

Název bodu jednání

Upřesnění podnětu na Změnu č. 4 Územního plánu Příbram

Předkládá: Výbor pro územní plánování
(předkládáno v souladu s čl. 4 bodem 2 jednacího řádu ZM
Ing. Ivan Fuksa, předseda výboru

Napsal: Vojtěch Vaverka, koordinátor výboru

Návrh usnesení:

Zastupitelstvo města Příbram v návaznosti na bod I. usnesení č. 508/2024/ZM ze dne 9.9.2024 upřesňuje svůj podnět na pořízení Změny č. 4 Územního plánu Příbram takto:

1/ Změnou č. 4 bude prověřeno zrušení zastavitelnosti v jižní části zastavitelné plochy SO2*, tj. v území, které je v posudku WATRAD, spol. s r. o., aktualizace 25.03.2025, označeno jako jižní polygon, a to včetně celého pozemku parc. č. 1384/3, k. ú. Příbram, na kterém se nachází úsek rýhy vyznačené v posudku červeně, vše viz příloha č. 1.

2/ Do změny č. 4 nebudou zahrnuty pozemky p. č. 1378/2 v k. ú. Příbram (zastavěná plocha a nádvoří – budova bez čp/če) a p. č. 1395/1 v k. ú. Příbram (jde o pozemek v zastavěném území, tj. mimo zastavitelnou plochu SO2).

3/ Změnou č. 4 budou prověřeny změny a doplnění regulativů v severní části zastavitelné plochy SO2, tj. v území, které je v posudku WATRAD, spol. s r. o., aktualizace 25.03.2025, označeno jako severní polygon, viz příloha č. 2**, následujícím způsobem:

- Stavby budou zakládány povrchovým způsobem tak, aby nedošlo k narušení hydrogeologických a hydrologických parametrů v jižní části plochy SO2.
- Nakládání s dešťovými vodami bude řešeno tak, aby nedošlo k negativnímu ovlivnění hydrogeologických a hydrologických parametrů jižní části plochy SO2.
- Důvodem opatření v souvislosti s nakládáním s dešťovými vodami v ev. zastavěné části je ochrana stávajících vodních poměrů a stávající bilance dešťových vod v jižní části plochy SO2, kde se nachází mokřad (tzv. Fantova mokřadní louka), a to v tom smyslu, že by realizace plánované zástavby neměla narušit dotaci jak povrchového zásobování mokřadu, tak kolektoru podzemních vod srážkovými vodami.

4/ Bude přihlédnuto k vyjádření Ing. Jany Zmeškalové ze dne 3.3.2025 (viz příloha č. 3), str. 8-9, tj. při akceptování posunutí hranice až na morfologický terénní zlom je nutné zajistit nové, zcela konkrétní ochranné pásmo mokřadu, což by mohlo vzniknout např. posunutím polní nezpevněné cesty těsně nad morfologický zlom, na okraj zastavitelného území, vytvořením pásu ochranné a izolační zeleně v šíři nejméně 5 metrů s výsadbou stromovou i keřovou, tvořící vhodné území pro zasakování srážkových vod, popř. alespoň částečnou filtraci vod znečištěných a zároveň tvořící přirozený předěl suché a mokré části lokality.

* Zastavitelná plocha, která byla v době schválení usnesení č. 508/2024/ZM ze dne 09.09.2024 označena jako SO2 je v současnosti, tj. podle úplného znění Územního plánu Příbram po změně č. 2, označena jako SM2 – jedná se pouze o jiné označení identické plochy.

** Aktualizace posudku WATRAD, spol. s r. o. ze dne 25.03.2025 neobsahuje samostatné grafické vyjádření upraveného severního polygonu – jako příloha č. 2 tohoto usnesení byl tedy použit pomocný výkres.

Přílohy usnesení:

1. Území, které je v posudku WATRAD, spol. s r. o., aktualizace 25.03.2025, označeno jako jižní polygon
2. Pomocný výkres znázorňující území, které je v posudku WATRAD, spol. s r. o., aktualizace 25.03.2025, označeno jako severní polygon
3. Vyjádření Ing. Jany Zmeškalové ze dne 03.03.2025

Důvodová zpráva:

Dne 09.09.2024 přijalo ZM usnesení č. 508/2024/ZM, kterým schválilo svůj vlastní podnět ke Změně č. 4 ÚP Příbram. Jde o následující usnesení:

ZM I. s c h v á l u j e

v souladu s § 108 an. zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, podnět na pořízení Změny č. 4 Územního plánu Příbram, jehož obsahem je:

- a) prověření zrušení zastavitelnosti v jižní části plochy SO2 vymezené podle Územního plánu Příbram,*
- b) prověření změny a doplnění regulativů v severní části plochy SO2 vymezené podle Územního plánu Příbram.*

II. k o n s t a t u j e,

že Změna č. 4 bude pořizována z vlastního podnětu města Příbram, vč. úhrady nákladů na zpracování.

