

# ZMĚNA č.3 ÚZEMNÍHO PLÁNU MŠECKÉ ŽEHROVICE

---



## Odůvodnění



**MINISTERSTVO  
PRO MÍSTNÍ  
ROZVOJ ČR**

Změna územního plánu Mšecké Žehrovice byla spolufinancována z prostředků státního rozpočtu ČR, z programu Ministerstva pro místní rozvoj ČR

---

### ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

---

Označení správního orgánu, který změnu územního plánu vydal:

Zastupitelstvo obce Mšecké Žehrovice

Datum nabytí účinnosti:

Jméno a příjmení, funkce a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele:

Romana Metelková,  
starostka obec Mšecké Žehrovice

Otisk úředního razítka:

---

|                           |  |
|---------------------------|--|
| <b>Název dokumentace:</b> | <b>Odůvodnění Změny č.3 Územního plánu Mšecké Žehrovice</b>  |
| <b>Objednatel:</b>        | <b>Obec Mšecké Žehrovice</b><br>Mšecké Žehrovice 77, 270 64, Mšecké Žehrovice  |
| <b>Určený zastupitel:</b> | <b>Romana Metelková</b> , starostka obce   |
| <b>Pořizovatel:</b>       | <b>Obecní úřad Mšecké Žehrovice</b><br>Mšecké Žehrovice 77, 270 64, Mšecké Žehrovice,<br>který zajistil splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně<br>plánovací činnosti podle §24 zákona č. 183/2006 Sb. |
| <b>Projektant:</b>        | <b>Ing. Petr Laube</b><br>Autorizovaný architekt pro obor územní plánování<br>ČKA 03 889<br>Vojtěšská 391, 277 11 Neratovice   |

**Obsah:****III. Textová část odůvodnění změny č.3 územního plánu**

|           |   |           |
|-----------|---|-----------|
| <b>a.</b> | <b>Postup při pořízení změny č.3 územního plánu .....</b>   | <b>4</b>  |
| <b>b.</b> | <b>Vyhodnocení souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem a politikou územního rozvoje ČR provedené dle § 53 odst. 4, písmene a) stavebního zákona .....</b>   | <b>5</b>  |
| b.1       | Soulad s politikou územního rozvoje ČR .....  | 5         |
| b.2       | Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.....   | 16        |
| b.3       | Soulad s územním rozvojovým plánem .....  | 20        |
| <b>c.</b> | <b>Vyhodnocení souladu změny územního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území provedené dle § 53 odst. 4, písmene b) stavebního zákona .....</b> | <b>21</b> |
| <b>d.</b> | <b>Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů provedené dle § 53 odst. 4, písmene c) stavebního zákona.....</b>   | <b>23</b> |
| <b>e.</b> | <b>Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů - soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů provedené dle § 53 odst. 4, písmene d) stavebního zákona .....</b>                           | <b>25</b> |
| <b>f.</b> | <b>Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace a výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí dle § 53 odst. 5, písm. b) stavebního zákona .....</b>  | <b>26</b> |
| <b>g.</b> | <b>Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 dle § 53 odst. 5, písm. c) stavebního zákona .....</b>   | <b>26</b> |
| <b>h.</b> | <b>Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst.5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly dle §53 odst. 5, písm. d) stavebního zákona .....</b>  | <b>26</b> |
| <b>i.</b> | <b>Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty dle § 53 odst. 5, písm. e) stavebního zákona .....</b>   | <b>27</b> |
| i.1       | Zdůvodnění úprav dokumentace územního plánu provedených ve změně č.3 vyplývající ze změny stavebního zákona a nadřazených dokumentací .....   | 27        |
| i.2       | Zdůvodnění úprav vyplývajících z porovnání obsahu územního plánu a ÚAP .....  | 31        |
| i.3       | Zdůvodnění vymezení hranice zastavěného území.....  | 33        |
| i.4       | Zdůvodnění návrhu vymezení ploch změn v území.....  | 33        |

|           |  |           |
|-----------|--|-----------|
| i.5       | Zdůvodnění návrhu koncepce veřejné infrastruktury .....  | 33        |
| i.6       | Zdůvodnění úprav koncepce uspořádání krajiny .....   | 33        |
| i.7       | Zdůvodnění úprav podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití .....   | 34        |
| i.8       | Zdůvodnění úprav vymezení ploch veřejně prospěšných staveb .....   | 34        |
| i.9       | Zdůvodnění úprav podmínění využití ploch dohodou o parcelaci .....   | 34        |
| <b>j.</b> | <b>Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch zpracované dle § 53 odst. 5, písm. f) stavebního zákona .....</b>    | <b>34</b> |
| <b>k.</b> | <b>Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území .....</b>  | <b>34</b> |
| <b>l.</b> | <b>Vyhodnocení splnění požadavků zadání .....</b>  | <b>34</b> |
| <b>m.</b> | <b>Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení.....</b> | <b>35</b> |
| <b>n.</b> | <b>Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa .....</b>                                       | <b>35</b> |
| n.1       | Zemědělský půdní fond .....  | 35        |
| n.2       | Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL) .....  | 37        |
| <b>o.</b> | <b>Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění.....</b>   | <b>37</b> |
| <b>p.</b> | <b>Vyhodnocení připomínek .....</b>  | <b>52</b> |
| <b>q.</b> | <b>Text územního plánu s vyznačením změn.....</b>  | <b>52</b> |
| <b>r.</b> | <b>Údaje o počtu listů .....</b>   | <b>69</b> |

#### IV. Grafická část odůvodnění změny č.3 územního plánu

##### Seznam použitých zkratk:

|        |   |
|--------|---|
| ORP    | Obec s rozšířenou působností  |
| PÚR ČR | Politika územního rozvoje České republiky ve znění aktualizací a změn č.1, č.2, č.3, č.4, č.5, č.6, č.7, č.8 a č.9                      |
| PUPFL  | Pozemky určené k plnění funkce lesa   |
| ÚAP    | Územně analytické podklady  |
| ÚP     | Územní plán   |
| ÚRP    | Územní rozvojový plán   |
| VPO    | Veřejně prospěšné opatření  |
| VPS    | Veřejně prospěšná stavba  |
| ZPF    | Zemědělský půdní fond   |
| ZÚR SK | Zásady územního rozvoje Středočeského kraje ve znění aktualizací č.1, č.2, č.3, č.6, č.7, č.8, č.9, č.10, č.11, č.12, č.14, č.15 a č.16 |

### III. Textová část odůvodnění změny č.3 územního plánu

#### a. Postup při pořízení změny č.3 územního plánu

- Zastupitelstvo obce svým usnesením ze dne 7.3.2022 v souladu s § 6 odst. 6 písm. b) stavebního zákona schválilo způsob pořizování Změny č.3 územního plánu Mšecké Žehrovice (dále též „změna č.3“) postupem podle § 6 odst.2 stavebního zákona. Pořizovatelem změny č.3 je Obecní úřad Mšecké Žehrovice. Výkon územně plánovací činnosti je zajištěn na základě smlouvy s fyzickou osobou Ing.Petrem Topinkou, Nám. T.G.Masaryka 28, 273 05 Smečno, IČ 46431276 (§ 24 stavebního zákona).
- Zastupitelstvo zároveň rozhodlo, že určenou zastupitelkou pro pořízení změny č.3 je paní Romana Metelková.
- Po zářijových komunálních volbách roku 2022 zastupitelstvo svým usnesením ze dne 20.10.2022 rozhodlo, že určenou zastupitelkou pro pořízení změny č.3 je nadále paní Romana Metelková.
- O pořízení změny č. 3 rozhodlo Zastupitelstvo obce Mšecké Žehrovice na svém zasedání dne 5.5.2023, kdy schválilo zprávu o uplatňování územního plánu Mšecké Žehrovice, která obsahuje zadání změny č.3.
- Zastupitelstvo zároveň rozhodlo, že změna č.3 bude pořizována zkráceným postupem podle § 55a a následujících zákona č. 183/2006 Sb. (stavební zákon) a nebude obsahovat prvky regulačního plánu.
- Na základě schváleného zadání změny č.3 zajistil pořizovatel zpracování návrhu změny č.3, který pořizovatel předložil k veřejnému projednání dle § 55b odst. 2 v návaznosti na § 52 stavebního zákona.
- Veřejné projednání se uskutečnilo dne 4.6.2024 v zasedací místnosti Obecního úřadu Mšecké Žehrovice.
- V průběhu řízení o změně č.3 veřejnost uplatnila dvě námítky. Připomínky uplatněny nebyly.
- Stanoviska uplatnily tyto dotčené orgány: MěÚ Rakovník – odbor životního prostředí, MěÚ Rakovník – odbor školství, památkové péče, kultury, tělovýchovy a cestovního ruchu, Krajský úřad Středočeského kraje – koordinované stanovisko, Obvodní báňský úřad pro územní Hlavního města Prahy a kraje Středočeského, Ministerstvo životního prostředí, Ministerstvo průmyslu a obchodu, Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze a Ministerstvo obrany.
- Ostatní dotčené orgány stanovisko neuplatnily.
- Z oprávněných investorů uplatnili připomínku Středočeské vodárny, a.s.
- Ostatní oprávnění investoři připomínku neuplatnili.
- Sousední obce připomínky neuplatnily.
- Obdržená stanoviska, námítky a připomínky pořizovatel doručil Krajskému úřadu Středočeského kraje – odboru územního plánování a stavebního řádu (nadřízený orgán územního plánování), který na základě doručených dokumentů vydal dne 9.8.2024 stanovisko (spis.zn.: SZ 102035/2024/KUSK ÚSR/JP, č.j.: 107409/2024/KUSK) dle § 55b odst.4 stavebního zákona s konstatováním, že neshledal žádné rozpory a že lze postupovat v dalším řízení o změně územního plánu.
- Následně pořizovatel ve spolupráci s určenou zastupitelkou zpracoval návrh rozhodnutí o námítkách. Tento projednal v souladu s § 53 odst.1 stavebního zákona s dotčenými orgány. Souhlasná stanoviska uplatnily MěÚ Rakovník – odbor výstavby a životního prostředí, a Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze. Ostatní dotčené orgány stanovisko neuplatnily. Pořizovatel má tudíž v souladu s § 53 odst.1 stavebního zákona za to, že s návrhem souhlasí.
- Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání zajistil pořizovatel podstatnou úpravu návrhu změny č.3. Takto upravený návrh změny č.3 projednal pořizovatel dle § 53 odst.2 s příslušným úřadem a s orgánem ochrany přírody.
- Upravený a projednaný návrh změny č.3 byl 27.ledna 2026 v rozsahu podstatných úprav projednán na 1. opakovaném veřejném projednání.
- V průběhu 1. opakovaného veřejného projednání veřejnost uplatnila 3 námítky. Připomínky veřejnost neuplatnila.

- Stanoviska uplatnily tyto dotčené orgány: MěÚ Rakovník – odbor výstavby životního prostředí, Krajský úřad Středočeského kraje – koordinované stanovisko, Obvodní báňský úřad pro územní Hlavního města Prahy a kraje Středočeského, Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze a Ministerstvo obrany.
- Ostatní dotčené orgány stanovisko neuplatnily.
- Oprávnění investoři připomínku neuplatnili.
- Sousední obce připomínku neuplatnily.
- Následně pořizovatel ve spolupráci s určenou zastupitelkou zpracoval návrhy rozhodnutí o námitkách. Tyto projednal v souladu s § 53 odst.1 stavebního zákona s dotčenými orgány. Souhlasná stanoviska uplatnily MěÚ Rakovník – odbor výstavby a životního prostředí, MěÚ Rakovník – odbor školství, památkové péče, kultury, tělovýchovy a cestovního ruchu a Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze. Ostatní dotčené orgány stanovisko neuplatnily. Pořizovatel má tudíž v souladu s § 53 odst.1 stavebního zákona za to, že s návrhy souhlasí.
- Na základě vyhodnocení výsledků 1. opakovaného veřejného projednání (vyhodnocení je provedeno v tabulce „VYHODNOCENÍ stanovisek dotčených orgánů, nadřízeného orgánu, připomínek a námitek oprávněných investorů a připomínek sousedních obcí - § 52 – 1.OVP“, která je součástí dokladové části dokumentace změny č.3), zajistil pořizovatel úpravu návrhu změny č.3. Provedené úpravy nejsou podstatnými úpravami, které by vyžadovaly tyto projednat v opakovaném veřejném projednání.
- Pořizovatel provedl ve spolupráci s projektantem změny č.3 kontrolu tzv. ETL nástrojem před předložením změny č.3 k vydání v zastupitelstvu obce. Tento krok je dále v textu odůvodnění změny č.3 doložen výpisem z přehledu kontroly ETL nástroje.
- Tímto pořizovatel dokončil pořizování změny č.3 a předložil změnu č.3 zastupitelstvu obce k vydání.

## **b. Vyhodnocení souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem a politikou územního rozvoje ČR provedené dle § 53 odst. 4, písmene a) stavebního zákona**

### **b.1 Soulad s politikou územního rozvoje ČR**

Od doby vydání územního plánu nabyly účinnosti aktualizací a změn č.2, č.3, č.4 č.5, č.6, č.7 a č.9 PUR ČR. Z platného znění PÚR ČR zasahuje do správního území obce Mšecké Žehrovice pouze koridor E18 pro dvojité vedení 400kV Hradec–Výškov, Hradec–Řeporyje a Hradec–Mírovka a ploch pro rozšíření elektrických stanic 400/110 kV Hradec, Výškov, Řeporyje a Močovka. Do územního plánu byl koridor zapracován změnou č.2. Změnou č.3 se pouze upravuje jeho označení na CNZ.E36, v souladu se ZÚR SK. Plošné vymezení koridoru se změnou č.3 nemění.

(14) *Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity.*

Změna č.3 respektuje přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území. Změnou je uváděn územní plán do souladu se ZÚR SK, PÚR ČR, zákonem č.183/2006Sb., v platném znění a aktuálním stavem v území.

Nové zastavitelné plochy nejsou změnou č.3 navrhovány. Změnou č.3 je pouze navržena změna využití ploch Z.37 a části plochy Z.38 a části plochy Z.36 vymezené v ÚP Mšecké Žehrovice jako plochy BV - bydlení venkovské na plochy SV - smíšené obytné venkovské.

(14a) *Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí ve vazbě na rozvoj primárního sektoru zohlednit ochranu kvalitních lesních porostů, vodních ploch a kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.*

Nové zastavitelné plochy nejsou změnou č.3 navrhovány. Změnou č.3 je pouze navržena změna využití ploch Z.37 a části plochy Z.38 a části plochy Z.36 vymezené v ÚP Mšecké Žehrovice jako plochy BV - bydlení venkovské na plochy SV - smíšené obytné venkovské.

Podrobnější zdůvodnění návrhu jednotlivých ploch, včetně zdůvodnění záborů ze ZPF je uvedeno v příslušných kapitolách tohoto odůvodnění.

Lesní porosty nejsou změnou č.3 dotčeny. Vodní plochy nejsou změnou č.3 ÚP dotčeny.

- (15) *Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel.*

Návrhem změny č.3 nedojde k vytvoření ploch, u kterých by hrozila sociální segregace obyvatel. Všechny návrhové plochy navazují na zastavěné území a nelze tak očekávat vznik sociální segregace.

- (16) *Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.*

Při vlastním návrhu řešení změny č.3 byly veškeré návrhy zohledněny a upřesněny v souladu s touto prioritou.

- (16a) *Při územně plánovací činnosti vycházet z principu integrovaného rozvoje území, zejména měst a regionů, který představuje objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek.*

Tento požadavek se zcela netýká řešeného území, ale lze konstatovat, že územní plán, včetně této změny, byl navržen jako komplexní dokument.

- (17) *Vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí, zejména v strukturálně postižených krajích a hospodářsky a sociálně ohrožených územích a napomoci tak řešení problémů v těchto územích. Vytvářet podmínky pro zvýšení mobility a dostupnosti.*

Změnou č.3 nebude tato priorita dotčena.

- (18) *Podporovat vyvážený a polycentrický rozvoj sídelní struktury. Vytvářet územní předpoklady pro posílení vazeb mezi městskými a venkovskými oblastmi s ohledem na jejich rozdílnost z hlediska přírodního, krajinného, urbanistického i hospodářského prostředí.*

Změnou č.3 nebude tato priorita dotčena.

- (19) *Vytvářet předpoklady pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu, vč. území bývalých vojenských újezdů) a zároveň předcházet vzniku dalších takto znehodnocených území. Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.*

Změnou č.3 nebude tato priorita dotčena.

- (20) *Chránit přírodní funkce a krajinné hodnoty před negativními vlivy vytvářením podmínek pro umístění rozvojových záměrů do co nejméně konfliktních lokalit a podporovat potřebná zmírňující a případně kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti respektovat veřejné zájmy ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněných oblastí přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Dále vytvářet územní podmínky pro zvyšování a udržování ekologické stability volné krajiny, zajištění ekologických funkcí přírodních stanovišť a jejich obnovu, implementaci a respektování územních systémů ekologické stability, ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích a zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové kvality krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.*

Změnou č.3 je respektována tato priorita. Plochy řešené změnou č.3 je navrženy v návaznosti na zastavěné území Lodenice. Návrhem změny využití ploch Z.37 a části plochy Z.38 a části

plochy Z.36 vymezených v ÚP Mšecké Žehrovice nedojde k fragmentaci krajiny, ani nelze očekávat ovlivnění krajinného rázu.

- (20a) *Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umístování dopravní a technické infrastruktury. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny.*

Změnou č.3 je respektována prostupnost krajiny. Stávající místní a účelové komunikace jsou změnou č.3 respektovány.

- (24) *Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví a v souladu s principy rozvoje udržitelné mobility osob a zboží, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podmínit. Při vymezování nových zastavitelných ploch zohledňovat možnost napojení na stávající veřejnou dopravní infrastrukturu. Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou, pěší).*

Dopravní obsluha ploch řešených změnou č.3 se nemění. Změnou dochází pouze ke změně využití ploch Z.37 a části plochy Z.38 a části plochy Z.36 vymezených v ÚP Mšecké Žehrovice.

- (24a) *Na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví, je nutné předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu. V územích, kde nejsou hodnoty imisních limitů pro ochranu lidského zdraví překračovány, vytvářet územní podmínky pro to, aby k jejich překročení nedošlo. Vhodným uspořádáním ploch v území obcí vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti a skladování a skladování na bydlení. Vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových, logistických, nebo zemědělských areálů.*

Změna č.3 nové plochy bydlení, případně plochy smíšené obytné do blízkosti čistě výrobních ploch nenavrhuje.

- (25) *Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území i obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami (záplavy, sesuvy, eroze, sucho, přehřívání apod.), s cílem jim předcházet a minimalizovat jejich negativní dopady. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umístování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území a využívání přírodně blízkých opatření pro zadržování a akumulaci povrchové vody tam, kde je to možné s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu, jako jedno z adaptačních opatření v případě dopadů změny klimatu.*

*V území zastavěných územích a zastavitelných plochách vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových srážkových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní a sucha.*

*Při vymezování zastavitelných ploch zohlednit hospodaření se srážkovými vodami.*

Změnou č.3 nebude tato priorita dotčena. Koncepce likvidace dešťových vod se změnou č.3 nemění.

- (26) *Vymezovat plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvlášť odůvodněných případech.*

Změnou č.3 nebude tato priorita dotčena.

- (27) *Vytvářet podmínky pro koordinované umístování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury, včetně podmínek pro rozvoj digitální technické infrastruktury. Vytvářet rovněž podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti obcí (měst), které jsou přirozenými regionálními centry v území tak, aby se díky možnostem, poloze i infrastruktuře těchto obcí zlepšovaly i podmínky pro rozvoj okolních obcí ve venkovských oblastech a v oblastech se specifickými geografickými podmínkami. Při územně plánovací činnosti stanovovat podmínky pro vytvoření výkonné sítě osobní i nákladní železniční, silniční, vodní a letecké dopravy, včetně sítí regionálních letišť, efektivní dopravní sítě pro spojení městských oblastí s venkovskými oblastmi, stejně jako řešení přeshraniční dopravy,*

*protože mobilita a dostupnost jsou klíčovými předpoklady hospodářského rozvoje ve všech regionech.*

Koncepce technické infrastruktury se změnou č.3 nemění.

Jako stav v území se zakresluje realizované odkanalizování Lodenice.

- (28) *Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat potřeby udržitelného rozvoje území v dlouhodobém horizontu a nároky na veřejnou infrastrukturu, včetně zelené infrastruktury a veřejných prostranství. Vytvářet podmínky pro rozvoj území s dostupnou krajinou a sídelní zelení a pro rozvoj kvalitních veřejných prostranství s dostatečným zastoupením vegetačních prvků. Návrh a ochranu kvalitních městských nebo veřejných prostorů a veřejné infrastruktury je vhodné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností. Při vymezování ploch bydlení a stanovování podmínek pro rozvoj bydlení zohledňovat požadavky na veřejná prostranství.*

Zastavitelné plochy řešené změnou č.3 budou dopravně obsloužené ze stávajících komunikací s výjimkou plochy Z.33, kdy bude přístup k ploše řešen jako nezbytná infrastruktura ve shodě s vlastníky pozemků.

- (29) *Zvláštní pozornost věnovat návaznosti různých druhů dopravy. Vytvářet územní podmínky pro upřednostňování veřejné hromadné, cyklistické a pěší dopravy. S ohledem na to vymezovat plochy a koridory nezbytné pro efektivní integrované systémy veřejné dopravy nebo městskou hromadnou dopravu, umožňující účelné propojení ploch bydlení, ploch rekreace, občanského vybavení, veřejných prostranství, výroby a dalších ploch, s požadavky na kvalitní životní prostředí. Zlepšovat dostupnost měst a obcí pro environmentálně šetrné formy dopravy a vytvářet tak podmínky pro rozvoj účinného a dostupného systému, který bude poskytovat obyvatelům rovné možnosti mobility a dosažitelnosti v území. S ohledem na to vytvářet podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických cest, včetně doprovodné zeleně v místech, kde je to vhodné.*

Dopravní obsluha ploch řešených změnou č.3 se nemění. Změnou dochází pouze ke změně využití ploch Z.37 a části plochy Z.38 a části plochy Z.36 vymezených v ÚP Mšecké Žehrovice.

- (30) *Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti. Je nezbytné vytvářet územní podmínky pro zásobování pitnou vodou a pro optimální odvádění a čištění odpadních vod. Při vymezování nových zastavitelných ploch zohledňovat možnost napojení na stávající veřejnou technickou infrastrukturu.*

Koncepce technické infrastruktury se změnou č.3 nemění.

Jako stav v území se zakresluje realizované odkanalizování Lodenice.

- (31) *Vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, případně z dalších nízkouhlíkových zdrojů, včetně zajištění bezpečného zásobování území energiemi, šetrné k životnímu prostředí a kulturním hodnotám území, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik.*

Plochy pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů nejsou změnou č.3 navrhovány.

### **Rozvojové oblasti a osy**

Řešené území leží mimo rozvojové oblasti a rozvojové osy vymezené v PÚR ČR a zpřesněné v ZÚR SK.

### **Specifické oblasti**

Řešené území leží ve specifické oblasti SOB9 vymezené v PÚR ČR.

