

Námítky/připomínky k návrhu územního plánu obce Nové Dvory

Jméno a příjmení:

Datum narození:

Místo trvalého pobytu

Ulice:

č.p.:

Obec: Nové Dvory

PSČ: 262 03

Kontaktní údaje

Telefon:

E-mail:

Datová schránka:

Doručovací adresa:¹

Katastrální území: Nové Dvory u Dobříše

Pozemky/území dotčené námitkou/připomínkou: pozemky, na kterých má být vymezena plocha RX – rekreace jiná v návrhu územního plánu obce Nové Dvory ze října 2023 označená jako Z.1, a dále celé území obce Nové Dvory, zejména její kritická část Porostliny, která by byla realizací výstavby v ploše Z.1 zásadním negativním způsobem ovlivněna

¹ Doplňte, pokud je odlišná od místa trvalého pobytu

Podatel je podílovým **vlastníkem** těchto věcí nemovitých (pozemků a staveb):
.....vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram
pro katastrální území Nové Dvory u Dobříše, obec Nové Dvory. **Tyto nemovitosti se
nacházejí v části Porostliny a Podatel je užívá k trvalému bydlení.**

Jako vlastník pozemků a staveb dotčených návrhem řešení v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, Podatel podává **proti návrhu územního plánu obce Nové Dvory ze října 2023, zpracovatel územní plánu ATELIER VORLÍČEK S.R.O., OKRUŽNÍ 28/14, 326 00 PLZEŇ, autorizovaný architekt: ING. ARCH. MILOSLAV VORLÍČEK – AUTORIZACE ČKA Č. 01380 (dále jen „Návrh“)** tyto námitky a pro případ, že by zcela nebo zčásti nebyl osobou oprávněnou podat námitky, nechť je toto podání zcela nebo zčásti (v rozsahu, ve kterém nebude Podatel osobou oprávněnou podat námitky) považováno za připomínky proti Návrhu v souladu s ustanovením § 50 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon.

Jako vlastník výše specifikovaných věcí nemovitých a osoba trvale bydlící v těchto věcech nemovitých je Podatel zásadně dotčen na svých právech především návrhem jedné nové rozsáhlé plochy, vymezené mimo stávající zastavěné území s funkčním využitím RX – rekreace jiná, označené Z.1 (dále jen „plocha RX“), poprvé zmíněné v části C.2.4.4 Návrhu, neboť je zřejmé, že realizace výstavby v ploše RX **výrazně a nad míru přiměřenou poměrům kvalitu zhorší životního prostředí, ráz obce Nové Dvory i krajiny i kvalitu bydlení Podatele**, a to z důvodů, které Podatel rozvádí níže. Podatel proto navrhuje, aby žádná plocha RX označená v Návrhu jako Z.1 nebyla Územním plánem obce Nové Dvory vymezena a aby nebylo měněno současné funkční využití pozemků (orná půda, resp. pole), na kterých je v Návrhu vymezena plocha RX.

Odůvodnění námitek/připomínek:

Realizace výstavby na ploše RX je navíc **v rozporu se Návrhem zadání Územního plánu Nové Dvory z roku 2022** (k tomu dále viz níže), **tak i s cíli vytčenými v Návrhu**. Např. v části C.2.4.1 Návrhu uvádí, že „územní plán nepodporuje v rámci obce možnost rozvoje zařízení cestovního ruchu“ a v části F.1 Návrhu, kde je zase konstatováno, že „*nejdou zakládána zcela nová jádra zástavby v krajině*“.

Námitky proti ploše RX Podatel dále rozvádí takto:

- (1) Předně je plocha RX vymezena **ve volné krajině bez návaznosti na stávající či navrhovanou zástavbu**. Jedná se rozsáhlou lokalitu s výškou zástavby až 12 m – viz s. 33 Návrhu, a není tím zajištěno, **v rozporu s konstatováním v části F Návrhu**, že bude „zachována stávající urbanistická struktura“ Porostlin a obce Nové Dvory „a její celkový obraz“, ani že bude touto novou zástavbou co nejméně rušeno „panorama“ Porostlin i obce Nové Dvory „při dálkových pohledech“, ani není dodržen požadavek že „v okrajových, pohledově exponovaných plochách“ bude pouze „nizkopodlažní zástavba“.
- (2) Realizace výstavby v ploše RX velmi negativním způsobem a zcela zásadně změní **stávající ráz obce i krajiny, resp. panorama Porostlin i obce Nové Dvory, i okolní**

přírody, což je opět v rozporu s tvrzením v části F Návrhu, že „*bude zachována stávající urbanistická struktura sídel a její celkový obraz*“.