Na jednání ZM dne 19.03.2025 předložila paní zastupitelka Mgr. Markéta Škodová svůj návrh na upřesnění výše citovaného podnětu na změnu.

V návaznosti na tuto skutečnost přijalo ZM usn. č. 675/2025/ZM, kterým uložilo výboru pro územní plánování projednat předložený materiál Mgr. Škodové na jednání výboru pro územní plánování bez zbytečného odkladu a následně ho po projednání předložit na nejbližší příští zastupitelstvo, to je v dubnu.

Výbor pro územní plánování dne 26.03.2025 předmětnou věc projednal a doporučuje ZM schválit usnesení navržené v tomto materiálu.

Podle názoru pořizovatele (odd. územního plánování MěÚ Příbram) je míra srozumitelnosti a konkrétnosti předkládaného upřesnění podnětu na Změnu č. 4 ÚP dostačující pro další postup v procesu pořizování, tj. pro tvorbu návrhu zadání Změny č. 4 ÚP.

Pozn.:

Na svém jednání dne 26.03.2025 výbor pro ÚP schválil další usnesení, které se bezprostředně netýká pořizování Změny č. 4 ÚP, nicméně s danou problematikou souvisí a lze jej chápat jako doporučení zastupitelstvu k pořizování některé z dalších změn ÚP.

Jde o toto usnesení:

Výbor navrhuje, aby se za „znehodnocené“ pozemky města Příbram na Fantově louce o celkové výměře 53 660 m² provedla v budoucnu změna Územního plánu Příbram v lokalitě SR3 pod Žežicemi na zastavitelnou plochu pro bytovou výstavbu.

Příloha č. 1 usnesení





Priloha č. 3 USN.

Vyjádření

odborně způsobilé osoby, autorizované MŽP k provádění hodnocení dle §67 zákona č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“), k návrhu změny rozsahu zástavby v lokalitě Fantova louka, Příbram

Já, Ing. Jana Zmeškalová, autorizovaná osoba MŽP k provádění hodnocení dle §67 zákona č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (číslo autorizace MŽP: čj. OEKL/1595/05 a 41352/ENV/10-2781/610/10, čj. 5180/ENV/15, čj. MZP/2020/610/809 a MZP/2021/610/260), jsem byla požádána Spolkem pro Fantovu louku, z.s., Balbínova 711, 26101 Příbram (fantovalouka@fantovalouka.cz), o odborné vyjádření k návrhu změny rozsahu zástavby v lokalitě Fantova louka, Příbram.

Stav v roce 2022 a výsledek hodnocení dle §67 zákona:

Posouzení dle §67 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, se týkalo pozemků na tzv. Fantově louce, území SO2, určeného k velkoplošné městské zástavbě, která nebyla ve fázi projektové přípravy, ale pro zajištění všech předpokladů realizace záměru byla vypracována a schválena Urbanistická studie Příbram – Fantova louka, PAFF - architekti, v.o.s. Bulharská 17, 101 00 Praha 10, 2006.

Výsledkem podrobného vyhodnocení plánované zástavby na biologicky i hydrologicky cennou lokalitu byl návrh eliminace či minimalizace případných negativních vlivů.

1. Monitoring

Podmínkou pokračování příprav realizace záměru v jakékoliv podobě je podrobný monitoring tímto posudkem a nálezovou databází AOPK ČR potvrzených druhů zvláště chráněných živočichů a rostlin. Monitoring bude zaměřen na výskyt a velikost populací ZCHD přímo na stavebních plochách tak, aby tvořil podklad pro řešení případných žádostí o udělení výjimek ze zákazů a ochranných podmínek konkrétních zvláště chráněných druhů, pokud budou prokázány zákonné důvody k udělení výjimek. Monitoring musí být proveden odborníky se specializací na konkrétní druhy ZCHD a jejich prostředí, neboť od něj se budou odvíjet případné podmínky výjimek nebo maloplošná ochrana území.

