

ZMĚNA Č. 3

ÚP ROŽMITÁL POD TŘEMŠÍNEM

TEXTOVÁ ČÁST

Datum: duben 2020

Paré číslo: **1**

Správní orgán

Město Rožmitál pod Třemšínem
Náměstí č.p. 8
262 42 Rožmitál pod Třemšínem
IČO 002 43 221
o vydání rozhodlo zastupitelstvo města
dne
nabytí účinnosti dne

starosta obce: ing. Josef Vondrášek.....otisk úředního razítka

Pořizovatel

Městský úřad Rožmitál pod Třemšínem
odbor výstavby a životního prostředí
Náměstí č.p. 8
262 42 Rožmitál pod Třemšínem

oprávněná úřední osoba dle uzavřené
smlouvy s městem: Ing. Miroslav Sládek.....otisk úředního razítka

Zpracovatel

Projektový atelier AD s.r.o.
Husova 4
370 01 České Budějovice
IČ 251 94 771

projektant: Ing. arch. Jaroslav Daněk.....razítko autorizované osoby

OBSAH

VÝROKOVÁ ČÁST ZMĚNY č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU	3
ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU	5
a) postup pořízení a zpracování změny č. 3 územního plánu	5
b) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území	5
c) soulad návrhu změny č. 3 územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem	5
d) soulad návrhu změny č. 3 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	6
e) soulad návrhu změny č. 3 územního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů	6
f) soulad návrhu změny č. 3 územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.....	7
g) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí.....	7
h) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona	7
i) sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly.....	7
j) vyhodnocení splnění požadavků zadání, popřípadě vyhodnocení souladu s body (1-4) uvedenými ve vyhl. 500 v příloze 7 části II. bod b)	7
k) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty	8
l) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.....	11
m) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení	11
n) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa.....	11
o) návrh rozhodnutí o uplatněných námitkách	13
p) vyhodnocení uplatněných připomínek	13

MĚSTO ROŽMITÁL POD TŘEMŠÍNEM

Zastupitelstvo města Rožmitál pod Třemšínem, příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších změn a předpisů (dále též jen „stavební zákon“), za použití § 43 odst. 4 stavebního zákona, § 55 ve spojení s § 54 stavebního zákona, § 171 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, § 13, § 16 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších změn a předpisů (dále též jen „vyhláška 500“)

v y d á v á

Změnu č. 3 Územního plánu Rožmitál pod Třemšínem

(dále též jen „Změna č. 3 ÚP Rožmitál pod Třemšínem“) formou opatření obecné povahy

VÝROKOVÁ ČÁST ZMĚNY Č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU

kteřou se mění Územní plán Rožmitál pod Třemšínem takto:

- V kapitole c), v podkapitole c.2 se do tabulky VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, k.ú. Rožmitál pod Třemšínem vkládá řádek tabulky: „

SO 101	Plocha smíšená obytná - v jihozápadní části města Rožmitál pod Třemšínem, navazuje na zastavěné území. <u>Obsluha území</u> - ze stávající místní komunikace <u>Limity využití území</u> - zohlednit region lidové architektury; zvýšenou hygienickou zátěž hluku.	0,10
--------	---	------

v řádku tabulky pro plochu SO 37 se ruší text: „Součástí lokality je plocha technické infrastruktury – navržená trafostanice T 75.“

k.ú. Hutě pod Třemšínem: „

SO 105	Plocha smíšená obytná – v centrální části sídla Hutě pod Třemšínem. Lokalita navazuje na zastavěné území. <u>Obsluha území</u> – sjezdem ze stávající silnice III. třídy <u>Limity využití území</u> - zohlednit stávající vodovod, telekomunikační kabel, území s archeologickými nálezy, hraničně vodní tok.	0,13
--------	---	------

“

k.ú. Nesvačily pod Třemšínem: „

R 9	Plocha rekreace – severně od sídla Nesvačily, v návaznosti na zastavěné území s rekreační funkcí, v blízkosti hlubokého rybníka. <u>Obsluha území</u> - ze stávající místní komunikace <u>Limity využití území</u> - zohlednit vzdálenost 50m od okraje lesa.	0,05
-----	--	------

OV 8	Plocha občanského vybavení - severně od sídla Nesvačily, v návaznosti na zastavěné území s rekreační funkcí, v blízkosti Hlubokého rybníka. <u>Obsluha území</u> - ze stávající místní komunikace <u>Limity využití území</u> - zohlednit vzdálenost 50m od okraje lesa.	0,46
VP 39	Plocha veřejných prostranství - severně od sídla Nesvačily, v návaznosti na zastavitelnou plochu občanského vybavení, v blízkosti Hlubokého rybníka.	0,20

“;

- V kapitole c), v podkapitole c.3 se do tabulky VYMEZENÍ PLOCH PŘESTAVBY, k.ú. Rožmitál pod Třemšínem vkládá řádek tabulky: „

OV 7	Plocha občanského vybavení - ve střední části města Rožmitál pod Třemšínem. <u>Využití plochy před přestavbou</u> - veřejné prostranství <u>Obsluha území</u> - ze stávající místní komunikace <u>Limity využití území</u> - zohlednit region lidové architektury; stávající kanalizační řad; stávající el. kabelové vedení včetně trafostanice.	0,47
-------------	--	------

“;

