

MLADOTICE

(KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ: ČERNÁ HAŤ, CHRÁŠŤOVICE U MLADOTIC, MLADOTICE,
STRÁŽIŠŤE U MLADOTIC)

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU - TEXTOVÁ ČÁST

**Ing. arch. Ladislav Bareš
březen 2019**

**OPRÁVNĚNÁ ÚŘEDNÍ OSOBA
POŘIZOVATELE:**

Jiří Záhrobský
starosta obce Mladotice

.....
razítko a podpis

**SPRÁVNÍ ORGÁN VYDÁVAJÍCÍ
ZMĚNU ÚZEMNÍHO PLÁNU:**

Zastupitelstvo obce Mladotice

datum nabytí účinnosti:
pořadové číslo poslední změny: 1

adresa:
Obecní úřad Mladotice
Mladotice č. p. 14, 331 41 Kralovice

SMLUVNÍ POŘIZOVATEL:

Bc. Jaromír Trtík
Letná 309, 362 21 Nejdek
tel.: 728 564 894
email: jaromir@trtik.net
www.trtik.net

PROJEKTANT:

Ing. arch. Ladislav Bareš, ČKA 03 123
5. května 61/1143, 140 00 Praha 4
tel. : 737 778 952
email: paff@post.cz

.....
Ing. arch. Ladislav Bareš,
autorizovaný architekt ČKA 03 123

OBSAH:**A) ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY č. 1 ÚP MLADOTICE - TEXTOVÁ ČÁST**

- 1) **Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území**
 - 1.1) Požadavky vyplývající z PÚR ČR
 - 1.2) Vyhodnocení souladu s požadavky vyplývajícími ze ZÚR Plzeňského kraje
 - 1.3) Požadavky na řešení ÚPD sousedních obcí vyplývající ze Změny č. 1 ÚP Mladotice
- 2) **Vyhodnocení s rozhodnutím o pořízení územního plánu nebo jeho změny a o jejím obsahu v případě postupu podle §55 odst. 3 STZ**
- 3) **Komplexní zdůvodnění přijatého řešení**
- 4) **Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití**
- 5) **Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF**
 - 5.1) Údaje o zemědělském půdním fondu
 - 5.2) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF
- 6) **Vyhodnocení důsledků navrhovaného řešení na PUPFL**
- 7) **Návrh řešení požadavků obrany státu, požární ochrany a civilní ochrany**
- 8) **Textová část územního plánu s vyznačením provedených změn (samostatná příloha)**

B) ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY č. 1 ÚP MLADOTICE - Výsledek přezkoumání dle §53 STZ

- 1) **Postup při pořízení změny územního plánu**
- 2) **Výsledek přezkoumání návrhu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem**
 - 2.1) Požadavky vyplývající z PÚR ČR
 - 2.2) Vyhodnocení souladu s požadavky vyplývajícími ze ZÚR Plzeňského kraje
- 3) **Výsledek přezkoumání návrhu 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**
- 4) **Výsledek přezkoumání návrhu územního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů**
- 5) **Výsledek přezkoumání návrhu územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů**
- 6) **Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch**
- 7) **Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území**
- 8) **Vyhodnocení řešení územního plánu podle výsledků veřejného projednání dle §53 odst. 1) zákona č. 183/2006 sb., v platném znění**

SEZNAM VÝKRESŮ:

- | | <u>název</u> |
|---|---|
| 4 | KOORDINAČNÍ VÝKRES |
| 5 | - |
| 6 | VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU |

Pozn.: VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ nebyl zpracován.

A) ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 1 ÚP MLADOTICE - TEXTOVÁ ČÁST

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

1.1) Požadavky vyplývající z PÚR ČR

Správní obvod ORP Kralovice, jehož součástí je i řešené území, není součástí rozvojové oblasti, osy nebo specifické oblasti. V řešeném území nejsou stanoveny požadavky na vymezení koridorů technické nebo dopravní infrastruktury, které by nebyly respektovány.

1.2) Vyhodnocení souladu s požadavky vyplývajícími ze ZÚR Plzeňského kraje

Zásady územního rozvoje Plzeňského kraje byly vydány Zastupitelstvem Plzeňského kraje dne 2. 9. 2008 usnesením č. 834/08. Požadavky vyplývající z této dokumentace byly řešeny stanovením koncepcí návrhu ÚP Mladotice.

Aktualizací č. 1 Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje vydanou Zastupitelstvem Plzeňského kraje dne 10. 3. 2014 (nabytí účinnosti dne 1. 4. 2014), a následnými aktualizacemi na základě požadavků oprávněných investorů (Zastupitelstvo Plzeňského kraje dne 17. 12. 2018 na svém 13. zasedání vydalo usnesením č. 920/18 Aktualizaci č. 4 Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje), dochází na území obce Mladotice k některým změnám, které je třeba respektovat a zohlednit v řešení změny územního plánu.

Území obce je součástí SON6 Specifická oblast Kralovicko.

Z hlediska vymezení ploch a koridorů nadmístního významu (včetně koridorů dopravní a technické infrastruktury) sleduje PÚR Plzeňského kraje v území:

- Aktualizací ZÚR Plzeňského kraje č. 1 je redukován rozsah nadregionálního biocentra NRBC B 20 Střela - Rabštejn. Nadregionální biokoridor NRBK K 49 s vloženým regionálním biocentrem procházející údolím řeky Střela zůstává beze změn.
- LAPV (lokalita vhodná pro akumulaci povrchových vod) Strážiště na vodním toku Střela není Aktualizací ZÚR Plzeňského kraje č. 1 dotčena.
- Vymezení trasy koridoru pro zdvojení potrubí k ropovodu IKL mezi CTR Nelahozevs – Rozvadov (veřejně prospěšná stavba: R01) není Aktualizací ZÚR Plzeňského kraje č. 1 dotčeno.
- Vymezení trasy VTL přípojky od Mladotic do RS Nečtiny (veřejně prospěšná stavba: P15) není Aktualizací ZÚR Plzeňského kraje č. 1 dotčeno.

1.3) Požadavky na řešení ÚPD sousedních obcí vyplývající ze Změny č. 1 ÚP Mladotice

Z koncepcí Změny č. 1 ÚP Mladotice pro sousední obce nevyplývají žádné zvláštní požadavky na řešení. Řešené území sousedí s obcemi (všechny Plzeňský kraj, ORP Kralovice): Kralovice, Potvorov, Žihle, Manětín, Štichovice, Pláně a Plasy.

Vyhodnocení:

Z hlediska pořizování ÚPD sousedních obcí je třeba sledovat koordinaci požadavků vyplývajících z platné nadřazené ÚPD (ZÚR Plzeňského kraje).

2) Vyhodnocení s rozhodnutím o pořízení územního plánu nebo jeho změny a o jejím obsahu v případě postupu podle §55 odst. 3 STZ

Zastupitelstvo obce Mladotice rozhodlo z vlastního podnětu a z podnětu navrhovatele (NET4GAS, s.r.o., Na Hřebenech II 1718/8, 140 21 Praha 4) o pořízení Změny č. 1 ÚP Mladotice zkráceným postupem ve smyslu § 55a (Zkrácený postup pořizování změny územního plánu) STZ, v platném znění.

Obsahem změny je schválený Návrh na pořízení Změny č. 1 ÚP Mladotice zkráceným postupem, ke kterému bylo vydáno souhlasné stanovisko ve smyslu vyloučení významného vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast (dle § 55a, odst. d) a nebyla stanovena nutnost změnu ÚP posuzovat z hlediska vlivů na životní prostředí (dle § 55a, odst. e).

