené dokumentaci nemůže vyjádřit, neboť je zpracovaná dle vyhlášky č. 13/1994 Sb., která je neplatná. Orgán ochrany ZPF požaduje zpracování zemědělské přílohy v souladu s ustanoveními § 3, 5 a 9 vyhlášky č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen „vyhlášky“). Předmětem vyhodnocení důsledků územního plánu jsou koridory, zastavitelné plochy, plochy přestavby a plochy změn v krajině; pro vyhodnocení důsledků při pořizování a zpracování územního plánu je rozhodující hlavní využití plochy, a není-li hlavní využití plochy stanoveno, je rozhodující přípustné využití plochy. Údaje v ustanovení § 3 odstavci 2 písm. a) až g) vyhlášky se předkládají formou tabulky uvedené v příloze k této vyhlášce jako tabulka 2. Předmětem vyhodnocení bude i plocha změn v krajině označená K1. Orgán ochrany ZPF upozorňuje, že u zastavitelných ploch umístěných na velmi kvalitní zemědělské půdě není odůvodněn veřejný zájem (viz ustanovení § 4 odst. 3 zákona), v dokumentaci se neuvádí, které plochy jsou převzaty z platného územního plánu. Stanovisko dle zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, v platném znění (dále jen zákon) (Ing. T. Šídlová, I. 172) Orgán státní správy lesů příslušný dle ust. § 47 odst. 1 písm. b) zákona, kompetentní dle ust. § 48a odst. 2 písm. a) zákona, k předloženému návrhu ÚP Nižbor uvádí následující. Krajský úřad upozorňuje, že přípustné využití NL – Plochy lesní – zeleň/les vymezené návrhem ÚP Nižbor umožňuje umístění cyklistických stezek na lesní plochy. Na rozdíl od pěších tras či cyklotras, cyklostezka je pozemní komunikace pro jízdu na kole označená příslušnou dopravní značkou a výstavba cyklostezek, tedy zpevněných liniových staveb vyžadujících zábor a je zásahem do lesních pozemků, který je z pohledu orgánů státní správy lesů nežádoucí. Z výše uvedených důvodů krajský úřad souhlasí pouze s umisťováním pěších tras a cyklotras na NL – Plochy lesní, nikoli však cyklostezek.	OPRAVIT Vypustit cyklostezky, protože je potřeba zábor Stavby v menší vzdálenosti než 50 m od lesa = souhlas s orgánem státní správy = OŽP Beroun Bez úprav Bez úprav
--	--	--	--	--

			Krajský úřad dále dodává, že pro případné dotčení pozemků do vzdálenosti 50 m od okraje lesa je nutný souhlas orgánu státní správy lesů dle ustanovení § 14 odst. 2 zákona. Kompetentním orgánem k uplatnění stanoviska k dotčení pozemků v ochranném pásmu lesa je ve smyslu ust. § 48 odst. 2 písm. b) zákona obecní úřad obce s rozšířenou působností tj. Městský úřad Beroun, odbor životního prostředí. Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství na základě jemu svěřených kompetencí podle jednotlivých složkových zákonů na úseku životního prostředí: zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů, č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů, č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými směsmi a o změně zákona č. 634/2004 Sb., "o správních poplatcích (zákon o prevenci závažných havárií), ve znění pozdějších předpisů, nemá k návrhu ÚP Nižbor připomínky. Veřejné zájmy, chráněné uvedenými zákony v působnosti Krajského úřadu, nejsou návrhem územně plánovací dokumentace dotčeny, nebo Krajský úřad není příslušným úřadem k uplatnění stanoviska. 2. Odbor dopravy Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor dopravy, jako příslušný silniční správní úřad uplatňující stanovisko k územně plánovací dokumentaci z hlediska řešení silnic II. a III. třídy podle § 40 odst. 3 písm. f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, nemá k návrhu ÚP Nižbor připomínky. Návrh ÚP Nižbor neobsahuje řešení silnic II. či III. třídy, proto Odbor dopravy Krajského úřadu Středočeského kraje není ve věci dotčeným správním orgánem. 3. Odbor kultury a památkové péče Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor kultury a památkové péče, není příslušný k uplatnění stanoviska k předloženému návrhu ÚP Nižbor. Příslušným správním orgánem státní památkové péče k uplatnění stanoviska k územně plánovací dokumentaci je obec s rozšířenou působností.	
5	Agentura ochrany přírody a krajiny České republiky,	SR/2022/ SC/2018-5 ze dne 30.07.2021 Jan Mutínský tel.: 951 424 501	Agentura ochrany přírody a krajiny ČR, regionální pracoviště Střední Čechy, oddělení Správa CHKO Křivoklátsko (dále jen „Agentura“), jako orgán ochrany přírody příslušný podle ust. § 75 odst. 1 písm. e) ve spojení s § 78 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny v platném znění (dále jen „zákon“), v souladu s § 2 odst. 2 písm.g) "zákona" na základě oznámení o zahájení	Bez úprav

Regionální pracoviště Střední Čechy Správa CHKO Křivoklátsko Zbečno 5 270 24, Zbečno	jan.mutinsky @nature.cz	společného jednání o Návrhu územního plánu Nižbor, doručeného MěÚ Beroun, Odborem územního plánování a regionálního rozvoje, Husovo nám. 68, 266 43 Beroun, dne 2. 7. 2019 vydává toto: s t a n o v i s k o : Správní území obce Nižbor je převážnou částí situováno na území CHKO Křivoklátsko. Návrh územního plánu Nižbor, který zpracoval ING. ARCH. IVAN VAVŘÍK, ČKA 00113, Jaselská 32, Praha 6, 160 00, vychází z odsouhlaseného návrhu zadání ÚP (stanoviska Správy CHKO Křivoklátsko č.j. SR/2022/SC/2018-2 a SR/2022/SC/2018-3 ze dne 5. 10. 2018). Řešení územního plánu, zejména pak vymezení zastavěného území, základní koncepce rozvoje území, ochrany a rozvoje jeho hodnot, urbanistická koncepce a kompozice, koncepce veřejné infrastruktury, koncepce uspořádání krajiny spolu se stanovením podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, nemá nepříznivý dopad na zájmy ochrany přírody a krajiny v CHKO Křivoklátsko, zřízené výnosem MK ČR ze dne 24. 11. 1978, č.j. 21 972/78. Jak vyplývá z odůvodnění předložené dokumentace : „... návrh vychází z koncepce stávajícího územního plánu. Některé plochy, vymezené v původním územním plánu, však nebyly zařazeny nebo byly redukovány s ohledem na zachování postupného, celistvého rozvoje; zamezení „rozvolněné zástavby“. Návrh reflektuje aktuální požadavky na vyvážený rozvoj obce. Zastavitelné plochy navazují na zastavěné území. Z části potvrzují již „rozestavěné“ plochy dříve vymezené v původním územním plánu, tedy jsou vymezeny na zbylých částech těchto ploch, které ještě nejsou součástí zastavěného území. Pro zastavěné území a zastavitelné plochy územní plán stanovuje regulativy, které umožňují přirozený rozvoj a zároveň chrání charakter obce. V nezastavěném území územní plán navrhuje rozčlenění velkých zemědělských ploch plochami umožňujícími vzrostlou zeleň. Bude tak zlepšena retence území a omezena půdní eroze a vizuální stav krajiny. Územní plán v prostorovém uspořádání v rámci funkčních využití ploch a v rámci zvláštních regulací podporuje zachování charakteru stávající sídelní struktury obce, a to jak ve stávajícím zastavěném území, tak v nově zastavitelných a přestavbových plochách. Rozvoj je omezen na plochy navazující na stávající zastavěné území s dostupností veřejné vybavenosti a v návaznosti na stávající lokální centra obcí. Zastavitelné plochy v návaznosti na odloučená sídla se nezvětšují oproti stávající územně plánovací dokumentaci. Při rozvoji byly respektovány krajinné limity území. Navrhovaná míra plošného rozvoje je zredukována, aby odpovídala demografické prognóze.	
--	------------------------------------	--	--

			Územní plán obsahuje prvky regulačního plánu. V grafické části jsou vymezeny oblasti se zvláštní regulací. V textové části je pak v rámci kapitoly „stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití“ definováno speciální prostorové uspořádání uvnitř a vně těchto oblastí. Je zde definován například půdorysný tvar, sklon a tvar střechy, maximální podlažnost a výška staveb, orientace objektů k veřejnému prostranství, materiálové a barevné řešení staveb, požadavky na oplocení. Oblasti se zvláštní regulací jsou vymezeny pro urbanisticky a architektonicky cenné části obcí. V územním plánu je uvedena nutnost provádět novou výstavbu v části obce, která leží v CHKO Křivoklátsko v souladu se Zásadami pro úpravu starých budov a pro výstavbu nových budov v CHKO Křivoklátsko. Územní plán vychází z doporučení stanovených v preventivním hodnocení krajinného rázu CHKO Křivoklátsko. ...“.	
6	Ministerstvo průmyslu a obchodu Na Františku 32 110 15 Praha	MPO 552477/2021 ze dne 27.07.2021 Ing. Protiva protiva@mpo.cz	Závazná část: Z hlediska působnosti Ministerstva průmyslu a obchodu ve věci využívání nerostného bohatství a ve smyslu ustanovení §15 odst. 2 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů uplatňujeme k výše uvedené územní plánovací informaci podle ustanovení § 50 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů následující stanovisko. S návrhem uvedeného územního plánu souhlasíme. Odůvodnění: Ve správním území obce se nenacházejí žádné dobývací prostory, ložiska nerostů, prognózní zdroje vyhrazených nerostů ani chráněná ložisková území. Z uvedeného důvodu není nutno stanovit žádné podmínky k ochraně a hospodárnému využití nerostného bohatství.	Bez úprav
7	Městský úřad Beroun Odbor územního plánování a regionálního rozvoje Úsek památkové péče Husovo náměstí 68	MBE/48204/2021/UPRR-NoE Ze dne 16.08.2021 Ing. Eva Novotná Tel.: 311 654 186	Stanovisko k návrhu územního plánu obce Nižbor Městský úřad Beroun, odbor územního plánování a regionálního rozvoje, jako příslušný orgán státní památkové péče (dále jen „orgán památkové péče“) dle ust. § 29 odst. 2 písm. c) zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „památkový zákon“), uplatňuje stanovisko k návrhu územního plánu obce Nižbor, které je vyjádřením dotčeného orgánu ve smyslu ust. § 47 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). Z hlediska památkové péče s návrhem ÚP Nižbor souhlasíme za podmínky, že v návrhu budou zohledněny následující připomínky zpracované Národním památkovým ústavem, územním odborným pracovištěm Středních Čech v Praze:	1 – převzít správné hranice z NPÚ

266 01, Beroun - centrum		1. V ÚP (koordinační výkres II.1.B) je nesprávně vedena hranice kulturní památky (dále jen „KP“) oppida Hradiště (KP rejstříkové číslo v Ústředním seznamu kulturních památek (dále r.č. ÚSKP) ÚSKP 23279/2-438), zejména v jeho severní části u místní silnice III. třídy a chybí hranice výšinného opevněného sídliště Na Žlubinci (KP r.č. ÚSKP 34382/2-432), proto bude dána do souladu hranice KP oppida Hradiště a ÚP a v ÚP bude vyznačena chybějící hranice výšinného opevněného sídliště na Žlubinci. Ve výčtu památek bude uváděno č. p. objektu a r. č. ÚSKP (viz příloha č. 1). 2. Využití plochy západně o zámeckého areálu u Fürstenberské hrobky označené jako plocha P3 (BH) bude přehodnoceno na BV s nízkopodlažní zástavbou (maximálně 1NP + obytné podkrovní) bez zásahu do pohledových os na zámek. 3. Územní studie na plochy P1 a Z1 západně od areálu zámku budou konzultovány se zástupcem NPÚ a budou předmětem posouzení orgánu památkové péče v samostatném správním řízení. 4. Mezi architektonicky nebo urbanisticky významné stavby bude zařazena i budova bývalého pivovaru čp. 25 (dnes základní školy). 5. V souladu s požadavky vyplývajícími z PÚR má územní plán obce Nižbor ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území včetně urbanistického a architektonického dědictví. Do takto hodnotných území bude začleněna zástavba u bývalého pivovaru čp. 25 (čp. 1, čp. 137, čp. 99, čp. 28 a 29) a domy tradiční místní zástavby určující charakter historické zástavby (čp. 30 a 31, čp. 32, čp. 63), dále hmota vrchnostenského poplužního dvora na ploše P1 a centrální zóna Žloukovic, která reprezentuje vesnickou architekturu povodí Berunky. Vesnice je zajímavá také urbanisticky vzhledem k výrazně svažitému terénu. Svého času byla ve výběru na vesnickou zónu. Při návrhu urbanistické studie plochy P1 bude jasně zachována historická kontinuita s využitím území jako poplužního dvora v předzámčí. Půdorysná stopa základních staveb bude vycházet z historických map stabilního katastru. Odůvodnění: Ad.1. Hradiště – městiště keltského města, na rozlehlém izolovaném a strategickém vrchu mezi Stradonicemi a Nižborem nad řekou Berouňkou a Habrovým potokem bylo přístupné tzv. hradskou cestou pod východním svahem a další cestou od severu. Hradiště bylo obehnané trojím opevněním, částečně zachovaným. Mimořádně rozsáhlé prehistorické pozdně laténské hradiště (oppidum) městského charakteru, je velice významným dokladem důkladně opevněného výrobního, obchodního a správního centra z 1. století př.n.l. Jedná se o světoznámou lokalitu, první zjištěné město na našem území v roce 1877. V ÚP vyznačená hranice KP neodpovídá právnímu stavu, zejména v severní části kolem silnice III. třídy se	2 – přehodnotit na BV, současná budova zasahuje do pohledové osy (směrem od Křivokláta) 3 – proč ne, zařadit do podmínek 4 – ano 5 – níže vypsáné čp, začlenit do hodnot v území
--------------------------------	--	--	--

			zástavbou RD jsou dotčené pozemky RD v území archeologické památky a veškeré zásahy do terénu i výstavba nových domů podléhá schvalovacímu řízení orgánem památkové péče. V posledních letech dochází stavebním úřadem k povolení novostaveb na území KP bez stanoviska památkové péče v důsledku neobornosti stavebního úřadu a nesprávného vymezení hranice KP v územním plánu. Správné uvedení hranice je proto zásadní pro zachování archeologických terénů s vysokou vypovídací hodnotou a zákonné posuzování zásahů na tomto území. Ad.2. V bezprostředním sousedství hrobky Fürstenberků je situována plocha P3 k přestavbě na bytovou zástavbu dle stávajícího ÚP. Vzhledem k tomu, že se zatím jedná o návrh využití, dovoluujeme si nesouhlasit s tímto návrhem. Pozemek je obklopený dalšími plochami k zástavbě (Z1, Z2, P1 a P2) u nichž je navržena zástavba SV, která vytváří homogenní zástavbu v předpolí zámku. Umístění bytových domů v těsné blízkosti přízemních budov zámeckého horního nádvoří a bezprostředně vedle pietního místa hrobky Fürstenberků je necitlivé a nevychází z principu zachování historických urbanisticko-prostorových vazeb v území. Přitom návrh územního plánu se odkazuje na principy PÚR: „Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice.“ Výstavbou bytových domů přitom dojde k necitlivému porušení vazeb, hmotově zažitých pohledů a siluety sídla s jasnou gradací hmoty od horizontu směrem k věžičce zámeckého kostela. Stávající zpusťlé objekty předmětného pozemku je nutné vnímat jako „dědictví“ doby totalitního režimu, který nectil urbanistické hodnoty šlechtických sídel, ba naopak usiloval o likvidaci dominant církevních či šlechtických staveb v obcích. Přebírat defekty starších územních plánů bez pojmenování problému nepovede ke zhodnocení území. Ad.3. Dotčené plochy jsou situovány v ploše vrchnostenského dvora, který je částečně čitelný i v dnešní parcelaci, či zástavbě. Plocha vymezení KP areálu zámku vzhledem k proměnám prostoru v předpolí zámku byla vedena tak, aby definovala autenticky zachovalé území s minimem dodatečných dostaveb. Plochy P1 a Z1 tedy zabírají území s přímou historickou vazbou na zámecký areál, jsou pro sídlo důležité a urbanistická studie by měla tyto vazby v návrhu zohlednit. Ad.4. Velice významnou stavbou po stránce historické, architektonické i urbanistické je objekt bývalého pivovaru naproti obecnímu úřadu s autenticky dochovanými barokními suterény dokládajícími industriální potenciál sídla ve vazbě na	Informovat v textu pod podmínkami prostorového uspořádání
--	--	--	--	--

			pivovarnickou tradici. Objekt je ve vlastnictví obce, suterény prochází velice hodnotnou revitalizací ve spolupráci s památkovou péčí. Nemůžeme souhlasit s postojem zhotovitele ÚP, že veškeré hodnotné objekty v obci jsou prohlášené KP a historický potenciál místní zástavby je proto zahrnutý ve výčtu památkově chráněných objektů. Ad.5. Obec Nižbor v 19. století definovala zástavba spojená s rozvojem hutí za držení Fürstenberků. Velice hodnotná urbanistická struktura s vysokým historických a architektonickým potenciálem vznikla v okolí náhonu pod zámek v údolí Habrového potoka. V souladu s požadavky vyplývajícími z PÚR má územní plán obce Nižbor ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území včetně urbanistického a architektonického dědictví. Tato zástavba by měla být v ÚP vyznačena jako velice hodnotná s minimálními zásahy do výrazu staveb. Upozornění: ÚP by měl zmínit hodnotu místních archeologických terénů a informovat o povinnosti vlastníků dle § 22 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů oznámit svůj záměr Archeologickému ústavu AV ČR a umožnit jemu nebo oprávněné organizaci provést na dotčeném území záchranný archeologický výzkum.	
--	--	--	---	--

Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů podle zvláštních předpisů uplatněných v rámci veřejného projednání návrhu ÚP Nižbor podle § 52 odst. stavebního zákona:

1. Stanovisko a sdělení dotčených orgánů doručená k veřejnému projednání písemně:

- Obvodní báňský úřad pro území Hlavního města Prahy a kraje Středočeského, č.j. SBS 13136/2022/OBÚ-02/1 ze dne 28.03.2022 – OBÚ nemá námítky
- Sekce nakládání s majetkem Ministerstva obrany, odbor ochrany územních zájmů a státního odborového svazu, č.j. 134591/2022-1322-OÚZ-PHA 22005/2022-1322-34 Ze dne 22.04. 2022 – souhlasí:

Ve veřejném zájmu důrazně žádá o doplnění limitů a zájmů MO ČR do návrhu územně plánovací dokumentace Nižbor, jehož obsah je závazný pro opatření obecné povahy dle stavebního zákona.

Do správního území obce zasahuje vymezené území Ministerstva obrany:

- koridor RR směrů – zájmové území pro nadzemní stavby (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu), které je nutno respektovat podle zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany ČR a zákona č. 127/2005 o elektronických komunikacích. V tomto vymezeném území lze umístit a povolit nadzemní výstavbu nad 30 metrů nad terénem jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) – viz ÚAP – jev 82a. V případě kolize může být výstavba omezena.

Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zpracovat do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany a do grafické části – koordinačního výkresu.

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

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)

Vzhledem k tomu, že tento zájem se dotýká celého správního území, zapracujte do grafické části např. formou následující textové poznámky pod legendu koordinačního výkresu: „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“.

Odůvodnění:

Ministerstvo obrany v souladu se zmocněním v § 6 odst. 1 písmeno h) zákona o zajišťování obrany ČR a zmocněním v § 175 odst. 1 stavebního zákona provedlo po obdržení oznámení pořizovatele územně plánovací dokumentace (dále jen „ÚPD“) vyhodnocení výše uvedeného návrhu z pozice dotčeného orgánu.

Výše uvedená vymezená území Ministerstva obrany tvoří neopomenutelné limity v území nadregionálního významu a jejich respektování a zapracování do ÚPD Nižbor je požadováno ve veřejném zájmu pro zajištění obrany a bezpečnosti státu.

Toto stanovisko Ministerstva obrany je uplatněno v kontinuitě na poskytnuté údaje o území úřadu územního plánování pro zpracování územně analytických podkladů ORP (jevy 082a a 119 dle ÚAP).

Ministerstvo obrany nemá k předloženému návrhu ÚP Nižbor další připomínky za předpokladu zapracování výše uvedeného vymezeného území MO do textové i grafické části v souladu s tímto stanoviskem. Jedná se o provedení úprav části Odůvodnění, které neovlivňují koncepci předložené ÚPD. Veškeré požadavky Ministerstva obrany jsou uplatněny ve veřejném zájmu na zajištění obrany a bezpečnosti státu a jsou deklarací stávajících strategicky důležitých limitů v území, jejichž nerespektování by vedlo k ohrožení funkčnosti speciálních zařízení MO.

- *Návrh ÚP bude doplněn dle požadavku dotčeného orgánu*

- Agentura ochrany přírody a krajiny, CHKO Křivoklátsko, č.j. SR/2022/SC2018-9 ze dne 27.04.2022 – nemá nepříznivý dopad na zájmy ochrany přírody a krajiny v CHKO Křivoklátsko.

- Městský úřad Beroun, odbor životního prostředí, č.j. MBE/20588/2022/ZP-Cir ze dne 02.05.2022 - Stanovisko odboru životního prostředí k upravenému návrhu územního plánu Nižbor:

1) Stanovisko podle č. 201/2012 Sb. o ochraně ovzduší

Příslušným orgánem k vydání stanoviska je Krajský úřad Středočeského kraje, odbor ŽP a zemědělství, Zborovská 11, Praha 5, dle § 11, odst. 2, písm. a) cit. Zákona.

2) Stanovisko podle §48 odst. 2 písm. b) zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších změn a doplňků

Pozemky určené k plnění funkcí lesa nejsou návrhem dotčeny. V lokalitách do 50 m od okraje lesa požadujeme takové případné dělení pozemků, které umožní umístění minimálně stavby hlavní ve vzdálenosti větší, než je průměrná výška přiléhajícího lesního porostu v mytním věku, tj. vzdálenost min. 20 m.

3) Stanovisko podle zákona ČRN č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších změn a doplňků

Příslušným orgánem k vydání stanoviska je dle §17a, písm. a) cit. Zákona Krajský úřad Středočeského kraje, odbor ŽP a zemědělství, Zborovská 11, Praha 5.

4) Stanovisko podle §77 odst. 1 písm. q) zákona ČRN č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších změn a doplňků

Příslušná k vyjádření je Agentura ochrany přírody a krajiny ČR, Regionální pracoviště Střední Čechy, Správa CHKO Křivoklátsko, Zbečno 5.

5) Stanovisko podle §79 odst. 1 písm. k) zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších změn a doplňků

Nemáme námitek.

6) Stanovisko podle §106, odst. 2 zákona č. 254/2001 Sb. o vodách, ve znění pozdějších předpisů

V aktivní zóně záplavového území vodního toku Berounka nebudou umístovány žádné stavby ani terénní úpravy viz § 67 vodního zákona.

Do výkresové části budou zakreslena ochranná pásma vodních zdrojů tak, jak byla stanovena.

Odkaz:

<https://vuv.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=88f5f6d4ec4a4505827e944elafle491>

V ochranných pásmech nebude navržena žádná výstavba.

- *Návrh ÚP bude upraven podle bodu 2) a bodu 6) druhé věty stanoviska dotčeného orgánu. K požadavku DO: „nemístovat žádné stavby v aktivní zóně záplavového území“ by znamenalo, že by pak nešlo umístit ani stavby vodohospodářské, které zákon o vodách v § 67 připouští. Zakázané činnosti v aktivní zóně záplavového území včetně umísťování staveb a terénních úprav již řeší přímo vodní zákon v § 67. Režim v ochranných pásmech vodních zdrojů se bude řídit podmínkami rozhodnutí o jejich vyhlášení.*

Krajský úřad Středočeského kraje, č.j. 038930/2022/KUSK ze dne 28.04.2022 – žádné připomínky/námítky.

Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů podle zvláštních předpisů uplatněných v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu ÚP Nižbor

Stanovisko a sdělení dotčených orgánů doručena k opakovanému veřejnému projednání písemně:

- Městský úřad Beroun, odbor životního prostředí, č.j. MBE/51032/2023/ZP-Cir ze dne 16.08.2023 - Stanovisko odboru životního prostředí k upravenému návrhu územního plánu Nižbor je bez připomínek
- Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Středočeský kraj a hl. m. Praha

Návrh územního plánu byl uveden do souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a s oprávněnými požadavky dotčených orgánů.

II.5.A) VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU PODLE ODSTAVCE 4

Územní plán je zpracován v souladu s požadavky podle odstavce 4 § 53 stavebního zákona

II.5.B) ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí,

Nebylo vyžadováno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj.

Krajský úřad Středočeského kraje neuplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení vlivu na životní prostředí a vyloučil vliv na evropsky významné lokality uvedené v národním seznamu evropsky významných lokalit nebo vyhlášené ptačí oblasti ve smyslu zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.

Z výše uvedených důvodů, s ohledem na ust. § 47 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů, není v územním plánu provedeno vyhodnocení z hlediska vlivů na udržitelný rozvoj území.

II.5.C) STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODST. 5

Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona není vydáno, protože zpracování Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nebylo příslušným úřadem požadováno.

II.5.D) SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 ODST. 5 ZOHLEDNĚNO

s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly

Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona není vydáno, protože zpracování Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nebylo příslušným úřadem požadováno.

II.5.E) KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY

Návrh územního plánu nebyl vypracován ve variantách (v souladu se zadáním). Návrh vychází z koncepce stávajícího územního plánu. Některé plochy, vymezené v původním územním plánu, však nebyly zařazeny nebo byly redukovány s ohledem na zachování postupného, celistvého rozvoje; zamezení „rozvolněné zástavby“. Návrh reflektuje aktuální požadavky na vyvážený rozvoj obce. Přijaté řešení odpovídá průsečíku ekonomických a společensko-

kulturních a enviromentálních nároků na řešené území a jeho přirozený trvale udržitelný rozvoj. Tyto nároky byly navzájem koordinovány a usměrňovány kolektivem autorů tohoto územního plánu a pořizovatelem a dále pak nároky jednotlivých dotčených orgánů státní správy a nadřazené územně plánovací dokumentace.

Zastavitelné plochy navazují na zastavěné území. Z části potvrzují již „rozestavěné“ plochy dříve vymezené v původním územním plánu, tedy jsou vymezeny na zbylých částech těchto ploch, které ještě nejsou součástí zastavěného území.

Pro zastavěné území a zastavitelné plochy územní plán stanovuje regulativy, které umožňují přirozený rozvoj a zároveň chrání charakter obce. V nezastavěném území územní plán navrhuje rozčlenění velkých zemědělských ploch plochami umožňujícími vzrostlou zeleň. Bude tak zlepšena retence území a omezena půdní eroze a vizuální stav krajiny.

Územní plán v prostorovém uspořádání v rámci funkčních využití ploch a v rámci zvláštních regulací podporuje zachování charakteru stávající sídelní struktury obce, a to jak ve stávajícím zastavěném území, tak v nově zastavitelných a přestavbových plochách. Rozvoj je omezen na plochy navazující na stávající zastavěné území s dostupností veřejné vybavenosti a v návaznosti na stávající lokální centra obcí. Zastavitelné plochy v návaznosti na odloučená sídla se nezvětšují oproti stávající územně plánovací dokumentaci. Při rozvoji byly respektovány krajinné limity území.

Navrhovaná míra plošného rozvoje je zredukována, aby odpovídala demografické prognóze. (Ta byla zpracována v rámci doplňujících průzkumů a rozborů k tomuto územnímu plánu v roce 2018 a vychází z dat ČSÚ.) S cílem získat relevantní údaje počtu obyvatel, na které bude možné reagovat rozpracovaným územním plánem, byla zpracována Prognóza vývoje obyvatelstva obce Nižbor na období 2023-2032 v květnu roku 2023 společností TIMIKA, s.r.o.

V chatových oblastech území plán zamezuje výstavbě nových chat a rozšiřování chat stávajících. Nezastavěné pozemky v ploše individuální rekreace lze využívat například jako zahrady.

PLOCHY PŘESTAVBY

P1 – plocha přestavby brownfield poblíž zámku Nižbor

funkční využití: SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ (SV)

orientační výměra lokality: 2,8 ha

V ploše P1 je požadována územní studie a bude stanoveno pořadí změn v území (etapizace E1). Nová zástavba nesmí snižovat dominantní pozici zámku v zástavbě sídla, především v pohledu z protějšího břehu řeky, doporučuje se výstavbu v ploše P1 odsadit od terénní hrany svahu do údolí Berounky. (podmínka ochrany krajinného rázu dle Preventivního hodnocení krajinného rázu CHKO Křivoklátsko).

Pro rozvoj je vždy vhodné upřednostňovat plochy brownfields před expanzí zástavby do krajiny. Vzhledem k tomu, že plocha byla v minulosti zastavěna, její jiné využití, než pro zástavbu by bylo obtížné. Plocha je obklopena zastavěným územím a má dobré předpoklady

pro napojení na dopravní a technickou infrastrukturu. Pro tuto plochu již existuje investorský záměr.

Územní studie je vymezena zejména z hlediska prověření prostorového uspořádání rozvojové plochy s ohledem na charakter zástavby v zastavěném území a z hlediska návaznosti ploch.

P2 – plocha přestavby brownfield autoservisu u příjezdu do Nižboru ze západu

funkční využití: SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ (SV)

orientační výměra lokality: 1,0 ha

Plocha se nachází v 3. zóně CHKO.

Pro rozvoj je vždy vhodné upřednostňovat plochy brownfields před expanzí zástavby do krajiny. Vzhledem k tomu, že plocha byla v minulosti zastavěna, její jiné využití, než pro zástavbu by bylo obtížné. Plocha je obklopena zastavěným územím a má dobré předpoklady pro napojení na dopravní a technickou infrastrukturu.

P3 – plocha přestavby brownfield stavebnin u příjezdu do Nižboru ze západu

funkční využití: SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ (SV)

orientační výměra lokality: 0,5 ha

Plocha je převzata z platného územního plánu.

P4 – plocha přestavby brownfield Konvalinková ulice Nižbor

funkční využití: BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ (BI)

orientační výměra lokality: 1,2 ha

Při výstavbě je nutné respektovat ochranné pásmo lesa. Plocha se nachází v 1. zóně CHKO.

Plocha je převzata z platného územního plánu, oproti původní je zmenšena o již zastavěné pozemky.

P5 – plocha přestavby na trvalé bydlení Žloukovice

funkční využití: SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ (SV)

orientační výměra lokality: 0,4 ha

Vymezením plochy pro SV vznikne kompaktní tvar plochy tohoto funkčního využití. Plocha má stejné podmínky pro napojení na technickou a dopravní infrastrukturu jako stávající plocha SV, která ji ze tří stran obklopuje.

ZASTAVITELNÉ PLOCHY

Z1 – zastavitelná plocha při příjezdu do Nižboru ze západu

funkční využití: SMÍŠENÉ OBYTNÉ – VENKOVSKÉ (SV)

orientační výměra lokality: 4,98 ha

Plocha se nachází v 3. zóně CHKO.

V ploše Z1 je požadováno stanovení pořadí změn v území (etapizace E2).

V ploše je nepřípustné umisťovat jakékoliv protihlukové zdi, bariéry budou řešeny formou zeleně. Nepřípustné jsou dlouhé a vysoké betonové oplocení. Výška oplocení bude max. 150 cm nad nivelitou přilehlého upraveného terénu, zděné neprůhledné oplocení bude mít max. výšku

75cm plot musí být z průhledného materiálu drátěné pletivo, dřevěné plaňky (nevztahuje se na živé ploty).

předpokládaná kapacita lokality: cca 38 RD dle územního rozhodnutí

Lokalita je převzata ze starší územně plánovací dokumentace. Jedná se o jedinou větší rozvojovou plochu v obci, na kterou je vydané rozhodnutí o dělení pozemků a o umístění stavby – komunikace a inženýrské sítě.

Vzhledem k zachování charakteru stávající sídelní struktury obce, jsou stanoveny podmínky, které jsou zásadní pro hmotové a barevné řešení budoucí zástavby.

Jedná se o maximální výšku stavby, která je omezena na maximálně 8 m od nivelity přilehlého terénu. Výška 8 m je dostačující pro rodinný dům, který má dvě obytná nadzemní podlaží nebo jedno podlaží a obytné podkroví. Větší výška je nevyhovující, neboť by zde mohly vznikat 3 podlažní domy, a to územní plán vylučuje. Zároveň je vyloučena výstavba viladomů a dvojdomu z hlediska velkého objemu stavby, která nevyhovuje z hlediska charakteru zástavby v přímém sousedství zámku. Jedná se o pohledově exponovanou část území, v těsné blízkosti památkově chráněného zámku, jehož původ sahá až do doby Přemysla Otakara II. Vzhledem k dálkovým pohledům nesmí budoucí výstavba rodinných domů narušovat památkový horizont. Ani v původní zástavbě obce se takové domy prakticky nenacházejí. Zároveň by tím i neúměrně narostl počet obyvatel, což s odvoláním na demografickou studii by bylo neúnosné z hlediska kapacity veřejné vybavenosti obce. Na základě demografické studie je stanovena i etapizace, neboť veřejné vybavení roste postupně a v současné době je nedostatečné. Vzhledem k tomu, že se lokalita nachází na okraji zastavěného území jsou z hlediska krajinného rázu a propustnosti krajiny vyloučeny dlouhé a vysoké neprůhledné oplocení a betonové zdi, které jsou nevkusné, nepatří do krajiny a odporují charakteru Chráněné oblasti Křivoklátsko.

Z2 – zastavitelná plocha u příjezdu do Nižboru ze západu

funkční využití: SMÍŠENÉ OBYTNÉ – VENKOVSKÉ (SV)

orientační výměra lokality: 0,5 ha

V případě výstavby v ploše Z2 je investor povinen ozelenit západní okraj této plochy, aby se nová zástavba vizuálně neuplatňovala při dálkovém pohledu na Nižbor. (podmínka ochrany krajinného rázu dle Preventivního hodnocení krajinného rázu CHKO Křivoklátsko)

předpokládaná kapacita lokality: cca 5 RD

Plocha je převzata v redukované podobě z platného územního plánu. Plocha je oproti platnému územnímu plánu redukována, kvůli snaze rozvoje obce v prolukách a menších rozvojových plochách, které doplňují kompaktní tvar zastavěného území. Od roku 2003, kdy plocha byla vymezena jako rozvojová lokalita, až do zveřejnění tohoto územního plánu v r. 2021, tedy více než 17 let, nebyly učiněny žádné kroky, které by směřovaly k realizaci záměru. Je napojitelná na dopravní a technickou infrastrukturu.

Z3 – zastavitelná plocha u Habrového Potoka

funkční využití: SMÍŠENÉ OBYTNÉ – VENKOVSKÉ (SV)

orientační výměra lokality: 0,6 ha

předpokládaná kapacita lokality: cca 4 RD

Plocha doplňuje kompaktní tvar zastavěného území. Je napojitelná na dopravní a technickou infrastrukturu.

Z4 – zastavitelná plocha ulice Ke Hřišti
funkční využití: SMÍŠENÉ OBYTNÉ – VENKOVSKÉ (SV)
orientační výměra lokality: 0,3 ha
Plocha se nachází v 3. zóně CHKO.

předpokládaná kapacita lokality: cca 3 RD
 Plocha doplňuje kompaktní tvar zastavěného území. Je napojitelná na dopravní a technickou infrastrukturu.

Z5 – zastavitelná plocha Ovčín
funkční využití: SMÍŠENÉ OBYTNÉ – VENKOVSKÉ (SV)
orientační výměra lokality: 0,9 ha
V ploše je umožněna výstavba nejvýše jednoho rodinného domu.
Plocha se nachází v 3. zóně CHKO.

předpokládaná kapacita lokality: 1 RD
 V ploše je umožněna výstavba nejvýše jednoho rodinného domu.
 Plocha vychází se starší územně plánovací dokumentace.

Z6 – zastavitelná plocha Lísa
funkční využití: SMÍŠENÉ OBYTNÉ – VENKOVSKÉ (SV)
orientační výměra lokality: 0,4 ha
V ploše je umožněna výstavba nejvýše jednoho rodinného domu.
Plocha se nachází v 2. zóně CHKO.

předpokládaná kapacita lokality: 1 RD
 Plocha vychází se starší územně plánovací dokumentace.