**SOB9** Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem

#### Vymezení:

Území obcí z ORP: Benešov, Beroun, Bílina, Blansko, Boskovice, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, Brno, Břeclav Bučovice, Bystřice nad Pernštejnem, Bystřice pod Hostýnem, Čáslav, Černošice, Česká Lípa, Česká Třebová, České Budějovice, Český Brod, Dačice, Děčín, Dobruška,

Dobříš, Frýdlant, Havlíčkův Brod, Hlavní město Praha, Hlinsko, Hodonín, Holešov, Holice, Hořice, Hořovice, Hradec Králové, Hranice, Hustopeče, Chomutov, Chotěboř, Chrudim, Ivančice, Jičín, Jihlava, Jindřichův Hradec, Kadaň, Karlovy Vary, Kladno, Kolín, Konice, Kostelec nad Orlicí, Kralovice, Kralupy nad Vltavou, Krnov, Kroměříž, Kuřim, Kutná Hora, Kyjov, Lanškroun, Lipník nad Bečvou, Litoměřice, Litomyšl, Litovel, Litvínov, Louny, Lovosice, Luhačovice, Lysá nad Labem, Mariánské Lázně, Mělník, Mikulov, Milevsko, Mladá Boleslav, Mnichovo Hradiště, Mohelnice, Moravská Třebová, Moravské Budějovice, Moravský Krumlov, Most, Náměšť nad Oslavou, Neratovice, Nové Město na Moravě, Nový Bydžov, Nymburk, Nýřany, Olomouc, Otrokovice, Pardubice, Plzeň, Podbořany, Poděbrady, Pohořelice, Polička, Prostějov, Přelouč, Přerov, Příbram, Rakovník, Rokycany, Rosice, Roudnice nad Labem, Rychnov nad Kněžnou, Říčany, Sedlčany, Slaný, Slavkov u Brna, Soběslav, Sokolov, Stod, Stříbro, Svitavy, Šlapanice, Šternberk, Tábor, Telč, Teplice, Tišnov, Třebíč, Třeboň, Turnov, Týn nad Vltavou, Uherské Hradiště, Uherský Brod, Uničov, Ústí nad Labem, Ústí nad Orlicí, Valašské Klobouky, Velké Meziříčí, Veselí nad Moravou, Vizovice, Vlašim, Votice, Vysoké Mýto, Vyškov, Zlín, Znojmo, Žamberk, Žatec, Žďár nad Sázavou, Železný Brod, Židlochovice.

#### Důvody vymezení:

- a) *Specifická oblast se specifickými problémy území republikového významu.*
- b) *Potřeba řešit problém sucha, které je způsobeno nízkými úhrny srážek a vysokým výparem v kombinaci s malou zásobou povrchové a podzemní vody.*
- c) *Potřeba řešit problém vysoké zranitelnosti podzemních vod, včetně přírodních léčivých zdrojů a zdrojů přírodních minerálních vod v období sucha.*
- d) *Potřeba udržovat rovnováhu mezi množstvím disponibilních vodních zdrojů, požadavky na odběry vody a požadavky na minimální zůstatkové průtoky a minimální hladiny podzemní vody.*
- e) *Potřeba zajistit dostatek pitné a užitkové vody pro obyvatelstvo, zemědělství, průmysl, lázeňství, významné kulturní památky a služby.*
- f) *Potřeba zajistit vodohospodářskou infrastrukturu pro zabezpečení požadavků na odběry vody s ohledem na proměnlivé hydrologické podmínky.*
- g) *Potřeba věnovat větší pozornost suchu (meteorologickému, půdnímu, hydrologickému) z důvodu vyššího rizika stavu nedostatku vody ve srovnání s ostatním územím ČR.*
- h) *Potřeba řešit a zajistit stabilní a odolnou zelenou infrastrukturu pro adaptaci území na změnu klimatu.*
- i) *Potřeba zajistit účinné zadržení vody v krajině.*
- j) *Potřeba zajistit optimální odvádění a čištění odpadních vod.*

#### Podmínky pro navazující územně plánovací činnost:

Při vymezení záměrů vytvářet podmínky pro:

- a) *podporu přirozeného vodního režimu v krajině,*
- b) *posilování odolnosti a rozvoj vodních zdrojů,*
- c) *zajištění rovnováhy mezi užíváním vodních zdrojů a jejich přirozenou obnovitelností,*
- d) *účinné snižování a odstraňování znečištění vody z plošných i bodových zdrojů znečištění, které omezují využívání povrchových a podzemních vod,*
- e) *rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v proměnlivých hydrologických podmínkách (zejm. při nedostatku srážek, zmenšení průtoků ve vodních tocích, poklesu vody v půdě a poklesu hladiny podzemních vod),*
- f) *bránit zhoršování stavu vodních útvarů, úbytku mokřadů, větrné a vodní erozi půdy, degradaci a desertifikaci půdy,*
- g) *prohloubení koordinace územního plánování, krajinného plánování, vodohospodářského plánování a pozemkových úprav,*
- h) *rozvoj zelené infrastruktury v zastavěném a nezastavěném území obcí a následnou péči o ní.*

#### Úkoly pro ministerstva a jiné ústřední správní úřady:

- a) *prověřit možnosti rozvoje vodohospodářské infrastruktury pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v období nepříznivých hydrologických podmínek, vč. možnosti budování nových, zejm. povrchových zdrojů vody a cílenými programy a dotacemi podporovat rozvoj a údržbu této infrastruktury,*
- b) *cílenými programy a dotacemi podporovat opatření ke zvyšování retenčních schopností krajiny i urbanizovaných území,*
- c) *cílenými programy a dotacemi podporovat k vodnímu režimu šetrné hospodaření v krajině, zejména vhodné osevní postupy, vhodnou skladbu plodin a vhodný způsob obdělávání půdy,*

- d) cílenými programy a dotacemi podporovat opatření vedoucí ke zmenšování velikosti půdních bloků, zejména orné půdy, jako důležitého faktoru ovlivňujícího odtokové poměry v území, zejména rychlost odtoku vody z krajiny a půdní erozi.

Zodpovídá: Ministerstvo zemědělství, Ministerstvo pro místní rozvoj, Ministerstvo životního prostředí, Ministerstvo zdravotnictví

Termín: průběžně

Úkoly pro územní plánování:

V rámci územně plánovací činnosti kraje a koordinace územně plánovací činnosti obcí

- a) vytvářet územní podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejích retenčních a akumulačních vlastností, zejm. vytvářením územních podmínek pro vznik a zachování odolné stabilní vyvážené pestré a členité krajiny, tj. krajiny s vhodným poměrem ploch lesů, mezí, luk, vodních ploch a vodních toků (zejména neregulované vodní toky s doprovodnou zelení), cestní sítě (s doprovodnou zelení), a orné půdy (zejm. velké plochy orné půdy rozčleněné mezemi, cestní sítí, vsakovacími travními pruhy),
- b) vytvářet územní podmínky pro revitalizaci a renaturaci vodních toků a niv a pro obnovu ostatních vodních prvků v krajině,
- c) vytvářet územní podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v urbanizovaných územích, tj. dbát na dostatek ploch sídelní zeleně a vodních ploch určených pro zadržování a zasakování vody,
- d) vytvářet územní podmínky pro zvyšování odolnosti půdy vůči větrné a vodní erozi, zejm. zatravněním a zakládáním a udržováním dalších protierozních prvků, např. větrolamů, mezí, zasakovacích pásů a příkopů,
- e) vytvářet územní podmínky pro rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v období nepříznivých hydrologických podmínek, zejm. pro infrastrukturu k zajištění dodávek vody z oblastí s příznivější vodohospodářskou situací a s ohledem na místní podmínky pro budování nových zejm. povrchových zdrojů vody,
- f) pro řešení problematiky sucha, zejm. tak jak je specifikováno výše v písm. a) až e) (příp. navrhovat i další vhodná opatření pro obnovu přirozeného vodního režimu v krajině) využívat zejména územní studie krajiny,
- g) vytvářet územní podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v návaznosti na veřejnou infrastrukturu,
- h) vytvářet územní podmínky pro řešení protipožární ochrany,
- i) vytvářet územní podmínky pro odvádění a čištění odpadních vod v souladu s plány rozvoje vodovodů a kanalizací.

Zodpovídá: kraje a obce

Termín: průběžně

Změnou č.3 není dotčena skladba a struktura pozemků v krajině. Územní plán stanovuje podmínky využití ploch v krajině tak aby nedošlo k negativnímu ovlivnění vodního režimu v krajině, které se změnou č.3 nemění.

Územní plán dále stanovuje odpovídající koncepci likvidace dešťových vod a koncepci zásobování řešeného území vodou, které se změnou č.3 nemění.

Územní plán umožňuje revitalizaci všech vodních ploch a vodních toků v řešeném území.

Pro územní ORP Rakovník není zpracována žádná územní studie krajiny, jejíž výstupy by bylo možné převzít do územního plánu.

**SOB10** Specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření.

Vymezení:

Území obcí z ORP Aš, Benešov, Beroun (bez obcí v severozápadní a střední části), Bílina (bez obcí v jihovýchodní části), Bílovec (bez obcí v jihovýchodní části), Blansko (bez obcí ve střední a jižní části), Blatná, Blovice (bez obcí ve východní části), Bohumín (bez obcí v severovýchodní a západní

části), Boskovice, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, Brno, Broumov (bez obcí v západní a severovýchodní části), Bruntál (bez obcí v severozápadní části), Břeclav (bez obcí v jihozápadní, jihovýchodní a jižní části), Bučovice, Bystřice nad Pernštejnem, Bystřice pod Hostýnem (bez obcí v jihovýchodní části), Čáslav, Černošice (bez obcí ve střední části), Česká Lípa (bez obcí v západní, jižní a střední části), Česká Třebová, České Budějovice (bez obcí v severozápadní, západní a střední části), Český Brod, Český Krumlov (bez obcí v západní a severní části), Český Těšín, Dačice, Děčín (bez obcí v severní a jihozápadní části), Dobruška (bez obcí ve východní části), Dobříš, Domažlice (bez obcí v západní části), Dvůr Králové nad Labem, Frenštát pod Radhoštěm (bez obcí v jižní části), Frýdek-Místek (bez obcí v jihovýchodní části), Frýdlant (bez obcí v jihovýchodní části), Frýdlant nad Ostravicí (jen obce v severní části), Havířov, Havlíčkův Brod, Hlavní město Praha, Hlinsko (bez obcí v jižní části), Hlučín, Hodonín (bez obcí ve střední, jižní a východní části), Holešov, Holice (bez obcí v západní části), Horažďovice, Horšovský Týn, Hořice, Hořovice (bez obcí v severní části), Hradec Králové, Hranice (bez obcí v severní části), Humpolec, Hustopeče (bez obcí ve střední části), Cheb (bez obcí v jihovýchodní části), Chomutov (bez obcí v severní části), Chotěboř (bez obcí v jihovýchodní části), Chrudim (bez obcí v jihozápadní a západní části), Ivančice (bez obcí v severozápadní části), Jablonec nad Nisou (bez obcí v severní části), Jablunkov (bez obcí v západní části), Jaroměř, Jeseník (bez obcí v severní a jižní části), Jičín (bez obcí v jihozápadní části), Jihlava, Jilemnice (bez obcí v severní části), Jindřichův Hradec (bez obcí v západní a jihozápadní části), Kadaň (bez obcí v severní, západní a jihozápadní části), Kaplice (bez obcí v jihovýchodní části), Karlovy Vary (bez obcí v severní, severovýchodní, východní a západní části), Karviná, Kladno (bez obcí v jihozápadní části), Klatovy (bez obcí v jihozápadní části), Kolín, Konice, Kopřivnice, Kostelec nad Orlicí (bez obcí v západní části), Králíky (jen obce v západní a střední části), Kralovice, Kralupy nad Vltavou, Kraslice (bez obcí v severní části), Kravaře, Krnov (bez obcí v severozápadní části), Kroměříž (bez obcí v jižní části), Kuřim, Kutná Hora, Kyjov (bez obcí v jihovýchodní a severovýchodní části), Lanškroun (bez obcí v severovýchodní části), Liberec (bez obcí v severozápadní a severovýchodní části), Lipník nad Bečvou, Litoměřice (bez obcí v severozápadní části), Litomyšl, Litovel (bez obcí v severní a severovýchodní části), Litvínov (bez obcí v severní části), Louny, Lovosice (bez obcí v severní části), Luhačovice (bez obcí ve střední části), Lysá nad Labem, Mariánské Lázně (bez obcí v severní, střední a jižní části), Mělník (bez obcí v severní části), Mikulov (bez obcí ve východní části), Milevsko (bez obcí v západní části), Mladá Boleslav (bez obcí v severní části), Mnichovo Hradiště (bez obcí ve východní části), Mohelnice (bez obcí v severní, střední a jižní části), Moravská Třebová, Moravské Budějovice, Moravský Krumlov (bez obcí v severovýchodní části), Most, Náchod (bez obcí v severovýchodní části), Náměšť nad Oslavou (bez obcí ve střední, jihovýchodní a jižní části), Nepomuk, Neratovice, Nová Paka, Nové Město na Moravě (bez obcí v severní a střední části), Nové Město nad Metují, Nový Bor (bez obcí v severní a jihozápadní části), Nový Bydžov (bez obcí v jihovýchodní části), Nový Jičín (bez obcí v severní a jižní části), Nymburk (bez obcí v severovýchodní části), Nýřany, Odry (bez obcí v jižní části), Olomouc (bez obcí ve východní a severozápadní části), Opava, Orlová, Ostrava (bez obcí v jihozápadní části), Ostrov (bez obcí v severní, střední a jihovýchodní části), Otrokovice (bez obcí v západní části), Pacov, Pardubice, Pelhřimov, Písek (bez obcí ve střední a severovýchodní části), Plzeň, Podbořany (bez obcí v severozápadní části), Poděbrady (bez obcí v severní, jihozápadní a jihovýchodní části), Pohořelice (bez obcí v jihovýchodní části), Polička (bez obcí v severozápadní části), Prachatice (jen obce v severní části), Prostějov, Přelouč, Přerov (bez obcí v jihozápadní části), Přeštice, Příbram (bez obcí v jihovýchodní části), Rakovník (bez obcí v jihovýchodní části), Rokycany (bez obcí v severovýchodní a jihovýchodní části), Rosice, Roudnice nad Labem, Rožnov pod Radhoštěm (jen obce v západní části), Rumburk (bez obcí v jihozápadní části), Rychnov nad Kněžnou (bez obcí ve východní části), Rýmařov (bez obcí v severní a jihozápadní části), Říčany, Sedlčany (bez obcí v jihozápadní části), Semily (bez obcí v severní části), Slaný, Slavkov u Brna, Soběslav (bez obcí v jižní části), Sokolov (bez obcí v jižní části), Stod, Strakonice, Stříbro, Sušice (jen obce v severní a severovýchodní části), Světlá nad Sázavou, Svitavy, Šlapanice (bez obcí v severní části), Šternberk (bez obcí v jihovýchodní části), Šumperk (bez obcí v severozápadní a východní části), Tábor, Tachov (bez obcí v severovýchodní části), Tanvald (bez obcí v severní a východní části), Telč, Teplice (bez obcí v severní a jihovýchodní části), Tišnov, Trhové Sviny (bez obcí ve východní a jihozápadní části), Trutnov (bez obcí v severozápadní a severovýchodní části), Třebíč, Třeboň (jen obce v jihozápadní, západní a severozápadní části), Třinec (bez obcí v západní a jihozápadní části), Turnov (bez obcí v jižní, střední a severovýchodní části), Týn nad Vltavou, Uherské Hradiště (bez obcí v severozápadní, západní, střední a jižní části), Uherský Brod (bez obcí v jižní a jihovýchodní části), Uničov (bez obcí v jihozápadní části), Ústí nad Labem (bez obcí v severní a jihovýchodní části), Ústí nad Orlicí, Valašské Klobouky (bez obcí v jižní a jihovýchodní části), Valašské Meziříčí (bez obcí ve východní části), Varnsdorf (bez obcí v jižní, jihozápadní a západní části), Velké Meziříčí, Veselí nad Moravou (bez obcí v severozápadní, jižní a jihovýchodní části), Vimperk (jen obce v severovýchodní části), Vítkov, Vizovice, Vlašim (bez obcí v západní části), Vodňany, Votice, Vrchlabí (jen obce v jižní části), Vsetín

(jen obce v západní části), Vysoké Mýto, Vyškov, Zábřeh (bez obcí v jihovýchodní a severní části), Zlín (bez obcí v severní části), Znojmo (bez obcí v jihozápadní části), Žamberk (bez obcí v jihovýchodní části), Žatec, Žďár nad Sázavou (bez obcí ve střední a severní části), Železný Brod (bez obcí v jihozápadní části), Židlochovice.

Důvody vymezení:

- a) Specifická oblast se specifickými hodnotami celostátního významu – území s potenciálem pro rozvoj výroby energie z energie slunečního záření, v rámci kterého dojde k budoucímu vymezení oblastí pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie.
- b) Potřeba koordinace využívání území pro výrobu energie z energie slunečního záření.

Podmínky pro navazující územně plánovací činnost:

Při vymezování záměrů vytvářet podmínky pro:

- a) minimalizování konfliktů s ochranou přírody a krajiny, včetně vyloučení lokalit soustavy Natura 2000 a zvláště chráněných území,
- b) minimalizování konfliktů s kulturními a civilizačními hodnotami, včetně národních kulturních památek, území památkových rezervací a památek světového dědictví,
- c) minimalizování konfliktů s pozemky určenými k plnění funkcí lesa,
- d) minimalizování konfliktů se záměry dopravní a technické infrastruktury mezinárodního a celostátního významu,
- e) minimalizování konfliktů s územím pro bezpečnost a obranu státu a s elektronickými komunikacemi,
- f) minimalizování negativních vlivů na vodní poměry v území.

Úkoly pro ministerstva a jiné ústřední správní úřady:

- a) připravit podklady pro vymezení oblastí pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie,
- b) koordinace výstavby zdrojů energie s kapacitou a možnostmi elektrizační soustavy ČR, včetně ukládání energie.

Zodpovídá: Ministerstvo průmyslu a obchodu ve spolupráci s Ministerstvem životního prostředí, Ministerstvem dopravy, Ministerstvem obrany, Ministerstvem vnitra, Ministerstvem zemědělství a Ministerstvem kultury

Termín: průběžně

Úkoly pro územní plánování:

V rámci navazující územně plánovací činnosti Ministerstva pro místní rozvoj, kraje a v rámci koordinace územně plánovací činnosti obcí, za podmínky platnosti příslušné právní úpravy:

- a) Ministerstvo pro místní rozvoj prostřednictvím nástrojů územního plánování s využitím podkladů Ministerstva průmyslu a obchodu a Ministerstva životního prostředí vymezí plochy nebo koridory s celostátním významem pro oblasti pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie, včetně ploch a koridorů pro umístění související veřejné infrastruktury a zohledňující i potřeby pro ukládání energie,
- b) kraje, je-li to účelné, prostřednictvím nástrojů územního plánování s využitím podkladů Ministerstva průmyslu a obchodu a Ministerstva životního prostředí vymezí plochy nebo koridory s nadmístním významem pro oblasti pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie, včetně ploch a koridorů pro umístění související veřejné infrastruktury a zohledňující i potřeby pro ukládání energie,
- c) obce, je-li to účelné, prostřednictvím nástrojů územního plánování s využitím podkladů Ministerstva průmyslu a obchodu a Ministerstva životního prostředí vymezí plochy nebo koridory s lokálním významem pro oblasti pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie, včetně ploch a koridorů pro umístění související veřejné infrastruktury a zohledňující i potřeby pro ukládání energie,
- d) obce prostřednictvím nástrojů územního plánování prověří území z hlediska možnosti umístění fotovoltaiky v zastavěném území (přednostně využívat střechy a fasády),
- e) obce prostřednictvím nástrojů územního plánování prověří území z hlediska možnosti umístění fotovoltaiky v plochách a koridorech dopravní a technické infrastruktury a jejich blízkém okolí či plochách výroby a skladování,

- f) zamezit či významně omezit využívání kvalitních orných půd jako ploch pro fotovoltaiku, s výjimkou agrovoltaiky.

Zodpovídá: Ministerstvo pro místní rozvoj, kraje a obce ve spolupráci s Ministerstvem průmyslu a obchodu a Ministerstvem životního prostředí

Termín: průběžně

**SOB11** Specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie.

Vymezení:

Území obcí z ORP Aš, Benešov (bez obcí v severní části), Beroun (bez obcí v severozápadní, střední a východní části), Blílina (bez obcí v severozápadní a jihovýchodní části), Bílovec (bez obcí v jihovýchodní části), Blansko (bez obcí ve střední a jižní části), Blatná, Blovice (bez obcí ve východní části), Bohumín (bez obcí v severovýchodní a západní části), Boskovice (bez obcí ve střední části), Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, Brno, Broumov (bez obcí v západní a severovýchodní části), Bruntál (bez obcí v severní části), Břeclav (bez obcí v jihozápadní, jihovýchodní a jižní části), Bučovice, Bystřice nad Pernštejnem (bez obcí v jihovýchodní části), Bystřice pod Hostýnem (bez obcí v jihovýchodní části), Čáslav, Černošice (bez obcí ve střední a jihovýchodní části), Česká Lípa (bez obcí v západní, jižní a střední části), Česká Třebová, České Budějovice (bez obcí v severozápadní, západní a střední části), Český Brod, Český Krumlov (bez obcí v západní a severní části), Český Těšín, Dačice, Děčín (bez obcí v severní a jihozápadní části), Dobruška (bez obcí ve východní části), Dobříš, Domažlice (bez obcí v západní části), Dvůr Králové nad Labem (bez obcí ve střední části), Frenštát pod Radhoštěm (bez obcí v jižní a střední části), Frýdek-Místek (bez obcí v jihovýchodní části), Frýdlant (bez obcí v jihovýchodní části), Frýdlant nad Ostravicí (jen obce v severní části), Havířov, Havlíčkův Brod, Hlavní město Praha, Hlinsko (bez obcí v jižní části), Hlučín, Hodonín (bez obcí ve střední, jižní a východní části), Holešov, Holice (bez obcí v západní části), Horažďovice, Horšovský Týn, Hořice, Hořovice (bez obcí v severní části), Hradec Králové, Hranice (bez obcí v severní části), Humpolec, Hustopeče (bez obcí ve střední části), Cheb (bez obcí v jihovýchodní části), Chomutov (bez obcí severní části), Chotěboř (bez obcí v jihovýchodní části), Chrudim (bez obcí v jihozápadní a západní části), Ivančice (bez obcí v severozápadní části), Jablonec nad Nisou (bez obcí v severní části), Jablunkov (jen obce v jihovýchodní a severovýchodní části), Jaroměř, Jeseník (bez obcí v severní a jižní části), Jičín (bez obcí v jihozápadní části), Jihlava, Jilemnice (bez obcí v severní části), Jindřichův Hradec (bez obcí v západní a jihozápadní části), Kadaň (bez obcí v severní, západní a jihozápadní části), Kaplice (bez obcí v jihovýchodní části), Karlovy Vary (bez obcí v severní, severovýchodní, východní a západní části), Karviná, Kladno (bez obcí v jihozápadní části), Klatovy (bez obcí v jihozápadní části), Kolín, Konice, Kopřivnice, Kostelec nad Orlicí (bez obcí v západní části), Králíky (jen obce v západní a střední části), Kralovice (bez obcí ve střední části), Kralupy nad Vltavou, Kraslice (bez obcí v severní části), Kravaře, Krnov (bez obcí v severozápadní části), Kroměříž (bez obcí v jižní části), Kuřim (bez obcí v západní části), Kutná Hora (bez obcí v západní části), Kyjov (bez obcí v jihovýchodní a severovýchodní části), Lanškroun (bez obcí v severovýchodní části), Liberec (bez obcí v severozápadní a severovýchodní části), Lipník nad Bečvou, Litoměřice (bez obcí v severozápadní a severovýchodní části), Litomyšl, Litovel (bez obcí v severní a severovýchodní části), Litvínov (bez obcí v severovýchodní, střední a jihozápadní části), Louny, Lovosice (bez obcí v severní části), Luhačovice (bez obcí ve střední části), Lysá nad Labem, Mariánské Lázně (bez obcí v severní, střední a jižní části), Mělník (bez obcí v severní části), Mikulov (bez obcí ve východní části), Milevsko (bez obcí v západní části), Mladá Boleslav (bez obcí v severní části), Mnichovo Hradiště (bez obcí ve východní části), Mohelnice (bez obcí v severní, střední a jižní části), Moravská Třebová (bez obcí v jihovýchodní části), Moravské Budějovice, Moravský Krumlov (bez obcí v severovýchodní části), Most (bez obcí v severní části), Náchod (bez obcí v severovýchodní části), Náměšť nad Oslavou (bez obcí ve střední, jihovýchodní a jižní části), Nepomuk, Neratovice, Nová Paka (bez obcí v jihovýchodní části), Nové Město na Moravě (bez obcí v severní a střední části), Nové Město nad Metují, Nový Bor (bez obcí v severní a jihozápadní části), Nový Bydžov (bez obcí v jihovýchodní části), Nový Jičín (bez obcí v severní a jižní části), Nymburk (bez obcí v severovýchodní části), Nýřany, Odry (bez obcí v jižní a severozápadní části), Olomouc (bez obcí ve východní a severozápadní části), Opava, Orlová, Ostrava (bez obcí v jihozápadní části), Ostrov (bez obcí v severní, střední a jihovýchodní části), Otrokovice (bez obcí v západní části), Pacov, Pardubice, Pelhřimov, Písek (bez obcí ve střední a severovýchodní části), Plzeň, Podbořany (bez obcí v severozápadní části), Poděbrady (bez obcí v

