

# Návrh změny č. 5 územního plánu ŠTĚNOVICE

## ODŮVODNĚNÍ pro veřejné projednání

TEXTOVÁ ČÁST

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI	
Označení správního orgánu, který změnu územního plánu vydal:	Zastupitelstvo obce Štěnovice, pod č. usn. ... ze dne ...
Datum nabytí účinnosti změny územního plánu:	...
Jméno a příjmení, funkce a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele:	
Jan Polívka, starosta obce Štěnovice	Ing. arch. Radek Boček, osoba zajišťující splnění kvalifikačních požadavků dle ust. § 24 stavebního zákona
<i>Podpis a otisk úředního razítka:</i>	<i>Podpis a otisk úředního razítka:</i>

Zpracovatel:

**Atelier M.A.A.T., s. r. o.**

IČO: 281 45 968

Zodpovědný projektant:

Ing. arch. Martin Jirovský, Ph.D., MBA, DiS.

Projektant:

Zuzana Iterská

**Leden 2023**

## Obsah

1.	Postup při pořízení změny územního plánu .....	3
2.	Soulad s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem .....	3
3.	Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území.....	4
4.	Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů .....	4
5.	Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.....	7
6.	Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí.....	7
7.	Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 .....	7
8.	Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly.....	8
9.	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení vč. vybrané varianty .....	8
10.	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch .....	8
11.	Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území .....	8
12.	Vyhodnocení splnění požadavku zadání.....	9
13.	Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení .....	9
14.	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení NA zemědělský půdní fond (ZPF) a pozemky určené k plnění funkce lesa.....	9
15.	Rozhodnutí o námitkách včetně samostatného odůvodnění .....	9
16.	Vyhodnocení připomínek.....	10
17.	Údaje o počtu listů odůvodnění změny územního plánu a počtu výkresů grafické části .....	11

## 1. Postup při pořízení změny územního plánu

*Bude doplněno pořizovatelem.*

## 2. Soulad s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

### 2.1. Soulad s politikou územního rozvoje (PÚR)

Politika územního rozvoje ČR (dále jen „PÚR“), schválená usnesením vlády ČR č. 929 ze dne 20. 7. 2009, ve znění Aktualizace č. 1 (schválená 15. 4. 2015), Aktualizace č. 2 a Aktualizace č. 3 (závazné od 1. 10. 2019), Aktualizace č. 5 (závazné od 11. 9. 2020) a Aktualizace č. 4 (závazné od 1. 9. 2021), obsahuje republikové priority územního plánování, stanovené k dosažení vyváženého vztahu územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území. Tyto republikové priority územního plánování jsou určeny ke konkretizaci obecně formulovaných cílů a úkolů územního plánování a požadavků na udržitelný rozvoj v územně plánovací činnosti obcí, kterou jsou stanovovány podmínky pro změny v konkrétním území.

Předmětem změny č. 5 je dílčí úprava, která není v rozporu s republikovými prioritami Politiky územního rozvoje ČR.

### 2.2. Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Platnou územně plánovací dokumentací kraje jsou Zásady územního rozvoje Plzeňského kraje (ZÚR PK) účinné od 17. 10. 2008, ve znění Aktualizace č. 1, 2 a 4 (dále jen „aZÚR“), s účinností od 24. 1. 2019.

Předmětem změny č. 5 je dílčí úprava, která není v rozporu s prioritami územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území.

Řešené území je součástí **OB5 – Rozvojová oblast Plzeň**. Stanovené úkoly jsou naplněny již v platném ÚP, úpravy v rámci změny č. 5 nejsou v rozporu.

### 3. Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území

#### 3.1. Vyhodnocení souladu s cíli územního plánování

	Cíle územního plánování stanovené v § 18 stavebního zákona	Vyhodnocení souladu s ohledem na řešení změny ÚP
(1)	Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.	Změna ÚP se snaží lépe pracovat s potenciálem výrobních ploch a také využít částečné vnitřní rezervy již nevyužitých ploch po těžbě
(2)	Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.	Je řešeno v rámci podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, již v platném ÚP.
(3)	Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů.	Není záležitostí projektanta.
(4)	Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.	Jsou stanoveny výškové limity staveb, dále je držena odstupová vzdálenost díky plochám lemující zeleně. Hospodárně se využívá potenciál vnitřní rezervy po bývalé těžbě.
(5)	V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umísťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra. Uvedené stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně	Není předmětem změny.