Z7 – zastavitelná plocha Žloukovice
funkční využití: SMÍŠENÉ OBYTNÉ – VENKOVSKÉ (SV)
orientační výměra lokality: 0,4 ha

předpokládaná kapacita lokality: cca 2 RD
 Plocha doplňuje kompaktní tvar zastavěného území. Je napojitelná na dopravní a technickou infrastrukturu.

Z8 – zastavitelná plocha Porostlina
funkční využití: SMÍŠENÉ OBYTNÉ – VENKOVSKÉ (SV)
orientační výměra lokality: 0,6 ha
V ploše je umožněna výstavba nejvýše jednoho rodinného domu.
Plocha se nachází v 3. zóně CHKO.

předpokládaná kapacita lokality: 1 RD
 Plocha vychází se starší územně plánovací dokumentace.

*Z9 – zastavitelná plocha na jižním konci Stradonic
funkční využití: SMÍŠENÉ OBYTNÉ – VENKOVSKÉ (SV)
orientační výměra lokality: 0,2 ha
Plocha se nachází v 3. zóně CHKO.*

předpokládaná kapacita lokality: 3 RD
Na plochu je vydané ÚR, majitel zde začíná stavět.

*Z10 – zastavitelná plocha v centru Nižbora
funkční využití: OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ
orientační výměra lokality: 0,7 ha
Dostavba školy V Nižboru bude výhledově potřebná vzhledem k plánované výstavbě a
spádovosti okolních obcí.*

*Z11 – zastavitelná plocha ve Stradonicích
funkční využití: SMÍŠENÉ OBYTNÉ – VENKOVSKÉ (SV)
orientační výměra lokality: 0,4 ha*

Plocha je vymezena jako jedna z mála možných pro rozvoj v místní části Stradonice. Plocha nemá evidované BPEJ.
Kolem hřbitovní zdi bude ponechán nezastavitelný pruh o šíři min. 10 m (budoucí veřejná komunikace 6m a pás zeleně min. 4m) pro potřeby obsluhy hřbitova a údržby hřbitovní zdi.

*Z12 – zastavitelná plocha ve Žloukovicích
funkční využití: SMÍŠENÉ OBYTNÉ – VENKOVSKÉ (SV)
orientační výměra lokality: 0,3 ha*

Plocha vychází se starší územně plánovací dokumentace.

*Z13 – zastavitelná plocha ve Stradonicích
funkční využití: SMÍŠENÉ OBYTNÉ – VENKOVSKÉ (SV)
orientační výměra lokality: 0,6 ha*

Plocha vychází se starší územně plánovací dokumentace.

*Z14 – zastavitelná plocha V Rovínách
funkční využití: SMÍŠENÉ OBYTNÉ – VENKOVSKÉ (SV)
orientační výměra lokality: 0,23 ha
V ploše je umožněna výstavba nejvýše jednoho rodinného domu.
Plocha se nachází v 3. zóně CHKO.*

předpokládaná kapacita lokality: 1 RD
Plocha vychází se starší územně plánovací dokumentace.

II.5.F) VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.

Pro výpočet vhodného nárůstu obce byla použita forma přepočtu dostatku rozvojových ploch na potřebu umístění konkrétního počtu obyvatel. Jako datová základna pro výpočet slouží statistika ČSÚ z let 2002-2016. Horizont návrhu územního plánu je stanoven na 15 let.

Podle prognózy na období 2017-2031 byl předpokládán přírůstek o 205 obyvatel.

Podle nové prognózy na období 2023-2032 bude přírůstek do roku 2032 až 394 obyvatel, dle střední varianty prognózy vývoje obyvatelstva obce Nižbor, vypracované společností TIMIKA, s.r.o. v květnu roku 2023.

Počet obyvatel k 31.12.2021 je 2114.

Celkem navrhovaných parcel pro RD v zastavitelných plochách a plochách přestavby je 114, to činí při počtu 2,7 obyvatele na bytovou jednotku a za předpokladu, že 25 % RD bude se dvěma bytovými jednotkami, 385 osob.

Obec Nižbor má zpracovaný územní plán, který byl korigován celkem čtyřmi změnami. Nový územní plán navazuje na koncepci a směry rozvoje dané stávajícím územním plánem. Oproti stávajícímu územnímu plánu redukuje zastavitelné plochy expandující do krajiny a upřednostňuje vnitřní potřebu a poptávku nových bytů.

Vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch vychází ze stejnojmenné metodiky vydané MMR v roce 2022.

Potřeba bytů i kapacity území jsou uvažovány s návrhovou platností ÚP na 15 let.

Vyhodnocení celkové potřeby nových bytů

Celkovou potřebu nových bytů dále metodika dělí na potřebu vnitřní (danou demografickým vývojem počtu obyvatel a zvyšováním kvality života a potřebu vnější (danou vnější poptávkou po nových bytech)

Vyhodnocení vnitřní potřeby nových bytů

Vyhodnocení vnitřní potřeby nových bytů je složena z vyhodnocení základní vnitřní potřeby a vyhodnocení odpadu bytů.

Vyhodnocení základní vnitřní potřeby nových bytů:

Potřeba bytů daná demografickým složením obyvatel obce Nižbor bude spíše slábnout. V obci žije o 67 obyvatel starších 65 let více, než obyvatel ve věkové kategorii 10-24 let, tudíž se dá dle metodiky předpokládat uvolnění bytů. (počet mladých 10 až 24 let: 336 osob; počet seniorů 65+ let: 403 osob)

Základní vnitřní potřeba bytů: -33,5 bytů

Vyhodnocení odpadu bytu

Konverze bytů na rekreační využití: Mezi roky 2001–2011 v obci Nižbor ubylo neobydlených bytů a ubylo bytů sloužících k rekreaci, to naznačuje opačný trend – konverzi rekreačních objektů na byty trvale obydlené. Ke stejnému trendu dochází i v okolních obcích např. v Chyňavě.

Data do roku 2021 však ukazují, že počet neobydlených bytů za 20 let stoupl (mezi roky 2001–2021).

Byty neobydlené dle SLDB 2001: 152

Byty neobydlené dle SLDB 2021: 221

Za 20 let stoupl počet neobydlených bytů o 69 bytů, tzn. 3 byty/rok. Za předpokladu aktuálního tempa je na příštích 15 let stanovena konverze trvale obydlených bytů na byty pro rekreaci 45 bytů.

Odpad bytů: 45 bytů

Podle statistik demografickou potřebu bytů (-33,5 bytů) zcela neguje odpad bytů, které zůstávají neobydlené (45 bytů), vnitřní potřeba je pak cca **12 bytů**.

Vyhodnocení vnitřní poptávky po nových bytech

Vyhodnocení vnitřní poptávky nových bytů je složena z porovnání struktury bytového fondu a vyhodnocení trendu snižování obsazenosti bytů.

Porovnání struktury bytového fondu

Vnitřní poptávka v území je vzhledem k porovnání struktury bytového fondu v rámci stejné velikostní skupiny obcí naplněna.

Počet obyvatel dle SLDB 2021: 2090

Počet osob v obydlených bytech v rodinných domech: cca 1464

Podíl osob v rodinných domech: **cca 70%**

Srovnání s odpovídající velikostní skupinou obcí:

<i>velikostní skupina obce</i>	<i>počet osob žijících v bytech v rodinných domech (v %)</i>
1 000 – 1 999 obyvatel	82,61
2 000 – 4 999 obyvatel	68,57
5 000 – 9 999 obyvatel	54,25

Podíl osob v rodinných domech v obci Nižbor odpovídá velikostní skupině obcí. Z těchto skutečností vyplývá, že není třeba provádět výpočet vnitřní poptávky po nových bytech vyplývající z nevyhovující struktury bytového fondu. Podíl rodinných a bytových domů – struktura bytového fondu v obci Nižbor vyhovuje.

Vyhodnocení trendu snižování obsazenosti

Vyhodnocení trendu snižování obsazenosti bytů napovídá, že za 15 let, v roce 2039 dojde extrapolací dat z let 2011 až 2021 ke zvýšení obsazenosti bytů z 2,94 na 3,06 os./byt. To je však poměrně nepravděpodobná skutečnost, neboť aktuální růst počtu obyvatel by se dal nazvat krátkodobým trendem a celorepublikový průměr obsazenosti bytů je 2,3 os./byt. Z těchto důvodů je hodnota obsazenosti bytu snížena na **2,7 os./byt.**

Tím dojde v celé obci k potřebě **62 nových bytů.**

Vyhodnocení vnější poptávky po bytech

Dle dosavadního vývoje migrace do obce (465 osob za posledních 15 let, průměrně 31 os./rok) lze předpokládat 465 přistěhovaných osob v návrhovém horizontu, tzn. při obsazenosti bytů 2,7 os./byt **172 bytů.** Tato hodnota je z důvodu politického rozhodnutí, upřednostnit vnitřní potřebu a poptávku, snížena na 50 %.

Z hlediska urbanistického korektivu není obec zařazena do žádné s rozvojových oblastí, i když se nachází ve spádové lokalitě Prahy a v těsné blízkosti rozvojové lokality OB1 a Berouna.

Závěr

Celková potřeba nových bytů je dle metodiky po sečtení všech ukazatelů (vnitřní potřeba – 12 bytů, vnitřní poptávka – 62 bytů a vnější poptávka – 50 % ze 172 bytů) stanovena na **160 nových bytů.** Vzhledem k tomu, že obec Nižbor má již nyní problém s občanskou, vybaveností, územní plán příbytek nových obyvatel podporuje, ale zároveň u větších rozvojových plochách omezuje možnost výstavby etapizací, aby byl nárůst obyvatel pozvolný a obec na přírůst obyvatel mohla reagovat.

Územním plánem jsou navrženy zastavitelné plochy a plochy přestavby s kapacitou cca 114 parcel pro rodinné domy. Za předpokladu, že 25 % rodinných domů bude s dvěma bytovými jednotkami, jsou územním plánem navrženy rozvojové plochy pro cca **143 nových bytů.**

Odchylka potřeby nových bytů (160) a navržených ploch o kapacitě 143 bytů je 17 bytů (cca 10 %). Odchylka je vzhledem ke koncepčnímu charakteru územního plánu a jeho měřítku zpracování akceptovatelná.

Při obsazenosti 2,7os./byt jsou územním plánem navrženy zastavitelné plochy a plochy přestavby pro **386 nových obyvatel**, což odpovídá prognóze vývoje obyvatelstva z května roku 2023 od společnosti TIMIKA, s.r.o. (přírůstek dle střední varianty 394 obyvatel).

Vzhledem k tomu, že se obec Nižbor nachází v přímé blízkosti města Beroun, který je dle ZÚR a PÚR střední centrum významné a zároveň rozvojová oblast dle PÚR, dá se předpokládat rozvoj i v rámci obce Nižbor.

Nový územní plán, oproti platnému územnímu plánu redukuje zastavitelné plochy, které byly v platném územním plánu značně nadhodnocené. Redukuje primárně zastavitelné plochy expandující do krajiny. Ponechána je pouze jedna větší rozvojová plocha, pro kterou je vydané platné rozhodnutí o dělení pozemků a o umístění stavby – komunikace a inženýrské sítě.

Je navržena přiměřená kapacita umožňující rozvoj.

III. TEXTOVÁ ČÁST VYPLÝVAJÍCÍ ZE SPRÁVNÍHO ŘÁDU

III.A) POSTUP POŘÍZENÍ

O pořízení územního plánu (dále jen ÚP) Nižbor rozhodlo zastupitelstvo obce Nižbor svým usnesením č. 5, ze dne 11. 12. 2017. Zastupitelstvo obce zároveň rozhodlo, že určeným zastupitelem pro zpracování a pořízení ÚP je starostka obce Kateřina Zusková. Zastupitelstvo obce Nižbor stejným usnesením schválilo pořizovatelem územního plánu – Městský úřad Beroun, odbor územního plánování a regionálního rozvoje. Žádost o pořízení územního plánu byla doručena pořizovateli dne 31. 01. 2018.

Usnesením č. 2, ze dne 29. 01. 2018 rada obce všemi hlasy schválila výběr zhotovitele – Ing. arch. Ivana Vavříka, který zpracovával předchozí změny ÚP.

Při vypracování návrhu zadání vycházel pořizovatel z územně analytických podkladů ORP Beroun, z požadavků obce, požadavků vlastníků pozemků doporučených obcí a doplňujících průzkumů a rozborů území vyhotovených zpracovatelem územního plánu.

Návrh zadání územního plánu Nižbor byl zpracován ve stanoveném rozsahu přílohy č. 6 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. Městský úřad Beroun - odbor územního plánování a regionálního rozvoje, jako orgán územního plánování dle § 6, odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (dále jen „stavební zákon“) v souladu s ustanovením § 47 odst. 2 stavebního zákona zaslal dne 13. 09. 2018 návrh zadání územního plánu Nižbor jednotlivě dotčeným orgánům, krajskému úřadu, sousedním obcím a oprávněným investorům a zajistil zveřejnění návrhu zadání územního plánu a jeho vystavení k veřejnému nahlédnutí po dobu 30 dnů ode dne (13. 09. 2018) vyvěšení oznámení o jeho projednávání na úřední desce obce Nižbor a úřední desce u pořizovatele. K návrhu zadání bylo uplatněno 13 podání dotčených orgánů, ve kterých vyjádřily své požadavky, krajský úřad uplatnil ve stanovené lhůtě souhrnné vyjádření včetně stanoviska orgánu posuzování vlivů na životní prostředí. Žádná ze sousedních obcí neuplatnila podnět k návrhu zadání. Dále byly uplatněny dvě připomínky oprávněných investorů. Z řad veřejnosti byla uplatněna 1 připomínka k návrhu zadání územního plánu.

Zadání územního plánu Nižbor, upravené dle § 47 odst. 4 stavebního zákona, bylo dne 01. 11. 2018 pořizovatelem předloženo k projednání zastupitelstvu obce Nižbor. Zadání schválilo Zastupitelstvo obce Nižbor svým usnesením č. 6 ze dne 17. 12. 2018.

Zpracovatel byl pořizovatelem požádán o zpracování návrhu ÚP, ze dne 09. 01. 2019.

Zastupitelstvo obce Nižbor svým usnesením č. 3 ze dne 09. 09. 2019 schválilo, že územní plán bude s prvky regulačního plánu. Zpracovateli to bylo sděleno dne 24. 09. 2019.

Společné jednání o návrhu Územního plánu Nižbor se konalo 20. 07. 2021 na Městském úřadě Beroun. K návrhu bylo uplatněno 7 stanovisek dotčených orgánů a 5 připomínek od veřejnosti.

Odbor územního plánování a stavebního řádu KÚSK svým stanoviskem ze dne 07. 12. 2021 pod č. j. 151253/2021/KUSK konstatoval, že neshledal žádné rozpory a lze postupovat v dalším řízení o územním plánu.

Pořizovatel dne 17. 01. 2022 požádal o změnu stanoviska o ochraně ZPF a o lesích. Změna stanoviska od KÚSK byla doručena dne 03. 03. 2022 s kladným výsledkem. Stanovisko o ochraně ZPF bylo souhlasné. Stanovisko o lesích bylo bez připomínek.

Veřejné projednání návrhu územního plánu podle § 52 odst. 1 stavebního zákona s výkladem projektanta, nařídil pořizovatel podle § 22 odst. 1 stavebního zákona na 25. dubna 2022 od 16:30 hodin v zasedací místnosti obecního úřadu Nižbor. Záznam z veřejného projednání je součástí pořizovací dokumentace. Při veřejném projednání návrhu územního plánu byla uplatněna 4 stanoviska dotčených orgánů, 20 podání s námitkami a 1 podání připomínek Obce Nižbor. Obsah námitek byl posouzen pořizovatelem a určeným zastupitelem obce za účasti zpracovatele návrhu a s ohledem na veřejné zájmy byl vypracován návrh na rozhodnutí o námitkách. Současně byly vyhodnoceny i podané připomínky. Návrh na rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek pořizovatel dle § 53 odst. 1) stavebního zákona zaslal dne 3. 1. 2023 dotčeným orgánům a krajskému úřadu. V zákonem stanovené lhůtě zaslala své souhlasné stanovisko Krajská hygienická stanice a Agentura ochrany přírody a krajiny ČR, Správa CHKO Křivoklátsko. O námitkách rozhodlo Zastupitelstvo obce Nižbor dne 1. 3. 2023 a schválilo pokyny pro úpravu návrhu územního plánu. Zpracovatel územního plánu byl dne 7. 3. 2023 požádán o provedení úpravy návrhu. Pořizovatel podle povahy úprav tyto kvalifikoval jako podstatné úpravy, vyžadující opakované veřejné projednání. V souladu s ustanovením § 53 odst. 2 stavebního zákona proto pořizovatel požádal příslušný krajský úřad a orgán ochrany přírody a krajiny o stanovisko k úpravám návrhu územního plánu ve smyslu citovaného ustanovení.

Krajský úřad Středočeského kraje ve svém stanovisku k podstatné úpravě návrhu územního plánu Nižbor č.j. 053635/2023/KUSK ze dne 5.5.2023 uvedl, že jako orgán posuzování vlivů na životní prostředí na základě ust. § 10i odst. 2 zákona, kritérií uvedených v příloze 8 zákona a předloženého upraveného návrhu nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů územního plánu Nižbor na životní prostředí (tzv. SEA). Agentura ochrany přírody a krajiny ČR, jako příslušný orgán ochrany přírody a krajiny, k návrhu územního plánu Nižbor – podstatné úpravy po veřejném projednání vydal stanovisko dne 2.5.2023 pod spis.zn. SR/2022/SC/2018-13, ve kterém vyloučil významný vliv záměru na příznivý stav předmětů ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit a Ptačí oblasti Křivoklátsko.

Opakované veřejné projednání návrhu územního plánu Nižbor v rozsahu úprav návrhu po veřejném projednání bylo oznámeno veřejnou vyhláškou ze dne 28.6.2023 č.j. MBE/50113/2023/UPRR-SvB a proběhlo dne 9.8.2023. K opakovanému veřejnému projednání byly jednotlivě přizvány i dotčené orgány, Obec Nižbor, Krajský úřad Středočeského kraje, sousední obce a oprávnění investoři. S výčtem úprav návrhu územního plánu přítomné seznámil zhotovitel návrhu Ing. arch. Ivan Vavřík, autorizovaný architekt.

Pořizovatel vyhodnotil s určeným zastupitelem – Kateřinou Zuskovou v souladu s § 53 odst. 2 postupem podle § 52 stavebního zákona výsledky opakovaného projednání návrhu územního plánu Nižbor a konstatuje:

Opakované veřejné projednání návrhu územního plánu proběhlo dne 9. srpna 2023 od 16:30 hodin v prostorách zasedací místnosti obecního úřadu v Nižboru. Veřejného projednání se osobně zúčastnil zpracovatel, určený zastupitel, pořizovatel, zástupci dvou sousedních obcí a občané. Přítomní byli seznámeni s dosavadním průběhem pořizování a projednávání. Výklad návrhu územního plánu v souladu s ustanovením § 22 odst. 4 stavebního zákona provedl Ing. arch. Ivan Vavřík – číslo autorizace: ČKA 00113.

Zástupce pořizovatele připomněl přítomným obsah ustanovení § 52 odst. 3 a § 22 odst. 3 stavebního zákona týkající se způsobu, náležitostí a termínu podání námitek a připomínek k upravenému návrhu územního plánu Nižbor, ačkoli upozornění již bylo obsaženo v oznámení o veřejném projednávání návrhu /čj.MBE/50113/2023/ÚPRR-SvB ze dne 28. 6. 2023. Poté zástupce pořizovatele zopakoval, do kdy je nutné podat na MěÚ Beroun své připomínky a námítky a vyzval k jejich doručení.

Záznam o průběhu veřejného projednání je založen ve spisu /čj.MBE/58823/2023/UPRR-SvB ze dne 09. 08. 2023.

Stanoviska k návrhu územního plánu pro opakované veřejné projednání zaslaly tyto dotčené orgány: Městský úřad Beroun, odbor životního prostředí a Státní pozemkový úřad. Podrobněji jsou stanoviska a jejich vyhodnocení uvedeno v bodu II.4.D.

Ve lhůtě stanovené v § 52 odst. 3 stavebního zákona – do 7 dnů ode dne opakovaného veřejného projednání byla uplatněna **4** podání s námitkami k návrhu upraveného územního plánu Nižbor, připomínka nebyla podaná žádná.

2 z podaných námitek se nevztahovaly k projednávaným úpravám návrhu územního plánu po jeho prvním veřejném projednávání. Při opakovaném veřejném projednání se návrh územního plánu projednává dle § 53 odst. 2 stavebního zákona pouze v rozsahu těchto úprav, proto tyto námítky pořizovatel vyhodnotil jako nepřijatelné.

Jedná se o podání **Jaroslava Krejsy**, zastoupeného advokátní kanceláří Ptáčková Šafránková Uhrová, JUDr. Eva Ptáčková, advokátka, IČ: 66229502, se sídlem Trojická 437/20, 128 00 Praha 2. Pan Krejsa trvá na námitkách, které uplatnil po prvním veřejném projednání návrhu ÚP a o kterých Zastupitelstvo obce Nižbor již rozhodlo na svém jednání dne 1. 3. 2023. Jelikož úpravou návrhu územního plánu pro jeho opakované veřejné projednání nedošlo ke změně ve vymezení dotčené plochy, je obsahově stejná námitka pro opakované veřejné projednání irelevantní. Rozhodnutí o námitce pana Krejsy proti návrhu územního plánu po prvním veřejném projednání je součástí odůvodnění návrhu územního plánu pro opakované veřejné projednání, který byl doručen veřejnou vyhláškou čj.MBE/50113/2023/ÚPRR-SvB ze dne 28. 6. 2023. Jednotlivě se v souladu se Správním řádem na uplatněné námítky neodpovídá.

Další nepřijatelnou námitku uplatnila paní **Markéta Poletín**, bytem Blatnická 136/4, 155 21 Praha 5. Požaduje vymezení nové zastavitelné plochy, resp. rozšíření zastavitelné plochy Z6. Plocha Z6 byla vymezena v návrhu územního plánu pro první veřejné projednání. Proti jejímu vymezení nebyla vznesena žádná námitka. Jedná se o nový požadavek, který nesouvisí s předmětem opakovaného projednávání, tedy s úpravami po prvním veřejném projednání

návrhu územního plánu. Námitka je v rozporu s ustanovením § 53 odst. 2 stavebního zákona. Proto ji pořizovatel vyhodnotil jako nepřipustnou.

Obsah relevantních námitek, tedy těch, které se týkaly částí návrhu územního plánu upravených po prvním veřejném projednání, byl posouzen pořizovatelem a určeným zastupitelem obce za účasti zpracovatele návrhu a s ohledem na veřejné zájmy byl vypracován návrh na rozhodnutí o námitkách. Návrh na rozhodnutí o námitkách pořizovatel dle § 53 odst. 1) stavebního zákona zaslal dne 21.12.2023 dotčeným orgánům a krajskému úřadu. V zákonem stanovené lhůtě 30 dnů pořizovatel obdržel 3 stanoviska, a to od Krajské hygienické stanice, Krajského úřadu Středočeského kraje a Odboru životního prostředí Městského úřadu Beroun. Žádný z těchto dotčených orgánů neměl připomínky k návrhu na rozhodnutí o námitkách. Proto mohl být návrh předložen k rozhodnutí zastupitelstvu obce Nižbor.

III.B)1. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH VČETNĚ SAMOSTATNÉHO ODŮVODNĚNÍ UPLATNĚNÝCH PODLE § 52 Odst. 3 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Námitka	Uplatnil:	Dne:	Č.j.
č. 1	Irena Ondráčková, bytem Evropská 1691/35, 160 00 Praha	02.05. 2022	MBE/29661/2022/ÚPRR-KuS

území dotčené námitkou:

pozemky parc. č. 216/44, 216/43, 216/33 v k.ú. Nižbor

text námítky:

Jsem dotčena návrhem územního plánu Nižbor na svých právech nepřiměřeně diskriminována, neboť se pozemky č. parc. 216/44, 216/43, 216/3 v kat. území Nižbor (dále jen dotčené pozemky) mění z funkční plochy zastavitelná území s charakterem obytným na plochy zemědělské.

Odůvodnění námítky:

Dotčené pozemky v platném územním plánu jsou vedeny jako funkční plocha zastavitelné území s charakterem obytným, kde mohlo být vytvořeno cca 20 pozemků ke stavbě rodinných domů. V návrhu územního plánu jsou dotčené pozemky v plném rozsahu změněny na plochu zemědělskou.

Vznáším námitku z pozice vlastníka dotčených pozemků, neboť výše uvedená změna je z mého pohledu nepřiměřeně diskriminační a dochází k omezení mého vlastnického práva.

Platný územní plán počítal s rozsáhlou výstavbou v nově stanovených rozvojových plochách. Nový územní plán řeší zejména snížení výměry rozvojových ploch, které jsou odůvodněny nedostatečnou infrastrukturou obce.

Zcela spatřuji diskriminační jednání a libovůli obce v tom, že dotčené plochy byly vyjmuty ze zastavitelné plochy v plném rozsahu, kdežto plochy dle návrhu územního plánu:

Z2-plocha zastavitelnosti se zmenšila pouze z původní výměry 31 361 m² na 5000 m². Tato změna byla odůvodněna pouze tím, že lokalita je napojitelná na dopravní a technickou infrastrukturu. Vlastníkovi byla ponechána možnost výstavby cca 5 rodinných domů.

ZI- tato plocha je ponechána v plném rozsahu z důvodu vydání územního rozhodnutí.

Dle dostupných informací bylo vlastníkově v roce 2012 vydáno územní rozhodnutí ve věci umístění stavby komunikace a inženýrských sítí a dělení pozemku, kterému byla prodloužena platnost do 17. 10. 2015.

Vlastník pozemku si v roce 2020 zažádal o změnu výše uvedeného územního rozhodnutí k umístění 38 rodinných domů a další nové stavby-pergoly bazény. Správní řízení ve věci změny územního řízení k dnešnímu dni nebylo pravomocně rozhodnuto, neboť Krajský úřad Středočeského kraje ve svém rozhodnutí č.j. 011082/2022/KUSK ze dne 20. 1. 2022 konstatoval, že vlastník ani stavební úřad neprokázali, že územní rozhodnutí z roku 2012 ohledně umístění stavby inženýrských sítí a komunikací je stále platné.

Odůvodnění ponechání této plochy v plném rozsahu z důvodu platného územního rozhodnutí považuji za liché. Z výše uvedeného vyplývá že všem ostatním vlastníkům byli omezeny vlastnická práva přiměřeným způsobem, aby mohlo dojít k přiměřenému rozvoji obce.

Obec musí dodržet při omezení legitimního cílu-omezení zástavby z důvodu nedostatečné infrastruktury, zásady subsidiarity a minimalizace zasáhli obecnou přiměřenost regulace, její vhodnost, potřebnost a zda zásahy jsou provedeny pouze v minimální nezbytné míře a nediskriminačním způsobem.

Nejvyšší správní soud jež konstantě spojuje dodržení zásady subsidiarity a minimalizace s předpokladem kumulativního splnění následujících podmínek:

- a) zásah má ústavně legitimní a o zákonné cíle opřený důvod,
- b) zásah je činěn v nezbytně nutné míře,
- c) zásah je činěn nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli,
- d) zásah je činěn nediskriminačním způsobem
- e) zásah je činěn s vyloučením libovůle

Pokud výše uvedené podmínky nejsou splněny dochází k nepřiměřenému způsobu zasažení do vlastnického práva dle usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu č. j. I Ao 1/2009 - 120 ze dne 21. 7. 2009 a rozsudku Nejvyššího správního soudu č. j. 9 Ao 1/201 I - 192 ze dne 2.10.2013.

Dle výše uvedeného mám zato, že obec v odůvodnění návrhu územního plánu nezmínila kritéria dle kterých postupovala, aby nedošlo k diskriminaci vlastníků, kde došlo ke snížení výměry rozvojových ploch nebo k vypuštění plochy v plném rozsahu. Jelikož každá plocha měla jiné kritérium výběru.

Jelikož mám zpracovanou projektovou dokumentaci, platná stanoviska dotčených orgánů a zahájeno správní řízení ve věci stavby I rodinného domu na dotčených pozemcích, žádám změnu návrhu územního plánu Nižbor, aby dotčené pozemky byly zařazeny do zastavitelné plochy, která bude mít obytný charakter s regulativem možnosti výstavby jednoho rodinného domu, aby nedošlo k nepřiměřenému omezení vlastnického práva diskriminačním způsobem. Dotčené pozemky jsou také napojeny na technickou infrastrukturu obce. Na dotčených pozemcích vede vodovod, plynovod, v přilehlé komunikaci kanalizace, jako rozvojová plocha Z2, které byla vlastnická práva pouze přiměřeně omezena.

Dále doplňuji s obcí je v tuto chvíli projednáváno napojení na místní komunikaci z důvodu stavby rodinného domu, kdy obec dala zamítavé stanovisko z důvodu zatěžování místní komunikace při stavbě I rodinného domu těžkou technikou, která je potřeba ke stavbě rodinného domu. Z tohoto důvodu byla zpracována projektová dokumentace na napojení dotčených pozemků na místní komunikaci, která byla doplněna o čestné prohlášení, že bude místní komunikace využívána pouze na jízdu osobním automobilem a doprava stavebního materiálu bude prováděna jiným způsobem – vrtulníkem, což stavbu nepřiměřeně velmi předraží, ale respektuji stanovisko obce.



Rozhodnutí o námitce:

Námitce se vyhovuje částečně.

Na pozemcích parc.č. 216/44 a parc.č. 216/43 v k.ú. Nižbor bude vymezena zastavitelná plocha bydlení (SV), navazující na zastavěné území v rozsahu odpovídajícímu pro umístění jednoho rodinného domu, zbylá část pozemků bude ponechána v ZPF.

Odůvodnění:

Námitce bylo vyhověno tak, aby vlastníkově pozemků byla umožněna výstavba jednoho rodinného domu, kterou požadoval, přitom aby nedošlo k nadměrnému zásahu do chráněného zemědělského půdního fondu (orná půda).

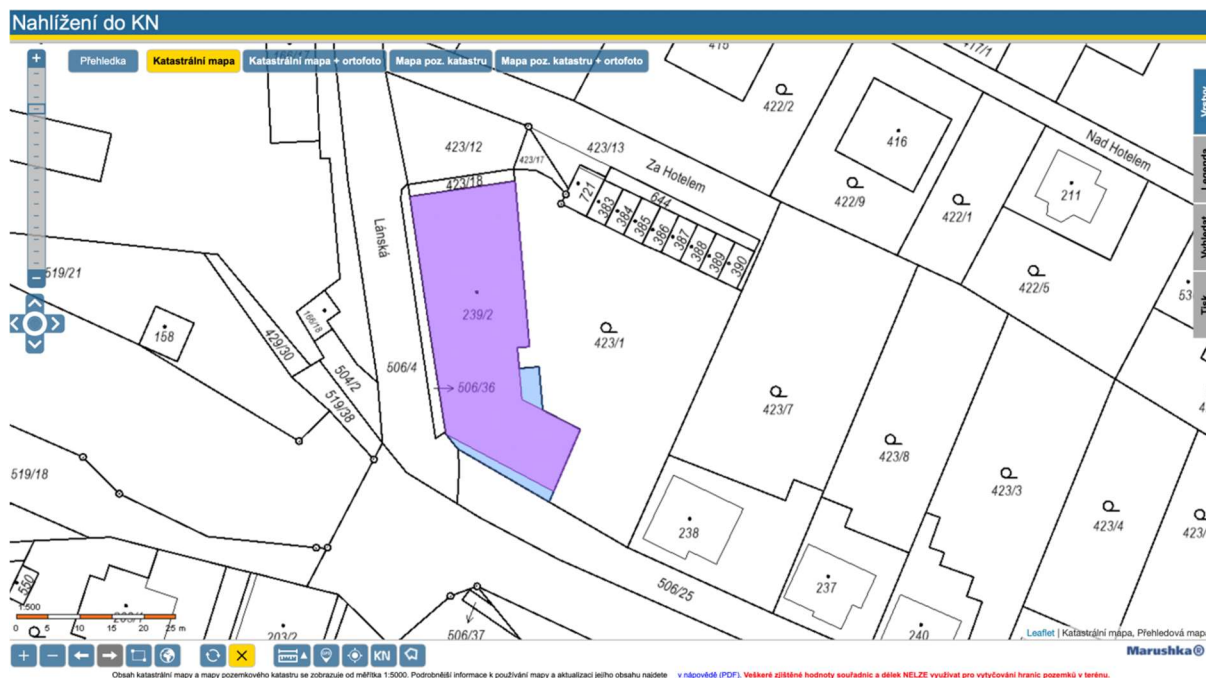
Námitka	Uplatnil:	Dne:	Č.j.
č. 2,3,18	Baxton s.r.o., Plzeňská 378, 267 01 Králov Dvůr, IČO: 28224493, zastoupená panem Zdeňkem Kučerou	02.05. 2022 29.04. 2022 27.04. 2022	MBE/29740/2022/UPRR-KuS MBE/29457/2022/UPRR-KuS MBE/28646/2022/UPRR-KuS

území dotčené námitkou:

pozemky parc. č. 239/2, 423/1 v k.ú. Nižbor

text námítky:

Změna na p.č. 239/2, 423/1 a budova s číslem popisným 206 z bydlení individuálního na bydlení hromadné.



Rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Stavba s číslem popisným 206 na pozemku st. č. 239/2 v k.ú. Nižbor je pro obec Nižbor významným zařízením **občanské vybavenosti** – Hotel Praha a Restaurace Praha, proto bude k tomuto účelu vymezena i v územním plánu. Hromadné bydlení je vymezeno pouze ve stabilizovaných plochách tam, kde k tomuto účelu již slouží. S dalšími novými plochami pro hromadné bydlení územní plán nepočítá, aby nedošlo k navýšení počtu obyvatel neúměrnému k vybavení obce občanskou vybaveností a zatížení systémů technické infrastruktury nad plánovanou mez.

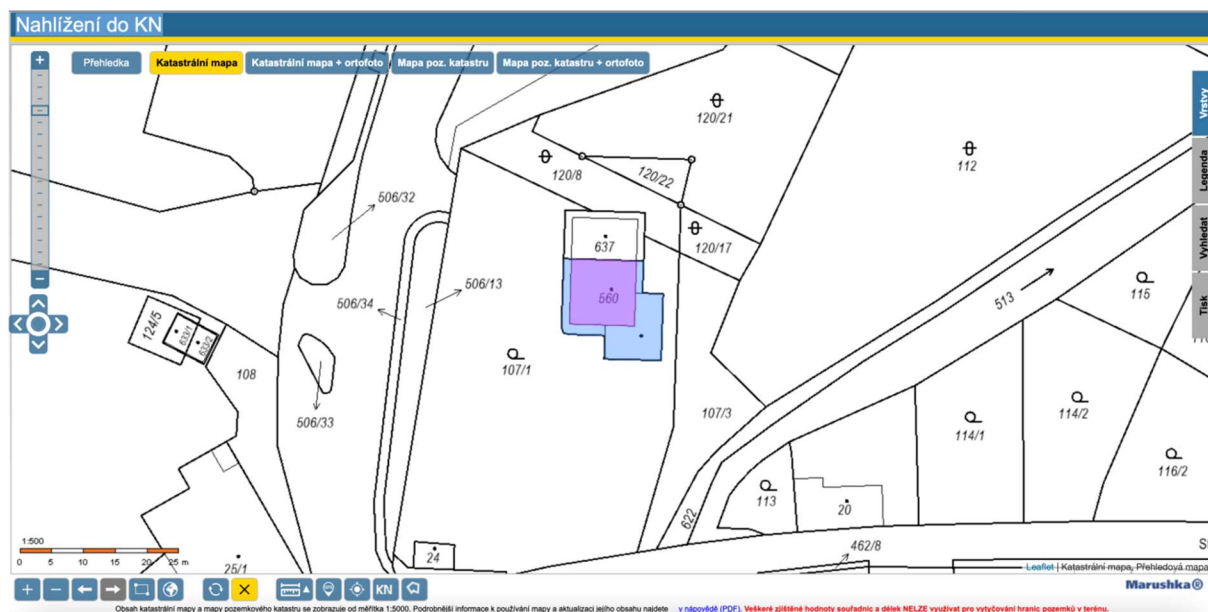
Námitka	Uplatnil:	Dne:	Č.j.
č. 4, 5, 18	Benol s.r.o. Křivoklátská 108, 267 05 - Nižbor IČO: 47551992 zastoupená panem Zdeňkem Kučerou	29.04. 2022 02.05. 2022 27.04. 2022	MBE/29456/2022/UPRR-KuS MBE/29737/2022/UPRR-KuS MBE/28646/2022/UPRR-KuS

území dotčené námitkou:

pozemky parc. č. 107/1, 120/8, 120/22 v k.ú. Nižbor

text námítky:

Změna na p.č. 107/1, 120/8, 120/22 a budova s číslem popisným 108 z veřejného prostranství na plochu pro bydlení hromadné.



Rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Pozemky parc.č. 107/1, 120/8, st.č. 560 a st.č.637 v k.ú. Nižbor jsou v návrhu územního plánu vymezeny jako plocha OK – občanské vybavení komerční a pozemek parc.č. 120/22 jako část plochy Z10 se způsobem využití OV – občanské vybavení veřejné, nikoliv veřejné prostranství, jak je uvedeno v námitce. Plocha Z10 je vymezena např. pro stavbu školy. Jedná se o plochy v historickém centru obce, kde se přirozeně soustřeďují služby pro obyvatelstvo a z urbanistického hlediska je zde bydlení hromadné nevhodné.

Námitka	Uplatnil:	Dne:	Č.j.
č. 6	David Sitte Pod Nádražím 142 267 05 Nižbor	02.05. 2022	MBE/29884/2022/UPRR-KuS

území dotčené námitkou:

pozemky parc. č. 519/36 v k.ú. Nižbor

text námitky:

Znění charakteru hlavního využití ze stávajícího Bydlení hromadné (BH) na Výroba drobná a služby (VD).

Odůvodnění:

Záměr vybudování staveb sloužících pro drobnou a řemeslnou výrobu, služby a kanceláře

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podle § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území se plochy s přihlédnutím k účelu a podrobnosti popisu a zobrazování v územním plánu vymezují zpravidla o rozloze větší než 2000 m². Jedná se o pozemek malé výměry – 370 m², který svojí západní a jižní hranicí sousedí se stabilizovanou plochou BH a logicky ji doplňuje. V plochách BH jsou přípustné drobné formy maloobchodu a služeb v parteru objektů, dále pak prvky občanského vybavení sloužícího pro místní obsluhu. Pro služby a kanceláře tedy lze pozemek využít, i když bude zahrnut v ploše BH.

Námitka	Uplatnil:	Dne:	Č.j.
č. 7, 8	Filip Hrdina K Jezírkám 349 267 05 Nižbor	02.05. 2022 02.05. 2022	MBE/29720/2022/UPRR-KuS MBE/29545/2022/UPRR-KuS

území dotčené námitkou:

plocha Z1 v k.ú. Nižbor

text námítky:

Znění námítky:

Nesouhlasím s plošnou výstavbou v ploše Z1 o celkové předpokládané kapacitě 216 osob a žádám o zařazení v souladu s účelem využívání území do plochy AZ – plochy zemědělské.

Odůvodnění:

1. Vzhledem k umístění navrhované plochy Z1 v CHKO Křivoklátsko nesouhlasím s unifikovanou výstavbou, která jednoznačně a významně změní ráz a charakter rozsáhlé plochy, viditelné z mnoha okolních míst včetně chráněné kulturní památky keltského Oppida Stradonice. V případě, že dojde k avizované přeměně CHKO Křivoklátsko na Národní park, bude se jednat o satelitní výstavbu v těsné blízkosti NP.
2. Plánovaná satelitní výstavba nesplňuje požadavky na moderní výstavbu, kdy nové rodinné domy mohou zabírat pouze 20 % plochy parcely, s dostatkem soukromí majitele domu a sousedů.
3. Navrhovaná betonová zeď kromě vizuálního znehodnocení krajiny zcela uzavře oblast a ta se také stane neprostupnou pro drobné živočichy, obojživelníky a hmyz.
4. Navrhovaná výstavba zatíží krajinu a okolní přírodu nežádoucím světelným smogem z pouličního osvětlení.
5. Navrhovaná plocha Z1 je pro pěší velmi obtížně dostupná, v ulici Křivoklátská jsou úzké chodníky nebo zcela chybí, pěšina k zámku je neschůdná pro osoby s pohybovým omezením, nelze po ní chodit za mokra či v zimě, cesta s kočárkem či malými dětmi je prakticky nemožná jak po silnici, tak po pěšině.
6. S obtížnou dostupností místa pro pěší lze předpokládat výrazné zvýšení automobilové dopravy v Nižboru, enormně se zvýší hluk a zhorší se kvalita vzduchu.

7. V obci Nižbor (podobně jako na celém území České republiky) je dlouhodobě problém s nedostatkem vody, v posledních letech byli obyvatelé Nižbora opakovaně vyzváni k šetření s vodou vč. zákazu zalévání a napouštění bazénů a nádrží. Otázkou je, zda je obec schopná zajistit dostatek vody pro předpokládaný počet nových obyvatel bez dopadu na stávající odběratele.

8. Berounsko je v mnoha ohledech na hranici kapacity ve školství, lékařské péči, službách a místních úřadech. Kapacita školky a školy v Nižboru je nyní naplněna a není plán na její navýšení. V roce 2021 byla zcela naplněna kapacita 2. stupně všech ZŠ v Berouně, kam přecházejí také děti z 1. stupně ZŠ Nižbor a je problém děti do škol umístit. Vzhledem k předpokládanému navýšení počtu obyvatel lze také předpokládat další tlak na již tak omezené možnosti přijímání žáků do škol v Berouně.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Ad 1) Dotčený orgán, hájící zájmy ochrany přírody a krajiny, nevyslovil žádné negativní připomínky k zástavbě plochy Z1, zástavbu plochy je proto možné považovat za vyhovující.

Ad 2) Velikost pozemků a procento jejich zastavění je nastaveno tak, aby vyhovovalo požadavkům jak na dostatečné soukromí na pozemcích rodinných domů, tak na efektivní využití zastavitelné plochy a je obvyklé pro obdobné plochy venkovského osídlení.

Ad 3) Technické provedení staveb je podrobností, kterou nemůže specifikovat územní plán.

Ad 4) V zastavitelné ploše a po jejím zastavění je veřejné osvětlení požadovanou součástí technické vybavenosti. Vymezení zastavitelné plochy s touto vybaveností počítá a je její součástí. Proto při vymezování zastavitelných ploch jsou zvažovány všechny souvislosti s osídlením. Dotčené orgány, které hájí veřejné zájmy, včetně ochrany přírody a krajiny, s vymezením této zastavitelné plochy vyslovily souhlas.

Ad 5) Plocha Z1 je stejně obtížně dostupná jako všechny již zastavěné plochy v této lokalitě. Předpokládá se obsluha silniční dopravou, v budoucnu i hromadnou dopravou.

Ad 6) Námitka není podložena žádnými relevantními důkazy. Zpracovatel územního plánu (autorizovaný architekt a jeho odborný kolektiv) při vymezení této plochy zvážil všechny související okolnosti a plochu vymezil. Při současném trendu zavedení elektromobility v celé EU zvýšení hluku ani zhoršení kvality vzduchu není na místě.

Ad 7) Zpracovatel územního plánu (autorizovaný architekt a jeho odborný kolektiv) při vymezení této plochy zvážil všechny související okolnosti a plochu vymezil. Pokud by situace v zásobování vodou v obci byla nedostatečná pro novou lokalitu a nebylo zajištěno zásobování vodou z vlastních zdrojů podzemní pitné vody, výstavba na ploše Z1 by pak nebyla povolena.

Ad 8) Všechny okolnosti kapacity veřejného vybavení pro obyvatele obce byly jak zpracovatelem územního plánu, tak samosprávou obce vzaty v úvahu. I proto bude navržena etapizace výstavby v lokalitě Z1 tak, aby nárůst obyvatel byl postupný a odpovídal kapacitě veřejného vybavení.

Námítka	Uplatnil:	Dne:	Č.j.
č. 9	Mgr. Daniela Nacházellová, Zimní 258, Lešany, 277 51 Nelahozeves V zastoupení: Ing. Bc. Aleš Zvěřina, Jednatel spol. Inveko 4U, s.r.o.	02.05. 2022	MBE/29912/2022/UPRR-KuS

území dotčené námitkou:

pozemky parc. č. 90/5, 90/6 v k.ú. Stradonice

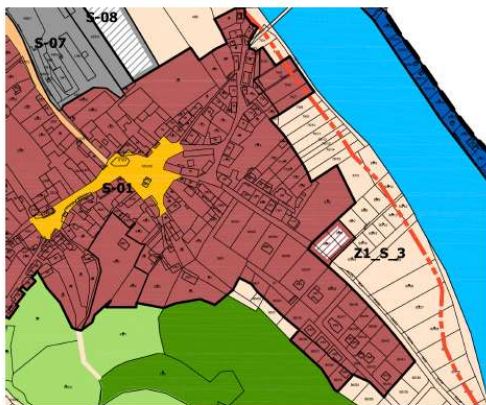
text námítky:

Věc: Podání námitek proti návrhu územního plánu podle §5 odst. 2 stavebního zákona na základě veřejné vyhlášky č.j. MBE/16717/2022/UPRR-KuS, spis. zn.: 2398/2018/ÚPRR/53

Dne 25.4.2022 byl projednán na veřejném projednání upravený a posouzený návrh územního plánu obce Nižbor. Jako zástupce oprávněného vlastníka pozemku p.č. 90/5 v k.ú. Stradonice u Nižboru výměře 600 m², druh pozemku zahrada a pozemku p.č. 90/6 v k.ú. Stradonice u Nižboru výměře 600 m², druh pozemku zahrada (dále jen "pozemky") podávám v souladu s ustanovením §52 odst. 2 a 3 stavebního zákona námítky: Stávající a platná verze územního plánu obce Nižbor výše uvedené pozemky v celé jejich výměře zařazuje do zastavitelné plochy všeobecně obytné S-04, změna plochy Z1_S_3 s uvedením, že na ploše všeobecně obytné je přípustná a obvyklá obytná činnost: "...*jimiž se rozumí rodinné domy a další stavby pro bydlení venkovského charakteru...*" S těmito funkčními parametry byl pozemek za příslušnou cenu zakoupen s logickým předpokladem výstavby rodinných domů. V novém návrhu územního plánu, který byl veřejně projednán dne 25.04.2022 jsou však předmětné pozemky zařazeny do ploch zeleně a sadů (ZZ). To zcela vylučuje využití cca 1 200 m² výměr pozemků v souladu s původním záměrem, tj. výstavby rodinných domků. Tato změna byla provedena bez závažného důvodu s výrazným zásahem do vlastnických práv, jakým redukce zastavitelných ploch, případně jejich velikosti je.



Obr. 1) Parcely p.č. 90/5 a p.č. 90/6 v k.ú. Stradonice u Nižboru - snímek z KN



Obr. 2) Platný územní plán, vyobrazení původního rozsahu zastavitelnosti



Obr. 3) Návrh územního plánu, nově zařazeno do ploch zeleně a sadů (ZZ), vyobrazení hranice zastavitelnosti

Např. podle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 29.1.2020 č.j. 9 As 171/2018-50 je dovozeno následující: "Při jejich posouzení (redukci zastavitelných ploch) je třeba vycházet z toho, že územní plánování je dlouhodobým procesem, který by měl probíhat kontinuálně, tj. nově přijímaná dokumentace by měla navazovat na tu stávající...Dotčené osoby nicméně musí mít možnost spolehnout se na určitou stálost územně plánovací dokumentace, resp. kontinuitu jejího vývoje, protože jedině tak ji mohou přizpůsobit své záměry. Je tedy spíše nežádoucí, aby jednou projednané a schválené záměry byly opakovaně znovu posuzovány, přehodnocovány a měněny. Dochází tím k zásahu do legitimního očekávání dotčených osob a k neefektivnímu vynakládání veřejných prostředků...Má-li dojít ke změně funkčního určení ploch, pak musí být podložena dostatečně závažnými důvody, opírající se buď o relevantní změnu okolností, nebo o to, že původní řešení je věcně nesprávné a vede k závažné kolizi s veřejným zájmem." Jedním z cílů územního plánování je mimo jiné zachovávat kontinuitu územně plánovacího procesu a pořizovatel ÚP dostatečně nevysvětlil své důvody k odejmutí parcel ze zastavené plochy, což zasahuje hrubým způsobem do vlastnických práv předkladatele. V této souvislosti odkazujeme na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 27. září 2005, sp. zn. č.j. 1 Ao 1/2005 - 98, kde se mimo jiné konstatuje: "...zda cíle (územního plánování) nelze lépe dosáhnout jiným legislativním prostředkem (kritérium potřebnosti), zda opatření obecné povahy omezuje své adresáty co nejméně (kritérium minimalizace zásahů); v neposlední řadě soud také zkoumá, zda je následek napadeného opatření obecné povahy úměrný sledovanému cíli (kritérium proporcionality v užším slova smyslu). Předkladatel námitky požaduje, aby se pořizovatel územního plánu řídil zásadou kontinuity územního rozvoje a zařadil pozemky p.č. 90/5 a 90/6 v k.ú. Stradonice u Nižboru o celkové výměře 1 200 m² do zastavitelné plochy s funkčním využitím SV (smíšené obytné venkovské) tedy tak, jak je uvedeno v platném územním plánu. Dále předkladatel námitky konstatuje, že v současné době disponuje projektovou dokumentací RD, kterou plánuje navrhnout na parcele p.č. 90/5 a 90/6 v k.ú.

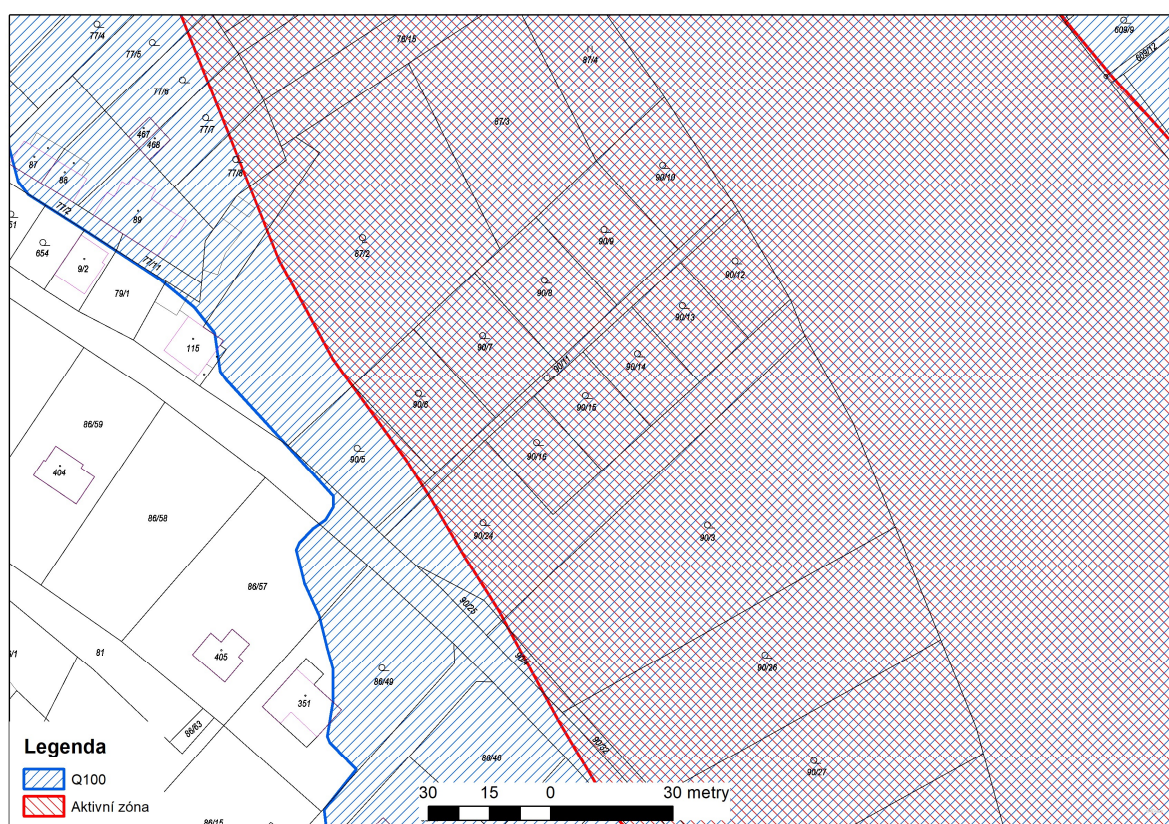
Stradonice u Nižboru výstavbu RD a již podniká kroky k získání souhlasných stanovisek dotčených orgánů státní správy a správců inženýrských sítí.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Pozemky parc. č. 90/5, 90/6 v k.ú. Stradonice byly do zastavitelné plochy zahrnuty změnou č. 1 územního plánu obce Nižbor, která nabyla účinnosti 1.1.2010. Uvedené pozemky nebyly dosud pro výstavbu využity. S účinností dnem 7.12.2012 bylo Krajským úřadem Středočeského kraje aktualizováno záplavové území včetně aktivní zóny záplavového území řeky Berounky. Z mapových podkladů k veřejné vyhlášce čj. 165380/2012/KUSK/OŽP-Bab ze dne 22.11.2012 je zřejmé, že oba dotčené pozemky parc. č. 90/5, 90/6 v k.ú. Stradonice jsou v záplavovém území Q100, celý pozemek parc.č. 90/6 a část pozemku parc.č. 90/5 je v aktivní zóně záplavového území. (viz. Mapa)



Stavby pro bydlení v aktivní zóně záplavového území zakazuje zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), konkrétně v § 67.

Z uvedených důvodů nebyla zastavitelná plocha na dotčených pozemcích v novém územním plánu Nižbora vymezena. Odůvodnění se opírá o aktuální znění Politiky územního rozvoje České republiky (čl. č. 26 : „Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umisťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod.) Vymezení ploch pro bydlení v záplavovém území a zejména v jeho aktivní zóně proto nelze odůvodnit.

Ustanovení § 102 zákona č. 183/2006 Sb. v platném znění ospravedlňuje zrušení zastavitelných ploch bez náhrady v případech, kdy tyto nebyly k zástavbě využity po uplynutí 5 let od nabytí účinnosti územního plánu nebo jeho změny.

Námitka	Uplatnil:	Dne:	Č.j.
č. 10	Ing. Petr Tkadlec Stradonice 5 267 05 Nižbor	02.05. 2022	MBE/29564/2022/UPRR-KuS

území dotčené námitkou:

pozemky parc. č. 268, 267/1, 267/2, 267/4 v k.ú. Stradonice

text námítky:

Žádám o opětovné zařazení uvedených pozemků do obecně zastavitelné oblasti, jak již v minulosti v územní na plánu obce bylo.

Odůvodnění uplatněné námítky:

Dnes jsem jediným vlastníkem tohoto trvalého travního porostu. A rád bych v budoucnu využil tento pozemek pro stavbu dvou až 3 rodinných domů pro rodinu.

Vyjmutí z intravilánu obce a zařazení bez jakýchkoli logických důvodů do ochranného pásma keltského opida, mě jako vlastníka poškodilo.

Toto rozhodnutí nemělo logický základ. Dotčené úřady podlehl v minulosti připomínkám blízkých vlastníků nemovitostí (sousedící komunikaci vlastní obec – nešlo tedy o námitky), kteří tzv. "nechtějí být rušení dalšími možnými sousedy a možnou výstavbou", což byla skutečná pohnutka těchto stížností.

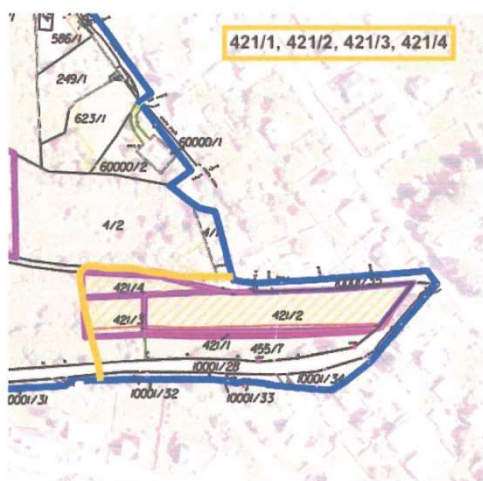
Rozhodně těmto lidem neleželo a neleží na srdci ochrana keltského opida. Této argumentaci bohužel podlehl jak krajský úřad, tak dotčené ministerstvo. Pokud se ale podíváme na vzdálenosti hranice dotčených pozemků od původního opevnění keltského opida, tak to postrádá logický argument a opticky vůbec nezapadá do stávající výstavby.

Původní hranice ochranného pásma z 50tých či 60tých let kopírovala existující hranici výstavby a pozemků zahrad.

Je zajímavé, že nejvíce vadí rozvoj ve výstavbě obce přistěhovalcům. Také místní, co už na zelené louce postavili, se to najednou také dotýká a stávají se z nich "velcí ochranáři" a odpůrci rozvoje obce.

Také je zajímavé, že v bezprostřední blízkosti valů původního opida, která se dá počítat na maximálně dvě desítky metrů úřady povolil stavbu, která ani vzhledem nezapadá do místního koloritu staveb. Odpověď je jednoduchá, asi tam už dávno minulosti byla oplocená zahrada – tak proč ne.

Dále je zajímavé, že nikomu nevadí výstavba vodovodu, který vede také "chráněným" územím a ke kterému jsem dal předběžný souhlas, protože vede po hranici dotčených pozemků.



Rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Dotčené pozemky nejsou a nikdy nebyly v intravilánu obce, proto ani nemohly být z intravilánu vyjmuty. Jsou však uvnitř hranic nemovité kulturní památky. Keltské oppidum „Hradiště“ je kulturní památkou chráněnou od roku 1958 (**oppidum Hradiště – Památkový Katalog** (pamatkovykatalog.cz), do státního seznamu kulturních památek byla zapsána ke dni 31. 12. 1965, číslo ÚSKP 23279/2-438. Zákres kulturní památky do mapy lze dohledat v informačním systému Národního památkového ústavu. Územní plán hranice kulturní památky neurčuje, ale musí je respektovat nejen jako limit v území, musí respektovat jejich ochranu danou zákonem č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči v platném znění, proto na dotčených pozemcích nelze vymezit zastavitelnou plochu.

Územní plán obce Nižbor byl schválen 22.12.2003, tomu však předcházela řada kroků jeho přípravy. V souvislosti s jednotlivými fázemi pořizování se návrh územního plánu obce vyvíjel a měnil. Z dostupných dokumentací úřadu územního plánování a obce Nižbor vyplývá, že dotčené pozemky v územním plánu obce Nižbor neměly být vymezeny jako zastavitelná plocha. Přesto nedopatřením zhotovitele v grafické části výsledného vyhotovení územního plánu obce byly vyznačeny jako zastavitelná plocha, což ale neodpovídalo popisu v části textové. Tyto rozpory v konečném vyhotovení územního plánu obce Nižbor byly na základě upozornění Krajského úřadu Středočeského kraje odstraněny ke dni 25.6.2009. Textová i grafická část územního plánu obce je v souladu s tím, jak byl v konceptu projednán, i se souborným stanoviskem, schváleným zastupitelstvem obce 24.6.2002.

Námitka	Uplatnil:	Dne:	Č.j.
č. 11, 12	REALOGY a.s. , IČO 023 91 031 se sídlem Vojtova 2123/23, 143 00 Praha 4 – Modřany zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, sp.zn. B 19492 zastoupen Ing. Jiřím Klímou členem představenstva	02.05. 2022 02.05. 2022	MBE/29547/2022/UPRR-KuS MBE/29569/2022/UPRR-KuS

území dotčené námitkou:

parc.č. st. 342, parc.č. st. 343, parc.č. 126/2, parc.č. 216/25, parc.č. 216/28 a parc.č. 495/3

sousedící s pozemky podatele parc.č. 210/3 a parc.č. 210/4, LV 713 vše k.ú. Nižbor

text námítky:**II. obsah a odůvodnění námitek**

Ačkoli návrh územního plánu počítá toliko s jedinou „velkou plochou rozvoje Z1“, plocha přestavby je P3 je dle územního plánu označena jako plocha přestavby s plánovanou výstavbou charakteru SV. Zvažovaná velkokapacitní bytová výstavba v území (viz Objemová studie vyhotovená k objednávce společnosti FB DAVID & DAVID, spol. s r.o. a datovaná 3. 12. 2019) v návaznosti na zámecký areál v sousedství Fürstenberské hrobky představuje bez odůvodnění významný zásah do pohledových os na zámek vystupující z jinak homogenní zástavby venkovského charakteru v obci (srov. Základní koncepce rozvoje území obce na str. 1 návrhu územního plánu: „Cílem je zachovat charakter stávající sídelní struktury obce“). Podatel se tak připojuje ke stanovisku úseku památkové péče Městského úřadu Beroun v tom smyslu, že umístění bytových domů v těsné blízkosti přízemních budov zámeckého horního nádvoří a bezprostředně vedle pietního místa hrobky Fürstenberků je krajně necitlivé a nevychází z principu zachování historických urbanisticko-prostorových vazeb v území v rozporu s principy PÚR. Tím je současně založena zjevná nerovnoprávnost mezi vlastníkem plochy P3 a vlastníky dalších rozvojových ploch v obci. Shora odkazována objemová studie, resp. charakter výstavby ve studii navržený, nadto fakticky vylučuje v řešeném území koexistenci trvalého bydlení a podnikání, která je přitom označena jako jedna z priorit návrhu územního plánu (srov. str. 3 návrhu textové části územního plánu).

Přestože textová část návrhu územního plánu odkazuje na str. 78 na existenci územní studie zpracované vlastníkem pozemků v dané ploše, tato územní studie není jakkoli konkretizována, a přestože podatel námitek o zpřístupnění této studie opakovaně žádal, bez formálního odůvodnění mu nebyl její text příslušnými orgán poskytnut a podateli není současně známo, že by existovala závazná stanoviska nezbytná k vydání takového rozhodnutí, resp. studie. Tato obecným způsobem zmiňovaná územní studie se rovněž žádným způsobem neodráží ve zbývající části územního plánu! Podatel tak má za to, že územní plán je v daném rozsahu zatížen vadou nepřezkoumatelnosti pro nedostatek důvodů.

Podatel zdůrazňuje, že výstavba odpovídající navrženému využití plochy P3 (areálu) si vyžádá významné navýšení dopravního ruchu v území, přičemž již stávající napojení areálu (bez jej podmiňujícího nárůstu dopravní kapacity) představuje hraniční zátěž pro bezpečnost dopravní komunikace v silničním úseku, který je (do značné míry v kontrastu s názorem pořizovatele územního plánu uvedeným na str. 7 návrhu textové části územního plánu, nadto v rozporu s níže odkazovaným explicitním hodnocením problematické obslužnosti obce) nutno hodnotit jako úsek častých dopravních nehod a je charakteristický častým výskytem chodců, aniž by pro to existoval podmínky v podobě existence přiměřené dopravní infrastruktury, konkrétně chodníků, kruhový objezd, řešení dopravy v klidu atp. To vše s významným a bezprostředním negativním dopadem na vlastníky staveb s areálem sousedících (nikoli výlučně mezujících), popř. vlastníků, kteří pro přístup ke svým pozemkům využívají dotčenou (s areálem sousedící) dopravní komunikaci. V této souvislosti je třeba zdůraznit, že zatímco konkrétně plocha Z1 ve vlastnictví podatele je již jako rozvojové území určené k bytové výstavbě zohledněna ve stávajícím územním plánu a řešení komunikační potřeby danou plochou je vyřešena vydaným územním rozhodnutím Městského úřadu Beroun, odboru výstavby č.j. MBE 53064/2011/VÝST-S (sp.zn. 1897/2011/VÝST) ze dne 4. 1. 2012, v právní moci ode dne 6. 2. 2012, jehož platnost byla prodloužena rozhodnutím téhož úřadu č.j. MBE/60294/2013/VÝST-S (sp.zn. 9628/2013/VÝST) ze dne 17. 10. 2013, v právní moci ode dne 12. 11. 2013, plocha P3 má být územním plánem k bytové výstavbě určena nově, tzn. územní plán musí k provedení takovéto změny a zhodnocení plochy P3 ve prospěch jejího majitele stanovit podmínky a limity, které by kompenzovaly negativní vlivy této nové výstavby na území obce a její občany, aniž by se jednalo o podmínky a limity nelegální či nelegitimní. Podatel tak konstatuje zjevný rozpor s kogentním ust. § 18 stavebního zákona za situace, kdy sám návrh územního plánu (srov. str. 3 a 4 jeho textové části) hodnotí již stávající dopravní obslužnost obce jako problematickou.

Podatel připomínám že dle územního plánu z roku 2003 bylo dané území kvalifikováno jako nezastavitelné území veřejné zeleně a hřbitovů. Ponechání daného areálu v ploše nezastavitelné (ZS, popř. ZZ), které podatel tímto navrhuje, za účelem rekultivace daného areálu trpícího historickými ekologickými zátěžemi ve formě ropných produktů a jejich reziduí souvisejících s existencí a provozem historické kotelny v areálu stojící, a to rozšířením sousedního parku (v souladu s deklarovaným

záměrem zvelebování přírodního prostředí uvnitř i na okraji zástavby; srov. str. 10 návrhu textové části územního plánu). Současně by tím bylo řešeno nakládání s dešťovými vodami v ploše P3, která je s ohledem na výškopis plochy a hydrogeologické podmínky v území, jakož i shora odkazované ekologické zátěže představuje mimořádně problematickou a podstatnou otázku, přičemž je bezpochyby nežádoucí, aby docházelo např. k odvodu srážkových vod do obecní kanalizace, jejich odtékání na sousední pozemní komunikaci atp. Současné znění územního plánu přitom žádným způsobem nakládání s dešťovými vodami v dané ploše neřeší. V krajním případě by pak dle názoru podatele bylo možno zachovat stávající určení plochy zastavitelného území veřejné vybavenosti (Z1_N_2 dle aktuálního znění územního plánu), které podatel navrhuje in eventum. S ohledem na stávající status quo by se takovéto určení plochy nejevilo jako nedovolený zásah do vlastnického práva vlastníka daného areálu a navíc by bylo s ohledem na okolní plochy bytové zástavby více než logické a urbanisticky vhodné.

Stejně tak není mezi vlastníkem plochy P3 a obcí uzavřena jakákoli plánovací nebo jiná obdobná smlouva. Pokud by daná plocha měla umožňovat jakoukoli budoucí zástavbu, navrhuje vedle toho podatel, aby tato byla podmíněna zpracováním řádné územní studie v souladu s požadavkem stanoveným na str. 61 textové části návrhu územního plánu.

Podatel uzavírá, že s ohledem na mimořádně benevolentní podmínky v zástavbě plochy P3 v kontextu dalších zastavitelných území obce (viz výše) se nabízí úvaha o možném klientelistickém vztahu mezi vlastníkem plochy P3 a obcí. Situace je dále komplikována současnou existencí staveb, které v areálu stojí, aniž by byly zapsány v katastru nemovitostí, a jedná se tak s vysokou měrou pravděpodobnosti o stavby nepovolené, popř. stavby dočasné, které nebyly v příslušné lhůtě odstraněny.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Plocha P3 je v návrhu územního plánu vymezena ke změně stávající zástavby (veřejné vybavení – stavebniny) na zástavbu smíšenou obytnou venkovskou, pro kterou jsou zpřísněny podmínky prostorového uspořádání. V ploše P3 je zpřísněn výškový regulativ na maximálně 1NP + obytné podkroví a to bez zásahu do pohledových os na zámek, na rozdíl od plochy Z1, kde jsou přípustná 2 nadzemní podlaží. Navíc je pro plochu P3 stanovena podmínka vytvořit zelený pruh k vizuálnímu odclonění areálu hrobky Fürstenberků a minimální podíl nezpevněných vegetačních ploch 60 % z celkové plochy parcely. Žádná územní studie pro plochu P3 není zanesena v registru Evidence územně plánovací činnosti ČR. Pokud má potencionální investor v ploše P3 zpracovanou nějakou přípravnou dokumentaci, není tedy pro zpracování územního plánu určující. Dopravní zatížení již zastavěné lokality změnou druhu zástavby z veřejného vybavení na plochu smíšenou obytnou lze považovat za obdobné, ne-li nižší. Současná doprava v ploše P3 představuje zejména dennodenní dopravu i těžkými nákladními auty do a ze stavebnin, doprava v ploše bydlení takovou zátěž nepředstavuje. Pro technické řešení staveb včetně nakládání s dešťovými vodami platí vyhláška Ministerstva pro místní rozvoj č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, tyto podrobnosti nejsou náplní územního plánu. Vzhledem k přísnějším podmínkám stanoveným pro využití plochy P3 je domněnka o klientelistickém vztahu mezi vlastníkem plochy P3 a obcí vyvrácena. Řešit validitu existujících staveb není v náplni územního plánu.

Námítka	Uplatnil:	Dne:	Č.j.
č. 13	REALOGY a.s. , IČO 023 91 031 se sídlem Vojtova 2123/23, 143 00 Praha 4 – Modřany	02.05. 2022	MBE/29562/2022/UPRR-KuS

	zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, sp.zn. B 19492 zastoupen Ing. Jiřím Klímou členem představenstva		
--	---	--	--

území dotčené námitkou:

parc.č. 210/3 (dále jen „**Pozemek 1**“), parc.č. 210/4 (dále jen „**Pozemek 2**“) LV 713 k.ú. Nižbor

text námítky:**Námítka 1:**

Součástí projednávaného návrhu územního plánu je posun hranice mezi plochami K1 a Z1 (v aktuálním územním plánu plochami N-10 a Z1_N_9, dříve N-17) oproti hranicím pozemků parc.č. 210/4 a 210/3 tak, jak jsou zapsány v katastru nemovitostí, pravděpodobně tedy administrativní chybou vzniklou při přípravě nového územního plánu. Posun hranic těchto ploch tak představuje významný zásah do zastavitelnosti plochy Z1 (v aktuálním územním plánu plocha Z1_N_9), jehož bezprostředním důsledkem je omezení využitelnosti (zastavitelnosti) pozemku parc.č. 210/3 v rozporu s vydaným územním rozhodnutím Městského úřadu Beroun, odboru výstavby č.j. MBE 53064/2011/VÝST-S (sp.zn. 1897/2011/VÝST) ze dne 4. 1. 2012, v právní moci ode dne 6. 2. 2012, jehož platnost byla prodloužena rozhodnutím téhož úřadu č.j. MBE/60294/2013/VÝST-S (sp.zn. 9628/2013/VÝST) ze dne 17. 10. 2013, v právní moci ode dne 12. 11. 2013, na dobu do 12. 11. 2015. Dne 30. 10. 2015 byla v souladu se shora odkazovaným územním rozhodnutím zahájena stavba na části stavby energetických přípojek a vedení sítí veřejného osvětlení včetně stožárů. Oznámení o zahájení stavby bylo doručeno na Městský úřad Beroun dne 30. 10. 2015. S ohledem na výše uvedené a podle ustanovení § 93 odst. 4 stavebního zákona územní rozhodnutí nepozbylo platnosti, neboť bylo v době jeho platnosti započato s využitím území pro stanovený účel. Zároveň nepozbylo platnosti ani územní rozhodnutí v části dělení a scelování pozemků, neboť pozemek parc.č. 210 v k.ú. Nižbor byl rozdělen na dva pozemky parc.č. 210/3 a 210/4 v k.ú. Nižbor, které jsou dále předmětem dělení v rámci změny rozhodnutí.

V rozporu s principem právní jistoty by tato změna: významně ovlivnila možnost užívání Pozemku 1, především pro již zahájenou výstavbu obytné zóny; a v důsledku toho by rovněž vedla k značnému snížení tržní hodnoty Pozemku 1 a diskriminaci podatele co do výkonu jeho vlastnického práva k Pozemku 1 a Pozemku 2. Praktická aplikace územního plánu by byla takovouto změnou rovněž ve významném rozsahu komplikována.

