

OBEC
NOVÁ VES

Změna územního plánu obce
Nová Ves č. 1

Záznam o účinnosti

Orgán územního plánování	Městský úřad Stod	
Pořizovatel	Městský úřad Dobřany, stavební odbor	
úředně oprávněná osoba	Bc.David Šmůla	
Vydávající orgán	Zastupitelstvo obce Nová Ves	
změna vydána dne:	24.1.2011	
usnesení ZO, číslo jednací:	1/2011, č.j.55/2011	
datum nabytí účinnosti	16.2.2011	
starosta obce:	Miroslav Sedlák	
místostarosta obce:	Ivan Kraus	

Zpracoval: Ing. arch. Petr Tauš

UrbioProjekt® atelier urbanismu, architektury
a ekologie, 301 64 Plzeň, Bělohorská 3

Zastupitelstvo obce Nová Ves, příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), za použití § 43 odst. 4 a § 55 odst. 2 stavebního zákona, § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve spojení s ustanovením § 188 odst. 3 a 4 stavebního zákona

vydává

tuto změnu č. 1 územního plánu obce Nová Ves, schváleného usnesením Zastupitelstva obce Nová Ves č. 21/2004 dne 1.9.2004, jehož závazná část byla vydána obecně závaznou vyhláškou č. 9/2004, o závazných částech územního plánu obce ze dne 1.9.2004:

1. V Čl. 4 obecně závazné vyhlášky obce Nová Ves č. 9/2004 se doplňuje odstavec 4, který zní:

„4. Nově se vymezují funkční plochy:

Označení ploch odpovídá jejich označení v grafických přílohách.

1.5 – území smíšené, výstavba v lokalitě je podmíněčně přípustná za předpokladu nepřekračování hygienických limitů hluku (dálnice D5 a provoz letiště) v chráněných prostorách staveb určených pro bydlení, případná ochranná opatření budou realizována na náklady stavebníka. (dotčeny p.p.č. 441/1; 441/2; 441/7; 441/8; 441/9, 442 a 444, část pozemků je již součástí zastavěného území obce s funkcí smíšeného území)

Mění se funkce plochy:

Označení ploch odpovídá jejich označení v grafických přílohách.

1.1 – změna ze zahrad na území smíšené v souladu s okolní zástavbou, výstavba v lokalitě je podmíněčně přípustná za předpokladu nepřekračování hygienických limitů hluku v chráněných prostorách staveb určených pro bydlení, případná ochranná opatření budou realizována na náklady stavebníka (dotčeny p.p.č. 173 a 177 v zastavěném území obce) .

1.2 – změna ze zahrad na území bydlení v rodinných domech, výstavba v lokalitě je podmíněčně přípustná za předpokladu nepřekračování hygienických

limitů hluku v chráněných prostorách staveb určených pro bydlení, případná ochranná opatření budou realizována na náklady stavebníka. (dotčeny p.p.č. 168/1; 168/2; 170/1 a 171/2 v zastavěném území obce)

1.3 – změna funkčního využití v lokalitě označené ve stávající ÚPD 17,18,30,32,33,34 a přilehlé plochy veřejné zeleně u vodní plochy v souladu se studií (AIP Plzeň, 2008), bude respektováno ochranné a bezpečnostní pásmo VTL plynovodu

1.3a – území bydlení – rodinné domy

1.3b – občanská vybavenost

1.3c – veřejná zeleň

1.4 – změna ze zahrad na území smíšené v souladu s okolní zástavbou (dotčeny p.p.č. 4/1 a 4/5 v zastavěném území obce)

1.6 – veřejná zeleň v centru (dotčeny p.p.č.428 a 534 v zastavěném území obce)

1.7 – území smíšené mezi stavebními pozemky (dotčen p.p.č.145 v zastavěném území obce)

1.8 – rozšíření ochranné zeleně na p.p.č.365/18

2. Pro funkční plochy vymezené v odstavci 1 platí regulativy v něm uvedené a dále regulativy uvedené v obecně závazné vyhlášce obce Nová Ves č. 9/2004.

3. V Čl. 5 obecně závazné vyhlášky obce Nová Ves č. 9/2004 se na konci věty věta doplňuje o:

„a ve výkresu a) komplexní návrh.“

4. V Obecně závazné vyhlášce obce Nová Ves č. 9/2004 se za Čl. 5 nově vkládá nový článek, který zní:

„Čl. 5a

Zastavěné území obce

Funkční plochy (1.1, 1.2, 1.3a, 1.3b, 1.4, 1.5) nově vymezené v odstavci 1 (v doplněném článku odst. 4 vyhlášky č. 9/2004) se zařazují do zastavěného a zastavitelného

území obce, plochy veřejné a ochranné zeleně (1.3c, 1.8) se vymezují jako území nezastavitelné.“

5. Součástí změny územního plánu obce Nová Ves č. 1 je tento výkres grafické části:

a) komplexní návrh

1 : 5 000

Odůvodnění

Odůvodnění změny územního plánu obce Nová Ves č. 1 obsahuje textovou a grafickou část

A. Textová část

1. Postup při pořízení změny

Změna byla zpracována na základě požadavku Obce Nová Ves.

- záměr pořízení změny ÚPO byl schválen Zastupitelstvem obce Nová Ves dne 16.4.2008
- zadání bylo schváleno Zastupitelstvem obce Nová Ves dne 23.9.2009
- návrh změny byl zpracován v říjnu 2009
- projednání návrhu změny proběhlo dne 26.10.2010 na Obecním úřadu obce Nová Ves

2. Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů.

Dle Politiky územního rozvoje leží město Stod - ORP, do jejíhož správního obvodu obec Nová Ves náleží - v rozvojové oblasti OB 5. Charakteristická pro tuto oblast je silná koncentrace obyvatelstva a ekonomických činností, z nichž část disponuje mezinárodním významem. Další rozvoj v této oblasti bude výrazně ovlivňován dokončenou dálnicí D5 Praha - Rozvadov – SRN. Změna není v rozporu s touto koncepcí.

Dle Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje jsou stanoveny úkoly územního plánování pro oblast OB 5 spočívající ve vymezení dostatku zastavitelných ploch pro rozvoj bytové výstavby a obslužných funkcí a usměrňování suburbanizačních tendencí rozvoje obcí, zejména s ohledem na infrastrukturní předpoklady území a soudržnost obyvatel území (nevytvářet funkčně a sociálně oddělená satelitní sídla obcí).

Požadavky vyplývající pro lokality dotčené změnou ze Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje jsou změnou územního plánu obce plně respektovány.

Z hlediska širších vztahů nemá na tyto změna zásadní vliv, lokality řešené změnou leží v zastavěném území obce a v plochách na toto území přímo navazujících. Plocha 1.5 je v kontaktu s územím sousední obce Dobřany, nemá však žádné požadavky vztahující se k jejímu území a ze strany města Dobřan nebyly k této lokalitě uplatněny připomínky.