2. Hydrogeologický (popř. hydrologický) posudek

Ve vztahu k charakteru této lokality a vazbě zvláště chráněných druhů na mokřadní charakter prostředí, je každá výstavba zásahem do tohoto prostředí, nejenže umístění staveb poruší vodní režim lokality, ale zároveň bude projektem řešeno odkanalizování, zásobování pitnou vodou a zejména řešení dešťových vod na pozemcích samotných, atd. a proto je hydrogeologický či hydrologický posudek o chování vod v této lokalitě zásadním podkladem rozhodování. Linie možné zástavby bude stanovena podle výsledků toho posudku, popřípadě nebude zástavba umožněna.

3. Omezení zástavby

Z obsahu biologických průzkumů a posouzení možnosti zástavby v celé ploše lokality, resp. vlivu zástavby v jednotlivých částech lokality, vyplývá jediná možnost jak zmírnit dopad plošné zástavby na celkovou likvidaci území ve vztahu k přírodním či přírodě blízkým společenstvům a biotopům, a to zákaz zástavby či velké omezení plochy zástavby.

Tato omezená zástavba je posuzovatelkou navržena na pozemcích, jejichž vliv na vodní režim území, a tím i na výskyt zvláště chráněných druhů, „vypadá“ jako minimální a bude

předmětem hydrogeologického či hydrologického posouzení toto potvrdit nebo vyvrátit. Jde o pozemky přiléhající k ulici Žižkova a zástavbě kolem této ulice, v rozsahu o šířce na úrovni bytových domů západně. Území je vymezeno severně ulicí Žižkova a jižně polní cestou vedoucí od bytovek vodorovně s ul. Žižkovou k zástavbě rodinných domů Příbram IX Nová Hospoda. Jde o pozemky p.č. 1378/1, 1380, 1381, 1382, 1383, 1384/1, 1384/2, 1384/3, 1384/4, 1384/5, 1385, 1389/40 (1/2 severně) k.ú. Příbram.

Tyto pozemky jsou relativně suché, bez výskytu přirozených společenstev, které tvoří biotopy zvláště chráněných druhů rostlin. Plochy navazují na stávající výstavbu, respektive tvoří proluku v zástavbě a případná zástavba ji doplní.

Pod cestou pak začíná pod terénním zlomem mokřadní charakter luk a jejich výjimečný charakter, který by byl jakoukoliv zástavbou zcela zničen, proto zde již není další plošná zástavba vhodná.

Návrh varianty realizace zástavby s omezením je zakreslen v následující mapě, kde zelený obrys je rozsah celkové plánované zástavby a červený obrys vyznačuje plochu k možné omezené zástavbě s minimalizovaným vlivem na výjimečnou lokalitu Fantovy louky. V terénu je jižní ohraničení vymezeno zřetelnou polní cestou od bytovek do Nové Hospody. Tato hranice však bude záviset na výsledku posouzení vodního režimu.



Při splnění podmínky neovlivnění vodního režimu louky by bylo možné vysázet či ponechat pás izolační vegetace ve směru západovýchodním nad cestou, jako kompenzaci kácení v severní části z důvodu výstavby či tímto směrem zajistit realizaci zahrad u povolené severní zástavby. Tato zeleň by tvořila přechodový pás mezi obytnou zástavbou a mokřadní loukou.

4. Výjimky z ochrany ZCHD

Aby bylo možné zasahovat do biotopů zvláště chráněných druhů, ničit jejich prostředí ale i je samé, v případě rostlin, musí být uděleny výjimky pro každý jmenovitý nalezený zvláště chráněný druh bez ohledu na četnost jeho populace. Bez těchto získaných výjimek nemá smysl připravovat jakoukoliv dokumentaci po zástavbu dále, protože nelze realizovat!

Jde o řešení tzv. předběžné otázky. Výjimky je možné získat pouze tehdy, pokud důvody jejich udělení korespondují s podmínkami zákona o ochraně přírody, viz. výše.

5. Potenciální výskyt ZCHD

Pokud ke stavbě skutečně na základě všech povolení dojde, může nastat situace, že se na místě, které jsme neočekávali a které nebude výjimkami ošetřeno, vyskytne zvláště chráněný druh. Při případném nálezů zvláště chráněného druhu rostliny či živočicha je nutno zastavit stavbu a vyčkat rozhodnutí orgánu ochrany přírody, následně požádat oprávněnou organizaci o zajištění záchranného transferu, je-li tento možný.

6. Odchylný postup

Velké množství dřevin zejména v severní části dává předpoklad jarního hnízdění a vyvádění mláďat volně žijících druhů ptáků. Ochrana těchto potencionálních hnízd lze zajistit termínem výstavby, který bude korespondovat s omezením pro ochranu migrace obojživelníků, tj. se zahájením prací nejdříve začátkem června. Pokud tento termín nelze zajistit, je nutné požádat o povolení odchylného postupu při ochraně volně žijících druhů ptáků.

