

PODNĚTY K NOVÉMU ÚZEMNÍMU PLÁNU – 2025-04

BI – bydlení v rodinných domech

ZP – zeleň přírodního charakteru

Ov-KM – obč. vybavenost, komerční zařízení malá a střední

SM-V – plochy smíšené, venkovské

SM-R – plochy smíšené, rekreační

Z-Z – zahrady, sady, zahradnictví

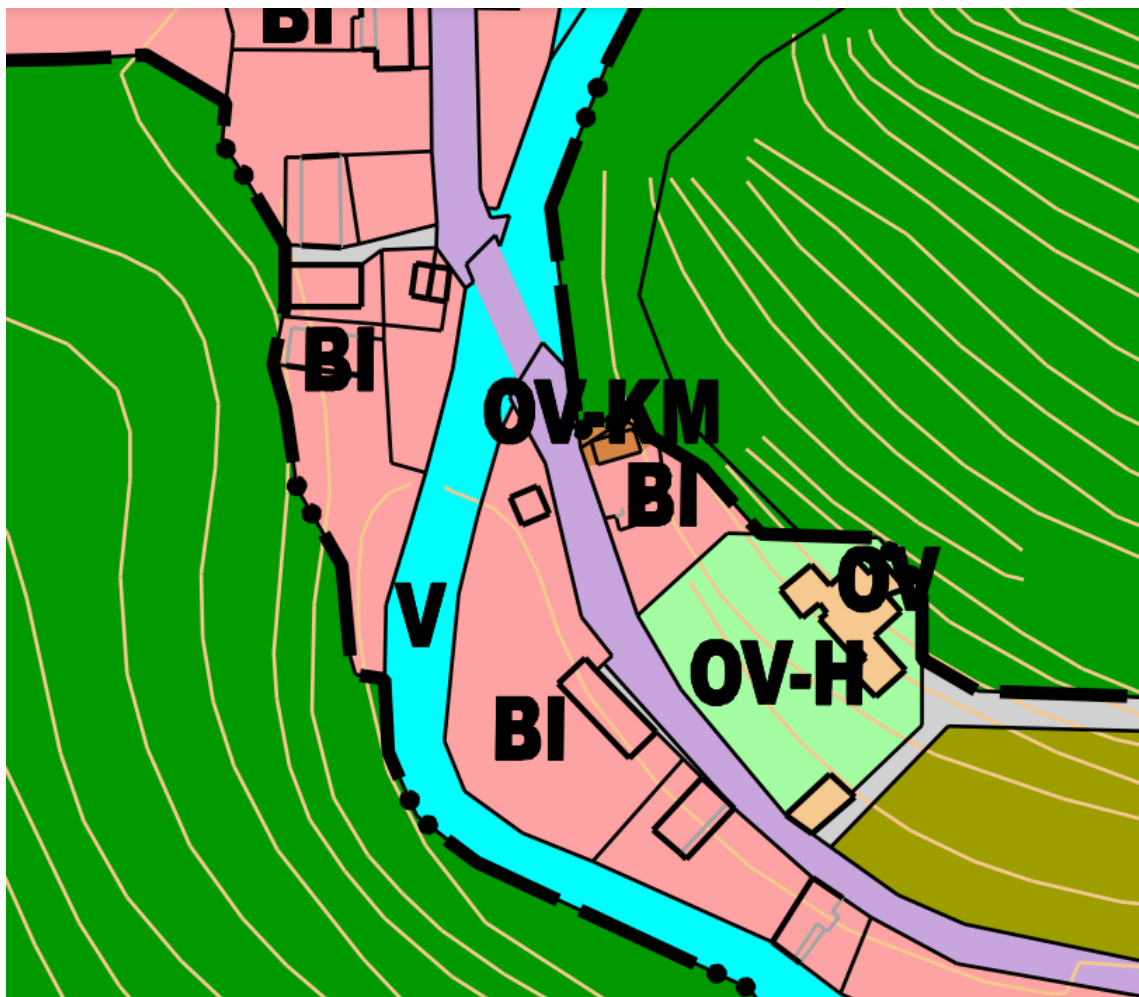
VZ – plochy výroby a skladování, zemědělská a lesnická výroba

Z-T – trvalý travní porost

Pracovní verze poznámek OÚ (psána barevně kurzívou) bude projednáno zastupitelstvem v květnu.