severní, jihozápadní a jihovýchodní části), Pohořelice (bez obcí v jihovýchodní části), Polička (bez obcí v severozápadní části), Prachatice (jen obce v severní části), Prostějov, Přelouč, Přerov (bez obcí v jihozápadní části), Přeštice, Příbram (bez obcí v jihovýchodní části), Rakovník (bez obcí v jihovýchodní části), Rokycany (bez obcí v severovýchodní a jihovýchodní části), Rosice, Roudnice nad Labem, Rožnov pod Radhoštěm (jen obce v západní části), Rumburk (bez obcí v jihozápadní části), Rychnov nad Kněžnou (bez obcí ve východní části), Rýmařov (bez obcí v severní a jihozápadní části), Říčany (bez obcí v jihovýchodní části), Sedlčany (bez obcí v jihozápadní části), Semily (bez obcí v severní a střední části), Slaný, Slavkov u Brna, Soběslav (bez obcí v jižní části), Sokolov (bez obcí v jižní části), Stod, Strakonice, Stříbro, Sušice (jen obce v severní a severovýchodní části), Světlá nad Sázavou, Svitavy, Šlapanice (bez obcí v severní části), Šternberk (bez obcí v jihovýchodní části), Šumperk (bez obcí v severní, západní, střední a východní části), Tábor, Tachov (bez obcí v severovýchodní části), Tanvald (bez obcí v severní a východní části), Telč, Teplice (jen obce v jižní a střední části), Tišnov (bez obcí v severní, střední, jižní a jihovýchodní části), Trhové Sviny (bez obcí ve východní a jihozápadní části), Trutnov (bez obcí v severozápadní, západní, střední, jihovýchodní a severovýchodní části), Třebíč, Třeboň (jen obce v jihozápadní, západní a severozápadní části), Třinec (jen obce v severní a východní části), Turnov (bez obcí v jižní, střední a severovýchodní části), Týn nad Vltavou (bez obcí v jižní části), Uherské Hradiště (bez obcí v severozápadní, západní, střední a jižní části), Uherský Brod (bez obcí v jižní a jihovýchodní části), Uničov (bez obcí v jihozápadní části), Ústí nad Labem (bez obcí v západní, severní a jihovýchodní části), Ústí nad Orlicí, Valašské Klobouky (bez obcí v jižní a jihovýchodní části), Valašské Meziříčí (bez obcí v jižní a východní části), Varnsdorf (bez obcí v jižní, jihozápadní a západní části), Velké Meziříčí, Veselí nad Moravou (bez obcí v severozápadní, jižní a jihovýchodní části), Vimperk (jen obce v severovýchodní části), Vítkov, Vizovice (bez obcí v severozápadní a jižní části), Vlašim (bez obcí v západní části), Vodňany, Votice, Vrchlabí (jen obce v jižní části), Vsetín (jen obce v západní části), Vysoké Mýto, Vyškov, Zábřeh (bez obcí v jihovýchodní a severní části), Zlín (bez obcí v severní a střední části), Znojmo (bez obcí v jihozápadní části), Žamberk (bez obcí v jihovýchodní části), Zatec, Žďár nad Sázavou (bez obcí ve střední a severní části), Železný Brod (bez obcí v jižní a jihozápadní části), Židlochovice.

#### Důvody vymezení:

- a) Specifická oblast se specifickými hodnotami celostátního významu – území s potenciálem pro rozvoj výroby energie z větrné energie, v rámci kterého dojde k budoucímu vymezení oblastí pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie.
- b) Potřeba koordinace využívání území pro výrobu energie z větrné energie.

#### Podmínky pro navazující územně plánovací činnost:

Při vymezování záměrů vytvářet podmínky pro:

- a) minimalizování konfliktů s ochranou přírody a krajiny, včetně vyloučení lokalit soustavy Natura 2000 a zvláště chráněných území,
- b) minimalizování konfliktů s kulturními a civilizačními hodnotami, včetně národních kulturních památek, území památkových rezervací a památek světového dědictví,
- c) zohledňování ochrany pozemků určených k plnění funkcí lesa se zohledněním místních podmínek v území, minimalizovat konflikty s lesy ochrannými a lesy zvláštního určení,
- d) minimalizování konfliktů se záměry dopravní a technické infrastruktury mezinárodního a celostátního významu,
- e) minimalizování konfliktů s územím pro bezpečnost a obranu státu a s elektronickými komunikacemi,
- f) minimalizování negativního vlivu na vodní poměry v území.

#### Úkoly pro ministerstva a jiné ústřední správní úřady:

- a) připravit podklady pro vymezení oblastí pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie,
- b) koordinace výstavby zdrojů energie s kapacitou a možnostmi elektrizační soustavy ČR, včetně ukládání energie.

Zodpovídá: Ministerstvo průmyslu a obchodu ve spolupráci s Ministerstvem životního prostředí, Ministerstvem dopravy, Ministerstvem obrany, Ministerstvem vnitra, Ministerstvem zemědělství a Ministerstvem kultury

#### Termín: průběžně

#### Úkoly pro územní plánování:

V rámci navazující územně plánovací činnosti Ministerstva pro místní rozvoj, kraje a v rámci koordinace územně plánovací činnosti obcí, za podmínky platnosti příslušné právní úpravy<sup>8</sup>:

- a) *Ministerstvo pro místní rozvoj prostřednictvím nástrojů územního plánování pro urychlení využívání obnovitelných zdrojů energie s využitím podkladů Ministerstva průmyslu a obchodu a Ministerstva životního prostředí vymezí plochy nebo koridory s celostátním významem pro oblasti pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie, včetně ploch a koridorů pro umístění související veřejné infrastruktury a zohledňující i potřeby pro ukládání energie,*
- b) *kraje, je-li to účelné, prostřednictvím nástrojů územního plánování s využitím podkladů Ministerstva průmyslu a obchodu a Ministerstva životního prostředí vymezí plochy nebo koridory s nadmístním významem pro oblasti pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie, včetně ploch a koridorů pro umístění související veřejné infrastruktury a zohledňující i potřeby pro ukládání energie,*
- c) *obce, je-li to účelné, prostřednictvím nástrojů územního plánování s využitím podkladů Ministerstva průmyslu a obchodu a Ministerstva životního prostředí vymezí plochy nebo koridory s lokálním významem pro oblasti pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie, včetně ploch a koridorů pro umístění související veřejné infrastruktury a zohledňující i potřeby pro ukládání energie,*
- d) *přednostně využívat části krajiny s vysokou technogenní zátěží (zejména podél dopravní infrastruktury a při průmyslových zónách),*
- e) *prověřit dostatečné vzdálenosti ploch a koridorů určených pro využití větrné energie navzájem a ve vztahu k jednotlivým sídlům tak, aby nedocházelo k neúměrné zátěži dotčeného území.*

*Zodpovídá: Ministerstvo pro místní rozvoj, kraje a obce ve spolupráci s Ministerstvem průmyslu a obchodu a Ministerstvem životního prostředí*

*Termín: průběžně*

Změna č. 9 Politiky územního rozvoje ČR je závazná od 1. března 2025.

Vymezování akceleračních oblastí v územně plánovací dokumentacích [čl. (75c) a čl. (75d)] je podmíněno:

- 1) *pracovanými podklady pro vymezení oblastí pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie (podklady připravuje MPO s MŽP, resp. VÚK) a*
- 2) *schválením příslušné legislativy (zákon o urychlení využívání obnovitelných zdrojů energie).*

Dne 1.8.2025 nabyl účinnosti zákon č. 49/2025 Sb., o urychlení využívání některých obnovitelných zdrojů energie a o změně souvisejících zákonů (zákon o urychlení využívání obnovitelných zdrojů energie). Pracovní podklady dle bodu 1) zatím zpracovány nebyly. Až po splnění obou těchto podmínek bude možné vymezovat akcelerační oblasti v územně plánovacích dokumentacích. Z výše uvedených důvodů nemá v tuto chvíli změna č.9 PÚR na návrh změny č.3 ve Specifické oblasti – oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření, ani ve Specifické oblasti – oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie, žádný vliv.

Ostatní požadavky vyvolané Změnou č.9 PÚR ČR byly prověřeny a zohledněny.

Územní plán umožňuje umisťovat fotovoltaiky v zastavěném území přednostně na střeších a fasádách staveb. Konkrétní plochy pro fotovoltaiky a větrné elektrárny nejsou změnou č.3 navrhovány.

### **Koridory a plochy dopravní a technické infrastruktury**

Do správního území obce Mšecké Žehrovice zasahuje koridor E18 pro dvojité vedení 400kV Hradec–Výškov, Hradec–Řeporyje a Hradec–Mírovka pro vedení a elektrické stanice umožňující navýšení výkonů zdrojů, transport výkonu z výrobních oblastí do oblastí spotřeby ve směru západ–východ a zajištění zvýšení spolehlivosti tranzitní schopnosti přenosové soustavy.

Do územního plánu byl koridor zapracován změnou č.2. Změnou č.3 se pouze upravuje jeho označení na CNZ.E36, v souladu se ZÚR SK. Plošné vymezení koridoru se změnou č.3 nemění.

Do řešeného území dále zasahuje koridor SD6 - D6 úseky Krupá–Karlovy Vary, Cheb–hranice ČR/Německo. Koridor je v územním plánu zapracován jako plocha Z1. Změnou č.3 se upravuje v souladu se standardem vybraných částí územního plánu na koridor CNZ.D008. Plošné vymezení se změnou č.3 nemění.

Změna č.3 je zpracována v souladu s tímto dokumentem.

## **b.2 Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem**

Pro řešené území jsou nadřazenou územně plánovací dokumentací Zásady územního rozvoje Středočeského kraje vydané dne 19.12.2011 s nabytím účinnosti od 22.2.2012.

První aktualizace ZÚR SK nabyla účinnosti dnem 26.8.2015. První aktualizace ZÚR nemá na správní území obce a ani na území řešené změnou č.3 žádný vliv, neboť se týkala návrhu trasy dálnice D3 a souvisejících staveb ležící v jižní části Středočeského kraje.

Dne 26. 4. 2018 usnesením č. 022-13/2018/ZK rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje o vydání 2. aktualizace Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (vyjma doplnění mimoúrovňové křižovatky Odolena Voda na dálnici D8). V rámci 2. Aktualizace ZÚR SK bylo zpracováno úplné znění ZÚR SK ve smyslu § 42c stavebního zákona. 2. Aktualizace ZÚR SK nabyla účinnosti dne 4.9.2018. Předmětem 2. Akt ZÚR SK bylo řešení soudy zrušených záměrů veřejně prospěšných staveb na území Středočeského kraje v souladu s § 42 odst. 6 stavebního zákona:

- silniční okruh kolem Prahy (SOKP) v severozápadním a severovýchodním sektoru,
- koridor propojení Vestec (II/603) – Újezd (D1), tzv. Vestecká spojka,
- koridor železniční tratě č. 221: úsek Praha – Strančice,
- plocha rozvoje letiště Praha – Ruzyně.

Žádný z výše uvedených záměrů obsažených v aktualizaci č.2 ZÚR SK nemá vliv na území řešené změnou č.3.

Dne 30.5.2022 zastupitelstvo Středočeského kraje rozhodlo o vydání aktualizace č.7 ZÚR SK, s nabytím účinnosti dne 25.8.2022. Předmětem aktualizace byl návrh koridorů V18, V19 a V20 pro rozšíření vodárenské soustavy v koridoru dálnice D3. Tato aktualizace nemá vliv na území řešené změnou č.3.

Dne 12.9.2022 zastupitelstvo Středočeského kraje rozhodlo o vydání aktualizace č.6 ZÚR SK, s nabytím účinnosti dne 3.11.2022. Předmětem aktualizace byl návrh koridoru pro železniční dopravu u Mladé Boleslavi. Tato aktualizace nemá vliv na území řešené změnou č.3.

Dne 26.6.2023 rozhodlo zastupitelstvo Středočeského kraje o vydání aktualizací č.3 a č.10 ZÚR SK, s nabytím účinnosti obou aktualizací dne 9.11.2023. Aktualizace č.10 řešila vymezení koridoru železniční dopravy D201 mimo řešené území. Aktualizace č.3 je úplnou aktualizací, dotýkající se úpravy řady ploch a koridorů na území celého Středočeského kraje a má vliv na celé správní území obce.

Dne 4. 1. 2023 nabyla účinnosti 11. aktualizace ZÚR SK, která řešila vymezení koridoru pro umístění stavby V21 – propojení vodárenské soustavy v oblasti Chlumeck – Petrovice – Chyšky; přivaděcí řad Vysoký Chlumeck – hranice kraje a přivaděcí řad Svätý Jan – hranice kraje, včetně staveb souvisejících. Tato aktualizace nemá vliv na území řešené změnou č.3.

Dne 26.4.2024 nabyla účinnosti 8. aktualizace ZÚR SK, která řešila vymezení koridoru pro umístění stavby D328 – silnice II/610 propojení MÚK Kosmonosy - MÚK Bezděčín, včetně staveb souvisejících u Mladé Boleslavi. Tato aktualizace nemá vliv na území řešené změnou č.3.

Dne 26.11.2024 nabyla účinnosti 9. aktualizace ZÚR SK, která řešila vymezení koridoru pro veřejně prospěšnou stavbu železniční dopravy – VRT Poříčany - Světla nad Sázavou a spojky v úseku VRT – Nymburk. Tato aktualizace nemá vliv na území řešené změnou č.3.

Dne 15.04.2025 nabyla účinnosti 12. aktualizace ZÚR SK, která řešila vymezení koridoru pro veřejně prospěšnou stavbu D 137 - Koridor silnice II/246: Cítov obchvat. Tato aktualizace nemá vliv na území řešené změnou č.3.

Dne 15.04.2025 nabyla účinnosti 14. aktualizace ZÚR SK, která řešila přeložku silnice II/610 v úseku Dálnice D0 – přeložka silnice II/101 Brandýs nad Labem, obchvat, II. etapa. Tato aktualizace nemá vliv na území řešené změnou č.3.

Dne 26.6.2025 nabyla účinnosti 15. aktualizace ZÚR SK, která řešila vymezení strategické rozvojové plochy v oblasti Milovice – Mladá. Tato aktualizace nemá vliv na území řešené změnou č.3.

Dne 26.6.2025 nabyla účinnosti 16. aktualizace ZÚR SK, která řešila vymezení koridoru pro veřejně prospěšnou stavbu pozemní komunikace, včetně staveb souvisejících tzv. „Velké Přílepy, obchvat, část 2“. Tato aktualizace nemá vliv na území řešené změnou č.3.

Z tohoto důvodu je v souladu se schváleným zadáním níže uvedeno vyhodnocení ploch řešených změnou č.3 ve vztahu ke všem relevantním prioritám a úkolům vyplývajícím ze ZÚR SK. Priority, které nejsou uvedeny, nebyly výslovně zohledněny, neboť řešené území nemá předpoklady pro jejich uplatnění.

#### **A. Priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území**

(01) *Pomocí nástrojů územního plánování vytvářet předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj Středočeského kraje, založený na vyváženém vztahu územních podmínek pro hospodářský rozvoj, sociální soudržnost obyvatel a příznivé životní prostředí kraje. Priority uvedené v následujících článcích jsou základním východiskem pro zpracování územně plánovací dokumentace a územně plánovacích podkladů – na úrovni kraje i obcí – a pro vytváření územních podmínek pro jejich realizaci při rozhodování o změnách v území.*

Změnou č.3 je tato priorita respektována.

Změna č.3 respektuje přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území. Změnou je uváděn územní plán do souladu se ZÚR SK, PÚR ČR, zákonem č.183/2006Sb., v platném znění a aktuálním stavem v území.

Nové zastavitelné plochy nejsou změnu č.3 navrhovány. Změnou č.3 je pouze navržena změna využití ploch Z.37 a části plochy Z.38 a části plochy Z.36 vymezené v ÚP Mšecké Žehrovice jako plochy BV - bydlení venkovské na plochy SV - smíšené obytné venkovské.

#### **B. Rozvojové oblasti a osy, centra osídlení krajského významu**

##### **B.1 Rozvojová oblast dle PÚR ČR**

Řešené území leží mimo rozvojové oblasti republikového významu vymezené v PÚR ČR a upřesněné v ZÚR SK.

##### **B.2 Rozvojové osy dle PÚR ČR**

Řešené území leží mimo rozvojové osy vymezené v PÚR ČR a upřesněné v ZÚR SK.

##### **B.3 Nadmístní rozvojové oblasti**

Řešené území leží mimo nadmístní rozvojové oblasti vymezené v ZÚR SK.

##### **B.4 Nadmístní rozvojové osy**

Řešené území leží mimo nadmístní rozvojové osy vymezené v ZÚR SK.

#### **C. Specifické oblasti**

##### **C.1 Specifické oblasti dle PÚR ČR**

(85) *ZÚR vymezuje v souladu s Politikou územního rozvoje ČR specifickou oblast SOB9 v rozsahu celého Středočeského kraje, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem.*

Specifická oblast SOB 9 vymezená v PÚR ČR, nebyla blíže upřesněna v ZÚR SK, ani nebyly stanoveny žádné další úkoly a požadavky. Z tohoto důvodu je vyhodnocení souladu změny č.3 s polohou řešeného území ve specifické oblasti SOB9 uvedeno v kapitole souladu s PÚR ČR.

##### **C.2 Specifické oblasti nadmístního významu**

Řešené území leží mimo specifické oblasti nadmístního významu vymezené v ZÚR SK.

#### **D. Plochy a koridory, včetně ploch a koridorů veřejné infrastruktury, ÚSES a územních rezerv**

##### **D.1 Plochy a koridory dopravy**

##### **D.1.1. Plochy a koridory dopravy dle PÚR ČR a ostatní plochy a koridory republikového významu**

##### **D.1.1.1 Silniční doprava**

(113) ZÚR zpřesňují koridor republikového významu (vymezený v PÚR pod ozn. SD6) pro umístění stavby dálnice II. třídy D6 Nové Strašecí – Hořovičky (hranice kraje) jako koridor D008 a vymezují plochu D309 pro rekonstrukci MÚK Unhošť (D6 x I/61).

Do řešeného území dále zasahuje koridor SD6 - D6 úseky Nové Strašecí–Karlový Vary, Cheb–hranice ČR/Německo. Koridor je v územním plánu zapracován jako plocha Z1. Změnou č.3 se upravuje v souladu se standardem vybraných částí územního plánu na koridor CNZ.D008. Plošné vymezení se změnou č.3 nemění.

## D.2 Plochy a koridory technické infrastruktury

### D.2.1.1 Elektroenergetika

(158a) ZÚR zpřesňují koridor (vymezený v PÚR pod ozn. E18) pro dvojité vedení 400 kV Hradec – Řeporyje jako koridor E36.

Do územního plánu byl koridor zapracován změnou č.2. Změnou č.3 se pouze upravuje jeho označení na CNZ.E36, v souladu se ZÚR SK. Plošné vymezení koridoru se změnou č.3 nemění.

## D.4 Plochy a koridory ÚSES

ZÚR SK v řešeném území vymezují následující prvky ÚSES:

RBC 1493

RBC 1579

RBK 1113

RBK 1112

RBC 1493, RBC 1579 a RBK 1113 jsou v územním plánu vymezené a změnou č.3 se nemění. RBK 1112 je v územním plánu vymezen v rozsahu, který odpovídal ZÚR SK před aktualizací č.3. Na základě této aktualizace došlo k úpravě vymezení trasy RBK 1112. Změnou č.3 se v souladu se ZÚR SK zpřesňuje vymezení tohoto biokoridoru.

## E. Upřesnění územní podmínky koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje

### E.1 Přírodní hodnoty území kraje

(197) Přírodními hodnotami území kraje se rozumí:

*h) významné krajinné prvky mimo území chráněných krajinných oblastí*

VKP Teplá stráž ležící severně od Mšeckých Žehrovic je v územním plánu zakreslen v koordinačním výkrese a je změnou č.3 respektován.

*i) skladebné části ÚSES*

RBC 1493, RBC 1579 a RBK 1113 jsou v územním plánu vymezené a změnou č.3 se nemění. RBK 1112 je v územním plánu vymezen v rozsahu, který odpovídal ZÚR SK před aktualizací č.3. Na základě této aktualizace došlo k úpravě vymezení trasy RBK 1112. Změnou č.3 se v souladu se ZÚR SK zpřesňuje vymezení tohoto biokoridoru. Lokální prvky ÚSES se změnou č.3 nemění.

*l) nejkvalitnější zemědělské půdy v klimaticky příznivých regionech (Polabí, dolní Povltaví)*

Změnou č.3 je pouze navržena změna využití ploch Z.37 a části plochy Z.38 a části plochy Z.36 vymezené v ÚP Mšecké Žehrovice jako plochy BV - bydlení venkovské na plochy SV - smíšené obytné venkovské. Nejedná se tedy o nové vymezení zastavitelných ploch, ale o změnu využití více odpovídající jejich současnému stavu, včetně upřesnění podmínek jejich využití.

(198) ZÚR stanovují tyto zásady pro zajištění ochrany území s přírodními hodnotami a možného rozvoje těchto území:

*a) respektovat ochranu výše uvedených přírodních hodnot;*

Výše uvedené hodnoty jsou změnou č.3 respektovány.

*b) chránit a podporovat plnění krajinných funkcí souvisejících s přírodními hodnotami zejména:*

- *minimalizaci záborů nejkvalitnější zemědělské půdy v závislosti na konkrétních územních podmínkách území*

Změnou č.3 je pouze navržena změna využití ploch Z.37 a části plochy Z.38 a části plochy Z.36 vymezené v ÚP Mšecké Žehrovice jako plochy BV - bydlení venkovské na plochy SV - smíšené obytné venkovské. Nejedná se tedy o nové vymezení zastavitelných ploch, ale o změnu využití více odpovídající jejich současnému stavu, včetně upřesnění podmínek jejich využití.

## **F. Stanovení cílových kvalit krajín, včetně územních podmínek pro jejich zachování nebo dosažení**

Převážná část řešeného území spadá na základě ZÚR SK do krajinného typu N03 – krajina výrazně polyfunkční. Pouze západní okraj řešeného území leží v krajinném typu P04 – krajina přírodní.

### **F.6 Krajina výrazně polyfunkční (N)**

(218) *ZÚR vymezují krajiny výrazně polyfunkční v částech území kraje s těmito cílovými kvalitami:*

- a) *pestrá skladba v krajinné mozaiky, s převahou druhů pozemků snižujících ekologickou stabilitu krajiny;*

Změnou č.3 není dotčena skladba pozemků v krajině.