- V kapitole d), v podkapitole d.2.2 KONCEPCE ZÁSOBOVÁNÍ EL. ENERGIÍ se vkládá text: „, **SO101**“ , „Lokalita „**OV7**“ - napojení ze stávající trafostanice **TS-T45** „**SO105**“ a „**R9, OV8**“;
- V kapitole d), v podkapitole d.3 KONCEPCE OBČANSKÉHO VYBAVENÍ se vkládá text: „a **OV 7**“ a „Plocha **OV 8** doplňuje rekreační oblast v blízkosti Hlubokého rybníka.“;
- V kapitole e), v podkapitole e.3.1 **PRVKY ÚSES V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ** se do tabulky vkládají řádky tabulky: „

BC 35	lokální biocentrum	Kopaniny	Strýčkovy
BK 36	lokální biokoridor	Svatojakubská cesta	Strýčkovy
BK 37	lokální biokoridor	Hoděmyšlský potok	Rožmitál pod Třemšínem
BC 38	lokální biocentrum	V Požárech	Hutě pod Třemšínem
BK 39	lokální biokoridor	Třemšín - Kouty	Hutě pod Třemšínem

“;

- V kapitole e), v podkapitole e.7 VYMEZENÍ PLOCH PRO REKREACI se vkládá text: „Plocha **R 9** je vymezena v návaznosti na stávající rekreační oblast v blízkosti Hlubokého rybníka.“;
- V kapitole f), v podkapitole f.1 VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ se do tabulky pro **Plochy rekreace** vkládá index: „, **R 9**“; do tabulky pro **Plochy občanského vybavení** se vkládá index: „, **OVa**“ a index **OV 6** se nahrazuje indexem: „**OV 8**“; do čtvrtého řádku Podmíněně přípustného využití se do první věty vkládá text: „a **OV 7**“; text: „a pro **OV 6** bude navíc dle záměru využití lokality zohledněn případný vliv hluku z pozemní komunikace na navržené prostory.“ se nahrazuje textem: „U ploch **OV 6** a **OV 7** situovaných v blízkosti silnice II/119 budou v rámci schvalovacích řízení konkrétních staveb splněny hygienické limity z hlediska hluku z pozemní dopravy.“; v Podmínkách pro plošné využití území se text: „pozemcích p.č. 1022, 1021 (stavební), 165/15, 165/3, 165/4, 165/18, 165/19, 165/21, 165/24, 165/26, 165/22, 165/23 nahrazuje textem: „ploše **OVa**“ a text: „stávající nebo maximálně 80%“ se nahrazuje textem: „bez omezení“ a vkládá se řádek tabulky: „

Zastavěnost na ploše OV 8	maximálně 4 hlavní stavby s možností doplňkových staveb
----------------------------------	---

“

- v tabulce pro **Plochy veřejných prostranství** se číslo indexu: „**38**“ nahrazuje číslem: „**39**“
- v tabulce pro **Plochy smíšené obytné** se vkládají indexy: „, **SOa, SOb, SOc**“ a číslo indexu : „**100**“ se nahrazuje číslem: „**101** a **SO 105**“, do Podmíněně přípustného využití se vkládá řádek tabulky: „

Na navržené ploše **SO 105** je realizace zástavby umožněna pouze za podmínky, že v rámci schvalovacích řízení bude doložen vliv hluku z navazující stávající plochy VS (v případě provozů s hlukovou zátěží).

“

- do Podmínek pro plošné využití území se vkládají řádky tabulky: „

Zastavěnost celková na ploše SOa	bez omezení
Zastavěnost celková na ploše SOb	stávající nebo maximálně 70%

“

- a text: „na pozemcích p.č. 162/4, 2620, 160“ se nahrazuje textem: „ploše **SOc**“

v tabulce pro **Biocentra** se vkládají indexy: „**BC 35, BC 38**“

v tabulce pro **Biokoridor** se vkládají indexy: „**BK 36, BK 37, BK 39**“.

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU

VÝROKOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU S VYZNAČENÍM ZMĚN (SROVNÁVACÍ TEXT) JE SAMOSTATNOU PŘÍLOHOU Č. 1

a) postup pořízení a zpracování změny č. 3 územního plánu

Pořízení změny č. 3 územního plánu Rožmitál pod Třemšínem bylo schváleno zastupitelstvem města dne **19.12.2018 č. usn. 59/12/2018**. Návrh zadání vypracoval MěÚ Rožmitál pod Třemšínem, odbor výstavby a ŽP ve spolupráci s kvalifikovanou osobou pro územně plánovací činnost dle § 55 odst. 2 stavebního zákona. V květnu 2019 bylo upravené Zadání doplněno o 6 dalších žádostí (celkem 13) a **schváleno v Zastupitelstvu města dne 12. 06. 2019 č. usn. 55/06/2019**. Pořizovatel zajistil povinná stanoviska u krajského úřadu – odboru životního prostředí – z nichž vyplynula povinnost zpracování **dokumentace a procesu SEA** (posouzení vlivu záměru na životní prostředí podle z. 100/2001 Sb.). Posouzení vlivu na ŽP se však týkalo pouze dvou **záměrů – č. 3 a č. 12**. Tímto procesem by však byli znevýhodněni ostatní žadatelé, nebyl by tudíž splněn požadavek na zkrácený postup pořizování vyjádřený v usn. ZM 55/06/2019. Pořizovatel **proto vyjmul žádosti** ozn. č. 3 a č. 12 (také žádost č. 9 -paní Škaloudová v dřívějším k.ú. Nepomuk pod Třemšínem, dnes k.ú. Starý Rožmitál) a **postoupil je do změny č. 4. Tímto postupem sice došlo ke zdržení procesu pořizování změny, avšak ve výsledku tento krok znamenal úsporu času, neboť ostatní záměry nebyly dle stanovisek dotčených orgánů (dále jen DO) z pohledu SEA kolizní.**