1) Lucie Majerová – Sv Jan čp 15, LV č. 567

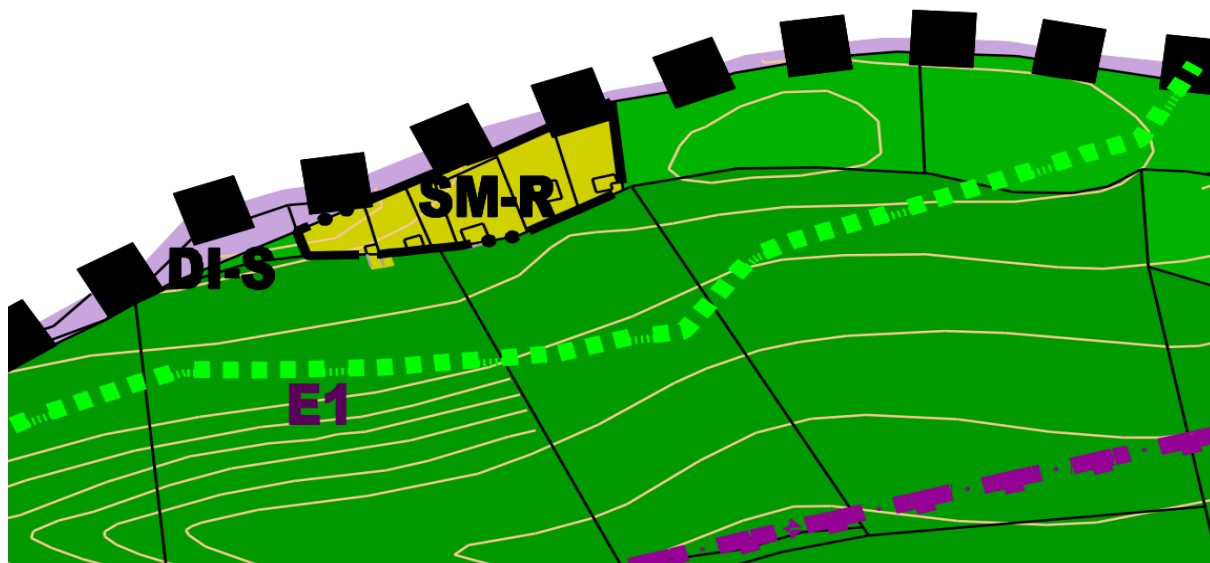
Vyjmutí domečku vedle čp 15 z kategorie OV-KM na BI. *Odpovídá realitě, není problém...*



2) Michal Pecho – Záhrabská č.p. 117, LV č. 442

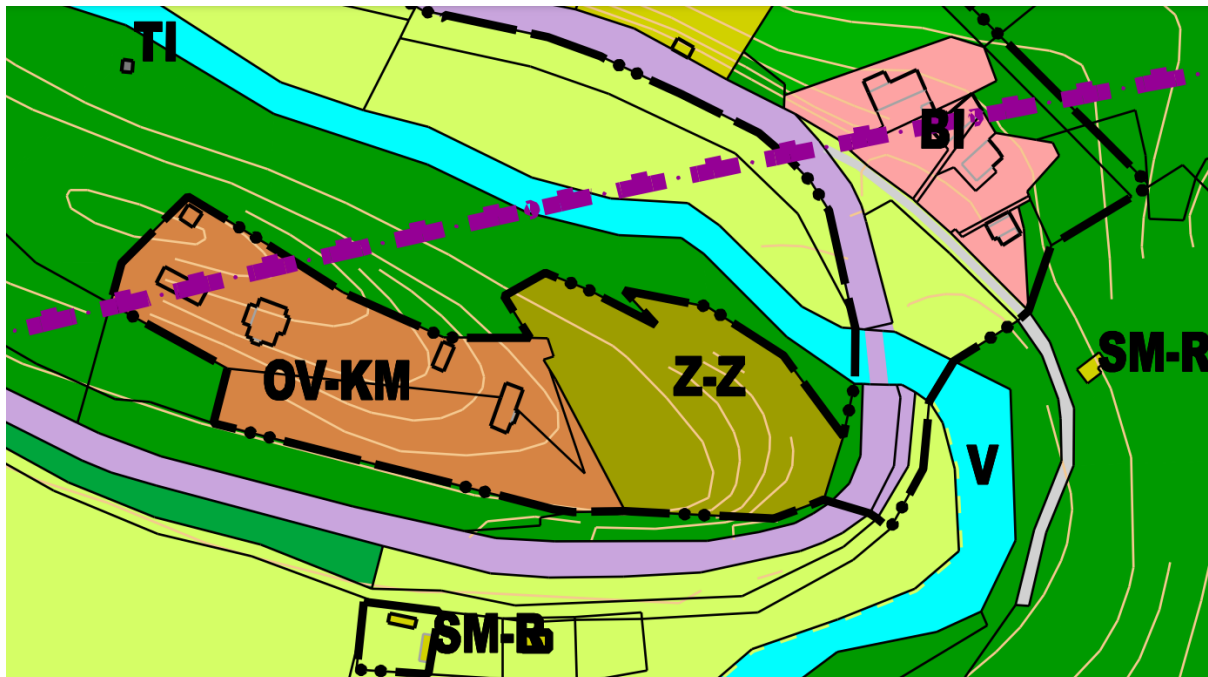
Změna statusu **území ze SM-R na BI**, tím zrušit limit zastavěné plochy na pozemcích.

Budeme koordinovat s obcí Vráž, se kterou tyto pozemky sousedí.



3) Kristina a Martin Stránští – Sv Jan č.p. 30, 31, LV č. 360

Areál Ivanka převést z OV-KM na BI, upřesnit využití části pozemku p.č. 57, který je evidovaný jako sad, ale jeho část v rozloze cca 600 m² je opět využívána jako privátní sportoviště, nikoliv jako veřejný prostor. *První část podnětu vychází ze současné reality, druhá č. byla patrně vyřešena v rámci KoPÚ, nutno prověřit.*



4) Jiřina Young, Martin Tauš – Sedlec č.p. 5, LV č. 121

Změna využití části našeho pozemku v územním plánu obce Svatý Jan pod Skalou - Sedlec. Jedná se o pozemek s parcelním číslem 1285 (*původně 54/1*), nacházející se v katastrálním území Svatý Jan pod Skalou.

V současnosti je pozemek veden jako **trvalý travní porost** (původně orná půda), avšak s ohledem na jeho polohu a plánované využití bychom rádi požádali o změnu jeho funkčního využití **na zahradu**. Tento krok by nám umožnil lépe pozemek využít pro soukromé a rekreační účely.

Ráda bych zdůraznila, že změna by nijak nenarušila charakter okolní krajiny ani životní prostředí. Jsme připraveni poskytnout jakékoliv doplňující informace či podklady, které budou potřeba pro projednání této žádosti.

