

Obec: Svatý Jan pod Skalou

Zastupitelstvo obce: Svatý Jan pod Skalou

Obecní úřad č.p. 6

266 01 Svatý Jan pod Skalou

Datová schránka: e3pbn43

V Praze, dne 7. října 2025

DOPLNĚNÍ PODNĚTU ZE DNE 28. 2. 2025

Podnět na pořízení změny územního plánu obce Svatý Jan pod Skalou, který byl vydán opatřením obecné povahy č. 1/2014, a nabyl účinnosti dne 1. 5. 2014

podle ustanovení § 109 odst. (2) a (3) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění.

I. Žadatel

Miroslav Deneš, narozený dne 22. 8. 1978, bytem Sedlec č.p. 75, 266 01 Svatý Jan pod Skalou

.....
Žadatel je zastoupen (pokud jedná sám, níže požadované identifikační údaje se nevyplňují):

Při zastupování musí být doložena plná moc. V případě zastupování z důvodu uvedených v § 33 odst. (2) písm. c) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění (plná moc je udělena pro neurčitý počet řízení s určitým předmětem, která budou zahájena v určené době nebo bez omezení v budoucnu) musí být plná moc ověřená. Plná moc musí obsahovat údaje dle § 37 odst. (2) správního řádu.

JUDr. Milena Hegenbartová, LL.M., advokátka, se sídlem Blažičkova 6/974, 140 00 Praha 4, č. ev. ČAK 10831, IČ: 61123170

ID DS: ir3hj3z

Emailová adresa: milena.hegenbartova@in-law.cz

Telefon: 775 660 601

II. Předmět změny územního plánu včetně uvedení a vymezení v katastrální mapě dotčených pozemků

(např. stavba rodinného domu, rozšíření zemědělského areálu, komerční výstavba rodinných domů, výstavba výrobní a skladovací haly, ...)

- Změna způsobu využití části pozemku parc. č. 1546 v k. ú. Svatý Jan pod Skalou, a jeho převedení do plochy s rozdílným způsobem využití VZ (plochy výroby a skladování – zemědělská a lesnická výroba).
- Vyjmutí plochy Z2 pro stavbu dopravní infrastruktury drážní, a veřejně prospěšnou stavbu označenou D1 – *plocha Z2 pro dopravní vybavenost drážní – technické zařízení tunelového úseku VRT.*

obec	katastrální území	parcelní číslo	výměra dotčené části pozemku
Svatý Jan pod Skalou	Svatý Jan pod Skalou	1546	část ca. 2378 m ² (z 4683 m ²), výměra odpovídá výměře původního pozemku parc. č. 808/5 a rozsahu stávající plochy Z2 (DI- D) pro stavbu D1

III. důvody pro pořízení změny územního plánu (V důvodech se uvede, proč by měla být změna územního plánu pro návrh uvedený v bodě II. provedena, aby mohly být územním plánem vytvořeny předpoklady k realizaci návrhu.)

Změna ve způsobu využití pozemku parc. č. 1546 v k. ú. Svatý Jan pod Skalou, a jeho převedení do plochy VZ (plochy výroby a skladování – zemědělská a lesnická výroba), se navrhuje pro stavbu skladu sena (seník) v jezdeckém areálu Sedlec (Saint Jan), včetně obslužné infrastruktury a manipulativních ploch. Sklad sena se navrhuje o rozměrech 35 m x 15 m, jako jednopodlažní objekt se sedlovou střechou (1 NP). Umístění skladu je zobrazeno ve výkresu – studii umístění stavby: Seník saint jan Jezdecké Centrum Saint Jan, stav 03.09.2025, zpracovatel Ing. arch. Jan Chalupa, Héta Ateliér..., Ing. arch. Kryštof Šulc, Praha 7.

Výstavbou skladu se zajistí vhodné a bezpečné skladování krmiva pro koně, a zásobování jezdeckého areálu Sedlec. Rozměry skladu jsou navrženy tak, aby sklad vyhověl stávající kapacitě stájí. Umístění skladu je navrženo tak, že dodržuje průchodnost areálu, a nebrání přístupu na další pozemky v místě, kde se vodní tok stáčí blízko k silnici III/1069. Sklad je navržený mimo ochranné pásmo vodního toku. Stavba skladu sena přímo urbanisticky navazuje na stávající budovu jízďárny, a dotvoří jezdecký areál Sedlec. Stavba skladu sena je šetrná k životnímu prostředí a okolí, není původcem znečištění ani imisí.

Navrhovaná změna se týká pozemku 1546, v k. ú. Svatý Jan pod Skalou, který je dle územního plánu určen pro způsob využití Z-T (trvalé travní porosty, louky, pastviny). Tento pozemek bezprostředně navazuje na stávající plochu VZ, a společně s ní je součástí jezdeckého areálu Sedlec. Dotčený pozemek slouží již v současné době k obsluze a provozu jezdeckého areálu. Navrhovanou změnou dojde k rozšíření plochy s rozdílným způsobem využití VZ (plochy výroby a skladování – zemědělská a lesnická výroba).