Podatel navrhuje zahrnutí celého Pozemku 1 do plochy Z1, resp. ponechání Pozemku 2 v dané ploše.

Námítka 2:

Novým územním plánem dochází k omezení využitelnosti plochy Z1, a to uložením (i) podmínky vymezení veřejného prostranství dle § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb., (ii) a podmínění výstavby kapacitou mateřské a základní školy v Nižboru a kapacitou obecní kanalizace, a (iii) omezením maximální výše staveb na 8 m od průměrné nivelity původního terénu a zákazem výstavby viladomů. Vedle faktu, že se v obecné rovině jedná o uložení nové podmínky omezující využitelnost (zastavitelnost) pozemku parc.č. 210/3, zasahuje též do možnosti realizace již zahájenou výstavby obytné zóny. To vše za situace, kdy územní plán pro umístění staveb občanské vybavenosti neurčuje žádné konkrétní plochy.

Podmínky zástavby umístované v ploše Z1 byly v minulosti určeny obcí v plánovací smlouvě podepsanou obcí s právním předchůdcem podatele dne 4. 1. 2021, dále v plánovací smlouvě podepsané obcí s podatelem dne 15. 9. 2020, a ve stanovisku obce k zástavbě dané plochy č.j. 63/2010 ze dne 25. 1. 2010. Návrh územního plánu je se sjednanými podmínkami v rozporu, a to přestože je plocha Z1 určena k bytové výstavbě již v existujícím územním plánu (bez takovýchto diskriminačních podmínek), a tedy se stricto sensu nejedná o bytovou výstavbu novou. V souladu s principem ex iniuria ius non oritur by tak vydání územního plánu v rozporu s existujícími závazky obce Nižbor per analogiam usnesení Ústavního soudu ze dne 14. 8. 2001 ve věci sp.zn. II. ÚS 265/99 bylo zatíženo neplatností a současně by se ve smyslu § 2909 občanského zákoníku jednalo o zjevně

úmýslné porušení dobrých mravů, které by zakládalo právo poškozené společnosti na náhradu veškeré vzniklé újmy, ať již majetkové či nemajetkové.

Podatel navrhuje vypuštění všech podmínek pro realizaci zástavby uvedených výše pod č. (i) č. (ii) a č. (iii).

Námítka 3:

Územní plán předepisuje pro prostorové uspořádání staveb v plochách SV mimo oblasti se zvláštní regulací následující podmínky: „Nepřipouštějí se výrazné křiklavé barvy (křiklavě žlutá, zelená, modrá, fialová, oranžová, růžová a podobně), a to jak ve vlastním pojednání povrchů materiálů, tak v doplňcích průčelí. Dále jsou nežádoucí různé materiálově výstřední povrchy“

Podatel má tyto za vágní (tzn. není poskytnut žádný návod, jaká „zelená“ bude coby barva vyhodnocena jako „výrazně křiklavá“, z jakého důvodu nelze takovouto barvu použít v dílčím doplňku průčelí, např. při provedení velikostně omezené nástěnné malby atp.) a nedostatečně zdůvodněné. Podatel proto navrhuje jejich vypuštění z návrhu územního plánu.

Podrobné odůvodnění námitek podatel připojuje níže.

III. odůvodnění námitek

Z textové části územního plánu je zjevné, že v Námítce 1 shora označená změna územního plánu představuje toliko administrativní pochybení, neboť v kapitole Urbanistická koncepce je pod odst. 1 (str. 60 textové části návrhu územního plánu) uvedeno: „*Je ponechána jediná velká plocha rozvoje Z1, která expanduje do krajiny, protože je na ní již vydáno povolení k zastavění.*“ Z použité formulace je tak zjevné, že záměrem pořizovatele bylo ve vztahu k ploše Z1 zachovat *status quo*, a nikoli realizovat jakékoli takovéto změny. V daném rozsahu je tak návrh územního plánu nepřezkoumatelný pro vnitřní rozpornost.

Z textové části územního plánu je také zjevné, že podmínka (i), tj. povinnost zahrnutí veřejného prostranství do dané plochy, je nesystémová, neboť dle vymezení požadavků na koncepci územních prostranství (str. 62 textové části územního plánu) mají být dané plochy umísťovány v návaznosti na občanské vybavení a veřejnou zeleň umístěnou na březích řeky Berounky, což není případ rozvojové plochy Z1, která je plochou určenou primárně k výstavbě bydlení, jak vyplývá nejen z jejího označení coby „obytné zóny“, ale rovněž i z územního řízení projednávaného u Městského úřadu Beroun, odboru výstavby, pod sp.zn. 6367/2020VÝST.

Podmínky (ii) pak vedle faktického vyvlastnění části pozemků podatele současně představují rovněž nejzávažnější a nejtransparentnější porušení závazků obce vyplývajících jí z plánovacích smluv a stanoviska odkazovaných pod Námítkou č. 2 výše, neboť zavazuje podatele (pod sankcí) nejen k vybudování infrastruktury sjednané mezi obcí a podatelem smlouvou ze dne 15. 9. 2020, ale fakticky též k vybudování infrastruktury další, smlouvou nepředjímané. Dochází tak v konečném důsledku nejen ke zmaření doposud vynaložených investic podatele na vybudování předmětné obytné zóny, ale současně i investic sjednaných smlouvou, neb bez realizace dodatečných investic nově předepsaných územní plán vybudování dané obytné zóny návrh územního plánu fakticky zapovídá. Uvedené podmínky jsou tak v rozporu s judikovaným právním názorem Nejvyššího správního soudu (viz rozsudek č.j. 3 As 225/2019 – 37 ze dne 10. 2. 2022), podle kterého nemůže územní plán obce zavazovat vlastníky pozemků k aktivnímu konání. Toto omezení je navíc zjevně diskriminační povahy, a to v rozsahu až zarážejícím, neboť ač má k nárůstu bytové, resp. sídelní zástavby a tím i počtu obyvatel docházet i na jiných místech obce, resp. v dalších plochách (např. v ploše P3), územní plán obce ukládá daným způsobem pouze vlastníku plochy Z1 hradit náklady na rozvoj obecní infrastruktury a suplovat tím rozvojovou úlohu obce ve smyslu § 2 odst. 2 obecního zřízení a dalších odvětvových právních předpisů. Výstavba v ostatních plochách žádným srovnatelným způsobem omezována není.

Žádná ze shora označených podmínek, zejm. pak podmínka (iii) a podmínka označená v Námitce 3 výše, a potřeba změn oproti stávajícímu územnímu plánu, uvedených pod námitkami 1 a 2, současně není územním plánem řádným a dostatečným způsobem odůvodněna (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu č.j. 1 Ao 5/2010-169 ze dne 24. 11. 2010), a to způsobem, který by osvědčil soulad změn se kogentním ust. § 18 stavebního zákona a potřebnost změny ve vztahu k právům dalších dotčených osob (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu č.j. 2 Ao 2/2007-73 ze dne 24. 10. 2007). Podatel v této souvislosti připomíná i existenci závazného stanoviska Městského úřadu Beroun, odboru územního plánování a regionálního rozvoje č.j. MBE/79939/2018/ÚPRR-SkO (sp.zn. 21097/2018/ÚPRR) ze dne 3. 1. 2019, které záměr obytné zóny v daném území hodnotí jako přípustný. Podateli je mimo to známo z vlastní podnikatelské činnosti, viz dokumentace k územnímu řízení odkazovaného shora pod námitkou 1, že v ploše Z1 připouští CHKO jako orgán ochrany přírody výšku stavby až 11 m od průměrné nivelity okolního terénu. Neexistuje žádný legitimní (tím méně legální, resp. legálně konformní) důvod, pro který by měla být výstavba omezena pod uvedenou hranici. Podatel připomíná, že u rodinných domů stanoví ust. § 2 písm. a) bod 2. vyhlášky č. 501/2006 Sb. dvě nadzemní podlaží a)obyvatelné) podkroví. Omezením výstavby na 8 m výšky by fakticky došlo ke skrytému omezení výstavby pod tento limit, a to opět bez spravedlivého důvodu a adekvátního odůvodnění.

Z uvedeného tak vyplývá, že daná změna územního plánu nevyhovuje kritériu proporcionality (přiměřenosti) ve smyslu ustálené judikatury (srov. např. rozsudek Nejvyššího správního soudu č.j. 1 Ao 1/2005-98 ze dne 27. 9. 2005, rozsudek téhož soudu č.j. 2 Ao 4/2008-88 ze dne 5. 2. 2009 aj.), neboť představují nucené omezení vlastnického práva podatele v rozporu s čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod bez náhrady v rozsahu bez souhlasu dotčeného vlastníka (tj. podatele) nedovoleném.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce č. 1 se nevyhovuje.

Námitce č. 2 se vyhovuje částečně.

- 1) **Podmínka** stanovená pro plochu Z1 ve znění *“Výstavba v lokalitě je podmíněna dostatečnou kapacitou mateřské a základní školy v Nižboru a dostatečnou kapacitou obecní kanalizace na kterou bude lokalita napojena.”* **se vypouští.**
- 2) **Podmínka** *V rámci plochy bude vymezeno veřejné prostranství dle §7 vyhlášky č. 501/2006Sb.* **se vypouští.**
- 3) **Ostatní podmínky** využití plochy Z1 **se nemění.**

Námitce č. 3 se vyhovuje částečně.

Formulace podmínky: *„Nepřipouštějí se výrazné křiklavé barvy (křiklavě žlutá, zelená, modrá, fialová, oranžová, růžová a podobně), a to jak ve vlastním pojednání povrchů materiálů, tak v doplňcích průčelí. Dále jsou nežádoucí různé materiálově výstřední povrchy“* **bude změněna** na srozumitelnější znění.

Odůvodnění:

Námitka č. 1:

Plocha K1 – dle textu územního plánu je orientační výměra lokality: 0,9 ha, plocha pozemku parc.č. 755 v k.ú. Nižbor, odpovídající ploše K1 má dle katastru nemovitostí výměru 8772 m², tj. orientačně 0,9 ha, hranice plochy K1 odpovídají hranicím původní plochy N-10 dosud

platného územního plánu obce. Námitka je nedůvodná. V době vyhodnocení námítky je plocha Z1 rozdělena na pozemek parc. č. 210/3 a dalších 38 pozemků parc. č. 210/5 až 210/42.

Námitka č. 2:

Ad 1) Další zastavitelné plochy tuto podmínku neobsahují a šlo by tak o neodůvodněné omezení. Pozvolný nárůst obyvatel, pro který v delším časovém horizontu bude obec schopna zajistit odpovídající veřejnou infrastrukturu, bude zajištěn stanovením etapizace. Podatel se v tomto smyslu vyjádřil i ve svém stanovisku č. 16 (viz níže) k námitce uplatněné zástupcem veřejnosti pod č.19.

Ad 2) Ze znění druhé věty §7 odst. 2 vyhl.č. 501/2006 Sb. „*Pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1 000 m²; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace.*“ lze vyvodit, že požadovaná plocha veřejného prostranství nemusí být nutně součástí samotné plochy bydlení (v rámci plochy), ale s touto plochou musí souviset. Územní plán Nižbor v souvislosti se zastavitelnou plochou Z1 vymezil plochu **K1 – plocha veřejné zeleně při nové zástavbě**, která odpovídá definici veřejného prostranství a souvisí s plochou Z1. Tím je požadavek ustanovení § 7 vyhl.č. 501/2006 Sb. splněn.

Ad 3) Pořizuje se nový územní plán s novou urbanistickou koncepcí. Obec má právo ve svém ÚP stanovit výškovou hladinu zástavby i prostorové uspořádání zástavby na svém území (viz. §43 SZ a § 3 vyhl.č. 501/2006 Sb. a přílohy č. 7 vyhl.č. 500/2006 Sb., včetně prvků regulačního plánu).

Plánovací smlouva uzavřená mezi Obcí Nižbor a Realogy a.s. ze dne 15.09.2020 řeší výhradně a pouze

- a. Podmínky výstavby části nového vodovodu a napojení na infrastrukturu v majetku obce (napojení lokality na stávající vodovod).
- b. Závazek žadatele uhradit příspěvek na rozvoj vodárenské sítě, na kterou se bude lokalita napojovat.
- c. Budoucí řešení majetkoprávních vztahů k vybudované infrastruktuře.
- d. Případná opatření na pozemcích ve vlastnictví žadatele.

Jiné závazky obce vůči Realogy a.s. uvedená plánovací smlouva nestanovuje. Obec se nezavázala beze změn kopírovat původní územní plán, naopak požadovala podrobnější regulaci využití zastavitelných ploch i zastavěného území na úrovni regulačního plánu. Cílem je zachování charakteru zástavby typické pro venkovské sídlo Středních Čech a navíc sídlo v chráněné krajinné oblasti. Plocha Z1 je situována na horizontu na exponovaném místě z dálkových pohledů v blízkém okolí zámku. Výšková hladina zástavby byla stanovena tak, aby nenarušovala siluetu zámku a svojí výškou odpovídala běžné zástavbě rodinných domů.

Námitka č. 3:

Formulace podmínky: „*Nepřipouštějí se výrazné křiklavé barvy (křiklavě žlutá, zelená, modrá, fialová, oranžová, růžová a podobně), a to jak ve vlastním pojednání povrchů materiálů, tak v doplňcích průčelí. Dále jsou nežádoucí různé materiálově výstřední povrchy*“ **bude změněna**

na srozumitelnější znění (fasády domů budou z přírodních materiálů světlého odstínu s jedno až dvoubarevnou povrchovou úpravou). Plocha Z1 se nachází v Chráněné krajinné oblasti Křivoklátsko, pro stavby vždy platí, že musí respektovat krajinný ráz. Proto při stanovení podmínky byl východiskem dokument „Preventivní hodnocení krajinného rázu CHKO Křivoklátsko“ a vlastní průzkumy a rozborů území.

Námítka	Uplatnil:	Dne:	Č.j.
č. 14	Jaroslav Krejsa, Žloutkovice 111, 267 05 Nižbor + Iveta Bohmová, Žloutkovice 96, 267 05 Nižbor Oba v zastoupení: JUDr. Eva Ptáčková, IČ: 66229502, ČKA: 7941, Trojická 20, 128 01 Praha 2	01.05. 2022	MBE/29493/2022/UPRR-KuS

území dotčené námitkou:

pozemky parc. č. 495/2, 216/40, 216/41, 216/42 v k.ú. Nižbor

text námítky:

Dne 3.7.2021 byl mým klientům panu Jaroslavu Krejsovi a paní Ivetě Böhmové (viz připojená plná moc) doručený návrh územního plánu Nižbor. Doručení bylo realizováno veřejnou vyhláškou ze dne 18.7.2021 č.j. MBE /36899/2021/UPR-KuS, sp.zn. 2398/2018/ÚPRR/30.

Klienti se seznámili s návrhem územního plánu a v běžící lhůtě pro uplatnění připomínek k návrhu územního plánu Nižbor doručili prostřednictvím datové schránky a svého právního zástupce odboru územního plánování Městského úřadu v Berouně své připomínky ze dne 13.8.2021 k návrhu územního plánu Nižbor.

Pan Jaroslav Krejsa osobně a paní Iveta Böhmová zastoupená JUDr. Evou Ptáčkovou, advokátkou se účastnili projednání územního plánu, které se konalo dne 25.dubna 2022 v Nižboru. Zpracovatel územního plánu představil návrh územního plánu a seznámil přítomné se skutečnostmi, kterými byl vedený při zpracování územního plánu. Zejména s tím, že záměrem obce je, aby výstavba v obci respektovala možnosti stávající technické infrastruktury. Přítomní byli seznámeni s tím, že území Z1 územního plánu, mající charakter obytné zóny, respektuje tu skutečnost, že pro dané území bylo vydáno územní rozhodnutí. S tímto tvrzením se klienti neztotožňují.

Panu Jaroslavu Krejsovi a paní Ivetě Böhmové není známa existence takového rozhodnutí správního orgánu, natož rozhodnutí územního, které by mělo být zohledněno při tvorbě územního plánu v lokalitě Z1.

Pro území, které je v návrhu územního plánu označené jako Z1 (pozemek parc. č. 210 v k. ú. Nižbor) bylo dne 4.1.2012 vydáno územní rozhodnutí pod č.j. MBE 53064/2011/VŽST-S, sp. zn. 1897/2011/VÝST o umístění infrastruktury a komunikací a o rozdělení pozemku. Toto rozhodnutí nabylo právní moci dne 6.2.2012. Toto rozhodnutí zaniklo dne 17.10.2015. Toto rozhodnutí neřešilo umístění staveb (RD) na pozemku. Všechna další rozhodnutí vydaná odborem výstavby Městského úřadu Beroun nebo jeho nadřízeným orgánem, a to Krajským úřadem Středočeského kraje, která se vztahují k území Z1 nejsou pravomocná. Rozhodnutí odboru výstavby Městského úřadu Beroun sp.

zn. 6367/2020/VÝST. ze dne 22.12. 2020 bylo přijato svým obsahem jako nové rozhodnutí o umístění 38 RD ačkoliv bylo označeno jako rozhodnutí změnové. Krajský úřad Středočeského kraje zrušil rozhodnutí o umístění 38 RD v území Z1 rozhodnutím č.j. 064971/2021/KUSK ze dne 24.května 2021, tedy o necelé dva měsíce dříve, než byl územní plán zveřejněný a předložený k podávání připomínek. Závazné stanovisko Krajského úřadu Středočeského kraje spočívalo v tom, že se správní orgán nevypořádal s námitkami účastníků a z hlediska procesního nelze postupovat tak, jak odbor výstavby učinil, když rozhodnutí, které mění, nebylo o umístění staveb RD, ale jen staveb infrastruktury. Odbor výstavby Městského úřadu v Berouně rozhodl ve věci podruhé rozhodnutím ze dne 9.11.2021 sp. zn. 6367/2020/VÝST. Svým obsahem je rozhodnutí shodné s rozhodnutím, které Krajský úřad zrušil, takže není divu, že Krajský úřad Středočeského kraje zrušil i toto rozhodnutí, a to rozhodnutím z 20.1.2022 č.j. 011082/2022/KUSK. Z uvedeného je zřejmé, že není dán důvod, který by zpracovatelé územního plánu svazoval jeho návrh na využití území Z1 a nutil ho ponechat celé toto území v zóně obytné.

Skutečnosti týkající se území Z1 uvádí klienti z jediného důvodu. Tím je ta skutečnost, že ponecháním území Z1 v zóně obytné a změnou využití pozemku parc. č. 216/40 k. ú. Nižbor (dále jen „Pozemek“) ve vlastnictví pana Jaroslava Krejsy a paní Ivetě Böhmové ze stavebních parcel na zemědělskou půdu s odůvodněním, že toto opatření vyžaduje potřeba zajistit příznivé životní prostředí, stabilní a hospodářský rozvoj území města Nižbor je diskriminující ničím neodůvodněný návrh, kterým dochází k tomu, že vzniká lokalita zemědělské půdy v obytné zástavbě a zásada lokalizace zón jako celistvých území je tím porušena.

Klienti jsou dotčeni návrhem územního plánu Nižbor na svých právech a navrhuji změnit územní plán Nižbor v části, v níž se část Pozemku mění na zemědělské využití (dále také jako „Proluka“). Klienti nevidí důvod pro vytváření Proluky zemědělské půdy právě z jejich Pozemku a jakkoliv chápou záměry obce týkající se stavební činnosti na území obce, považují návrh v části Z1 a Pozemku za nevyvážený a je diskriminující, zejména brojí proti vzniku Proluky.

V aktuálním platném územním plánu je Pozemek určený k zástavbě a pokud by mělo dojít ke změně využití části Pozemku tak, jak je to navrženo v návrhu územního plánu Nižbor, došlo by k nepřiměřenému omezení vlastnického práva mých klientů a zásahu, kterým by vznikla klientům škoda.

Návrh územního plánu Nižbor, aby část Pozemku byla v územním plánu zemědělskou půdou, je negativní novum oproti stávajícímu stavu, který umožňuje mým klientům využití Pozemku k zástavbě pro účely bydlení. Klienti vnímají návrh územního plánu Nižbor v části týkající se Pozemku jako nepřiměřenou diskriminaci a omezení jejich vlastnického práva oproti dnešní situaci zejména z toho důvodu, že v souladu s platným územním plánem mají zpracovanou projektovou dokumentaci pro zástavbu Pozemku a jednají s dotčenými orgány, které žádají o stanoviska k zamýšlené zástavbě a z větší části již mají kladná stanoviska dotčených orgánů. Pokud by mělo dojít k tomu, že část Pozemku nebudou moji klienti moci využít k zástavbě, dosud vynaložené investice mých klientů v souvislosti se zajištěním podkladů pro žádost o vydání územního rozhodnutí budou zmařeny. Nepochybně změnou využití Pozemku dojde ke snížení hodnoty Pozemku.

Pro přijetí návrhu územního plánu Nižbor v části týkající se Pozemku není důvod s ohledem na to, že daná lokalita je urbanizovaná a část Pozemku, která je navržena jako zemědělská půda bude tvořit proluku v zástavbě.

Navrženou změnou využití části Pozemku výhradně pro zemědělské účely dochází k vytvoření nepřirozené proluky zemědělské půdy v zastavitelném území. Navrhovaná změna je v rozporu se zásadou zachování celistvosti území a zamezení rozvolnění zástavby, na kterých má být územní plán postavený.

Zachování území, resp. Pozemku jako zastavitelného území s obytným charakterem by rozhodně nemělo negativní dopad na životní prostředí, když i okolní pozemky jsou k zástavbě určeny.

Udržitelný rozvoj území by rovněž nebyl dotčený, pokud by bylo zachováno zařazení Pozemku do zastavitelného území, jak tomu je v aktuálním plánu.

Pan Jaroslav Krejsa a paní Iveta Böhmová **navrhují změnit návrh územního plánu** Nižbor tak, aby **Pozemek byl jako celek v zóně, která bude mít obytný charakter.**

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Námitka týkající se územního rozhodnutí pro plochu Z1: Územní rozhodnutí o umístění dopravní a technické infrastruktury a dělení pozemku vydané dne 4.1.2012 pod č.j. MBE 53064/2011/VŽST-S, sp. zn. 1897/2011/VÝST pro plochu Z1, které nabylo právní moci dne 6. 2. 2012, jehož platnost byla prodloužena rozhodnutím téhož úřadu č.j. MBE/60294/2013/VÝST-S (sp.zn. 9628/2013/VÝST) ze dne 17. 10. 2013, v právní moci ode dne 12. 11. 2013, na dobu do 12. 11. 2015 nepozbylo platnosti. Dne 30.10.2015 byla na základě tohoto územního rozhodnutí zahájena výstavba, konkrétně energetických přípojek a vedení sítí veřejného osvětlení, včetně stožárů. Oznámení o zahájení stavby bylo doručeno na Městský úřad Beroun dne 30.10.2015. S ohledem na výše uvedené a podle ustanovení § 93 odst. 4 stavebního zákona je dané územní rozhodnutí nadále platné a účinné (v době jeho platnosti bylo započato s využitím území pro stanovený účel). Proto je toto územní rozhodnutí pro tvorbu územního plánu závazné. To, že další správní řízení o změně územního rozhodnutí není dosud pravomocně ukončeno, nemá na zpracování územního plánu vliv.

Námitka – nevymezení, resp. zmenšení zastavitelné plochy Z2: územní plán vymezil zastavitelnou plochu Z2 v rozsahu 0,5 ha na pozemcích parc. č. 216/40 a parc. č. 216/41 v k.ú. Nižbor ve vlastnictví podatelů jako plochu bydlení (SV) a umožnil tak alespoň část pozemků využít k výstavbě (předpokládaná kapacita lokality: cca 5 RD). Zastavitelná plocha Z2 nebyla vymezena v celém rozsahu tak, jak je v původním územním plánu obce s ohledem na zachování postupného, celistvého rozvoje a zamezení „rozvolněné zástavby“ i s ohledem na kapacity veřejného vybavení. Návrh je v souladu s představami obce na využití této části území.

Zastavitelná plocha (N-16) vymezená na dotčených pozemcích původním územním plánem již v roce 2003 nebyla k zástavbě dosud využita. Způsob využití dotčených pozemků západně od plochy Z2 vymezený v návrhu územního plánu jako AZ – plochy zemědělské odpovídá jejich skutečnému způsobu využití – orná půda.



Navrhovaná míra plošného rozvoje obce je zredukováána, aby odpovídala demografické prognóze (ta byla zpracována v rámci doplňujících průzkumů a rozborů k tomuto územnímu plánu v roce 2018 a vychází z dat ČSÚ).

Námítka vytváření proluky: Tvzení, že „Navrženou změnou využití části Pozemku výhradně pro zemědělské účely dochází k vytvoření nepřirozené proluky zemědělské půdy v zastavitelném území.“ je mylné. Prolukou se rozumí dočasně nezastavěný prostor **ve stávající souvislé zástavbě**, který je určen k zastavění. Pro nezastavěné nároží (např. při blokové zástavbě) lze použít termín rohová proluka (ČSN 73 4301 *Obytné budovy. Český normalizační institut, 2004*). Dotčené pozemky se nacházejí v nezastavěném území ve volné krajině zemědělsky obhospodařované, nesplňují definici proluky.

Námítka	Uplatnil:	Dne:	Č.j.
č. 15	Jiří Votoček, Stradonická 30, 267 05 Nižbor V zastoupení: Mgr. Stanislava Špiritová ČAK: 16881 Jeremenkova 763/88, 140 00 Praha	28.04. 2022	MBE/29058/2022/UPRR-KuS

území dotčené námitkou:

pozemky parc. č. st. 309, st. 378, 663/6 a 663/7 v k.ú. Nižbor

text námítky:

Na pozemcích je aktuálně provozována výrobní činnost spojená s výrobou palivového dřeva a oplocenek pro Lesy ČR včetně skladů mechanizace pro údržbu veřejné zeleně pro obec Nižbor, Žloutkovice a Stradonice. Tato výroba se zde nachází historicky a pozemky jsem kupoval právě za účelem využití pro tuto podnikatelskou činnost. Dle aktuálního územního plánu jsou pozemky zahrnuty do plochy bydlení individuální (dále jen „BI“) s podmíněně přípustným využitím pro činnosti, děje a zařízení místní správy, obchodu a drobné řemeslné, sousedství a obytnou pohodu nenarušující činnosti, děje a zařízení dílenské výrobní středního rozsahu, o celkové podlažní ploše nejvýše 1000 m².

Výše uvedené pozemky jsou dotčeny změnou územního plánu pro obec Nižbor, který byl veřejně projednán dne 25.4.2022, kde můj klient vznesl proti územnímu plánu námitky. Pozemky jsou dle návrhu územního plánu nově zahrnuty též do oblasti BI, kde je ale přípustným využitím mimo rodinné domy pouze zařízení pro kulturu, školství a zdravotnictví místního významu a dále pak drobná nerušící

řemeslná výroba a služby, stavby uvedené v §21 odst. 4 vyhlášky 501/2006 Sb. Dle našeho názoru aktuálně probíhající podnikatelská činnost na pozemcích toto přípustné využití nesplňuje, což by mohlo

mít za následek povinnost ukončení činnosti nebo její omezení, aby byly splněny podmínky využití území, což by pro mého klienta jako podnikatele mohlo mít nedozírné následky. Zároveň by pozemky ztratily na hodnotě, neboť by zde nemohla být nadále provozována činnost v rozsahu jakém probíhá nyní, a za jejímž účelem můj klient pozemky zakoupil, což by limitovalo i případné nabyvatele.

Podle ustálené judikatury Nejvyššího správního soudu platí, že přestože schvalování nového

územního plánu přirozeně přináší změny v území oproti dosavadnímu stavu, nelze zcela bez řádného odůvodnění narušit kontinuitu s předchozí územně plánovací dokumentací ani s faktickou situací v území. Zároveň taková změna může představovat omezení vlastnického práva ve smyslu čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod a práva svobodně podnikat (např. rozsudek Nejvyššího správního soudu 2 Ao 4/2008-88.). Tyto pozemky klient postupně nakupoval právě za účelem provozování podnikatelské činnosti, která zde po desítky let probíhala a dále investoval nemalé finanční prostředky za účelem renovace výroby a dalších s tím spojených kroků. První pozemek koupil klient v roce 2015, kdy mu následně byla veškerá výroba řádně povolena. Klient vždy postupoval tak, aby dodržel veškeré pokyny ze strany státních úřadů a výroba splňovala veškeré zákonné požadavky. Vzhledem ke skutečnosti, že od povolení výroby nedošlo k žádným změnám v rozsahu výroby, tak jakékoliv další požadavky ze strany státních úřadů by byly zásahem do právní jistoty mého klienta. Klient nyní v dobré víře provozuje činnost, neboť má za to, že je z právního hlediska vše naprosto v pořádku, protože veškerá činnost byla posvěcena ze strany státních úřadů. Dále je nutné podotknout, že klient v rámci své činnosti též zajišťuje péči o zeleň pro obec Nižbor, Žloukovice a Stradonice.

K případnému využití dle návrhu územního plánu si dovoluji uvést, že aktuální využití pozemků rozhodně nelze dle mého názoru zahrnout pod drobnou nerušící řemeslnou činnost, neboť při výrobě do

určité míry vzniká jak hluk, tak prach, což odpovídá provozované činnosti. S ohledem na skutečnost, že

právní řád ani nikde neobsahuje výklad pojmu drobná nerušící výroba, měl by územní plán obsahovat vymezení pojmu pro danou oblast, neboť pouze tak bude zřejmé, co je pod tímto pojmem myšleno.

Z návrhu územního plánu však toto rozhodně nikde vyčíst nelze. Dále jsou na území povoleny stavby podle § 21 odst.4 vyhlášky 501/2006 Sb., kdy je možné zde kromě staveb pro bydlení umístit i stavby nebo zařízení související s bydlením či bydlení podmiňující. Na pozemcích rodinných domů lze dále umístit jednu stavbu pro podnikatelskou činnost do 25 m zastavěné plochy a do 5 m výšky s jedním nadzemním podlažím, podsklepenou nejvýše do hloubky 3 m. Ani toto přípustné využití aktuálně probíhající činnost nesplňuje.

S ohledem na výše uvedené by bylo vhodné pozemky ve vlastnictví mého klienta z plochy pro individuální bydlení vyjmout a vymezit zde plochu, která bude využitím plně respektovat aktuální stav. K tomuto podotýkám, že na území, kde je vymezena plocha pro individuální bydlení se již nachází i jiné plochy určené pro lehkou výrobu a pro výrobu drobnou a služby, tedy zařazení pozemků v mém

vlastnictví do jiné plochy, než je individuální bydlení, by nebylo možné považovat za zásah do celistvosti

vymezené plochy.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Dotčené území bylo změnou územního plánu č. 1 v roce 2009 (účinnost nabyla dne 1.1.2010) vymezeno jako Všeobecně obytné území. V době nákupu pozemku/ů tedy podatel měl vědět, k jakému účelu lze pozemky využít. V současně platném územním plánu obce je dotčené území vymezeno pro bydlení, nyní BI – bydlení individuální, stejně jako navazující zástavba. Podmínky využití jsou nastaveny obdobně, jako v současně platném územním plánu obce. Nejde tedy o zásadní změnu oproti dosavadnímu vymezení.

Územní plán nepůsobí retrospektivně, podmínky jsou nastaveny od vydání ÚP budoucně, tzn., že dosavadní využití se neruší, vyloučeno je rozšiřování a intenzifikace činností, které nesplňují zejména hygienické limity pro bydlení.

Námitka	Uplatnil:	Dne:	Č.j.
č. 16, 18	REALOGY, a.s., Vojtova 2123, 143 00 Praha 4	25.04. 2022	MBE/27582/2022/UPRR-KuS
	Ing. Jiří Klíma Člen představenstva, REALOGY a.s.	27.04. 2022	MBE/28646/2022/UPRR-KuS

území dotčené námitkou:

Plocha Z1

text námitky:

Věc:

Vyjádření k věcně shodné připomínce k návrhu územního plánu obce Nižbor ze dne 14.3.2022 a zmocnění zástupce veřejnosti

Vážení zastupitelé,

dostali jsme informaci, že pan Michal David jako zástupce veřejnosti shromažďuje podpisy veřejnosti proti zástavbě v lokalitě Z1 s požadavkem zařazení plochy mezi zemědělské plochy, a to společně s textem jeho výzvy. V podpisové kampani p. David zkresluje skutečnost a používá polopravdy, takže mnoho podepisujících lidí pravděpodobně nezná skutečný stav věci.

Jak jistě dobře víte, lokalita Z1 (dříve N-17) je v územním plánu obce od roku 2003. V roce 2010 na danou lokalitu byla zpracována a schválena Územní studie, pořizovatelem, kterým byl MěÚ Beroun ÚÚP, a která vymezila základní parametry výstavby podle požadavků obce a ÚÚP v dané lokalitě.

V návaznosti na tuto územní studii bylo vydáno územní rozhodnutí Městského úřadu Beroun, odboru výstavby č.j. MBE 53064/2011/VÝST-S (sp.zn. 1897/2011/VÝST) ze dne 4. 1. 2012, v právní moci ode dne 6. 2. 2012, jehož platnost byla prodloužena rozhodnutím téhož úřadu č.j. MBE/60294/2013/VÝST-S (sp.zn. 9628/2013/VÝST) ze dne 17. 10. 2013, v právní moci ode dne 12. 11. 2013, na dobu do 12. 11. 2015. Již dne 30.10.2015 byla na základě tohoto územního rozhodnutí zahájena výstavba, konkrétně energetických přípojek a vedení sítí veřejného osvětlení, včetně stožárů. Oznámení o zahájení stavby bylo doručeno na Městský úřad Beroun dne 30.10.2015. S ohledem na výše uvedené a podle ustanovení § 93 odst. 4 stavebního zákona je dané územní rozhodnutí nadále platné a účinné (v době jeho platnosti bylo započato s využitím území pro stanovený účel). Zároveň je platné a účinné i v části dělení a scelování pozemků, neboť pozemek parc.č. 210 v k.ú. Nižbor byl rozdělen na dva pozemky parc.č. 210/3 a 210/4, které jsou dále předmětem dělení v rámci změny rozhodnutí.

Po zjištění nevyhovujícího stávajícího řešení kanalizace jsme přerušili stavbu a vypracovali dokumentaci pro změnu stávajícího platného územního rozhodnutí respektující omezení daná územním plánem obce Nižbor a vydanou územní studií, takže i nadále respektujeme počet 38 rodinných domů. Současně jsme byli přinuceni vést trasu plynovodu mnohem delší komplikovanou trasou. Dokumentaci jsme měli připravenou již v roce 2016, resp. po zapracování připomínek dotčených orgánů v roce 2017. Především z důvodů obstrukcí ze strany společnosti p. Davida nebyla změna územního rozhodnutí dosud pravomocně skončena, přestože stavební úřad náš projekt podpořil a námitky do navržené změny územního rozhodnutí jsou převážně formálního charakteru. Společnost Realogy se opakovaně pokoušela vejít v jednání s p. Davidem za účelem oboustranného vyjasnění si situace. Bohužel se s námi p. David odmítá setkat, ať již osobně či prostřednictvím svých právních zástupců, Neúspěšné byly i naše pokusy jednat přes třetí osoby, s výjimkou ojedinělé nabídky, která nám však byla podmíněna slovy „*bude s Vámi jednat, ale bude to něco stát*“, a kterou proto vyhodnotili jen jako žert. Ohledně věcných námitkám v uváděných v připomínce:

Navrhovaná výstavba byla opakovaně konzultována a schválena CHKO Křivoklátsko tak, aby zapadla do krajinného rázu obce a okolí. Komunikace jsou obloukové, domy navrženy přiměřeně robustní, z přírodních materiálů, velká zelená prostranství před domy nejsou oplocena, čímž dochází k dalšímu rozšíření uličního prostoru. Rovněž se nebude konat masivní příval nových sousedů, neboť výstavba byla původně rozvržena do 9 etap a v současnosti je dokonce počítáno s omezením na 1 až 2 dokončené domy ročně, takže příchod nových obyvatel bude pozvolný a rozložený v čase. Náhlé přetížení infrastruktury obce tak v žádném případě nehrozí. Oplocení mezi lokalitou a Křivoklátskou ulicí bude umístěno na ustupujícím svahu a před ním bude stromořadí a chodník, takže z pohledu komunikace nebude výškově významný a nebude narušovat dálkový pohled. Je tedy plánováno jako vysoce funkční s cílem omezení hluku a nehrozí omezením pohody bydlení v obci. Napojení chodníků na jádrovou část obce je potřeba do budoucna řešit, a to i s ohledem na to, že celá lokalita nad zámkem je rozvojové území obce a v lokalitě je několik developerských projektů, které se budou muset na stávající nevyhovující chodník napojit, a to včetně projektu p. Davida.