MAPA - jako u bodu č. 3. *Nutno ověřit, jestli podnět dává smysl po dokončení KoPÚ (nové uspořádání pozemků).*

5) Lukáš Fiala – Záhrabská, na Výsluní č.e. 104, LV č. 539

6) Jiří a Tereza Boučkovi – Záhrabská, Na Výsluní 100, LV č. 445

1. SM-R plochy smíšené – rekreační

d) podmínky funkčního a prostorového uspořádání

NÁVRH: **navýšit zastavitelnou plochu z 8% na min. 20%**, případně změnit regulativ na podíl nezpevněných ploch. *Umožnit větší plochu střeš a přístřešků bude žádoucí nejen kvůli prokování, ale například i kvůli systematickému využívání dešťové vody, na které je řada domácností na Záhrabské tradičně závislá. Zastřešená plocha bude dána procentuálně s určitým absolutním taxativním limitem*

Odůvodnění:

1. Navýšení koeficientu umožní realizaci kvalitnějších rekreačních objektů a v řadě případů i umožní výstavbu doplňkových staveb pro rekreaci a bydlení. *Především pro parkování.*
2. Přiblížení koeficientu k podmínkám v obdobných plochách sousedních obcí CHKO Český Kras (například městys Karlštejn, kde obdobné plochy SM.2, resp. SV udávají prostorové uspořádání pro nezpevněné plochy min. 40%, resp. min. 50% u SV). Charakterem se dle mého názoru jedná o obdobné plochy, jako plochy SM-R vedené v územním plánu města.
3. Vzhledem k tomu, že plochy SM-R se nachází prakticky výhradně v oblasti Záhrabské, nebude změnou dotčen historický, ani krajinný, ráz centra obce. Ani nebude mít změna negativní dopad na cestovní ruch.

LF: Rád bych zároveň ve strategii obce viděl **zavedení vodovodu na Záhrabskou**. *Vodovod se plánuje v souvislosti se stavbou žel. tunelu. Bude nutno ale řešit i likvidaci splaškové vody (CHKO).*

JB+TB: Tím, že se díky změně UP povolí např. zbudování garáží – nebo alespoň parkovacích stání na pozemcích kolem ulic na Záhrabské, případně se umožní jejich legalizace, bude tím v případě požáru a záchrany života a majetku zajištěn bezpečný průjezd složek IZS. V současnosti je průjezd větších vozidel kvůli parkování množství aut ztížen a někdy i zcela znemožněn! Tato změna zásadně přispěje k bezpečnosti na Záhrabské!

Spíše než velké zděné garáže podpoříme přístřešky nebo jen zálivy pro parkování (podle sklonu terénu a druhu pozemku). Zelené střechy???

7) Jitka Rooijackers – Záhrabská č.e.101 , LV č. 548

„...**Dlouhodobě neregulovaný růst** zejména rekreační lokality Záhrabská a její užívání k trvalému bydlení, případně i podnikání zcela bez adekvátní dopravní a technické vybavenosti **je eliminován návrhem funkčních a prostorových regulativů**, kde jsou definovány jasné a jednoznačné podmínky pro další aktivity v tomto území. V návrhu jsou tyto plochy pouze pasivně akceptovány bez dalšího plošného rozvoje s tím, že stávající účelové komunikace jsou a do budoucna nadále budou vedle nově definovaných prostorových regulativů jedním z podstatných chtěných omezení využití těchto ploch. **Stabilizace území, nikoli tedy jeho další extenzivní rozvoj, je chtěným cílem přesně dle stanoviska DO!**

Chápu, že byl tento záměr formulován před několika lety a situace se od té doby změnila významně. **Ráda bych věděla, jaká bude formulace tohoto cíle dnes? Platí stále stabilizace nebo vzhledem k narůstajícímu počtu trvale hlášených obyvatel bude tento růst zohledněn v dlouhodobých plánech ROZVOJE? Bude zakomponována nutnost prostoru pro veřejné setkávání a případného hřiště/sportoviště?** *Extenzivní rozvoj Záhrabské (další výstavba) zcela určitě ne, hřiště + pobytový prostor ano – viz komentář k bodu 11/3. Bude dobré možnosti diskutovat s osadníky.*

Další otázka se týká komunikací na Záhrabské strana 33:

„...Specifickou problematikou řešeného území jsou účelové komunikace do rozsáhlých rekreačních oblastí (zejména lokalita Záhrabská), které nemají charakter trvalé komunikace, přestože jsou v těchto lokalitách umístěny stávající trvale obydlené objekty. Jejich dopravní význam spočívá výhradně v zajištění dopravní obsluhy zastavěného území, dopravní zatížení je minimální a jejich současné vedení je i díky konfiguraci terénu v zásadě stabilizováno. Nové obslužné místní komunikace nejsou navrhovány, v souvislosti s transformační plochou P1 bude její dopravní obsluha podrobně řešena v rámci podmíněné územní studie při zachování stávajícího napojení na silnici III/1169.