Důvody pro pořízení změny územního plánu

Hlavním důvodem pro zpracování Změny č. 1 ÚP Mladotice je vymezení koridou technické infrastruktury - VTL plynovod DN 1400 Hranice ČR/SRN – Přimda, který je navržen jako paralelní linie k již existující plynárenské infrastruktuře VTL plynovodu DN 1400 (plynovod Gazela). Záměr je součástí 4. úplné aktualizace územně analytických podkladů Plzeňského kraje z roku 2017 ve výkresu záměrů pod označením P29-N (Zastupitelstvo Plzeňského kraje dne 17. 12. 2018 na svém 13. zasedání vydalo usnesením č. 920/18 Aktualizaci č. 4 Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje).

Dalším důvodem pro pořízení změny územního plánu jsou požadavky na změnu funkčního využití nevhodně vymezeného územním plánem v části území a na vymezení ploch přestavby nebo zastavitelných ploch. Tyto požadavky mají charakter dílčích úprav a jsou vyvolány především majetkovými poměry v území a řeší sociální situaci vlastníků pozemků.

Celková koncepce rozvoje území se návrhem změny ÚP nemění. Změnou č. 1 ÚP Mladotice je navrženo několik lokalit (plochy přestavby v zastavěném území, zastavitelné plochy i změny funkčního využití ve stabilizovaném území). Nejsou vymežovány nové plochy územní rezervy a nové plochy vyžadující prověření územní studií nebo uzavření dohody o parcelaci.

Úprava územního plánu dle nového mapového podkladu

Jako mapový podklad pro zpracování změny je použita nová digitální mapa (v rozsahu k. ú Chrástovice u Mladotic a Strážiště u Mladotic). To si vynutilo aktualizaci a polohové upřesnění všech prvků funkčního využití území i dalších návrhových prvků obsažených v původním územním plánu.

Vyhodnocení:

Požadavky vyplývající ze zadání byly v návrhu ÚP dle významu splněny, řešeny či respektovány.

3) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení

Celkový přehled řešených lokalit s navrženou koncepcí rozvoje:

	1
pozemek KN č.:	st. 81, 731/2
plocha:	76 m ² , 1558 m ²
kultura:	-, zahrada (BPEJ: 42654 - 1558 m ²)
vlastník:	Majner Martin Ing., Chrástovice č. ev. 106, 33141 Mladotice
stav:	RI (plochy rekreace - rodinná rekreace)
návrh:	změna funkčního využití na plochy bydlení - venkovské (BV),

Vyhodnocení: Požadavek řešen jako plocha přestavby P8.

	2
pozemek KN č.:	53
plocha:	2231 m ²
kultura:	orná půda (BPEJ: 44811 - 293 m ² , BPEJ: 43014 - 1938 m ²)
vlastník:	Šafařík Václav, Chrástovice 14, 33141 Mladotice
stav:	NZ (plochy zemědělské), plochy krajinné zeleně (NK)

návrh: vymezení zastavitelné plochy pro stavbu 1 rodinného domu (plochy bydlení - venkovské (BV))

Vyhodnocení: Požadavek řešen jako zastavitelná plocha Z19.

3

pozemek KN č.: 47
 plocha: 2380 m²
 kultura: orná půda (BPEJ: 46401 - 2380 m²)
 vlastník: Šafařík Václav, Chrášťovice 14, 33141 Mladotice
 stav: ZS (plochy sídelní zeleně - soukromá a vyhrazená zeleň)
 návrh: vymezení plochy přestavby pro stavbu 1 rodinného domu (plochy bydlení - venkovské (BV)). Budou uplatněny regulativy prostorového uspořádání, které zajistí řešení stavby odpovídající tradičnímu venkovskému stavitelství (tvar střechy, podlažnost, umístění na pozemku).

Vyhodnocení: Požadavek řešen jako plocha přestavby P9.

4

pozemek KN č.: 1654 (část)
 plocha: 3941 m²
 kultura: orná půda (BPEJ: 43311 - 2497 m², BPEJ: 43301 - 1387 m², BPEJ: 46811 - 57 m²)
 vlastník: SJM Pelant Jaroslav a Pelantová Martina, J. A. Komenského 513/18, 43401 Most
 stav: plochy zemědělské (NZ)
 návrh: možnost umístění stavby rodinného domu na stávající ploše pro bydlení, vymezení plochy zahrad na stávající orné půdě

Vyhodnocení: Stavba rodinného domu bude možná ve stabilizovaném území (plocha venkovského bydlení (BV)). Požadavek rozšíření řešen jako zastavitelná plocha Z20 (plochy sídelní zeleně - soukromá a vyhrazená zeleň (ZS)), kterou bude přípustné využívat jako zahradu ap.

5

pozemek KN č.: 893/2
 plocha: 3739 m²
 kultura: orná půda (BPEJ: 42614 - 770 m², BPEJ: 46401 - 2969 m²)
 vlastník: Čech Josef, Chrášťovice 33, 33141 Mladotice
 stav: plochy bydlení - venkovské (BV), plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň (ZV), plochy sídelní zeleně - soukromá a vyhrazená zeleň (ZS)
 návrh: změna využití plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň (ZV) na plochy bydlení - venkovské (BV). Budou uplatněny regulativy, které zajistí zachování celkové šířky obslužné komunikace a možnosti zřízení obratiště pro dopravní obsluhu.

Vyhodnocení: Požadavek je řešen úpravou zastavitelné plochy Z11 a doplněním regulativů charakteristiky plochy. Nová zástavba bude umístována spíše podél stávající místní komunikace.

6

pozemek KN č.: 893/1, 776/26

plocha: 696 m², 4232 m²
 kultura: orná půda (BPEJ: 46401 - 563 m², BPEJ: 42614 - 4365 m²)
 vlastník: Mour Václav, Chrášťovice 2, 33141 Mladotice
 stav: plochy bydlení - venkovské (BV), plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň (ZV), plochy sídelní zeleně - soukromá a vyhrazená zeleň (ZS)
 návrh: změna využití plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň (ZV) na plochy bydlení - venkovské (BV). Budou uplatněny regulativy, které zajistí zachování celkové šířky obslužné komunikace a možnosti zřízení obratiště pro dopravní obsluhu.

Vyhodnocení: Požadavek je řešen úpravou zastavitelné plochy Z11 a doplněním regulativů charakteristiky plochy. Nová zástavba bude umístována spíše podél stávající místní komunikace.

Požadavek NET4GAS, s. r. o., Na Hřebenech II 1718/8, 140 21 Praha 4

Společnost NET4GAS, s.r.o. podala návrh na pořízení změny územního plánu jako oprávněný investor v souladu s ust. § 44 e) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění. Společnost NET4GAS, s.r.o. je vlastníkem a provozovatelem veřejné technické infrastruktury na území obce.

Návrh na pořízení změny č. 1 územního plánu Mladotice je podáván z důvodu přípravy záměru „VTL plynovod DN1400 Hranice ČR/SRN – Přimda“, který je navržen jako paralelní linie k již existující plynárenské infrastruktuře VTL plynovodu DN 1400 (plynovod Gazela). Záměr je součástí 4. úplné aktualizace územně analytických podkladů Plzeňského kraje z roku 2017 ve výkresu záměrů pod označením P29-N.

Požadavkem je zanesení návrhového koridoru technické infrastruktury (předáno projektantovi jako soubor vrstev *.shp) pro záměr „VTL plynovod DN1400 Hranice ČR/SRN – Přimda“ o proměnlivé šířce cca 400 m formou překryvného koridoru. Předmětem změny není změna urbanistické koncepce, nevznikají nové zastavitelné plochy či plochy přestavby, není vymezena územní rezerva a nevznikají nové plochy vyžadující uzavření dohody o parcelaci.