	<b>Cíle územního plánování stanovené v § 18 stavebního zákona</b>	Vyhodnocení souladu s ohledem na řešení změny ÚP
	souvisejí včetně oplocení, lze v nezastavěném území umísťovat v případech, pokud je územně plánovací dokumentace výslovně nevylučuje.	
(6)	Na nezastavitelných pozemcích lze výjimečně umístit technickou infrastrukturu způsobem, který neznemožní jejich dosavadní užívání.	Je řešeno již v platném ÚP.

### 3.2. Vyhodnocení souladu s úkoly územního plánování

	<b>Úkoly územního plánování stanovené v § 19 stavebního zákona</b>	Vyhodnocení souladu s ohledem na řešení změny ÚP
a)	zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty,	Hodnoty nejsou změnou dotčeny.
b)	stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území,	Změna dotváří potenciál výrobní plochy a umožňuje funkční transformaci nevyužitých území v jádrové části sídla.
c)	prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání,	S ohledem na to, že stávající výrobní plochy jsou efektivně využity a mají potenciál rozvoje, je snaha hledat vnitřní rezervy pozemku a umožnit, při zachování clonící zeleně, navýšení kapacit výroby.
d)	stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb,	Jsou stanoveny výškové limity.
e)	stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území,	
f)	stanovovat pořadí provádění změn v území (etapizaci),	Není předmětem řešení změny
g)	vytvářet v území podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to přírodě blízkým způsobem,	Je řešeno již v koncepci platného ÚP.
h)	vytvářet v území podmínky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn,	Je řešeno již v koncepci platného ÚP.

	<b>Úkoly územního plánování</b> stanovené v § 19 stavebního zákona	Vyhodnocení souladu s ohledem na řešení změny ÚP
i)	stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení,	Tyto podmínky jsou stanoveny už v platném ÚP.
j)	prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území,	Není předmětem řešení změny
k)	vytvářet v území podmínky pro zajištění civilní ochrany,	Není předmětem řešení změny
l)	určovat nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území,	Není předmětem řešení změny
m)	vytvářet podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území a navrhnout kompenzační opatření, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak,	Není předmětem řešení změny.
n)	regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních zdrojů,	Není předmětem řešení změny
o)	uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.	Hrají zde ohledy okolní zástavby, hygienických limitů a dopravního zatížení.

#### **4. Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů**

Změna č. 5 ÚP Štěnovice je pořizována úředníkem splňujícím kvalifikační předpoklady pro územně plánovací činnost a zpracován osobou oprávněnou k vybrané činnosti ve výstavbě. Zveřejňování písemností v celém procesu probíhalo v souladu s ustanovením § 20 stavebního zákona.

Závěrem se nechá konstatovat, že kompletní dokumentace změny č. 5 ÚP Štěnovice je zpracována podle požadavků stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek 500/2006 Sb. a 501/2006 Sb.

## 5. Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

### 5.1. Přezkoumání souladu s požadavky zvláštních právních předpisů

*Bude doplněno po veřejném projednání.*

### 5.2. Přezkoumání se stanovisky dotčených orgánů

*Bude doplněno po veřejném projednání.*

## 6. Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí

Na základě stanoviska Krajského úřadu Plzeňského kraje, č.j. **PK-ŽP/6052/22** ze dne 7.4.2022 se **nepožaduje** zpracování vyhodnocení vlivů změny č. 5 územního plánu Štěnovice na životní prostředí.

Na základě stanoviska Krajského úřadu Plzeňského kraje, č.j. **PK-ŽP/6052/22** ze dne 7.4.2022 se **nepožaduje** zpracování vyhodnocení vlivů změny č. 5 územního plánu Štěnovice na evropsky významné lokality a ptačí oblasti soustavy NATURA 2000.