Podle dostupné mapy SVJ_hlavni vykres_OK.dgn jsou cesty na Záhrabské vedeny jako PV (veřejné prostranství), které (podle definice v tomto textu uvedené) jsou vedeny s následujícími účely/využití

PV plochy veřejných prostranství

a) *převažující účel využití - plochy s významnou prostorotvornou a komunikační funkcí sloužící jako náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné bez omezení, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru*

b) *přípustné - ulice, chodníky, náměstí a ostatní veřejné shromažďovací prostory s možností umístění prvků drobné architektury, dětských hřišť - veřejná zeleň, parky - nezbytná zařízení dopravní a technické infrastruktury - parkoviště, odstavná stání*

c) *nepřípustné - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti*

Ptám se, jaký je tedy důvod dosavadní **absence zpevněných komunikací na Záhrabské?** A proč je se stejně vedenými plochami PV **v obci Sv. Jan nakládáno jinak?** Např. parkoviště na výjezdu z obce směrem na Hostím je vyštěrkována – zpevněna. Dále podle schváleného architektonického projektu studia Papundekl se počítá s vydlážděním veškerých ploch (označených jako PV) v celé části Svatý Jan. Jaký je důvod, že se na Záhrabské tento nebo podobný materiál použít nemůže?

Na Záhrabské se počítá se zavedením vodovodu. Před jeho realizací nedává smysl řešit nákladnou úpravu povrchů ulic. Kvalita štěrkovaných ulic na Záhrabské je totožná s kvalitou uvedeného parkoviště ve Svatém Janu nebo s ulicí v lokalitě „Na Seníku“ v Sedlci. Prostor národní kulturní

památky - poutního areálu ve Svatém Janu – dává naší obci statut jedinečného místa a zaslouží si speciální zacházení. Na Záhrabské je důležitý spíše přírodě blízký a rekreační charakter prostředí....

Bude v novém plánu změněno? A dočkáme se někdy- zejména z důvodu bezpečnosti - chodníků v části obce Záhrabská? *Chodníky nejspíše nebudou – není zde pro ně dost prostoru, jen by omezovaly manévrovací možnosti vozidel.*

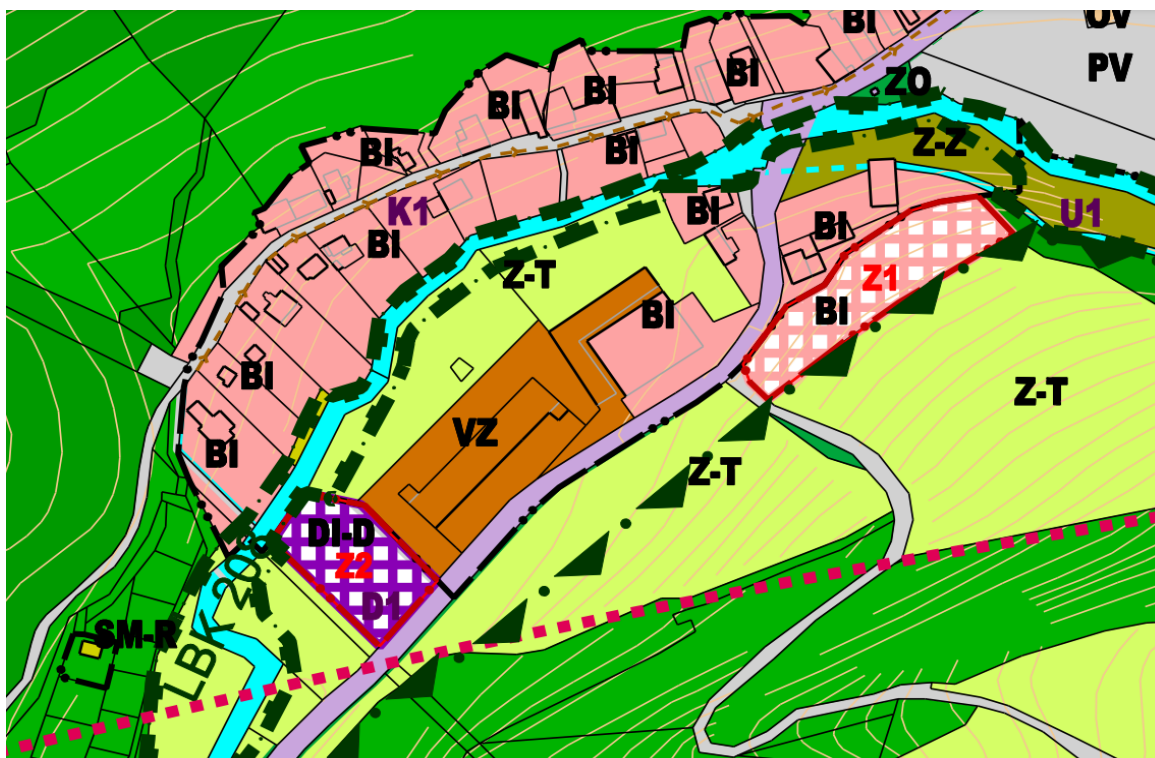
- Odstavná stání místních obyvatel – téma je v ÚP formulováno zcela zřetelně :

...,Nároky na odstavná stání obyvatel musí být zásadně pokrývány v rámci vlastních objektů či pozemků, což platí i pro nová zařízení komerčních aktivit“ Tento princip bude nadále uplatňován a budou pro něj vytvořeny lepší podmínky (větší procento zastřešení na pozemcích).

8) Marta Duspiva – Sedlec č.p 23, LV č.581

Žádáme o **změnu funkční plochy pozemku č. 843/2**, stávající funkční plocha ZP - plochy zeleně přírodního charakteru, v KN vedeném jako ostatní plocha, nově na plochu BI - plochy bydlení v rodinných domech. Předmětný pozemek není veden jako Pozemek pro účely plnění funkce lesa (PUPFL). Současně s touto změnou žádáme i o **úpravu hranice zastavěného území tak, aby korespondovalo majetkoprávní hranice a hranice měněné funkční plochy územního plánu.**

Po dokončení KoPÚ vypadá hranice pozemku jinak, vést hranici zastavěného území po ní je zřejmě možné.