Pořizovatel vydal POKYNY k úpravě dokumentace dne 16.12.2019, aby mohlo být postoupeno podle nových § 55a - § 55c stavebního zákona (novela č. 225/2017 Sb., účinná od 1.1.2018) k vy dání změny č. 3 ÚP. Po obdržení Návrhu změny č. 3 pořizovatel veřejnou vyhláškou dne 4. února 2020 vyzval k účasti na veřejném projednání, které stanovil na **4. března 2020 od 14:00 hodin**. K tomu uvedl, že námítky, připomínky a stanoviska lze uplatnit do 7 dnů po veřejném projednání, tj. do **11. března 2020**. Na veřejném projednání byl předložen popis možných změn žádaných ploch a byly zodpovězeny všechny dotazy. Ve lhůtě 7 dnů došla 3 stanoviska DO, žádná námítka ani připomínka. Spolu s určeným zastupitelem dne **12. března 2020** byly zpracovány Návrhy rozhodnutí o námítkách a návrhy vyhodnocení připomínek dle § 52 stavebního zákona. Protože stanovisko orgánu ochrany ZPF bylo jen zčásti souhlasné, **muselo dojít k vyjmutí záměrů ploch, které DO neschválil:**

- R 10 – plocha rekreace
- SO 102 – plocha smíšená obytná
- SO 103 – plocha smíšená obytná
- SO 104 – plocha smíšená obytná

Ve lhůtě 30 dnů, tj. dne **15. dubna 2020** pořizovatel obdržel **souhlasné** stanovisko NOÚP. Tudíž NOÚP nic nenamítal úbytku řešených ploch, které budou obsahem změny č. 3 a vyzval k postoupení ZM změnu č. 3 vydat.

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

Přímou vazbu na sousední obce mají pouze prvky ÚSES, které jsou Změnou č. 3 ÚP Rožmitál pod Třemšínem doplněny z důvodu zachování návaznosti. Jedná se o prvky s označením **BC 35, BK 36, BK 37, BC 38, BK 39**.

c) soulad návrhu změny č. 3 územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

VYHODNOCENÍ SOULADU S REPUBLIKOVÝMI PRIORITYMI ÚP DLE POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČR, VE ZNĚNÍ AKTUALIZACE Č. 1 (DÁLE JEN „APÚR“)

Požadavky vyplývající z APÚR byly zpracovány do územního plánu. Změna č. 3 vychází z ÚP a tyto požadavky přebírá.

VYHODNOCENÍ SOULADU S KRAJSKÝMI PRIORITYMI ÚP DLE ZÁSAD ÚZEMNÍHO ROZVOJE (DÁLE JEN „ZÚR“)

Požadavky vyplývající ze ZÚR byly zpracovány do územního plánu. Změna č. 3 ÚP vychází z ÚP a tyto požadavky přebírá.

d) soulad návrhu změny č. 3 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

VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ PODLE § 18 SZ

Změna č. 3 ÚP Rožmitál pod Třemšínem je zpracována v souladu s §18 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon, SZ“). Je vypracována s ohledem na vytváření předpokladů 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, který uspokojuje potřeby současné generace.

Změna č. 3 ÚP Rožmitál pod Třemšínem je v souladu s cíli územního plánování, neboť:

- svým řešením vytváří předpoklady pro výstavbu – změna reaguje na požadavky vymezení ploch smíšených obytných, ploch občanského vybavení a ploch rekreace;
- zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území, neboť nenarušuje stávající koncepce vymezené územním plánem a stanovuje podmínky účelného využívání území s ohledem na komplexní řešení s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území;
- je koncipována se snahou o zachování nezastavěného území a přírodních hodnot území;
- zastavitelné plochy jsou umístěny v přímé vazbě na zastavěné území a přiměřeně rozšiřují velikost a význam sídla a s ohledem na míru využití zastavěného území);
- jsou stanoveny podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, s přihlédnutím na charakter obce, urbanistickou strukturu, přírodní, kulturní a civilizační hodnoty obce.

VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ PODLE § 19 SZ

Změna č. 3 ÚP Rožmitál pod Třemšínem naplňuje úkoly územního plánování, neboť:

- navazuje na celkovou koncepci rozvoje území stanovenou ÚP, včetně urbanistické koncepce, kterou zachovává a rozvíjí s ohledem na okolní krajinu a hodnoty území;
- stanovuje podmínky pro provedení změn v území, s ohledem na stávající charakter a hodnoty území;
- rozsah zastavitelných ploch řeší úměrně velikosti území a kapacitě jeho veřejné infrastruktury;
- vytváří podmínky pro ochranu území před negativními vlivy záměrů v území;
- prověřuje hospodárné vynakládání prostředků na změny v území (navrhované lokality jsou dobře napojitelné na dopravní systém i na technickou infrastrukturu).

e) soulad návrhu změny č. 3 územního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů

Změna č. 3 ÚP Rožmitál pod Třemšínem je zpracována v souladu se zákonem č. 350 ze dne 19. září 2012, kterým se mění zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a některé související zákony o územním plánování a stavebním řádu (stavebního zákona), ve znění pozdějších předpisů a vyhlášek č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území v platném znění.