## 7. Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5

Vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území nebylo zpracováno a z tohoto důvodu nebylo uplatněno stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona.

## 8. Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly

Nebylo uplatněno stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona.

## 9. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení vč. vybrané varianty

V následující tabulce je uvedena měněná lokalita s jejím stručným odůvodněním:

Lokalita změny	Popis	Odůvodnění
<b>Lokalita Z5/1</b> – k. ú. Štěnovice, parc. č. část 884/173 a 831/29	Vymezení návrhové plochy výroby a skladování V1 (2 174 m <sup>2</sup> ; zastavitelná plocha Z35) místo původní plochy zeleně soukromé ZS.	Uvedené změny souvisí s efektivnějším využitím výrobní plochy. Pro tu jsou stanoveny podmínky dalšího zahuštění, s výškovými limity (s ohledem na stávající plochy bydlení) a také pro plochu funkční konverze byly objemové limity navýšeny, při dodržení výškových limitů. Byly umožněny vyšší zábory se zachováním pásu lemující zeleně, která se i tak jeví jako dostatečná.
<b>Lokalita Z5/2</b> – k. ú. Štěnovice, parc. č. st. 875/14, st. 884/204, st. 884/123, st. 884/150, st. 884/133, 875/3, 875/4, 875/5, část 875/7, 884/66, 875/2, 872/71, 884/173 a 831/15	Změna u stávající funkční plochy výroby a skladování z kódu „V“ na kód se specifickým indexem „V1“.	Toto řešení je lepší, než vymezovat další plochy v zastavitelném území, neboť dokáže pracovat dostatečně se stávající kapacitní dopravní sítí a využívá potenciálu vnitřních rezerv původního lomu.
<b>Lokalita Z5/3</b> – k. ú. Štěnovice, parc. č. část 831/15, 884/66 a 831/29	Změna u stávající funkční plochy výroby a skladování z kódu „V“ na kód se specifickým indexem „V1“.	

## 10. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Nejsou vymezovány nové zastavitelné plochy pro bydlení.



## **11. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území**

Řešená lokalita v rámci změny č. 5 nemá vliv na širší vztahy v území.

## **12. Vyhodnocení splnění požadavku zadání**

Návrh změny č. 5 ÚP Štěnovice je zpracován v souladu s návrhem obsahu změny č. 5 dle ust. § 55a stavebního zákona, který byl schválen zastupitelstvem obce Štěnovice dne 24.5.2022. Oproti pokynům pořizovatele byla zpřísněna podmínka výškové regulace u průčelně se uplatňujících fasád (fasád tvořících druhou stranu ulice s obytnou zástavbou). Už na konzultacích zpracovatele byl zdůrazněn požadavek, že nikdo z trvale bydlících obyvatel asi nebude nadšen tím, dívat se do 16 metrů vysoké zdi. Tedy, nutnost zde výškově gradovat a odskočit zástavbu je kompozičně a prostorově žádoucí.

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

Změna č. 5 ÚP Štěnovice neřeší takové záležitosti.

## **14. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond (ZPF) a pozemky určené k plnění funkce lesa (PUPFL)**

Změna č. 4 nevymezuje žádné zábery zemědělského půdního fondu.

## **15. Rozhodnutí o námitkách včetně samostatného odůvodnění**

*Bude doplněno.*

## **16. Vyhodnocení připomínek**

*Bude doplněno.*

## **17. Údaje o počtu listů odůvodnění změny územního plánu a počtu výkresů grafické části**

Textová část odůvodnění změny č. 5 ÚP Štěnovice obsahuje 11 stran formátu A4.

Textová část přílohy odůvodnění změny č. 5 ÚP Štěnovice – Srovnávací text obsahuje 48 stran formátu A4.

Grafická část odůvodnění změny č. 5 ÚP Štěnovice obsahuje 2 výkresy:

<b>O1</b>	<b>KOORDINAČNÍ VÝKRES</b>	<b>1 : 5 000</b>
<b>O2</b>	<b>VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ</b>	<b>1 : 20 000</b>

Grafická část odůvodnění, skládající se z výše uvedených výkresů, je nedílnou součástí odůvodnění tohoto opatření obecné povahy.