7. Krajinový ráz

Zástavba, plánovaná v aktuálních studiích, je charakteru ryze městského, také jako městská obytná je zóna koncipována. Na většině území jsou poměrně vysoké bytové domy ve velkém počtu, na malé části individuální výstavba rodinných domů. Doplňují je komunikace a objekty občanské vybavenosti. Cílem územní studie bylo najít řešení umožňující proporcionální rozvoj funkčních složek vycházejících z charakteristik a podmínek území, jeho přírodních a kulturních hodnot. Studie bere v úvahu krajinový ráz ve vztahu k areálu Svaté Hory, neberou v úvahu krajinový ráz ve vztahu k volné krajině na protějších pozemcích, protože i zde je plánovaná zástavba. V případě, že by došlo k realizaci veškeré plánované zástavby SO2 a SO4 je využití regulačních prvků plošného a prostorového uspořádání dostatečné a využitelné při stanovení podmínek ochrany krajinového rázu (regulační prvky prostorového uspořádání, ÚS kap.6.3. a ÚP Města Příbram, kap.9 a 10).

Urbanistická (územní) studie uvádí, že „z morfologického hlediska je severní část řešeného území mírným svahem orientovaným k jihu a zbývající část směřuje k zalesněné dominantě na jihovýchodním okraji řešeného území. Trasování navržených místních komunikací sleduje charakteristiku vrstevnic.

S přihlédnutím k začlenění do urbanistické struktury města Příbram určuje charakter návrhu řešeného území blízkost Svaté Hory, situování nadřazených komunikací, uspořádání zástavby v sousedství lokality Fantova Louka a dále charakter území zástavby severovýchodně od lokality (Šibeniční vrch) s výraznou diagonální orientací. Diagonálně - radiální uspořádání komunikací bude využito i při zástavbě na většině řešeného území jako reflexe na okolní výškové dominanty Svatá Hora a Šibeniční vrch. Prostorovou dominantou širšího území je národní kulturní památka Svatá Hora. K ní budou orientovány hlavní veřejné prostory v řešeném území.

Cílem řešení je doplnit zástavbu na jihovýchodním okraji města Příbram. Parametry uspořádání lokality Fantova louka proto budou podporovat charakter městské zástavby. V případě Žižkovy ulice musí být rozvinut charakter městské třídy (objekty občanské vybavenosti, uspořádání staveb). V dalších částech území bude dodržena hierarchie prostorů od hlavních veřejných, přes ostatní veřejné až po soukromé.

Zvláštní důraz musí být kladen na ochranu stávajících přírodních prvků ve středu a na jihovýchodě řešeného území a doprovodný porost stávající cesty uprostřed řešeného území, mezi rozvojovými lokalitami 1B2 (SO2) a 1B4 (SO4).“

Požadavek tohoto hodnocení je ale pouze na část území dříve vymezenou, tedy oblast SO2. Výstavba na SO4 je sice plánovaná, ale zatím nepovolená a nerealizovaná, proto je nutné i tuto část krajinového prostoru vzít v úvahu.

Pohled z hlediska ochrany krajinného rázu bude jiný při kompletní plošné zástavbě a jiný při zástavbě omezené na severní část lokality. Bude-li zastavěná celá lokalita, je projekt komplexní a i vzhledem k městskému krajinnému rázu odpovídající.

Pokud bude zastavěna pouze ta část pozemků ve vlastnictví města, dojde k úplnému porušení krajinného rázu bez ohledu, co bude zástavba představovat, protože nenavazuje na zástavbu stávající a bude zcela vytržena z kontextu krajiny a okolí.

Pokud by byla zastavěna pouze severní část ochrany krajinného rázu by spíše odpovídalo menší množství bytovek typu těch stávajících (plošně malé, max 2 podlaží, barevně nenápadné, v počtu 2-6 budov) na ně navazujících, a rodinné domy se zahradami navazující na sídlo Nová Hospoda. Vícepodlažní a prostorově objemné stavby vybočují z měřítek území a stávající zástavby.

Pro stanovení rozsahu vlivu na ochranu krajinného rázu omezené zástavby by bylo nutné zpracovat novou studii s plošnými a výškovými parametry objektů a na základě těchto parametrů území hodnotit z hlediska ochrany krajinného rázu jako území kombinované.