- b) *omezené zastoupení přírodních a kulturních hodnot krajiny.*

Změnou č.3 se nezmění poměr mezi ekologicky stabilními a ekologicky labilními plochami.

(219) *ZÚR stanovují tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území:*

- a) *zvýšení podílu ploch s vyšším stupněm ekologické stability;*

Změnou č.3 se výrazněji nezmění poměr mezi ekologicky stabilními a ekologicky labilními plochami. Nové plochy změn v krajině nejsou změnou č.3 navrhovány.

- b) *plošně rozsáhlé změny ve využití území podmiňovat realizací kompenzačních opatření k posílení ekologických funkcí krajiny (retence, prostupnost, nelesní zeleň).*

Změnou č.3 se výrazněji nezmění poměr mezi ekologicky stabilními a ekologicky labilními plochami.

### **F.8. KRAJINY PŘÍRODNÍ (P)**

(222) *ZÚR vymezují krajiny přírodní v částech území kraje s těmito cílovými kvalitami:*

- a) *vysoká koncentrace přírodních, krajinných, kulturně historických, případně civilizačních hodnot, zejména na území vyhlášených chráněných krajinných oblastí;*

Stávající hodnoty v území jsou změnou č.3 respektované. Návrhem změny nedojde k jejich ovlivnění.

(223) *ZÚR stanovují tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území:*

- a) *zachovat dosavadní sídelní strukturu, plochy pro bydlení a posílení obslužné funkce přednostně vymezovat v rámci zastavěných území, při zachování dosavadní urbanistické struktury sídel;*

Stávající sídelní struktura není změnou č.3 dotčena. Nové zastavitelné plochy nejsou změnou č.3 navrhované.

- d) *chránit pohledový obraz přírodních dominant a kulturně historických dominant.*

Stávající dominanty v území jsou změnou č.3 respektované.

## **G. Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření**

ZÚR SK v řešeném území vymezují následující veřejně prospěšné stavby:

|         |  |
|---------|--|
| D008    | Koridor dálnice D6: úsek Nové Strašecí - hranice kraje (+ 3 x MÚK) |
| E36     | dvojité vedení 400 kV Hradec – Řeporyje                            |
| RC 1493 | V Bahnách  |

|         |                          |
|---------|--------------------------|
| RC 1579 | Loděnice                 |
| RK 1110 | V Bahnách - Loděnice     |
| RK 1111 | Loděnice - Záplavy       |
| RK 1112 | Loděnice - Hlinská Stráž |

VPS D008 a E36 jsou v územním plánu obsažené v souladu se ZÚR SK. Změnou č.3 se pouze upravuje jejich označení v souladu se Standardem vybraných částí územního plánu na VD.D008 a VR.E36 bez změny v jejich vymezení.

VPO RC 1493 a RC 1579 jsou v územním plánu obsažené v souladu se ZÚR SK. Změnou č.3 se pouze upravuje jejich označení v souladu se Standardem vybraných částí územního plánu na VU.RBC1493 a VU.RBC1579 bez změny v jejich vymezení.

VPO RK 1110 a RK 1111 jsou zpřesněné mimo řešené území. Návaznost na RBC.1579 je zajištěna (RBC 1579 je vymezeno až na hranici správního území obce Mšecké Žehrovice).

VPO RK 1112 je v územním plánu obsažen. Změnou č.3 se uvádí rozsah jeho vymezení do souladu se ZÚR SK, kdy ke změně jeho vymezení došlo nabytím účinnosti 3. úplné aktualizace ZÚR SK. Ve výkrese č.3 Změny č.3 územního plánu je zakreslena přidávaná část biokoridoru v souladu se ZÚR SK. Část biokoridoru, která je již obsažená v územním plánu se změnou č.3 nemění.

#### **H. Požadavky na koordinaci územně plánovací činnosti obcí a na řešení v ÚPD obcí**

ZÚR SK v řešeném území stanovují Požadavky na koordinaci územně plánovací činnosti obcí k následujícím záměrům:

D008 – koridor je v územním plánu zakreslen jako plocha Z1. Změnou č.3 se mění na koridor CNZ.D008 v souladu s požadavky Standardu vybraných částí územního plánu.

E36 – koridor je v územním plánu zakreslen. Změnou č.3 se mění pouze jeho označení na CNZ.E36 v souladu s požadavky Standardu vybraných částí územního plánu.

RC 1493 a RC 1579 - jsou v územním plánu obsažené v souladu se ZÚR SK. Změnou č.3 se mění pouze jejich označení na RBC.1493 a RBC.1579 v souladu s požadavky Standardu vybraných částí územního plánu.

RK 1110 a RK 1111 - jsou zpřesněné mimo řešené území. Návaznost na RBC.1579 je zajištěna (RBC 1579 je vymezeno až na hranici správního území obce Mšecké Žehrovice).

RK 1112 - je v územním plánu obsažen. Změnou č.3 se uvádí rozsah jeho vymezení do souladu se ZÚR SK, kdy ke změně jeho vymezení došlo nabytím účinnosti 3. úplné aktualizace ZÚR SK. Ve výkrese č.3 Změny č.3 územního plánu je zakreslena přidávaná část biokoridoru v souladu se ZÚR SK. Část biokoridoru, která je již obsažená v územním plánu se změnou č.3 nemění. Zároveň se mění jeho označení na RBK.1112 v souladu s požadavky Standardu vybraných částí územního plánu.

#### **Závěr – výsledek přezkoumání souladu návrhu s ÚPD vydanou krajem**

Změna č.3 je v souladu s nadřazenou ÚPD; respektuje a řeší všechny úkoly vyplývající pro území řešené změnou č.3 ze ZÚR SK. Žádné nadmístní systémy ochrany přírody a krajiny, dopravní a technické infrastruktury a ostatní limity dle ZÚR SK nejsou změnou č.3 dotčeny.

Změna č.3 zároveň respektuje limity v území, které jsou obsažené v koordinačním výkrese ZÚR SK. Limity v území jsou ve změně č.3 zakresleny na podkladu aktuálních dat ÚAP ORP Rakovník a budou zároveň součástí úplného znění územního plánu po změně č.3

Změna č.3 řádně a dostatečným způsobem prokázala soulad s nadřazenou dokumentací, zajistila ochranu všech jevů limitů v území vyplývajících z této dokumentace a prokázala koordinaci s nadřazenou dokumentací.

#### **b.3 Soulad s územním rozvojovým plánem**

První Územní rozvojový plán vydala vláda ČR usnesením č. 581 ze dne 28.8.2024, účinnosti nabyl 5.10.2024. Nadregionální územní systém ekologické stability, záměry dopravní a technické

infrastruktury, VPS a VPO vymezené v prvním ÚRP jsou převzaty ze zásad územního rozvoje. Vzhledem k této skutečnosti je změna č.3 v souladu s prvním ÚRP. Pro první ÚRP se do doby vydání změny nepoužije § 73 odst. 2 a 3 zákona č. 283/2021 Sb., tzn., že první ÚRP není pro navazující územně plánovací dokumentaci závazný.

**c. Vyhodnocení souladu změny územního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území provedené dle § 53 odst. 4, písmene b) stavebního zákona**

**Vyhodnocení souladu s cíli územního plánování**

*§18 odst. 1 stavebního zákona - 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.*

Změnou č.3 není dotčen udržitelný rozvoj řešeného území.

*§18 odst. 2 stavebního zákona - 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.*

Vliv změny č.3 územního plánu na vyváženost vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel, je s ohledem na charakter a předmět řešení změny bezvýznamný.

*§18 odst. 3 stavebního zákona - 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.*

Změna č.3 územního plánu byla zpracována v souladu s požadavky uvedenými ve zprávě o uplatňování obsahující zadání změny č.3 územního plánu. Všechny uvedené požadavky byly respektovány a byly zohledněny veřejné i soukromé zájmy v území dotčeném změnou č.3.

*§18 odst. 4 stavebního zákona - 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.*

Změnou č.3 nejsou dotčeny stávající hodnoty území obce.

Změnou č.3 nejsou dotčeny přírodní a krajinné hodnoty, nemovité kulturní památky, památkově chráněná území a jejich ochranná pásma. Neovlivňuje ani urbanistické a architektonické hodnoty území.

*§18 odst. 5 stavebního zákona - 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 souvisejí včetně oplocení, lze v nezastavěném území umísťovat v případech, pokud je územně plánovací dokumentace výslovně nevylučuje.*

Změnou č.3 byly upřesněny podmínky využití některých ploch s rozdílným způsobem využití s cílem zpřesnit podmínky pro umísťování staveb s cílem zajistit zejména ochranu přírody a krajiny a nezastavěného území.

Změnou č.3 bylo vyloučeno umísťování obnovitelných zdrojů energie v částech řešeného území, kde převažuje jiný veřejný zájem na ochraně přírody a krajiny a ochraně kvalitních

zemědělských půd. Zbývající stavby a zařízení, které lze v nezastavěném území umisťovat v souladu s §18 odst. 5 nejsou změnou č.3 a ani územní plánem vyloučeny a omezeny.

*§18 odst. 6 stavebního zákona - Na nezastavitelných pozemcích lze výjimečně umístit technickou infrastrukturu způsobem, který neznemožní jejich dosavadní užívání.*

Podmínky umístování dopravní a technické infrastruktury, jsou v územním plánu obsaženy a změnou č.3 se nemění.

### **Vyhodnocení souladu s úkoly územního plánování**

*§19 odst. 1 stavebního zákona Úkolem územního plánování je zejména:*

*a) zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty,*

Změnou č.3 byly zohledněny hodnoty řešeného území, které nejsou dotčeny. Jako podklad pro změnu č.3 územního plánu byly použity zejména aktuální katastrální mapa, platný územní plán a dále vlastní průzkum projektanta změny č.3 územního plánu.

Změnou č.3 došlo k aktualizaci stavu území. Byla aktualizována hranice zastavěného území a zakresleno využití již zastavěných ploch dle stavu v území.

*b) stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území,*

Koncepce rozvoje řešeného území se změnou č.3 nemění a zůstává v platnosti dle platného územního plánu. Koncepce navržená územním plánem je v souladu s polohou obce mimo rozvojové osy a rozvojové oblasti.

*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,*

Změna č.3 byla prověřena s ohledem na veřejné zájmy a další nároky v území.

*d) stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb,*

Změnou č.3 nedojde k ovlivnění stávající urbanistické struktury obce. Plocha řešená změnou č.3 je navržena v návaznosti na zastavěné zastavěného území sídla Lodenice.

*e) stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území,*

Změnou č.3 byly upřesněny podmínky využití některých ploch s rozdílným způsobem využití s cílem zpřesnit podmínky pro umístování staveb s cílem zajistit zejména ochranu přírody a krajiny a nezastavěného území.

*f) stanovovat pořadí provádění změn v území (etapizaci),*

Změnou č.3 není stanoveno pořadí změn v území.

*g) vytvářet v území podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to přírodě blízkým způsobem,*

S ohledem na charakter změny č.3 není v dokumentaci řešeno a zůstává v platnosti dle vydaného územního plánu.

*h) vytvářet v území podmínky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn,*

S ohledem na charakter změny č.3 není v dokumentaci řešeno a zůstává v platnosti dle vydaného územního plánu.

*i) stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení,*

Žádné nové podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení nejsou v dokumentaci změny č.3 navrhovány a zůstávají v platnosti dle platného územního plánu.

j) *s ohledem na charakter území a kvalitu vystavěného prostředí vyhodnocovat a, je-li to účelné vymezovat vhodné plochy pro výrobu; plochy pro výrobu elektřiny, plynu a tepla včetně ploch pro jejich výrobu z obnovitelných zdrojů vymezovat rovněž s ohledem na cíle politik, strategií a koncepcí veřejné správy v oblasti energetiky a klimatu.*

Vymezení konkrétních ploch pro výrobu elektřiny, plynu a tepla včetně ploch pro jejich výrobu z obnovitelných zdrojů nebylo účelné vymezovat. Proto nejsou předmětem řešení změny č.3.

k) *prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území,*

S ohledem na charakter změny nebude ovlivněno využívání prostředků z veřejných zdrojů.

l) *vytvářet v území podmínky pro zajištění civilní ochrany,*

S ohledem na charakter změny č.3 není v dokumentaci řešeno a zůstává v platnosti dle vydaného územního plánu.

m) *určovat nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území,*

Změnou č.3 nejsou řešeny asanační ani rekultivační zásahy do území.

n) *vytvářet podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů, před negativními vlivy záměrů na území a navrhovat kompenzační opatření, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak,*

Změna č.3 respektuje stávající limity v území, které vytváří předpoklady pro ochranu jednotlivých chráněných prvků v území, dle zvláštních právních předpisů. Stávající a aktualizované limity v řešeném území jsou znázorněny v koordinačním výkrese.

o) *regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních zdrojů,*

S ohledem na charakter změny č.3 není v dokumentaci řešeno a zůstává v platnosti dle vydaného územního plánu.

Těžba nerostných surovin není v územním plánu ani ve změně č.3 navrhována a řešena.

p) *uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.*

Při zpracování změny č.3 územního plánu byly zohledněny aktuální poznatky z výše uvedených oborů, které byly aplikovány zejména při zpracování návrhu změny č.3.

*§19 odst. 2 stavebního zákona - Úkolem územního plánování je také posouzení vlivů politiky územního rozvoje, zásad územního rozvoje nebo územního plánu na udržitelný rozvoj území (§ 18 odst. 1). Pro účely tohoto posouzení se zpracovává vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Jeho součástí je také vyhodnocení vlivů na životní prostředí s náležitostí stanovenými v příloze k tomuto zákonu, včetně posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast.*

V textové části odůvodnění změny č.3 územního plánu je zpracováno podrobné vyhodnocení souladu změny č.3 územního plánu s PÚR ČR a se ZÚR SK.

Změna č.3 územního plánu Mšecké Žehrovice je v souladu s cíli a úkoly územního plánování.

#### **d. Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů provedené dle § 53 odst. 4, písmene c) stavebního zákona**

Změna č.3 územního plánu naplňuje priority územního plánování, kdy vychází zejména z charakteru řešeného území a z jeho kontextu, respektuje povahu obce a chrání a rozvíjí hodnoty zástavby a akceptovatelným způsobem zachovává a chrání přírodní prostředí.

Změna č.3 obsahuje změnu vymezení zastavěného území, protože se při pracích na návrhu změny prokázalo, že v území od doby vydání územního plánu došlo ke změnám. Tato úprava souvisí zejména s nově realizovanou zástavbou.

Při pořízení změny územního plánu se ve „výrokové části“ vyznačila hranice zastavěného území s vyznačením provedených změn.

Změna č.3 územního plánu včetně tohoto odůvodnění je zpracována v souladu s platným stavebním zákonem a jeho příslušnými prováděcími vyhláškami:

- je zpracována projektantem – autorizovaným architektem, splňujícím požadavky stavebního zákona i zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů;
- územní plán i jeho změna č.3 jsou zpracovány v obsahu odpovídajícímu platnému územnímu plánu. Grafická část změny č.3 je zpracována v měřítku 1:5000;
- o pořízení změny č.3 územního plánu rozhodlo zastupitelstvo obce při schvalování zprávy o uplatňování územního plánu dle ust. § 55a stavebního zákona;
- změna č.3 je zpracována tak, aby bylo jednoznačně určeno, co se změnou č.3 mění a bylo možné ji vydat v rozsahu měněných částí územního plánu;
- podkladem pro zpracování změny č.3 byla zpráva o uplatňování územního plánu obsahující zadání změny č.3;
- změna č.3 je pořizována zkráceným postupem, který byl schválený zastupitelstvem obce (viz kapitola a. Postup při pořízení změny č.3 územního plánu), kde je uveden celý postup pořízení změny č.3;
- změna č.3 je v souladu s PÚR ČR a ZÚR SK;
- zpracovaná změna č.3 vychází z územně analytických podkladů zpracovaných pro ORP Rakovník, aktualizovaných v roce 2020;
- dokumentace neobsahuje variantní řešení, protože nebyl tento požadavek vznesen;
- ze stanoviska příslušného orgánu ochrany přírody uplatněného ke zprávě o uplatňování územního plánu nevyplýval požadavek na vyhodnocení vlivů na životní prostředí ani vyhodnocení vlivů na evropsky významné lokality a ptačí oblasti;
- změnou č.3 se dále upravuje kompletní obsah územního plánu do souladu s novelami vyhlášek č.500/2006 Sb. a 501/2006 Sb. a dále se Standardem vybraných částí územního plánu.

Na základě výše uvedeného textu je možné konstatovat, že změna č.3 ÚP Mšecké Žehrovice je zpracována v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcí vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění a v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění.

IMPORT ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE 542113 spuštěn v 2026-04-20 20:46:02

Počet prvků v tabulce ReseneUzemi : 1

Varování: Tabulka UzemiPrvkyRP je prázdná

Počet prvků v tabulce PlochyRZV : 421

Počet prvků v tabulce ZastaveneUzemi : 46

Varování: Tabulka UzemiRezervy je prázdná

Varování: Tabulka KoridoryP je prázdná

Varování: Neexistuje soubor koridoryn\_p.shp

Počet prvků v tabulce PlochyZmen : 41

Varování: Tabulka PlochyPodm je prázdná

Počet prvků v tabulce VpsVpoAs : 14

Počet prvků v tabulce (linie) VpsVpoAs : 15

Počet prvků v tabulce USES : 9

Varování: Tabulka SystemSidelniZelene je prázdná

Varování: Tabulka SystemVerProstr je prázdná

----- KONTROLY -----

----- KONTROLA - ReseneUzemi (plochy) -----

Status: OK

----- KONTROLA - UzemiPrvkyRP (plochy) -----

Status: OK

----- KONTROLA - PlochyRZV (plochy) -----

Status: OK

----- KONTROLA - ZastaveneUzemi (plochy) -----

Status: OK

----- KONTROLA - UzemniRezervy (plochy) -----

Status: OK

----- KONTROLA - KoridoryP (plochy) -----

Status: OK

----- KONTROLA - PlochyZmen (plochy) -----

Status: OK

----- KONTROLA - PlochyPodm (plochy) -----

Status: OK

----- KONTROLA - VpsVpoAs (plochy) -----

Status: OK

----- KONTROLA - VpsVpoAs (linie) -----

Status: OK

----- KONTROLA - USES (plochy) -----

Status: OK

----- KONTROLA - SystemSidelniZelene (plochy) -----

Status: OK

----- KONTROLA - SystemVerProstr (plochy) -----

Status: OK

----- KONTROLA RASTRŮ -----

Status: OK

----- KONTROLA TEXTŮ -----

Status: OK

-----

----- KONEC IMPORTU -----

IMPORT ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE 542113 ukončen v 2026-04-20 20:46:32

Status: Varování

**e. Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů - soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů provedené dle § 53 odst. 4, písmene d) stavebního zákona**

Změna č.3 územního plánu je zpracována v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a s požadavky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů uplatněnými v rámci projednávání.

Komplexní výsledek přezkoumání návrhu změny č.3 územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, bude doplněn v průběhu pořizování.

### **Zvláštní zájmy Ministerstva obrany**

Do správního území obce zasahuje vymezené území Ministerstva obrany:

- Koridor RR směrů-zájmové území pro nadzemní stavby (dle ustanovení §175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu), které je nutno respektovat podle zákona č. 222/1999 Sb. o zajišťování obrany ČR a zákona č. 127/2005 o elektronických komunikacích. V tomto vymezeném území lze umístit a povolit nadzemní výstavbu přesahující 30 m n.t. jen na základě stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení §175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) – viz. ÚAP – jev 82a. V případě kolize může být výstavba omezena.

Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119).

Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě a všech silnic I. a II. třídy
- výstavba, rekonstrukce a opravy silnic III. třídy a místních komunikací v blízkosti vojenských areálů, objektů důležitých pro obranu státu a vojenských újezdů
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba vodních nádrží (rybníky, přehrady)
- umístění staveb a zařízení vysokých 75 m a více nad terénem,
- umístění staveb a zařízení vysokých 30 m a více na přirozených nebo umělých vyvýšeninách, které vyčnívají 75 m a výše nad okolní krajinu
- umístění zařízení, která mohou ohrozit bezpečnost letového provozu nebo rušit funkci leteckých palubních přístrojů a leteckých zabezpečovacích zařízení, zejména zařízení průmyslových závodů,
- vedení vysokého a velmi vysokého napětí, energetická zařízení, větrné elektrárny a vysílací stanice
- veškerá výstavba dotýkající se nemovitostí (pozemky a stavby) ve vlastnictví ČR, v příslušnosti hospodařit s majetkem státu Ministerstva obrany

### **f. Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace a výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí dle § 53 odst. 5, písm. b) stavebního zákona**

Zpracování vyhodnocení vlivu změny č.3 územního plánu na udržitelný rozvoj území nebylo požadováno. Rovněž byl vyloučen vliv změny č.3 územního plánu na evropsky významné lokality a ptačí oblasti.

### **g. Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 dle § 53 odst. 5, písm. c) stavebního zákona**

Zpracování vyhodnocení vlivu změny č.3 územního plánu na udržitelný rozvoj území nebylo požadováno.

### **h. Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst.5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly dle §53 odst. 5, písm. d) stavebního zákona**

Zpracování vyhodnocení vlivu změny č.3 územního plánu na udržitelný rozvoj území nebylo požadováno.

## **i. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty dle § 53 odst. 5, písm. e) stavebního zákona**

Změna č.3 řeší změnu využití ploch Z.37 a části plochy Z.38 a části plochy Z.36 vymezené v ÚP Mšecké Žehrovice jako plochy BV - bydlení venkovské na plochy SV - smíšené obytné venkovské.

Dále jsou v souladu se schválenou zprávou o uplatňování upraveny podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití dle aktuálních potřeb v území. Změnou č.3 se dále uvádí platný územní plán do souladu se stavem v území, se ZÚR SK, PÚR ČR a se zákonem č.183/2006Sb., v platném znění a souvisejícími prováděcími předpisy (viz kapitola i.1).

Změna č.3 je pořizována nad dokumentací úplného znění územního plánu Mšecké Žehrovice po změnách č.1 a č.2. Změnou č.3 se dále upravuje kompletní obsah územního plánu do souladu s novelami vyhlášek 500/2006Sb. a 501/2006Sb. a se Standardem vybraných částí územního plánu.

### **i.1 Zdůvodnění úprav dokumentace územního plánu provedených ve změně č.3 vyplývajících ze změny stavebního zákona a nadřazených dokumentací**

Změnou č.3 se upravuje obsah územního plánu do souladu s novelami vyhlášek 500/2006Sb. a 501/2006Sb. a se Standardem vybraných částí územního plánu. Jednotlivé úpravy jsou popsány níže.

V grafické části změny č.3 jsou znázorněny a upraveny změny, které mají vliv na vymezení ploch s rozdílným způsobem využití. Plochy, u kterých dochází pouze ke změně názvosloví ploch a kódu jejich označení nejsou v grafické části vyznačeny. V grafické části jsou tedy vyznačeny návrhy změn, které mají územní dopad a jsou hlavní podstatou obsahu změny č.3 územního plánu. Jedná se o vyznačení ploch, u kterých dochází ke změně ve využití ploch, případně k návrhu nových zastavitelných ploch.

#### **Úprava názvů jednotlivých výkresů, včetně jejich číslování:**

Změnou č.3 se ruší původně samostatný výkres koncepce veřejné infrastruktury. Jelikož došlo k realizaci většiny návrhů technické infrastruktury došlo po dohodě s pořizovatelem a určeným zastupitelem ke sloučení obsahu s hlavním výkresem. Po změně č.3 budou zbývající nerealizované záměry dopravní a technické infrastruktury součástí hlavního výkresu.

