

Odůvodnění změny č.1 územního plánu Čmelíny

Obsah textové části:

- a) postup při pořízení změny územního plánu
- b) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území
- c) vyhodnocení souladu změny územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem
- d) vyhodnocení souladu změny územního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území
- e) vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů
- f) vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů
- g) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch
- h) vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu
- i) komplexní zdůvodnění přijatého řešení
- j) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí
- k) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst.5 stavebního zákona
- l) sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst.5 stavebního zákona zohledněno s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly
- m) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst.1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení
- n) výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení
- o) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa
- p) rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění
- r) vyhodnocení připomínek

a) Postup při pořízení změny územního plánu

Změna územního plánu je pořizována zkráceným postupem podle §55a odst. 2 na základě rozhodnutí o jejím pořízení Zastupitelstva obce Čmelíny.

Rozhodnutí o pořízení změny č. 1 Územního plánu Čmelíny (dále jen „změna ÚP“) zkráceným postupem na návrh občana a obsah změny ÚP schválilo Zastupitelstvo obce Čmelíny na veřejném zasedání zastupitelstva dne 29.6.2022 usnesením pod č.j. 03/22. Zastupitelstvo usnesením určilo člena zastupitelstva starostu Václava Fialu (dále jen „určený zastupitel“) pro projednávání změny ÚP.

Při rozhodování o pořízení změny byla zohledněna stanoviska Krajského úřadu Plzeňského kraje, odboru životního prostředí jako příslušného orgánu ochrany přírody a krajiny a příslušného orgánu posuzování vlivů na životní prostředí k navrhovanému obsahu změny ze dne 26.4.2022, pod č.j. PK-ŽP/5227/22.

Pořizovatel zajistil v souladu s § 55b odst. 1 stavebního zákona zpracování návrhu změny ÚP.

Bude dále doplněno pořizovatelem v průběhu projednávání.

b) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

Širší vztahy nejsou změnou dotčeny.

c) Vyhodnocení souladu změny územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Politika územního rozvoje

Změna územního plánu je v souladu s Politikou územního rozvoje ČR, ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 5 a 4, závazném od 1.9.2021. Změna vytváří podmínky pro udržitelný rozvoj území při respektování jeho specifických podmínek.

Územně plánovací dokumentace vydaná krajem

Zásady územního rozvoje Plzeňského kraje byly vydány Zastupitelstvem Plzeňského kraje dne 2.9.2008, č. usnesení 834/08 a nabyly účinnosti 17.10.2008.

Změna územního plánu je v souladu s Aktualizací č. 4 ZÚR PK, kterou vydalo Zastupitelstvo Plzeňského kraje dne 17.12.2018, č. usnesení 920/18, která nabyla účinnosti dne 24.1.2019. Změna respektuje limity území stanovené v ZÚR PK. Vzhledem k rozsahu řešených lokalit a charakteru jejich změn nejsou dotčeny záměry stanovené v ZÚR PK.

d) Vyhodnocení souladu změny územního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území

Změna vzhledem ke svému rozsahu nezasahuje do urbanistické koncepce stanovené původním územním plánem. Nedochozí k narušení kvalit prostředí v zastavěném území ani narušení krajinného rázu.

e) Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů

Změna je zpracována v souladu s požadavky stavebního zákona, jeho prováděcích právních předpisů a metodickými pokyny MMR ČR k pořizování změn územních plánů.

f) Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů - soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

Požární ochrana

Řešení změny č.1 územního plánu zajišťuje základní podmínky pro požární ochranu (přístup do všech lokalit). V rámci projektové přípravy výstavby budou navržena potřebná opatření v souladu s platnými předpisy a normami podle konkrétního využití území.

Civilní ochrana

Změna nemá významný vliv na požadavky CO, zůstává zachována koncepce stanovená v původním územním plánu.

Obrana státu

V řešeném území se nenacházejí objekty a pozemky, které jsou v majetku Ministerstva obrany ČR. Nejsou známy požadavky z hlediska obrany státu.

Ochrana před povodněmi

Lokality řešené změnou neleží v území ohroženém záplavami.

Nerostné suroviny

Změnou nejsou dotčena ložiska nerostných surovin.

STANOVISKA K VEŘEJNÉMU PROJEDNÁNÍ:

Bude doplněno pořizovatelem v průběhu projednávání.

g) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Zastavěné území

Zastavěné území bylo změnou aktualizováno dle stávajícího stavu v řešeném území, v místech již zrealizované výstavby.