Připomínka v pořadí druhá se týká pouze nesouhlasu p. Davida s regulačním plánem v oblasti jádrových obcí, resp. jeho vlastního developerského projektu. Ačkoli tak fakticky popírá všechny předchozí námitky p. Davida (viz výše), v zájmu zachování korektnosti se k ní věcně vyjadřovat nemůžeme.

Rozhodnutí o námitce:

Nejedná se o námitku ani připomínku. Jde pouze o konstatování současné situace.

Odůvodnění:

Jedná se o reakci na věcně shodnou připomínku a námitku uplatněnou zástupcem veřejnosti Michalem Davidem pod č. 19.

Námitka	Uplatnil:	Dne:	Č.j.
č. 17,18	Adéla Novotná, Královky 80, 262 23 Jince	21.04. 2022	MBE/26863/2022/UPRR-KuS
	V zastoupení: Eva Novotná, Královky 80, 262 23 Jince	27.04. 2022	MBE/28646/2022/UPRR-KuS

území dotčené námitkou:

pozemky parc. č. 68/3, 183, 186/1, 186/2 v k.ú. Stradonice

text námítky:

Požaduji, aby pozemek p.č. 68/3 byl v územním plánu zanesen jako SV - smíšené obytné venkovské stejně jako pozemky p.č. 68/1, p.č. 683 a p.č. 184.

Dále požaduji, aby pozemky p.č.183, p.č. 186/1 a p.č.186/2 byly v územním plánu zaneseny jako RI - rekreace individuální a volnočasové účely.

Odůvodnění: vzhledem k tomu, že pozemky jsou na listu vlastnictví vedené jako ostatní plocha, záměr byl využívat je k rekreaci. Toto využití bylo uvedené i v dotazníku pro pozemkový úřad v rámci pozemkových úprav. Ráda bych také pozemek vhodným způsobem oplotila v souladu s okolní přírodou. Chtěla bych nemovitost pojistit a bez oplocení mi ji nepojistí. V minulosti jsem také měla problém s černou skládkou, a tak bych ráda svůj majetek ochránila před poškozením.

Rozhodnutí o námitce:**Námitce se vyhovuje částečně.**

Pozemek parc.č. 68/3 v k.ú. Stradonice u Nižboru bude vymezen jako plocha SV Smíšené obytné venkovské.

Pozemky parc.č. 183, 186/1 a 186/2 v k.ú. Stradonice u Nižboru zůstanou dle návrhu ÚP beze změny, nebudou vymezeny pro účely rekreace.

Odůvodnění:

Pozemek parc.č. 68/3 v k.ú. Stradonice u Nižboru vykazuje pozůstatky původního stavení, v katastru nemovitostí je veden jako zastavěná plocha a nádvoří se způsobem využití „zbořeniště“. Podle § 58 odst. 2 písm. a) stavebního zákona náleží pozemek parc. č. 68/3 do zastavěného území.

Ve schváleném zadání územního plánu Nižbor je jedním z požadavků na základní koncepci rozvoje obce zabránit dalšímu plošnému rozvoji a intenzifikaci chatových oblastí. Pozemky parc.č. 183, 186/1 a 186/2 v k.ú. Stradonice u Nižboru o celkové výměře 17 634 m², by představovaly založení zcela nové lokality rodinné rekreace, což je v rozporu se schváleným zadáním územního plánu. Rozšiřování a intenzifikaci chatových lokalit nepřipouštějí ani Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (čl. 206 písm. e) ZÚR). Přes pozemek parc. č. 183 probíhá lokální biokoridor územního systému ekologické stability.

Námítka	Uplatnil:	Dne:	Č.j.
č. 19	Michal David – zástupce veřejnosti Stradonice 151 267 05 Nižbor	02.05. 2022	MBE/29734/2022/UPRR-KuS

území dotčené námitkou:**Plocha Z1****text námítky:**

Věcně shodná připomínka k návrhu územního plánu obce Nižbor a zmocnění zástupce veřejnosti a námitka zástupce veřejnosti proti návrhu územního plánu obce Nižbor

I. Věcně shodná připomínka

My, níže v bodu III, IV uvedení a podepsaní občané obce Nižbor, Stradonice, Žloukovice, zastoupeni zmocněným zástupcem veřejnosti Michalem Davidem, bytem Stradonice 151, uplatňujeme v souladu s §23 odst. 1 a §52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu („stavební zákon“), v platném znění, věcně shodnou připomínku k návrhu územního plánu obce Nižbor.

Znění připomínky:

1. Nesouhlasíme s plošnou výstavbou v ploše Z1 o celkové předpokládané kapacitě 216 osob a žádáme o zařazení v souladu s účelem využívání území do plochy AZ – plochy zemědělské.

Odůvodnění:

Vzhledem k umístění navrhované stavby plochy Z1 v CHKO Křivoklátsko nesouhlasíme s unifikovanou výstavbou tzv. satelitní výstavbou! Starousedlíkům přívál nových sousedů nepřináší zhola nic, nepočítáme-li snížení komfortu a dopady ryze negativní, např. nedostatek míst ve školách a školkách, větší zátěž vodovodní a kanalizační sítě (cca 8 tisíc m3 za rok), která má kapacitu pouze 2049EO. První a hlavní zásadou rozvoje obce je citlivé včlenění nové zástavby do té strae tzv. šachovnicovým způsobem, aby byl odstraněn monolitní ráz satelitů. Za druhé, nové moderní rodinné domy mohou zabírat pouze 20% plochy parcely, což omezí přílišné zhuštění zástavby v obci a zajistí větší soukromí jak majiteli, tak sousedům. Za třetí, developer musí kromě svého profitu maximalizovat ekologickou udržitelnost celého projektu, s důrazem na dešťové a odpadově-vodné hospodářství, izolace, použité materiály a pokročilé technologie vytápění a klimatizace. Dle současného návrhu se počítá s betonovým oplocením podél silnice Křivoklátská o výšce 1,8m a délce přes 300m, což by zcela degradovalo dálkový pohled a zachování krajinného rázu obce! Dále se pak počítá se stavbou opěrných stěn o výšce od 1m do 3m. Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území, který spočívá ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a soudržnost společenství obyvatel území, a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích (dle § 18 odst. 1 StZ). Dalším důvodem, proč nesouhlasíme s výstavbou Z1 je napojení chodců (pěších osob, dětí a osob s kočárkem) s jádrovou částí obce. Není zde vybudován chodník, ale pouze úzká nebezpečná pěšina bez zábradlí (za deště nebo zimního období téměř nebo zcela neschůdná) s nemožností pravidelné údržby. Nesouhlasíme s napojením na silnici třídy III/23617 a žádáme o prověření auditorem bezpečnosti pozemních komunikací. Návrh nezachovává stávající sídelní strukturu obce – zasahuje do volné krajiny a nerespektuje certifikovanou metodiku MMR o pěší dostupnosti základního občanského vybavení. Zároveň nerespektuje krajinné limity, morfologii terénu a historickou strukturu sídla. Návrh nezachovává kulturní, historické a přírodní hodnoty území. Návrh vyvolává náročné technické řešení na síť technické infrastruktury a klade na ně nadměrnou zátěž. Návrh nerespektuje prostupnost pro drobnou zvěř a obojživelníky.

V. Námitka zástupce veřejnosti proti návrhu územního plánu Nižbor

Zástupce veřejnosti Michal David, bytem Stradonice 151, zmocněný v bodu III,IV uvedenými a podepsanými občany obce Nižbor, Stradonice, Žloukovice, uplatňuje v souladu s § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu („stavební zákon“), v platném znění na základě výše uvedené věcně shodné připomínky k návrhu územního plánu obce Nižbor následující námitku proti návrhu územního plánu Nižbor:

Znění námítky:

1. Nesouhlasíme s plošnou výstavbou v ploše Z1 o celkové předpokládané kapacitě 216 osob a žádáme o zařazení do souladu s účelem využívání území do plochy AZ – plochy zemědělské, (jedná se o pozemek 210/3 zapsaný na listu vlastnictví 713 o ploše 48053m², druh pozemku orná půda)

Odůvodnění:

Vzhledem k umístění navrhované plochy Z1 v CHKO Křivoklátsko nesouhlasíme s unifikovanou výstavbou tzv. satelitní výstavbou! Starousedlíkům přívál nových sousedů nepřináší zhora nic, nepočítáme-li snížení komfortu a dopady ryze negativní, např. přetížení služeb a místních úřadů, zvýšení provozu na místních komunikacích nebo nedostatek míst ve školách a školkách, větší zátěž vodovodní a kanalizační sítě (cca 8 tisíc m³ za rok), která má kapacitu pouze 2049EO. První a hlavní zásadou rozvoje obce je citlivé včlenění nové zástavby do té staré tzv. Šachovnicovým způsobem, aby byl odstraněn monolitní ráz satelitů. Za druhé, nové moderní rodinné domy mohou zabírat pouze 20 % plochy parcely, což omezí přílišné zhuštění zástavby v obci a zajistí větší soukromí jak majiteli, tak sousedům. Za třetí, developer musí kromě svého profitu maximalizovat ekologickou udržitelnost celého projektu, s důrazem na dešťové a odpadově-vodní hospodářství, izolace, použité materiály a pokročilé technologie vytápění a klimatizace. Za čtvrté, dle současného návrhu se počítá s betonovým oplocením podél silnice Křivoklátská o výšce 1,8m a délce přes 300m, což by zcela degradovalo dálkový pohled a zachování krajinného rázu obce! Dále se pak počítá se stavbou opěrných stěn o výšce od 1,0m do 3,0m. Za páté, cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území, který spočívá ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a soudržnost společenství obyvatel území, a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích (dle § 18 odst. 1 StZ). Dalším důvodem, proč nesouhlasíme s výstavbou Z1 je napojení chodců (pěších osob, dětí a osob s kočárkem) s jádrovou částí obce. Není zde vybudován chodník, ale pouze úzká nebezpečná pěšina bez zábradlí (za deště nebo v zimním období téměř nebo zcela neschůdná) s nemožností pravidelné údržby. Nesouhlasíme s napojením na silnici třídy 111/23617 a žádáme o prověření auditorem bezpečnosti pozemních komunikací. Návrh nezachovává stávající sídelní strukturu obce - zasahuje do volné krajiny a nerespektuje certifikovanou metodiku MMR o pěší dostupnosti základního občanského vybavení. Zároveň nerespektuje krajinné limity, morfologii terénu a historickou strukturu sídla. Návrh nezachovává kulturní, historické a přírodní hodnoty území. Návrh vyvolává náročné technické řešení na síť technické infrastruktury a klade na ně nadměrnou zátěž. Návrh nerespektuje prostupnost pro drobnou zvěř a obojživelníky. Žádáme o přehodnocení závazného stanoviska Správy CHKO Křivoklátsko SR/2022/ SC/2018-5 ze dne 30.07.2021, neboť se domníváme, že Územní plán v prostorovém uspořádání v rámci funkčních využití ploch a v rámci zvláštních regulací nepodporuje zachování charakteru stávající sídelní struktury obce, a to v nově zastavitelných plochách. Rozvoj není omezen na plochy navazující na stávající zastavěné území s dostupností veřejné vybavenosti a v návaznosti na stávající lokální centra obcí. Návrh nerespektuje hlavní otevřené pohledové expozice v krajině. Dále se domníváme, že návrh územního plánu obsahuje hrubé porušení zásad rovnosti, neboť v procesu tvorby územního plánu pořizovatel rozhodl tak, že vznikl nedůvodný rozdíl mezi majiteli pozemků. V návrhu územního plánu byly redukovány plochy plošného rozvoje N16, Z_1_N2, (Z_1_N12), Z_1_S3, S-08, ale nebyla redukována plocha Z1_N9(dříve N17, nyní Z1). Na veřejném projednání návrhu územního plánu dne 25.dubna 2022, bylo zástupci pořizovatele územního plánu shodně oznámeno, že plochu Z1 nelze redukovat z důvodu pravomocného územního rozhodnutí v této lokalitě. K tomu uvádíme následující: Původní územní rozhodnutí vztažené k této ploše bylo vydáno 4.ledna 2012 pod

č.j. MBE 53064/2011/VÝST-S (spis zn: 1897/2011A/VÝST) {příloha 1}, v kterém bylo chybně uvedeno umístění (na straně 6 rozhodnutí) kanalizace. Dále se v něm uvádí (strana 4 bod 19), že před započítáním prací požádá stavebník Městský úřad Beroun, odbor výstavby a speciální stavební úřad o vydání stavebního povolení. Toto územní rozhodnutí bylo prodlouženo: Rozhodnutím o prodloužení platnosti územního rozhodnutí ze dne 17.října 2013 Č.j. MBE/60294/2012/VÝST-S (příloha3) Spis zn:9628/2013/VÝST do 17. října 2015. Z pohledu na letecké snímky (příloha 2) z roku 2015,2016,2019,2021 a z pohledu na současné využití pozemků nic nenásvědčuje tomu, že v této lokalitě byly provedeny práce, které bylo možno realizovat na základě vydaného územního rozhodnutí z roku 2012. I přes tyto skutečnosti vydal dne 22.12.2020 Městský úřad Beroun Odbor výstavby toto rozhodnutí: Rozhodnutí změna územního rozhodnutí Č.j. MBE/68256/2020/WST-SchL (příloha 4) Spis. Zn.:6367/2020/VÝST, které ale nenabýlo právní moci, protože bylo zrušeno Rozhodnutím Krajského úřadu Středočeského kraje Č.J.064971/2021/KUSK spisová značka: SZ 059927/2021/KUSK ÚSŘ/UK ze dne 24.května 2021 (příloha 5), kde se mimo jiné uvádí, že zcela zásadní je nezákonný postup stavebního úřadu ve věci potvrzení platnosti původního územního rozhodnutí z roku 2012 a věc vrátil k novému projednání stavebnímu úřadu. Městský úřad Beroun Odbor výstavby vydal dne 9.11.2021: ROZHODNUTÍ ZMĚNA ÚZEMNÍHO ROZHODNUTÍ Č.j. MBE/66730/2021/VYST-SchL spisová značka: 6367/2020/VÝST (příloha 6). K tomuto rozhodnutí uvádíme následující: Stavební úřad uvedl, že koncepce území a jeho vybavenosti je v souladu s územně plánovací dokumentací, jak posoudil orgán územního plánování, odbor územního plánování a regionálního rozvoje ze dne 3.1.2019 č.j.MBE/79939/2018/ÚPRR-SkO, k tomu namítáme, že předmětné závazné stanovisko je neplatné z těchto důvodů : Při vydání rozhodnutí MBE/66730/2021/VYST ze dne 9.11.2021 již nemohlo být platné, jelikož podle paragrafu 96b odstavec 5 stavebního zákona je platnost tohoto rozhodnutí dva roky a proto platnost toto závazné stanovisko pozbylo již dne 3.1.2021. Dále je třeba k tomuto závaznému stanovisku uvést následující: dle metodického pokynu Ministerstva pro místní rozvoj, Ústavu územního rozvoje je stavební úřad povinen porovnat navrhovaný záměr s řešením původní studie, (která je k vidění na oficiálním serveru královského města Berouna) a z hlediska cílů a úkolů územního plánování a veřejných zájmů, nalézt vhodnější nebo alespoň rovnocenné řešení, což v navýšení kapacity o 56 osob, prvky betonových protihlukových a opěrných stěn nespátřujeme. Poslední vydané rozhodnutí stavebního úřadu opět nenabýlo právní moci, protože bylo zrušeno Krajským úřadem Středočeského kraje ze dne 20.ledna 2022 spisová značka SZ 006638/2022/KUSK ÚSŘ/UK č.j.011082/2022/KUSK (příloha 7), kde Krajský úřad uvedl, že trvá na svém názoru, že doložené doklady jsou nedostatečné a ani stavebník, ani stavební úřad dostatečně neprokázali, že územní rozhodnutí z roku 2012 ohledně umístění inženýrských sítí a komunikací je stále platné. Územní plánování se děje ve veřejném zájmu, může docházet k zásahům do vlastnického práva, mj. může určovat vlastníkům, jak mohou pozemky využívat a územní plánování při tom musí respektovat zásadu přiměřenosti, nesmí být diskriminační a obec nesmí projevit libovůli (viz usnesení rozšířeného senátu NSS ze dne 21.2009, č.j.Ao 1/2009. Neexistuje veřejné subjektivní právo vlastníka pozemku, aby byl jeho pozemek zařazen územním plánem v zastavitelných plochách po neomezenou dobu. Z toho můžeme dovodit, že investor zpravidla žádná legitimní očekávání ze samotného územního plánu mít nemůže, (viz usnesení US ze dne 18.3.2010, sp.zn. III. US 3108/09) Umožňuje-li územní plán výstavbu, neznamená to bez dalšího právní nárok na vydání správního úkonu o povolení umístění či dokonce realizaci zamýšleného stavebního záměru. Zrušení územního plánu neznamená pro dotčené osoby, že by nemohly o změnu nebo úpravu územního plánu podle jejich představ usilovat znovu. Nicméně nelze se domáhat náhrady ušlého zisku v důsledku nedokončení obchodu pouze s odkazem na dobrou víru v aktuální podobu územního plánu, neboť jak je uvedeno, na určitou podobu územního plánu není právní nárok. Obecně platí, že pro vznik uhradit škodu podle zákona o odpovědnosti za škodu je třeba, aby existovala tzv. příčinná souvislost mezi nezákonným rozhodnutím a vznikem škody (Usnesení US ze dne 10.4.2018, sp.zn. IV. US 3548/17). Developeři se pak často uchylují k výhrůzkám spojeným s požadavky na náhradu milionových škod, to pro mnohé obce znamená velký problém, neboť se v důsledku takových obav rozhodují pod tlakem a investorům raději ustoupí, než aby hájili obecní zájem. Z rozhodovací praxe přitom vyplývá, že České soudy se řadu let staví na stranu obcí a developeři nebývají se svými požadavky na obce úspěšní. Dle paragrafu 102 stavebního zákona náhrada investorovi nenáleží, jestliže k uvedenému zrušení došlo po uplynutí 5 let od nabytí účinnosti územního plánu, která zastavení dotčeného pozemku umožnila a není platné územní rozhodnutí nebo stavební povolení nebo veřejnoprávní smlouva nahrazující územní rozhodnutí a tato veřejnoprávní smlouva je účinná. Na základě všech těchto skutečností podáváme tímto námítku a podnět k přehodnocení návrhu územního plánu obce Nižbor: v

orgánech obce Nižbor (rada + zastupitelstvo), v orgánech pořizovatele územního plánu -Městský úřad Beroun - odbor územního plánování a regionálního rozvoje (Ing. arch Dana Vilhelmová), u zhotovitele územního plánu: Ing. Arch Ivan Vavřík a u určeného zastupitele obce: Kateřina Zusková. Domníváme se, že tento návrh územního plánu dále zásadně odporuje: a) Zásadám CHKO Křivoklátsko, b) cílům a úkolům územního plánování dle stavebního zákona, c) Zásadám politiky ČR v oblasti kulturního dědictví vč. rázu krajiny a v oblasti trvale udržitelného rozvoje. Pokud nebude naší námitce vyhověno, žádáme o vytvoření regulačního plánu k této ploše autorizovaným krajinářským architektem, zahrnutí etapizace a podmíněnost výstavby do regulačního plánu a ve spolupráci s CHKO navrhnout minimální velikost pozemku o výměře alespoň 2000 m² a zahrnutí kompletních podmínek CHKO o Krajinném rázu a výstavbě do regulačního plánu.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

1/ Jedná se o novou lokalitu na okraji obce, která se nevčleňuje do staré zástavby a s rozvojem obce v tomto směru počítá územní plán obce od r. 2003. V roce 2012 bylo vydáno a je platné územní rozhodnutí na technickou infrastrukturu a komunikace, částečně byla realizována část elektrifikační sítě. Investor s obcí uzavřel plánovací smlouvu. V této fázi přípravy výstavby by rušení této zastavitelné plochy bylo pro obec ekonomicky nezvládnutelné. Pro vyrovnání se s požadavky na veřejnou infrastrukturu, zejména kapacitu škol a školek, bude pro plochu Z1 stanovena podmínka etapizace tak, aby nárůst počtu obyvatel byl pozvolný. Tím budou příznivěji nastaveny podmínky pro uspokojení potřeby nových obyvatel. Souhlas správce kanalizace (SVAk) s připojením plochy již byl vydán, kapacita kanalizace pro tuto plochu je tak zajištěna.

2/ Není zřejmé, z jakých podkladů podatel vycházel, když tvrdí, že nové rodinné domy mohou zabírat pouze 20% plochy parcely. Návrh územního plánu stanovuje maximální zastavěnou plochu pozemku 30% při minimální velikosti pozemku 800 m². Do zastavěné plochy se započítává nejen vlastní objekt bydlení, ale i doplňkové stavby, tj. zahradní domky, kryté terasy, hospodářská stavení atp. Pro zeleň je předepsáno min. 60% plochy pozemku. Tyto podmínky zaručují jak efektivní využití pozemku, tak dostatečnou intimitu i plochu pro zeleň a vsakování.

3/ Technické řešení staveb včetně oplocení je podrobnost, která nepatří do územního plánu, je věcí následujících řízení – územního či stavebního řízení.

4/ Plocha Z1 je stejně obtížně dostupná jako všechny již zastavěné plochy v této lokalitě včetně lokality P3. Předpokládá se obsluha silniční dopravou, v budoucnu i hromadnou dopravou.

5/ Dopravní připojení lokality Z1 nebylo dotčeným orgánem v řízení o územním plánu rozporováno. Bylo i předmětem územního řízení o umístění dopravní infrastruktury plochy Z1, dotčený orgán neuplatnil nesouhlasné stanovisko. Lze tedy konstatovat, že dopravní připojení lokality Z1 je v souladu s právními předpisy.

6/ Závěrečná tvrzení v námitce nejsou opřena o žádné relevantní argumenty.

Námitka	Uplatnil:	Dne:	Č.j.
č. 20	Ing. Jana Macháčková Stradonice 138, 267 05 Nižbor Adresa dle KN: Macháčková Jana Ing., Na Groši 1349/4a, Hostivař, 10200 Praha 10	02.05.2022	MBE/29799/2022/UPRR-KuS

území dotčené námitkou:

pozemky parc. č. 494/13 (část), 494/14 (část), 494/4 (část) v k.ú. Stradonice – plocha Z11

text námitky:

S tímto návrhem nesouhlasím a vznáším tyto námitky:

Námitka č. 1 - Etická

Z etického hlediska považuji plochu označenou v ÚP jako Z11 jako nevhodnou pro zastavení, a to z toho důvodu, že je těsně přilehlá k obecnímu hřbitovu. Hřbitovy byty vždy umístěny mimo centrum osídlení, mj. proto, aby pochovaní „odpočívali v pokoji“. Jsou případy, kdy byla tato zásada porušena, ale je velmi výjimečné, aby hřbitov byl zcela obklopen komunikacemi, výrobou i bydlením.

Kromě toho pozemek s označením Z11 nedisponuje příjezdovou komunikací a plocha mezi ním a komunikací vedoucí do obytné zóny slouží v případě konání větších pohřbů pro potřeby účastníků pohřbů, při opravách a údržbě stávající komunikace též pro potřeby parkování servisních firem.

V případě zastavení předmětného pozemku by byla porušena důstojnost pietního místa ve všech důsledcích.

Návrh zastavit plochu pod obecním hřbitovem je o to překvapující, že obec Nižbor věnuje péči o obecní hřbitov a jeho údržbu příkladnou pozornost, čímž stvrzuje důležitost péče o památky minulosti a zachování tohoto pietního místa jako důstojného místa pro odpočinek předků občanů obce.

Námitka č. 2 - Ekologická

Území označené jako Z11-Stradonice leží v Chráněné krajinné oblasti Křivoklátsko, což není v návrhu překvapivě vůbec uvedeno, přitom se jedná o důvod mimořádně citlivého zacházení.

Jedná se o místo, kde byla dlouhodobě provozována skládka odpadu. Tato informace též není v návrhu uvedena. Skládka nebyla rekultivována a není známo, že by na místě byl proveden průzkum případného toxického či jiného poškození půdy či spodních vod.

Při případné výstavbě by evidentně došlo ke značnému zhoršení životního prostředí, neboť na předmětném území není vybudována a ani k ní přivedena příjezdová komunikace ani média - el. energie, plyn, voda, kanalizace.

Z polohy plochy se zdá, že může být v případě větších srážek ohrožena záplavami.

Návrh zařadit neprozkoumanou a nerekulitovanou plochu bývalé skládky mezi zastavitelné plochy považují za absurdní.

Z tohoto ekologického hlediska považují návrh na zařazení území mezi zastavitelné plochy za nezdůvodněný a prakticky nezdůvodnitelný.

Námítka c. 3 - Urbanistická

Návrh nevychází z urbanistické koncepce, Chybí jakákoliv analýza, rozbor i kvantifikace - počty obyvatel, zatížení území, dopravní obslužnost, kapacity škol. apod.

Kromě toho, že dotčená plocha nedisponuje přípojkami k sítím, stavební plochu částečně zmenšuje elektrické vedení na sloupech, a to svým ochranným pásmem. Zároveň by bylo nezbytné zbudovat na pozemku místní komunikaci, čímž by se plocha k zástavbě objekty bydlení ještě zmenšila. Jak již zmíněno, k pozemku nevede žádná příjezdová komunikace. Na pozemku by s ohledem na uvedená omezení bylo možno umístit maximálně 1 až 2 rodinné domy, přičemž tento počet objektů k bydlení lze snadno umístit na jiných vhodných zastavitelných plochách v rámci obce Nižbor.

Z výše uvedených důvodů lze považovat záměr za urbanisticky chybný a objektivně nezdůvodnitelný.

Námítka č. 4 - Ve veřejném a obecním zájmu

Je ve výše uvedeném zájmu na ploše Z11-Stradonice v ÚP Nižbor zřídit

Regulační opatření

k realizaci obslužné komunikace pro údržbu a případné opravy hřbitovní zdi V této zdi se ve spodní části nacházejí vrátky k přístupu k navrhované komunikaci, která by měla zajistit i přístup ke sloupům elektrického vedení jež přes parcelu vede.

Námítka č. 5 - Administrativní k ochraně životního prostředí

Na základě mého nesouhlasu a následné žádosti o posouzení stanoviska vedoucího správy CHKO Křivoklátsko RNDr. Petra Hůly ze dne 31.3.2022 a 30.7.2021 se zařazením pozemku Z11-Stradonice v návrhu ÚP Nižbor jako plochy zastavitelné rozhodl ředitel Agentury ochrany přírody a krajiny ČR Dr. Fr. Pelc, jako nadřízený orgán, o provedení žádaného posouzení (viz příloha).

Nelze tedy pokládat uvedené stanovisko CHKO Křivoklátsko za účinné.

Námítka č. 6 - Závěrečná

Zvýše uvedených věcných a konkrétních námitek vyplývá, že návrh změny plochy Z11 - Stradonice na plochu zastavitelnou zástavbou smíšenou obytnou - venkovskou zde **není jakkoliv zdůvodněn, neboť je nezdůvodnitelný a neobhajitelný.**

Obsah námitek jsem po zveřejnění návrhu územního plánu na webových stránkách obce Nižbor předložila jako připomínky, na něž jsem neobdržela žádnou odpověď, přestože veřejnost je vyzývána k aktivní účasti na přípravě územního plánu.

Pro úplnost uvádím, že jsem vlastníkem domu na adrese Stradonice 138 a pozemků č. 504/21, 494/6, 494/5, 494/7, 504/20 sousedících s předmětnou plochou Z11 - Stradonice a pocházím z rodiny starousedlíků v Nižboru, Stradonicích a Hýskově.

Uvedenou nemovitost v současné době trváte obývá můj otec, který je občanem obce Nižbor a s mými námitkami souhlasí.

Pokud by na dotčeném pozemky měla být vybudována jakákoliv stavba obecní infrastruktury, např. úpravna vod, proti výstavbě ani následnému provozu nemám námitek a neuplatňuji ani žádné připomínky ani námitky. Takové zařízení považuji za obecně prospěšné. Bylo by vhodné, aby účel zástavby pro takovéto zařízení byl zdůvodněn v Územním plánu.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

1/ Obec se s uvedenou námitkou neztotožňuje. Sousedství ploch bydlení plochou hřbitova je naprosto obvyklá v mnoha sídlech České republiky a nijak nenarušuje pietní místo.

2/ Informace o tom, že na území obce se nachází CHKO Křivoklátsko je uvedena v části I.B textové části a zonace CHKO je patrna z koordinačního výkresu. Podrobný geologický průzkum vymezovaných ploch se pro účely zpracování územního plánu neprovádí, je účelný pro navazující řízení včetně případných opatření pro výstavbu. Plocha je přístupná přes obecní pozemek parc. č. 504/5, na kterém je vybudována komunikace. Připojení plochy na technickou infrastrukturu je možné a je zcela v režii investora. Plocha Z11 je situován mimo záplavové území (viz koordinační výkres). Zpracovatel územního plánu (autorizovaný architekt a jeho odborný kolektiv) při vymezení této plochy zvážil všechny související okolnosti a plochu vymezil. Dotčené orgány, které hájí veřejné zájmy, včetně ochrany přírody a krajiny, s vymezením této zastavitelné plochy vyslovily souhlas.

3/ Zpracovatel územního plánu (autorizovaný architekt a jeho odborný kolektiv) při vymezení této plochy zvážil všechny související okolnosti a plochu vymezil. Dotčené orgány, které hájí veřejné zájmy, včetně ochrany přírody a krajiny, s vymezením této zastavitelné plochy vyslovily souhlas.

4/ Podmínky využití plochy Z11 budou upřesněny tak, aby byl přístupný nezastavěný pruh pozemku podél hřbitovní zdi.

5/ Stanovisko CHKO Křivoklátsko k návrhu územního plánu Nižbor uplatněné podle § 50 stavebního zákona je platné a ani do dnešního dne nebylo Agenturou ochrany přírody a krajiny ČR zpochybněno.

6/ Vypořádání připomínek uplatněných podle §50 odst. 3 stavebního zákona k návrhu územního plánu je v souladu s právními předpisy zveřejněno v návrhu opatření obecné povahy – návrhu územního plánu k veřejnému projednání v jeho odůvodnění (část III).

III.B)2. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH VČETNĚ SAMOSTATNÉHO ODŮVODNĚNÍ UPLATNĚNÝCH PODLE § 53 Odst. 2 POSTUPEM DLE § 52 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Námítka	Uplatnil:	Dne:	Č.j.
č. 1	Michal David – zástupce veřejnosti Stradonice 151 267 05 Nižbor	09.08. 2023 Doplnění 16. 08. 2023	Předána při opakovaném veřejném projednání MBE/60636/2023/UPRR-SvB

území dotčené námitkou:

Území obce Nižbor, Plocha Z1

text námítky:

I.

Podatel jako zástupce veřejnosti těmito námitkami primárně brojí proti následující podobě a nedostatkům regulace obsažené v návrhu nového územního plánu obce Nižbor:

Námítka č. 1

1. Nevhodnost vymezení plochy Z1 a nesprávnost jejího odůvodnění

[2] Navrhovaná zastavitelná plocha Z1 není přijatelná. Nikdy nebyla prokázána potřeba vymezení takové zastavitelné plochy ve smyslu ust. § 55 odst. 4 stavebního zákona. Vymezením této zastavitelné plochy jsou překračovány limity území i obce samotné, a to jak po stránce krajinné a památkové, tak zejména po stránce infrastrukturní. Území již nyní nabízí možnosti zástavby bez nutnosti vytvářet další „satelitní“ plochy (zejména v souvislosti s dalšími navrhovanými zastavitelnými plochami).

[3] Nedošlo k posouzení navrhované zastavitelné plochy v kontextu dalších změnových ploch (např. Z2 a P1, P2, P3). Tak zásadní změna v území by měla být též podrobena procesu posuzování vlivů navrhované koncepce na životní prostředí (k tomu viz ještě dále).

[4] V rámci popisované urbanistické koncepce (str. 64 návrhu) je navíc ponechání zastavitelné plochy Z1 v návrhu odůvodněno tím, že „na ní již bylo vydáno povolení k zastavění“. Takové odůvodnění je však liché. Na plochu Z1_N_9 dříve N-17 bylo sice vydáno územní rozhodnutí o umístění inženýrských sítí a pozemních komunikací, nicméně platnost tohoto rozhodnutí není již v současné době dána (zda je územní rozhodnutí stále platné, závisí na naplnění zákonných podmínek, které nelze považovat za prokázané).

[5] Odůvodnění ponechání plochy Z1 v návrhu je dále nepodložené v části, kde se hovoří o existenci napojení na plynovod v této lokalitě (str. 97 návrhu). Takové napojení není v lokalitě připraveno, pročez nelze akceptovat o něj se opírající odůvodnění ponechání zastavitelné plochy Z1 v návrhu.

DOPLNĚNÍ NÁMITKY:

[2] Zástupce veřejnosti již namítl, že navrhovaná zastavitelná plocha Z1 není přijatelná. V souladu s veřejným zájmem proto jménem zastupované veřejnosti navrhuje zařazení této lokality v souladu s jejím skutečným využíváním do plochy AZ - plochy zemědělské.

[3] Stran důvodů zástupce veřejnosti předně odkazuje na námítky uplatněné v předchozí fázi veřejného projednání dne 28. 4. 2022 a upozorňuje na to, že tyto námítky nebyly v rámci nyní zveřejněného návrhu rozhodnutí o námítkách vypořádány. V návrhu v zásadě zcela chybí reakce na obsáhlé důvody námítky uvedené pod bodem č. V. Návrh se dílčím způsobem vyjadřuje pouze k bodu č. I, opomíjí však podstatné skutečnosti uvedené pod bodem č. V, což vede mj. k nepodloženosti argumentů pro nevyhovění námítce (neboť argumenty uváděné v návrhu nejsou v kontextu namítaného validní). Zástupce veřejnosti proto v první řadě uvádí, že trvá na všech již uplatněných námítkách vč. podrobně uvedených důvodů, a žádá o jejich plnohodnotné vypořádání a zohlednění.

[4] K již řečenému zástupce veřejnosti dále doplňuje, že důvody uplatněné námítky tkví již v samotné právní úpravě. Dle ust. § 18 odst. 4 stavebního zákona mj. platí, že územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují vždy s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Dle ust. § 53 odst. 5 stavebního zákona musí být součástí odůvodnění územního plánu vždy i vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch. Poukázat lze i na ust. § 55 odst. 4 stavebního zákona, podle něž lze další zastavitelné plochy vymezit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch.

[5] Zástupce veřejnosti proto znovu zdůrazňuje, že v průběhu pořizování nového územního plánu nebylo u navrhované plochy Z1 doloženo, natož prokázáno, naplnění citovaných požadavků. Území obce již nyní nabízí možnosti zástavby bez nutnosti vytvářet další „satelitní“ plochy (zejména v souvislosti s dalšími navrhovanými zastavitelnými plochami) a nikde nedošlo k posouzení navrhované zastavitelné plochy v kontextu dalších změnových ploch (např. Z2 a P1, P2, P3).