Změna č. 3 je zpracována v rozsahu měněných částí územního plánu. Textová část výroku změny je provedena obdobně jako novela zákona, tzn., že je uvedeno, jaký výrok se mění a jakým způsobem (doplňuje, nahrazuje, vypouští apod.). V textové části odůvodnění změny jsou odůvodněny pouze měněné části. Samostatnou přílohou odůvodnění je srovnávací text (výroková část územního plánu) s úpravami vyznačenými formou revizí. Pro lepší přehlednost jsou doplňované (podtržené) a rušené (přeškrtnuté) texty odlišeny barevně. Grafická část znázorňuje pouze měněné jevy a je provedena v měřítku vydaného územního plánu. Výkresy jsou zpracované jako výřezy. Výkresy výrokové části jsou zpracovány nad čistým mapovým podkladem. Výkresy odůvodnění jsou zpracovány nad černobílou kopií příslušného výkresu s barevným zakreslením navrhovaných změn. Tímto zpracováním jsou patrné dané souvislosti navrhovaných změn.

Změna č. 3 ÚP Rožmitál pod Třemšínem je pořizována pořizovatelem splňujícím kvalifikační předpoklady pro územně plánovací činnost a zpracována osobou oprávněnou k vybrané činnosti ve výstavbě. Zveřejňování písemností v celém procesu probíhalo v souladu s ustanovením § 20 stavebního zákona a § 25 a § 26 zákona č. 500/2006 Sb., správní řád.

f) soulad návrhu změny č. 3 územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

Změna č. 3 je v souladu s požadavky dotčených orgánů, rozpory řešeny nebyly.

g) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí

Dotčený orgán zpracování VVURÚ ve svém stanovisku nepožadoval.

h) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona

Stanovisko nebylo vydáno, vzhledem k tomu, že dotčený orgán z hlediska zákona o posuzování vlivů na životní prostředí nepožadoval vyhodnocení vlivů na životní prostředí.

i) sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly

Stanovisko nebylo vydáno, vzhledem k tomu, že dotčený orgán z hlediska zákona o posuzování vlivů na životní prostředí nepožadoval vyhodnocení vlivů na životní prostředí.

j) vyhodnocení splnění požadavků zadání, popřípadě vyhodnocení souladu s body (1-4) uvedenými ve vyhl. 500 v příloze 7 části II. bod b)

Obsah zadání změny č. 3 ÚP Rožmitál pod Třemšínem byl schválen usnesením zastupitelstva města Rožmitál pod Třemšínem dne 12. 6. 2019 pod číslem usnesení 55/06/2019. Zastupitelstvo města rozhodlo o pořízení změny č. 3 územního plánu obce Rožmitál pod Třemšínem ve zkráceném postupu podle § 55a až § 55c stavebního zákona.

Změna č. 3 je zpracována v souladu se schváleným Obsahem zadání změny č. 3 a podle požadavků zákona č. 183/2006 Sb., O územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a jeho prováděcích příhlášek v platném znění a respektuje pokyny pořizovatele, včetně vyhodnocení požadavků dotčených orgánů, krajského úřadu a obce. Změna č. 3 ÚP je v souladu s jednotlivými kapitolami obsahu zadání – není v rozporu s APÚR, ZÚR, dodržuje návaznosti z hlediska širších vztahů v území, respektuje požadavky vyplývající z ÚAP, prověřuje požadavky na rozvoj území a s ním spojený rozvoj veřejné infrastruktury, chrání existující hodnoty území a respektuje požadavky zvláštních právních předpisů. V obsahu zadání nebylo požadováno variantní řešení změny.

Řešení vychází zejména z aktuálního stavu a podmínek v řešeném území a z požadavků na rozvoj obce. Oproti Obsahu zadání **nejsou do návrhu změny zahrnuty následující žádosti:**

3) – žádost nebyla do změny č. 3 zařazena na základě nesouhlasného stanoviska orgánu ochrany přírody, neboť se nachází v evropsky významné lokalitě – jedná se o prioritní typ evropského stanoviště

9) – žádost nebyla zařazena do změny č. 3 a bude řešena samostatnou změnou č. 4 ÚP Rožmitál pod Třemšínem

11B) - žádosti nebylo vyhověno. Jedná o plochy smíšené obytné – stav, na kterých je v celém správním území (dle stanovených regulativů) umožněno celkové zastavění “stávající nebo maximálně 35%“. Toto území se neliší od ostatních ploch SO využívaných pro individuální bydlení a z toho důvodu bylo navýšení procenta zastavění na dvojnásobek posouzeno jako neopodstatněné. Na pozemcích p.č. 265/4 a 266/2 se v současné době nenachází žádné stavby a za předpokladu celkové výměry 1464m² je možno zastavět cca 512m², což se jeví jako dostatečné.

12) - žádost nebyla do změny č. 3 zařazena na základě nesouhlasného stanoviska orgánu ochrany přírody, neboť se nachází v evropsky významné lokalitě – jedná se o prioritní typ evropského stanoviště.

Na základě Koordinovaného stanoviska KÚ SČK k veřejnému projednání návrhu, kde orgánu ochrany zemědělského půdního fondu vydal **nesouhlasné stanovisko**, byly **vypuštěny následující žádosti:**

1), 5), 7) – z hlediska ochrany ZPF nelze udělit souhlas k vymezení nových zastavitelných ploch, dokud nebudou vyčerpány/redukovány stávající zastavitelné plochy pro daný účel.

10) – umístění lokality bylo vyhodnoceno jako nekonceptní a v rozporu se zásadami plošné ochrany ZPF – narušuje organizaci ZPF, tj. obhospodařování okolní zemědělské půdy.

k) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty

Navrhovaná změna č. 3 ÚP Rožmitál pod Třemšínem nemění koncepci vydaného územního plánu, pouze upřesňuje a doplňuje již dříve navržené řešení. Navrhované řešení vychází z Obsahu zadání změny č. 3.