S ohledem na výše uvedené se zároveň upravuje číslování výkresů územního plánu a změny č.3 viz níže.

| Původní číslo | Nové číslo | název výkresu   | poznámka                                    |
|---------------|------------|---|---|
| 1.            | 1.         | Výkres základního členění území                       |   |
| 2.            | 2.         | Hlavní výkres   |   |
| 3.            | -          | Koncepce veřejné infrastruktury                       | po změně č.3 bude součástí Hlavního výkresu |
| 4.            | 3.         | Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací | Hlavního výkresu                            |
| 5.            | 4.         | Koordinační výkres                                    |   |
| 6.            | 5.         | Výkres předpokládaných záborů půdního fondu           | odůvodnění změny č.3                        |
| 7.            | 6.         | Výkres širších vztahů                                 | odůvodnění změny č.3                        |

Změnou č.3 se z výkresu základního členění území dále vypouští bez grafického znázornění koridor označený v územním znění ÚP po změnách č.1 a č.2 E18. Dle vyhlášky č. 500/2006 Sb., koridor do tohoto výkresu nepatří. Jeho vymezení v hlavním výkresu a koordinačním výkresu touto úpravou obsahu výkresu základního členění území není dotčena.

#### **Úpravy názvů jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití:**

Změnou č.3 se upravují názvy ploch s rozdílným způsobem využití, které vychází z výše uvedených novel vyhlášek 500/2006Sb. a 501/2006Sb. a standardu vybraných částí územního plánu.

| <b>Územní plán</b>   | <b>Změna č.3 a úplné znění po změně č.3</b>  |
|--|--|
| BV - Plochy bydlení - v rodinných domech - venkovské                                   | BV - bydlení venkovské                       |
| BH - Plochy bydlení - v bytových domech  | BH - bydlení hromadné                        |
| RI - Plochy rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci                             | RI - rekreace individuální                   |
| RH - Plochy rekreace - plochy staveb pro hromadnou rekreaci                            | RH - rekreace hromadná - rekreační areály    |
| OV - Plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura                               | OV - občanské vybavení veřejné               |
| OS - Plochy občanského vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení                    | OS - občanské vybavení - sport               |
| OH - Plochy občanského vybavení - hřbitovy   | OH - občanské vybavení - hřbitovy            |
| PU - Plochy veřejných prostranství - veřejná prostranství                              | PU - veřejná prostranství všeobecná          |
| ZV - Plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň                                     | -  |
| -  | ZS - zeleň sídelní ostatní                   |
| SV - Plochy smíšené obytné - venkovské   | SV - smíšené obytné venkovské                |
| DS - Plochy dopravy silniční   | DS - doprava silniční                        |
| -  | DS.1 - doprava silniční - účelové komunikace |
| TI - Plochy technické infrastruktury   | TU - technická infrastruktura všeobecná      |
| VD - Plochy výroby a skladování - drobná a řemeslná výroba                             | VD - výroba drobná a služby                  |
| VZ - Plochy výroby a skladování - zemědělská výroba                                    | VZ - výroba zemědělská a lesnická            |
| VS - Plochy smíšené výrobní  | HU - smíšené výrobní všeobecné               |
| VV - Plochy vodní a vodohospodářské - vodní toky a plochy                              | WT - vodní a vodních toků                    |
| NZo - Plochy zemědělské - orná půda  | AP.p - pole                                  |
| NZt - Plochy zemědělské - trvalé travní porosty  | AP.t - trvalé travní porosty                 |
| NZz - Plochy zemědělské - zahrady a sady   | AT - trvalé kultury                          |
| NZc - Plochy zemědělské - chmelnice  | -  |
| NZk - Plochy zemědělské - účelové komunikace   | -  |
| NL - Plochy lesní - lesy, lesní půda   | LU - lesní všeobecné                         |
| NS - Plochy smíšené nezastavěného území - zeleň přírodního charakteru - krajinná zeleň | MU - smíšené nezastavěného území všeobecné   |

Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň – ZV jsou změnou č.3 přefazeny do ploch zeleně sídelní ostatní - ZS. Jelikož se jedná o jiný § vyhlášky 500/2006Sb. v platném znění jsou tyto plochy vyznačeny ve výkresu změny, i když u nich nedochází k faktické plošné změně a ke změně rozsahu jejich vymezení (toto se týká jak ploch ve stavu, tak ploch navržených v platném ÚP). Změnou č.3 jsou rovněž zachovány i podmínky využití pro tyto plochy. Důvodem pro změnu zařazení ploch je fakt, že platné znění vyhlášky 500/2006 Sb. již nerozlišuje plochy veřejných prostranství s převahou veřejné zeleně a s převahou zpevněných ploch. Projektant po dohodě s pořizovatelem a určeným zastupitelem touto změnou upřednostnil jasné grafické rozlišení ploch, u který je prioritním využitím sídelní veřejně přístupná zeleň.

Plochy zemědělské – chmelnice – NZc jsou změnou č.3 sloučeny s plochami AT – trvalé kultury. Změna je navržena z důvodu uvedení územního plánu do souladu se standardem vybraných částí územního plánu.

Plochy NZk – plochy zemědělské – účelové komunikace jsou změnou č.3 zakresleny jako plochy dopravy silniční – účelové komunikace DS.1. Změnou č.3 se pro tyto plochy stanovují i odpovídající podmínky využití. Změna je navržena s ohledem na skutečnost, že se jedná o komunikace převážně ležící v krajině a sloužící k silniční dopravě.

U ostatních ploch s rozdílným způsobem využití došlo pouze k jejich formálnímu přejmenování a překódování bez věcné změny v jejich vymezení. Tato změna vyplývá z novel vyhlášek 500/2006 Sb., 501/2006Sb., a Standardu vybraných částí územního plánu. Jedná se o jiný způsob grafického

vyjádření a vnitřního uspořádání prostorových dat, které není podstatnou úpravou dokumentace územního plánu.

### **Úprava označení zastavitelných ploch, ploch přestavby a ploch změn v krajině**

Změnou č.3 se upravují čísla označení zastavitelných ploch, ploch přestavby a ploch změn v krajině, které vychází z výše uvedených novel vyhlášek 500/2006Sb. a 501/2006Sb. a standardu vybraných částí územního plánu.

| Územní plán | Změna č.3 a úplné znění po změně č.3 | Poznámka   |
|-------------|--------------------------------------|--|
| P1          | P.1                                  |  |
| P2          | P.2                                  |  |
| P3          | P.3                                  |  |
| P4          | P.4                                  |  |
| P5          | P.5                                  |  |
| P6          | P.6                                  |  |
| P7          | P.7                                  |  |
| Z1          | -                                    | Změnou upraveno na návrh koridoru CNZ.D008         |
| Z2          | Z.2                                  |  |
| Z3          | Z.3                                  |  |
| Z4          | K.4                                  | Změnou se mění označení plochy ze "Z" na "K"       |
| Z5          | Z.5                                  |  |
| Z6          | Z.6                                  |  |
| Z9          | Z.9                                  |  |
| Z10         | K.10                                 | Změnou se mění označení plochy ze "Z" na "K"       |
| Z11         | Z.11                                 |  |
| Z12         | Z.12                                 |  |
| Z13         | Z.13                                 |  |
| Z14         | Z.14                                 |  |
| Z15         | Z.15                                 |  |
| Z16         | Z.16                                 |  |
| Z17         | Z.17                                 |  |
| Z18         | Z.18                                 |  |
| Z23         | Z.23                                 |  |
| Z24         | Z.24                                 |  |
| Z25         | Z.25                                 |  |
| Z26         | Z.26                                 |  |
| Z27         | Z.27                                 |  |
| Z28         | Z.28                                 |  |
| Z29         | Z.29                                 |  |
| Z30         | K.30                                 | Změnou se mění označení plochy ze "Z" na "K"       |
| Z31         | K.31                                 | Změnou se mění označení plochy ze "Z" na "K"       |
| Z32         | K.32                                 | Změnou se mění označení plochy ze "Z" na "K"       |
| Z33         | -                                    | Plocha využita                                     |
| Z34         | -                                    | Plocha využita                                     |
| Z35         | Z.35                                 |  |
| Z36         | Z.36                                 | Změnou se mění využití jižní části na plochy "SV"  |
| Z37         | Z.37                                 | Změnou se mění využití na plochy "SV"              |
| Z38         | Z.38                                 | Změnou se mění využití části plochy na plochy "SV" |
| Z39         | Z.39                                 |  |
| Z40         | Z.40                                 |  |
| Z41         | Z.41                                 |  |
| Z42         | Z.42                                 |  |
| Z43         | Z.43                                 |  |

**Úprava názvu ploch VPS, VPO a asanací:**

Změnou č.3 se upravuje grafické zobrazení a písmenné označení ploch VPS, VPO a asanací dle novel vyhlášek 500/2006Sb. a 501/2006Sb. a Standardu.

| Územní plán | Změna č.3 a úplné znění po změně č.3 | Poznámka                                  |
|-------------|--------------------------------------|---|
| DS1         | VD.D008                              |   |
| PV1         | VD.1                                 |   |
| PV2         | VD.2                                 |   |
| PV3         | VD.3                                 |   |
| PV4         | VD.4                                 |   |
| PV5         | VD.5                                 |   |
| PV6         | VD.6                                 |   |
| PV7         | VD.7                                 |   |
| K1          | -                                    | realizováno                               |
| K2          | -                                    | realizováno                               |
| K3          | -                                    | realizováno                               |
| K4          | -                                    | realizováno                               |
| K5          | -                                    | realizováno                               |
| K6          | -                                    | realizováno                               |
| K7          | VT.7                                 |   |
| K8          | -                                    | realizováno                               |
| K9          | -                                    | realizováno                               |
| K10         | -                                    | realizováno                               |
| K11         | VT.11                                |   |
| K12         | -                                    | realizováno                               |
| K13         | -                                    | realizováno                               |
| K14         | -                                    | realizováno                               |
| K15         | VT.15                                |   |
| K16         | -                                    | realizováno                               |
| K17         | VT.17                                |   |
| K18         | VT.18                                |   |
| K19         | VT.19                                |   |
| K20         | VT.20                                |   |
| V1          | VT.21                                |   |
| V2          | VT.22                                |   |
| V3          | VT.23                                |   |
| V4          | VT.24                                |   |
| V5          | VT.25                                |   |
| V6          | VT.26                                |   |
| V7          | VT.27                                |   |
| VT CNZ-E18  | VT.E36                               |   |
| RBC 1493    | VU.RBC1493                           |   |
| RBC 1579    | VU.RBC1579                           |   |
| RBK 1112    | VU.RBK1112                           | změnou upraven rozsah v souladu se ZÚR SK |

Změnou č.3 se územní plán uvádí do souladu se ZÚR SK (zejména 3. úplná aktualizace). Jedná se o následující úpravy:

- Změnou č.3 došlo k prověření kompletního obsahu územního plánu a jeho souladu se ZÚR SK. Vlastní vyhodnocení souladu se ZÚR SK je uvedeno v samostatné kapitole odůvodnění změny č.3.

## i.2 Zdůvodnění úprav vyplývajících z porovnání obsahu územního plánu a ÚAP

Změnou č.3 byl prověřen obsah limitů obsažených v územním plánu a dán do souladu s aktuálními daty ÚAP ORP Rakovník (aktualizace 2024).

Na základě výše uvedeného jsou změnou č.3 zakresleny v koordinačním výkrese následující aktuální limity v území:

- Silnice II. a III. třídy včetně ochranného pásma
- Nadzemní elektrické vedení 400 kV včetně ochranného pásma
- Nadzemní elektrické vedení 110 kV včetně ochranného pásma
- Nadzemní vedení elektrické energie 22 kV včetně ochranného pásma
- Kabelové vedení elektrické energie 22 kV včetně ochranného pásma
- Trafostanice včetně ochranného pásma
- VTL plynovod do 40 barů včetně, včetně ochranného a bezpečnostního pásma
- Telekomunikační vedení včetně ochranného pásma
- Radioreléová trasa (jev 082a)
- Vodovodní řady včetně souvisejících technologických zařízení
- Kanalizační stoky včetně souvisejících technologických zařízení
- Vodní toky
- Záplavové území Q<sub>100</sub>
- Aktivní zóna záplavového území
- Přírodní rezerva
- Ochranné pásmo přírodní rezervace
- Významný krajinný prvek registrovaný
- Památné stromy
- Biotop vybraných zvláště chráněných druhů velkých savců
- Vzdálenost 30m od okraje lesa
- Lokalita s výskytem zvláště chráněných druhů
- Sesuvná území
- Staré ekologické zátěže
- Cenné stavby a místa
- Území s archeologickými nálezy
- Nemovité kulturní památky
- Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb

### Změnou č.3 byly prověřeny i problémy / závady vyplývající z ÚAP ORP Rakovník:

- Bloky orné půdy na svazích severně a severovýchodně od jádrového sídla Mšecké Žehrovice velmi ohrožené vodní erozí > návrh na zatravnění (projekt Voda v krajině, vodavkrajine.cz).
- Zemědělská půda v nivě Loděnice a pak východně od zástavby Mšeckých Žehrovců ohrožená větrnou erozí.
- Naprostá absence krajinných prvků umožňujících přirozenou retenci vody ve východní části volné krajiny správního území obce.

Konkrétní návrhy protierozních opatření nejsou navrhovány. Jejich realizaci umožňují podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití dle aktuální potřeby v území a dle dohody vlastníků pozemků. Jako vhodný nástroj pro toto řešení se jeví spíše komplexní pozemkové úpravy, které navrhnu i vypořádání majetkových vztahů v území. Není v silách obce toto řešit bez příslušných vlastnických práv k pozemkům.

- Zhoršená prostupnost východní části volné krajiny území obce a s tím související zhoršení dostupnost údolí Loděnice pro chodce a cyklisty (historické polní cesty částečně rozorané, radiální cesty nejsou vzájemně propojené a neumožňují tak realizaci okružních vycházek a vyjížděk).

Konkrétní návrhy doplnění cestní sítě nejsou změnou č.3 navrhovány. Doplnění cestní sítě umožňují podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití dle aktuální potřeby v území a dle dohody vlastníků pozemků. Jako vhodný nástroj pro toto řešení se jeví spíše komplexní pozemkové úpravy, které navrhnu i vypořádání majetkových vztahů v území. Není v silách obce toto řešit bez příslušných vlastnických práv k pozemkům.

- Naprostá absence niv Žehrovického a Novodvorského potoka, niva zcela rozorána, žádný břehový porost > potoky jsou jen úzkými napřímenými strouhami mezi bloky orné půdy,

Konkrétní návrhy úpravy nivy nejsou navrhovány. Jejich úpravu umožňují podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití dle aktuální potřeby v území a dle dohody vlastníků pozemků. Jako vhodný nástroj pro toto řešení se jeví spíše komplexní pozemkové úpravy, které navrhnu i vypořádání majetkových vztahů v území. Není v silách obce toto řešit bez příslušných vlastnických práv k pozemkům.

- Brownfields bývalý zemědělský areál v centru Mšeckých Žehrovic,

Řešeno jako plocha přestavby v rámci platného ÚP.

- Brownfields bývalý zemědělský areál ve středu sídla Lodenice.

Řešeno jako plocha přestavby v rámci platného ÚP.

- Nedostatečně využitý potenciál ploch zeleně okolo Markova rybníka a menšího rybníka vedle > potenciál pro vytvoření obecního parkíku.

Realizace záměru je územním plánem umožněna.

- Negativní dominanta v obci – objekt čp. 28.

Nad rámec možností územního plánu, případná demolice nebo přestavba je územním plánem umožněna.

- Negativní hmotová a výšková dominanta sušičky chmele na jižním okraji zástavby jádrového sídla Mšecké Žehrovice.

Nad rámec možností územního plánu, případná demolice nebo přestavba je územním plánem umožněna.

- Absence mateřské školy (obec splňuje spodní práh počtu obyvatel pro udržitelnost mateřské školy).

Realizace školky je možná v rámci ploch s rozdílným způsobem využití. Konkrétní záměr na vymezení plochy pro novou mateřskou školu není v době zpracování změny č.3 jasně daný.

- V obytných sídlech nesplněna pěší docházka požární zbrojnice SDH 1 000 m: Lodenice.

Realizace případných dalších hasičských zbrojnic je územním plánem umožněna. Konkrétní záměr na novou hasičskou zbrojnicí není známý.

- Většina obytného území jádrového sídla Mšecké Žehrovice leží mimo pěší dostupnost dětského hřiště 200 m od obytných domů.
- Severní část obytného území sídla Lodenice leží mimo pěší dostupnost dětského hřiště 200 m od obytných domů.
- Jižní část obytného území jádrového sídla Mšecké Žehrovice leží mimo pěší dostupnost hřiště pro mladší školní děti 500 m od obytných domů.

Realizace dalších dětských hřišť je územním plánem umožněna dle aktuální potřeby v území.

- Nesplněn standard dostupnosti veřejné parkové zeleně (přítomnost v každém obytném sídle) – absence veřejné parkové zeleně v obytném sídle Lodenice.

Stávající drobná plocha zeleně se nachází v centru Lodenice. Další plochy lze dle potřeby realizovat v souladu s podmínkami využití.

- Absence plynofikace.

Plynofikace není územním plánem navržena. S ohledem na aktuální společenskou a celoevropskou energetickou situaci se plynofikace obce jeví jako nereálná. V případě, že bude tento záměr třeba realizovat je toto možné na základě stanovených podmínek využití.

### **i.3 Zdůvodnění vymezení hranice zastavěného území**

Změnou č.3 byla aktualizována hranice zastavěného území k22.3.2024 v rozsahu celého správního území obce. Aktualizace byla provedena na podkladu aktuální katastrální mapy a v souladu s metodikou MMR pro vymezení a aktualizaci zastavěného území. Aktualizovaná hranice zastavěného území je zakreslena v grafické části dokumentace. Změnou č.3 bylo prověřeno, že se hranice zastavěného území změnila u původně vymezené zastavitelných ploch Z33 a Z34, u kterých došlo k jejich úplnému využití.

U těchto ploch bylo vyhodnoceno, že došlo k realizaci hlavní stavby, pro kterou byla plocha vymezena. Tyto plochy nebo jejich části byly zakresleny dle aktuálního stavu v území dle jejich využití jako plochy BV – bydlení venkovské a PU – veřejná prostranství všeobecná.

Jelikož se jedná o úpravu v grafické části dokumentace, zpřesňující stávající využití na podkladu aktuální katastrální mapy, nejsou tyto úpravy fakticky popisovány ve výrokové části změny č.3 územního plánu. Tyto úpravy jsou součástí hlavního výkresu a koordinačního výkresu změny č.3 a textové části odůvodnění změny č.3 územního plánu.

### **i.4 Zdůvodnění návrhu vymezení ploch změn v území**

Změna č.3 navrhuje změnu využití celé plochy Z.37 a části plochy Z.36 a Z.38 vymezených v ÚP Mšecké Žehrovice z plochy BV – bydlení venkovské na plochy SV – smíšené obytné venkovské. Nejedná se tedy o nově vymezené zastavitelné plochy, ale pouze o plochy u kterých se mění jejich využití.

Změna je vymezena na základě požadavku obsaženém ve schválené zprávě o uplatňování územního plánu. Změnou č.3 byla prověřena a navržena změna využití v rozsahu celé plochy Z.37 a části ploch Z.36 a Z.38 (jejich rozšíření nad rámec rozsahu obsaženého v ÚP Mšecké Žehrovice není navrhováno). S ohledem na celistvost vymezených ploch bylo po dohodě s pořizovatelem a určeným zastupitelem změněno využití plochy Z.37 a části plochy Z.36 a Z.38 z ploch BV na plochy SV. K námitce vlastníka pozemku p.č. 515/10, k.ú. Mšecké Žehrovice v ploše Z.38 se však změna využití netýká tohoto pozemku.

Navržené využití více odpovídá stávajícímu stavu v území, kdy jsou vymezené plochy, včetně stávajícího RD č.p. 11 v sídle Lodenice využívány k bydlení a zemědělské rostlinné činnosti, včetně pěstování rostlin ve fóliovnících.

Změnou č.3 se pro tyto plochy dále stanovují podmínky využití tak, aby bylo možné v plochách umístit stavby pro úzce vymezenou rostlinnou výrobu, včetně technologických zařízení sloužících k pěstování plodin ve fóliovnících. Toto využití je stanoveno jako podmíněně přípustné za podmínky prokázání splnění hygienických limitů a zajištění slučitelnosti s bydlením.

### **i.5 Zdůvodnění návrhu koncepce veřejné infrastruktury**

#### Dopravní infrastruktura

Změnou č.3 se upravuje vymezení původně zastavitelné plochy Z1 na koridor CNZ.D008 pro realizaci dálnice D6. Změnou č.3 je provedena tato úprava související s převodem územního plánu do jednotného standardu. Plochy vymezené pod tímto koridorem se zakreslují dle stávajícího využití a jsou znázorněny v hlavním výkrese a koordinačním výkrese jako plochy DS, MU a LU.

#### Technická infrastruktura

Jako stav v území je zakreslen nově realizované odkanalizování místní části Lodenice.

Koncepce likvidace odpadních vod se změnou č.3 nemění.

Aktualizované jsou zároveň veškeré trasy sítí technické infrastruktury na podkladu aktuálních dat ÚAP ORP Rakovník.

### **i.6 Zdůvodnění úprav koncepce uspořádání krajiny**

Změnou č.3 se upravuje číselné označení ploch změn v krajině tak, aby jejich označení obsahovalo písmeno „K“. Tato úprava souvisí s úpravou územního plánu do souladu s jednotným standardem. Rozsah vymezení u předmětných ploch změnou č.3 nemění.

Změnou č.3 se upravuje vymezení RBK.1112 v Lodenici v souladu se ZÚR SK (viz kapitola vyhodnocení souladu změny č.3 se ZÚR SK).

Změnou č.3 se aktualizují limity v území související s ochranou přírody a krajiny, viz předchozí kapitoly odůvodnění obsahující výčet limitů v území.

### **i.7 Zdůvodnění úprav podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití**

V souladu se schváleným zadáním se změnou č.3 upřesňují podmínky u několika ploch s rozdílným způsobem využití.

Jedná se zejména o úpravu podmínek prostorového uspořádání v rozsahu velikosti stavebního pozemku a počtu bytových jednotek rodinného domu. Záměrem obce je ochránit stávající strukturu a charakter zástavby zamezující dalšímu zahušťování zástavby, které by ve svém důsledku způsobovala tlaky na nepřiměřený rozvoj území, včetně veřejné infrastruktury, na který není dimenzována dopravní a technická infrastruktura, ani občanské vybavení.

Změnou č.3 se dále upravují a sjednocují podmínky a terminologie u max. zastavěnosti území dle aktuálních potřeb v území.

Změnou č.3 jsou upraveny podmínky využití území umožňující realizaci obnovitelných zdrojů el. energie v souladu s §18 odst. 5 zákona č.183/2006 Sb. Cílem této úpravy je vyloučení možnosti umísťování obnovitelných zdrojů energie v částech území, kde převažuje jiný veřejný zájem (zejména zájem na ochraně přírody a krajiny).

### **i.8 Zdůvodnění úprav vymezení ploch veřejně prospěšných staveb**

Změnou č.3 se ruší realizované veřejně prospěšné stavby nebo jejich části, bez grafického znázornění. Jedná se převážně o realizované odkanalizování místní části Lodenice.

Změnou č.3 se navrhuje jako veřejně prospěšné opatření s možností vyvlastnění část RBK.1112 jako VU. RBK1112. Tato změna souvisí s úpravou vymezení v nadřazených ZÚR SK. Změnou č.3 se uvádí územní plán do souladu se ZÚR SK.