Dle stanoviska Krajského úřadu Plzeňského kraje, odboru RR č.j. RR/2416/10 ze dne 19.7.2010 „lze konstatovat, že posouzením nebyl shledán rozpor s Politikou územního rozvoje ČR ani s krajskou územně plánovací dokumentací a návrh změny je také v souladu s obecnými cíli a úkoly územního plánování nadmístního významu odpovídajícími poloze obce v rozvojové oblasti“.

Pořizovatel na základě výše uvedeného konstatuje, že neshledal nesoulad změny územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem.

3. Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování

Zpracování změny je v souladu s cíli územního plánování a požadavky na aktualizaci funkčního využití území dle současných znalostí o území. Cíle územního plánování vyplývají z příslušného ustanovení stavebního zákona. Změna územního plánu vytváří předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území při respektování požadavků na příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a soudržnost společenství obyvatel území.

Změnou je převážně řešena úprava využití lokalit již ve stávající ÚPD vymezených pro rozvoj. Na těchto plochách dochází pouze ke změně funkce nebo podmínek jejich využití bez nového územního rozvoje.

Nové rozvojové plochy jsou účelně navrhovány v minimálním rozsahu a slouží k uspokojení aktuálních požadavků na výstavbu konkrétních majitelů pozemků, když větší rozvojové plochy vymezené ve stávající dokumentaci nejsou v současné době pro výstavbu dostupné, je připravováno jejich zainvestování a realizace sítí dopravní a technické infrastruktury. Tato příprava je dlouhodobou záležitostí neumožňující rozvoj obce v reálném čase. Proto přistupuje změna územního plánu k vymezení nových menších lokalit pro výstavbu a mění funkci zahrad na funkční území bydlení v souladu s novými požadavky stavebního zákona a vyhlášky č. 501/2006Sb. v platném znění pro vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, kdy se již nečlení plochy obytné na vlastní bydlení a zahrady u rodinných domů. Pořizovatel sleduje průběžně hospodářský potenciál území a zjištěné

poznatky aplikoval při změně územního plánu. Změna územního plánu řeší úkoly územního plánování. V rámci pořizování změny byl zjištěn a posouzen aktuální stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty a podmínky území. Dále byly v průběhu pořizování změny územního plánu posouzeny přínosy, problémy a rizika s ohledem zejména na veřejné zdraví, a to i za účasti příslušných dotčených orgánů státní správy. Změna územního plánu vytváří podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území.

Pořizovatel na základě výše uvedeného konstatuje, že neshledal nesoulad změny územního plánu s cíly a úkoly územního plánování.

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

Změna je zpracována v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcími předpisy. Změna byla zpracována v souladu s metodickým doporučením odboru územního plánování Ministerstva pro místní rozvoj ze dne 18.6.2007, aktualizovaného dne 26.8.2008. Pořizovatel na základě výše uvedeného konstatuje, že neshledal nesoulad změny územního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů.

5. Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů – soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů.

Změnou územního plánu jsou respektovány požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů a ze stanovisek dotčených orgánů:

Z hlediska ochrany přírody a krajiny

Budou respektovány všechny plochy a objekty ochrany přírody (tj. prvky všeobecné ochrany přírody dle zákona 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny v platném znění).

Z hlediska požadavků požární ochrany

V rozvojových lokalitách budou řešeny příjezdové komunikace způsobem umožňujícím průjezdnost a sjízdnost pro potřeby jednotek požární ochrany (zpevněné, min. šíře 3 m) dle ČSN 730802 popřípadě ČSN 730804, pro nové zastavitelné plochy bude řešeno dostatečné zásobování požární vodou dle ČSN 73 0873 respektive ČSN 752411.

Z hlediska ochrany obyvatelstva

Nejsou známy nové požadavky na řešení z hlediska ochrany obyvatelstva. Zůstane zachována koncepce stanovená ve stávající ÚPD.

Z hlediska ochrany výhradních ložisek nerostných surovin a horninového prostředí

V řešeném území je respektováno stávající poddolované území. Na tomto území je výstavba podmíněna geotechnickým posouzením jeho vlivů a případným návrhem technických opatření eliminujícím tyto vlivy. Změnou nebudou dotčena ložiska nerostných surovin.

Z hlediska památkové péče

Celé řešené území je územím s možností archeologických nálezů. Tato skutečnost je v návrhu změny respektována, upozornění na nutnost v předstihu konzultovat jakékoliv stavební záměry v území s organizacemi oprávněnými k provádění archeologických výzkumů vyplývá z platných zákonů a bude zohledňována v územním a stavebním řízení.

Z hlediska veřejného zdraví

Výstavba v lokalitách **1.1**, **1.2** a **1.5** je podmíněně přípustná za předpokladu nepřekračování hygienických limitů hluku v chráněných prostorách těchto staveb.

Z hlediska ochrany před povodněmi

Území řešené změnou není ohroženo povodněmi.

Dotčené orgány

stanoviska při projednání návrhu změny uplatnili:

KÚ PK, odbor RR (Zn. RR/2416/10 ze dne 19.7.2010) – formální požadavky na úpravu a formu změny – *požadavky byly do změny zapracovány*

VÚSS Praha (č.j. 1840-1/36551-ÚP/2010-7103/44 z 15.3.2010) – požadavky na nezasahování do účelové komunikace a vhodnost lokality 1.5 - Po jednání s VÚSS Praha bylo dohodnuto, že z dokumentace změny bude vypuštěno napojení komunikací v lokalitě 1.3 na stávající účelovou komunikaci po severozápadním obvodu zastavěného a zastavitelného území obce na které má příslušnost hospodařit MO, organizační složka VÚSS Praha. Přístup do lokality 1.3 bude řešen ze zastavěného území obce. U lokality 1.5 byla do podmínek využití stanovena podmínky vyhodnocení z hlediska hluku a realizace případných ochranných opatření na náklady stavebníka. Tato dohoda byla potvrzena stanoviskem **VÚSS Praha** (č.j. 8990/36551-ÚP/2010-7103/44 z 23.6.2010) – souhlasné stanovisko – *přiložený seznam staveb u kterých je požadován souhlas VÚSS je relevantní pro územní a stavební řízení*

MPO ČR, odbor hornictví (č.j. 2859/2010/05100 z 2.2.2010) – bez připomínek

MŽP, odbor výkonu státní správy III (č.j. 73/520/10 z 16.3.2010) – bez nového stanoviska (platí stanovisko k zadání změny)

Obvodní báňský úřad v Plzni (č.j. 0258/10/06 z 18.2.2010) – bez připomínek

MZ, Pozemkový úřad Plzeň-jih (č.j. 155/10/PÚ – bez námitek – *přístupové cesty a vjezdy na zemědělské pozemky nejsou změnou dotčeny*)