Snaha vyčlenit další pozemky pro bydlení vyplývá ze zájmu o bydlení v kvalitním prostředí. Dále je změnou č. 3 řešena snaha o zlepšení aktivit v oblasti rekreace a občanského vybavení. Zastavitelné plochy jsou situovány převážně po obvodě jednotlivých sídel a v návaznosti na zastavěné území. Změna ÚP respektuje veškeré hodnoty v území.

POŽADAVKY ŘEŠENÉ ZMĚNOU Č. 3

Označení žádosti	Označení způsobu využití	Charakteristika
1		Bylo vypuštěno po veřejném projednání
2	OV 8	Zastavitelná plocha občanského vybavení – v k.ú. Nesvačily pod Třemšínem.
	R 9	Zastavitelná plocha rekreace – v k.ú. Nesvačily pod Třemšínem.
	VP 39	Zastavitelná plocha veřejných prostranství – v k.ú. Nesvačily pod Třemšínem.
	SN	Stávající plocha smíšená nezastavěného území – v k.ú. Nesvačily pod Třemšínem.
3		Nebylo zařazeno do změny č. 3
4	SO 101	Zastavitelná plocha smíšená obytná – v k.ú. Rožmitál pod Třemšínem.
	Z	Stávající plocha zemědělská – v k.ú. Rožmitál pod Třemšínem.
5		Bylo vypuštěno po veřejném projednání
6	SO 105	Zastavitelná plocha smíšená obytná – v k.ú. Hutě pod Třemšínem.
7		Bylo vypuštěno po veřejném projednání
8	OV 7	Přestavbová plocha občanského vybavení – Rožmitál pod Třemšínem.
9		Nebylo zařazeno do změny č. 3
10		Bylo vypuštěno po veřejném projednání
11A	SOB	Úprava podmínek pro plošné využití území – v k.ú. Rožmitál pod Třemšínem.
11B		Nebylo zařazeno do změny č. 3
11C	SOa	Úprava podmínek pro plošné využití území – v k.ú. Rožmitál pod Třemšínem.
	OVa	Úprava podmínek pro plošné využití území – v k.ú. Rožmitál pod Třemšínem.
12		Nebylo zařazeno do změny č. 3
13	SOc	Úprava podmínek pro plošné využití území – v k.ú. Rožmitál pod Třemšínem.
		ÚSES – zajištění návaznosti doplněním prvků BC 35, BK 36, BK 37, BC 38, BK 39 a úprava trasy prvku BK 20.
		Zrušení podmínky zpracování územní studie části plochy VP 10 (nyní z části i plocha SO 101).
		Úprava hranice městské památkové zóny.
		Úprava (přeložení) části veřejně prospěšné stavby - trasy navrženého el. kabelu VN 22 kV, včetně trafostanice.

ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Změnou č. 3 se zastavěné území nemění.

ODŮVODNĚNÍ OCHRANY HODNOT

Změna č. 3 respektuje veškeré hodnoty stanovené územním plánem.

ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešené území je dáno velikostí jednotlivých lokalit řešených Změnou č. 3 ÚP Rožmitál pod Třemšínem.

ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY

Tabulka vymezení zastavitelných ploch je doplněna o zastavitelné plochy řešené změnou č. 3.

Plochy navržené změnou č. 3 k zástavbě jsou situovány v návaznosti na zastavěné území. Takto nedochází k narušování přírodního prostředí, řešení inženýrských sítí a dopravního napojení je hospodárné, nedochází k nevhodným záborům zemědělské půdy.

SO 101: navržená plocha smíšená obytná pro jeden rodinný dům vznikla částečně změnou způsobu využití z části plochy veřejných prostranství (vymezeno v ÚP pod označením VP 10) a částečně se jedná o nový návrh. U plochy je zrušena podmínka zpracování územní studie. Plocha navazuje z jedné strany na zastavěné území a z druhé strany na zastavitelnou plochu. Z hlediska ZPF se jedná o půdu s III. třídou ochrany.

SO 105: navržená plocha smíšená obytná pro jeden rodinný dům navazuje na zastavěné území v centrální části sídla Hutě pod Třemšínem. Plocha vyplňuje proluku a uceluje sídlo. Návrh je vhodný z důvodu dobrého napojení na dopravní a technickou infrastrukturu, zábor je prováděn na půdě s průměrnou produkční schopností (III. třída ochrany ZPF).

R 9: navržená plocha rekreace malého rozsahu navazuje na stávající plochu rekreace v místní části Podhlubocký Mlýn, severně od Nesvačil. V současné době je tato plocha vlastníkem využívána jako zahrada k navazujícímu rekreačnímu objektu a z toho důvodu je vhodné ji vymežit jako plochu zastavitelnou s využitím pro rekreaci. Zábor je prováděn na nekvalitních půdách s nízkou produkční schopností (V. třída ochrany ZPF).

OV 8: navržená plocha občanského vybavení navazuje na zastavěné území v místní části Podhlubocký Mlýn, severně od Nesvačil. Plocha v rekreační oblasti přispívá k rozvoji cestovního ruchu. Návrh je vhodný z důvodu dobrého napojení na dopravní a technickou infrastrukturu, zábor je prováděn na nekvalitních půdách s nízkou produkční schopností (V. třída ochrany ZPF).