[6] K uvedenému zástupce veřejnosti podotýká, že uvedenou povinnost nelze považovat za toliko „pořádkovou“, ale v případě jejího nenaplnění může jít o závažnou vadu vedoucí k nezákonnosti a případnému soudnímu zrušení územního plánu či jeho části, což již konstatovala i judikatura, srov. např. rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 29. 5. 2012 č. j. 63 A 1/2012-54: „(...) *orgány územního plánování jsou jak při pořizování územního plánu, tak při pořizování jeho změny povinny provést analýzu potřeby vymezení (nových) zastavitelných ploch. Byť při pořizování územního plánu zákon hovoří o "vyhodnocení" takové potřeby, zatímco při pořizování změny územního plánu jde o její „prokázání“, má soud za to, že kvalita odůvodnění obou těchto analýz by se i vzhledem k jejich obdobným dopadům měla alespoň co do jejich základu limitně blížit (...) Soud tedy shledal, že v procesu pořizování územního plánu došlo k závažné procesní vadě, neboť v rozporu se stavebním zákonem nedošlo k řádnému vyhodnocení potřeby vymezení (nových) zastavitelných ploch. Následné stanovení etapizace či podmínění výstavby zpracováním územní studie nemůže již pochybení v předchozí fázi pořizování územního plánu napravit (...).*“

[7] V rámci popisované urbanistické koncepce (str. 64 návrhu) je ponechání zastavitelné plochy Z1 v návrhu odůvodněno tím, že „na ní již bylo vydáno povolení k zastavění“. Takové odůvodnění je však liché. Na plochu Z1_N_9, dříve N-17, bylo sice vydáno územní rozhodnutí o umístění inženýrských sítí a pozemních komunikací (rozhodnutí Městského úřadu Beroun, odboru výstavby, dne 4. 1. 2012, č. j. MBE 53064/2011/VÝST-S), nicméně platnost tohoto rozhodnutí není již v současné době dána. Zda je územní rozhodnutí stále platné, závisí na

naplnění zákonných podmínek, které nelze považovat za prokázané, dle přesvědčení zástupce veřejnosti svědčí naopak všechny rozhodné skutečnosti tomu, že platnosti pozbylo.

[8] Obci Nižbor i pořizovateli je pak prokazatelně známo, že je v současnosti Městským úřadem Beroun, odborem výstavby, vedeno pod sp. zn. 6367/2020/VÝST, řízení o žádosti spol. REALOGY a.s. o změnu uvedeného územního rozhodnutí, neboť jeho někdejší podoba žadateli ve skutečnosti vůbec nevyhovuje. Ani v tomto řízení přitom nebylo s definitivní platností pravomocně konstatováno, že by bylo uvedené územní rozhodnutí ještě platné. Stejně tak má obec k dispozici odborné právní stanovisko prof. JUDr. Martina Kopeckého, CSc., ze dne 27. 5. 2022 (zpracované ostatně na její objednávku), v němž se jmenovaný expert vyjádřil, že platnost územního rozhodnutí nelze na základě dosud známých skutečností potvrdit, nicméně úkony žadatele, o něž opírá své tvrzení o platnosti, se za zjištěných okolností jeví jako toliko účelové, nesměřující ke skutečnému výkonu práv z rozhodnutí.

[9] V uvedených souvislostech proto nelze argument vydaným územním rozhodnutím považovat za dostatečný a skutkově podložený. Odůvodnění ponechání plochy Z1 v návrhu je navíc dále nepodložené v části, kde se hovoří o existenci napojení na plynovod v této lokalitě (str. 97 návrhu). Takové napojení není v lokalitě připraveno, pročež nelze akceptovat o něj se opírající odůvodnění ponechání zastavitelné plochy Z1 v návrhu.

[10] Konečně by tak zásadní změna v území měla být též podrobena procesu posuzování vlivů navrhované koncepce na životní prostředí, bez něž nelze s určením této plochy souhlasit (k tomu viz ještě dále).

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

1. Nevhodnost vymezení plochy Z1 a nesprávnost jejího odůvodnění

[2], Doplnění [2] Plocha Z1 je vymezena v současně platném územním plánu obce již od roku 2003 jako plocha N-17, po změně č. 1 označena jako plocha Z1_N_9. Vymezená plocha je součástí urbanistické koncepce dosud platného územního plánu obce. V roce 2010 byla pro dotčenou plochu pořizována a schválena územní studie. V roce 2012 bylo pro plochu vydáno územní rozhodnutí o dělení pozemků a o umístění stavby – komunikace a inženýrské sítě (Č.j.:MBE 53064/2011/VÝST-S ze dne 4. ledna 2012). Z dokumentů stavebního úřadu vyplývá, že toto územní rozhodnutí bylo konzumováno, a tudíž nepozbylo platnosti. Je proto závazné pro tvorbu nového územního plánu (§ 26 odst. 1 stavebního zákona). Tím je prokázána potřeba plochu Z1 v novém územním plánu vymezit. Podatel v námitce tvrdí, že: „Vymezením této zastavitelné plochy jsou překračovány limity území i obce samotné, a to jak po stránce krajinné a památkové, tak zejména po stránce infrastrukturní.“ Tato svá tvrzení však nepodložil žádnými důkazy. Limity území vyhodnotil zpracovatel územního plánu, autorizovaná osoba pro územní plánování, a shledal, že vymezení zastavitelné plochy nebrání. Ochrana přírody a krajiny v tomto území spadá do kompetence Agentury ochrany přírody a krajiny, Správy CHKO Křivoklátsko, která k návrhu územního plánu dala své souhlasné stanovisko. Infrastrukturní záležitosti vztahující se k ploše Z1 jsou řešeny Obcí Nižbor prostřednictvím plánovacích smluv s investorem a stanovením etapizace pro tuto plochu (i plochu P1). Požadavek podatele, aby plocha byla vymezena jako plocha AZ – plochy zemědělské je neakceptovatelný z toho důvodu, že ani novým územním plánem nelze odstranit účinky dříve vydaného pravomocného územního rozhodnutí.

[3], Doplnění [3] Tvrzení podatele, že: „*Nedošlo k posouzení navrhované zastavitelné plochy v kontextu dalších změnových ploch (např. Z2 a P1, P2, P3)*“ se zdá být liché. První posouzení všech zastavitelných ploch, ploch přestavby a ploch změn v krajině provádí zpracovatel návrhu územního plánu již při tvorbě urbanistické koncepce z titulu své odbornosti. Návrh pak posoudily všechny zainteresované dotčené orgány, které k návrhu vydaly svá stanoviska. Podle stanovisek dotčených orgánů byl návrh územního plánu upraven pro veřejné projednání. Domněnka podatele, že „*Tak zásadní změna v území by měla být též podrobena procesu posuzování vlivů navrhované koncepce na životní prostředí*“ je vyvrácena stanovisky příslušných orgánů – Krajského úřadu Středočeského kraje, odboru životního prostředí a zemědělství, který jako příslušný orgán posuzování vlivů na životní prostředí ve svém stanovisku nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů územního plánu Nižbor na životní prostředí (tzv. SEA) a Agentura ochrany přírody a krajiny ČR, Správa CHKO Křivoklátsko vyloučila významný vliv záměru na příznivý stav předmětů ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit a Ptačí oblasti Křivoklátsko.

S tvrzením podatele, že jeho námitka v předchozím kroku projednávání nebyla řádně vypořádána, se neztotožňujeme. Na věcné argumenty bylo věcně reagováno. Při rozhodování o námitce bylo vzato v úvahu i odůvodnění námitky v části V., kde se řada důvodů uvedených v části I. námitky opakuje. Na vypořádání námitek proti návrhu územního plánu nelze klást tak vysoké požadavky, aby se správní orgán zabýval rozbořem zvlášť každé věty odůvodnění námitky a slohovou prací, jako odůvodnění rozhodnutí o ní. Správní orgán v obsáhlém odůvodnění námitky nacházel její podstatu a k té shrnul své odůvodnění.

K osvětlení rozhodnutí o námitce podatele uplatněné po prvním veřejném projednání návrhu územního plánu Nižbor doplňujeme toto odůvodnění:

- [Nesouhlas s unifikovanou výstavbou tzv. satelitní výstavbou](#)
- Územní plán, jako koncepční nástroj vymezuje plochy s rozdílným způsobem využití a stanovuje pro ně podmínky prostorového uspořádání (výšková regulace zástavby, charakter a struktura zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití). Navíc stanovil i podrobnější podmínky pro zástavbu prvky regulačního plánu, které zohledňují požadavky na stavby v chráněné krajinné oblasti (např.: maximální zastavěná plocha objektem, max. dvě bytové jednotky v objektu, použití materiálů a barev fasád, nepřipustné jsou dvojdomky, řadové rodinné domky a mobilheimy). Tyto podmínky však neznamenají, že budou všechny domy v ploše stejné a vznikne tak „unifikovaná výstavba“. Vzhled jednotlivých staveb je na jejich projektantech a požadavcích stavebníků a tyto podrobnosti jsou již nad rámec územního plánu. Stejně tak nejde o tzv. satelitní výstavbu, neboť plocha Z1 navazuje na zastavěné území i plochu přestavby P1.
- [Starousedlíkům přívál nových usedlíků nepřináší zhora nic, ...snížení komfortu, přetížení služeb místních úřadů, zvýšení provozu na místních komunikacích, nedostatek míst ve školách a školkách, větší zátěž vodovodní a kanalizační sítě](#)
- S tímto názorem se obec neztotožňuje. Naopak v nových příchozích obyvatelích vidí příležitost k oživení nejen místního komunitního života, ale i příležitosti profesních a v neposlední řadě přínos do obecního rozpočtu. Kapacita komunikací v obci je dostatečná, příslušný dotčený orgán vymezení zastavitelných ploch nerozporoval. Nárůst požadavků na kapacitu školek a škol je zohledněn ve stanovení etapizace výstavby tak, aby nárůst obyvatel byl pozvolný a tyto požadavky v čase bylo možné uspokojit. Zátěž na vodovodní a kanalizační síť je obcí řešena plánovacími smlouvami.
- [Požadavek na přehodnocení závazného stanoviska Správy CHKO](#)
- Tento požadavek není na místě. AOPK, Správa chráněné krajinné oblasti Křivoklátsko je samostatným správním orgánem státu, který rozhoduje podle zvláštních právních předpisů a obec nespátřuje žádný důvod jeho stanovisko rozporovat. Ani to, že s ním podatel námitky nesouhlasí.

- hrubé porušení zásad rovnosti – nedůvodný rozdíl mezi majiteli pozemků při redukci ploch
- územní plán obce Nižbor z roku 2003 vymezil tři větší plochy pro novou zástavbu, a to plochy N-17 (později označenou Z1_N_9), v novém ÚP je plocha označena Z1, dále plochu N-24, N-30 a N25 (později označenou jako plocha Z1_N_7) v novém ÚP označenou jako P1 a konečně plochu N-16, v novém ÚP redukovaná na plochu Z2. K redukci zastavitelných ploch v územním plánu není možné přistupovat rovnostářsky, či zmenšit všechny plochy určitým poměrem stejně, jak si to zřejmě představuje podatel námítky. Při vymezení ploch v novém územním plánu a při zachování kontinuity územního plánování byl vzat v úvahu fakt, jak byly plochy do zahájení pořizování nového územního plánu připravovány k zástavbě a tudíž byly i vynaloženy investice, které by jinak byly zmařeny. Jak bylo již výše uvedeno, pro plochu Z1 byla zpracována a schválena územní studie, bylo vydáno územní rozhodnutí o dělení pozemků a umístění komunikací a inženýrských sítí a byla částečně realizována energetická infrastruktura. Pro plochu P1 byla zpracována a schválena územní studie a plocha dříve zastavěná nevyhovujícími průmyslovými stavbami byla upravena na stavební pláň – stavby byly odstraněny a byl srovnán terén. U plochy N-16 od jejího vymezení (od r.2003 do r. 2018) nebyly provedené žádné kroky, které by prokazatelně vedly k jejímu zastavění. Proto bylo přistoupeno ke zmenšení právě plochy Z2.
- další obsáhlá část odůvodnění námítky části V. (téměř celá A4) se zabývá územním rozhodnutím pro plochu Z1, jeho platností či neplatností, vedením územního řízení stavebním úřadem a rozhodnutími krajského úřadu ve věci územního řízení.
- objasnění této problematiky je uvedeno jak v předchozím vyhodnocení námítky, tak i v odůvodnění výše. Při pořizování územního plánu jsou brány v úvahu účinné podklady, není možné předjímat, jak dopadne to či ono právě současně probíhající správní řízení.
- část odůvodnění V. námítky obsahuje úvahy o náhradách za změny v území, chování developerů a postoji soudů
- tato část textu nemá reálný základ k námítce, jde o úvahy podatele a reakce na tyto úvahy by byla pouze polemikou v teoretické rovině
- domníváme se, že tento návrh územního plánu dále zásadně odporuje zásadám CHKO Křivoklátsko, cílům a úkolům územního plánování dle stavebního zákona, zásadám politiky ČR v oblasti kulturního dědictví vč. rázu krajiny a v oblasti trvale udržitelného rozvoje
- tato domněnka není opřena o žádné argumenty
- požadavek na regulační plán, etapizaci, min. velikost pozemku alespoň 2000m2, zahrnutí kompletních podmínek CHKO
- na plochu Z1 (a další plochy bydlení v rodinných domech) byly vztaženy podrobnější podmínky využití s prvky regulačního plánu a jelikož je realizováno rozdělení pozemků a územní rozhodnutí o umístění komunikací a inženýrských sítí, požadavek na regulační plán pro tuto plochu považuje obec za nadbytečný. Etapizace je stanovena. Požadavek na velikost stavebního pozemku 2000 m2 v ploše Z1 považuje obec za neúměrný vzhledem k ostatním pozemkům v obci. Podmínky výstavby v CHKO Křivoklátsko jsou obsaženy v celoplošných podmínkách územního plánu od samého počátku.

[4], Doplnění [4] „bylo vydáno povolení k zastavění“ str. 64

Pořizovatel souhlasí s podatelem v tom směru, že v odůvodnění na straně č. 64 bylo použito nepřesného slovního spojení: „je na ní již vydáno povolení k zastavění“ (myslí se tím plocha Z1); správně podle základních pojmů (§ 2) stavebního zákona mělo být použito obratu: „je vydáno rozhodnutí o dělení pozemků a o umístění stavby – komunikace a inženýrské sítě. Tím se pozemky s umístěnými stavbami staly pozemky stavebními. Podatel zde zpochybňuje platnost tohoto územního rozhodnutí. Pořizovatel má za prokázané, že územní rozhodnutí o dělení pozemků a o umístění stavby – komunikace a inženýrské sítě Č.j.:MBE/53064/2011/VÝST-S ze dne 4. ledna 2012, které nabylo právní moci dne 6.2.2012 je platné. Platnost citovaného územního rozhodnutí byla prodloužena o dva roky rozhodnutím příslušného stavebního úřadu Č.j.: MBE/60294/2013/VÝST-S ze dne 17. října 2013, které nabylo právní moci dne 12.11.2013 a od tohoto data počíná běžet prodloužená dvouletá lhůta. V průběhu jiného správního řízení stavební úřad při místním šetření zjistil stavby provedené na základě výše uvedeného územního rozhodnutí (sloupy veřejného osvětlení, kabelové vedení – dokumenty včetně fotodokumentace jsou součástí spisu stavebního úřadu), čímž byla dostatečně prokázána jeho platnost. Tuto skutečnost potvrdil i Krajský úřad Středočeského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu, jako odvolací správní orgán v jiném správním řízení vedeném stavebním úřadem, a to hned ve dvou rozhodnutích (Č.j.:113972/2022/KUSK ze dne 13. září 2022 a Č.j.:004012/2023/KUSK ze dne 9. ledna 2023). Potřeba vymezení plochy Z1 je tak dána účinky platného územního rozhodnutí.

[5] Existence napojení na plynovod str. 97 – není připraveno

Plocha Z1 dosud není přímo napojena na plynovod, ten je však v dosahu této plochy. Aktuální územně analytické podklady evidují stávající plynovod ve vzdálenosti cca 100 m, dále i záměr správce sítě výhledově plochu Z1 plynofikovat. Odůvodnění na str. 97 návrhu územního plánu bude v tomto smyslu opraveno. Vymezení plochy Z1 však není podmíněno připojením na plynovod, zvláště v době, kdy je společností vyžadováno omezování fosilních paliv a přechod k obnovitelným zdrojům energie.

Doplnění [5] Na podstatu námitky, jejíž text se s obměnami opakuje, již bylo reagováno výše, např. v bodu [3], Doplnění [3].

Doplnění [6] Analýza potřeby vymezení (nových) zastavitelných ploch – před zpracováním zadání územního plánu byly provedeny doplňující průzkumy a rozborů území (duben 2018), ve kterých je velmi podrobně zpracována demografie obce Nižbor, a to i s porovnáním k okolním obcím ORP Beroun a ORP Rakovník (a dalším). Tento dokument obsahuje kapitoly: *Rozvojový potenciál, Populační vývoj obce Nižbor, Věkové složení obyvatel obce Nižbor, Bytový fond a výstavba bytů, Prognóza počtu obyvatel obce Nižbor a nároků na kapacitu škol, Poznámky k sezónnímu kolísání počtu obyvatel vlivem pobytové rekreace* a další. Tehdy dostupné statistické údaje byly k roku 2016. Z těchto podkladů čerpalo i zadání územního plánu, které zpracovateli uložilo „Provéřít všechny dosud nezastavěné zastavitelné plochy vymezené předchozí územně plánovací dokumentací obce a návrhem zajistit reálně dostupné zastavitelné plochy pro bydlení“ a dále „Před zástavbou zasahující do volné krajiny bude návrhem preferována přestavba stávajících ploch či zástavba v prolukách“. Tyto požadavky zadání návrh územního plánu splnil (viz. Odůvodnění územního plánu bod I.B). Při vymezování ploch pro bydlení byly vzaty v úvahu požadavky vyplývající z demografické prognózy, z vnější poptávky po bytech vyplývající z vlivu blízkosti významných center osídlení a jejich dobré dostupnosti (Praha, Beroun, Kladno) a politické vůle samosprávy obce zastavitelné a přestavbové plochy pro bydlení vymezit. V neposlední řadě byla zohledněna i kontinuita územního plánování. Potvrzením správnosti rozsahu vymezených zastavitelných i přestavbových ploch jsou výsledky nové demografické studie pro obec Nižbor z května r. 2023.

Ta mimo jiné ukazuje na problém věkového rozložení obyvatel Nižboru a potřebu získat do obce další mladé obyvatele. Odůvodnění územního plánu bude v části II.5.F) (*Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch*) doplněno o podrobnější údaje.

Doplnění [7] Namítána je neplatnost územního rozhodnutí ze dne 4. 1. 2012, č. j. MBE 53064/2011/VÝST-S. Tato problematika již byla vysvětlena v bodu [4], Doplnění [4] výše.

Doplnění [8] Skutečnost, že stavební úřad vede řízení o změně územního rozhodnutí, vydaného pro plochu Z1, nemá vliv na pořizování územního plánu. Nelze totiž předjímat, jak které správní řízení probíhající souběžně s pořizováním územního plánu skončí a zda vůbec. K platnosti vydaného územního rozhodnutí o dělení pozemků a o umístění stavby – komunikace a inženýrské sítě Č.j.:MBE 53064/2011/VÝST-S ze dne 4. ledna 2012 je vysvětlení podáno v bodu [4], Doplnění [4] výše.

Doplnění [9] Text námitky opakuje argumenty, které byly vyhodnoceny v bodu [5] odůvodnění rozhodnutí o námitce.

Doplnění [10] Tvzení, že tak zásadní změna v území by měla být též podrobena procesu posuzování vlivů navrhované koncepce na životní prostředí, je vyvráceno stanovisky příslušných orgánů – Krajského úřadu Středočeského kraje, odboru životního prostředí a zemědělství, který jako příslušný orgán posuzování vlivů na životní prostředí ve svém stanovisku nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů územního plánu Nižbor na životní prostředí (tzv. SEA) a Agentura ochrany přírody a krajiny ČR, Správa CHKO Křivoklátsko vyloučila významný vliv záměru na příznivý stav předmětů ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit a Ptačí oblasti Křivoklátsko. Pouze tyto orgány jsou ze zákona oprávněny požadovat vyhodnocení vlivů koncepce na životní prostředí (SEA). Podotýkáme, že plocha Z1 byla vymezena již v územním plánu obce v roce 2003, nejedná se tedy o zcela neprověřenou plochu.

Námitka č. 2:

2. Absence posouzení vlivů koncepce na životní prostředí a na udržitelný rozvoj území

[6] Návrh nového územního plánu uvádí (str. 65 návrhu), že územní plán nevymezuje záměry podléhající posuzování dle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o posuzování vlivů“). Jde-li však přinejmenším o plochu Z1, potom, jak vyplynulo i z vyjádření Krajského úřadu Středočeského kraje, odboru životního prostředí a zemědělství, ze dne 31. 5. 2023, č.j. 068216/2023/KUSK, rozsah záměru, který odpovídá tomuto území, přesahuje 50.000 m², a musí být proto na základě ust. § 4 odst. 1 písm. c) ve spojení s přílohou č. 1 zákona o posuzování vlivů předmětem posuzování vlivů na životní prostředí. S ohledem na ust. § 10a tohoto zákona proto musí být předmětem posuzování vlivů na životní prostředí rovněž koncepce v podobě územního plánu.

[7] Mají-li být posuzovány vlivy koncepce na životní prostředí, pak by v souladu s ust. § 47 odst. 3 stavebního zákona zjevně mělo být pořízeno i vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, což se nestalo. Absence obojího popsaného vyhodnocení je takovou vadou, kterou nelze za stávající situace zhojit jinak, než jeho realizací.

DOPLNĚNÍ NÁMITKY:

[11] Zástupce veřejnosti již také namítl, že návrh nového územního plánu nesprávně uvádí (str. 65 návrhu), že územní plán nevymezuje záměry podléhající posuzování dle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen

„zákon o posuzování vlivů“). Pokud by však měl být územní plán přijat v navržené podobě, tj. především s ponecháním zastavitelné plochy Z1, potom nepochybně posuzování vlivů podléhá a toto by muselo být realizováno, neboť jinak by byl územní plán zatížen závažnou vadou vedoucí k jeho nezákonnosti a případnému soudnímu zrušení - s ohledem na konkrétní vadu nepochybně celého územního plánu.

[12] Zástupce veřejnosti již zdůvodnil, že jak vyplynulo z vyjádření Krajského úřadu Středočeského kraje, odboru životního prostředí a zemědělství, ze dne 31. 5. 2023, č.j. 068216/2023/KUSK, rozsah záměru spol. REALOGY a.s., který odpovídá tomuto území, přesahuje 50.000 m², a musí být proto na základě ust. § 4 odst. 1 písm. c) ve spojení s přílohou č. 1 zákona o posuzování vlivů předmětem posuzování vlivů na životní prostředí.

Příloha: Vyjádření Krajského úřadu Středočeského kraje, odboru životního prostředí a zemědělství, ze dne 31. 5. 2023, č.j. 068216/2023/KUSK

[13] S ohledem na ust. § 10a zákona o posuzování vlivů je pak třeba dospět k závěru, že předmětem posuzování vlivů na životní prostředí musí být rovněž koncepce v podobě územního plánu. Mají-li být navíc posuzovány vlivy koncepce na životní prostředí, pak v souladu s ust. § 47 odst. 3 stavebního zákona zjevně musí být pořízeno i vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, což se rovněž nestalo.

[14] V řešeném případě přitom neobstojí případný argument, že samotná zastavitelná plocha Z1 má mít dle návrhu nového územního plánu rozlohu „pouhých“ 48.800 m². Jednak takový pohled na věc neobstojí proto, že k uvedené rozloze je z hlediska územního plánu coby koncepčního dokumentu nutné přičíst ještě rozlohu dalších zastavitelných ploch (čímž je limitní hodnota překračována), jednak proto, že je z hlediska zákona o posuzování vlivů naprosto nezbytné přičíst k ploše Z1 i rozlohu navrhované plochy K1, tj. 8.000 m², do níž se snaží spol. REALOGY a.s. účelově vymístit se zástavbou pro bydlení povinně související plochu veřejného prostranství. Z hlediska zákona o posuzování vlivů (ust. § 4 odst. 1 písm. c/ ve spojení s přílohou č. 1, bod 108) jde zcela nepochybně o vzájemně neodlučitelné části jednoho záměru rozvoje sídla, jímž je zasahováno do dosud zemědělské krajiny. K samotnému způsobu vymezení veřejného prostranství se přitom zástupce veřejnosti vyjadřuje ještě níže.

[15] Shora uvedené lze shrnout tak, že absence obojího popsaného vyhodnocení je takovou vadou, kterou nelze v okamžiku, kdy obec plánuje vymezení ploch Z1 a K1 zachovat, zhojit jinak, než jejich realizací a úpravou návrhu dle jejich výsledků. V opačném případě lze postupovat pouze tak, že budou uvedené návrhové plochy zrušeny.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

2. Absence posouzení vlivů koncepce na životní prostředí a na udržitelný rozvoj území

[6], [7], Doplnění [11] Územní plán nevymezuje jednotlivé **záměry**. V souladu s ustanovením § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb. se území člení územním plánem na **plochy** s rozdílným způsobem využití. Ve schváleném zadání územního plánu Nižbor je zahrnut požadavek: „Nevymezovat **plochy** pro záměry podléhající posuzování dle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí.“ Tento požadavek byl splněn tím, že vymezená **plocha**

Z1 nepřekračuje limit stanovený v příloze č. 1 k zákonu č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů.

Součtem výměr všech již rozdělených pozemků v ploše Z1 není dosažen limit 5 ha stanovený v příloze č. 1 k zákonu č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů.

Plochu Z1_N_9 (Z1) tvoří tyto pozemky dle katastru nemovitostí:

Číslo pozemku	Výměra pozemku v m ²	Číslo pozemku	Výměra pozemku v m ²	Číslo pozemku	Výměra pozemku v m ²
210/3	12278	210/18	1053	210/32	924
210/5	852	210/19	1030	210/33	1005
210/6	861	210/20	862	210/34	1022
210/7	855	210/21	878	210/35	1034
210/8	855	210/22	901	210/36	1065
210/9	889	210/23	945	210/37	1051
210/10	586	210/24	865	210/38	1050
210/11	972	210/25	893	210/39	1101
210/12	980	210/26	1000	210/40	925
210/13	989	210/27	880	210/41	908
210/14	964	210/28	915	210/42	893
210/15	1156	210/29	879		
210/16	944	210/30	908		
210/17	988	210/31	897		
Dílčí součet	24169		12906		10978
Celkový součet					48053

Po rozšíření o části pozemků podle původního vymezení plochy (N-17):

755/2	348
755/3	453
755/4	291
755/5	451
Část 755/1	221
Dílčí součet	1764

Plocha Z1 N 9	48053
Rozšíření na původní N-17	1764
Celkem	49817 m ²

Příslušný orgán, který rozhoduje o posuzování vlivů koncepce (v tomto případě územního plánu) na životní prostředí – Krajský úřad Středočeského kraje, proto nepožadoval vyhodnocení vlivů návrhu územního plánu na životní prostředí (SEA) – souhrnné vyjádření k návrhu zadání územního plánu Nižbor ze dne 8.10.2018 č.j. 121644/2018/KUSK, koordinované stanovisko k návrhu územního plánu pro společné jednání ze dne 26.7.2021 č.j. 084549/2021/KUSK, koordinované stanovisko k návrhu územního plánu pro veřejné projednání ze dne 28.4.2022 č.j. 038930/2022/KUSK, stanovisko k podstatné úpravě návrhu územního plánu Nižbor pro opakované veřejné projednání ze dne 5.5.2023 č.j. 053635/2023/KUSK. Lze tak konstatovat, že z hlediska vyhodnocení SEA se nejedná o

významnou změnu koncepce, která by vyvolala nové nepředpokládané vlivy na životní prostředí. Z popsanych důvodů nebyl uplatněn požadavek podle § 47 odst. 3 stavebního zákona na vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

Doplnění [12] Vyjádření Krajského úřadu Středočeského kraje, odboru životního prostředí a zemědělství, ze dne 31. 5. 2023, č.j. 068216/2023/KUSK je vyjádřením pro účely územního řízení ke konkrétnímu **záměru** na základě podrobnější projektové dokumentace. Podle našeho názoru je do dokumentace záměru nesprávně zahrnut pozemek parc. č. 755 (nyní 755/1) v katastrálním území Nižbor, který nebyl a není rozvojovou plochou bydlení, ale od samého počátku je vymezen jako nezastavitelný pozemek – plocha veřejné sídelní zeleně.

Doplnění [13] Příslušný orgán, který rozhoduje o posuzování vlivů koncepce (v tomto případě územního plánu) na životní prostředí – Krajský úřad Středočeského kraje, proto nepožadoval vyhodnocení vlivů návrhu územního plánu na životní prostředí (SEA) – souhrnné vyjádření k návrhu zadání územního plánu Nižbor ze dne 8.10.2018 č.j. 121644/2018/KUSK, koordinované stanovisko k návrhu územního plánu pro společné jednání ze dne 26.7.2021 č.j. 084549/2021/KUSK, koordinované stanovisko k návrhu územního plánu pro veřejné projednání ze dne 28.4.2022 č.j. 038930/2022/KUSK, stanovisko k podstatné úpravě návrhu územního plánu Nižbor pro opakované veřejné projednání ze dne 5.5.2023 č.j. 053635/2023/KUSK. Z uvedených důvodů nebyl uplatněn požadavek podle § 47 odst. 3 stavebního zákona a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území není třeba zpracovávat.

Doplnění [14] Stanovení, zda má či nemá být návrh územního plánu posuzován z hlediska vlivu na životní prostředí, ze zákona přísluší krajskému úřadu. Ten ve svých stanoviscích rozhodl, že navržená koncepce Územního plánu Nižbor nebude mít významný vliv na životní prostředí a vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území není požadováno. Podatel se mylí v názoru, že k ploše Z1 je nutné přičíst ještě i rozlohu dalších zastavitelných ploch, a tím že dojde k překročení limitu. Má tím namysli zřejmě limitní hodnoty pro jednotlivé záměry podle přílohy č. 1 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů. Zde je třeba rozlišit význam pojmů „záměr“ a „koncepce“. **Záměrem** se rozumí stavby, zařízení, činnosti a technologie uvedené v příloze č. 1 k citovanému zákonu (např. záměry rozvoje sídel s rozlohou záměru od stanoveného limitu 5 ha), **koncepty** pak strategie, politiky, plány nebo programy včetně těch, které jsou spolufinancované z prostředků fondů Evropské unie, zpracované nebo zadané orgánem veřejné správy a následně orgánem veřejné správy schvalované nebo ke schválení předkládané (např. územní plán). V návrhu územního plánu není vymezena zastavitelná ani přestavbová plocha pro záměr, který by překračoval limit 5 a více hektarů dle bodu 108 přílohy č. 1 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí. Plocha K1 je plochou změny v krajině, v nezastavěném území, nemůže být tedy součástí rozvojové plochy bydlení. Návrh územního plánu stanovil její funkční využití jako plochy sídelní veřejné zeleně, která má vytvořit pozvolný přechod mezi zástavbou a krajinou.

Doplnění [15] Shrnutí předchozích argumentů, na které bylo reagováno v předchozích odstavcích.

Námítka č. 3:

3. Rozpory v koncepci přírůstku obyvatel

[8] Dle statistických prognóz (str. 63 návrhu) by měl tvořit přírůstek obyvatel obce pro období 2017-2031 celkem 205 osob. Tato prognóza nekoresponduje s velmi významným objemem navrhovaných zastavitelných ploch. Návrh územního plánu nyní umožňuje v zastavitelných plochách přírůstek přinejmenším 292 osob (tj. více než o 40 % více než stanoví prognóza). I to demonstruje nadbytečnost všech navrhovaných zastavitelných ploch, zejména zastavitelné plochy Z1.

DOPLNĚNÍ NÁMITKY:

[16] Zástupce veřejnosti opakuje námitku vnitřního rozporu v projednávaném návrhu a žádá o jeho nápravu.

[17] Dle statistických prognóz (str. 63 návrhu) by měl tvořit přírůstek obyvatel obce pro období 2017-2031 celkem 205 osob. Tato prognóza nekoresponduje s velmi významným objemem navrhovaných zastavitelných ploch. Návrh územního plánu nyní umožňuje v zastavitelných plochách přírůstek přinejmenším 292 osob (tj. více než o 40 % více než stanoví prognóza). I to demonstruje nadbytečnost celkového rozsahu navrhovaných zastavitelných ploch, zejména zastavitelné plochy Z1.

Námitce se vyhovuje částečně.**Odůvodnění:**

Územní plán je dlouhodobý koncepční dokument, který vymezuje funkční plochy pro bydlení s určitou rezervou tak, aby byla umožněna jejich plynulá zástavba v horizontu více let. Plochy Z1 a P1 byly převzaty z dosud platného územního plánu obce, jejich rozsah ploch novým návrhem nebyl měněn.

Zpracovatel návrhu územního plánu vycházel z vlastní predikce vývoje počtu obyvatel, ale také vzal v úvahu trendy posledních let, kdy investoři preferují výstavbu rodinných domů s více bytovými jednotkami. Proto navrhl zastavitelné plochy pro celkový počet 292 obyvatel.

Obec Nižbor zadala na začátku roku 2023 zpracování Prognózy vývoje obyvatelstva obce Nižbor na období 2023-2032, zhotovitel společnost TIMIKA, s.r.o., Podkovářská 674/2, Praha 9, s cílem získat relevantní údaje počtu obyvatel, na které bude možné reagovat v té době rozpracovaným územním plánem.

Ze zpracované prognózy vyplývá, že přírůstek obyvatel díky blízkosti Berouna a Prahy bude ve střední variantě v roce 2032 činit až 394 obyvatel. To znamená, že návrh územního plánu neobsahuje žádné nadbytečné plochy, jak uvádí ve své námitce podatel.

Odůvodnění územního plánu bude doplněno o údaje z nové demografické studie.

Námitka č. 4:**4. Nesprávnost vypuštění podmínky vymezení veřejného prostranství**

[9] Je navrhováno vypustit výslovný odkaz na ust. § 7 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška, č. 501/2006 Sb.“), u parametrů územní studie, která má být pořízena pro zastavitelnou plochu Z1 (str. 59 návrhu). Požadavek na adekvátní vymezení ploch veřejného prostranství v zastavitelných plochách daný uvedeným ustanovením však musí nutně platit - v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb. se musí vymežit pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné související plocha veřejného

prostranství o výměře nejméně 1000 m², přičemž do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace.

[10] Zastavitelná plocha Z1 má téměř 5 ha, pročež musí být v případě jejího zachování vymezena související plocha veřejného prostranství (a to nikoli jen pozemních komunikací) o výměře přinejmenším 2000 m². Výslovný odkaz na ust. § 7 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. by tedy měl v dané části návrhu zůstat.

DOPLNĚNÍ NÁMITKY:

[18] zástupce veřejnosti v kontextu výše uvedeného bodu 2 opakuje námitku k nevhodnosti vypuštění výslovného odkazu na ust. § 7 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška č. 501/2006 Sb.“), u parametrů územní studie, která má být pořízena pro zastavitelnou plochu Z1 (str. 59 návrhu). Pokud by měla být plocha Z1 v návrhu územního plánu zachována, potom s touto úpravou nelze souhlasit.

[19] Požadavek na adekvátní vymezení ploch veřejného prostranství v či při zastavitelných plochách daný uvedeným ustanovením musí nutně platit - v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb. se musí vymezit pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné plochy veřejného prostranství o výměře nejméně 1.000 m², přičemž do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace.

[20] Samotná zastavitelná plocha Z1 má téměř 5 ha, pročež musí být v případě jejího zachování vymezena plocha veřejného prostranství (a to nikoli jen pozemních komunikací) o výměře přinejmenším 2.000 m². Výslovný odkaz na ust. § 7 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. by tedy měl v dané části návrhu zůstat.

[21] Vyhláška č. 501/2006 Sb. teoreticky umožňuje jak samostatné vymezení plochy pro veřejná prostranství v územním plánu, tak jejich vymezení v rámci zastavitelných ploch. S odkazem na již výše popsané však nelze považovat vůbec za urbanisticky vhodné, aby byl povinný prostor pro veřejná prostranství týkající se plochy Z1 bez dalšího „odklizen“ do sousední plochy K1 (veřejná zeleň), jež by měla s celkovým budoucím zastavěným územím sousedit toliko z jedné strany.

[22] Takové „veřejné prostranství“ vůbec nemůže plnit požadovanou funkci. Dle ust. § 7 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. se plochy veřejných prostranství vymezují mj. za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, rozsah a dostupnost pozemků veřejných prostranství a k zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich významem a účelem. V rozporu s těmito předpoklady má však návrh územního plánu umožnit na jedné straně zcela hustou satelitní zástavbu (plocha Z1) a na druhé straně plochu „veřejných prostranství“ odstranit do okrajové veřejné zeleně, do níž nesměřují jakékoli přirozené trasy a do níž by neměli obyvatelé plochy Z1 dle představeného návrhu vůbec relevantní důvod směřovat. Tento způsob satelitní zástavby je nutno označit za zcela překonaný a nesouladný s požadavky udržitelného rozvoje sídel.