- (3) Realizace výstavby v ploše RX **znamená rozsáhlý zábor zemědělské půdy mimo zastavěné území, což je v rozporu se zákonem č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění, zejm. s § 4 tohoto zákona.**
- (4) Realizace výstavby v ploše RX (umožnění agroturistiky, resp. cestovního ruchu) **výrazně a nad míru přiměřenou poměrům zhorší kvalitu životního prostředí i kvalitu bydlení Podatele i ostatních obyvatel obce Nové Dvory a zejména Porostlin, a to z těchto důvodů:**
- a) **Dojde k citelnému zvýšení dopravní zátěže z motorové dopravy (turistika, zásobování plochy RX), což přinese zvýšenou prašnost, zhoršení čistoty ovzduší (výfukové zplodiny a PM částice) a hlučnost z dopravy v dosud tiché více, i zhoršení bezpečnosti, zejména chodců,** protože, jak se uvádí G.1.1.5 Návrhu, „*chodníky nejsou ve stávající zástavbě realizovány. V navrhované zástavbě se uvažuje spíše se zklidněním motorové dopravy pomocí vhodných dopravně technických opatření než s výstavbou chodníků*“. Podatel doplňuje, že ani v Porostlinách neexistují chodníky a jak je patrné z předchozí citace Návrhu, ani se s jejich výstavbou nepočítá, zato je v Návrhu zřejmě předjímano, při umožnění nové plochy RX, **která předpokládá velmi rozsáhlé využití**, a to (i) rekreační využití pro agroturistiku, zemědělskou činnost spojenou s rekreačním využitím, chov hospodářských zvířat pro sportovní a rekreační účely, (ii) zemědělsko-výrobní funkci (kapacitní stáje pro chov hospodářských zvířat, zpracování a skladování produktů živočišné i rostlinné výroby, (iii) skladování a výrobu krmiva a steliva, hospodářské podružné stavby (rekreační a volnočasové aktivity, víceúčelová hřiště a sportoviště, závodíště a dráhy pro zvířata), (iv) obslužné funkce (ekologická a společenská výchova, věda, výzkum), (v) komerční služby, stravování, ubytování (**např. penziony, hotely!!!**), (vi) dopravní infrastrukturu, parkování a garážování zemědělské techniky a oplocení (z důvodu úzké vozovky to ani nelze), **že postačí motorovou dopravu, která podstatně vzroste zklidnit dopravně technickými opatřeními!!!** V části 3.5.2.1 Návrhu se uvádí, že plocha RX navazuje na obslužné polní cesty. Tyto polní cesty kolem daného území nyní neexistují, Návrh sice počítá s jejich obnovením, nicméně je logické, že pokud bude rekreačním umožněno využít obecní asfaltovou komunikaci, budou ji před prašnou polní cestou preferovat, resp. se budou snažit využít obecní asfaltovou komunikaci č. 462 maximálně a průjezd přes prašnou polní cestu zase co nejvíce zkrátit, a tedy budou přijíždět po hlavní obecní komunikaci vedoucí Porostlinami p.č. 462 a následně využijí polní cestu na pozemku p.č. č. 437/17, v k.ú. Nové Dvory u Dobříše.
- b) **Bude zásadním způsobem zhoršena dopravní bezpečnost z důvodu zvýšeného pohybu jezdců na koni po pozemních komunikacích, které jsou navíc úzké** (v ploše RX je předpokládán chov koní, viz str. 58 Návrhu, viz část 3.5.2.1, Z.1 jezdeckví a chov koní).

- c) **Dojde ke znečištění podzemních vod a kvality pitné vody s reálným rizikem ohrožení zásobení Podatele i ostatních obyvatel obce Porostlin pitnou vodou.** Aktuálně je zásobování pitnou vodou zajištěno pouze individuálně domovnímu studnami (viz část 3.5.4.2.3 Návrhu „*Obec Nové Dvory je v současné době zásobena pitnou vodou ze studní individuálního zásobování (domovní studny).*“ Ke znečištění domovních studen může přitom snadno dojít z důvodu tuhých i kapalných emisí koní umístěných na pastvě a též odpadními vodami se zvířecími výkaly, protože v obci není kanalizace, a navíc se navrhovaná RX plocha se **nachází výškově nad Porostlinami.**
- d) **Nelze vyloučit, že se Podatel i další obyvatelé Porostlin budou potýkat s nedostatkem pitné vody,** s ohledem na velké spotřební nároky koní a případně dalších hospodářských zvířat, neboť, jak se uvádí v části G.2.4 Návrhu, „*Územní plán předpokládá u nově zastavitelných ploch výstavbu nových zdrojů individuálního zásobování vodou (domovní studně)*“, a přitom Návrh jedním dechem v části G 2.4 Návrhu a 3.5.4.2.3 Návrhu uvádí, **že „vydatnost ... vody“ v domovních „studnách není známa“ !!!!**
- e) **Ovzduší Porostlin bude znečištěno plynnými emisemi koní, event. jiných hospodářských zvířat nad míru přiměřenou poměrům.**
- (5) **Je nasnadě, že zhoršení pohody bydlení se do práv Podatele i dalších vlastníků nemovitostí v Porostlinách velmi negativně promítne i ekonomicky, neboť dojde ke snížení tržní ceny jeho nemovitostí,** protože pro případné zájemce o bydlení v lokalitě bude pohoda a klidné bydlení taktéž klíčovým ukazatelem majícím vliv na cenu, kterou budou ochotni za nemovitost zaplatit.