VP 39: navržená plocha veřejných prostranství vyplňuje prostor tvořený navrženými plochami občanského vybavení a rekreace v místní části Podhlubocký Mlýn, severně od Nesvačil. Prostor je tvořen vodní plochou a vzrostlou zelení, která zůstane zachována. Zábor je prováděn na nekvalitních půdách s nízkou produkční schopností (V. třída ochrany ZPF).

OV 7: přestavbová plocha občanského vybavení v centrální části města Rožmitál pod Třemšínem. Jedná se o změnu způsobu využití plochy z veřejných prostranství a dopravní infrastruktury na plochu občanského vybavení

ODŮVODNĚNÍ VSTUPNÍCH LIMITŮ

Změnou č. 3 jsou dle aktuálních ÚAP doplněny vstupní limity - prvky územního systému ekologické stability a úprava hranice městské památkové zóny.

ODŮVODNĚNÍ SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

Změnou č. 3 je vymezena plocha veřejných prostranství **VP 39**, u které je předpokládán převažující podíl clonící zeleně uprostřed rekreačních ploch.

ODŮVODNĚNÍ DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Základní koncepce dopravní a technické infrastruktury se změnou č. 3 nemění.

Změna č. 3 ÚP upravuje část trasy el. kabelu VN 22 kV včetně trafostanice **T75**, která byla navržena ÚP Rožmitál pod Třemšínem. V ÚP byla trafostanice s vedením umístěna na ploše veřejných prostranství, které byl změnou č. 3 změněn způsob využití na plochu pro bydlení (SO 101). Z toho důvodu bylo nutné návrh trafostanice a el. vedení částečně přeložit mimo obytnou zástavbu.

ODŮVODNĚNÍ OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

Změnou č. 3 ÚP je vymezena plocha občanského vybavení **OV 8**, která je vymezena z důvodu možnosti výstavby čtyř rekreačních objektů v již existující rekreační oblasti.

Plocha **OV 7** je plochou přestavby z plochy veřejných prostranství na plochu občanského vybavení. Důvodem je záměr města Rožmitál pod Třemšínem realizovat zde výstavbu sociálních bytů pro seniory.

ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY

Změnou č. 3 ÚP Rožmitál pod Třemšínem jsou do tabulky v textové části doplněny chybějící prvky **BC 35, BK 36, BK 37, BC 38, BK 39**. Doplněním prvků je zachována návaznost systému ÚSES na sousední správní území.

ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ PLOCH PRO REKREACI

Změna č. 3 ÚP Rožmitál pod Třemšínem vymezuje plochu pro rekreaci **R 9** z důvodu umožnění výstavby rekreačních chat. Plocha **R 9** přímo navazuje na zastavěné území se stejným způsobem využití.

ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Území řešené změnou je členěno do ploch s různými předpoklady a podmínkami pro jeho využití. Jednotlivým druhům ploch, které jsou graficky vymezeny ve výkresové části, je přiřazen jejich způsob a stanoveny podmínky využití. K podmínkám využití bylo přistoupeno především z důvodů zajištění ochrany hodnot a zachování kvality okolního prostředí.

Územní plán definuje toto možné využití ploch:

Hlavní využití určuje převažující účel využití a jeho charakter.

Přípustné využití stanovuje další možné využití nad rámec hlavního využití. Jde zejména o činnosti, stavby a zařízení doplňující hlavní využití, s ním související a slučitelné.

Podmíněně přípustné využití je takové využití, pro jehož přípustnost jsou stanoveny podmínky, za jakých lze stavby, činnosti a zařízení v území umístit. Při nesplnění těchto podmínek je umísťování činností, staveb a zařízení nepřipustné.

Nepřípustné využití je stanoveno jako využití, které nelze povolit za žádných podmínek. Nepřípustné je zpravidla umísťovat činnosti, stavby a zařízení, které nesouvisejí a nejsou slučitelné s přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání

Zastavěnost celková

V podmínkách pro využití území je definována celková zastavěnost stavebních parcel. K těmto podmínkám bylo přistoupeno především z důvodů ochrany části pozemku pro zeleň a volné pobytové plochy. Při stanovení procenta zastavěnosti pro pouze hlavní stavbu by mohlo dojít k nežádoucímu zastavění zbývající plochy pozemku terasami, kůlnami, přístřešky, skleníky, parkovacími plochami apod. Procento celkového zastavění bylo stanoveno na základě předpokládané velikosti nových stavebních parcel, odstupových vzdáleností budov a praktickými zkušenostmi z realizovaných zástaveb.

Změnou č. 3 byla navýšena celková zastavěnost u plochy SO_b na max. 70%, na ploše SO_c na max. 80% a na plochách SO_a a OV_a bez omezení. Důvodem je umožnit rozvoj bydlení, popř. občanského vybavení zahuštěním zástavby na již využívaných pozemcích uvnitř zastavěného území.

Na ploše OV 8 byla umožněna výstavba maximálně 4 hlavních staveb pro rekreační účely, s tím že je navíc umožněna i výstavba staveb doplňkových.

Velikost stavebních parcel

Jedná se o minimální výměru vymezované stavební parcely pro hlavní využití. Navržené velikosti stavebních parcel jsou voleny s ohledem na stávající zástavbu tak, aby byla zachována stávající struktura sídel a jejich historická půdorysná osnova. Minimální velikost stavebních parcel je navržena z důvodu zachování přiměřené hustoty zástavby.

Velikost stavebních parcel pro hlavní využití – jedná se o dodržení přibližné velikosti nového pozemku na stavbu hlavního využití (např. rodinného domu) v plochách zastavitelných i zastavěného území.

ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB

Změnou č. 3 byla posunuta část trasy veřejně prospěšné stavby s označením **TLE6** vymezené v ÚP Rožmitál pod Třemšínem. Jedná se o plochu pro el. kabelové vedení včetně trafostanice. Úprava byla provedena v souvislosti se změnou způsobu využití plochy SO 101, která byla původně vymezena jako plocha veřejných prostranství a el. vedení včetně trafostanice bylo možno v ploše umístit. Od nově vzniklé plochy SO 101 byla VPS změnou č. 3 odkloněna.

ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ U KTERÝCH JE STANOVENA PODMÍNKA ZPRACOVÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Změnou č. 3 byla zrušena podmínka zpracování územní studie pro nově vymezenou plochu SO 101, která byla v ÚP Rožmitál pod Třemšínem vymezena jako součást plochy veřejných prostranství související s územím tvořeným plochami B 4, B 5, SO 37, VP 9, VP 10, pro které je nutné prověření vhodnosti zástavby a změn jejich využití územní studií.

Plocha SO 101, určená pro výstavbu jednoho rodinného domu, byla vymezena včetně ponechání pásu veřejných prostranství, který umožní budoucí dopravní napojení jak pro tuto plochu, tak i pro celou navazující návrhovou lokalitu v jihozápadní části města.

l) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Využívání zastavěného území v obci Rožmitál pod Třemšínem je s ohledem na charakter území a efektivitu využití zastavěných území vyhodnoceno jako účelné. Záměry obsažené ve Změně č. 3 ÚP Rožmitál pod Třemšínem rozvíjejí koncepci založenou územním plánem. Zastavěné území města Rožmitál pod Třemšínem i ostatních sídel je zastavěno poměrně intenzivně a poskytuje málo možností pro zahušťování další výstavbou. Z toho důvodu nejsou vymezeny plochy uvnitř zastavěného území.

U některých zastavitelných ploch vymezených platným ÚP již došlo k jejich úplnému nebo částečnému zastavení. Řada navržených pozemků se však váže na nutnost zainvestování, které není možné buď z důvodů extrémně vysokých nákladů na podmiňující investice, nebo z důvodů nemožnosti získání souhlasu majitelů pozemků, přes které jsou vedeny podmiňující investice pro výstavbu.

Změna č. 3 vymezuje ve správním území města celkem pět nových zastavitelných ploch (smíšené obytné, občanské vybavení, rekreace a veřejná prostranství) o celkové výměře cca 0,95 ha.

Změnou č. 3 byly vytvořeny podmínky pro nové způsoby využití území vybraných ploch na základě prověření záměrů zejména soukromých vlastníků. To vše s ohledem na účelné využití zastavěného území a charakter a efektivitu jeho využití. Rozvoj bydlení je silně ovlivněn současným trendem zvyšování kvality bydlení (snižování počtu obyvatel na byt a zároveň zvyšování obytné plochy na obyvatele). Záměry na zástavbu v lokalitách vymezených změnou č. 3 vychází převážně z konkrétních požadavků investorů na vlastních pozemcích a je reálný předpoklad, že budou moci být využity k okamžité výstavbě.

TABULKA PŘEDPOKLÁDANÉHO NÁRŮSTU POČTU OBYVATEL V DŮSLEDKU ZMĚNY Č. 3

Katastrální území	Označení plochy	Velikost vymezených ploch (ha)	Počet RD	Nárůst obyvatel
Rožmitál pod Třemšínem	SO 101	0,10	1	3
Hutě pod Třemšínem	SO 105	0,13	1	3
Celkový předpokládaný nárůst počtu obyvatel				6

Plněním změny č. 3 ÚP dojde ke zlepšení možností dalšího rozvoje obce v oblasti bydlení, rekreace a podnikatelských aktivit a tím budou vytvořeny podmínky nejen pro výstavbu, ale také pro celkový rozvoj území, který bude v souladu s principy trvale udržitelného rozvoje.

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

Změna č. 3 ÚP Rožmitál pod Třemšínem nevymezuje záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR.

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

ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

ZPŮSOB IDENTIFIKACE LOKALIT ZÁBORU A ROZVOJOVÝCH LOKALIT V GRAFICKÉ ČÁSTI DOKUMENTACE

Vyhodnoceny jsou plochy zabírající zemědělskou půdu. Označeny jsou číselně a vyhodnoceny v tabulce. Podkladem pro určení kultur v jednotlivých lokalitách byla katastrální mapa.

INVESTICE DO PŮDY

V území řešeném změnou č. 3 jsou provedeny meliorace pro odvodnění pozemků. Stávající meliorace jsou vyznačeny v grafické části.

Meliorační soustavy nejsou navrhovanými plochami dotčeny.

Dojde-li při realizaci navrhovaných záborů k zásahu do melioračního zařízení, je nutné při zahájení výstavby provést úpravu drenážního systému tak, aby nedocházelo k podmáčení objektu a k porušení tohoto hospodářského díla.

TABULKA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

 PLOCHY SE SCHVÁLENÝM VYJMUTÍM ZPF Z PŘEDCHOZÍ ÚPD.