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

[9], [10], Doplnění [18], [19], [20] Vzhledem k tomu, že pro plochu Z1 platí dříve vydané územní

rozhodnutí o dělení pozemků a umístění technické infrastruktury a komunikací, na základě již v roce 2010 schválené územní studie, byl požadavek na územní studii z návrhu územního plánu vypuštěn jako nadbytečný. Plocha Z1, jako zastavitelná plocha bydlení byla vymezena v dosud platném územním plánu obce v roce 2003, kdy povinnost vymezovat plochy veřejných prostranství souvisejících se zastavitelnými plochami bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšenými obytnými plochami nebyl zakotven v právním řádu ČR. Tato klauzule byla doplněna do vyhlášky č. 501/2006 Sb. v roce 2009, a to do části druhé vyhlášky (Požadavky na vymezování ploch), vztahující se k § 43 stavebního zákona, tedy na pořizování územního plánu. Zde je však obec, pořizovatel i projektant, včetně ostatních účastníků, vázán platným územním rozhodnutím, které ani podmínky územního plánu nemohou zvrátit.

Doplnění [21], [22] Ustanovení § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb., hovoří o povinnosti vymezování veřejného prostranství souvisejícího s plochami bydlení atd. v územním plánu. Není však výslovně stanoveno, že plocha veřejného prostranství musí být umístěna uvnitř zastavitelných ploch. Pro plochu Z1 tak může sloužit plocha K1, sídelní zeleň, o dostatečné výměře (více než 6 tis. m²) pro setkávání všech obyvatel plochy Z1 i dalších. Vedou k ní pěší cesty a přímo sousedí se zastavitelnou plochou Z1. Je to území, kde mohou probíhat jak společenské venkovní akce, hry dětí i každodenní rekreace obyvatel. Tím, že je umístěna mimo obytnou zónu, nebude rušena pohoda bydlení.

Námítka č. 5:

5. Nedostatečná a vágní pravidla etapizace

[11] Pro zastavitelnou plochu Z1 se dále navrhuje etapizace, která je však formulována vágně, a nemá tak povahu závazné podmínky pořadí výstavby. Podobná nová zástavba má vždy probíhat směrem od stávající zástavby, bez vzniku proluk a nezastavěných částí. Tato stěžejní podmínka etapizace však není v návrhu formulována jako závazné pravidlo, ale pouze jako doporučení (*„Zástavba by měla být realizována směrem od stávající zástavby [...]“*). S tím nelze souhlasit - pokud by měla být zástavba v dané lokalitě skutečně umožněna, pak podmínka etapizace má jasně stanovit, že musí probíhat výlučně směrem od stávající zástavby, bez vzniku proluk a nezastavěných částí.

DOPLNĚNÍ NÁMITKY:

[23] Pro zastavitelnou plochu Z1 se dále navrhuje etapizace, která je však formulována vágně, a nemá tak povahu závazné podmínky pořadí výstavby. S tím nelze souhlasit - pokud by měla být zástavba v dané lokalitě skutečně umožněna, pak podmínka etapizace má jasně stanovit, že musí probíhat výlučně směrem od stávající zástavby, bez vzniku proluk a nezastavěných částí.

[24] Podobná nová zástavba má vždy probíhat směrem od stávající zástavby, bez vzniku proluk a nezastavěných částí. Tato stěžejní podmínka etapizace však není v návrhu formulována jako závazné pravidlo, ale pouze jako doporučení (*„Zástavba by měla být realizována směrem od stávající zástavby [...]“*), což nelze přijmout.

Námítce se vyhovuje.

Etapizace „měla by být“ bude formulována konkrétně, a to tak, aby zástavba začínala v návaznosti na zastavěné území směrem do krajiny.

Odůvodnění:

[11], Doplnění [23], [24] Námitce bylo vyhověno. Formulace podmínky v územním musí být jednoznačná a srozumitelná.

Námitka č. 6:

6. Nesouhlas se zařazením „námitek“ č. 16 a 18 do návrhu rozhodnutí o námitkách

[12] Do návrhu rozhodnutí o námitkách byla zařazena i námitka označená č. 16 a 18, která však není svým obsahem námitkou ani připomínkou, protože není důvod ji do návrhu uvádět.

DOPLNĚNÍ NÁMITKY:

[25] Zástupce veřejnosti opakuje, že do návrhu rozhodnutí o námitkách byla zařazena i námitka označená č. 16_a_18, která však není svým obsahem námitkou ani připomínkou, protože není důvod ji do návrhu uvádět.

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

[12], Doplnění [25] Nesouhlas se zařazením „vyjádření“ Realogy do námitek. Vyjádření má souvislost s námitkami a bylo podáno ve lhůtě pro uplatnění námitek a objasňuje některé souvislosti s nimi. Pořizovatelem bylo vyhodnoceno, že se nejedná o námitku ani připomínku, nemá tak vůbec vliv na rozhodování podle územního plánu.

Námitka č. 7:

7. Nesouhlas s nezařazením požadavku Městského úřadu Beroun, úseku památkové péče, na obsah územní studie pro zastavitelnou lokalitu Z1

[13] V rámci svého stanoviska požaduje Městský úřad Beroun (orgán státní památkové péče), aby byl obsah územní studie pro lokality P1 a Z1 konzultován a posuzován právě ze strany NPÚ, resp. orgánů státní památkové péče (str. 89 návrhu). Tento požadavek není nicméně zohledněn v požadavcích na obsah územní studie (na str. 59 návrhu).

Požadujeme výslovné doplnění tohoto požadavku.

DOPLNĚNÍ NÁMITKY:

[26] Zástupce veřejnosti opakuje požadavek na výslovné doplnění tohoto požadavků na zajištění památkové ochrany.

[27] V rámci svého stanoviska požaduje Městský úřad Beroun (orgán státní památkové péče), aby byl obsah územní studie pro lokality P1 a Z1 konzultován a posuzován právě ze strany NPU, resp. orgánů státní památkové péče (str. 89 návrhu). Tento požadavek není nicméně zohledněn v požadavcích na obsah územní studie (na str. 59 návrhu). Pokud má být přes vše shora uvedené plocha Z1 vymezována, pak je třeba daný nedostatek napravit.

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

[13], Doplnění [26], [27] ÚS – Požadavek na posuzování územní studie NPÚ ve správním řízení nemá oporu ve stavebním zákonu. Podmínka pořízení nové územní studie pro plochu Z1 byla z návrhu územního plánu vypuštěna. Důvody vypuštění podmínky jsou objasněny v předchozím textu.

Námítka	Uplatnil:	Dne:	Č.j.
č. 2	REALOGY a.s. , IČO 023 91 031 se sídlem Vojtova 2123/23, 143 00 Praha 4 – Modřany zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, sp.zn. B 19492 zastoupen Ing. Jiřím Klímou členem představenstva	02.05. 2022 02.05. 2022	MBE/29547/2022/UPRR-KuS MBE/29569/2022/UPRR-KuS

území dotčené námitkou:

k.ú. Nižbor, parc.č. 210/3, 210/5, 210/6, 210/7, 210/8, 210/9, 210/10, 210/11, 210/12, 210/14, 210/15, 210/16, 210/17, 210/18, 210/19, 210/20, 210/21, 210/22, 210/23, 210/24, 210/25, 210/26, 210/27, 210/28, 210/29, 210/30, 210/31, 210/32, 210/33, 210/34, 210/35, 210/36, 210/37, 210/38, 210/39, 210/40, 210/41, 210/42, 755

Námítka č. 1:

text námítky:

Jak podatel upozornil v předchozích námitkách, součástí projednávaného návrhu územního plánu je i přes dílčí korekci nadále posun hranice mezi plochami K1 a Z1 (v aktuálním územním plánu plochami N-10 a Z1_N_9, dříve N-17) oproti hranicím pozemku parc.č. 755 a pozemkům s ním sousedícím, jak jsou t.č. zapsány v katastru nemovitostí. Pravděpodobně tedy administrativní chybou vzniklou při přípravě nového územního plánu, popř. nekritickým převzetím hranic daných ploch z poslední (vadné) verze stávajícího územního plánu obce Nižbor po změně č. 4. Jak konstatuje vypořádání předchozích námitek podatele (str. 116 až 119 návrhu Územního plánu), „orientační“ výměra území má činit 0,9 ha a má zasahovat

mimo hranici pozemku parc.č. 755. Toto vymezení však představuje závažný konflikt mezi grafickou a textovou částí územního plánu, přičemž lokalita N-10 (rozvojová plocha pro park v návaznosti na zástavbu lokality Z1_N_9, původní N-17) na západě obce Nižbor vymezena pro návrhové období do roku 2015, mělo mít toliko plochu 6.920m². Podatel legitimně očekává, že tento existující vnitřní konflikt bude novým územním plánem odstraněn (srov. předchozí námitky podatele), avšak namísto má být daný závadný stav a vnitřní konflikt územního plánu obce Nižbor konzervován!

Rozšířením plochy K1 (ZS) představuje významný zásah do zastavitelnosti plochy Z1 (v aktuálním územním plánu plocha Z1_N_9), jehož bezprostředním důsledkem je omezení využitelnosti (zastavitelnosti) pozemků sousedících s pozemkem parc.č. 755 v rozporu s vydaným územním rozhodnutím Městského úřadu Beroun, odboru výstavby č.j. MBE 53064/2011/VÝST-S (sp.zn. 1897/2011/VÝST) ze dne 4. 1. 2012, v právní moci ode dne 6. 2. 2012, jehož platnost byla prodloužena rozhodnutím téhož úřadu č.j. BE/60294/2013/VÝST-S (sp.zn. 9628/2013/VÝST) ze dne 17. 10. 2013, v právní moci ode dne 12.11.2013, na dobu do 12.11.2015, přestože předmětná výstavba byla již v rozsahu dopravní a technické infrastruktury zahájena, když dne 30.10. 2015 byla v souladu se shora odkazovaným územním rozhodnutím zahájena stavba na části stavby energetických přípojek a vedení sítí veřejného osvětlení včetně stožárů a oznámení o zahájení stavby bylo doručeno na Městský úřad Beroun dne 30. 10. 2015. Odůvodnění rozhodnutí o předchozích námitkách podatele je v tomto směru zcela nedostatečné, a tím i nepřezkoumatelné pro nedostatek důvodů, přičemž v rozporu s principem právní jistoty tato změna významně ovlivňuje možnost užívání dotčených pozemků, především pro již zahájenou výstavbu obytné zóny; a v důsledku toho by rovněž vedla k značnému snížení tržní hodnoty dotčených pozemků a diskriminaci podatele co do výkonu jeho vlastnického práva k nim. Praktická aplikace územního plánu by byla takovouto změnou rovněž ve významném rozsahu komplikována.

Podatel z důvodů výše uvedených navrhuje, aby v plocha K1 (ZS) byla ponechána v rozsahu určeném zněním stávajícího územního plánu před změnou č. 4 (jako plocha N-10), tj. v posledním stavu prostém shora uvedené chyby.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění:

Plocha Z1 i K1 bude vymezena podle platného územního rozhodnutí, které je pro návrh územního plánu závazné.

Námitka č. 2:

text námítky:

Implementací rozhodnutí o pořadí změn v území (etapizace E2) dochází k diskriminaci podatele jako jediného (!) vlastníka pozemků v území. Současně tím dochází k narušení legitimního čekání vlastníka s ohledem na již vydané územní rozhodnutí Městského úřadu Beroun, odboru výstavby č.j. MBE 53064/2011/VÝST-S (sp.zn. 1897/2011/VÝST) ze dne 4. 1. 2012, v právní moci ode dne 6. 2. 2012, jehož platnost byla prodloužena rozhodnutím téhož úřadu č.j. MBE/60294/2013/VÝST-S (sp.zn. 9628/2013/VÝST) ze dne 17. 10. 2013, v právní

moci ode dne 12. 11. 2013, na jehož základě byla podatelem mj. zahájena výstavba technické a dopravní infrastruktury podmiňující výstavbu rodinných domů v území, plánovaná a realizovaná způsobem odpovídajícím souběžné výstavbě těchto rodinných domů v návaznosti na úpravu aktuálního znění územního plánu v dotčeném území. Rozhodnutí o etapizaci je nadto do územního plánu zapracováno těsně před jeho plánovaným schválením, přestože předchozí projednávaná verze nového územního plánu obsahovala v souladu s dřívějšími ujištěními obce Nižbor (viz dále) výslovně ustanovení, že etapizace se nestanovuje. To představuje uložení nové a zcela zásadní podmínky omezující využitelnost (zastavitelnost) v záhlaví uvedených pozemků ve vlastnictví podatele a zásah do možnosti realizace již zahájené výstavby obytné zóny, čímž bude způsobena škoda podateli jako dobrověrnému vlastníku předmětných pozemků, kdy je plocha Z1 určena k bytové výstavbě již v existujícím územním plánu (bez takovýchto diskriminačních podmínek) - tedy se stricto sensu nejedná o bytovou výstavbu novou. Jak podatel upozorňoval již při uplatnění předchozích námitek, v souladu s principem ex iniuria ius non oritur by vydání územního plánu obsahující podmínku takovéto etapizace coby nové překážky realizace výstavby v rozporu s existujícími závazky obce Nižbor per analogiam usnesení Ústavního soudu ze dne 14. 8. 2001 ve věci sp.zn. II. US 265/99, bylo zatíženo neplatností a současně by se ve smyslu § 2909 občanského zákoníku jednalo o zjevně úmyslné porušení dobrých mravů, které zakládá právo poškozené společnosti (podatele) na náhradu veškeré vzniklé újmy, majetkové i nemajetkové. Podatel též opakovaně připomíná, že etapizace výstavby je v rozporu s podmínkami výstavby sjednanými dříve v plánovací smlouvě podepsané obcí s právním předchůdcem podatele dne 4. 1. 2021, dále v plánovací smlouvě podepsané obcí s podatelem dne 15.9.2020, a ve stanovisku obce k zástavbě dané plochy č.j. 63/2010 ze dne 25. 1. 2010. Tato smluvní úprava, jak je uvedeno v odůvodnění vypořádání předchozích námitek podatele, stanoví pro výstavbu coby podmínky pouze konkrétní participaci podatele na výstavbě vodovodní infrastruktury, přičemž (jak je konstatováno tamtéž): „Jiné závazky obce vůči Realogy a.s. uvedená plánovací smlouva nestanovuje.“, z čehož podatel při realizaci investice logicky vycházel - stávající úprava územního plánu tak směřuje ke vědomému zmaření investice podatele. V aktuální znění návrhu územního plánu nadto existuje konflikt mezi vymezením etapizace v části 25.E (str. 59 návrhu) a v části vypořádání připomínek obce Nižbor III.C)2. (str. 138), v důsledku čehož je územní plán zatížen vadou nepřezkoumatelnosti pro vnitřní rozpornost.

Podatel z důvodů výše uvedených navrhuje vypuštění etapizace ve vztahu k ploše Z1

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Etapizace je legitimní nástroj územního plánování zakotvený přímo ve stavebním zákoně č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**stavební zákon**“). Z ustanovení § 19 odst. 1 písm. f) stavebního zákona vyplývá, že etapizace je jedním z úkolů územního plánování a díky ní je možné stanovit pořadí provádění změn v území. Stavební zákon nestanoví žádné konkrétní podmínky, kterými může být etapizace podmíněna, a tudíž je navržení těchto podmínek v rukou pořizovatele a zpracovatele územního plánu a jejich závazné stanovení v rukou zastupitelstva jakožto vrcholného orgánu obce.

Tvrzení, že etapizací dochází k diskriminaci podatele jako jediného vlastníka pozemků v území, se nezakládá na pravdě. Stejná podmínka etapizace je stanovena i pro plochu P1. Pro stanovení etapizace byly vybrány plochy většího plošného rozsahu, na kterých může dojít k nárazové a intenzivní výstavbě s důsledkem pro nárazový nárůst počtu obyvatel a tím i školou povinných dětí. Ostatní rozvojové plochy vymezené územním plánem umožňují výstavbu pouze jednotlivých domů, nikoliv obytných zón, jak je tomu v plochách Z1 (38 RD) a P1 (26 RD). Plochy nezátížené etapizací nemají zásadní dopad na nárůst počtu obyvatel obce a tím ani nezvyšují nároky na veřejnou vybavenost v takovém rozsahu.

Podatel dále v námitce uvádí, že bylo již vydané územní rozhodnutí Městského úřadu Beroun, odboru výstavby č.j. MBE 53064/2011/VÝST-S (sp.zn. 1897/2011/VÝST) ze dne 4. 1. 2012, v právní moci ode dne 6. 2. 2012, jehož platnost byla prodloužena rozhodnutím téhož úřadu č.j. MBE/60294/2013/VÝST-S (sp.zn. 9628/2013/VÝST) ze dne 17. 10. 2013, v právní moci ode dne 12. 11. 2013, na jehož základě byla podatelem mj. zahájena výstavba technické a dopravní infrastruktury podmiňující výstavbu rodinných domů v území. Etapizace zahrnutá do územního plánu se v tomto případě nevztahuje na výstavbu inženýrských sítí a dopravní infrastruktury, tedy tento územní plán neznemožňuje jejich výstavbu, ani jejich dokončení. *Právo umístit stavbu rodinného domu do území zakládá až územní rozhodnutí o umístění stavby.* Na umístění rodinných domů nebylo dosud vydáno žádné rozhodnutí, které by obec a autora územního plánu vázalo povinností toto rozhodnutí v návrhu územního plánu zohlednit. Územní plán etapizuje samotnou výstavbu rodinných domů, a to z důvodů, které jsou popsány dále v textu.

Inženýrské sítě a dopravní infrastrukturu lze budovat samostatně a není nutné ji svazovat se souběžnou výstavbou rodinných domů, jak uvádí podatel.

Podatel dále ve své námitce argumentuje zásahem do možnosti realizace již zahájené výstavby obytné zóny. Od vydání územního rozhodnutí na komunikace a sítě uplynulo více než 11 let, kdy mohl podatel námitky výstavbu v ploše realizovat. Nestalo se tomu tak. Ve skutečnosti byly zahájeny minoritní práce na jedné z inženýrských sítí (dva sloupky veřejného osvětlení včetně části elektrifikace). Další reálná stavební aktivita od roku 2015 v dotčeném území neproběhla. Etapizací není vyloučena možnost realizace obytné zóny, pouze je její vznik rozložen v čase tak, aby nedošlo k přetížení kapacity zařízení pro předškolní vzdělávání a zejména získání času pro vyřešení umístění žáků druhého stupně základní školy.

Dále je namítáno, že stanovení etapizace je do návrhu územního plánu zapracováno „těsně před jeho plánovaným schválením“, když v předchozí projednávané verzi návrhu územního plánu tato podmínka obsažena nebyla. Jestliže do řešení po určitou dobu předvídaného vstoupí nová skutečnost, která významně mění předpoklady, s nimiž výchozí fáze pořizování územního plánu počítaly, nelze než takovou skutečnost reflektovat. Taková zlomová situace nastala v roce 2022, po veřejném projednání návrhu územního plánu, kdy po desetiletí zažité praxi se ukázalo obtížným umístění žáků obce Nižboru i dalších okolních obcí do škol druhého stupně základních škol

Berouna. V roce 2023 je situace ještě těžší a pro roky následující zcela neudržitelná. Proto se obec rozhodla pro stanovení etapizace výstavby v územním plánu Nižboru, jejímž hlavním důvodem je snaha zabezpečit pro všechny (i nové) obyvatele dostatečně kapacitní infrastrukturu. V tom má obec značnou míru volnosti v uvážení, plynoucí z jejího práva na samosprávu, která nemůže být ztotožňována s libovůlí či svévolí.

Stanovená etapizace v územním plánu obce Nižbor je ze své povahy založena na věcných důvodech, které vyžadují odložení plánované výstavby do doby, kdy na ni bude okolní území a infrastruktura obce připravena. Věcným důvodem stanovené etapizace je nutnost rozšíření občanské vybavenosti, konkrétně navýšení kapacity mateřské a základní školy, jedná se tedy o legitimní cíl. Pokud by etapizace nebyla stanovena, bude obec uvržena do stavu, kdy bude vystavena zásadnímu přetížení stávajících zařízení předškolního a školního vzdělávání prvního stupně a s absencí druhého stupně základní školy.

Povaha výše uvedeného věcného důvodu etapizace, tedy nedostatečná kapacita mateřské a základní školy, resp. základní školy druhého stupně, je do té míry nezávislá na vůli a možnostech obce (zejména pokud jde o získání finančních prostředků na realizaci nákladného rozšíření infrastruktury formou dotace či o jiné podmínky závislé na součinnosti třetích subjektů), že ji nelze srovnávat s procesem přijetí nového územního plánu obce.

Nový územní plán obce Nižbor si klade za cíl, aby rozvoj obce byl postupný, aby bylo možné reagovat na kapacity školských zařízení a nedocházelo k situacím, kdy předškolní a školní děti z obce a jejího spádového území nebudou moci býti do školských zařízení přijati.

Obec Nižbor zadala na začátku roku 2023 zpracování Prognózy vývoje obyvatelstva obce Nižbor na období 2023-2032, zhotovitel společnost TIMIKA, s.r.o., Podkovářská 674/2, Praha 9, s cílem získat relevantní údaje počtu obyvatel, potažmo dětí, na které bude možné reagovat v té době rozpracovaným územním plánem. V květnu 2023 obec obdržela prognózu, hlavními zjištěními tohoto dokumentu jsou následující fakta:

- Podle oficiálních údajů ČSÚ (Českého statistického úřadu) žilo k 31. 12. 2021 v obci Nižbor 2114 obyvatel. K 1. 1. 2023 měla obec podle vlastní evidence 2107 trvale hlášených obyvatel.
- Mezi lety 2000 a 2010 vzrostl počet obyvatel obce o cca 400 osob, tj. cca o 25 %. V letech 2010 a 2021 vzrostl počet obyvatel o dalších 14 %. Ve srovnání se Středočeským krajem i s celou ČR se jedná o výrazný nárůst, který je charakteristický pro obce v blízkosti metropolí (v tomto případě Prahy a Berouna).
- Dle střední varianty prognózy by mělo v obci v roce 2032 žít zhruba 2500 obyvatel a podle vysoké varianty cca 2600 obyvatel. Vývoj bude i nadále záviset na

budoucí migraci. Tu lze do jisté míry předvídat podle rozestavěné a naplánované nové výstavby.

- **Počet dětí předškolního věku v příštích deseti letech pravděpodobně poroste a mohl by dosáhnout počtu cca 100-105 dětí a kapacita předškolního zařízení pravděpodobně nebude stačit.**
- Počet dětí ve věku I. stupně školní docházky s bydlištěm v obci bude pravděpodobně růst do roku 2026, kdy ve střední variantě dosáhne počtu 134 dětí a ve vysoké variantě počtu 137 dětí.
- Obec Nižbor nedisponuje zařízením pro vzdělávání žáků druhého stupně základní školy.

Obec Nižbor je dle § 178 zákona č. 561/2004 Sb., o předškolním, základním, středním, vyšším odborném a jiném vzdělávání (školský zákon), povinna zajistit podmínky pro plnění povinné školní docházky dětí s místem trvalého pobytu na jejím území.

Obec Nižbor, aby dostála svým povinnostem, které jí ukládá zákon, tzn. povinnost zajistit a umístit předškolní a školní děti trvale bydlící v obci v mateřské a základní škole, které zřizuje, zadala vypracování výše uvedené prognózy. Tato byla dokončena v květnu 2023, tedy po prvním veřejném projednání návrhu územního plánu a později, než byly uzavřeny plánovací smlouvy s podatelem. Výsledky demografické studie ukazují na to, že situace v předškolním vzdělávání (mateřská škola) nebude dobrá a bude docházet k přetížení, resp. obec nesplní svoji zákonnou povinnost a nezajistí pro své občany předškolní vzdělávání.

Pořizovatel územního plánu společně s urbanistou a určeným zastupitelem vycházeli při stanovení etapizace ze statistik obce Nižbor i z dostupných údajů ČSÚ.

Zásadní statistikou byly počty přihlášených a přijatých dětí do mateřské školy. Obec Nižbor je zřizovatelem jedné mateřské školy MŠ Sluníčko, jejíž kapacita je v současné době 70 dětí ve třech třídách (před deseti lety v lednu 2013 byla obcí navýšena kapacita z původních 56 míst na současných 70 míst). Všechna místa v MŠ jsou obvykle obsazena, dlouhodobě se daří přijímat všechny místní děti starší 3 let. Pokud by měly být přijímány i děti dvouleté, kapacita bude již dnes výrazně nedostačovat.

K zápisu v roce 2023 přišlo celkem 28 dětí, přijato mohlo být z kapacitních důvodů pouze 18 dětí, byly ale umístěny všechny děti s trvalým pobytem v obci Nižbor. Z uvedené skutečnosti bylo vyvozeno, že stávající kapacita MŠ Sluníčko pokryje požadavky na umístění dětí trvale bydlících v obci, které zde již žijí, nebude však dostačovat pro další plánovaný nárůst počtu dětí vzniklý novou zástavbou rodinných domů, jak vyplývá z uvedené demografické prognózy. S touto skutečností se bude muset obec vypořádat a do budoucna kapacitu mateřské školy navýšit, případně zřídit další mateřskou školu nebo alespoň dětskou skupinu.

Z hlediska kapacity základní školy prvního stupně je situace příznivější, škola má v současné době rejstříkovou kapacitu 140 žáků a ve školním roce 2022 – 2023 ji navštěvuje 81 žák. Z uvedeného a z výsledků demografické prognózy lze usuzovat, že situace v základním školství I. stupně v obci Nižbor je udržitelná a plánované plochy pro výstavbu rodinných domů situaci nezhorší.

Problém představuje zajištění povinné školní docházky pro žáky II. stupně základní školy. Historicky využívali žáci z obcí v širším okolí Berouna jeho základní školy. Obec Nižbor v současné době tuto školu nemá. Dle zpracované Demografické studie města Beroun není situace s umisťováním mimoberounských žáků nadále udržitelná a od školního roku 2022 – 2023 již žáky z okolních obcí nepřijímá. Stejně tomu bude i v letech následujících. V posledních letech nicméně zaznamenává jak město Beroun, tak obce v jeho okolí, výrazný růst počtu obyvatel spojený s výrazně zrychleným tempem výstavby domů a bytů. Viz srovnání správního obvodu obce s rozšířenou působností Beroun s celou ČR:

	počet obyvatel (střední stav k 1. 7. 2014)	počet dokončených bytů (2007-2021)	tempo výstavby (počet bytů / 1000 obyv. / 15 let)
SO ORP Beroun	59 462	5897	99,17
Česká republika	10 524 783	482468	45,84

Více než dvojnásobné tempo výstavby v SO ORP Beroun způsobuje enormní tlak na kapacity občanského vybavení, pochopitelně tedy i na kapacity základních škol. Ze strany města Beroun je tento problém řešen tak, že přednostně bere do svých základních škol děti s trvalým bydlištěm na jeho území. Děti z okolních obcí tak mají problém sehnat základní školu. Město Beroun začalo shromažďovat prostředky na navýšení kapacit svých základních škol, nicméně z toho důvodu oslovilo obce v jeho spádovém území s požadavkem, že za umístění svých dětí do berounských základních škol budou hradit poplatek ve výši 32.000 Kč / rok.

Z obce Nižbor v současnosti odchází okolo 20 – 25 žáků na druhý stupeň základních škol. I při pozitivním scénáři, že se tyto děti podaří umístit na základní školy v Berouně, by taková situace znamenala pro obec Nižbor náklady 2,5 – 3 mil. Kč ročně za náhrady vyplacené městu Beroun. To by představovalo pro rozpočet obce Nižbor významnou zátěž.

Bohužel ani na tuto nákladnou variantu se obec Nižbor nemůže spolehnout. Podkladová studie zpracovaná Městským úřadem Beroun, odborem školství a volnočasových aktivit, predikuje významnou naplněnost berounských základních škol v příštích letech a jako řešení tohoto problému mimo jiné uvádí:

„Jako nejoptimálnější varianta se jeví plynulé snižování počtu žáků bez trvalého pobytu ve městě Beroun (vyjma žáků s faktickým bydlištěm ve městě Beroun). Město Beroun může jednat o možné spolupráci samostatně s jednotlivými obcemi, řešením však není

vytvoření společného spádového obvodu pro všechny okolní obce, které zajištění povinné školní docházky pro žáky s trvalým pobytem na svém území podcenily. Problematiku kapacit základních škol v Berouně a jeho okolí je nutné řešit, nicméně ze strany okolních obcí je nezbytný "aktivní" přístup a nikoliv přenesení odpovědnosti na město Beroun.“ (Ing. Simona Boldí, Mgr. Květuše Slavíková, 2021)

Obec Nižbor je tak postavena do situace neřešitelné v krátkodobém horizontu. Nemá proto jinou možnost než prostřednictvím etapizace omezit tempo nové výstavby bytů tak, aby splnila zákonnou povinnost zajistit pro žáky své obce i druhý stupeň ZŠ. Získá tím čas pro vyřešení tohoto problému výstavbou ZŠ druhého stupně, a to buď sama, nebo svazkovou školou v součinnosti s okolními obcemi, které se nacházejí ve stejné nepříznivé situaci.

Sama obec není v této věci nečinná. Má zpracovaný návrh záměru výstavby druhého stupně ZŠ, ale je dosud nevyjasněná otázka financování tohoto projektu.

Po zajištění dostatečné kapacity MŠ a druhého stupně ZŠ může být podmínka etapizace změnou územního plánu vypuštěna.

Pro stanovení podmínky etapizace byly vzaty v úvahu údaje dostupné ve veřejné databázi ČSÚ, a to zejména údaje týkající se domovního fondu.

V současné době dle ČSÚ je v obci 571 rodinných domů a 31 domů bytových. Důležitou informací pro stanovení etapizace je rozložení vzniku zejména rodinných domů v čase (bytové domy vznikaly v počtu jednotek a nejsou pro dané posouzení rozhodující, nové zastavitelné plochy pro bytové domy nový územní plán nenavrhuje):

- v období 1991 – 2000 vzniklo 24 rodinných domů
- v období 2001 – 2010 vzniklo 57 rodinných domů
- v období 2011 – 2015 vzniklo 18 rodinných domů
- v období 2016 a později vzniklo 28 rodinných domů

Z uvedené statistiky je patrné, že po roce 2000 lze v průměru registrovat výstavbu cca 5 rodinných domů za jeden kalendářní rok. Při tomto tempu nárůstu počtu rodinných domů je současná mateřská školka s kapacitou 70 míst schopna uspokojovat požadavky na předškolní vzdělávání dětí s trvalým bydlištěm v obci Nižbor. Pokud by došlo ke vzniku většího počtu rodinných domů v několika následujících letech po sobě, dojde k převisu přihlášek do mateřské školy a nebude možné požadavky na umístění dětí do předškolního zařízení uspokojovat.

Proto po projednání s určeným zastupitelem, který je prostředníkem mezi obcí a pořizovatelem ÚP a po odborném propočtu ze strany pořizovatele mohl být zvýšen počet z obcí požadovaných 4 rodinných domů za jeden kalendářní rok na 5 rodinných domů za stejné časové období. Tím došlo i ke zlepšení podmínek pro investory.

Podatel ve své námitce připomíná, že etapizace výstavby je v rozporu s podmínkami výstavby sjednanými dříve v plánovací smlouvě podepsané obcí s právním předchůdcem podatele dne 4. 1. 2021, dále v plánovací smlouvě podepsané obcí s podatelem dne 15.9.2020, a ve stanovisku obce k zástavbě dané plochy č.j. 63/2010 ze dne 25. 1. 2010. V žádném z uvedených dokumentů není uveden časový horizont realizace rodinných domů.

Stávající úprava územního plánu stanovením etapizace nesměřuje k vědomému zmaření investice podatele, jak ten ve své námitce uvádí, ale k zodpovědnému plánování budoucího nárůstu počtu obyvatel, od kterého se odvíjí požadavky na dostatečné kapacity technické, dopravní a zejména občanské vybavenosti.

Námitka č. 3:

text námitky:

Aktualizovaným zněním Stanovení celoplošných podmínek (str. 37 a násl. návrhu územního plánu) dochází k zásadní změně zastavitelnosti pozemků v ploše Z1 v neprospěch podatele. Ačkoli má les na parcele parc.č. 752 charakter meze již z hlediska druhového složení dřevin předmětného porostu, který je z části tvořen křovisky, z části pak stromy výhradně nižšího vzrůstu do 10 m výšky, stanovením podmínky odstupu výstavby nejméně 20 m dochází k jejímu znemožnění výstavby na parcelách parc.č. 210/5 až 210/10. Dosavadní textace územního plánu přitom výstavbu v dotčené ploše umožňovala v souladu se stávající územní studií zpracovanou pro předmětnou výstavbu a založenou dne 7. 10. 2014 (Nižbor lokalita N-17, územní studie, zpracovatel CTN–INFO s.r.o, Děčín), která situuje část výstavby v ochranném pásu lesa (50 m), jejímž pořizovatelem je MěÚ Beroun ÚÚP - samozřejmě po vydání nezbytné výjimky s tím, že v dotčené ploše budou stavby situovány v bezpečné vzdálenosti od lesa, která je dána střední výškou sousedícího lesního porostu. Shodně jako v bodech předchozích tak touto změnou dochází k zásahu do práv podatele vyplývajících z jeho legitimního očekávání, zpracované územní studie a uzavřené plánovací smlouvy s obcí Nižbor.

Podatel z důvodů výše uvedených navrhuje následující úpravu textu: „Z důvodu bezpečnosti osob a majetku (§12 lesního zákona) ~~se stanovuje minimální vzdálenost pro novostavby 25 m od hranice ledních pozemků, je v lokalitách do 50 m od okraje lesa požadováno takové dělení pozemku, které umožní umístění minimálně hlavní stavby ve vzdálenosti větší, než je průměrná výška přiléhajícího lesního porostu v mytním věku, tj. vzdálenost min. 20 m. Pro novostavby v ochranném pásmu lesa (50 m od okraje lesního pozemku) je nutný souhlas orgánu státní správy lesů a OŽP Beroun.~~“

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podmínka pro dělení pozemků tak, aby hlavní stavba mohla být umístěna min. 20m od okraje lesa vejde v platnost po nabytí účinnosti ÚP. Jde o požadavek dotčeného orgánu v jeho stanovisku k návrhu územního plánu. Pro plochu Z1 platí územní rozhodnutí na dělení pozemků, předmětná podmínka se již rozdělených pozemků netýká. Nezávisle na znění územního plánu je každé umístění stavby ve vzdálenosti do 50m od okraje lesa podle § 14 lesního zákona nutné vždy individuálně posoudit orgánem státní správy lesa. Podatelem navrhovaná procesní podmínka je v územním plánu nepřipustná.

Námítka č. 4:

text námítky:

Omezením výstavby v plochách (SV) Smíšené obytné venkovské na 8 m výšky v hřebeni dochází bez spravedlivého důvodu a adekvátního přezkoumatelného odůvodnění ke skrytému omezení výstavby pod limit vyplývající jak z předchozího projednání s obcí Nižbor v rámci řízení o vydání rozhodnutí Městského úřadu Beroun, odboru výstavby č.j. MBE/60294/2013/VÝST-S (sp.zn. 9628/2013/VÝST) ze dne 17. 10. 2013, tak závazného stanoviska Městského úřadu Beroun, odboru územního plánování a regionálního rozvoje č.j. MBE/79939/2018/ÚPRR-SkO (sp.zn. 21097/2018/ÚPRR) ze dne 3. 1. 2019, které záměr obytné zóny v daném území s hřebenou výškou staveb 9 m (!) hodnotí jako přípustný. Podateli je mimo to známo z vlastní podnikatelské činnosti, viz dokumentace k územnímu řízení odkazovaného shora pod námitkou 1, že v ploše Z1 připouští CHKO jako orgán ochrany přírody výšku stavby až 11 m od průměrné nivelity okolního terénu. Neexistuje žádný legitimní (tím méně legální, resp. legálně konformní) důvod, pro který by měla být výstavba omezena pod uvedenou hranici a podatel je proto toho názoru, že snížení limitu o jeden metr oproti plánované výstavbě má důvod toliko obstrukční a nikoli racionální opírající se o veřejný zájem, když např. Výstavba v plochách (VD) Výroba drobná a služby může výstavba dosahovat až 9 m hřebenové výšky. Změna postrádá jakékoli odůvodnění.