KÚ PK, odbor kultury, pam. péče a CR (č.j. KPP/255/10 z 23.2.2010) – odbor není k vydání stanoviska příslušný

MD ČR (č.j. 189/2010-910-UPR/1 z 16.3.2010) – požaduje respektovat stanovisko ŘSD

ŘSD ČR (č.j. 1543-ŘSD-10-10311 z 15.3.2010) – nově navržené plochy budou posouzeny z hlediska hluku a případná ochranná opatření budou realizována na náklady stavebníka – *bylo zahrnuto do podmínek výstavby v lokalitách 1.1, 1.2, 1.5*

Sousední obce

Sousední obce uplatnily připomínky vztahující se k lokalitám řešeným změnou č. 1:

Město Dobřany (č.j. 451/KS/10/STAR z 22.1.2010) – požadavek na řešení přístupu do komerční zóny letiště Lině z dálnice D5 – *tato problematika nebyla předmětem řešení změny ÚPO Nová Ves č. 1 (bude řešeno novou změnou územního plánu po technickém ověření podrobnější dokumentací dálničního sjezdu a připojení zóny, tato dokumentace přesahuje možnosti ÚP podrobností i rozsahem na území více obcí a po uvedení konkrétního napojení zóny letiště Lině do VÚC Plzeňského kraje)*

MMP, odbor stavebně správní (č.j. MMP/043953/10 z 12.3.2010 – Statutární město Plzeň nemá k návrhu změny č. 1 zásadní připomínky

Ostatní organizace

Byly uplatněny pouze obecné připomínky, které jsou respektovány (ochranná pásma technické infrastruktury).

Pořizovatel na základě výše uvedeného konstatuje, že neshledal nesoulad změny územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů.

6. Vyhodnocení splnění zadání

Návrh změny územního plánu byl zpracován v souladu se schváleným zadáním. V lokalitě **1.3** bylo upřesněno základní členění území v souladu s již zpracovanou studií využití území (poloha páteřní obslužné komunikace, území pro občanskou vybavenost na severním okraji lokality a vymezená veřejná zeleň navazující na stávající plochy veřejné zeleně).

Řešení lokality 1.3 (dopravní napojení) bylo dále upraveno na základě dohody při projednání návrhu změny s dotčenými orgány.

Podrobnější členění území zahrnující parcelaci, zklidněné obslužné komunikace, plochy zeleně v obytné zóně a koncepci technické infrastruktury řeší podrobnější dokumentace pro územní řízení.

7. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení

Nové požadavky na rozvoj území vycházejí z konkrétních požadavků obce Nová Ves projednaných zastupitelstvem obce. Větší část požadavků na změnu zahrnuje změny funkce vybraných ploch již určených pro výstavbu ve stávající ÚPD (změna funkčního využití), dále možnost výstavby v zahradách v zastavěném území obce a v menší míře rozšíření zastavitelného území do zahrad na jižním okraji zastavěného území až po hranici lesa.

Odůvodnění potřeby nových rozvojových ploch

Nové rozvojové plochy jsou vymezeny v minimálním rozsahu. U ploch v zastavěném území ve stávající dokumentaci vymezených jako zahrady u rodinných domů je vymezení celého pozemku jako funkční plocha bydlení v souladu s požadavky na zpracování dokumentace územního plánu řešící pouze základní členění území na funkční plochy bez podrobnosti řešení detailu v těchto plochách příslušející podrobnější dokumentaci (regulační plán). Nové rozvojové plochy v rozsahu cca 5 rodinných domů jsou vymezeny dle požadavků majitelů pozemků a vzhledem ke konkrétním podmínkám území se jedná o plochy jinak jen obtížně využitelné, zbytkové bez možnosti zemědělského hospodaření (malá výměra, obtížný přístup pro zemědělskou techniku). Obecně je v obci zájem o výstavbu daný polohou v rozvojové oblasti Plzeň, dobrou dopravní dostupností i rozvojovým potenciálem areálu bývalého vojenského letiště Líně.

Urbanistická koncepce

Není změnou dotčena, menší rozšíření zastavitelného území na jižním okraji sídla na ni nemá vliv.

Řešení veřejné infrastruktury

Změna č. 1 územního plánu obce neklade zásadní nároky na řešení nové koncepce veřejné technické a dopravní infrastruktury.

Sítě technické infrastruktury budou doplněny v návaznosti na stávající veřejnou technickou infrastrukturu.

Veřejná dopravní infrastruktura zůstává zachována dle koncepce stanovené územním plánem, změna se týká v dopravní části pouze upřesnění tras místních komunikací v zastavitelných plochách v souladu s potřebami zjištěnými podrobnější dokumentací pro

územní řízení a vypuštění nerealizovatelných místních komunikací v centru obce, které nebude mít negativní vliv na dopravní obslužnost území.

Veřejná prostranství

V souladu s požadavky § 7 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. ve znění vyhlášky 269/2009 Sb. byl posouzen požadavek na plochy veřejných prostranství pro lokality bytové výstavby a smíšená území.

Lokality 1.1, 1.2, 1.4, 1.5 jsou lokality malého rozsahu sousedící přímo s nezastavěným územím obce, případně se jedná o změnu funkce bez vymezení nových rozvojových ploch. Lokalita 1.3 o ploše cca 7.5 ha vyžaduje plochy veřejných prostranství o rozloze minimálně 0,3750 ha. Tato podmínka je s rezervou splněna na sousedních plochách veřejné zeleně u stávající vodní plochy o rozloze cca 1.5 ha bez plochy vodní nádrže.

Ochrana přírody a krajiny

Vzhledem k rozsahu změny a specifickým podmínkám na území obce nedojde změnou k narušení krajinného rázu ani zhoršení přírodního prostředí.

Územní systém ekologické stability

Prvky tohoto systému jsou změnou upraveny v souladu s aktualizovaným Generelem lokálního ÚSES, pořízeným OŽP MÚ Stod (RNDr. Hájek, Geovision Plzeň). V grafické příloze je vymezen lokální biokoridor procházející obcí koridorem ochranné zeleně v souladu s revizí generelu ÚSES pořízeným MÚ Stod (ochranná zeleň zajišťuje jeho funkčnost).

8. Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území a informace, jak bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.

Změnou č.1 ÚP obce Nová Ves řešené území neleží v CHKO ani jinak exponované přírodně krajinné oblasti a není navrhován rozvoj výroby či jiného funkčního využití území s možným negativním vlivem na životní prostředí. Nedochází k nepřijatelnému narušení životního prostředí, není navržen územní rozvoj v kvalitním krajinném a přírodním prostředí.