Dle názoru Podatele je navrhovaná plocha RX také jednoznačně v rozporu s Politikou územního rozvoje ČR, viz str. 52 Návrhu, podle které je třeba „*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...*“ a dále „*Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Při řešení ochrany hodnot území je nezbytné zohledňovat také požadavky na zvyšování kvality života obyvatel a hospodářského rozvoje území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území a jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblasti, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR*“.

Vymezení plochy RX je také **ve flagrantním rozporu se Návrhem zadání územního plánu Nové Dvory z roku 2022** (dále jen „Návrh zadání“), neboť v případě realizace výstavby dle navrhovaného způsobu využití plochy RX

1. nebude zachován „*ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny*“ (viz a.1) (1) Návrhu zadání),
2. nebude poskytnuta ochrana „*krajinného rázu a kvality bydlení v obci*“ (viz a.1) (5) Návrhu zadání),
3. nebudou preferovány rezervy v zastavěném území sídel, zejména proluky před vymezováním zastavitelných ploch ve volné krajině (viz a.1) (8) Návrhu zadání),
4. výstavba bude realizována **na ploše přímo nenavazující** na stávající zastavěné území (viz a.1) (9) Návrhu zadání),
5. dojde k umístění staveb „**do pohledově exponovaných poloh a na terénní horizonty**“ (viz a.1) (10) Návrhu zadání),
6. dojde k **zásadnímu ovlivnění kvality bydlení z důvodu negativních vlivů dopravy a zemědělské činnosti** (viz a.1) (11) Návrhu zadání),
7. nebude zajištěna ochrana krajinného rázu ((viz a.1) (15) Návrhu zadání),
8. nebude zachován charakter malé obce – obec se stane vyhledávanou turistickou lokalitou ((viz a.1) (18) Návrhu zadání),
9. **Návrh zadání výslovně zakazuje rozšiřování zastavitelných ploch rekreace nad rozlohu ve stávajícím územním plánu, přitom plocha RX bude znamenat citelné rozšíření ploch rekreace!!!** ((viz a.1) (19) Návrhu zadání). Proto zřejmě, jak se uvádí, na straně 54 Návrhu a straně 51 Návrhu, nebylo požadováno posouzení vlivů na životní prostředí a na udržitelný rozvoj území. **S ohledem na nově navrženou, na stávajícím zastupitelstvu obce nikdy neprojednávanou plochu RX!!!, která neodpovídá Návrhu zadání, se Podatel domnívá, že toto posouzení mělo být v souladu se zákonem požadováno, stejně jako NATURA 2000.**
10. Návrh **nezohledňuje negativní ovlivnění hlukem** v důsledku nové plochy RX (viz a.1) (28) Návrhu zadání),
11. v Návrhu **nesou prověřeny podmínky pro zajištění kapacit technické infrastruktury pro plochu RX**, zejm. vodovod, kanalizace a el. energie (viz a.2.2) (49) Návrhu zadání),
12. **může dojít k omezení zásobování obyvatelstva Porostlin pitnou vodou** z domovních studen v důsledku sucha v kombinaci se zvýšenou spotřebou vody v území z důvodu chovu zejm. koní ((viz a.4) (59) Návrhu zadání), event. v důsledku znečištění podzemních vod zvířecími výkaly.

Dále vznáší Podatel proti Návrhu i procesu jeho vytváření také tyto námitky:

- V Návrhu je odkazováno na to, že se vychází při pořízení Návrhu ze zasedání předchozího zastupitelstva dne 8.11.2021 (str. 51 Návrhu). Přes to, že se jedná o stěžejní dokument obce, tak pokud je mi známo, nebylo současným zastupitelstvem

obce projednáváno a hlasováno o tom, jaké jsou plány a úvahy s rozvojem/stagnací obce a jejich jednotlivých částí a o této skutečnosti nebyli informováni ani občané.