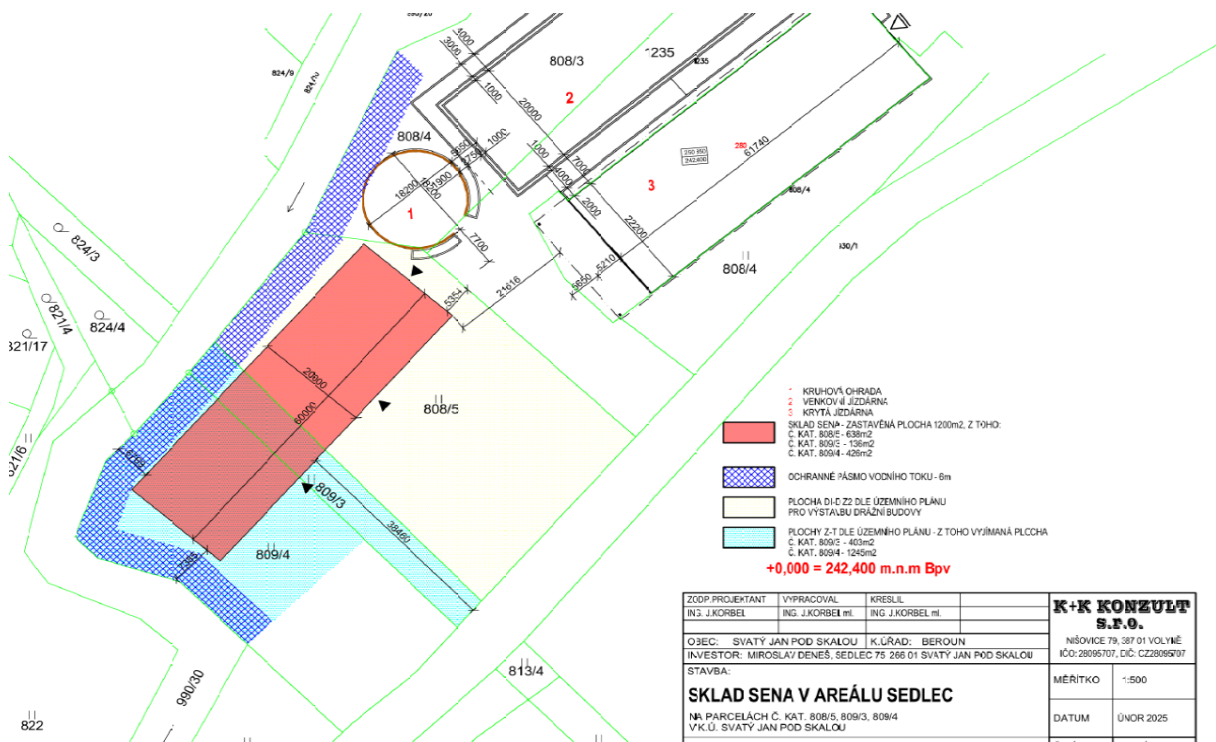
9) Miroslav Deneš – Sedlec 75, LV č. 177

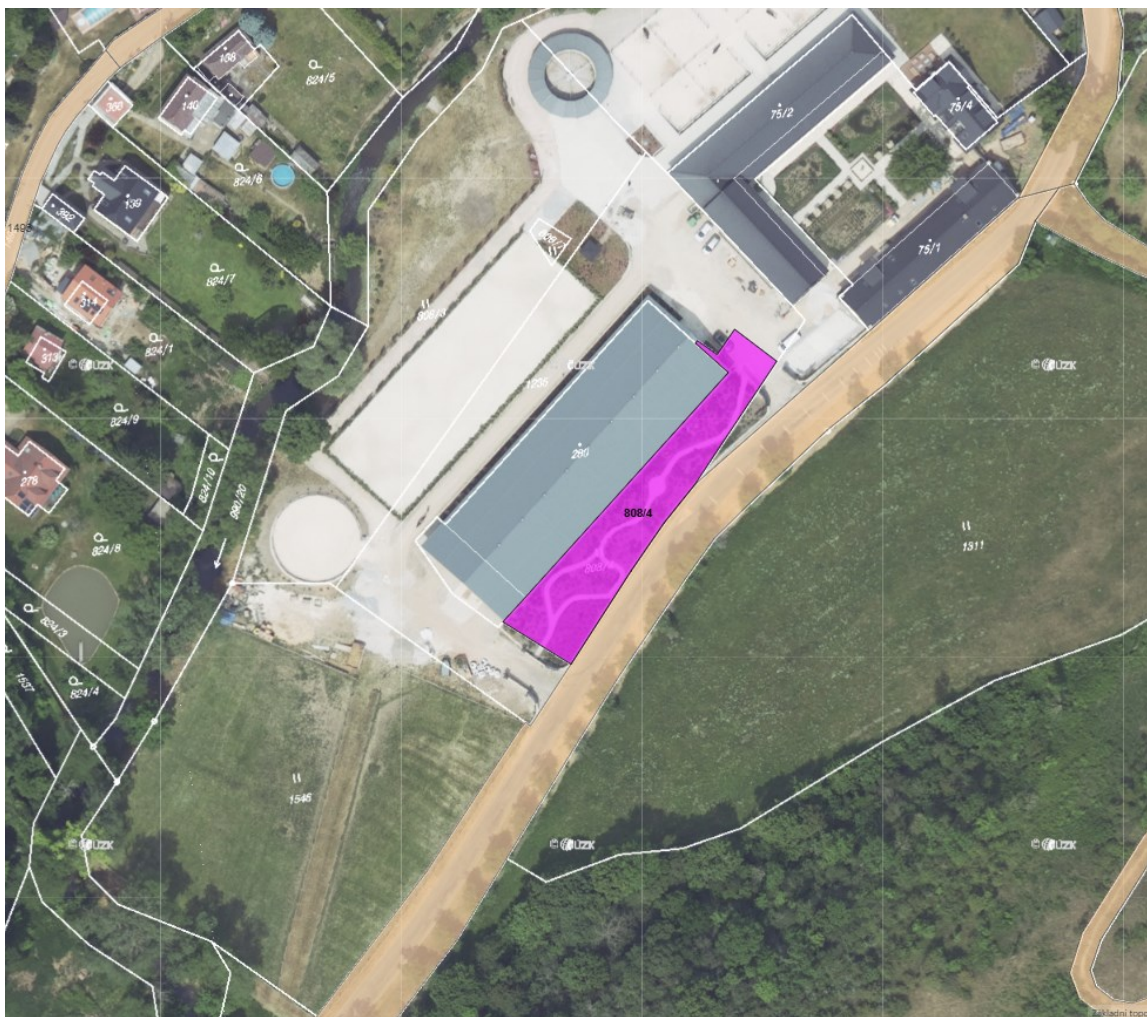
Změna způsobu využití části pozemku parc. č. 1546 (*původně 808/5, 809/3, 809/4*) v k. ú. Svatý Jan pod Skalou, a jejich převedení do plochy s rozdílným způsobem využití VZ (plochy výroby a skladování – zemědělská a lesnická výroba).