Od konceptu řešení bylo upuštěno, protože dotčený orgán (odbor ŽP KÚ Plzeňského kraje) neuplatnil ve svém stanovisku k návrhu zadání požadavek na variantní posouzení vlivu na životní prostředí (zák. č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí) a zároveň dotčený orgán vyloučil vliv na EVL či ptačí oblast (zák. č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny). Na základě výše uvedeného nebylo zpracování vyhodnocení vlivů změny ÚP obce Nová Ves na udržitelný rozvoj území uloženo.

Pořizovatel v souladu s požadavkem stavebního zákona k vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území uvádí:

8.1) Vliv na životní prostředí

Nelze předpokládat výraznější narušení životního prostředí, není předpokládán územní rozvoj v kvalitním krajinném a přírodním prostředí.

8.2) Vliv na chráněná území přírody

Na území obce nejsou evropsky významné lokality ani ptačí oblasti (stanovisko KÚPK OŽP č.j. ŽP/6124/09 ze dne 23.6.2009). Nebudou dotčena zvláště chráněná území přírody. Přírodní památka Pod Starým hradem leží mimo oblast potenciálního rozvoje obce.

8.3) Vyhodnocení vlivu na vývoj území

změna ÚP umožní další rozvoj obce i s ohledem na potenciální nové využití bývalého letiště Líně. Umožní tak stabilizaci osídlení a využití atraktivního území s dobrou dostupností z Plzně, především vytvořením podmínek pro rozvoj obytné funkce.

8.4) Předpokládané vlivy na výsledky analýzy silných a slabých stránek, příležitostí a hrozeb v území

8.4.1) snížení hrozeb v území:

- omezení negativních vlivů na obytné území rozšířením ochranné zeleně

8.4.2) posílení slabých stránek řešeného území

- podmínky pro rozvoj obytné funkce
- vytvoření podmínek pro rozvoj občanské vybavenosti (územní rezerva)

8.4.3) využití silných stránek a příležitostí řešeného území

- využití atraktivnosti území pro bydlení
- dobrá dopravní dostupnost
- možnost rozvoje ekonomické základny na území bývalého letiště a přilehlých plochách

8.4.4.) vliv na stav a vývoj hodnot území

- zůstane zachováno prostředí a charakter obce vklíněné mezi lesy

8.5) Přínos k naplnění priorit územního plánování

Zpracování územního plánu je v souladu s požadavky stavebního zákona, Politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem. Zpracování změny zajistí podmínky pro další rozvoj obce Nová Ves.

8.6) Rozbor vlivu na udržitelný rozvoj území

Na základě známých podkladů lze předpokládat vznik dokumentace (změna územního plánu), která vytvoří předpoklady pro zajištění udržitelného rozvoje území obce, zahrnujícího ochranu přírodních a kulturních hodnot území, stabilizaci osídlení a využití specifických podmínek území (dostupnost, kvalitní přírodní prostředí, rozvojový potenciál zóny letiště).

8.7) Celkové zhodnocení

Nelze předpokládat vliv na území vyžadující zpracování vyhodnocení vlivu koncepce na životní prostředí.

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

Nové rozvojové plochy jsou vymezeny v minimálním rozsahu na základě požadavku obce Nová Ves, projednaného a schváleného zastupitelstvem obce. Změnou územního plánu dochází i ke změně funkčního využití ploch. Tyto nové změny využití ploch jsou reakcí na konkrétní potřeby vlastníků pozemků převážně řešících svoji bytovou situaci. Jsou vymezeny v návaznosti na současně zastavěné území obce, jedná se o plochy jinak jen obtížně využitelné, zbytkové bez možnosti zemědělského hospodaření (malá výměra, obtížný přístup pro zemědělskou techniku).

9. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkcí lesa

9.1. úvod

Údaje o ZPF jsou součástí stávající ÚPD. Vyhodnocení změny pouze tuto dokumentaci doplňuje a zabývá se tudíž pouze pozemky dotčenými změnou ÚPO Nová Ves č. 1.

Změna vyžaduje pouze minimální zvětšení záboru ZPF oproti stávající územně plánovací dokumentaci. K novému záboru dojde pouze u zahrad na jižním okraji obce v lokalitě 1.5. Ostatní lokality řešené změnou leží v zastavěném území obce a nebo byl zábor již vykázan ve stávající ÚPD.

9.2. odůvodnění

Lokalita **1.1** – využití zahrad v zastavěném území nízké kvality (třída ochrany V.)

Lokalita **1.2** – využití zahrad v zastavěném území nízké kvality (třída ochrany V.)

Lokalita **1.5** – využity jsou pozemky nízké kvality (třída ochrany V.), vzhledem poloze obtížně zemědělsky obhospodařovatelné.

9.3. seznam lokalit

1.1 – území smíšené

1.2 – území bydlení - rodinné domy

1.3 **1.3a** – území bydlení – rodinné domy

1.3b – občanská vybavenost

1.3c – veřejná zeleň

1.4 – území smíšené

1.5 – území smíšené

1.6 – veřejná zeleň

1.7 – území smíšené

1.8 – ochranná zeleň

9.4. rekapitulace záboru (v ha)

Rekapitulace zahrnuje zábor ZPF nových rozvojových ploch vymezených změnou ÚPO Nová Ves č. 1. O tuto plochu je navyšován zábor vykázaný ve stávající ÚPD.

Celkový trvalý zábor ZPF (zahrady)

2,0564 ha

9.5. tabulková část

Tabulka 1 - soupis lokalit – zábor ploch

změna ÚPO Nová Ves č. 1 – k.ú. 705 551 Nová Ves u Plzně

Označení lokality	Navržená funkce	Dotčené pozemky	Zábor (m ²)	Kultura	BPEJ/ tř. ochrany	Vlastník
1.1	území smíšené	173 177	1382 1529	zahrada zahrada	45113/V. 43004/V. 45113/V.	4 5
celkem lokalita			2911			
1.2	území bydlení- rodinné domy	171/1 171/2 168/2 168/1	2315 2232 1956 919	zahrada zahrada zahrada zahrada	45113/V. 45113/V. 45113/V. 45113/V.	6 7 8 9
celkem lokalita			7422			
1.5	území smíšené	441/1 441/2 441/7 441/8 441/9 442	3435 397 1752 1728 1730 1189	zahrada zahrada zahrada zahrada zahrada zahrada	43004/V. 43004/V. 43004/V. 43004/V. 43004/V. 43004/V.	1 2 2 3 3 2
celkem lokalita			10231			