8. Kácení dřevin

V případě plošné zástavby budou veškeré dřeviny vykáceny, severní výstavba řeší pouze dřeviny v sadu a zahradách. Případné kácení dřevin je potřebné provést v době vegetačního klidu pro eliminaci zničení obsazených hnízd ptáků a zajištění určité ohleduplnosti vůči živé přírodě, tedy v době od 1.11. do 31.3.. Za odstraněné dřeviny je nutné stanovit přiměřenou náhradní výsadbu nejlépe přímo v lokalitě formou ozelenění nové zástavby či pruhem izolační zeleně nad cestou k odclonění severní zástavby od vlastní louky. Obdobné podmínky platí i pro zástavbu městskou, kácení na městských pozemcích musí být kompenzováno náhradní výsadbou.

9. Ochrana dřevin při výstavbě

Při stavebních a terénních pracích je nutno ochránit před poškozením významné dřeviny, zejména stromy s obvodem ve výšce 130 cm nad zemí o větším obvodu než 80 cm, které by mohly na lokalitě vydržet. Ochrana lze zajistit podmínkou na dodržení České normy ČSN DIN 18 920 – Ochrana stromů, porostů a ploch pro vegetaci při stavebních činnostech.

10. Termíny prací

Z důvodu možného výskytu obojživelníků v době jarního tahu (březen - květen) je nutno začít s realizací (zahájení prací s těžkou technikou) po ukončení jarní migrace, nejdříve na začátku června. Stejný termín je vhodný z hlediska ochrany volně žijících ptáků.

11. Je nezbytné záměr hodnotit dle zákona č. 100/2001 Sb. o posuzování vlivu staveb a činností na životní prostředí, ve zn. pozdějších předpisů, z důvodu rozsahu i závažnosti zásahu.

12. Zahájení stavby

Při zahájení vlastních zemních prací a při další realizaci je nutno zachovat hranice stavby i staveniště a bez příslušných povolení nezasahovat do pozemků sousedících.

13. V případě zákazu staveb – jednání se současným uživatelem pozemků

Je vhodné pokračovat v jednáních s hospodařícími zemědělci o nejvhodnějším režimu hospodaření, resp. omezení počtu i ploch sečení porostů ve vztahu k výskytu a rozmnožování ZCHD živočichů a rostlin.

Závěr kapitoly „Návrh opatření k vyloučení negativního vlivu zásahu na chráněné zájmy, nebo jeho zmírnění...“ :

Výše vyjmenovaná a popsaná opatření popisují určité možnosti ovlivnění ochrany území při výstavbě, ale ani splněním všech těchto podmínek najednou nelze vliv eliminovat, ale pouze mírnit negativní vlivy realizace záměru na živé složky prostředí zástavby, tedy na přírodu a krajinu, resp. její mobilní složky (ptáky, obojživelníky, hmyz,...).

Řešením není ani ochrana pouze části tohoto území, spočívající ve vymezení a záchraně místa s nejpočetnějším výskytem ZCHD (viz. návrh na registraci VKP), protože jakýkoliv zásah do okolního vodního režimu, ke kterému by zákonitě muselo dojít, zcela změní vodní režim celkově, tedy i tohoto centrálního nej kvalitnějšího místa s maximálním výskytem ZCHD.

Ekologická škoda, ke které by plošnou zástavbou došlo není ničím kompenzovatelná. Tyto posuzované pozemky vzhledem ke své velikosti, charakteru a významu zasluhují zajistit zákonnou plošnou ochranu přírody a krajiny.

Základním prvkem ochrany místa by měla být urychlená registrace významného krajinného prvku, mokřadní louky, pověřeným obecním úřadem, což je OŽP MěÚ Příbram, minimálně tak, jak bylo navrženo posudkem již v roce 2006.

Území Fantovy louky má všechny parametry na podání žádosti o vyhlášení zvláště chráněného maloplošného území, tj. přírodní památky či rezervace, což by zajistilo ochranu komplexně a plošně. Toto řešení považuji za správné a zodpovědné.

Orgán ochrany přírody a krajiny – OŽP MěÚ Příbram by měl podat Krajskému úřadu Středočeského kraje návrh na vyhlášení maloplošného zvláště chráněného území.

Zároveň by orgán ochrany přírody měl dát požadavek zastupitelstvu města na pořízení změny územního plánu, kdy tato lokalita bude z územního plánu zcela (nebo částečně – s výjimkou severní části proluky u Žižkovy ulice, vyňata a zařazena do ploch neurbanizovaných a nezastavitelných.