Vyhodnocení:

Požadavek řešen jako koridor technické infrastruktury.

4) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

Předmětem změny č. 1 ÚP Mladotice není úprava regulativů funkčního využití ploch.

Regulativy ploch funkčního využití v plochách s navrženou změnou funkčního využití jsou navrženy v souladu s Vyhláškou č. 501/2006 Sb. ze dne 10. listopadu 2006, o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění.

5) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF

5.1) Údaje o zemědělském půdním fondu

Hlavní půdní jednotka (HPJ):

26 Hnědé půdy, hnědé půdy kyselé a jejich slabě oglejené formy na různých břidlicích a jim podobných horninách; středně těžké, výjimečně těžší, obvykle šterkovité, s dobrými vláhovými poměry až převlhlením.

30 Hnědé půdy, hnědé půdy kyselé a jejich slabě oglejené formy na permokarbonských horninách a pískovcích; lehčí až středně těžké, většinou s dobrými vláhovými poměry.

- 48 Hnědé půdy oglejené, rendziny oglejené a oglejené půdy na různých břidlicích, na lupcích a siltovcích; lehčí až středně těžké, až středně štěrkovité či kamenité, náchylné k dočasnému zamokření.
- 64 Glejové půdy a oglejené půdy zbažinné, avšak zkulturněné, na různých zeminách i horninách; středně těžké až velmi těžké, příznivé pro trvalé travní porosty, po odvodnění i pro ornou půdu.

Ochrana ZPF

Pro jednotlivé BPEJ v řešeném území je uveden stupeň přednosti v ochraně dle metodického pokynu MŽP ze dne 1. 10. 1996 (č. j.: OOLP/1067/96):

I. a II. třídy ochrany:	-	
III. třídy ochrany:	42601	46401
IV. třídy ochrany:	42614	44811
V. třídy ochrany:	42654	43014

Investice do zemědělské půdy

Na plochách zemědělského půdního fondu jsou provedeny plošné meliorace - drenáže a navazující hlavní meliorační zařízení (HMZ), které však do ploch vymezených Změnou č. 1 ÚP Mladotice nezasahují.

5.2) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF

Pro zastavitelné plochy a plochy přestaveb je provedeno zdůvodnění a vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF v souladu se zákonem č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění a vyhlášky MŽP č. 150/2013 Sb. ve znění pozdějších úprav, kterými se upravují některé podrobnosti ochrany ZPF.

Plochy přestavby (proluky v zastavěném území) - bydlení:

	plocha celkem (ha)	BPEJ	třída ochrany	plocha (ha)	kultura ZPF
P8	0,1666	42654	5	0,1558	zahrada
P9	0,2380	46401	3	0,2380	orná
celkem	0,4046	-	-	0,39380	-

Zastavitelné plochy vymezené Změnou č. 1:

	plocha celkem (ha)	BPEJ	třída ochrany	plocha (ha)	kultura ZPF
Z11	1,5015	42601	3	0,1284	orná
		42614	4	1,2204	orná
		42654	5	0,1527	orná
Z19	0,2497	43014	5	0,1938	orná
		44811	4	0,0293	orná
Z20	0,1726	43301	3	0,1229	orná
		43311	3	0,0497	orná
celkem	1,9238	-	-	1,8972	-

Srovnání zastavitelných ploch v ÚP (včetně realizovaných ploch) a Změně č. 1:

	Územní plán	Změna č. 1:	pozn.:
	plocha celkem (ha)	plocha celkem (ha)	
Z11	2,0207	1,5015	redukce plochy (Z1)
Z12	0,4662	0,2293	realizováno

Z19	-	0,2497	návrh (Z1)
Z20	-	0,1726	návrh (Z1)
	2,4869	2,1531	

Změnou č. 1 navrženo **snížení** celkového rozsahu zástavby (oproti územnímu plánu) o 0,3338 ha, navíc plocha Z20 o ploše 0,1726 ha bude mít charakter sídelní zeleně - bez možnosti výstavby rodinného domu.

Celková plocha vymezených zastavitelných ploch se tedy návrhem Změny č. 1 ÚP Mladotice nezvyšuje, naopak dochází k jejímu snížení.

Poznámky k jednotlivým zastavitelným plochám:

- Z11 Úprava rozsahu a členění zastavitelné plochy Z11 vymezené územním plánem (únor 2015). Obytná zástavba by měla být realizována blíže stávající místní komunikace. Tím dojde ke snížení celkové rozlohy zastavitelné plochy (oproti vydanému ÚP) o cca 0,5192 ha.
- Z19 Zastavitelná plocha pro výstavbu rodinného domu o ploše cca 0,2497 ha. Tento nárůst je kompenzován jednak úbytkem zastavitelné plochy v zastavitelné ploše Z11, jednak realizací stavby rodinného domu (původně součást zastavitelné plochy Z12).
- Z20 Zastavitelná plocha pro výstavbu rodinného domu o ploše cca 0,1726 ha. Plocha Z20 bude mít charakter sídelní zeleně - bez možnosti výstavby rodinného domu. Regulativ pro funkční využití stanovuje plochu jako:

Plochy sídelní zeleně - soukromá a vyhrazená zeleň (ZS)

Plochy sídelní zeleně - soukromá a vyhrazená zeleň jsou vymezeny zejména za účelem využívání zahrad a dalších pozemků zemědělského půdního fondu nacházejících se v zastavěném území.

Jde o pozemky, které se významně podílejí na utváření charakteru urbanizovaného území nebo jsou významně dotčeny limity využití území a plní ochrannou a izolační funkci, a proto je na nich nutné omezit možnost umístování staveb a dalších zařízení.

Rozdělení ploch dle určení využití:

- Hlavní využití: pozemky zahrad a další zemědělské půdy související s obytným územím.*
- Další přípustné využití: pozemky ostatních ploch a krajinné zeleně, pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství v rozsahu, který odpovídá velikosti souvisejících pozemků, pozemky související dopravní a technické infrastruktury.*
- Nepřípustné využití: vše ostatní.*

6) Vyhodnocení důsledků navrhovaného řešení na PUPFL

Dle §14, odst. 2, zákona č. 289/1995 Sb., o lesích, v platném znění, je třeba souhlas orgánu státní správy lesů i k dotčení pozemků do vzdálenosti 50 m od okraje lesa.

V této vzdálenosti se nachází záměr na změnu funkčního využití v ploše přestavby P8. V lokalitě se nepředpokládá výstavba dalších obytných staveb, důvodem pro návrh změny funkčního využití je formální - změna využívání stávajícího rekreačního objektu na rodinný dům.

Změnou č. 1 ÚP Mladotice je vymezena plocha opatření je na základě požadavku vyplývajícího ze společných opatření KPÚ s označením K9 (určená k zalesnění).

- 7) **Návrh řešení požadavků obrany státu, požární ochrany a civilní ochrany**
Návrh na řešení požadavků na obranu státu, požární ochrany a civilní ochrany není koncepcí Změny č. 1 ÚP Mladotice měněn.

- 8) **Textová část územního plánu s vyznačením provedených změn (samostatná příloha)**

B) ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY č. 1 ÚP MLADOTICE - Výsledek přezkoumání dle §53 STZ

1) Postup při pořízení změny územního plánu

Pořízení Změny č. 1 Územního plánu Mladotice (dále jen „Změna“) bylo vyvoláno oprávněným investorem. Kromě koridoru pro oprávněného investora zařadila obec ještě řadu ploch pro bydlení.