Celkem k.ú. 20564 m²

seznam vlastníků

1 – Karel Pláteník, Na Roudné 426/42, 301 00 Plzeň

2 – Petr Kánský, Pod Vrchem 928/43, 312 00 Plzeň

3 – Ing. Pavl Fiedler, Revoluční 702/59, 312 00 Plzeň

4 – Miroslav Kovářík, 334 41 Nová Ves 41 $\frac{1}{4}$

Vlasta Kovářiková, 334 41 Nová Ves 41 $\frac{1}{4}$

František Rybář, 334 41 Nová Ves 41 $\frac{1}{4}$

5 – Jana Černá, 334 41 Nová Ves 147 $\frac{1}{2}$

Petr Černý, 334 41 Nová Ves 147 $\frac{1}{2}$

6 – Ing. Jiří Beneš, 334 41 Nová Ves 105 SJM

Božena Benešová, 334 41 Nová Ves 105 SJM

7 – Ing. Miloš Perháč, 334 41 Nová Ves 161 SJM

Alena Perháčová, 334 41 Nová Ves 161 SJM

8 – Miroslav Minařík, Veleslavínova 33/26, 301 00 Plzeň SJM

Petra Minaříková, Veleslavínova 33/26, 301 00 Plzeň SJM

9 - Michaela Matoušková, Elišky Krásnohorské 741/22,
323 00 Plzeň

Tabulka 2 – zábor dle druhu pozemků

změna ÚPO Nová Ves č. 1 – k.ú. 705 551 Nová Ves u Plzně

Funkční soubor	Druh pozemku	Výměra zemědělské půdy (m ²)		
		celkem	v zastavěném území	mimo zastavěné území
území smíšené	zahrady	20564	10333	10231

10.Rozhodnutí o námitkách a jejich zdůvodnění

K návrhu změny Územního plánu obce Nová Ves – změna č. 1 nebyly uplatněny žádné námitky.

11.Vyhodnocení připomínek

a) Pořizovatel obdržel dne 26.10.2010 při veřejném projednání upraveného a posouzeného návrhu změny územního plánu obce Nová Ves připomínky společnosti PlaneStation Pilsen s.r.o., IČ 60465085, Letiště Líně (dále jen „společnost“). Uplatněné připomínky byly v podání formálně označeny jako námitky. Pořizovatel proto nejprve prověřil, zda se jedná o námitky nebo připomínky. Námitka uplatněná při řízení o územním plánu může být uplatněna jen vlastníkem pozemku a staveb dotčených návrhem veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšných opatření a zastavitelných ploch. Současně je stavebním zákonem vznesen obligatorní požadavek na náležitosti uplatněné námitky, která musí obsahovat mimo jiné odůvodnění podané námitky, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymezení území dotčené námitkou. Na tento požadavek upozornil pořizovatel v oznámení o veřejném projednání upraveného a posouzeného návrhu změny územního plánu a dále též výslovně při veřejném ústním projednání dne 26.10.2010. Z podání společnosti je možné dovodit, že je vlastníkem pozemků zapsaných na LV 185 v k.ú. Nová Ves u Plzně. Tyto pozemky však leží mimo současně zastavěné i zastavitelné území obce. Využití těchto pozemků dle katastru nemovitostí je zčásti pozemky orné půdy a pozemky ostatní plochy – jiná plocha. Přístup na tyto pozemky je z komunikace v jihozápadní části obce. Na těchto pozemcích není změnou územního plánu navrhována žádná veřejně prospěšná stavba nebo opatření. Pozemky společnosti též nemohou být dotčeny zastavitelnou

plochou, neboť nejbližší nově vymežovaná zastavitelná plocha 1.4 je od pozemků společnosti vzdálena cca 47 m (měřeno vzdušnou čarou pomocí programu MISYS), přičemž však s pozemky přímo nesousedí (sousedí přes cca 4 PK parcely). U plochy 1.5 je vzdálenost již cca 200 m. Pořizovatel dále konstatuje, že podání společnosti nevymezuje území dotčené námitkou a ani z podání samého nelze přesně dovodit, jakého území se týká. Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem na základě výše uvedeného vyhodnotil podání společnosti jako připomínku.

V uplatněných připomínkách je uváděno, že od schválení Politiky územního rozvoje ČR a Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje uběhly již dva roky a přesto předkládaný návrh změn ÚP tyto závazné dokumenty nezpracovává v předpokládaném a potřebném rozsahu. Naopak zpracovává pouze jeden lokální a dílčí segment územního plánování a ostatní určující vlivy republikového a mezinárodního významu nezohledňuje, ačkoliv jsou závazně dány vyššími stupni územně plánovací dokumentace. Tímto postupem je pak navrhované řešení dílčího problému minimálně nekomplexní a neharmonizované s rozvojovou problematikou řešeného území, které má i veřejně prospěšný význam nadmístního charakteru. Tento postup má za následek i nezhodnocení vlivů nadmístních a veřejně prospěšných aktivit na navrhovanou lokalizaci bydlení-rodinných domů mimo zastavěné území obce. Přitom dosavadní jednání o územním řešení těchto lokalit vykazují konflikt a potvrzují prioritní nutnost dořešení záměrů daných vyššími stupni územně plánovací dokumentace před nekomplexně, resp. chybně posouzenou lokalizací bydlení v místě zvýšených negativních vlivů, zejména na trvalé bydlení.

Dále je v připomínce uváděno, že návrh v bodu č. 2 odůvodnění uvádí, že změna není v rozporu s PÚR, což neodpovídá skutečnosti. V následujících bodech uvádí v čem je spatřován rozpor, konkrétně v:

1. PÚR ve svém bodu 16 požaduje, aby se v územně plánovací dokumentaci dávala přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek. Návrh však tento požadavek nerespektuje.
2. Dále PÚR v bodu 28 požaduje zohledňování nároků dalšího vývoje území a jeho řešení ve všech potřebných souvislostech. Ani toto návrh nezohlednil.
3. Následující požadavek v bodu 30 na vysokou úroveň dodávky vody a zpracování odpadních vod není návrhem také řešen a přitom je známo, že je tento aspekt v Nové Vsi problémem. Již dnes je dodávána do Nové Vsi voda na úkor poklesu tlaku vody na území přilehlého letiště. V tomto trendu však nelze pokračovat.

4. Není nově navrhovaným územím bydlení 1.3a, potažmo 1.3b respektován požadavek uvedený v bodu 38 b PÚR na upřednostnění rozvoje bydlení uvnitř zastavěného bydlení a na sociální nesegregaci.
5. Návrh vůbec nepřihlíží k úkolům stanoveným PÚR v oblasti dopravní infrastruktury jako součásti veřejné infrastruktury, která má vliv na rozvoj území České republiky. Tímto se přehlíží, resp. v nežádoucím rozsahu limituje využití unikátního propojení železniční, dálniční a letecké dopravy, které je právě PÚR akcelerováno v rámci veřejných logistických center s cílem jejich zapojení do evropské sítě.
6. Návrh sice uvádí, že další rozvoj bude výrazně ovlivňován dokončenou dálnicí D5, avšak doplňuje, že změna není v rozporu s touto koncepcí. Při jednáních o řešení napojení velkých komerčních ploch ležících na územích sousedních obcí schválených ZÚR tvořila právě lokalizace segregovaného bydlení mimo zastavěné území obce Nová Ves zásadní překážku pro řešení napojení nadregionálních komerčních zón na dálnici D5. Proto nelze předem lokalizovat nové plochy pro bydlení bez řešení prioritních rozvojových úkolů. Zcela je také pominut koncepční požadavek PÚR na řešení revitalizace armádou opuštěného prostoru, která je v konkrétním případě podmíněna efektivním napojením areálu na dálnici.
7. Vůbec nejsou respektovány obligatorní úkoly pro územní plánování stanovené v bodu 39 PÚR a tak jsou prioritní veřejné rozvojové zájmy zásadně ohroženy individuálními realitními podnikatelskými záměry s pozemky, násilně transformované pro bydlení v lokalitě pro tento druh využití nevhodný (tohoto faktu si byla dotčená obec vědoma až doposud). Návrh totiž vůbec nereaguje na požadavek, aby v rozvojových oblastech a osadách se vytvářely podmínky pro umístění aktivit mezinárodního a republikového významu a tím se přispívalo k zachování charakteru území mimo rozvojové oblasti a rozvojové plochy.