Zastavitelné plochy

Nová zastavitelná plocha Z1.01 je vymezeny na základě konkrétního požadavku na výstavbu rodinného domu. Jako nová zastavitelná plocha je tato vymezena z důvodu, že prakticky není možné umístit stavbu v již vymezených vhodných zastavitelných plochách, a to zejména z důvodů majetkových vztahů v zastavitelných plochách. V lokalitě Z13 stavebník sice vlastní část pozemků, výstavba je zde ale téměř nereálná s ohledem na podmáčení území a zejména na problematickou dopravní dostupnost a napojení na inženýrské sítě (finanční náročnost, vlastnická práva k potřebným přilehlým pozemkům).

Lokalita Z13 byla redukována jako kompenzace nově vymezené zastavitelné plochy, a to s ohledem na současný stav zamokření a umožnění dalšího přirozeného rozvoje přilehlé krajinné zeleně, která již v současné době zasahuje i do zastavitelné plochy.

h) Vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu

Změna byla zpracována v souladu se schváleným obsahem změny. V řešeném území byla aktualizována katastrální mapa, zároveň byl aktualizován i současný stav území. Byly zaktualizovány zastavěné plochy a zohledněny již realizované stavby. V grafické části (legenda výkresů) byly zpřesněny názvy ploch s rozdílným způsobem využití v souladu s textovou částí – plochy občanského vybavení, plochy dopravní infrastruktury, plochy vodní a vodohospodářské.

i) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení

V celém řešeném území byla zaktualizována mapa katastru nemovitostí jako podklad této územně plánovací dokumentace. Zároveň bylo v celém řešeném území zaktualizováno současné zastavěné území obce. Již zastavěné plochy (části zastavitelných ploch Z03 a Z09, původní plocha přestavby P01) byly převedeny do zastavěného území.

Obsahem změny je vymezení zastavitelné plochy Z1.01 pro možnost výstavby rodinného domu na pozemku stavebníka. Tato nově vymezená zastavitelná plocha byla vymezena na základě návrhu občana vzhledem k zájmu zastavění v současné době, kdy prakticky není možné umístit stavbu ve vhodných již vymezených zastavitelných plochách, a to zejména z důvodů majetkových vztahů v zastavitelných plochách. Majitelé buď nemají zájem na prodeji stavebních pozemků nebo sami uvažují o výstavbě v těchto plochách. Ani výstavba v lokalitě Z13, jejíž část je v majetku stavebníka, není v současné době prakticky reálná, jelikož se jedná o území s komplikovanou dopravní dostupností i napojením na inženýrské sítě, limitovanými vlastnickými právy k potřebným pozemkům. Procesně i finančně reálná zde bude patrně pouze výstavba s účastí developera při současném využití celé lokality, což není v současné době aktuální.

Obec podporuje zájem vlastníka o výstavbu rodinného domu, jehož realizace přispěje k navýšení počtu obyvatel obce. Při posouzení požadavku byla zvážena vhodnost zástavby s ohledem na urbanistickou koncepci. Změnou se vymezuje vhodně umístěná zastavitelná

plocha navazující na zastavěné území, a to při stávající obslužné komunikaci, jedná se tak o ekonomicky výhodné dopravní a technické napojení s uspokojením zájmu budoucího stavebníka o výstavbu rodinného domu.

Lokalita Z13 byla změnou ÚP zredukována jako kompenzace záboru ZPF nově vymezenou lokalitou Z1.01 a to s přihlédnutím k výše popsaným komplikacím případné výstavby v této lokalitě a s přihlédnutím ke skutečnosti, že pozemky navrácené do ZPF jsou ve vlastnictví stavebníka chystajícího výstavbu v nově vymezené lokalitě Z1.01.

V celém řešeném území byly prověřeny limity a požadavky, vyplývající z aktuálních Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje.

j) Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace a výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí

Vyhodnocení vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území se nezpracovávalo, neboť ve stanovisku k návrhu zadání změny č.1 územního plánu Čmelíny orgán ochrany přírody vyloučil negativní vliv na evropsky významné lokality či ptačí oblasti a příslušný úřad nevyžadoval zpracování vyhodnocení vlivů změny územního plánu na životní prostředí.

k) Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona

Vzhledem k tomu, že nebylo požadováno zpracovat vyhodnocení vlivů na životní prostředí, stanovisko dle § 50 odst. 5 stavebního zákona nebylo uplatněno.

l) Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 stavebního zákona zohledněno s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly

Vzhledem k tomu, že nebylo požadováno zpracovat vyhodnocení vlivů na životní prostředí, stanovisko dle § 50 odst. 5 stavebního zákona nebylo uplatněno.

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

Ve změně nebyly řešeny záležitosti nadmístního významu neřešené v ZÚR Plzeňského kraje.

n) Výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení

Ve změně územního plánu nejsou vymezeny části území s prvky regulačního plánu.

o) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

Vyhodnocení ZPF

Pro zastavitelné plochy je provedeno vyhodnocení a zdůvodnění předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF.

Plochy řešené vyhodnocením předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF jsou vymezeny ve výkresu č. 7 (Výkres předpokládaných záborů ZPF).