Souhlasné stanovisko odboru životního prostředí Krajského úřadu Plzeňského kraje k obsahu Změny z hlediska vlivu záměru na soustavu NATURA 2000 ve prospěch oprávněného investora bylo získáno dne 6. 12. 2017 pod č.j. PK-ŽP/16945/17. Souhlasné stanovisko odboru životního prostředí Krajského úřadu Plzeňského kraje k obsahu Změny z hlediska vlivu záměru na životní prostředí (SEA) ve prospěch oprávněného investora bylo získáno dne 2. 1. 2018 pod č.j. PK-ŽP/22/18. Souhlasné stanovisko odboru životního prostředí Krajského úřadu Plzeňského kraje k obsahu Změny jak z hlediska vlivu záměru na soustavu NATURA 2000, tak i z hlediska vlivu záměru na životní prostředí (SEA) ve prospěch obecních zájmů bylo získáno dne 7. 3. 2018 pod č.j. PK-ŽP/2838/18. Změna byla pořízena zkráceným postupem.

Zastupitelstvo obce schválilo pořízení Změny, včetně jejího obsahu usnesením č. 148 dne 26. 2. 2018 a usnesením č. 169 ze dne 14. 5. 2018.

Návrh Změny byl vyhotoven Ing. arch. Ladislavem Barešem v květnu 2018. Veřejné projednání se uskutečnilo dne 10. 9. 2018. Z projednání byl vypracován záznam, který byl i s přílohou uložen do spisu o pořízení. V rámci veřejného projednání byla podána 1 námitka a 1 připomínka. Stanoviska dotčených orgánů byla buď kladná, nebo se podařilo dohodnout řešení; pouze v jednom případě musela být část plochy přestavby vyňata pro nesouhlas dotčeného orgánu (OBÚ).

Kladné stanovisko nadřízeného orgánu územního plánování – odboru regionálního rozvoje Krajského úřadu Plzeňského kraje č.j. PK-RR/1104/19 bylo získáno dne 7. 3. 2019. Pořizovatel též obeslal všechny dotčené orgány a nadřízený orgán územního plánování s návrhem vyhodnocení námitek a připomínek. Pořizovatel v zákonném termínu neobdržel žádné stanovisko, které by vyžadovalo úpravu návrhu změny. Pouze Pozemkový úřad nad rámec vyjádření se k návrhu vyhodnocení námitek a připomínek sdělil, že byly dokončeny komplexní pozemkové úpravy (KPÚ) v jednom z katastrů obce a že by měly být promítnuty do územního plánu. Vzhledem k tomu, že se jedná o limit území, byla doplněna jedna plocha vyplývající z KPÚ, která se projeví v Koordinačním výkrese. Vlastní změnu neovlivňuje.

Změna byla vydána Zastupitelstvem obce Mladotice dne 11. 3. 2019 usnesením č. 20/2019.

2) Výsledek přezkoumání návrhu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

2.1) Požadavky vyplývající z PÚR ČR

Správní obvod ORP Kralovice, jehož součástí je i řešené území, není součástí rozvojové oblasti, osy nebo specifické oblasti. V řešeném území nejsou stanoveny požadavky na vymezení koridorů technické nebo dopravní infrastruktury, které by nebyly respektovány.

Pozn.: Vláda ČR schválila Usnesením č. 929 z 20. července 2009 Politiku územního rozvoje České republiky, která stanovuje republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, vymezuje rozvojové oblasti a osy, vymezuje oblasti se specifickými hodnotami a se specifickými problémy mezinárodního a republikového významu, vymezuje plochy a koridory dopravní a technické infrastruktury mezinárodního a republikového významu a stanovuje ve vymezených oblastech kriteria a podmínky pro rozhodování. Dokumentace je průběžně aktualizována. Aktualizace č. 1 PÚR ČR byla vládou projednána a schválena dne 15. dubna 2015.

Vyhodnocení:

Požadavky vyplývající z PÚR České republiky nejsou navrženými koncepcemi dotčeny. Koncepce ÚP, vymezením jednotlivých funkčních ploch a stanovením jejich regulativů, vytvářejí předpoklady pro ochranu přírodních i kulturních hodnot území. ÚP Mladotice jsou vymezeny zastavitelné plochy určené převážně k bydlení, jejichž rozsah odpovídá významu jednotlivých sídel v širší soustavě osídlení. Územní plán vymezuje zastavitelné plochy určené pro rozvoj výroby a podnikání, v zastavěném území jsou, v souladu s charakterem zástavby vymezeny smíšené plochy.

V krajně navržené koncepci vymezují územní systém ekologické stability, jako základ ekologické stability území. Návrhem ÚP je chráněna celková průchodnost území, včetně využití hlavních komunikací pro turistické účely. Vymezená záplavová území nejsou dotčena vymezením zastavitelných ploch, možnost výstavby v zastavěných územích v záplavovém území je regulativy územního plánu významně omezena.

Návrhem ÚP je chráněna stávající technická infrastruktura. Prioritou návrhu je, v souladu s investičními možnostmi obce, vybudování stokové sítě zaústěné do čistírny odpadních vod v části území.

2.2) Vyhodnocení souladu s požadavky vyplývajícími ze ZÚR Plzeňského kraje

Zásady územního rozvoje Plzeňského kraje byly vydány Zastupitelstvem Plzeňského kraje dne 2. 9. 2008 usnesením č. 834/08. Požadavky vyplývající z této dokumentace byly řešeny stanovením koncepcí návrhu ÚP Mladotice.

Aktualizací č. 1 Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje vydanou Zastupitelstvem Plzeňského kraje dne 10. 3. 2014 (nabytí účinnosti dne 1. 4. 2014), ani následnými aktualizacemi na základě požadavků oprávněných investorů (Zastupitelstvo Plzeňského kraje dne 17. 12. 2018 na svém 13. zasedání vydalo usnesením č. 920/18 Aktualizaci č. 4 Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje), dochází na území obce Mladotice k některým změnám, které je třeba respektovat a zohlednit v řešení změny územního plánu.

Území obce je součástí SON6 Specifická oblast Kralovicko.

Specifická oblast SON6 - priority z hlediska ZÚR Plzeňského kraje pro zpracování ÚP:

- Posilovat stabilitu sídelní struktury regionu, zejména menších vesnických sídel s cílem obnovy vyvážených podmínek udržitelného rozvoje území.
- Vytvářet podmínky pro využití rekreačního potenciálu území s ohledem na místní podmínky.
- Zabezpečit optimální lokalizaci podnikatelských aktivit v území, opírající se o využití místních podmínek rozvoje, směřující k posílení soudržnosti obyvatel území.
- Posilovat trvalé osídlení nabídkou volných ploch pro přiměřený rozvoj bydlení.
- Vytvářet územní podmínky pro vyšší využití rekreačního potenciálu území nejen v přímé vazbě na řeku Berounku, ale také v rámci širšího území včetně rozvoje cyklostezek, hiposteze a peších tras. K tomu vytvářet podmínky pro zlepšení dopravní obslužnosti území a rozvoj infrastruktury cestovního ruchu.

Vyhodnocení:

Změna č. 1 ÚP Mladotice vymezuje převážně zastavitelné plochy pro bydlení v rozsahu několika rodinných domů, který nemění celkovou charakteristiku území nebo jeho části. Priority stanovené územním plánem nejsou Změnou č. 1 měněny. Hlavní prioritou koncepce je zajištění kvality obytného prostředí v sídlech řešeného území. Kapacita vymezených ploch je odstupňována dle významu jednotlivých sídel.