Dále je uváděno, že návrh změny územního plánu se opírá o konstatování, že požadavky na ZÚR jsou plně respektovány (druhý odstavec na str. 5.). To však neodpovídá znění ZÚR, a to z následujících důvodů:

1. Předně viz bod 1 tohoto vyjádření.
2. V bodu 5.7.6. ZÚR je lokalizace rozvojové plochy Mezinárodního letiště s komerční zónou Plzeň – Líně a v následujícím bodu je úkol pro územní plánování obcí, že tato rozvojová plocha bude zapracována do územních plánů a zpřesněna na základě podrobnější dokumentace a územní studie Plzeň-Jihozápad. To však návrh neplní a

naopak přichází s novelou, která dostala impuls pozdějším podnikatelským zájmem, negativně determinujícím řešení veřejné infrastruktury, přesahující svým významem dokonce území kraje.

3. ZÚR stanoví, že je nutné zajistit přímé kapacitní napojení letiště Plzeň – Líně na dálnici D 5 a III. železniční koridor. Návrh však tento úkol nebere vůbec na vědomí, i když z vypracované studie Plzeň-Jihozápad a stanoviska vedení obce Nová Ves je zcela zřejmé, že uvedené přímé napojení na dálnici zásadně ovlivňuje využití území, které je navrhováno pro segregované bydlení.
4. ZÚR v souladu s PÚR orientuje plochy pro bydlení do administrativních území obcí v lokalitách s možností připojení na kapacitní vodní zdroje a kanalizaci. Tento požadavek u návrhu segregovaného bydlení není splněn.
5. Neodráží závažné skutečnosti spojené s existencí veřejné infrastruktury, civilního letiště Plzeň/Líně, které je provozováno již 10 let. Místo toho se areál identifikuje jako bývalé vojenské letiště. Tím se zcela vyhybá analýze vlivů leteckého provozu na veřejné zdraví a významným rozvojovým vlivům, které je třeba spojit s mezinárodním letištěm a strategickým územím komerční zóny Plzeň-Jihozápad. Tímto návrh poskytuje chybné informace o řešeném území.

Dále uvádí, že návrh nezohlednil ani aktuální názory Zastupitelstva Plzeňského kraje na územní plánování, které ve své zprávě o uplatňování ZÚR z 9.9.2010 akcentuje záležitosti, které návrh nerespektuje. Jde zejména o:

1. Zvýšený důraz je kladen na ochranu nezastavěného území.
2. Požaduje se, aby i v územním plánu Nové Vsi byly zohledněny výsledky studie Plzeň-Jihozápad, která potvrdila reálnost rozvojových záměrů a požadavky nadmístního významu, včetně dopravní infrastruktury, a to s cílem zpřesnění a územní stabilizace dotčených ploch.
3. V sumarizaci problémů uvádí výše uvedená zpráva mj. suburbanizaci a nevyvážené posilování obytné funkce sídel, potřebu omezení nekoordinovaného a nepřiměřeného vymezování zastavitelných ploch, zejména lokalit bydlení. Návrh územního plánu však problém k odstranění naopak prohlubuje.

Nakonec je uváděno, že v bodu č. 4 návrh uvádí, že změna je zpracována v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcími předpisy. § 43 Stavebního zákona však požaduje, aby územní plán zpřesnil a rozvíjel cíle a úkoly územního plánování

v souladu s ZÚR a PÚR. Z předcházejících informací je zřejmé, že tomu tak není. Tudiž návrh není v souladu se Stavebním zákonem.

K uplatněné připomínce pořizovatel po dohodě s určeným zastupitelem uvádí, že skutečnosti uvedené v připomínce byly náležitě pořizovatelem prověřeny a posouzeny. Uplatněné připomínky nebyly shledány oprávněnými. Uplatněné připomínky se nevztahují k vlastnictví společnosti. Z obsahu připomínek je možné dovodit, že se vztahují k areálu letiště Líně, který je v současné době společností provozován. V rámci pořizování změny územního plánu byly jednotlivé fáze projednávány i s příslušnými dotčenými orgány státní správy. Zejména bylo komunikováno s Ministerstvem obrany ČR, vlastníkem letiště Líně, prostřednictvím jím zplnomocněných útvarů – VUSS Praha. Uplatněné připomínky ve stanoviscích VUSS Praha jako dotčeného orgánu státní správy byly vždy akceptovány. Připomínky nebo námitky k řízení o územním plánu nebyly VUSS Praha vzneseny. V rámci pořizování změny byl též ověřen soulad změny s Politikou územního rozvoje ČR a Zásadami územního rozvoje Plzeňského kraje viz např. stanovisko Krajského úřadu Plzeňského kraje ze dne 19.7.2010 pod č.j.:RR/2416/10. Pořizovatel dále uvádí, že při pořizování změny územního plánu bylo letiště Líně vzato v potaz, zejména přijaté řešení nebrání jeho dalšímu rozvoji ani nejsou navrhovány žádné změny v území zakládající nové limity využití území pro předmětné letiště.

b) Pořizovatel prostřednictvím obce Nová Ves obdržel písemné připomínky dne 20.9.2010 společně od - Luboš Hrubý, Látka Stanislav, Jitka Bulmerová, Marie Gillichová, Jiří Nový, Marie Nová, Václav Pístelka, Veronika Marková, Roman Gillich, Pavla Fialová, Pavel Fiala, Ladislava Dvořáková, Jiří Beneš, René Gillich, Petra Gillichová, Tomáš Gillich spočívající v požadavku na zasazení se o regulační plán v případě tak závažného zásahu jako je výstavba rodinných domů na území 1.3. V původním územním plánu obce Nová Ves se uvažovalo o rozloze parcel min. 800 – 1000 m², na kterých měly stát samostatné rodinné domy. Tato hustota rodinných domů by odpovídala postupnému rozšíření obce Nová Ves a nedošlo by k masivnímu stavění na parcelách o rozloze minimálně 360 m² s jednopatrovými domky. Tyto domy by se měly svým vzhledem podobat domům, které jsou již v obci vystavěny. Dále požadují, aby v této lokalitě byla vybudována tzv. druhá náves, jak bylo již dříve projednáno na veřejných zasedáních. Ze současných nákresů není zřejmé, jak bude toto území vypadat a proč má být vybudováno smíšené území na konci obce. Není jasné kde budou v budoucnu páteřní komunikace. Dosud není jasné, zda bude dostatečná kapacita vody

a stočného pro tak velký počet obyvatel. Dále uvádí, že změna územního plánu měla být projednána na veřejném zasedání, které bývá obvykle v pondělí nebo ve středu v odpoledních hodinách, kdy by se mohlo dostavit více občanů.