Závěr hodnocení dle §67 z hlediska závažnosti vlivu zásahu včetně konstatování, zda a v jaké míře zásahem dojde k ovlivnění chráněných zájmů:

Přeložený záměr projektu „Lokalita Fantova louka Příbram“, na pozemcích p.č. 1378/3, 1380, 1379, 1381, 1382, 1384/4, 1383, 1385, 1384/2, 1384/1, 1384/5, 1384/3, 1386, 1378/1, 1389/40, 1389/38, 1394/2, 1394/1, 1389/42, 1389/39, 1389/1, 1388, 1392, 1391, 1389/41, 1395/1, 1389/37 k.ú. Příbram a p.č. 4600/2, 4600/6, 4604 k.ú. Dubno, není možno realizovat v celém rozsahu bez závažného poškození, resp. zničení biotopů zvláště chráněných rostlin a živočichů, poškození významného krajinného prvku - pravobřežního bezejmenného přítoku Příbramského potoka a zásadní změny krajinného rázu.

S výjimkou možnosti výrazného omezení zástavby, a to pouze na plochu navazující a doplňující stávající zástavbu kolem Žižkovy ulice, Příbram, v rozsahu uvedeném v tomto hodnocení (za podmínky prokázání neovlivnění vodního režimu celé lokality), v části SO2 neexistují opatření, která by eliminovala nebo minimalizovala dopad plošné zástavby na biotopy zvláště chráněných druhů živočichů a rostlin, ani opatření tuto ekologickou škodu kompenzující.

To platí i pro pozemky ve vlastnictví Města Příbram v této lokalitě.

Realizací záměru nedojde k poškození prvků ÚSES, systému Natura 2000 a zvláště chráněných území, neboť se v území nevyskytují.

Stav a ekologická hodnota nadregionálního významu posuzovanému území dává předpoklad pro vyhlášení maloplošné ochrany přírody a krajiny formou přírodní rezervace či památky.

Aktuálně navržený stav plánované zástavby:

1. V současné době probíhá registrace VKP, která je řešena MěÚ Dobříš, na základě pověření Krajského úřadu Středočeského kraje z důvodu stížnosti na podjatost MěÚ Příbram.
2. Byl proveden Hydrogeologický a hydrologický průzkum severní části (v sadu) a ve východní části Fantovy louky.

Tento průzkum rozdělil území Fantovy louky na polygony, a to severní, jižní a plochy navazující na severní polygon. Detailní rozdělení naleznete v "Závěrečné zprávě, Název projektu: Hydrogeologický a hydrologický průzkum a posudek – Fantova louka, p. č. 1378/1, 1384/5 a 4600/2, k.ú. Příbram", zhotovitel: WATRAD, spol. s r.o. S.K.Neumanna 1316 532 00 Pardubice, č.zak.11/23, kterou si nechal zpracovat Ing. Jiří Holý, jednatel společnosti Nad Oborou s.r.o..

Ke stažení na odkazu:

https://pribram.eu/files/post/101990/Zaverecna_zprava_Fantovalouka_Pribram.pdf

Výsledky HG posouzení:

Pozemky, které jsou situovány při severním okraji infiltrační oblasti posuzovaného území jsou zarostlé bujnou, neupravovanou vegetací, která ovlivňuje vysokou mírou evapotranspirace infiltrační poměry v ploše pozemků.

Výstavba na těchto pozemcích by neměla mít významný vliv na stávající hydrologické a hydrogeologické poměry zájmového území v případě, že budou dodrženy následující podmínky:

1. stavební práce, resp. základové prvky stavby nebudou hlouběji než 2 m pod stávající úrovní povrchu komunikace v ulici Žižkova,
2. vodě nepropustné stavební prvky budou aplikovány na ploše nepřevyšující max. 60 % z plochy každého pozemku, tzn. že min. 40% pozemku dotčeného stavbou bude umožňovat přirozenou infiltraci srážkových vod,
3. srážkové vody zachycené stavbou budou svedeny do funkční infiltrační jámky se schopností infiltrovat průměrnou hodnotu denního srážkového úhrnu.

Pod označením „funkční“ jsou myšleny infiltrační schopnosti ověřené terénními průzkumnými metodami.

U pozemků již zastavěných by mělo být důsledně dbáno na funkční infiltraci srážkových vod v místě stavby a nerozšiřování vodě nepropustných stavebních prvků, resp. povrchů na pozemku.