Rekreace je jednou z hlavních funkcí území, exploatace údolí vodního toku Střela však musí být regulována. Územní plán nevymezuje zastavitelné plochy v lokalitách údolí vodního

toku Střela, vymezením funkčního členění území je v těchto lokalitách omezena nová výstavba také v zastavěném území.

Ochrana krajinného rázu a další požadavky na ochranu přírody a trvale udržitelného rozvoje území jsou ÚP Mladotice zajištěny zejména členěním funkčního využití území v závislosti na požadavcích na ochranu přírodních hodnot území (od ploch přírodních, kde bude prioritou ochrana ekologických funkcí, až po plochy zemědělské, s běžnými zemědělskými činnostmi).

V krajině navržené koncepce vymezují, upřesňují a doplňují územní systém ekologické stability, jako základ ekologické stability území. Tyto plochy jsou převážně zahrnuty do ploch přírodních a ploch krajinné zeleně.

Dle vymezení cílových charakteristik krajiny ZÚR Plzeňského kraje spadá řešené území do Plaské (8) a Manětínské (9, západní okraj řešeného území) krajinné oblasti.

Ochrana vybraných cílových charakteristik krajin Plzeňska se opírá o zásady diferencované územní péče o krajinu: v krajinných typech hluboce zaříznutých údolí (v případě řešeného území se jedná o údolí vodního toku Střela) je cílem ochrany uspořádání ploch v typické údolní katéně, zalesněné srázné svahy, zalučněné úzké údolní nivy a pro pastviny využívaná boční, mírnější údolí, bez souvislejší zástavby, navazující na tradiční způsoby hospodaření i využívání.

Tyto charakteristiky jsou návrhem územního plánu podpořeny a Změnou č. 1 nejsou měněny. Prioritou je nerozšiřování další zástavby v údolní nivě vodního toku Střela i ochrana přírodního charakteru krajiny řešeného území. Zastavitelné plochy jsou vymezeny odstupňovaně dle významu jednotlivých sídel, vždy však v sousedství zastavěného území.

Z hlediska vymezení ploch a koridorů nadmístního významu (včetně koridorů dopravní a technické infrastruktury) sleduje PÚR Plzeňského kraje v území:

- Aktualizací ZÚR Plzeňského kraje č. 1 je redukován rozsah nadregionálního biocentra NRBC B 20 Střela - Rabštejn. Nadregionální biokoridor NRBC K 49 s vloženým regionálním biocentrem procházející údolím řeky Střela zůstává beze změn.
- LAPV (lokalita vhodná pro akumulaci povrchových vod) Strážišťe na vodním toku Střela není Aktualizací ZÚR Plzeňského kraje č. 1 dotčena.
- Vymezení trasy koridoru pro zdvojení potrubí k ropovodu IKL mezi CTR Nelahozevy – Rozvadov (veřejně prospěšná stavba: R01) není Aktualizací ZÚR Plzeňského kraje č. 1 dotčeno.
- Vymezení trasy VTL přípojky od Mladotic do RS Nečtiny (veřejně prospěšná stavba: P15) není Aktualizací ZÚR Plzeňského kraje č. 1 dotčeno.

Vyhodnocení:

Změnou č. 1 ÚP Mladotice je navržena redukce rozsahu nadregionálního biocentra NRBC B 20 Střela - Rabštejn zcela v souladu se ZÚR Plzeňského kraje. Vymezení dalších ploch a koridorů je beze změn zachováno.

3) Výsledek přezkoumání návrhu územního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území a požadavky na ochranu nezastavěného území

Změna č. 1 ÚP Mladotice vytváří předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost obyvatel území. Při řešení změny územního plánu byly zohledněny jak veřejné, tak i soukromé zájmy na rozvoji území. Územní plán chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistických a architektonických.

Cílem změny územního plánu je stanovit podmínky pro účelné využívání zastavěného území a zajistit ochranu nezastavěného území a to zejména stávajících přírodních a kulturních hodnot v krajině. Změnou ÚP jsou vytvořeny podmínky zejména pro přiměřený rozvoj

venkovského bydlení v obci a rozvoj smíšených funkcí (služby, drobná výroba ap.). Jsou dány podmínky pro preventivní ochranu širšího území před záplavami, podmínky pro zvýšení ekologické stability a retence vody v krajině včetně protierozních opatření.

4) Výsledek přezkoumání návrhu územního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů

Změna č. 1 ÚP Mladotice pokud jde o obsah a formu dokumentace i postup jeho pořizování je v souladu s požadavky zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, a jeho prováděcích předpisů – vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

5) Výsledek přezkoumání návrhu územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

Stanoviska dotčených orgánů, správci sítí a ostatní

Vyhodnocení stanovisek krajského úřadu a dotčených orgánů

Projednávaná dokumentace:	Návrh Změny č. 1 ÚP Mladotice
Stupeň pořizování:	veřejné projednání v režimu zkráceného postupu (10. 9. 2018)

I. Stanovisko krajského úřadu dle §55b odst. 4 SZ

Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor regionálního rozvoje			
datum převzetí oznámení	číslo jednací stanoviska	datum doručení stan.	za krajský úřad vyřídil
5. 3. 2019	PK-RR/1104/19	7. 3. 2019	Mgr. Jaroslav Kovanda

„Odbor regionálního rozvoje Krajského úřadu Plzeňského kraje posoudil návrh změny č. 1 územního plánu Mladotice a neshledal nedostatky podle požadavků § 55b odst. 4 stavebního zákona, které by bránily zahájení řízení o vydání územního plánu.“

II. Stanoviska dotčených orgánů

Hasičský záchranný sbor Plzeňského kraje			
datum převzetí oznámení	číslo jednací stanoviska	datum doručení stan.	za dotčený orgán vyřídil
6. 8. 2018	---	---	---

bez odpovědi

Krajská hygienická stanice Plzeňského kraje			
datum převzetí oznámení	číslo jednací stanoviska	datum doručení stan.	za dotčený orgán vyřídil
6. 8. 2018			RNDr. Jana Durasová

bez odpovědi

Krajská veterinární správa pro Plzeňský kraj			
datum převzetí oznámení	číslo jednací stanoviska	datum doručení stan.	za dotčený orgán vyřídil
6. 8. 2018	---	---	---

bez odpovědi

Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor dopravy a silničního hospodářství			
datum převzetí oznámení	číslo jednací stanoviska	datum doručení stan.	za dotčený orgán vyřídil
6. 8. 2018	---	---	---

bez odpovědi

Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor životního prostředí			
datum převzetí oznámení	číslo jednací stanoviska	datum doručení stan.	za dotčený orgán vyřídil
6. 8. 2018	PK-ŽP/16461/18 PK-ŽP/18306/18	7. 9. 2018 14. 9. 2019	Mgr. Jiří Hanzlík

ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

(7. 9. 2019) „...Orgán ochrany zemědělského půdního fondu požaduje nově navrhovanou zastavitelnou plochu pro bydlení řádně zdůvodnit dle ust. §§ 4 a 5 zákona a její plochu minimalizovat úměrně k výstavbě jednoho objektu pro bydlení.

Plochu Z20 pro zahradu lze akceptovat pouze jako zahradu, která zůstane součástí zemědělského půdního fondu ve smyslu ust. § 1 odst. 2 zákona.“

Vyhodnocení stanoviska:

Plocha Z20 je funkčně určena jako plocha sídelní zeleně – soukromé a vyhrazené zeleně ZS. Z definice této plochy s rozdílným využitím území je zcela zřejmé, že podmínka uvedená ve stanovisku je splněna. Odůvodnění bude v části vyhodnocení ZPF upraveno dle dohody s dotčeným orgánem.