Uplatněné připomínky byly v podání formálně označeny jako námitky. Pořizovatel proto nejprve prověřil, zda se jedná o námitky nebo připomínky. Podání neobsahuje obligatorní náležitosti námitky, neobsahuje odůvodnění podané námitky, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem na základě výše uvedeného vyhodnotil podání jako připomínku a konstatuje, že uplatněné připomínky nebyly shledány oprávněnými. K připomínce pořizovatel uvádí, že ze strany obce, dotčených orgánů státní správy, nebyl vznesen v průběhu pořizování požadavek na regulaci plochy 1.3 prostřednictvím regulačního plánu. Nicméně požadavek na pořízení regulačního plánu může být vznesen i mimo proces pořizování změny územního plánu, a to postupem podle § 62 stavebního zákona. U plochy 1.3 dochází změnou územního plánu zejména ke změně funkčního využití jednotlivých částí ploch. Vazby na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu zůstávají nezměněny.

c) Pořizovatel prostřednictvím obce Nová Ves obdržel písemné připomínky dne 20.9.2010 společně od – Luboš Hrubý, Jitka Bulmerová, Jiří Nový, Marie Nová, Václav Píšťelka, Veronika Marková, Pavla Fialová, Pavel Fiala spočívající v požadavku na rozšíření ochranné zeleně na pozemcích 1.3a. Žádají, aby tato ochranná zeleň, která již nyní rozděluje většinu pozemků s nově uvažovanou výstavbou rodinných domů, byla rozšířena i za jejich pozemky. Jelikož se uvažuje o ochranné zeleni i na území 1.8. (kde nejsou žádné rodinné domy), žádají, aby ochranná zeleň byla i za jejich pozemky. Dále požadují, aby byli přizváni k projednání ještě před schválením změny, na kterém bude jasné řečeno, jak široký bude pás zeleně, jaká bude hustota a zda se budou vysazovat keře nebo dřeviny.

Uplatněné připomínky byly v podání formálně označeny jako námitky. Pořizovatel proto nejprve prověřil, zda se jedná o námitky nebo připomínky. Podání neobsahuje obligatorní náležitosti námitky, neobsahuje odůvodnění podané námitky, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a nevymezuje území dotčené námitkou.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem na základě výše uvedeného vyhodnotil podání jako připomínku.

Pořizovatel k uplatněné připomínce uvádí, že skutečnosti uvedené v připomínce byly náležitě pořizovatelem prověřeny a posouzeny. Uplatněné připomínky nebyly shledány oprávněnými,

a to z důvodu, že mezi plochami 1.3 a stávající zástavbou není nově navrhována ochranná zeleň. Nově vymezovaná plocha je určena pro zeleň veřejnou, jenž neplní funkci zeleně ochranné, jak je chybně v podání uváděno. Ochranná zeleň je zejména navrhována jako opatření k eliminaci případných negativních jevů, a to zejména mezi různými plochami plnícími různé funkce např. bydlení x výroba. Navrhovaná ochranná zeleň je však navrhována mezi plochy plnící funkci bydlení. Vymezením izolační zeleně mezi stávající a nově navrhovanou rozvojovou plochou by bylo tedy z hlediska účelu izolační zeleně proto bezpředmětné.

B.Grafická část

Grafickou část tvoří výkres záboru ZPF, který je nedílnou součástí odůvodnění změny č. 1.

Poučení:

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

Místostarosta obce

Starosta obce

.....