Pozemky zahrnuté do tzv. severního polygonu, vyjma pozemku p.č. 1378/1 a p.č. 1378/2 se jedná o plochy pozemků s dobrými infiltračními podmínkami pro srážkové vody, a to nejen díky hydrogeologickým poměrům, ale i skladbě vegetačního pokryvu. Pouze plochy pozemků p.č. 1378/1 a p.č. 1378/2 jsou pokryty bujnou, neudržovanou vegetací, která ovlivňuje evapotranspiraci infiltrační poměry. Ostatní pozemky severního polygonu umožňují díky lučnímu porostu vysokou míru infiltrace srážkových vod.

Na tomto území by realizace plánované zástavby neměla narušit dotaci jak povrchového zásobování mokřadu, tak kolektoru podzemních vod srážkovými vodami, za těchto podmínek:

1. stavby by měly být založeny na základových deskách,

2. stavební práce, resp. základové prvky stavby by neměly být hlouběji než 1 m pod stávající úroveň terénu,
3. vodě nepropustné stavební prvky budou aplikovány na ploše nepřevyšující max. 40 % z plochy každého pozemku, tzn. že min. 60 % pozemku dotčeného stavbou bude umožňovat přirozenou infiltraci srážkových vod,
4. srážkové vody zachycené stavbou budou svedeny do funkční infiltrační jámky se schopností infiltrovat max. hodnotu denního srážkového úhrnu z průměrného ročního úhrnu.

I zde platí, že pod označením „funkční“ jsou myšleny infiltrační schopnosti ověřené terénními průzkumnými metodami.

Jižní polygon, resp. jižní část Fantovy louky je pro zachování současného biotopu velice významná a pro začlenění do územního plánu s plánovanou zástavbou nevhodná.

Průzkumnými pracemi byl zastižen a ověřen tzv. izolátor, který plní významnou funkci pro stávající hydrologické a hydrogeologické poměry mokřadní části Fantovy louky. Porušením izolační funkce sedimentárního souvrství by došlo k zásadním změnám, které lze očekávat v případě stavebních aktivit v hodnoceném polygonu.

Pro řešení problému možné zástavby je pro rozhodnutí důležité grafické vyjádření publikované na obr. 40, kde jsou zvýrazněny parcely, které jsou podle všeho dotčené mokřadem.

Na obr. 40 je zachycen i průběh povrchových rýh a průběh meliorací. Je velice pravděpodobné, že funkce v minulosti vybudovaných odvodňovacích prvků je narušena, popřípadě i nefunkční. Je nutné ale upozornit, že jakýkoli zásah do stávajícího režimu mokřadu s největší pravděpodobností vyvolá narušení rovnováhy biotopu, a to povede k zániku mokřadní rostlinné i živočišné populace bez ohledu na stupeň jejich ochrany ve smyslu zákona o ochraně přírody a krajiny (č. 114/1992 Sb.).



Obr. 40: Jižní polygon - Parcely dotčené mokřadem s vyznačením průběhu drenážního systému (modře) a rýhy (červeně) přivádějící srážkovou vodu z prostoru ulice Žižkova.

Důležitou podmínkou životaschopnosti stávajícího mokřadního biotopu je dotace povrchové vody přítoky z okolních ploch, které nejsou na území mokřadu. Jedná se např. o rýhu při severovýchodní hranici zájmového území propojující prostor mokřadu s plochou ulice Žižkova. **Rýha vytváří východní hranici pozemku p.č. 1385, zcela zaplňuje pozemek p.č. 1384/3 a pokračuje směrem na jih při východní hranici pozemků p.č. 1386, p.č. 1388 a p.č. 1389/1, kde se rozlévá po východní části mokřadu.**

Popsaný zdroj povrchové vody nezbytný pro životaschopnost biotopu mokřadu je nutné ochránit před negativními vlivy antropogenní činnosti a kontrolovat jeho funkčnost.

3. Na základě výsledků HG posudku a odborného vyjádření pana RNDr. Ondřeje Sedláčka Ph.D., který uvádí, že hranice se nachází na morfologickém zlomu území tzv. suché a mokřadní části, došlo k návrhu posunutí severní hranice jižní nezastavitelné části. Tato úprava byla předložena i na MěÚ Dobříš.



Porovnáme-li výsledek hodnocení dle §67, návrh HG posudku a návrh zástavby, či hranice registrovaného VKP, aktuálně předložených, je zřejmé, že nový návrh posunuje hranici zástavby směrem do okraje mokřadu, tím vytváří rizikové prostředí pro možné negativní ovlivnění mokřadu (hluboké založení staveb a změna vodního režimu, odvodnění komunikací a odvedení srážkové vody, zasolení vod při zimní údržbě, požadavek stavebního zákona na likvidaci srážkových vod v místě stavby, tedy jímání či zasakování, atd.)