(14. 9. 2019) „...nemá k návrhu změny č. 1 územního plánu obce Mladotice připomínky.“

Městský úřad Kralovice, odbor dopravy			
datum převzetí oznámení	číslo jednací stanoviska	datum doručení stan.	za dotčený orgán vyřídil
6. 8. 2018	---	---	---

bez odpovědi

Městský úřad Kralovice, odbor regionálního rozvoje a územního plánování (památková péče)			
datum převzetí oznámení	číslo jednací stanoviska	datum doručení stan.	za dotčený orgán vyřídil
6. 8. 2018	---	---	---

bez odpovědi

Městský úřad Kralovice, odbor životního prostředí			
datum převzetí oznámení	číslo jednací stanoviska	datum doručení stan.	za dotčený orgán vyřídil
6. 8. 2018	---	---	---

bez odpovědi

Ministerstvo dopravy, odbor infrastruktury a ÚP			
datum převzetí oznámení	číslo jednací stanoviska	datum doručení stan.	za dotčený orgán vyřídil
6. 8. 2018	---	---	---

bez odpovědi

Ministerstvo obrany			
datum převzetí oznámení	číslo jednací stanoviska	datum doručení stan.	za dotčený orgán vyřídil
6. 8. 2018	103806/2018-1150-OÚ Z-PHA	5. 9. 2018	Ing. Topková

„... Dotčený orgán neshledal rozpor mezi návrhem funkčního využití ploch a zájmy MO na zajišťování obrany a bezpečnosti státu a nemá k řešené ÚPD, ... připomínky.“

Ministerstvo průmyslu a obchodu			
datum převzetí oznámení	číslo jednací stanoviska	datum doručení stan.	za dotčený orgán vyřídil
6. 8. 2018	MPO 58801/2018	30. 8. 2018	RNDr. Zdeněk Tomáš

„S návrhem změny č. 1 ÚP Mladotice souhlasíme bez připomínek.“

Ministerstvo životního prostředí, odbor výkonu státní správy III.			
datum převzetí oznámení	číslo jednací stanoviska	datum doručení stan.	za dotčený orgán vyřídil
6. 8. 2018	---	---	---

bez odpovědi

Obvodní báňský úřad pro území krajů Plzeňského a Jihočeského			
datum převzetí oznámení	číslo jednací stanoviska	datum doručení stan.	za dotčený orgán vyřídil
6. 8. 2018	SBS 24837/2018OBÚ-06-1	5. 9. 2018	Ing. Miletínský

„...nesouhlasné stanovisko...“

...plocha označená v návrhu změny ÚP jako P8, je navrhována jako zastavitelná plocha s funkčním využitím „plochy bydlení – venkovské (BV)“. V tomto území je evidováno chráněné ložiskové území číslo Chrášťovice, ID 02080001 stanovené pro ochranu výhradního ložiska stavebního kamene do kterého tato plocha zasahuje.

Vyhodnocení stanoviska:

Plocha P8 zasahuje do CHLÚ jen zčásti. Vzhledem k tomu, že dotčený orgán ani po opakovaných jednáních své stanovisko nezměnil (nezmínil), bude změna upravena tak, aby do CHLÚ Chrášťovice nezasahovala plocha P8 s funkčním využitím plochy pro bydlení – venkovské (BV); změna v CHLÚ neproběhne.

Státní pozemkový úřad, KPÚ pro Plzeňský kraj			
datum převzetí oznámení	číslo jednací stanoviska	datum doručení stan.	za dotčený orgán vyřídil
6. 8. 2018	---	---	---

bez odpovědi

Státní úřad pro jadernou bezpečnost, RC Plzeň			
datum převzetí oznámení	číslo jednací stanoviska	datum doručení stan.	za dotčený orgán vyřídil
6. 8. 2018	---	---	---

bez odpovědi

III. Připomínky sousedních obcí

Město Kralovice			
datum převzetí oznámení	číslo jednací příp.	datum doručení příp.	za město vyřídil
6. 8. 2018	---	---	---

bez odpovědi

Město Manětín			
datum převzetí oznámení	číslo jednací příp.	datum doručení příp.	za město vyřídil
6. 8. 2018	---	---	---

bez odpovědi

Město Plasy			
datum převzetí oznámení	číslo jednací příp.	datum doručení příp.	za město vyřídil
6. 8. 2018	---	---	---

bez odpovědi

Obec Pláně			
datum převzetí oznámení	číslo jednací příp.	datum doručení příp.	za obec vyřídil
6. 8. 2018	---	---	---

bez odpovědi

Obec Potvorov			
datum převzetí oznámení	číslo jednací příp.	datum doručení příp.	za obec vyřídil
6. 8. 2018	---	---	---

bez odpovědi

Obec Štichovice			
datum převzetí oznámení	číslo jednací příp.	datum doručení příp.	za obec vyřídil
6. 8. 2018	---	---	---

bez odpovědi

Obec Žihle			
datum převzetí oznámení	číslo jednací příp.	datum doručení příp.	za obec vyřídil
6. 8. 2018	---	---	---

*bez odpovědi***IV. námítky**

J. Zimmerhagl			
			datum doručení příp.
			10. 9. 2018

J. Zimmerhagl p.p.č. 131 k.ú. Strážišťe u Mladotic

Dopisem ze dne 15. 2. 2018 jsem podal žádost o změnu územního plánu týkající se mé parcely č. 131 v k. ú. Strážišťe. Tato má žádost nebyla zahrnuta do Změny č. 1 ÚP Mladotic.

Žádost nebyla citována v textové části změny ÚP a nebylo ani odůvodněno proč žádosti v rámci změny ÚP nebylo vyhověno. Není ani zřejmé, proč se mou žádostí nikdo nezabýval a nebylo jí vyhověno, ačkoliv ve Změně č.1 ÚP jsou navrženy nové rekreační plochy jiných vlastníků a také rozšíření zástavbového a zastavěného území rekreačních ploch jiných vlastníků. Žádám o řádné vypořádání s touto mou žádostí a její zanesení do Změny č.1 ÚP pro obec Mladotic.

Zároveň žádám, aby byly řádně vypořádány všechny žádosti jiných vlastníků, kterým Změnou č. 1 ÚP bylo vyhověno, aby bylo zaručeno rovné postavení všech žadatelů o změnu ÚP, které ve stávající situaci evidentně není.

Rozhodnutí o námitce:

Námitka je bezpředmětná.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel námítky si stěžuje na oblast veřejné správy, která nespadá do pořizovatelské činnosti spojené s pořizováním Změny č. 1 ÚP Mladotice, ale s posouzením podaného podnětu na obecní úřad (nebo na úřad územního plánování) a jeho případným zahrnutím či nezahrnutím do obsahu změny územního plánu. Vzhledem k tomu, že tento podnět nebyl součástí obsahu změny, je námitka z pohledu pořizovatelské činnosti vyhodnocena jako bezpředmětná.

V. Připomínky

I. Zimmerhagl			
			datum doručení přip.
			10. 9. 2018

1. „Nejsou zveřejněny texty žádostí požadovaných změn ÚP... Žádám, aby byly řádně zveřejněny a doplněny doslovné citace textů žádostí a návrhů na změny ÚP Mladotice tak, jak je tomu v hlavním územním plánu pro tuto obec.“

Vyhodnocení připomínky:

Připomínce se nevyhovuje.

Texty „žádostí“ nejsou součástí povinného obsahu projednávané změny. O rozsahu změny rozhoduje zastupitelstvo obce, pořizovatel a zpracovatel obdrží schválený obsah, kterým jsou vázáni.