Zastavitelná plocha Z1.01 je v řešeném území vymezena dle zadání územního plánu. Část zastavitelných ploch platného územního plánu již byla v předešlých letech využita a převedena ze zastavitelných ploch do zastavěného území, přesto je jako kompenzace nového záboru ZPF redukována zastavitelná plocha Z13 a to v rozsahu, který převyšuje nově požadovaný zábor.

Nový zábor ZPF

ozn.	funkční využití plochy	celková plocha (ha)	plocha ZPF (ha)	I.a II.st. ochrany (ha)	I.a II.st. ochrany (BPEJ)	poznámka
Z1.01	SO	0,1514	0,1309	0,0000	---	

Vypuštěný zábor ZPF

ozn.	funkční využití plochy	celková plocha (ha)	plocha ZPF (ha)	I.a II.st. ochrany (ha)	I.a II.st. ochrany (BPEJ)	poznámka
redukce Z13	SO	0,1529	0,1529	0,0000	---	

Zastavitelné plochy:

zábor ZPF 0,1309 ha
návrat do ZPF 0,1529 ha

Zkratky pro funkční využití ploch:

SO - plochy smíšené obytné

Rozsah ploch navrácených do ZPF převyšuje rozsah ploch nově vymezeného záboru. Nová zastavitelná plocha Z1.01 je vymezeny na základě konkrétního požadavku stavebníka na výstavbu rodinného domu na vlastním pozemku. Tato nově vymezená zastavitelná plocha byla vymezena na základě návrhu občana vzhledem k zájmu zastavění v současné době, kdy prakticky není možné umístit stavbu ve vhodných již vymezených zastavitelných plochách, a to zejména z důvodů majetkových vztahů v zastavitelných plochách. Majitelé buď nemají zájem na prodeji stavebních pozemků nebo sami uvažují o výstavbě v těchto plochách. Ani výstavba v lokalitě Z13, jejíž část je v majetku stavebníka, není prakticky reálná, jelikož se jedná o území s komplikovanou dopravní dostupností i napojením na inženýrské sítě, které jsou limitovány vlastnickými právy k potřebným přilehlým pozemkům. Procesně i finančně reálná zde bude patrně pouze výstavba s účastí developera při současném využití celé lokality, což není v současné době aktuální. Výstavba pouze jednoho rodinného domu je zde z výše uvedených důvodů z finančního hlediska prakticky nereálná.

Obec podporuje zájem vlastníka o výstavbu rodinného domu, jehož realizace přispěje k navýšení počtu obyvatel obce. Při posouzení požadavku byla zvážena vhodnost zástavby s ohledem na urbanistickou koncepci i zábor a organizaci zemědělského půdního fondu.

Změnou se vymezuje vhodně umístěná zastavitelná plocha navazující na zastavěné území, a to při stávající obslužné komunikaci, jedná se tak o ekonomicky výhodné dopravní a technické napojení s uspokojením zájmu budoucího stavebníka o výstavbu rodinného domu.

Jako kompenzace záboru ZPF nově vymezenou lokalitou Z1.01 byla redukována lokalita Z13, vymezená na zemědělské půdě evidované v katastru nemovitostí jako trvalé travní porosty, a to s ohledem na výše popsanou problematiku napojení lokality Z13 na dopravní infrastrukturu i inženýrské sítě a ekonomickou neefektivnost výstavby pouze jednoho rodinného domu v této lokalitě. Plocha vypuštěná ze zastavitelných ploch je nyní určena k zemědělskému využití.

Vymezením zastavitelných ploch nedochází k narušení celistvosti bloků zemědělských půd a nejsou vytvářeny těžko obdělávatelné enklávy mezi stávajícím zastavěným územím a nově navrhovanými plochami budoucí výstavby. Návrhem řešení není narušena síť účelových komunikací zajišťující obsluhu zemědělských pozemků. Návrhem nedochází k ovlivnění hydrologických a odtokových poměrů v území (např. převodem dešťových vod z jednoho dílčího povodí do druhého). Srážkové odpadní vody v zastavitelných plochách budou dle možností likvidovány v místě vzniku.

Vyhodnocení PUPFL

Změnou územního plánu nejsou navrženy opatření a záměry, které mají vliv na pozemky určené k plnění funkcí lesa.

p) Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění

Bude doplněno pořizovatelem v průběhu projednávání.

r) Vyhodnocení připomínek

Bude doplněno pořizovatelem v průběhu projednávání.

Textová část odůvodnění změny č. 1 územního plánu Čmelíny má 7 stran.

Grafická část odůvodnění územního plánu obsahuje následující 2 výkresy:

5. Koordinační výkres
7. Výkres předpokládaných záborů ZPF

Poučení:

Proti změně č. 1 územního plánu Čmelíny vydanému formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád).

.....
starosta obce

.....
místostarosta obce