Z předloženého návrhu zástavby není zřejmé, zda na spodní hranici, tedy těsně nad terénním morfologickým zlomem bude přesunuta polní, velmi frekventovaná cesta, či zde bude zpevněná, odvodněná komunikace, nebo ploty zahrad a zelených ploch či parkoviště nebo přímo výstavba domů.

Tato neurčitost charakteru zástavby musí být považována za rizikový prvek posouzení a při rozhodování o ovlivnění a velikosti mokřadního VKP by měla být známa.

Při realizaci nové plochy zástavby, posunuté pod stávající cestu, musí být zajištěna velmi přísná ochrana mokřadu, na jehož okraj je zasahováno a tím je narušeno stávající ochranné pásmo, které cesta spontánně vzniklá představovala.

Při akceptování posunuté hranice až na morfologický terénní zlom je nutné zajistit nové, zcela konkrétní ochranné pásmo mokřadu, což by mohlo vzniknout např. posunutím polní nezpevněné cesty těsně nad morfologický zlom, na okraj zastavitelného území, nebo

vytvořením pásu ochranné a izolační zeleně v šíři nejméně 5 metrů s výsadbou stromovou i keřovou, tvořící vhodné území pro zasakování srážkových vod, popř. alespoň částečnou filtraci vod znečištěných, a zároveň tvořící přirozený předěl suché a mokré části lokality.

Je však z pohledu na ochranu mokřadu nevhodné přesouvat tyto ochranné prvky pod hranici vymezenou návrhem, tedy až pod morfologický zlom. Ochrana mokřadu musí být zajištěna nad morfologickým zlomem, což potvrzuje i HG posudek.

Závěr:

Vyjádření osoby autorizované dle §67 zákona o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů

Na základě osobní znalosti území a předložených dokumentů považuji posunutí hranice zástavby na morfologický zlom, viditelný v terénu a tvořící předěl mezi mokřadem a suchou částí lokality, za možné za předpokladu splnění následujících podmínek:

1. Veškeré úpravy budou pouze v suché části nad terénním zlomem. Pod zlomem nebude probíhat žádná úprava terénu (cesta, výsadby, výkopy, infrastruktura...).
Linie morfologického zlomu bude ve směru jižním nepřekročitelná.
2. Nad terénním zlomem budou navržena a realizována ochranná opatření, minimalizující či zcela eliminující vliv zástavby a změny charakteru území na mokřad, zejména na množství a kvalitu vod prolínajících do mokřadu.
3. Bude-li řešena ochranná linie stromovou a keřovou zelení, je nutné vysázet dřeviny tuzemské, v místě běžné.
4. Pro zachování vodního režimu mokřadu je nezbytné:
 - a. Rýha, která vytváří východní hranici pozemku p.č. 1385, zcela zaplňuje pozemek p.č. 1384/3 a pokračuje směrem na jih při východní hranici pozemků p.č. 1386, p.č. 1388 a p.č. 1389/1, kde se rozlévá po východní části mokřadu, bude zachována, protože dotuje srážkovou vodou mokřad.
 - b. Při projektování zástavby bude geologickým průzkumem prověřeno umístění sedimentárního souvrství, které plní izolační funkci a jeho porušením by došlo k zásadním změnám v jižním, nezastavitelném polygonu.
 - c. Na pozemcích mimo navazují na severní polygon dle HG posudku nebudou stavební práce, resp. základové prvky stavby, hlouběji než 2 m pod stávající úroveň povrchu komunikace v ulici Žižkova,
 - d. Stavby v severním polygonu dle HG posudku by měly být založeny na základových deskách, stavební práce, resp. základové prvky stavby by neměly být hlouběji než 1 m pod stávající úroveň terénu,
 - e. Vodě nepropustné stavební prvky budou aplikovány na ploše nepřevyšující max. 40 % z plochy každého pozemku, tzn. že min. 60 % pozemku dotčeného stavbou bude umožňovat přirozenou infiltraci srážkových vod,
 - f. Srážkové vody nebudou odváděny zcela mimo lokalitu, ale zachycené stavbou, popř. zpevněnými plochami, budou svedeny do funkčních infiltračních jímek se schopností infiltrovat max. hodnotu denního srážkového úhrnu z průměrného ročního úhrnu.

V Týnci nad Sázavou 3.3.2025

Ing. Jana Zmeškalová