2. „V textové části změny ÚP je uvedeno, cit.:“...a také byla upravena hranice zastavěného území u dvou rekreačních areálů v údolí řeky Střela.“

- Absentuje identifikace těchto dvou areálů v textové části.
- Není identifikace v mapové části Změny č. 1 ÚP.
- Chybí žádosti, na základě kterých má proběhnout rozšíření těchto rekreačních areálů.
- Nejsou uvedena odůvodnění těchto změn zastavěných území uvedených areálů, včetně záborů, vyjádření nadřízených orgánů a přesné vymezení změn oproti stávajícímu stavu. Pouhé konstatování, že se tak stalo, není odůvodněním.“

Vyhodnocení připomínky:

Připomínce se vyhovuje.

V návrhu byla aktualizována hranice zastavěného území (povinnost dle stavebního zákona).

V případě stávajících rekreačních areálů v údolí vodního toku Střela, byla jejich hranice aktualizována jako obálka kolem stávajících rekreačních staveb.

V této části řešení změny bude do návrhu zapracována původní úprava (obsažená v platném územním plánu), tzn. zastavěné území bude ponecháno v rozsahu samotných staveb. Tím je

zajištěn požadavek podatele připomínky, nikomu není umožněn územní rozvoj nad stávající hranici zastavěného území, která odpovídá rozsahu staveb uvedených v katastru nemovitostí. V údolí Střely se nepředpokládá rozvoj území, protože dle nadřazené územně plánovací dokumentace – Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje – je údolí zahrnuto do územní rezervy pro případné řešení území k vybudování vodní nádrže.

3. „Ve výkresové části Změny č.1 ÚP Mladotice je zřejmé, že došlo k nárůstu zastavěných a zastavitelných ploch pro individuální rekreaci v údolí Střely. Opět tyto plochy přibýly pouze ve výkresové části, bez zveřejnění žádostí k jednotlivým plochám, bez jejich identifikace v mapové i textové části, bez řádného vypořádání a odůvodnění.“

Vyhodnocení připomínky:

V návrhu Změny č. 1 ÚP Mladotice nejsou vymezovány nové (zastavitelné plochy) pro rekreační výstavbu. Pouze byla provedena aktualizace zastavěného území na základě existence nového mapového podkladu - katastrální mapy (v území proběhly komplexní pozemkové úpravy). Tím byly odstraněny drobné nepřesnosti. Vymezení zastavěného území bylo provedeno v souladu se stavebním zákonem a bylo doplněno několik dříve nevymezených, v katastru nemovitostí ale vedených, rekreačních staveb. V případě stávajících rekreačních areálů v údolí vodního toku Střela zůstane hranice zastavěného území shodná s vymezením v současně platném územním plánu.

4. „Pokud filtrem žádostí zařazených do Změny č.1 ÚP Mladotice mělo být usnesení z 20. veřejného zasedání obce Mladotice ze dne 14.5. 2018, pak byly odsouhlaseny pouze žádosti na rozvoj ploch pro bydlení v k.ú. Chrášťovice. Nikoliv žádosti na rozvoj rekreačních ploch a zastavitelných území pro rekreaci na území obce. Není tedy zřejmé, jak se do Změny č.1 ÚP tyto žádosti a související navržené změny dostaly.

Jestliže usnesením z 20. veřejného zasedání Zastupitelstva obce pro změnu nebyly schváleny žádné žádosti týkajících se rekreačních ploch, není vůbec zřejmé, proč některé požadavky do Změny č.1 ÚP Mladotice byly bez zveřejnění žádostí a bez odůvodnění zahrnuty a řeší se zcela mimo oficiální textovou část této změny ÚP Mladotice, pouze změnou a doplněním zákresů v mapové části. Tím vzniká nesoulad mezi mapovou a textovou částí Změny č.1 ÚP. Žádné žádosti týkající se rekreačních ploch, včetně mé žádosti ze dne 15.2. 2018, nebyly odsouhlaseny usnesením z 20. zasedání a a přesto některé do Změny č.1 ÚP zaneseny byly.

Nebylo ani provedeno zdůvodnění, proč právě mé žádosti nebylo vyhověno a do dnešního dne jsem ani neobdržel oficiální stanovisko MÚ Mladotice k této mé žádosti. Předpokládám, že jako vlastník, mám v rámci změny územního plánu stejná práva jako jiní vlastníci, jejichž žádostem bylo prokazatelně vyhověno, ačkoliv "mimo" oficiální odůvodnění a textovou část Změny č.1 ÚP Mladotice. Není ani z žádného dokumentu zřejmé, kdo případně další žádosti podával a jak s nimi bylo naloženo.

Další skutečností, se kterou je nutné se vypořádat a zdůvodnit je to, že rozvoj rekreačních ploch má být realizován ve Změně č.1 ÚP bez schválení zastupitelstvem obce Mladotice.“

Vyhodnocení připomínky:

V návrhu Změny č. 1 ÚP Mladotice nejsou vymezovány nové (zastavitelné plochy) pro rekreační výstavbu. Pouze byla provedena aktualizace zastavěného území na základě existence nového mapového podkladu - katastrální mapy (v území proběhly komplexní pozemkové úpravy). Tím byly odstraněny drobné nepřesnosti. Vymezení zastavěného území bylo provedeno v souladu se stavebním zákonem a bylo doplněno několik dříve nevymezených, v katastru nemovitostí vedených, rekreačních staveb, na které upozorňuje podavatel námítky.

V návrhu byla též vymezena nová hranice zastavěného území u rekreačních areálů v údolí vodního toku Střela, jako obálka kolem stávajících rekreačních staveb. V této části řešení změny bude do návrhu zapracována původní úprava (obsažená v platném územním plánu), tzn.

zastavěné území bude ponecháno v rozsahu samotných staveb. Tím je zajištěn požadavek podavatele námítky, nikomu není umožněn územní rozvoj nad stávající hranici zastavěného území, která odpovídá rozsahu staveb uvedených v katastru nemovitostí.

O rozsahu změny rozhoduje zastupitelstvo obce, pořizovatel a zpracovatel obdrží schválený obsah, kterým jsou vázáni.

5. „V mapových podkladech Změny č.1 ÚP Mladotice nejsou zakresleny pouze a jen změny, ale zároveň stávající stav, který byl již zanesen do platného hlavního ÚP obce Mladotice. To z mapové části Změny č.1 ÚP tvoří zcela nepřehledný dokument v kterém splývá stávající stav se změnou a není jasně identifikovatelné a dohledatelné co je obsahem Změny č.1 ÚP pro obec Mladotice. Patrné je to zejména u rekreačních ploch, kdy ve změně jsou plochy jak původní, tak plochy zcela nové a plochy se změnami. To tvoří Změnu č.1 absolutně nepřehlednou a neidentifikovatelnou, což pravděpodobně bylo záměrem pořizovatele.

Textová a výkresová část územního plánu musí být v prokazatelném souladu, což u Změny č.1 ÚP obce Mladotice není.

Žádám, aby byly vytvořeny řádné nové mapové podklady ve kterých bude jasně a prokazatelně zanesena pouze prováděná Změna č.1 ÚP, nikoliv smíšený stav hlavního územního plánu a Změny č.1. A to proto, aby Změna č.1 ÚP Mladotice byla podle těchto mapových podkladů jednoznačně identifikovatelná.

Vyhodnocení připomínky:

V připomínce jsou uvedeny nepřesné a zavádějící informace. Ve výkresu základního členění jsou uvedeny jevy, které naopak usnadňují pochopení rozsahu navrhovaných změn (např. hranice původního a aktualizovaného zastavěného území). V legendě jsou všechny jevy jasně a zřetelně odlišeny.