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.*

Přesun DI na aktuálně uvažované místo.

Stavba seníku 20 x 60 m na pozemcích u potoka. *Objekt předimenzován, navíc navržen v záplavovém území. Uvažovat lze o využití části pozemku parc.č. 808/4 (nyní TTP, využití jako parčík).*

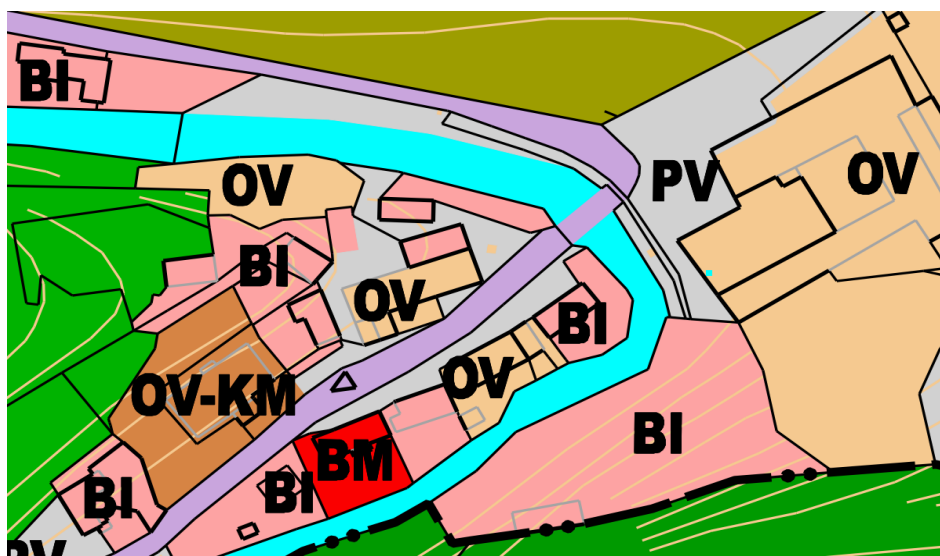




10) Svatojánská kolej – Sv Jan č.p. 2, LV č. 404

Doplnit běžné komerční pronajímání bytů v budově čp 2.. *Odpovídá současnému využití.*

Nadále plánujeme kombinaci využití budovy. Pro veřejnost, pro kanceláře, rukodělné dílny a byty.



11) Jiří Ševčík – Záhrabská, U Studánky 119, LV č. 571

Podněty k Záhrabské:

1. **Rozšíření přístupové cesty z Vráže** aspoň na normu okresky (4,5m?), aby mohla projet 2 auta vedle sebe, nebo aby se dalo vyhnout nákladnímu vozu. Fakticky už jsou po obou stranách a po celé délce vyjeté pruhy hlíny, šterku, bahna... od neustálého vyhýbání. *Jsme limitováni šířkou našich pozemků, spíše se uplatní systém výhyben. Pozemky budou po provedení KoPÚ přesně zaměřeny, pak se uvidí ...*
2. V územním plánu bylo ze strany CHKO zaneseno, že **nesmí být vyasfaltovány zdejší ulice**. Jde hlavně o ulici Na Spojce, (kterou projíždí nejvíce lidí a vyžaduje neustálé opravy) Je to podle mne nesmysl, který nemá obdoby ani v 1. Zóně na Šumavě, ani Krkonoších či v Alpách. Všude, i tam, kde nebydlí lidé, jsou asfaltované komunikace! *Žádný zákaz není, ale o finální úpravě povrchů cest má smysl jednat až po položení vodovodu, ke kterému pomalu směřujeme v souvislosti s tunelem. Po KoPÚ mohou být realizovány úpravy vozovky na parcelách č. 1526 (žlutá trasa k dubu) a 1503 (od transformátoru ke křižovatce ulic Na Spojce – U Studánky (tzv. společná zařízení).*
3. **Hřiště a volnočasové plochy** – viz návrh obce
Od března 2025 má obec lesní pozemek parc. č. 1464 (13473 m2) v horní části osady. Zde je možno vymýšlet – v souladu s podmínkami úřadů – zakomponování atrakcí a hřiště.
4. **Sedlec – V Cihelně** se prý plánují další ohradníky a pastviny na Višňovce. Nešlo by zajisti, aby tradiční cesta, kde je dnes nově u trafostanice závora, byla stále průchozí pro pěší? (původní pěší cesta přímo od cihelny nahoru kolem p. Váni byla oplocena a zlikvidována někdy před 50 lety), teoreticky tam musí zůstat průjezd pro majitele pozemků, lesů a záchranných složek. Jen abychom se pak nedivili, podobně jako s lávkou pod Sedlcem. *Žádný z majitelů luk nad silnicí, kteří se zde za poslední dva roky vystřídali, si v průběhu KoPÚ nepřál cestu kolem transformátoru zanést do katastru. Formálně tedy zde cesta neexistuje. Budování výběhů nejspíše neovlivníme, majitel s námi o těchto věcech nekomunikuje.*