Podatel z důvodu výše uvedených navrhuje navýšení přípustné hřebenové výšky staveb v dané ploše na nejméně 9 m, bráno od průměrné nivelity původního terénu.

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Vzhledem k zachování charakteru stávající sídelní struktury obce jsou stanoveny podmínky prostorového uspořádání, které jsou zásadní pro hmotové a barevné řešení budoucí zástavby nejen v ploše Z1. Jedná se např. i o maximální výšku staveb, která je daná parametrem 8 metrů nad průměrnou niveletou původního terénu. Do výšky 8 m se bez problémů vejde dům, který má dvě obytná nadzemní podlaží nebo jedno podlaží a obytné podkroví. Výška 9 metrů konstrukčně odpovídá třem podlažím, což územní plán vylučuje.

Zároveň vylučuje výstavbu viladomů a dvojdomů z hlediska velkého objemu stavby, která nevyhovuje z hlediska charakteru zástavby v přímém sousedství zámku.

Z tohoto důvodu se také snižuje zastavitelná plocha na maximálně 200m².

V námitce citované územní rozhodnutí není tím územním rozhodnutím, které by umísťovalo stavby rodinných domů a stanovovalo jejich parametry. Proto odvolávání se na toto územní rozhodnutí je pro regulaci výšky zástavby v územním plánu irelevantní. Rovněž závazné stanovisko úřadu územního plánování z roku 2019, které vycházelo z podmínek aktuálního územního plánu obce, nezakládá zákonné oprávnění posuzované projekty staveb realizovat. Dosud žádné zákonné oprávnění realizovat stavby rodinných domů v ploše Z1 nebylo vydáno.

Jedná se o pohledově exponovanou část území, v těsné blízkosti památkově chráněného zámku, původně hradu z doby Přemysla Otakara II. Vzhledem k dálkovým pohledům v této lokalitě výstavba nových domů nesmí narušovat památkový horizont. Obec je přesvědčena o tom, že ochrana hodnot území okolí kulturní památky je ve veřejném zájmu.

Ani v původní zástavbě obce se takové domy prakticky nenachází.

Návrh územního plánu po jeho prvním veřejném projednání byl na základě rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek a požadavků obce podstatně upraven. Úpravy se mimo jiné týkaly i rozšíření ploch s prvky regulačního plánu na všechny plochy bydlení, kde územní plán připouští využití pro stavby rodinných domů. Důvodem byl požadavek obce na omezení počtu bytových jednotek v rodinném domě na maximálně dvě, to je podrobnost, kterou lze v územním plánu regulovat právě jen v plochách s prvky regulačního plánu. Právní předpisy, které stanovují obsah územního plánu, však neumožňují plochy s prvky regulačního plánu v územním plánu dále podrobněji členit, nelze proto stanovovat pro jednotlivé plochy prvky regulačního plánu odlišně. Proto zpracovatel návrhu územního plánu použil již projednané parametry prvků regulačního plánu z původně vymezených ploch (s prvky regulačního plánu) i na plochy nově zahrnuté do ploch s prvky regulačního plánu. Námitka, odkazující se na přípustnou výšku zástavby v plochách (VD) Výroba drobná a služby, kde zástavba může dosahovat až 9 m hřebenové výšky, je pro srovnání s plochami bydlení lichá. Žádná plocha (VD) Výroba drobná a služby se nenachází v tak pohledově exponované ploše okolí zámku. Navíc nelze srovnávat stavby pro výrobu, ač drobnou, se stavbami pro bydlení, neboť normativní požadavky například i na světlou výšku a tím i konstrukční výšku staveb pro výrobu se podle jejího účelu využití odlišují.

Námitka č. 5:

text námítky:

Úpravou podmínek pro výstavbu v plochách (SV) Smíšené obytné venkovské došlo ke stanovení minimální velikosti stavebního pozemku pro umístění rodinného domu v rozvojových plochách na 800 m² s tím, že maximální zastavěná plocha byla zachována na 30 % z celkové plochy parcely a maximální zastavěná plocha objektu byla bez jakéhokoli odůvodnění

omezena z 250 m² na 200 m². Výstavba doposud podatelem předjímaná (srov územní studie odkazovaná pod Námitkou 4) přitom předpokládala domy se zastavěnou plochou 220 m², tj. v limitu stanovením navrhovaným zněním územního plánu, I zde má proto podatel za to, že snížení limitu o má důvod toliko obstrukční a nikoli racionální opírající se o veřejný zájem, když daná změna postrádá jakékoli odůvodnění. Naproti tomu vegetační plocha 60 % z plochy parcely je v tomto kontextu zjevně nedostatečná již s ohledem na požadavek 2 parkovacích míst na bytovou jednotku.

Podatel z důvodů výše uvedených navrhuje ponechání maximální zastavěné plochy objektu 250 m²

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Územní plán vylučuje výstavbu viladomů a dvojdomů z hlediska velkého objemu stavby, která nevyhovuje z hlediska charakteru zástavby v přímém sousedství zámku.

Požadavkem obce je i omezení počtu bytových jednotek v jednom rodinném domě na maximálně 2 bytové jednotky. A to jak z důvodu velkého objemu staveb, tak neúměrnému nárůstu počtu obyvatel Nižboru vzhledem ke kapacitě veřejné vybavenosti. Proto byl rozšířen rozsah ploch s prvky regulačního plánu na všechny plochy, ve kterých je přípustná výstavba rodinných domů. Jelikož v původních plochách s prvky regulačního plánu byla stanovena maximální zastavěná plocha 200 m², jako obvyklá a průměrná zastavěná plocha stávající zástavby, byl tento parametr aplikován i na nové zastavitelné plochy pro zachování charakteru zástavby na územní obce.

Z tohoto důvodu je stanovena maximální zastavěná plocha na maximálně 200m². Protože do dnešního dne není vydáno územní rozhodnutí o umístění rodinných domů v ploše Z1, ani stavební povolení na rodinné domy, v plánovacích smlouvách vlastníka plochy s obcí není schválen žádný parametr pro budoucí zamýšlenou zástavbu, není proti žádnému závazku obce stanovit v územním plánu maximální zastavěnou plochu jednotlivých pozemků.

Námitka č. 6:

text námitky:

Upravené znění návrhu územního plánu obsahuje pro výstavbu v plochách (SV) Smíšené obytné venkovské obecný zákaz umístování protihlukových zdí, pro plochu Z1 pak bez bližšího vysvětlení zákaz „dlouhých a vysokých betonových oplocení“ a omezení výšky oplocení 150 cm nad nivelitou přilehlého upraveného terénu s tím, že zděné neprůhledné oplocení bude mít maximální výšku 75 cm. Předmětné ujednání je

v kontextu právní úpravy stavebního zákoníku zjevně nevymahatelné, když dle § 79 odst. 2 písm. f) stavebního zákoníku oplocení do výšky 2 m, které nehraničí s veřejně přístupnými pozemními komunikacemi nebo s veřejným prostranstvím a které se nacházejí v zastavěném území či v zastavitelné ploše, nevyžaduje územní rozhodnutí ani územní souhlas, podle § 103 odst. 1 písm. a) téhož zákona pak stavební povolení ani ohlášení. Územní plán přitom postrádá vymezení pojmu „protihlukové zdi“, když je zřejmé, že každé neprůhledné oplocení, vč. tzv. živých plotů, funguje jako protihlukové. Podmínka je tak nejen diskriminační ve vztahu k ploše Z1, ale též zmatečné. Podatel má však především za tom, že paušální zákaz umístění „*protihlukových zdí*“ představuje nepřijatelný zásah do pohody bydlení a potenciální konflikt s podmínkami ochrany životního prostředí, pojem „*dlouhého a vysokého betonového oplocení*“ je pak objektivně neurčitý.

Podatel z důvodů výše uvedených navrhuje v části (SV) Smíšené obytné venkovské a současně v části II.5.E) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení:

- vypuštění podmínky: „*Pro plochu Z1: Nepřípustné jsou dlouhé a vysoké betonové oplocení. Výška oplocení bude max. 150cm nad nivelitou přilehlého upraveného terénu, zděné neprůhledné oplocení bude mít maximální výšku 75 cm (nevztahuje se na živé ploty).*“
- nahrazení podmínky: „*V plochách je nepřípustné umísťovat jakékoliv protihlukové zdi, bariéry budou řešeny formou zeleně.*“ takto: „*V plochách bariéry řešeny přednostně formou zeleně.*“

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Návrh územního plánu po jeho prvním veřejném projednání rozšířil plochy s prvky regulačního plánu, a to i na plochu Z1. Proto je legitimní i stanovení podmínek pro vzhled oplocení. Při stanovení těchto podmínek vycházel územní plán z hodnocení krajinného rázu v chráněné krajinné oblasti.

Zásadně z hlediska krajinného rázu je vyloučen prvek souvislých betonových či obdobných stěn (např. gabionů), neboť je nepatřičný a odporuje charakteru Chráněné krajinné oblasti Křivoklátsko. Tyto prvky do krajiny zásadně nepatří, a proto je návrh územního plánu absolutně vylučuje. Výška podezdívky u plotu může být vysoká max 60-80 cm a plot musí být z průhledného materiálu – drátěné pletivo, dřevěné plačky.

Námítka č. 7:

text námítky:

V části návrhu územního plánu II.5.E) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty je stanovena podmínka: „V ploše Z1 je požadována územní studie...“, shodně pak v části I.B) Vyhodnocení splnění požadavků zadání a v části 2.C) Vymezení ploch a koridorů s podmínkou zpracování územní studie. Není zřejmé, jak je tato podmínka míněna, když pro předmětné území byla již územní studie zpracována v souladu s metodikou Ministerstva pro místní rozvoj ČR, ÚÚR z prosince 2010 a byla založena dne 7.10.2014-viz námitka 3 výše, bylo vydání územní rozhodnutí - viz námitky 1 a 2 výše, a byla provedena parcelace. Podatel tak má za to, že je daná podmínka zmatečná, resp. redundantní.

Podatel z důvodů výše uvedených navrhuje:

- vypuštění podmínky „plocha Z1 (zastavitelná plocha) - územní studie US2“ části 2.C) Vymezení ploch a koridorů;
- úpravu textu v části I.B) Vyhodnocení splnění požadavků v podobě vypuštění plochy Z1 z textu;
- vypuštění textu v části II.5.E) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení: „V ploše Z1 je požadována územní studie a bude stanoveno pořadí změn v území (etapizace E2).“

Námítce se vyhovuje.

Odůvodnění:

Pro plochu Z1 je vydáno platné územní rozhodnutí pro dělení pozemků a umístění dopravní a technické infrastruktury, územní studie je proto nadbytečná.

Námítka č. 8:

text námítky:

Územní plán je dle svého obsahu vydáván s prvky regulačního plánu, aniž by však byly v území vymezeny plochy podmíněné vydáním regulačního plánu (srov. např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 4.8.2017 ve věci sp-zn-4AS 92/2017, Metodika Ministerstva pro místní rozvoj ČR, odbor územního plánování, č.j. MMR-20715/2020-8, ISBN 978-80-7538-282-5, [cit. 2021-1-14] aj.), viz:2.D) Vymezení ploch a koridorů s podmínkou (sic!) vydání regulačního plánu: „Nejsou vymezeny plochy a koridory, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu.“ Ve flagrantním rozporu s obsahem předmětné metodiky: „Regulační plán řeší v podrobnějším měřítku jen vybranou část území obce a v ní stanoví podrobné podmínky pro využití jednotlivých pozemků a pro umístění a uspořádání staveb na nich“ a § 72 odst. 1 stavebního zákona, podle kterého nesmí územní plán obsahovat podrobnosti, které náležejí svým obsahem navazující územně plánovací dokumentaci nebo rozhodnutí. Je tak zjevné, že bez vymezení konkrétních ploch, na které mají prvky regulačního plánu dopadat, není zahrnutí těchto prvků do územního plánu možné a územní plán jako celek je v takovém případě nutno považovat za nezákonný, a to bez ohledu

na obecnou proklamaci obsaženou v zadání územního plánu schváleném zastupitelstvem obce Nižbor (přičemž ani v tomto zadání nejsou konkrétní plochy zpřesněny).

Podatel tak má za to, že prvky regulačního plánu obsažené v návrhu územního plánu jsou nezákonné.

V obecné rovině má podatel za to, že žádná ze shora označených, resp. napadaných podmínek není územním plánem řádným a dostatečným způsobem odůvodněna (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu č.j. 1 Ao 5/2010-169 ze dne 24. 11. 2010) způsobem, který by osvědčil soulad změn se kogentním ust. § 18 stavebního zákona a potřebnost změny ve vztahu k právům dalších dotčených osob (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu č.j. 2 Ao 2/2007-73 ze dne 24.10.2007). Z uvedeného tak vyplývá, že tato úprava územního plánu nevyhovuje kritériu proporcionality (přiměřenosti) ve smyslu ustálené judikatury (srov. např. rozsudek Nejvyššího správního soudu č.j. 1 Ao 1/2005-98 ze dne 27. 9. 2005, rozsudek téhož soudu č.j. 2 Ao 4/2008-88 ze dne 5. 2. 2009 aj.), neboť představují nucené omezení vlastnického práva podatele v rozporu s čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod bez náhrady v rozsahu bez souhlasu dotčeného vlastníka (tj. podatele) nedovoleném.

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Stavební zákon v § 43 odst. 3) umožňuje územní plán nebo jeho část stanovit s prvky regulačního plánu, pokud tato skutečnost je uvedena v rozhodnutí zastupitelstva obce. Zastupitelstvo obce Nižbor ve svém rozhodnutí z 09. 09. 2019 stanovilo, že územní plán Nižbor bude s prvky regulačního plánu. V tom smyslu bylo schváleno i zadání územního plánu. Je proto legitimní, že podrobnosti, náležející regulačnímu plánu, byly zakotveny v územním plánu v plochách pro tyto podrobnosti vymezené. V návrhu územního plánu je vymezeno území se „zvláštní regulací“ ve výkresu základního členění od počátku projednávání návrhu územního plánu. Po jeho prvním veřejném projednání bylo území s prvky regulačního plánu rozšířeno pro všechny plochy, ve kterých je přípustná zástavba rodinnými domy. Důvody rozšíření ploch s prvky regulačního plánu jsou uvedeny v předchozím textu.

III.C)1. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK UPLATNĚNÝCH PODLE §50 Odst. 3 STAVEBNÍHO ZÁKONA

1	Jaroslav Krejsa Iveta Böhmová	MBE/48076/2 021/ÚPRR- KuS 13.08.2021	Dne 3.7.2021 byl mým klientům panu Jaroslavu Krejsovi a paní Ivetě Böhmové (viz připojená plná moc) doručený návrh územního plánu Nižbor. Doručení bylo realizováno veřejnou vyhláškou ze dne 18.7.2021 č.j. MBE /36899/2021/UPR-KuS, sp.zn. 2398/2018/ÚPRR/30.	Připomínka není akceptována.
----------	--------------------------------------	---	--	-------------------------------------

Oba zasoupeni JUDr. Eva Ptáčková Trojická 437/20 128 00 Praha 2		Klienti se seznámili se zněním návrhu územního plánu a v běžící lhůtě uplatňují k návrhu územního plánu Nižbor své připomínky. Klienti jsou dotčeni návrhem územního plánu Nižbor na svých právech a navrhuji změnit územní plán Nižbor v části, v níž se část pozemku parc. č. 216/40 k. ú. Nižbor (dále jen „Pozemek“) mění na zemědělské využití. V aktuálním platném územním plánu z prosince 2018 je Pozemek určený k zástavbě a pokud by mělo dojít ke změně využití části Pozemku tak, jak je to navrženo v návrhu územního plánu Nižbor, došlo by k nepřiměřenému omezení vlastnického práva mých klientů a zásahu, kterým by vznikla klientům škoda. Návrh územního plánu Nižbor, aby část Pozemku byla v územním plánu zemědělskou půdou, je negativní novum oproti stávajícímu stavu, který umožňuje mým klientům využití Pozemku k zástavbě pro účely bydlení. Klienti vnímají návrh územního plánu Nižbor v části týkající se Pozemku jako nepřiměřenou diskriminaci a omezení jejich vlastnického práva oproti dnešní situaci zejména z toho důvodu, že v souladu s platným územním plánem mají zpracovanou projektovou dokumentaci pro zástavbu Pozemku a jednají s dotčenými orgány, které žádají o stanoviska k zamýšlené zástavbě a z větší části již mají kladná stanoviska dotčených orgánů. Pokud by mělo dojít k tomu, že část Pozemku nebudou moji klienti moci využít k zástavbě, dosud vynaložené investice mých klientů v souvislosti se zajištěním podkladů pro žádost o vydání územního rozhodnutí budou zmařeny. Nepochybně dojde ke snížení hodnoty Pozemku. Pro přijetí návrhu územního plánu Nižbor v části týkající se Pozemku není důvod s ohledem na to, že daná lokalita je urbanizovaná a část Pozemku, která je navržena jako zemědělská půda bude tvořit proluku v zástavbě. V těsném sousedství Pozemku je zachováno využití podle platného územního plánu. Navrženou změnou využití části Pozemku výhradně pro zemědělské účely dochází k vytvoření <u>nepřirozené proluky zemědělské půdy</u> v zastavitelném území. Navrhovaná změna je v rozporu se zásadou zachování celistvosti území a zamezení rozvolnění zástavby, na kterých je návrh územního plánu postavený. Zachování území, resp. Pozemku jako zastavitelného území s obytným charakterem by rozhodně nemělo negativní dopad na životní prostředí, když okolní pozemky jsou k zástavbě určeny.	Obec s námitkou nesouhlasí. Navrhovaná míra plošného rozvoje obce je podmíněna dostatečnými kapacitami a dostupností veřejné infrastruktury, zejména dopravní infrastruktury a základního občanského vybavení. Další plošný rozvoj je nežádoucí.
--	--	---	--

			Udržitelný rozvoj území by rovněž nebyl dotčený, pokud by bylo zachováno zařazení Pozemku do zastavitelného území, jak tomu je v aktuálním plánu. Pan Jaroslav Krejsa a paní Iveta Běhmová navrhují změnit návrh územního plánu Nižbor tak, aby Pozemek byl jako celek v zóně, která bude mít obytný charakter.	
2	Jana Mařátková Smečenská 1933 274 01 Slaný	MBE/43609/2 021-KuS Dne 21.07. 2021	Žádám tímto o posouzení a vyřízení připomínky k pozemku parc. č. 488/2 o výměře 732 m². Jsem vlastníkem pozemku parc. č. 6/7 zapsaný v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Beroun, na LV č. 490 pro katastrální území Stradonice u Nižboru, obec Nižbor. Na tomto pozemku je rozestavěný rodinný dům. Pozemek parc. č. 488/2 o výměře 732 m² jsme zakoupili od vlastníka tohoto pozemku z účelem rozšíření zahrady k parc. č. 6/7. Jednalo se o část (výklenek), který nebylo možné obdělávat technikou jako ostatní část pole. Proto geometrickým plánem č. 572-123/2020 ze dne 05.10.2020 pro rozdělení pozemku ověřeným úředně oprávněným zeměměřičským inženýrem Ing. Karlem Štochlem došlo k rozdělení pozemku parc. č. 488 o výměře 4150 m², na dva pozemky, a to parc. č. 488/1 o výměře 3418 m² a pozemek parc. č. 488/2 o výměře 732 m². Žádám tímto o zanesení pozemku 488/2 o výměře 732 m² do územního plánu, aby tento pozemek mohl být ohraničen a zabezpečen proti vniknutí cizí osoby (drátěným plotem a keřiky). Pozemek jsme zakoupili za účelem rozšíření zahrady (pěstování zeleniny, výsadba ovocných stromů..) a zároveň za účelem zkulturnování této neobdělávané půdy.	Obec s námitkou souhlasí a souhlasí s provedením navrhované změny požadované Janou Mařátkovou.
3	Libor a Iveta Běhmovi Žloutkovice 96 267 05 Nižbor	MBE/40630/2 021/ UPRR - KuS Ze dne 07.07. 2021	Vážení, Jsem majitelé pozemku p. č. 122/8 v k.ú. Žloutkovice, obec Nižbor, který je v aktuálním územním plánu veden jako územní všeobecně obytné. V současné době pracujeme na shromáždění podkladů ke stavbě rodinného domu a stodoly, které bychom chtěli na tomto pozemku stavět. Odborem územního plánování MěÚ Beroun bylo vydáno k našemu záměru kladné stanovisko ze dne 07.05. 2021, čj. MBE/24361/2021/UPRR-KuS. Z výše uvedených důvodů žádáme o zařazení našeho výše uvedeného pozemku v nově připravovaném územním plánu obce Nižbor do území smíšeného obytného venkovského.	S námitkou souhlasíme a souhlasíme s provedením navrhované změny požadované Liborem a Ivetou Běhmovými.

4	Ing. Jana Macháčková Stradonice 138 267 05, Nižbor u Berouna	MBE/48299/ UPRR-KuS Ze dne 16.08.2021	K návrhu Územního plánu Nižbor zveřejněného touto vyhláškou (č.j. MBE/36899/2021/UPRR-KuS, Spis. Zn. 2398/2018/UPRR/30) uplatňuji následující podmínku: Z etického hlediska považuji plochu označenou v ÚP jako Z11 jako nevhodnou pro zastavení, a to z toho důvodu, že těsně přiléhá k obecnímu hřbitovu. Hřbitovy byly vždy umísťovány mimo centrum osídlení, mj. proto, aby pochovaní „odpočívali v pokoji“. Jsou případ, kdy byla tato zásada porušena, ale je velmi výjimečné, aby hřbitov byl zcela obklopen komunikacemi, výrobou a bydlením. Kromě toho pozemku s označením Z11 nedisponuje příjezdovou komunikací a plocha mezi ním a komunikací vedoucí do obytné zóny slouží v případě konání větších pohřbů pro potřeby účastníků pohřbů, při opravách a údržbě stávající komunikace též pro potřeby parkování servisních firem. V případě zastavení předmětného pozemku by byla porušena důstojnost pietního místa ve všech důsledcích. Návrh zastavit plochu pod obecním hřbitovem je o to překvapující, že obec věnuje péči o obecní hřbitov a jeho údržbu příkladnou pozornost, čímž stvrzuje důležitost péče o památky minulosti a zachování tohoto pietního místa jako důstojného místa pro odpočinek předků občanů obce. Pokud jde o pohled ekologický, území označené jako Z11 leží v Chráněné krajinné oblasti Křivoklátsko, což není v návrhu překvapivě vůbec uvedeno, přitom se jedná o důvod mimořádné citlivého zacházení. Jedná se o místo, kde byla dlouhodobě provozována skládka odpadu. Tato informace též není v návrhu uvedena. Skládka nebyla rekultivována a není známo, že by na místě byl proveden průzkum případného toxického či jiného poškození půdy či spodních vod. Při případné výstavbě by evidentně došlo ke značnému zhoršení životního prostředí, neboť na předmětném území není vybudována a ani k ní přivedena příjezdová komunikace ani média – el. Energie, plyn, voda, kanalizace. Z polohy plochy se zdá, že může být v případě větších srážek ohrožena záplavami. Návrh zařadit neprozkoumanou a nerektivovanou plochu bývalé skládky mezi zastavitelné plochy považuji za absurdní. Z ekologického hlediska považuji návrh na zařazení území mezi zastavěné plochy za nezdůvodněný a prakticky nezdůvodnitelný.	S námitkou nesouhlasíme, ponechat tak, jak je uvedeno v návrhu ÚP. Tyto velké návrhové plochy byly zrušeny, neb plošný rozvoj obce je podmíněn dostatečnou kapacitou a dostupností veřejné infrastruktury (dopravní) a základního občanského vybavení.
---	---	--	---	--

			Z urbanistického hlediska je jasné, že návrh neodpovídá ani nevychází z „Urbanistické koncepce“ str. 3, která spíše než koncepcí je v této podobě jen souhrnem obecně platných záměrů. Chybí jakákoliv analýza, rozbor i kvalifikace – počty obyvatel, zatížení území, dopravní obslužnost, kapacity škol, apod. Kromě toho, že dotčená plocha nedisponuje přípojkami k sítím, stavební plochu částečně zmenšuje elektrické vedení na sloupech, a to svým ochranným pásmem. Zároveň by bylo nezbytné zbudovat na pozemku místní komunikaci, čímž by se plocha k zástavbě objekty bydlení zmenšila. Jak již zmíněno, k pozemku nevede žádná příjezdová komunikace. Na pozemku by s ohledem na uvedená omezení bylo možno umístit maximálně 1 až 2 rodinné domy, přičemž tento počet objektů k bydlení lze snadno umístit na jiných vhodných zastavitelných plochách v rámci obce Nižbor. Z výše uvedených důvodů lze považovat záměr za urbanisticky chybný a objektivně nezdůvodnitelný. Současně považuji za nepochopitelné, že Vyhláška je zveřejněna v období dovolených a prázdnin, kdy pozornost veřejnosti je značně omezena. Zvláště lhůta pro předložení připomínek by měla být prodloužena minimálně do září t.r. Dle právního názoru mohou být připomínky předkládány až do okamžiku schválení územního plánu. Pro úplnost uvádím, že jsem vlastníkem domu na adrese Stradonice 138 na pozemku sousedící s předmětnou plochou Z11 a pocházím z rodiny starousedlíků v Nižboru, Stradonicích a Hýskově. Uvedenou nemovitost v současné době trvale obývají mí rodiče, kteří jsou občané obce Nižbor a s mými připomínkami plně souhlasí. Moje matka je dlouhodobě ve velmi vážném zdravotním stavu a obávám se, že trvalé zhoršení životního prostředí – hluk, prach, by její velmi vážný zdravotní stav neodvratně ohrozilo. Na základě všech výše uvedených skutečností považuji zařazení plochy označené v ÚP jako Z11 o výměře 0,4 ha za nevhodné pro zastavění pro potřeby bydlení. Pokud by na dotčeném pozemku měla být vybudována jakákoliv stavba obecní infrastruktury, např. úprava vod, proti výstavbě ani následnému provozu nemám námitek a neuplatňuji ani žádné připomínky. Takové zařízení považuji za obecně prospěšné. Bylo by vhodné, aby účel zástavby pro takovéto zařízení byl uveden v Územním plánu.	
--	--	--	---	--

			Prosím o vyrozumění o Vašem stanovisku ke shora uvedeným připomínkám.	
5	Irena Ondráčková Evropská 35 160 00, Praha 6	MBE/48782/2 021/UPRR- KuS Ze dne 18.08.2021	Vážení, Územní plánování by mělo zajišťovat předpoklady pro udržitelný rozvoj území, soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných i soukromých zájmů na rozvoji obce Nižbor. Měl by navrhnout účelné využití území, prostorové uspořádání zástavby do kompaktního tvaru a ctít ochranu orné půdy a krajinu v hodnotných místech. Po zjištění skutečnosti, že byla moje zastavitelná plocha (LV54), odpovídající výše uvedeným zásadám územního plánování, vyřazena z návrhu nového územního plánu obce Nižbor, se proti tomuto jednání ohrazuji a žádám Vás, aby byl tento stav ponechán a v celém rozsahu zařazen do nového územního plánu obce. ... neboť nejsem nečinná, jak se pravděpodobně někomu mohlo zdát. Bohužel je vše vleklé, Na počátku byla opomenuta moje žádost na zařazení do územního plánu a byla vyřízena až po několika letech. Poté jsem zajišťovala financování, které a to nemusím jistě zdůrazňovat je velice náročné a dlouhodobé. Pak přišel Covid a s ním spojená omezení a další překážky jako nemoc. Avšak překážky jsou od toho aby se řešily. Mám zpracovanou studii a rozpracovanou projektovou dokumentaci na tuto zastavitelnou plochu. K dnešnímu dni již činí investice 110 000 Kč. Nerada bych tuto částku byla nucena vymáhat po obci občanskou-právní cestou. Tato zastavitelná plocha je přiměřená rozvoji sídel a zcela a komplexně zapadá mezi zastavěná území jak stávající, tak plánované. Jinak bych patrně nebyla v současném územním plánu obce! Dále upozorňuji, že se nejedná a nikdy nejednalo o ornou půdu, tak jako v případě mega obrovské plochy Z1 a Z2 návrhu nového územního plánu obce Nižbor. Dle mého mínění, by orná půda měla být svatým grálem a tak bychom se k ní měli chovat. Doufám, že bude mým připomínkám a žádosti o zařazení pozemků do nového územního plánu vyhověno a věřím v soudnost pořizovatele a všech schvalovacích orgánů.	S námitkou nesouhlasíme, ponechat tak, jak je uvedeno v návrhu ÚP. Tyto velké návrhové plochy byly zrušeny, neb plošný rozvoj obce je podmíněn dostatečnou kapacitou a dostupností veřejné infrastruktury (dopravní) a základního občanského vybavení.

III.C)2. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK UPLATNĚNÝCH V RÁMCI VEŘEJNÉHO PROJEDNÁNÍ VE SMYSLU § 52 ODS. 3 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Připomínky Obce Nižbor k projednávanému návrhu Územního plánu Nižbor

1. U plochy Z1 vypustit z textové části podmínku že stavby lze uskutečnit jen na základě dostatečné kapacity MŠ a ZŠ a kapacity kanalizace (tato podmínka je uplatněna jen na tuto plochu a mohla by být chápána jako diskriminační). Navíc pro danou plochu je již vydané souhlasné stanovisko vlastníka kanalizace, kterým je VaK Beroun, a.s.
PŘIPOMÍNCE SE VYHOVUJE
 Důvody uvedené v připomínce jsou logické a dávají smysl, návrh územního plánu bude v této části upraven.
2. U nových RD možnost vybudovat max. dvě bytové jednotky.
PŘIPOMÍNCE SE VYHOVUJE
 Obec na spravovaném území má právo nastavit podmínky územního plánu i přísněji, než stanoví obecně platný právní předpis (vyhl.č. 501/2006 Sb. § 2 písm. a). Cílem je zamezit nadměrné hustotě obyvatel v plochách bydlení ve vztahu k veřejnému vybavení a pohodě bydlení.
3. U nových staveb k bydlení stanovit 2 parkovací místa ke každé bytové jednotce (ne k RD).
PŘIPOMÍNCE SE VYHOVUJE
 Vzhledem k automobilizaci v současné době je požadavek 2 parkovacích míst pro jednu bytovou jednotku odpovídající realitě.
4. Zákaz budování řadových domků a dvojdomků (možnost budování pouze izolovaných RD o max. kapacitě 2b.j.).
PŘIPOMÍNCE SE VYHOVUJE
 Cílem je zamezit zástavbě rodinných domů, která je pro obec Nižbor netypická a způsobuje přílišné zahušťování jak zástavby, tak obyvatel na úkor intimity vesnického bydlení.
5. Na plochu Z1 a P1 uplatnit etapizaci (z důvodu regulace počtu dětí při omezené kapacitě 2. stupně ZŠ). Návrh etapizace: na daných plochách (na každé z nich) je v rámci jedné etapy možno vybudovat max. 4RD/ročně, další etapa může být zahájena jen, pokud je z první etapy zrealizováno již minimálně 75 %. Zástavba by měla být realizována směrem od stávající zástavby tak, aby nevznikaly v dané lokalitě nezastavěné proluky.
PŘIPOMÍNCE SE VYHOVUJE
 Požadavek je odůvodněný velkým nárůstem bytové výstavby a tím i počtu obyvatel nejen v Nižboru, ale i v sousedních obcích spádových k městu Beroun a samotnému městu Beroun. S tím souvisí i přetlak na umístění žáků zejména základních škol. Podmínka zajistí pozvolný nárůst obyvatel, což umožní lépe uspokojit nároky na veřejnou vybavenost.
6. U plochy Z10 vypustit podmínku že plocha je vymezena jedině pro stavbu školy.
PŘIPOMÍNCE SE VYHOVUJE

Stanovená podmínka představuje absolutní omezení. Vypuštěním této podmínky bude otevřena možnost využití plochy pro veřejné i polyfunkční vybavení, které obec bude potřebovat.

7. U plochy Z11- požadujeme další regulační podmínky – do lokality musí vést veřejná komunikace v minimální šíři 6m. Kolem celé délky hřbitovní zdi zasahující do této lokality musí být oddělen před zahájením výstavby pruh v minimální šíři 1m, který bude převeden do majetku obce. Investor je povinen ozelenit prostor mezi komunikací a budoucí zástavbou.

PŘIPOMÍNCE SE VYHOVUJE ČÁSTEČNĚ.

Plocha Z11 je dopravně napojitelná přes pozemek parc. č. 504/2 v k.ú. Stradonice u Nižboru, který má parametry vyhovující pro umístění obslužné komunikace. Vnitřní členění plochy je nad rámec podrobnosti územního plánu. Pro potřeby obsluhy hřbitova a údržby hřbitovní zdi bude pro plochu Z11 doplněna podmínka nezastavitelnosti odpovídajícího pruhu navazujícího na budoucí veřejnou komunikaci. Stanovovat podmínky budoucích majetkových transakcí územní plán nemůže.

8. Plochu P2 vzhledem k již existujícím stavbám převést do území stabilního.

PŘIPOMÍNCE SE VYHOVUJE.

Jedná se o zastavěné stavební pozemky, které odpovídají vymezení plochy stabilizované (stav).

9. Bývalé rybářské dílny tvořené domy č.p. 377 a č.p. 378 přeradit z VD do BI.

PŘIPOMÍNCE SE VYHOVUJE – v KN = RD

Budovy s č.p. 377 a č.p.378 jsou v katastru nemovitostí zapsány jako rodinné domy.

10. Komplex nádražní restaurace Zastávka č.p. 379 přeradit z drážních pozemků do OK.

PŘIPOMÍNCE SE NEVYHOVUJE

Podle § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území se plochy s přihlédnutím k účelu a podrobnosti popisu a zobrazování v územním plánu vymezují zpravidla o rozloze větší než 2000 m². Jedná se o pozemek malé výměry – 114 m², který je součástí plochy DD – doprava drážní. V těchto plochách je přípustným využitím maloobchod, služby, stravovací a ubytovací zařízení, jež svým charakterem navazují na drážní funkci. Současné reálné využití dotčeného pozemku je s přípustnými podmínkami v souladu.

11. Z koordinačního výkresu doplnit do hlavního výkresu vodní zdroj směr Žloutkovice, vodní zdroj a budoucí úpravnu vody ve Stradonicích.

PŘIPOMÍNCE SE VYHOVUJE

V hlavním výkresu bude zobrazena koncepce veřejné infrastruktury včetně vymezení ploch a koridorů pro dopravní a technickou infrastrukturu (úpravna vody Stradonice). Již realizované – stávající stavby technické infrastruktury se zobrazují až ve výkresu koordinačním.

12. Do výkresů doplnit dva rekreační objekty v lokalitě Výbrnického potoka – objekt E87 na st.p.č. 352 a objekt E203 na st.p.č. 328.

PŘIPOMÍNCE SE VYHOVUJE

Objekty jsou ve výkresech vyznačeny jako zastavěné území, chybí barevné vyznačení způsobu využití, které bude doplněno.

Dnem nabytí účinnosti tohoto opatření obecné povahy pozbývá platnost Územní plán obce Nižbor, schválený Zastupitelstvem obce Nižbor dne 22.12.2003. Současně pozbývá platnosti Obecně závazná vyhláška č. 1/2004 o vyhlášení závazných částí územního plánu obce Nižbor, která nabyla účinnosti dne 31.3.2004, Změna č. 1 Územního plánu obce Nižbor, která nabyla účinnosti dne 1.1.2010, Změna č. 2 územního plánu obce Nižbor, která nabyla účinnosti 21.11. 2012, Změna č. 3 územního plánu obce Nižbor, která nabyla účinnosti 3. 10. 2014 a Změna č. 4 územního plánu obce Nižbor, která nabyla účinnosti 2.1.2019.

Poučení:

Proti Územnímu plánu Nižbor, vydanému formou opatření obecné povahy, nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 správního řádu).

Kateřina Zusková
starostka obce

Pavel Hučko
místostarosta obce