Podatel připomínky uvádí údajný nesoulad mezi textovou a výkresovou částí změny. Zpracovatel si však nesouladu není vědom, a protože nebyly uvedeny konkrétní příklady, nelze ani argumentovat.

6. „Z uvedených skutečností v předešlých bodech je též zřejmé, že dnes není jisté a ani dohledatelné, kolik skutečných změn ÚP reálně obsahuje území celé obce, aniž by tyto změny byly řádně odůvodněny a projednány v textové části. Z legislativy je zřejmé, že jakákoliv změna v ÚP musí být řádně zdůvodněna a projednána.

Není zřejmé, jak je zaručen skutečný rozsah změn v rámci Změny č.1 ÚP Mladotice oproti schválenému hlavnímu územnímu plánu, pokud mají být změny provedeny pouze v mapové části, bez jejich zdůvodnění a vnesené mezi aktuální situaci.

Žádám též o vyjádření k eventuální platnosti, či neplatnosti takto vnesených a neschválených změn do budoucna a k případnému pozdějšímu možnému zrušení části ÚP provedené touto Změnou č.1 ÚP pro uvedené vady.“

Vyhodnocení připomínky:

V připomínce jsou uvedeny zavádějící informace. Plochy s navrženou změnou využití jsou vyznačeny v příslušném výkresu a uvedeny v textové části. Jedná se právě o ty plochy, které jsou součástí zastupitelstvem obce schváleného obsahu změny. Nad tyto plochy není ve změně řešeno žádné jiné zastavitelné území (území rozvoje).

7. Jestliže Obec Mladotice má zájem a chce rozvíjet rekreaci v dané lokalitě, musí se ve své Změně č.1 ÚP nejprve vypořádat s koncepcí dalšího rozvoje hromadné a individuální rekreace, která je hlavním územním plánem zcela potlačena a zastavena. viz str.1 bod b.2) Koncepce rozvoje řešeného území, odstavec: "Územní rozvoj ploch rekreace... dále str.14, bod e.6) Stanovení podmínek pro rekreaci, str.15 kapitola: Plochy rekreace - rodinná rekreace (RI) a str.16 kapitola: Plochy rekreace - rekreační areály (RH).

Vyhodnocení připomínky:

V připomínce jsou uvedeny zavádějící informace ohledně pohledu obce na rozvoj rekreace v údolí říčky Střela. Koncepce stanovená platným územním plánem pro rekreaci zůstává v platnosti beze změn.

8. „Z uvedených skutečností lze dovodit, že obec Mladotice oficiálně prezentuje, že nemá zájem plochy pro hromadnou a individuální rekreaci rozvíjet, neoficiálně však obec Mladotice mimo řádné zdůvodnění a projednání změn ÚP tyto rekreační plochy rozvíjí a ještě pouze pro některé žadatele a podle veřejnosti neznámého klíče”.

Vyhodnocení připomínky:

V návrhu Změny č. 1 ÚP Mladotice nejsou vymezovány nové (zastavitelné) plochy pro rekreační výstavbu. Byla provedena aktualizace hranice zastavěného území. O této problematice se píše ve vyhodnocení bodu č. 4 připomínky.

9. „Jestliže Obec Mladotice má na svém území tak rozsáhlé rekreační plochy a rekreace je nejen oživením, příjmem ale i zatížením této oblasti, je logické, že musí mít stanoveny parametry a limity pro rozvoj rekreace podchycené územním plánem. Stanovisko, že rozvoj rekreace v dané lokalitě není možný a je oficiálně zcela zastaven a následný nekonceptční a neoficiální rozvoj rekreace je zcela v rozporu se zásadami územního plánování.”

Vyhodnocení připomínky:

Koncepce stanovená platným územním plánem zůstává beze změn v platnosti: územní rozvoj ploch rekreace, a to jak ve formě individuálních rekreačních chat, tak i veřejných rekreačních areálů, není navržen. Úroveň současného rekreačního využívání údolí vodního toku Střela i dalších lokalit v lesním prostředí nebude navyšována. V údolí Střely se nepředpokládá rozvoj území, protože dle nadřazené územně plánovací dokumentace – Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje – je údolí zahrnuto do územní rezervy pro případné řešení území k vybudování vodní nádrže.

V návrhu Změny č. 1 ÚP Mladotice tedy nejsou vymezovány nové (zastavitelné) plochy pro rekreační výstavbu. Byla pouze provedena aktualizace hranice zastavěného území. O této problematice se píše ve vyhodnocení k bodu č. 4 připomínky.

Zpracoval: Bc. J. Trtík

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

Zastavitelné plochy jsou Změnou č. ÚP Mladotice vymezeny v sídle Chrášťovice:

- Z11 Úprava rozsahu a členění zastavitelné plochy Z11 vymezené územním plánem (únor 2015). Obytná zástavba by měla být realizována blíže stávající místní komunikace. Tím dojde ke snížení celkové rozlohy zastavitelné plochy (oproti vydanému ÚP) o cca 0,5192 ha.
- Z19 Zastavitelná plocha pro výstavbu rodinného domu o ploše cca 0,2497 ha. Tento nárůst je kompenzován jednak úbytkem zastavitelné plochy v zastavitelné ploše Z11, jednak realizací stavby rodinného domu (původně součást zastavitelné plochy Z12 o ploše 0,2720 ha).
- Z20 Zastavitelná plocha pro výstavbu rodinného domu o ploše cca 0,1726 ha. Plocha Z20 bude mít charakter sídelní zeleně - bez možnosti výstavby rodinného domu.

Celková plocha vymezených zastavitelných ploch se tedy návrhem koncepce Změny č. 1 ÚP Mladotice nezvyšuje, naopak dochází k jejímu snížení.

Pozn.: Změna č. 1 územního plánu Mladotice dále vymezuje koridor pro stavbu VTL plynovodu (bez požadavku na vymezení zastavitelných ploch) a v sídle Chrášťovice dvě plochy přestaveb (P8, P9), kde je navržena změna funkčního využití v zastavěném území.

7) Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území

Územním plánem nejsou navrhována žádná opatření a záměry vyžadující posuzování vlivů na životní prostředí dle zákona č. 93/2004 Sb., v platném znění (stanovisko Krajského úřadu Plzeňského kraje, odbor životního prostředí č. j.: PK-ŽP/2838/18 ze dne 7. 3. 2018).

8) Vyhodnocení řešení územního plánu podle výsledků veřejného projednání dle §53 odst. 1) zákona č. 183/2006 sb., v platném znění

Vyhodnocení výsledků veřejného projednání - vyhodnocení námitek

V rámci veřejného projednání návrhu Změny byla podána 1 námitka (viz. výše).

Vyhodnocení výsledků veřejného projednání - vyhodnocení připomínek

V rámci veřejného projednání návrhu Změny byla podána 1 připomínka, jejíž vyhodnocení pořizovatel rozložil do několika částí (viz. výše).

Provedení úprav návrhu územního plánu v souladu se stanovisky dotčených orgánů a vyhodnocením námitek a připomínek

- Bude provedena úprava (textové části) dokumentace dle dohody s ochranou ZPF
- Budou zapracovány změny vyplývající z KPÚ v k.ú. Strážičtě (plocha opatření K9 a vymezení vybraných místních účelových komunikací)
- Bude doplněna informace (textová část) o nabytí účinnosti 4. aktualizace ZÚR PK
- Bude vyňata ta část plochy P8, která zasahuje do CHLÚ Chrášťovice.
- Vymezení zastavěného území napadené připomínkou bude stejné jako v ÚP