### **i.9 Zdůvodnění úprav podmínění využití ploch dohodou o parcelaci**

Změnou č.3 se ruší podmínka prověření plochy Z.39 v Lodenici uzavřením dohody o parcelaci. Podmínka je rušena z důvodu změny ve stavebním zákoně, kdy od 1.7.2024 dojde ke zrušení možnosti uplatnění této podmínky.

### **j. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch zpracované dle § 53 odst. 5, písm. f) stavebního zákona**

Změna č.3 nové zastavitelné plochy nenavrhuje. Změna č.3 řeší pouze změnu využití ploch Z.37 a části plochy Z.38 a části plochy Z.36 vymezené v ÚP Mšecké Žehrovice jako plochy BV - bydlení venkovské na plochy SV - smíšené obytné venkovské.

Plochy BV i SV umožňují fakticky stejné využití pro výstavbu rodinných domů a nejedná se tedy o vymezení nových zastavitelných ploch, které by umožňovalo zcela jiné využití např. pro plochy občanského vybavení, nebo pro výrobu.

S ohledem na výše uvedené konstatujeme že vyhodnocení potřeby vymezených zastavitelných ploch není důvodné zpracovávat.

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

Změnou č.3 je koordinováno zejména vymezení RBK.1112 severně od Lodenice. Jedná se o uvedení územního plánu do souladu se ZÚR SK. Při tomto vymezení bylo zohledněna i návaznost ÚSES na sousední území obce Mšec.

Ostatní nadmístní záměry jsou již obsaženy v územním plánu a není znám žádný důvod pro změny v jejich trasování. Změnou č.3 se pouze upravuje označení koridorů v souladu se Standardem vybraných částí územního plánu.

### **l. Vyhodnocení splnění požadavků zadání**

Návrh změny č.3 územního plánu je zpracován na základě schválené zprávy o uplatňování územního plánu, obsahující další pokyny pro zpracování návrhu této změny.

Návrh změny č.3 respektuje požadavky vyplývající z PÚR ČR a ZÚR SK, včetně podrobného vyhodnocení souladu s těmito dokumentacemi.

V návrhu změny č.3 byly zohledněny a aktualizovány limity využití území vycházející z ÚAP ORP Rakovník.

Byla prověřena aktuálnost stanovených podmínek využití, a případně v dohodě s určeným zastupitelem provedeno jejich doplnění dle aktuálních požadavků obce a platných právních předpisů, včetně možností umístování obnovitelných zdrojů elektrické energie v nezastavěném území.

Změnou č.3 byla navržena úprava podmínek prostorového uspořádání v rozsahu velikosti stavebního pozemku a počtu bytových jednotek rodinného domu.

Bylo aktualizováno zastavěné území, včetně aktualizace ploch s rozdílným způsobem využití.

V návrhu změny č.3 byla prověřena změna využití ploch Z.37 a části plochy Z.38 a části plochy Z.36 vymezené v ÚP Mšecké Žehrovice jako plochy BV - bydlení venkovské na plochy SV - smíšené obytné venkovské.

Změna č.3 byla řešena v jedné variantě.

Členění a obsah textové a grafické části změny č.3 je zpracováno v souladu se stavebním zákonem, vyhláškami č.500/2006Sb. a 501/2006Sb., v platném znění, standardem vybraných částí územního plánu, schválenou zprávou o uplatňování územního plánu a metodikami MMR ČR. Zdůvodnění úprav dokumentace územního plánu provedených ve změně č.3 vyplývající ze změny stavebního zákona a nadřazených dokumentací.

Návrh změny č.3 byl v rozpracovanosti konzultován s pořizovatelem a určeným zastupitelem.

**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 nestanovuje žádné záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR SK.

**n. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa**

**n.1 Zemědělský půdní fond**

Změna č.3 navrhuje plochu z měny využití ploch Z.37 a části plochy Z.38 a části plochy Z.36 vymezené v ÚP Mšecké Žehrovice jako plochy BV - bydlení venkovské na plochy SV - smíšené obytné venkovské. **Nejedná se tedy o nově vymezené zastavitelné plochy.**

Změna je vymezena na základě požadavku obsaženém ve schválené zprávě o uplatňování územního plánu.

Navržené využití více odpovídá stávajícímu stavu v území, kdy jsou vymezené plochy, včetně stávajícího RD č.p. 11 v sídle Lodenice využívané k bydlení a zemědělské rostlinné činnosti, včetně pěstování rostlin ve fóliovnících. Změnou č.3 se pro tyto plochy dále stanovují podmínky využití tak, aby bylo možné v plochách umístit stavby pro úzce vymezenou rostlinnou výrobu, včetně technologických zařízení sloužících k pěstování plodin ve fóliovnících. Toto využití je stanoveno jako podmíněně přípustné za podmínky prokázání splnění hygienických limitů a zajištění slučitelnosti s bydlením.

Z hlediska formálního souladu změny č.3 s vyhláškou č.271/2019 Sb. je i přes výše uvedené zpracováno vyhodnocení záboru ZPF.

Změna č.3 navrhuje změnu využití u ploch Z37 a části plochy Z38 a části plochy Z.36 v rozsahu 1,3634 ha ležících na půdách s I. a III. třídy ochrany ZPF. Půdy s II., IV. a V. třídou ochrany ZPF nejsou změnou č.3 dotčeny. Zábory ZPF jsou vyznačeny v grafické části.

V následující tabulce jsou rozděleny zábory ZPF dle čísla (označení) lokality a plánovaného využití plochy.

| Označení<br>plochy /<br>koridoru | Navržené<br>využití | Souhrn<br>výměry<br>záboru<br>(ha) | Výměra záboru podle třídy ochrany (ha) |        |        |        |        | Odhad výměry<br>záboru, na<br>které bude<br>provedena<br>rekultivace na<br>zemědělskou<br>půdu | Informace o<br>existenci<br>závlah | Informace o<br>existenci<br>odvodnění | Informace o<br>existenci<br>staveb k<br>ochraně<br>pozemku před<br>erozní činností<br>vody | Informace<br>podle<br>ustanovení §<br>3 odst. 1<br>písm. g) |
|----------------------------------|---------------------|------------------------------------|--|--------|--------|--------|--------|--|------------------------------------|---------------------------------------|--|---|
|                                  |                     |                                    | I.                                     | II.    | III.   | IV.    | V.     |  |                                    |                                       |  |   |
| Z.36                             | SV                  | 0,0641                             |  |        | 0,0641 |        |        |  |                                    |                                       |  |   |
| Z.37                             | SV                  | 0,4706                             | 0,4706                                 |        |        |        |        |  |                                    |                                       |  |   |
| Z.38                             | SV                  | 0,8287                             | 0,8235                                 |        |        | 0,0052 |        |  |                                    |                                       |  |   |
|                                  | Σ                   | BV                                 | 1,3634                                 | 1,2941 | 0,0000 | 0,0693 | 0,0000 | 0,0000   |                                    |                                       |  |   |
|                                  | ΣΣ                  |                                    | 1,3634                                 | 1,2941 | 0,0000 | 0,0693 | 0,0000 | 0,0000   |                                    |                                       |  |   |

Tab.1 – Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond

## n.2 Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL)

Změnou č.3 nedojde k záboru PUPFL.

### o. Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění

(§ 52 odst. 2 stavebního zákona)

#### Rozhodnutí o námitkách uplatněných paní Martinou Průchovou dne 4.6.2024 a 11.6.2024 k návrhu změny č. 3 územního plánu obce Mšecké Žehrovice

V návaznosti na veřejné projednání návrhu změny č. 3 územního plánu Mšecké Žehrovice uplatnila v zákonné lhůtě námitky paní Martina Průchová, a to podáním ze dne 11. 6. 2024. Tímto podáním současně požádala, aby byly za námitky podle § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb. považovány i připomínky, které předložila na veřejném projednání dne 4. 6. 2024.

Obsah připomínek ze dne 4. 6. 2024 se překrývá s obsahem námitek z podání ze dne 11. 6. 2024. Podání ze dne 11. 6. 2024 rozvádí původní připomínky, resp. námitky vznesené na veřejném ústním projednání a přidává nové.

Vypořádání námitek proto bude respektovat strukturu podání ze dne 11. 6. 2024 s tím, že toto vypořádání reaguje i na připomínky/námitky vznesené dne 4. 6. 2024.

#### Vymezení části změny č. 3 územního plánu, proti níž směřují námitky

##### Znění námitek:

1. *Mé námitky proti změně č. 3 UP se týkají pouze změny funkčního využití ploch Z 36, Z 37 a Z 38 z funkčního vymezení BV - plochy bydlení - v rodinných domech - venkovské (před změnou) na funkční vymezení SV - smíšené obytné venkovské (po změně), a proti stanovení rozsahu podmíněného využití plochy SV pro část plochy Z 36, plochu Z 37 a plochu Z 38 (dále jen "Změna").*

#### Nesouhlas se zařazením pozemku p. č. 515/10 do Změny č. 3

##### Znění námitek:

2. *Podnět ke Změně učinil František Hába jako vlastník pozemků zapsaných na LV č. 595 (k.ú. Mšecké Žehrovice), pozemků zapsaných na LV č.165 (k.ú. Lodenice) a dále jako jednatel vlastníka pozemků zapsaných na LV č. 760 (k.ú. Mšecké Žehrovice). Zpracovatel Změny oproti zprávě o uplatňování UP (dále jen „Zpráva“) zahrnul do Změny i můj parc. č. 515/10, který je součástí zahrady mého domu čp. 80. Tento pozemek je dosud vymezen jako BV a je součástí kompaktního bloku dalších pozemků v mém vlastnictví a vlastnictví dalších osob, které jsou z hlediska využití stabilizované a jsou v platném UP vymezeny jako BV. Proto, uvádí-li pořizovatel v návrhu Změny (str. 34), že k zahrnutí tohoto mého pozemku parc. č. 515/10 do Změny došlo „s ohledem na celistvost vymezených ploch“, je toto odůvodnění zcela v rozporu se stávajícím stavem – jak dle platného UP, tak dle faktického stavu v území. Změna ve vztahu k pozemku parc. č. 515/10 tak není odůvodněna žádostí vlastníka, faktickým využitím ani „celistvostí“ vymezených ploch. Jakékoliv relevantní odůvodnění navrhované Změny funkčního využití pozemku parc. č. 515/10 chybí, a proto navrhovaná Změna v této části bez dalšího představuje neodůvodněný excesivní zásah do mého vlastnictví, se kterým nesouhlasím.*

#### Vypořádání námitek:

Námitce lze ve vztahu k pozemku p.č. 515/10, k.ú. Mšecké Žehrovice vyhovět. U pozemku p.č. 515/10, k.ú. Mšecké Žehrovice nebude Změnou č.3 měněno funkční využití. Pozemek zůstane dle platného územního plánu zařazen mezi plochy BV - plochy bydlení - v rodinných domech – venkovské.

Tímto je zároveň vypořádána námitka p. Průchové z 4.6.2024 ohledně změny funkčního využití pozemku 515/10, k.ú. Mšecké Žehrovice.

**Námítka údajné legalizace protiprávního stavu**Znění námítky:

3. „Zdůvodnění návrhu vymezení ploch změn v území“ (bod i.3(4), str. 34 návrhu) je chybné. Především není pravdou, že by schválená Zpráva „požadovala“ Změnu. Schválená zpráva pouze doporučuje změnu prověřit. Bez ohledu na uvedené, odůvodnění, že navržená změna „více odpovídá stávajícímu stavu v území“, je tautologické, když způsob využití území je podmíněn přípustností využití dle platného UP. Jinými slovy, stávající způsob využití nemůže odůvodňovat změnu způsobu využití, protože rozhodnutí na úrovni územního rozhodnutí (v daném případě územní souhlasy) musí respektovat platný UP a být s ním v souladu. To, že se tak v daném případě nedělo a stavby na plochách Z 37 a Z 38 (část) byly umístěny v rozporu s platným UP (a u MÚ Nové Strašecí probíhá pod sp. zn. 995/330/21/OV/DV a sp. zn. 996/330/21/OV/DV řízení o odstranění stavby), nemůže jako protiprávní stav odůvodňovat návrh Změny, která by dodatečně stavby legalizovala.
4. Pokud je návrh změny odůvodněn tím, že navrhované funkční využití více odpovídá stávajícímu stavu, je odůvodnění změny (bod I.3(4), str. 34 návrhu) chybné i proto, že na předmětných plochách není provozována zemědělská výroba, zemědělská rostlinná činnost „včetně souvisejících staveb a zařízení (dopravní a technické infrastruktury)“, když toto by bylo v rozporu s vydanými územními souhlasy a platným UP. Proto nemůže být navrhovaná změna v této části tímto způsobem relevantně odůvodněna.
5. Vlastník pozemků dotčených Změnou (a navrhovatel Změny) z tohoto důvodu nemůže mít žádné legitimní očekávání, že dojde ke změně funkčního využití, když se tímto způsobem pouze domáhá nápravy jím způsobeného protiprávního stavu.

**Vypořádání námítky:**

Námítka je nedůvodná.

Územní plán nemá a ani nemůže sloužit k legalizaci údajného protiprávního stavu. Odůvodnění, že navrhovaná změna více odpovídá stávajícímu stavu v území, vychází ze skutečnosti, že v uvedených plochách je umístěna stavba selské usedlosti s fóliovníky, ve kterých probíhá pěstování rostlin pro zahradnické účely.

Usedlost je historická. Hlavní budovy se nacházejí na pozemcích p.č. 509/1 a 511/1, k.ú. Mšecké Žehrovice. Hospodářské přístavky jsou na p.č. 511/1 a 511/2, k.ú. Mšecké Žehrovice. Dle dostupných informací rodina předchozí majitelky používala usedlost pro bydlení, chov hospodářských zvířat (zejména dobytek a slepice) a rostlinnou výrobu.

Současný majitel v ní obnovil úzce zaměřenou rostlinnou výrobu, která má povahu zahradnictví s prodejem květin a sazenic pro zahrady a domácnosti. Pro tento účel vybudoval v blízkosti usedlosti fóliovníky.

Umístění fóliovníků bylo mezi roky 2017–2023 povoleno Městským úřadem Nové Strašecí, odborem výstavby a životního prostředí. Tento úřad vydal:

- dne 8.2.2017 pod č.j. 63/328/17/OV/Či územní souhlas pro stavby 5 fóliovníků na pozemku p.č. 515/15, k.ú. Mšecké Žehrovice,
- dne 1.3.2019 pod č. j. 74/328/19/OV/Či územní souhlas pro zahradní dvoulodní fóliovník na pozemku parc. č. 508/1, k.ú. Mšecké Žehrovice,
- dne 31.3.2021 pod č.j. 1594/328/20/OV/Dv územní souhlas pro stavbu fóliovníku na pozemku p.č. 515/15, k.ú. Mšecké Žehrovice,
- dne 1.3.2023 pod č.j. 1155/330/21/OV/Dv dodatečné povolení stavby jednododního fóliovníku na pozemku parc. č. 508/1, k.ú. Mšecké Žehrovice.

Územní souhlasy a dodatečné povolení představují jako správní akty nadané presumpcí správnosti limity využití území ve smyslu ustálené judikatury NSS č. j. 1 As 107/2012–139, publ. pod č. 2742/2013 Sb. NSS. Existence usedlosti, fóliovníků a jejich užívání k pěstování rostlin je tedy nabytým právem vlastníka, které musí být respektováno při následných změnách územního plánu.

Námítka, že u Městského úřadu Nové Strašecí probíhá pod sp. zn. 995/330/21/OV/DV a sp. zn. 996/330/21/OV/DV řízení o odstranění stavby je účelová.

Řízení o odstranění stavby jednododního fóliovníku na pozemku p.č. 508/1, k.ú. Mšecké Žehrovice vedené Městským úřadem Nové Strašecí pod č.j. 995/330/21/OV/DV bylo zastaveno usnesením téhož úřadu ze dne 14.4.2023 pod stejným číslem jednací. Důvodem zastavení řízení bylo vydání výše

uvedeného dodatečného povolení stavby fóliovníku ze dne 1.3.2023 pod č.j. 1155/330/21/OV/Dv. Usnesení o zastavení i dodatečné povolení byly dle rozdělovníku doručeny taktéž podatelce námítky, paní Průchové, resp. jejímu právnímu zástupci, p. Mgr. Voigtovi.

Řízení vedené Městským úřadem Nové Strašecí pod č.j. 996/330/21/OV/DV se netýká odstranění stavby fóliovníku, nýbrž technologických zařízení dvou staveb fóliovníků na pozemcích p.č. 508/1 a p.č. 515/15, k.ú. Mšecké Žehrovice. Jde o zařízení pro vytápění, cirkulaci vzduchu a osvětlení. Usnesení o zahájení tohoto řízení ze dne 28.7.2021 bylo dle rozdělovníku rovněž doručeno podatelce námítky, paní Průchové, resp. jejím právnímu zástupci p. Mgr. Voigtovi.

Námítka, že stavby (fóliovníků) byly umístěny v rozporu s platným územním plánem, podpořená odkazem na zmíněná řízení o odstranění, je s ohledem na doručení uvedených rozhodnutí, resp. usnesení vědomě zavádějící. Vzhledem ke skutečnému stavu věci je nedůvodná.

Tímto je zároveň vypořádána námítka p. Průchové ze dne 4.6.2024 ohledně tvrzené legalizace zemědělské prvovýroby.

## Údajná absence odůvodnění změny

### Znění námítky:

6. *S ohledem na to, že návrh Změn neobsahuje jakékoliv další odůvodnění navrhované Změny ve smyslu § 46 odst. 1 písm. d) SZ, není Změna žádným legitimním způsobem odůvodněna. Potřeba změny nevyplývá ani ze Zprávy.*

### **Vypořádání námítky:**

Námítka je nedůvodná.

Změna č. 3 je pořizována na základě zprávy o uplatňování územního plánu. Pořízení zprávy o uplatňování územního plánu schválilo zastupitelstvo obce na veřejném zasedání dne 7. 3. 2022. Současně starostka obce informovala o možnosti podat návrhy na změnu územního plánu, které po jejich vyhodnocení mohou být zahrnuty do případné změny územního plánu. Na veřejném zasedání dne 5. 5. 2023 rozhodlo zastupitelstvo, které z uplatněných návrhů na změnu územního plánu budou zahrnuty do připravované změny č. 3. Zároveň schválilo text zprávy o uplatňování územního plánu, který se následně stal zadáním změny č. 3. Zpráva o uplatňování přitom výslovně uvádí, že „*potřeba pořízení změny územního plánu je vyvolána potřebou obce, návrhy fyzických nebo právnických osob, které mají vlastnická nebo obdobná práva k pozemkům nebo stavbám na území obce*“. Takový postup je v souladu se zákonem, další odůvodnění potřeby změny není požadováno.

Ze zápisu o zasedání zastupitelstva, bod č. 8, ze dne 5.5.2023 plyne, že při pořizování změny byly podány celkem 4 návrhy na změnu územního plánu. Jeden z nich podal pan František Hába, Mšecké Žehrovice 87 a společnost Loukykvět s.r.o., Mšecké Žehrovice 11 (dále jen „navrhovatelé“). Návrh byl datován dnem 16.1.2022 a doručen byl 17.1.2022. Navrhovatelé žádali o změnu využití části zastavěného území a zastavitelných ploch Z37 a Z38 a jižní části plochy Z36 (v rozsahu zahrnujícím jejich pozemky p.č. 157/8, 157/9 a 157/10 v k.ú. Lodenice), v Lodenici z ploch bydlení – v rodinných domech – venkovské na plochy výroby a skladování – zemědělská výroba. Návrh se týkal pozemků p.č. 515/7, 515/8, 515/15, 515/16, 515/6, 510, 512, 513, 514, 508/1, 508/2 a 508/3 v k.ú. Mšecké Žehrovice a dále pozemků p.č. 157/8, 157/9 a 157/10 v k.ú. Lodenice. Návrh obsahoval požadavek na prověření využití předmětných pozemků pro výstavbu fóliovníků, včetně související technické infrastruktury nutné k provozu – cirkulační ventilátory a topidla. Jako důvod návrhu byl uveden fakt, že na pozemcích p.č. 508/1, 515/15 a 515/16 jsou umístěny fóliovníky. Aby bylo možné ve fóliovnících provozovat cirkulační ventilátory a topidla (v zimním období), je dle názoru navrhovatelů nutné převést plochu do regulativu pro zemědělskou výrobu. Zároveň doložili měření hluku, podle něhož nepřekračuje hluk ze stávajících ventilátorů a topidel přípustné hodnoty.

Měření provedla akreditovaná zkušební laboratoř KVINTING spol. s r.o., Počernická 272/96, 108 00 Praha 10, a to dne 15.12.2021.

Podle protokolu z měření č. 422-211215-2 bylo měřeno v první řadě na pozemcích p. Háby, resp. společnosti Loukykvět s.r.o. při kontinuálním provozu všech topidel a cirkulačních ventilátorů. Naměřená hodnota činila 35,7 dB, což vyhovělo předepsanému limitu pro chráněný venkovní prostor staveb 50 dB v denních hodinách a 40 dB v nočních hodinách.

Další měření bylo provedeno na pozemku podatelky námítek, paní Průchové, a to před oknem jejího domu č.p. 80, kde byla orientačně zjištěna hodnota hluku 28,9 dB. Opět vyhověla limitům pro

chráněný venkovní prostor staveb, které s ohledem na prokázání tónové složky, činily 45 dB v denních hodinách a 35 dB v nočních hodinách.

Proti návrhu zprávy o uplatňování územního plánu podala paní Průchová připomínku ze dne 14.9.2022. V připomínce požadovala, aby zpráva o uplatňování ÚP Mšecké Žehrovice nebyla schválena, a aby pro účely schválení byla změněna tak, že se návrhu na změnu ÚP navrženém navrhovateli doporučuje nevyhovět. Návrh odůvodnila mj. tím, že navrhovaná změna na plochy výroby a skladování – zemědělská výroba zasahuje do zástavby rodinných domů a že změnou dojde k neúměrnému zatížení lokality.

Pořizovatel doporučil zastupitelstvu, aby námitce paní Průchové částečně vyhovělo. A to tak, že plocha navrhovaná panem Hábou a společností Loukykvět s.r.o. nebude prověřena pro změnu na plochu výroby a skladování – zemědělská výroba, ale na Plochu smíšenou obytnou venkovskou, což více odpovídá stavu v území. Zároveň doporučil doplnit podmínky využití, které zde umožní realizovat pouze rostlinnou výrobu, včetně dopravní a technické infrastruktury, nikoli však výrobu živočišnou. Rovněž mělo být prověřeno umožnění využití technologií ve fóliovnících, jako podmíněně přípustné využití. Realizace měla být podmíněna prokázáním nepřekročení max. přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorách staveb.

Tímto je zároveň vypořádána námitka paní Průchové ze dne 4. 6. 2024 ohledně tvrzeného narušení a ovlivnění kvality životního prostředí a pohody bydlení.

### **Námitka údajného nesprávného posouzení nutnosti vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území**

#### Znění námítky:

7. „Dle § 53 odst. 5 písm. b) SZ je součástí odůvodnění (změny) územního plánu zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení, včetně vyhodnocení vlivů na životní prostředí. Návrh Změny je proto neúplný, když absentuje posouzení Změny z hlediska dopadu na životní prostředí, případně stanovisko příslušného orgánu (orgánů) ochrany přírody podle § 45i odst. 1 zákona o ochraně přírody a krajiny a stanovisko krajského úřadu jako orgánu ochrany životního prostředí. Pokud ze stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje nevyplývá, že je vyhodnocení potřeba provést, jde o chybu stanoviska a pořizovatel změny jej měl přesto provést.“

#### **Vypořádání námítky:**

Námitka je nedůvodná.

Příslušným orgánem, který posuzuje, zda bude nutné zpracovat vyhodnocení vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území, je krajský úřad.