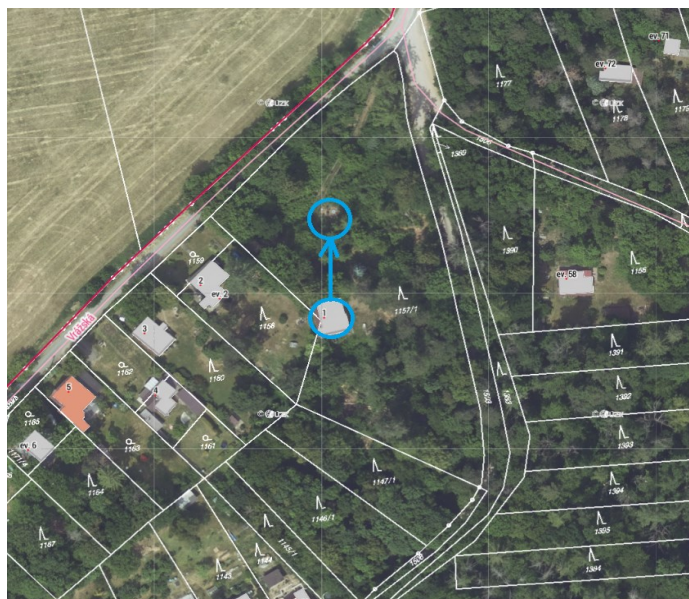
12) Luděk a Alena Prušákovi – Záhrabská, Vrážská č. 106, LV č. 425

Umožnit rekolaudaci chat na rodinné domy na Záhrabské - v místech, kde je dobrá dopravní dostupnost. *Tato možnost existuje za splnění několika podmínek – stavba má parametry rodinného domu, bydlí v ní někdo natrvalo (přihlášen k TP), má dobrou dopravní dostupnost (parametry jsou dány normami)..*

13) Matěj a Dorota Velek – Záhrabská čp 001 – LV č. 481

Dům čp 01 stojí podle nového GP částečně u sousedů (chata č. 02 - pozemek parc. č. 1158). Z tohoto a mnoha jiných důvodů (nutná kompletní rekonstrukce domu) je zde zájem stavební parcelu posunout více ke středu pozemku parc. č. 1157/1, blíže k vjezdu na pozemek, dále od sousedů. Výměra stavební parcely a objem zastavěného prostoru zůstanou zachovány.

Návrh je možno akceptovat.



14) OBEC

Vodovod ve všech místních částech, nejspíše bez kanalizace a centrální ČOV, toto nadále řešit domovními ČOV. Nový vodojem na Záhrabské, nejspíše v horní části pozemku p.č. 1464, viz obr.

Počítat s pěším propojením hřiště v Sedlci s protějším břehem potoka a dále směrem do Loděnic (nová lávka) a s výhybními na cestě na Záhrabskou (podle výsledků zaměření).

Limit zastavěné plochy u chat a RD na Záhrabské zvýšit z 60 na **80 m²**.

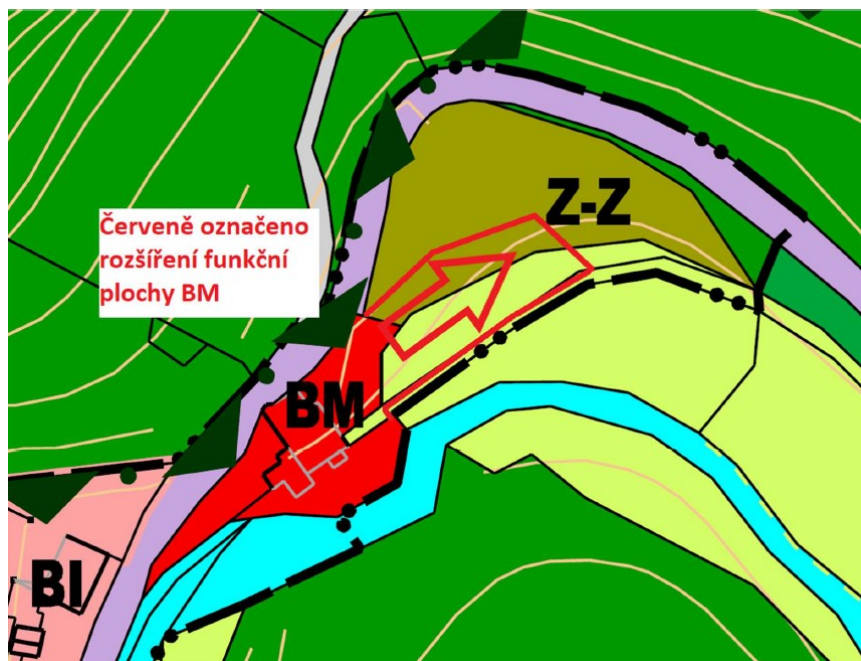
Limit zastřešených ploch zvýšit z 8 % na 16 % plochy pozemků, nejvýše však 240 m². Usnadnit budování parkovacích stání na parcelách.