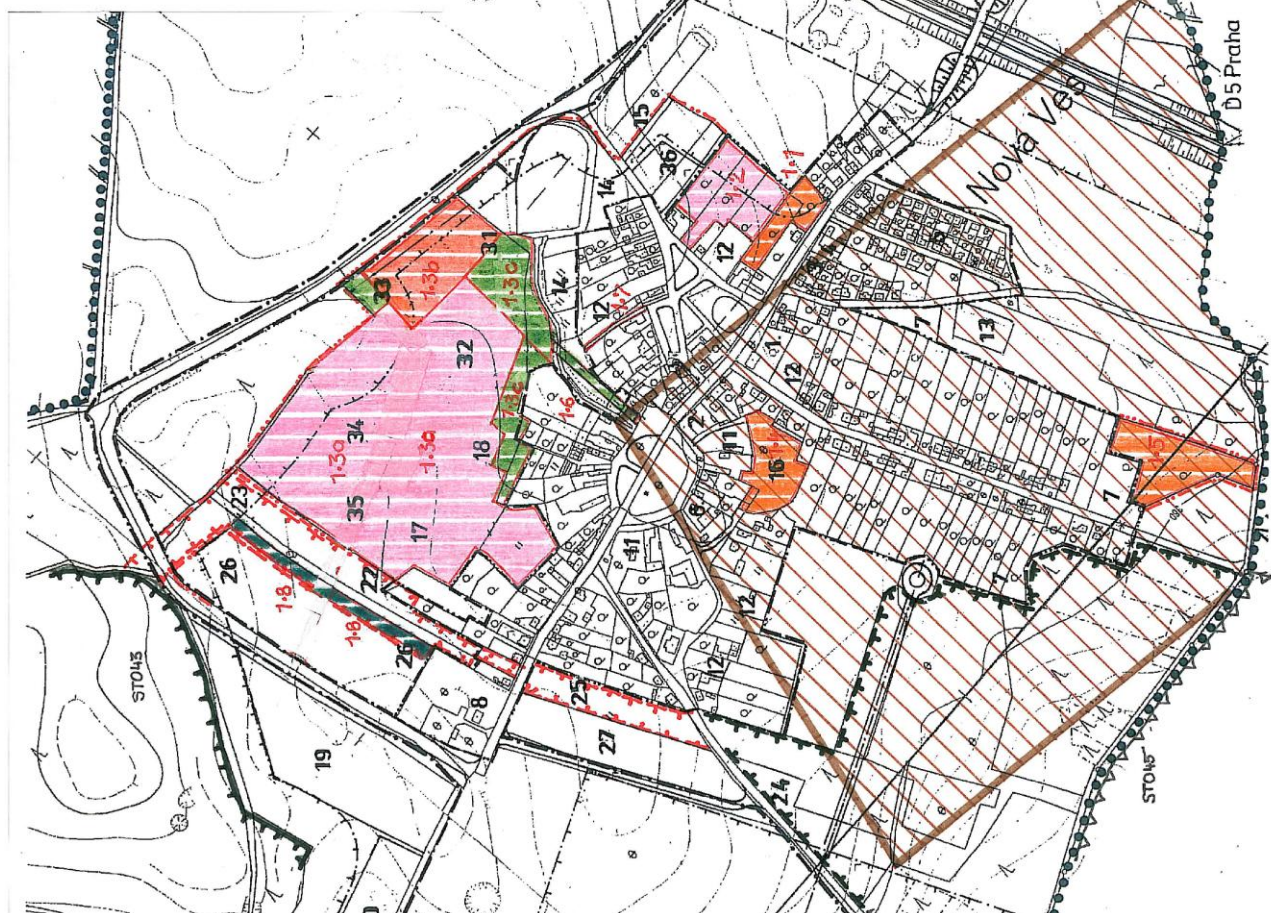
Ivan Kraus

.....

Miroslav Sedlák

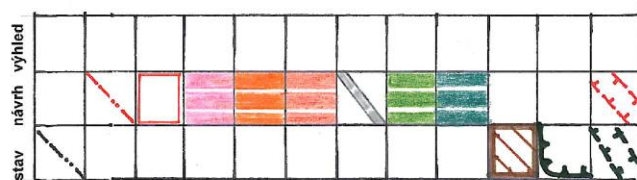
NOVÁ VES

změna ÚPO č. 1



1.1 – území smíšené, 1.2 – území bydlení - rodinné domy, 1.3a – území bydlení – rodinné domy,
1.3b – občanská vybavenost, 1.3c – veřejná zeleň,
1.4 – území smíšené, 1.5 – území smíšené, 1.6 – veřejná zeleň, 1.7 – území smíšené, 1.8 –
ochranná zeleň

hranice zastavěného území
hranice zastavitelného území
hranice lokalit řešených změnou
území bydlení-rodinné domy
smíšené území
občanská vybavenost
místní komunikace
veřejná zeleň
ochranná zeleň
poddolované území
ÚSES - lokální biocentrum
- lokální biokoridor



a)komplexní návrh 1 : 5 000

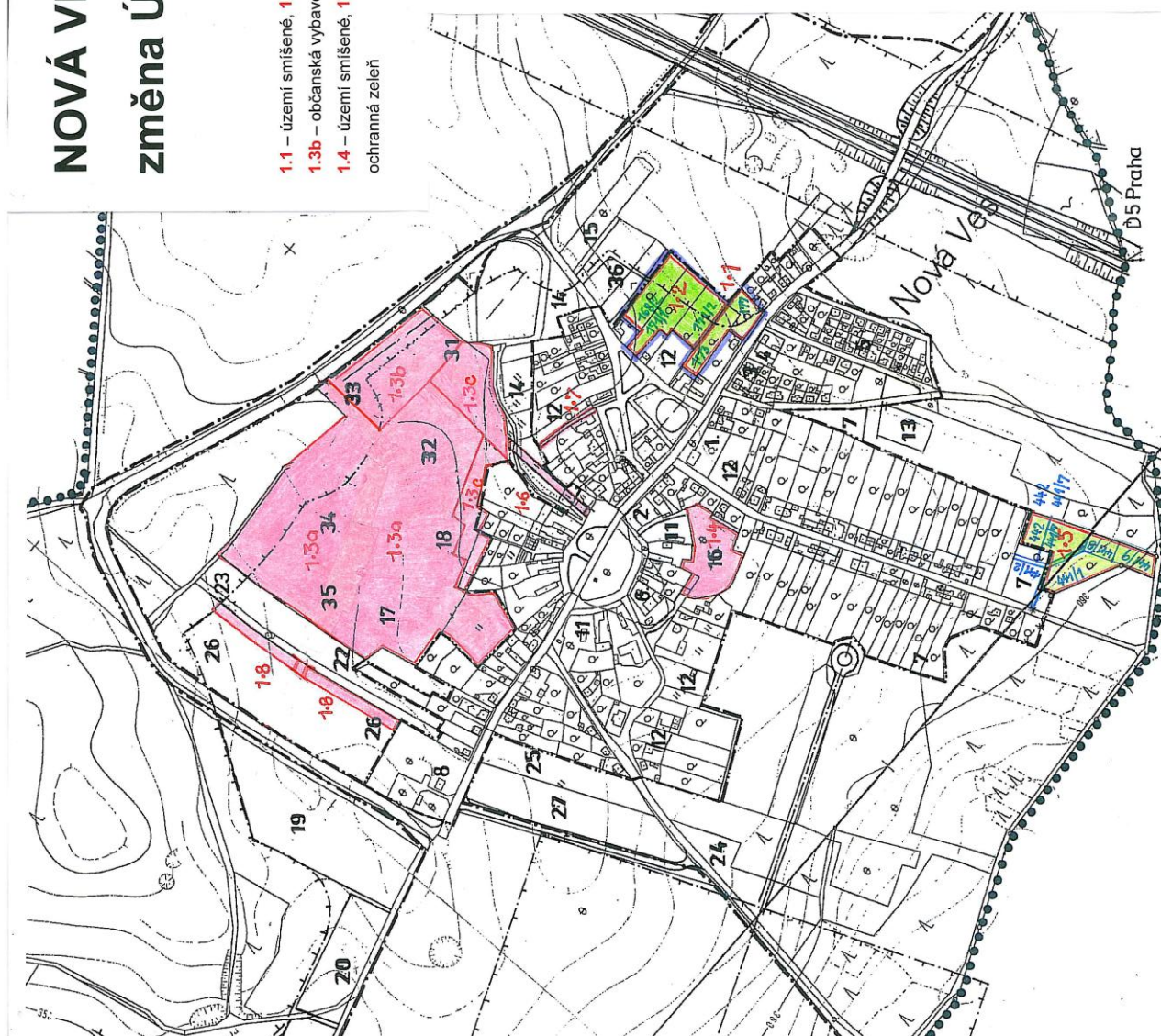
NOVÁ VES

změna ÚPO č. 1

1.1 – území smíšené, 1.2 – území bydlení - rodinné domy, 1.3a – území bydlení – rodinné domy,
1.3b – občanská vybavenost, 1.3c – veřejná zeleň,
1.4 – území smíšené, 1.5 – území smíšené, 1.6 – veřejná zeleň, 1.7 – území smíšené, 1.8 –
ochranná zeleň

hranice zastavěného území
lokalita záboru dle změny č. 1
zahrady
zábor vykázan ve stávající ÚPD

stav	návrh	výhled



c)zábor ZPF 1 : 5 000