Krajský úřad Středočeského kraje jako orgán ochrany přírody z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů ve svém stanovisku ze dne 17.8.2022, č.j.: 103331/2022/KUSK, sp.zn.: SZ\_103331/2022/KUSK/2 vyloučil významný vliv předloženého návrhu změny č.3 samostatně i ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí stanovených příslušnými vládními nařízeními, které spadají do kompetence Krajského úřadu.

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, jako věcně a místně příslušný orgán posuzování vlivů na životní prostředí podle § 10i odst. 2 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů ve svém stanovisku ze dne 26.8.2022, č.j.: 103333/2022/KUSK, sp.zn.: SZ\_103333/2022/KUSK nepožadoval zpracovat vyhodnocení změny č.3 ÚP Mšecké Žehrovice na životní prostředí (tzv. SEA).

Námitka označuje stanoviska krajského úřadu za chybná, neuvádí však žádné důvody, o které takové hodnocení opírá.

Vyhodnocení vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území se zpracovává, pokud nelze vyloučit vliv významný vliv navrhované změny na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti nebo pokud návrh změny umožňuje povolení záměrů podle přílohy I zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí. Záměry podle přílohy I jsou záměry, které mají buď vždy vliv na životní prostředí nebo jejichž vliv musí být (s ohledem na stanovenou kapacitu) prověřen zjišťovacím řízením.

Jak přitom plyne z územního plánu i ze zprávy o uplatňování, na správním území obce se nenachází žádné evropsky významné lokality ani ptačí oblasti. Není proto zřejmé, jak by mohla změna č. 3 oblasti NATURA 2000 ovlivnit, a to ani jako celek, natož v části týkající se ploch Z37, Z38 a jižní části plochy Z36, proti kterým námitky směřují.

Změna č. 3 rovněž nevymezuje plochy, které by umožňovaly realizaci záměrů vyžadujících vedení zjišťovacího řízení nebo přímo posouzení EIA. Zcela jistě takovými plochami nejsou plochy Z37, Z38 a jižní část plochy Z36, proti kterým námitky směřují. Není tedy důvod zpochybňovat stanoviska krajského úřadu a požadovat vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Tím spíše, pokud k takovému postupu není zákonný ani jiný důvod.

### **Námitka nakládání s podzemní vodou**

#### Znění námítky:

8. *V návrhu Změny zejména absentuje posouzení změny v území z hlediska nakládání s podzemní vodou, když k fakticky vykonávané činnosti na dotčených pozemcích – intenzivní pěstování květin na venkovních plochách a ve fóliovnících, zintenzivněné výhledově použitím technických (technologických) zařízení, provozovatel tohoto provozu (vlastník pozemků) potřebuje enormní množství vody, kterou v současné době čerpá minimálně ze svých dvou legálně vybudovaných studní určených pro potřeby bydlení v rodinných domech. Nejenže tím dochází ke „strhnutí“ vody z okolních studní důkaz, ale s ohledem na to, že řešené území leží ve specifické oblasti SOB9 vymezené v PÚR ČR, kde se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem, je nezbytné posoudit dopad Změny na povrchové a podzemní vody. Funkční využití dle navržené Změny bude problém s vodou zvyšovat, a to vysokým výparem ze zavlažování v kombinaci s malou zásobou povrchových a podzemních vod. Závěr Zprávy, že v důsledku Změny se nepředpokládá dopad na životní prostředí, je proto chybný.*

#### **Vypořádání námítky:**

Námitka je nedůvodná.

Znění námítky je spekulativní a nevychází ze skutečného stavu v území. „Strhnutí“ vody z okolních studní nebylo prokázáno. Usedlost se zahradnictvím je navíc napojena na veřejný vodovod a současně v rámci jejího provozu dochází k zachytávání dešťových vod v přirozeně vzniklé prohlubni po bývalé cihelně na pozemku p.č. 513, k.ú. Mšecké Žehrovice. Provoz tak naopak přispívá k zadržování vody v krajině. Stejně tak námitka nadměrného výparu je lichá, neboť podstatou provozu je pěstování rostlin a sazenic ve fóliovnících, které výpar omezují.

Hospodaření s vodou v případě konkrétního záměru je rovněž vždy předmětem řízení o povolení tohoto záměru a je upraveno stavebním zákonem, případně dalšími zvláštními předpisy (vodní zákon).

### **Námitka údajně chybějících stanovisek dotčených orgánů**

#### Znění námítky:

9. *Odkaz odůvodnění Změny na to, že komplexní výsledek přezkoumání návrhu Změny s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky DOSS, budou doplněna v průběhu pořizování (str. 26 návrhu), je nedostatečný, neboť jako dotčený vlastník již nebudu mít příležitost se k této části odůvodnění vyjádřit.*

#### **Vypořádání námítky:**

Námitka je nedůvodná.

Změna č. 3 územního plánu je pořizována zkráceným postupem dle § 55a a následujících stavebního zákona. Při pořizování změny územního plánu zkráceným postupem je návrh změny předložen přímo k veřejnému projednání a je vynechána fáze společného jednání s dotčenými orgány. Dotčené orgány uplatňují svá stanoviska a požadavky na veřejném projednání, resp. ve lhůtě 7 dnů ode dne veřejného projednání. Tedy stejným způsobem jako uplatňují osoby dotčené návrhem změny územního plánu své námitky nebo kdokoli připomínky.

Teprve po shromáždění všech stanovisek dotčených orgánů lze provést jejich kompletní vyhodnocení, přistoupit k vyřešení rozporů a případně upravit návrh změny. Pokud by z uplatněných stanovisek vyplynula potřeba podstatné úpravy návrhu změny, je nutné provést nové veřejné projednání ke změněným částem.

Jde o postup, který je v souladu se stavebním zákonem.

### Námítka údajně chybějícího limitu - kvalita prostředí

#### Znění námítky:

10. *Nesouhlasím s tím, aby z navrhovaného funkčního vymezení dotčených ploch byla oproti platnému UP vypuštěna podmínka, že využitím nesmí dojít k ovlivnění kvality životního prostředí a pohody bydlení (když životním prostředím je myšleno prostředí, ve kterém obyvatelé dané lokality žijí, nikoliv stav přírody). Pro vypuštění tohoto limitu využití území není žádný legitimní důvod, tím méně je Změna v tomto smyslu řádně odůvodněna.*
11. *Citovaný limit a požadavek na umístování staveb v území dle stávajícího UP nelze nahradit pouhým požadavkem na prokázání dodržení a nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku. Důvodem je, že v řízení o umístění stavby nelze dost dobře předem posoudit dopady emisí v konkrétním fyzikálním prostředí (např. šíření hluku krajinou). Dotčený vlastník ani příslušný státní orgán nemá technickou ani jinou kapacitu dodržování hygienických limitů provozu kontrolovat a vynucovat jejich dodržování. Opačná představa je zcela pomýlená a vzdálená realitě. Důvodem, proč nemůže být požadavek na zachování kvality životního prostředí a pohody bydlení z UP vypuštěn, je to, že provozem technických (technologických) zařízení na plochách dotčených Změnou může být způsobeno zatížení okolí konstantním permanentním hlukem, který sice třeba i nepřesáhne hygienické limity dle prováděcího předpisu k zákonu č. 258/2000 Sb., ale může mít negativní dopad na zdraví obyvatel a na pohodu bydlení v okolní zástavbě. Kromě toho není důvod „pohodu bydlení“ omezit pouze na zatížení hlukem, když s provozem technických (technologických) zařízení v souvislosti s intenzivní zemědělskou prvovýrobou lze předpokládat i zatížení okolí dalšími imisemi, zejména světlem, emisemi zplodin z topidel na LTO (která již nyní jsou vlastníkem v období podzim – jaro fakticky využívána k vytápění tří obřích fóliovníků, a zcela jistě spadají pod pojem „technické infrastruktury“ dle návrhu Změny), nebo i vibrací (např. z provozu ventilátorů, které jsou taktéž již nyní vlastníkem využívány k ventilaci v těchto fóliovnících a taktéž zcela jistě spadají pod pojem „technické infrastruktury“ dle návrhu Změny).*
12. *Pokud jde o stanovenou podmínku dodržení hygienických limitů hluku v souvislosti s podmíněně přípustným využitím předemných ploch, je toto chybné i proto, že takto stanovená podmínka neuvažuje synergické působení hluku z výrobního provozu na pozemcích a z dopravního provozu na silnicích III. třídy, přestože s hlukem z dopravního provozu již UP obce ve stávajícím znění počítá.*

#### Vypořádání námítky:

Námítka je nedůvodná.

Zřejmě směřuje k tomu, že v plochách pro bydlení – v rodinných domech – venkovské (BV) je jako podmíněně přípustná podnikatelská činnost ve službách a v maloobchodních zařízeních náležející do základního občanského vybavení a ubytování za podmínky, že nedejde k ovlivnění kvality životního prostředí a pohody bydlení.

V nově navrhovaných plochách smíšených obytných – venkovských (SV) jsou podmíněně přípustné „stavby pro drobné podnikání, za podmínky, že nebudou překročeny hygienické limity a jsou slučitelné s bydlením.“

Navržené regulativy ploch (SV) jsou obecně upraveny již v platném územním plánu. Nad rámec těchto obecných regulativů změna navrhuje zvláštní zpřísnující podmínky pro plochy Z37, Z38 a jižní část plochy Z36, které chrání jak podatele námítky, tak vlastníky dalších sousedních pozemků.

Zařazení dotčených ploch Z37, Z38 a jižní části plochy Z36 do plochy smíšené obytné venkovské se odvíjí od jejich skutečného hlavního využití. Je zde selská usedlost se zahradnictvím ve vlastnictví p. Háby a společnosti Loukykvět s.r.o. Selská usedlost zde byla od nepaměti. Chovalo se zde hospodářské zvířectvo a pěstovaly se plodiny.

S ohledem na aktuální podmínky v území a ochranu kvality prostředí změna podmíněně připouští pouze rostlinnou výrobu, navíc zúženou pouze na pěstování okrasných, léčivých a aromatických rostlin, výrobu osiv a sadby, školkařských výpěstků a genetického materiálu rostlin, včetně jejich nákupu a prodeje. Navíc je stanoven požadavek, že činnost nesmí překročit hygienické limity a musí být slučitelná s bydlením.

Činnosti typu pěstování a prodeje okrasných, léčivých a aromatických rostlin čili zahradnictví, jsou poměrně běžně provozovány v obytné zástavbě, popřípadě v jejím těsném sousedství. Jde typicky o

provozy, které mívají nízký dopad na okolí a bývají pravidelně navštěvovány spotřebiteli/koncovými zákazníky. Není tedy vhodné ani účelné umístit je do odloučených výrobních zón. Zároveň není možné stanovovat konkrétní hygienické limity, to jednoduše není v kompetenci územního plánování.

V daném případě jde o umístění na okraji malého venkovského sídla, což se jeví jako vhodné a přiměřené místním poměrům. Vzniká tak ucelený blok pozemků na západním okraji místní části Lodenice (SV), který tvoří přechod mezi zastavěným jádrem místní části Lodenice (BV) a volnou krajinou bez možnosti zastavění (Nzo). Předložená hluková měření neprokázala překročení zákonných limitů, ani dosažení alespoň hraničních hodnot. Šum z používaných ventilátorů a topných zařízení je srovnatelný se šumem, který působí například tepelná čerpadla, či technologie zahradních bazénů u rodinných domů. I taková hluková zátěž může být pro citlivou osobu nepříjemná. Nejde však o nepřiměřený zásah do vlastnického práva.

Tímto je zároveň vypořádána námitka paní Průchové ze dne 4. 6. 2024 ohledně tvrzeného narušení a ovlivnění kvality životního prostředí a pohody bydlení.

### **Námitka údajného rozporu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, konkrétně s Politikou územního rozvoje ČR a Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje**

#### Znění námítky:

*13. Návrh Změny je v rozporu s Politikou územního rozvoje ČR (dále jen „PUR“), když v rozporu s čl. 16 priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje představuje nesystémové a nekomplexní řešení daného území, které je vyvolané aktuální potřebou současného vlastníka většiny pozemků dotčených návrhem Změny, a které ve svém důsledku zhoršuje stav a hodnoty území (bydlení).*

#### **Vypořádání námítky:**

Námitka je nedůvodná.

Čl. 16 PÚR zní: „Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem center osídlení, oblastí, os, ploch a záměrů vymezených v PÚR ČR.“

Formulace námítky působí dojmem, že jedinou hodnotou v území, která zasluhuje ochranu, je bydlení. Ve skutečnosti však znění PÚR zapovídá uplatňovat jednostranné požadavky a volá po vyvažování zájmů.

V tomto světle je návrh změny v části týkající se ploch Z37, Z38 a jižní části plochy Z36 v souladu s PUR a představuje vhodné řešení lokality. Vychází ze spolupráce s majitelem pozemků v těchto plochách a současně v podobě navržených regulativů respektuje sousedící plochy určené pro venkovské bydlení. Respektuje přitom původní využití řešených pozemků v ploše Z37, Z38 a v jižní části plochy Z36 jako venkovské usedlosti. Zohledňuje, že ačkoli byly tyto pozemky stávajícím územním plánem určeny k venkovskému bydlení a vzhledem ke svému rozsahu mohly být zastavěny několika rodinnými domy, tomuto účely sloužit nezačaly. Návrh změny v části týkající se ploch Z37, Z38 a jižní části plochy Z36 nezhoršuje kvalitu ani stav území, a naopak napomáhá jeho rozvoji ve spolupráci s obyvateli obce, aniž by došlo k narušení podoby obce. Jde navíc o vzájemný kompromis, který podporuje rovnováhu všech zájmů tak, jak požaduje PUR.

Zařazením do ploch smíšených obytných venkovských zároveň není popřeno jejich dosavadní určení k bydlení. Usedlost je rodinným bydlením jejího vlastníka. Současně je však umožněno, s jasně stanovenými parametry, i její další využití, které představuje přínos pro hospodářský rozvoj obce v podobě pracovních příležitostí pro místní obyvatele.

Plochy Z37, Z38 a jižní část plochy Z36 s regulativem smíšené obytné – venkovské (SV) se nachází na okraji obce. Představují tak přirozený předěl mezi zastavěným územím obce a sousedícími poli sloužícími výlučně zemědělské výrobě. Stávající legální způsob využití pozemků zařazených do ploch je podnikatelskou činností s minimální zátěží pro okolí. Navrhovaná změna stanovuje přísné limity pro další využití území a dává tak potřebnou jistotu jak majiteli usedlosti se zahradnictvím, tak vlastníkům sousedních pozemků zařazených do ploch bydlení – v rodinných domech – venkovských (BV), že nepůjde o činnosti, které by byly s bydlením neslučitelné.

**Námítka údajného rozporu se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje**Znění námítky:

14. Navržená Změna je v rozporu se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje (dále jen „ZÚR“), když dle čl. 07 priorit ZÚR je prioritou vytvářet podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj území, především ochrana, zkvalitňování a rozvoj obytné funkce sídel. Legalizací zemědělské rostlinné prvovýroby spojené s výstavbou fóliovníků v bezprostředním sousedství čistě obytného území snižuje kvalitu obytné funkce lokality.

**Vypořádání námítky:**

Námítka je nedůvodná.

Citovaný čl. 7 priorit stanovených Zásadami územního rozvoje se zaměřuje na vytváření podmínek pro stabilizaci a vyvážený rozvoj osídlení a hospodářských činností na území kraje.

S touto prioritou není navrhovaná změna v rozporu ze stejných důvodů, jaké byly zmíněny v rámci vypořádání námítky údajného rozporu s Politikou územního rozvoje. Změna funkčního využití u ploch Z37, Z38 a jižní části plochy Z36 je vedena právě snahou o vyvážený rozvoj území. Kromě jiného umožňuje provoz zahradnictví jako nerušící podnikatelské činnosti, situuje plochy na okraj obce a vytváří tak přirozený předěl mezi územím sloužícím především k bydlení a územím sloužícím výlučně zemědělské výrobě.

Tvrzení v námitce, že řešená plocha sousedí s čistě obytným územím, je nepravdivé. Dosavadní územní plán, včetně změn č.1 a č.2, reguluje jak plochy Z37, Z38 a jižní část plochy Z36, tak pozemky podatelky námítky stejným regulativem BV. Podle něj jsou hlavním využitím rodinné domy. Do přípustného využití však patří rovněž služby a občanská vybavenost. Podmíněně přípustným využitím je navíc podnikatelská činnost ve službách a maloobchodních zařízeních náležejících do základního občanského vybavení a ubytování, za podmínky, že nedojde k ovlivnění kvality životního prostředí a pohody bydlení. Dosavadní znění územního plánu tak umožňuje umístit v ploše malé podnikatelské projekty jako například obchod se smíšeným zbožím, malou řemeslnou pekárnu s prodejnou či penzion. Stávající územní plán tak nezakládá legitimní očekávání, že v ploše nebude vyvíjena jiná činnost než bydlení v rodinných domech.

**Námítka údajného rozporu s cíli a úkoly územního plánování**Znění námítky:

15. Konečně návrh Změny je v rozporu s § 18 odst. 1 SZ ve spojení s § 19 odst. 1 písm. b), c) a i) SZ, když navrhuje Změnu v území, kterou pořizovatel nijak neproověřil koncepčně, neproověřil ji ani z hlediska potřeby změny v území, její přínos, problémy a rizika. Návrh Změny je pořízen v rozporu s úkolem územního plánování, kterým je také stanovování podmínek pro kvalitní bydlení. Navrhovaná Změna je tak přímo v rozporu s úkoly územního plánování. Způsob pořizovatele, jak se vypořádal s těmito požadavky SZ (str. 24 návrhu), a závěr pořizovatele (str. 25 návrhu), je zcela bezobsažný, nic neříkající, a proto nepřezkoumatelný (např. ve správním soudnictví), když není vůbec zřejmé, zda pořizovatel prověřil soulad navrhované změny s citovanými ustanoveními SZ.

**Vypořádání námítky:**

Námítka je nedůvodná.

Podatelka namítá, že změna územního plánu v části týkající se ploch Z37 a Z38 a jižní části plochy Z36, je v rozporu s cíli a úkoly územního plánování. Prosazuje, aby území bylo využíváno pouze pro bydlení. Jde de facto o podnět ke změně územního plánu, protože současná regulace území (BV) je výrazně širší.

Cílem územního plánování je však vytvářet podmínky pro vyvážený a udržitelný rozvoj území. Ten podle zákona spočívá mimo jiné ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území. Jednostranné zaměření pouze na jednu funkci vede k nevyváženému a problematickému rozvoji obce. V případě nadměrného akcentu na bydlení vznikají nikoli živé a soudržné obce, ale spíše „noclehárny“, kde jejich obyvatelé přespávají, ale své další potřeby naplňují jinde, zejména v blízkých městech, kam denně dojíždějí za prací, ale také za službami a nákupy.

V případě malých obcí jako jsou Mšecké Žehrovice je obtížné získat a udržet na svém území firmy, které by dokázaly nabídnout místním obyvatelům pracovní příležitosti na jedné straně a služby na straně druhé.

Navrhovaná změna územního plánu umožní provoz zahradnictví jako podnikatelské činnosti, která je nerušící a dobře slučitelná s bydlením. Současně přispěje k hospodářskému rozvoji obce v podobě nabídky pracovních míst, ale také v podobě služby koncovým zákazníkům.

### **Námítka nepřiměřeného zásahu do vlastnického práva**

#### Znění námítky:

*16. Dále navrhované Změně vytýkám, že faktická legalizace stávajícího využití pozemku výstavbou fóliovníků a provozem zemědělské rostlinné prvovýroby a umožnění jejího dalšího rozvoje připuštěním instalace technických (technologických) zařízení pro účely této prvovýroby, a to v těsném sousedství mých nemovitostí, které užívám k bydlení, představuje neproporcionální zásah do mého vlastnického práva. Tento zásah nelze odůvodnit individuálním zájmem jednoho vlastníka, ani veřejným zájmem na optimálním využití území obce (který v daném případě zcela absentuje, resp. je popřen), a proto nelze po mně žádat, abych takový zásah strpěla.<sup>1</sup>*

#### **Vypořádání námítky:**

Námítka je nedůvodná.

V prvé řadě je nutné připomenout, že umístění fóliovníků na dotčených pozemcích je legální. Je plně v souladu s tím, že jsou provozovány jako součást historické venkovské usedlosti. Je rovněž v souladu s tím, že dosavadní regulativ (BV) umožňuje v těchto plochách malé, nerušící podnikání. Navrhovaná Změna č. 3 územního plánu zavádí konkrétní, přísné parametry pro další provoz v řešených plochách. Tyto parametry vyvažují zájem na bydlení se zájmem na hospodářském využití území obce. Pořizovatel nevyšel vstříc původnímu návrhu majitele usedlosti, aby byly jeho pozemky převedeny do regulativu plochy výroby a skladování – zemědělská výroba (VZ). Učinil tak právě s ohledem na zachování kvality bydlení v okolí. Místo toho navrhnul zařadit pozemky do ploch smíšených obytných – venkovských (SV). Tyto upřednostňují bydlení, ale umožňují také drobné podnikání slučitelné s bydlením. Výsledkem je rozumný kompromis, který nepředstavuje nepřiměřený zásah do práv dotčených osob. Je v zájmu obce, aby se na jejím území udržela alespoň drobná podnikatelská činnost, která reflektuje ráz malého venkovského sídla v zemědělské krajině.

Tak jako má navrhovatel změny právo navrhopvat změnu územního plánu, má podatelka námítky právo, aby případná změna územního plánu šetřila její práva. Vždy však bude nezbytné zohlednit proporcionalitu zájmů. Určité zhoršení komfortu vlastníků okolních pozemků nemůže samo o sobě být důvodem závěru o nepřipustnosti změny územního plánu. Vývoj obce a rozšíření způsobu využití jejich potenciálů je přirozenou součástí jejího rozvoje, podatelka námitek nemá absolutní právo k zachování vyhovujícího *statu quo*. Ostatně sama podatelka námitek zmiňuje vlastní stavební záměr na vlastních pozemcích, což potvrzuje nezastavitelný vývoj území a potřeb obyvatel obce.

Ačkoliv námítka je nedůvodná, přistoupil pořizovatel územního plánu obce Mšecké Žehrovice ve snaze šetřit práva všech dotčených osob k úpravě regulativu využití plochy SV tak, aby lépe vyhovovala zájmům obce a všem obyvatelům. Přesnější definicí přípustného využití ploch Z37, Z38 a jižní části plochy Z36 bude zabezpečena ochrana zájmů vlastníků v sousedních plochách BV (bydlení venkovské).

### **Námítka údajného snížení hodnoty nemovitostí**

#### Znění námítky:

*Nad rámec shora uvedeného a mimo námítku dle § 52 odst. 2 SZ doplňuji, že v důsledku případného přijetí navrhované Změny dojde ke snížení hodnoty mých nemovitostí. Jak jsem uváděla v listině z 4. 6. 2024, mé nemovitosti v sousedství navrhované Změny (resp. do ní zahrnuté) jsem kupovala za cenu pozemků výhradně určených pro výstavbu v čistě rezidenční oblasti - s funkčním využitím BV, kde budování infrastruktury pro zemědělskou prvovýrobu bylo nepřipustným využitím. V souladu s ustálenou judikaturou náleží vlastníku, kterému vznikla škoda v souvislosti se změnami územně plánovací dokumentace, náhrada vzniklé majetkové újmy, a to i v případě, kdy se nejedná o situace*

<sup>1</sup> srov. např. rozhodnutí NSS ČR ze dne 05.02.2009, č.j. 2 Ao 4/2008-88.

dle § 102 stavebního zákona. Nárok poškozeného vyplývá ze zákona č. 82/1998 Sb., o odpovědnosti za škodu způsobenou při výkonu veřejné moci rozhodnutím nebo nesprávným úředním postupem, případně přímo z čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod.<sup>2</sup> Subjektem povinným k náhradě by pak byl pořizovatel, tedy obec Mšecké Žehrovice.