Číslo plochy	Způsob využití plochy	Celkový zábor ZPF (ha)	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha)			Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)				
			orná půda	trvalé travní porosty	zahrady	I.	II.	III.	IV.	V.
• k.ú. Rožmitál pod Třemšínem										
SO 101	Plocha smíšená obytná	0,02	0,02	0	0	0	0	0,02	0	0
		0,08	0,08	0	0	0	0	0,08	0	0
OV 7	Plocha občanského vybavení	Přestavba – zábor neprováděn.								
• k.ú. Hutě pod Třemšínem										
SO 105	Plocha smíšená obytná	0,13	0	0,13	0	0	0	0,12	0	0,01
• k.ú. Nesvačily pod Třemšínem										
OV 8	Plocha občanského vybavení	0,46	0	0,46	0	0	0	0	0	0,46
R 9	Plocha rekreace	0,05	0	0,05	0	0	0	0	0	0,05
VP 39	Plocha veřejných prostranství	0,20	0	0,20	0	0	0	0	0	0,20
CELKEM		0,71	0	0,71	0	0	0	0	0	0,71
ZÁBOR ZPF VE SPRÁVNÍM ÚZEMÍ CELKEM		0,94	0,10	0,84	0	0	0	0,22	0	0,72
Celkem - zábor půdního fondu		0,86	0,02	0,84	0	0	0	0,14	0	0,72
Celkem - zábor kde byl již proveden		0,08	0,08	0	0	0	0	0,08	0	0

Navrhované změny v ÚP Rožmitál pod Třemšínem si vyžádají celkový zábor 0,94 ha zemědělského půdního fondu. Z toho na 0,08 ha byl zábor již proveden.

ZDŮVODNĚNÍ PLOCH ZABÍRAJÍCÍCH ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

- **k.ú. Rožmitál pod Třemšínem:** sídlo Rožmitál pod Třemšínem není změnou rozšiřováno. Změnou dojde ke změně funkčního využití z plochy veřejných prostranství na plochu smíšenou obytnou k zastavění jedním hlavním objektem.
SO 101 Návrh plochy smíšené obytné – nachází se na jihozápadním okraji sídla Rožmitál pod Třemšínem, navazuje na zastavěné území. Jedná se o plochu určenou pro jeden hlavní objekt. Plocha je vhodná z důvodu dobré návaznosti na dopravní a technickou infrastrukturu. Nachází se na půdách s průměrnou produkční schopností. Většina plochy byla již vyhodnocena v předchozí ÚPD.
- **k.ú. Hutě pod Třemšínem:** v katastrálním území jsou nově vymezeny tři plochy smíšené obytné. Jedná se o doplnění již stávající zástavby.
SO 105 Návrh plochy smíšené obytné – nachází se severovýchodní části sídla, vyplňuje proluku v zastavěném území. Plocha je vhodná z důvodu dobré návaznosti na dopravní a technickou infrastrukturu. Nachází se na půdách s průměrnou produkční schopností.
- **k.ú. Nesvačily pod Třemšínem:** v katastrálním území je nově vymezena lokalita pro zástavbu u Hlubokého rybníka z důvodu zlepšení cestovního ruchu. Jedná se o doplnění rekreační oblasti.
OV 8 Návrh plochy občanského vybavení – nachází se severně od sídla Nesvačily, navazuje na zastavěné území. Jedná se o plochu podporující rozvoj cestovního ruchu. Je vhodná z důvodu dobré návaznosti na dopravní a technickou infrastrukturu. Nachází se na půdách s velmi nízkou produkční schopností.
R 9 Návrh plochy rekreace – nachází se severně od sídla Nesvačily, navazuje na zastavěné území se stejným způsobem využití. V současné době je tato plocha vlastníkem využívána jako zahrada k navazujícímu rekreačnímu objektu a z toho důvodu je vhodné ji vymežit jako plochu zastavitelnou s využitím pro rekreaci. Nachází se na půdách s velmi nízkou produkční schopností.
VP 39 Návrh plochy veřejných prostranství – nachází se severně od sídla Nesvačily. Plocha je vymezena z důvodu zajištění zachování vodní plochy a vzrostlých stromů. Nachází se na půdách s velmi nízkou produkční schopností.

ZÁVĚR

Změnou č. 3 ÚP Rožmitál pod Třemšínem byly respektovány zásady ochrany zemědělského půdního fondu. V případech kdy došlo k nezbytnému odnětí půdy ze ZPF, bylo postupováno dle zákona O ochraně ZPF ve znění pozdějších předpisů.

POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA

Změnou č. 3 ÚP Rožmitál pod Třemšínem není prováděn zábor pozemků určených k plnění funkcí lesa.

PLOCHY VE VZDÁLENOSTI 50M OD OKRAJE LESA

Změnou č. 3 ÚP Rožmitál pod Třemšínem jsou vymezeny plochy, která zasahuje do vzdálenosti 50m od okraje lesa:

- k.ú. Nesvačily: **OV 8, R 9**

Samostatné umístění jednotlivých staveb ve vzdálenosti do 50m od okraje lesa bude podléhat souhlasu místně příslušného orgánu správy lesů.

o) návrh rozhodnutí o uplatněných námitkách

Námitka nebyla podána.

p) vyhodnocení uplatněných připomínek

Připomínka nebyla podána.

POUČENÍ

Proti Změně č. 3 územního plánu Rožmitál pod Třemšínem vydané formou opatření obecné povahy **nelze** podle § 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb. správního řádu podat opravný prostředek.

.....
Ing. Josef Vondrášek
starosta města

.....
Mgr. Pavel Bártl
místostarosta města

Opatření obecné povahy musí být zveřejněno nejméně po dobu 15 dnů.

Datum nabytí účinnosti:

Dokumentace změny č. 3 ÚP opatřená záznamem o účinnosti je uložena u pořizovatele na Městském úřadě Rožmitál pod Třemšínem, odboru výstavby a ŽP a dále na MěÚ Příbram, odboru koncepce a rozvoje, Krajském úřadu Středočeského kraje, odboru ÚP a SŘ.