Na pozemku parc. č. 1546 v k. ú. Svatý Jan pod Skalou je v současné době vymezena zastavitelná plocha označená jako Z2, která je určena pro využití DI-D (plochy pro dopravní infrastrukturu drážní), a na které je vymezena veřejně prospěšná stavba *DI – plocha Z2 pro dopravní vybavenost drážní – technické zařízení tunelového úseku VRT*. Plocha pro VPS D1 bude přesunuta z pozemku parc. č. 1546 na jiné a vhodnější místo, které bylo vyjednáno se Správou železnic, státní organizací, která tuto plochu pro své účely nepotřebuje. Proto se současně navrhuje vyjmutí plochy Z2 pro stavbu dopravní infrastruktury drážní a veřejně prospěšnou stavbu D1 z pozemku parc. č. 1546, a jeho uvolnění pro navrhovanou zastavitelnou plochu s rozdílným způsobem využitím VZ (plochy výroby a skladování – zemědělská a lesnická výroba). Se změnou souhlasí Správa železnic, státní organizace.

Navrhovaná změna v maximální míře využívá plochu, která již byla vymezena k zastavění (plocha Z2), a rozšiřuje plochu s rozdílným využitím VZ pouze v nezbytné míře, bez podstatného zásahu do travních ploch.

IV. návrh úhrady nákladů na zpracování změny územního plánu, na vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (pokud se zpracovává), vyhotovení úplného znění územního plánu po jeho změně, náklady na zpracování změn regulačních plánů touto změnou vyvolaných a vyhotovení úplného znění regulačních plánů po jejich změně a náhradu za změnu v území

Žadatel se bude v plném rozsahu podílet na nákladech za zpracování navrhované změny.

Povinné přílohy:

- 1) Návrh zadání změny zpracovaný dle přílohy č. 6 vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu

JE PŘÍLOHOU

- 2) § 109 odst. (3) písm. a) stavebního zákona – stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle zákona o ochraně přírody a krajiny k navrhovanému obsahu změny územního plánu, ve kterém uvede, zda je možné vyloučit významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast.

JE PŘÍLOHOU:

Souhlasné stanovisko Správy CHKO Český kras č. j. SR/0367/SC/2025 ze dne 28. 3. 2025

Souhlasné stanovisko Správy CHKO Český kras č. j. SR/0367/SC/2025-6 ze dne 5. 9. 2025

- 3) **§ 109 odst. (3) písm. b) stavebního zákona** – stanovisko příslušného úřadu k navrhovanému obsahu změny územně plánovací dokumentace, ve kterém i s přihlédnutím ke stanovisku orgánu ochrany přírody podle písmene a) uvede, zda má být návrh změny posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí, popřípadě stanoví podrobnější požadavky podle § 10i zákona o posuzování vlivů na životní prostředí.

JE PŘÍLOHOU:

Souhlasné stanovisko Krajského úřadu Středočeského kraje č. j. 036274/2025/KUSK ze dne 31. 3. 2025

Uvedená stanoviska se vyjadřovala k podnětu s původní podobou záměru seníku, tedy k významně větší variantě. Tímto doplněním podnětu je záměr seníku upraven, jeho rozměry zmenšeny a vhodněji je zasazen v území (dále od vodního toku a bezprostředně u stávajících staveb jezdeckého areálu).

- 4) Doklad prokazující vlastnické právo navrhovatele nebo doklad o právu založeném smlouvou provést stavbu nebo opatření k pozemkům nebo stavbám v řešené ploše, **nelze-li** tato práva ověřit v katastru nemovitostí.

Žadatel je vlastníkem dotčených pozemků.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ, LV Č. 177, k. ú. Svatý Jan pod Skalou

Přílohy:

1. Zadání ve smyslu přílohy č. 6 vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu (aktualizováno k 7. 10 2025)
2. Studie umístění stavby: Seník saint jan Jezdecké Centrum Saint Jan, stav 03.09.2025, zpracovatel Ing. arch. Jan Chalupa, Héta Ateliér..., Ing. arch. Kryštof Šulc, Praha 7 (výkresy, řezy, pohledy, perspektivy)
3. Studie - Průvodní list A
4. List vlastnictví č. 177, k. ú. Svatý Jan pod Skalou, obec Svatý Jan pod Skalou (dodáno)
5. Plná moc (dodáno)

JUDr. Milena Hegenbartová, LL.M.
advokátka
č. osvědčení 10831
110 00 Praha 1, Panská 854/2
IČ: 61123170



JUDr. Milena Hegenbartová, LL.M., advokátka
na základě plné moci za žadatele