- Dle názoru Podatele je celý proces pořízení nového ÚP veden snahou o minimální informovanost, vše aby tiše prošlo a nikdo se o nic nezajímal, nic neřešil. Podatel očekává, že případné stížnosti budou řešeny odpovědí, že to bylo na vývěsce a mohli jste se v zákonné lhůtě vyjádřit. To je sice pravda, ale u takto důležitého dokumentu, který se otvírá někdy i po dekádě a děle a určuje další směřování obce, je takové řešení spíše opovrhováním ostatními současnými opozičními zastupiteli a zejména jednotlivými občany obce.
- Na str. 11 Návrhu je uvedeno, že do ÚP byly zahrnuty požadavky vlastníků. Pokud je Podateli známo, podáno 14 návrhů, ale velká většina do změn nebyla zanesena. Stávající zastupitelstvo jako celek se žádostmi dle vědomí Podatele nezabývalo, nikdo nedostal žádnou odpověď, žádné zdůvodnění.
- Územní plán je vnitřně rozporný, např. na str. 16 Návrhu je uvedeno, že ÚP nepodporuje v rámci obce možnost rozvoje zařízení cestovního ruchu. Na str. 19 F.1 je ale uvedeno, že bude umožněn rozvoj měkkého cestovního ruchu – agroturistika. To samé je zopakováno na str. 27 – rekreace jiná, kde ÚP naopak navrhuje jednu plochu, na které je možná výstavba staveb pro jinou, než individuální či hromadnou rekreaci. Dokonce na str. 33 je uvedeno přípustné využití mimo jiné pro komerční služby, stravování, ubytování (např. pensiony, hotely). Stávající zastupitelstvo neprojednávalo žádost o vznik nového centra – plocha RX, které navíc ani přímo nenavazuje na okrajové části obce. Na str. 15 je přímo v návrhu ÚP uvedeno, že nejsou zakládána zcela nová jádra zástavby v krajině. Ze strany obce jsem nebyl seznámen s tím, co se chystá v mém bezprostředním okolí. Opět je na str. 58 Návrhu uvedeno, že je možno podporovat především služby a případně aktivity spojené s rekreací a turistikou. To je ale v rozporu se str. 16, kde řečeno, že NE.
- Na str. 22 v části G.1.1.2 Návrhu je navržena obnova několika zaniklých cest. Velká část souvisí s výše uvedeným areálem pro agroturistiku (plocha RX). Již dnes obec nechce udržovat vybudované duplicitní cesty z důvodu zbytečně vynakládaných finančních prostředků a bude budovat další cesty? Současným zastupitelstvem obce tato skutečnost nebyla dle vědomí Podatele projednávána.
- Na str. 53 Návrhu je mimo jiné uvedeno, že při řešení ÚP byly zohledněny jak veřejné, tak i soukromé zájmy na rozvoj území. Přitom není zřejmé, jak se žádosti hodnotily, na základě jakých cílů, parametrů, proč některé byly zapracovány, jiné nikoliv.
- Na str. 58 Návrhu je uvedeno, že z polohy obce vyplývá požadavek na vytvoření odpovídající přiměřené nabídky nových možností pro výstavbu RD a že stávající struktura zastavěného území obce poskytuje jisté rezervy pro tento druh výstavby, s tím, že ale nejsou vzhledem k poloze a krajinnému rámci obce zcela postačující.

Proč tedy nebylo přihlédnuto i k ostatním žádostem občanů a sousední obce Buše, tak, aby byl tento požadavek splněn?

- Na str. 58 Návrhu je uvedeno, že do plánu ÚP jsou převzaty záměry obce a jsou doplněny o některé nové podněty uplatněné majiteli pozemků a obcí a že všechny podněty byly vyhodnoceny a jejich vhodnost posouzena v rámci zpracování Zadání ÚP. Přitom ale o klíči výběru, co obec podpoří a co ne a z jakých důvodů, nebylo ve stávajícím zastupitelstvu obce jednáno, ani hlasováno.

V Nových Dvorech dne 2.5.2024

.....

podpis

Přílohy:

LV

Na vědomí:

Ministerstvo dopravy

Obvodní báňský úřad

Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje

Státní pozemkový fond

Krajská hygienická stanice

Krajský úřad Středočeského kraje, Ochrana přírody a krajiny

Krajský úřad Středočeského kraje, Ochrana ZPF

Krajský úřad Středočeského kraje, Ochrana PUPFL

Krajský úřad Středočeského kraje, Doprava

Městský úřad Dobříš, Památková péče

Městský úřad Dobříš, Vodoprávní úřad

Městský úřad Dobříš, Lesní hospodářství a myslivost

Městský úřad Dobříš, Ekologie krajiny a zemědělství

Ministerstvo obrany