Hřiště a prostor pro komunitní setkávání na Záhrabské už léta chybí, přitom zde je hlášeno k TP nejvíce lidí z celé obce. Je zde velký podíl rodin s menšími dětmi. Je nutné počítat s hřištěm, navržen rozměr 40 x 20 m na pozemku parc. č. 1464 – les (plocha hřiště 0,08 ha), dvě možné varianty:



15) EMPO Juli s.r.o. - Sv. Jan čp 16, LV č. 588

Počítá se s komerčním využitím budovy čp 16, kterou bude zájem zrekonstruovat a dostavět tak, aby umožnila vybudování určité lůžkové kapacity, ateliéru s galerií a provozovny s občerstvením (kavárny). Pozemky v okolí budovy mají být revitalizovány. Bude na dalším zvážení, jestli se má dům ponechat v kategorii BM nebo jej zařadit do kat. OV-KM....



nahlizenidokn.cuzk.gov.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=NAHL-wNld...

Nahlížení do KN

Data k 22.05.2025 13:00

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 1
Obec:	Svatý Jan pod Skalou [531804]
Katastrální území:	Svatý Jan pod Skalou [760269]
Číslo LV:	588
Výměra [m²]:	1267
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří

Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Svatý Jan pod Skalou [160261]; č. p. 16; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 1
Stavební objekt:	č. p. 16
Adresní místa:	č. p. 16

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Empo Juli s.r.o.	

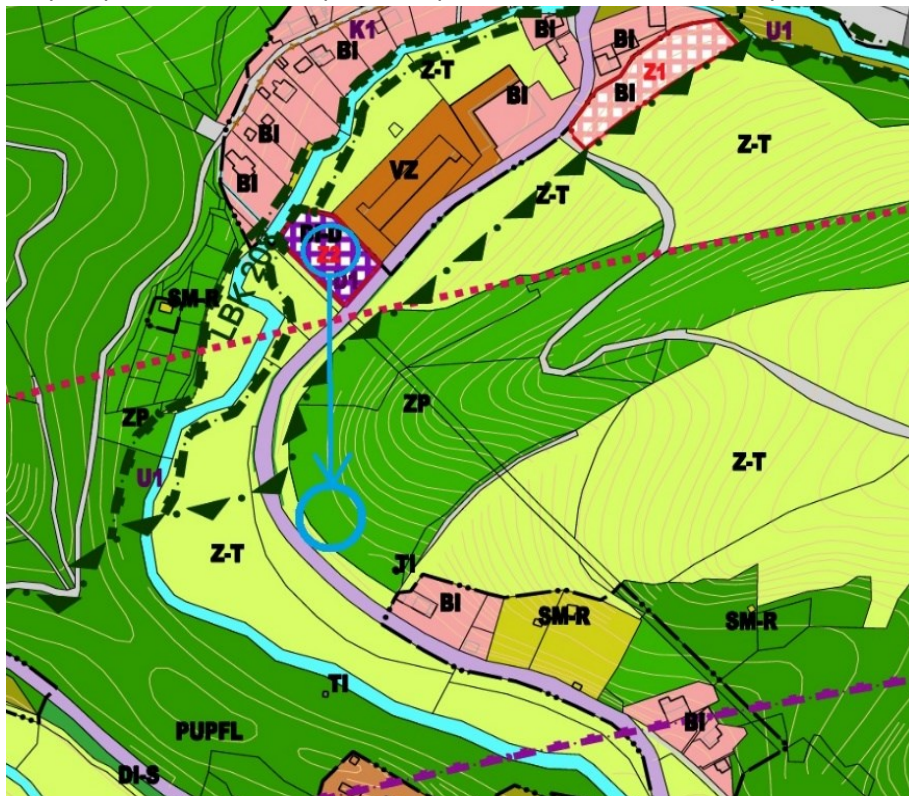
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Beroun

Pro obec bude citlivá rekonstrukce spojená s rozšířením budovy vítána – klíčové bude stanoviště CHKO ke stylu dostavby a případně i posouzení s ohledem odtokové poměry. Záměr bude nutno koordinovat se záměrem rozšíření vozovky s využitím rubaniny ze šachty Sedlec, které bude projekčně připravovat SŽ ve spolupráci se SUDOPem.

16) Správa železnic

Požadavky navazující na vývoj projektu železničního tunelu Praha – Beroun:

1. Změna umístění doprovodné stavby se šachtou v Sedlci (z parc. č. 1546 na parc. č. 1301)
2. Možná změna trasy (rozšíření, narovnání) silnice u domu čp 16 – navezení rubaniny ze šachty, rozšíření vozovky a opěrného svahu na pozemek parc. č. 1338 – viz obrázek výše.



*Bod č. 1 bereme jako realitu související se změnou trasy tunelu a rozumný únik ze záplavového území.
Bod č. 2 vychází z návrhu obce na umístění rubaniny co nejbližší místu původu a tím omezení dopravní zátěže. Vycházíme z podmíněného souhlasu zástupců AOPK (viz mapku u bodu č. 15).*