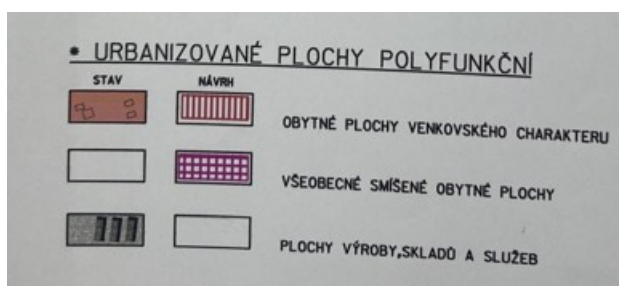
### Vypořádání námítky:

Námítka je nedůvodná.

Pozemek podatelky p.č. 515/10, k.ú. Mšecké Žehrovice zůstává v ploše BV. Změna regulativu SV se týká pouze sousedních pozemků, které nejsou v jejím vlastnictví. Jak bylo uvedeno výše, ani dle dosavadního územního plánu nebyla plocha BV určena čistě k bydlení, nýbrž rovněž pro drobné podnikání bez bližší specifikace oboru činnosti. Tvrzení o určení pozemků ve vlastnictví podatelky k výstavbě v čistě rezidenční oblasti je liché, nezakládá se na správných a pravdivých informacích.

Dle údajů z katastru nemovitostí nabyla podatelka pozemky zapsané na LV č. 609 pro k. ú. Mšecké Žehrovice na základě dvou kupních smluv, a to kupní smlouvou ze dne 28. 1. 2008 (právní účinky vkladu ke dni 29. 1. 2008) a kupní smlouvou ze dne 2. 1. 2011 (právní účinky vkladu ke dni 10. 11. 2011). V té době byl účinný územní plán z roku 2005, který její pozemky i pozemky v plochách Z 36, Z 37, Z 38 reguloval následovně:

Dotčené pozemky byly zahrnuty do urbanizovaných ploch polyfunkčních - obytných ploch venkovského charakteru, konkrétně do plochy č. 24.



Podle funkčních regulativů byly na těchto plochách přípustné: „individuální rodinné domy se zázemím užitkových zahrad s pěstováním zeleniny a ovoce a s chovem drobného domácího zvířectva, objekty pro drobné podnikání v rámci řemeslných činností, **malá zahradnictví a květinářství, zemědělská prvovýroba, maloobchody, penziony, stravování, provozování sociálně zdravotnických a administrativních činností, komunikace, garáže, odstavná stání a parkoviště sloužící funkční potřebě území, veřejná a ochranná zeleň a nezbytná technická infrastruktura**“. Podmíněně přípustné byly

<sup>2</sup> Srov. např. nález Ústavního soudu ČR ze dne 19. 12. 2017, sp. zn. III. ÚS 950/17, nebo rozsudek NSS ČR z 21. 7. 2009, sp. zn. 1 Ao 1/2009.

„podnikatelské a komerční aktivity, které budou využívat více než dva objekty, avšak za podmínky, je jednotlivé stavby vytvoří ucelený areál, který bude oplocen a prostoupen a obklopen ochrannou izolační zelení.“ Nepřípustné bylo vše ostatní.

Nešlo tedy v žádném případě o čistě rezidenční oblast. Stávající územní plán z roku 2015 zúžil možnosti jiného využití než bydlení (viz výše), avšak nadále umožňuje podnikatelskou činnost. Podatelka tedy nemůže tvrdit, že měla v době nákupu pozemků legitimní očekávání, že v ploše nebude vznikat nic jiného než stavby pro bydlení.

Pakliže se podatelka domáhá toho, aby její, popřípadě sousední pozemky, byly určeny pouze pro bydlení, jde o podnět k poměrně zásadní změně územního plánu. S ohledem na vyvážený rozvoj území není taková změna vhodná.

Tímto je rovněž vypořádána námitka podatelky z 4.6.2024 ohledně snížení ceny nemovitosti.

### **Námítky uplatněné k 1. opakovanému veřejnému projednání**

#### **Rozhodnutí o námitkách paní Marty Průchové a Ing. Víta Kareše ze dne 3. 2. 2026 k upravenému návrhu změny č. 3 územního plánu obce Mšecké Žehrovice**

*(Textová část 12/2025 – 1. opakované veřejné projednání dne 27. 1. 2026)*

Podatelka, paní **Martina Průchová**, bytem Mšecké Žehrovice 80, PSČ 270 64, jako vlastnice nemovitostí zapsaných na LV č. 609 pro k. ú. Mšecké Žehrovice, podala námitky ve smyslu § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, proti upravenému návrhu změny č. 3 územního plánu obce Mšecké Žehrovice ve znění Textové části 12/2025. Námitky směřovaly výhradně proti změnám oproti předchozímu znění (Textová část 4/2024) a týkaly se ploch Z.36, Z.37 a Z.38, které jsou v platném územním plánu po změnách č. 1 a č. 2 vymezeny jako BV (bydlení v rodinných domech – venkovské) a návrh změny č. 3 je řeší jako SV (smíšené obytné venkovské) se speciálními podmínkami pro rostlinnou výrobu.

Podatel, **Ing. Vít Kareš**, bytem Kukuřičná 500, Sibřina, PSČ 250 84, jako vlastník nemovitosti zapsané na LV č. 182 pro k. ú. Lodenice, předložil námitky, které jsou obsahově prakticky totožné s námitkami Marty Průchové.

Pořizovatel konstatuje, že oprávnění uplatnit námitky se odvíjí od splnění zákonných podmínek postavení dotčené osoby v době konání opakovaného veřejného projednání a od toho, zda námitky směřují proti té části návrhu, která byla v rámci opakovaného veřejného projednání projednávána. Námitky obou podatelů jsou výslovně vztaženy k úpravám Textové části návrhu změny č. 3 ve verzi 12/2025 oproti verzi 4/2024 a týkají se výhradně ploch Z.36, Z.37 a Z.38 a jejich podmínek využití; z tohoto důvodu pořizovatel posoudil námitky obou podatelů věcně a vypořádává je společně.

V právním postavení obou podatelů je však rozdíl. Zatímco Martina Průchová vlastnila uvedené pozemky již v době veřejného projednání konaného dne 4.6.2024 a uplatnila k němu námitky, Ing. Kareš nabyl své pozemky teprve s účinností ke dni 6.5.2025 na základě kupní smlouvy ze dne 2.5.2025. V době veřejného projednání konaného dne 4.6.2024 ještě jejich vlastníkem nebyl. Jeho právní předchůdce k verzi 4/2024 změny č. 3 nic nenamítal. Přitom již poslední jmenovaná verze navrhla převod regulovaných pozemků z funkčního využití BV (bydlení venkovské) do funkčního využití SV (bydlení smíšené venkovské) a výslovně připustila rostlinnou výrobu. Účinností kupní smlouvy nastoupil Ing. Kareš do práv a povinností svého právního předchůdce. Je tedy oprávněn namítat pouze podstatné změny verze 4/2024, jež se promítly do verze 12/2025.

Námitky obsahují **8 bodů** uspořádaných do tří částí (I.–III.). Vypořádávají se následovně:

#### **K části I. námitek (body 1–5) – hluková ochrana a hygienické limity**

##### **Znění námítka (zkráceno):**

Podatelé namítají, že Textová část 12/2025 zmírňuje oproti Textové části 4/2024 podmínky využití ploch Z.36, Z.37 a Z.38 pro účely rostlinné výroby, když namísto původně navrhované povinnosti stavebníka prokázat dodržení a nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech obytných staveb zakotvuje pouze obecnou povinnost nepřekročení hygienických limitů a slučitelnost s bydlením. Dále namítají, že formulace je nejasná, že ze zákona

nevyplývá obecná povinnost stavebníka prokazovat dodržení hlukových limitů a že chybí požadavek na posouzení synergického hluku ze silnice a z technologií rostlinné výroby.

#### Vypořádání námítky:

Námítka je nedůvodná.

1. Změna využití části ploch Z 36, Z 38 a celé plochy Z 37 je požizována s ohledem na záměr nízkointenzivního zahradnictví včetně související technické infrastruktury (ventilátory, topidla). Zadání změny č. 3 výslovně stanovilo prověření změny využití části území pro tento záměr, přičemž již v rámci podkladů bylo provedeno měření hluku akreditovanou laboratoří, a to jak na pozemcích navrhovatelů (p. Hába, Loukykvět s.r.o.), tak orientačně i u domu podatelky M. Průchové (č. p. 80, p. č. 515/4, k. ú. Mšecké Žehrovice). Měření provedla akreditovaná zkušební laboratoř KVINTING spol. s r.o., Počernická 272/96, 108 00 Praha 10, a to dne 15.12.2021. Podle protokolu z měření č. 422-211215-2 bylo měřeno v první řadě na pozemcích p. Háby, resp. společnosti Loukykvět s.r.o. při kontinuálním provozu všech topidel a cirkulačních ventilátorů. Naměřená hodnota činila 35,7 dB, což vyhovělo předepsanému limitu pro chráněný venkovní prostor staveb 50 dB v denních hodinách a 40 dB v nočních hodinách. Další měření bylo provedeno na pozemku podatelky námitek, paní Průchové, a to před oknem jejího domu č.p. 80, kde byla orientačně zjištěna hodnota hluku 28,9 dB. Opět vyhověla limitům pro chráněný venkovní prostor staveb, které s ohledem na prokázání tónové složky, činily 45 dB v denních hodinách a 35 dB v nočních hodinách.

2. Úprava podmínek využití území v Textové části 12/2025 nepředstavuje zmírnění ochrany vlastníků sousedních nemovitostí, nýbrž její zpřesnění a harmonizaci s celkovým systémem regulativů územního plánu. Podmínka nepřekročení hygienických limitů míří především na **hmotněprávní limity ochrany veřejného zdraví**, zejména limity hluku a vibrací podle nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, a dalších zvláštních předpisů dle povahy konkrétního zdroje. Nejedná se proto o oslabení ochrany. Maximální přípustné hladiny hluku jsou stanoveny výše uvedeným nařízením vlády. Uvádět samostatně hluk v územním plánu je bezpředmětné, neboť to vyvolává otázky ohledně ostatních hygienických limitů, které by samostatně zmíněny nebyly.

Paralelně k tomu stojí požadavek **slučitelnosti s bydlením** jako samostatný limit, který pokrývá i další aspekty kvality prostředí (zejména provozní režim, dopravní nároky, zásobování, četnost manipulací apod.). Obě podmínky dohromady poskytují komplexnější ochranu než původní formulace zaměřená jen na hluk.

3. Pokud jde o namítanou nejasnost, komu svědčí ochrana (zda regulovaným plochám nebo sousedním), je třeba uvést, že hygienické limity stanovené právními předpisy se ve vztahu k hluku posuzují vůči **chráněným prostorům** vymezeným zvláštní právní úpravou (chráněné vnitřní prostory staveb, chráněné venkovní prostory staveb, popř. chráněný venkovní prostor), a to i u staveb na sousedních pozemcích. Tato ochrana vyplývá přímo ze zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a prováděcího nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací a není nutné ji v územním plánu mechanicky opakovat. Podmínka „nepřekročení hygienických limitů“ je proto dostatečně určitá a právně vynutitelná.

4. Požadavek na „apriorní prokázání“ hlukových limitů přímo v textu územního plánu je nepřiměřený. Územní plán je koncepční nástroj, který stanovuje regulativy využití území; konkrétní stavby a technologie (a jejich přesné parametry) se posuzují v návaznosti na konkrétní záměr a jeho umístění. Je proto přiměřené, že územní plán stanoví obecnou podmínku dodržení hygienických limitů, zatímco konkrétní způsob ověření splnění této podmínky (hluková studie, měření, návrh provozních podmínek, technická opatření) se odvíjí od povahy a parametrů konkrétního záměru a od požadavků dotčených orgánů ochrany veřejného zdraví podle zvláštních předpisů. Samotná procesní variabilita posuzování záměrů (plné řízení, zrychlené řízení, volný režim) nic nemění na tom, že hygienické limity hluku jsou hmotněprávními limity ochrany veřejného zdraví, které musí být respektovány při jakémkoli využití území.

5. Pokud jde o absenci požadavku na posouzení synergického hluku ze silnice a z technologií rostlinné výroby, je třeba uvést, že požadavek nepřekročení hygienických limitů hluku se bude ověřovat podle právních předpisů na úseku ochrany veřejného zdraví ve vztahu k chráněným prostorům v okolní zástavbě. Pokud bude konkrétní záměr hlukově významný, budou příslušné orgány vyžadovat odpovídající odborné podklady a vyhodnocení, které musí zohlednit reálné provozní parametry a místní poměry (včetně existence dalších zdrojů hluku). Zvláštní „synergická“ klauzule přímo v územním plánu není nezbytná a vedla by spíše k interpretační nejistotě a k přenesení odborného posouzení, které má být provedeno podle předpisů veřejného zdraví, do koncepčního textu územního plánu. Podklady pořizovatele (včetně orientačního měření) podpůrně nasvědčují možnosti

splnění limitů při standardním zahradnickém provozu, nicméně rozhodující je vždy posouzení konkrétního budoucího záměru a jeho parametrů ve vztahu k chráněným prostorům.

## **K části II. námitek (body 6–7) – „slučitelnost s bydlením“ vs. „pohoda bydlení“**

### **Znění námítka (zkráceno):**

Podatelé namítají, že pořizovatel pochybil, když jako podmínku výstavby pro rostlinnou výrobu na plochách Z.36, Z.37 a Z.38 stanovil „slučitelnost s bydlením“ namísto „pohody bydlení“. Poukazují na to, že „pohoda bydlení“ je zakotvena v judikatuře NSS, zatímco „slučitelnost s bydlením“ nemá jasný normativní význam a představuje nižší standard ochrany. Dovození z toho, že na plochách SV by stavebníci mohli zajistit nižší míru kvality bydlení než na plochách BV.

### **Vypořádání námítka:**

Námítka je nedůvodná.

**6.** Připomíná se, že již samotné řešení v návrhu změny č. 3, které namísto původně navrhované varianty VZ (výroba a skladování – zemědělská výroba) zařazuje dotčené části do kategorie SV, bylo zvoleno právě s ohledem na ochranu bydlení v okolí. Kategorie SV upřednostňuje bydlení a umožňuje pouze drobné podnikání slučitelné s bydlením. Rostlinná výroba je navíc omezena pouze na pěstování okrasných, léčivých a aromatických rostlin, výrobu osiv a sadby, školkařských výpěstků a genetického materiálu rostlin. Tento rozsah podmíněně přípustného využití je podstatně užší než obecná rostlinná výroba a odpovídá charakteru zahradnictví, které bývá běžně provozováno v blízkosti či uvnitř obytné zástavby.

**7.** Rozlišování v rámci podmíněně přípustného využití mezi pohodou bydlení v plochách BV a slučitelností s bydlením v plochách SV je přípustné. Zatímco v plochách BV je více akcentován účel bydlení, plochy SV mají funkci kombinovanou, a proto je u nich potřeba klást důraz na vzájemnou slučitelnost jednotlivých činností, a nikoliv výhradně na pohodu bydlení. Slučitelnost s bydlením je standardním územně plánovacím kritériem funkční a provozní kompatibility, jehož smyslem je zachovat přednost obytné funkce a vyloučit takové provozy, které by svou povahou, intenzitou nebo režimem užívání (zejména častou manipulací, zásobováním, dopravní zátěží apod.) byly s obytným prostředím v přímém konfliktu, i kdyby v některých parametrech formálně splnily dílčí limity. „Slučitelnost“ tedy doplňuje hygienické limity o požadavek širší kvality a klidového charakteru obytného prostředí. Zároveň platí, že podatelka nemá právní nárok na neměnnost regulace sousedních pozemků; změna regulace musí obstát při poměrování veřejných a soukromých zájmů a v testu přiměřenosti. V daném případě ochrana bydlení podatelky ob stojí, neboť je zajištěna kombinací: (i) regulativů pro upravované plochy (SV, limitovaná rostlinná výroba, slučitelnost s bydlením) a (ii) obecně závazných limitů a povinností podle předpisů na ochranu veřejného zdraví a dalších dotčených předpisů, které se uplatní ve vztahu k chráněným prostorům včetně okolní obytné zástavby na plochách BV.

## **K části III. námítka (bod 8) – údajná zmatečnost Textové části 12/2025 ve vztahu k fóliovníkům**

### **Znění námítka (zkráceno):**

Podatelé namítají, že Textová část 12/2025 je zmatečná, neboť z podmíněně přípustného využití ploch Z.36, Z.37 a Z.38 sice vypustila explicitní připuštění výstavby fóliovníků a související dopravní a technické infrastruktury, avšak v odůvodnění změny i nadále vychází z toho, že účelem změny je stanovit podmínky pro umístění technologických zařízení sloužících pro pěstování plodin ve fóliovnících.

### **Vypořádání námítka:**

Námítka je nedůvodná.

**1.** Vypuštění explicitní zmínky o fóliovnících z výroku změny č. 3 bylo provedeno právě na základě dřívějších připomínek a námitek (mj. i podatelky) a představuje krok směrem k upřesnění regulativu. Nově podrobněji definuje, k jaké činnosti mohou být stavby pro rostlinnou výrobu (nejen fóliovníky) v dané ploše využity. Výrok změny nyní nestanoví výslovně přípustnost fóliovníků, nýbrž umožňuje stavby pro rostlinnou výrobu omezenou na pěstování okrasných, léčivých a aromatických rostlin, výrobu osiv a sadby, školkařských výpěstků a genetického materiálu rostlin. Tato formulace je

neutrální; fóliovníky jsou pouze jednou z možných forem takových staveb. Závazný rozsah přípustného využití je určován výrokem územního plánu; odůvodnění slouží k vysvětlení přijatého řešení.

**2.** Odůvodnění změny územního plánu (na rozdíl od jeho výroku) slouží k vysvětlení geneze, kontextu a účelu změny. Je legitimní, aby odůvodnění odkazovalo na konkrétní typy staveb, včetně fóliovníků, pokud již byly v ploše řádně povoleny správními akty stavebního úřadu.

Městský úřad Nové Strašecí, odbor výstavby a životního prostředí, vydal:

- dne 8.2.2017 pod č.j. 63/328/17/OV/Či územní souhlas pro stavby 5 fóliovníků na pozemku p.č. 515/15, k.ú. Mšecké Žehrovice,
- dne 1.3.2019 pod č. j. 74/328/19/OV/Či územní souhlas pro zahradní dvoulodní fóliovník na pozemku parc. č. 508/1, k.ú. Mšecké Žehrovice,
- dne 31.3.2021 pod č.j. 1594/328/20/OV/Dv územní souhlas pro stavbu fóliovníku na pozemku p.č. 515/15, k.ú. Mšecké Žehrovice,
- dne 1.3.2023 pod č.j. 1155/330/21/OV/Dv dodatečné povolení stavby jednolodního fóliovníku na pozemku parc. č. 508/1, k.ú. Mšecké Žehrovice.

Odůvodnění tak vysvětluje, proč je změna navrhována, zatímco výrok stanovuje, co je přípustné do budoucna. Mezi oběma částmi není rozpor. Pro zamezení pochybnostem bylo odůvodnění upřesněno a je třeba jej vykládat ve vazbě na výrok změny.

### **Rozhodnutí o námitce společnosti CTRE s.r.o. ze dne 3. 2. 2026 k upravenému návrhu změny č. 3 územního plánu obce Mšecké Žehrovice (Ize vložit en bloc do textu územního plánu)**

*(Textová část 12/2025 – 1. opakované veřejné projednání dne 27. 1. 2026)*

Pořizovatel podotýká, že společnost CTRE s.r.o. je v obdobném právním postavení jako Ing. Vít Kareš. CTRE s.r.o. nabyla své pozemky teprve s účinností ke dni 24.10.2025 na základě kupní smlouvy ze dne 23.10.2025. V době veřejného projednání konaného dne 4.6.2024 ještě jejich vlastníkem nebyla. Její právní předchůdce k verzi 4/2024 změny č. 3 nic nenamítal. Přitom již posledně jmenovaná verze změny navrhla převod regulovaných pozemků z funkčního využití BV (bydlení venkovské) do funkčního využití SV (bydlení smíšené venkovské) a výslovně připustila rostlinnou výrobu. Účinností kupní smlouvy nastoupila CTRE s.r.o. do práv a povinností svého právního předchůdce. Je tedy oprávněna namítat pouze podstatné změny verze 4/2024, jež se promítly do verze 12/2025.

Námítky obsahují **6 bodů** odůvodněných v části III námitek. Vypořádávají se následovně:

#### **K bodu 1 – přímé dotčení vlastnického práva**

##### **Znění námítky (zkráceno):**

Podatel namítá, že se jeho pozemky nacházejí přímo v ploše Z 36. Formálně je nadále označena jako obytná, navržená změna v ní však umožňuje rostlinnou zemědělskou prvovýrobu včetně fóliovníků. Tím dochází k oslabení ochranné funkce obytného území a zásadně se mění charakter plochy, se kterou vlastník při nabytí pozemků nemohl rozumně počítat. Údajně dochází ke snížení hodnoty pozemků v důsledku nepřiměřeného zásahu do vlastnického práva a do legitimního očekávání plynoucího z územně plánovací dokumentace.

##### **Vypořádání námítky:**

Námítka je nedůvodná.

**1.** Pořizovatel v první řadě uvádí, že pozemky podatele se nenacházejí v k.ú. Mšecké Žehrovice, jak mylně uvádí, nýbrž v k.ú. Lodenice. Znění námítky dále působí dojmem, že změna č. 3 reguluje i jeho pozemky, protože se nacházejí v ploše Z 36. Není tomu tak. Změna č. 3 mění funkční využití pouze malé části plochy Z 36, a to v rozsahu pozemků p.č. 157/8, 157/9 a 157/10, k.ú. Lodenice. Ostatních pozemků v ploše Z 36, včetně pozemků podatele, se změna nedotýká.

2. Není pravdou, že navrhovaná změna nově umožňuje rostlinnou zemědělskou prvovýrobu včetně fóliovníků. Tato možnost byla zahrnuta již ve verzi 4/2024 návrhu změny č. 3, proti níž právní předchůdce podatele nic nenamítal. Rovněž nemohlo dojít k zásahu do legitimního očekávání plynoucího z územně plánovací dokumentace. V říjnu 2025, kdy podatel uzavíral smlouvu o koupi pozemků, byla veřejně dostupná dokumentace pro veřejné projednání návrhu změny č. 3 ve verzi 4/2024. Pokud by se s ní seznámil, věděl by, že se navrhuje převod regulovaných pozemků do plochy SV (smíšené bydlení venkovské) s rostlinnou výrobou.

3. Koneckonců existence stávající rostlinné výroby, včetně fóliovníků, byla v té době patrná pouhým okem i z pozemků podatele. Pakliže je podatel navštívil před tím, než je koupil, musel být s tímto způsobem využití území seznámen. Z výše uvedeného plyne, že podatel může namítat pouze potenciální zásah do svých práv v důsledku změny z regulativů navržených ve verzi 4/2024 na regulativy verze 12/2025. Z námitek je však patrné, že podatel brojí proti existenci zahradnictví jako takového, což je vzhledem k uvedeným skutečnostem nedůvodné.

## **K bodu 2 – nepřímé dotčení vlastnického práva**

### **Znění námítky:**

Plochy Z.37 a Z.38 jsou v sousedství s pozemky společnosti CTRE s,r.o.. Umožnění realizace fóliovníků povede ke zvýšení dopravní zátěže, světelného rušení, hluku, zápachu a ke zhoršení krajinného rázu, čímž dojde ke zhoršení kvality bydlení v navazujícím území.

### **Vypořádání námítky:**

Námítka je nedůvodná.

Fóliovníky jsou v regulovaném území již umístěny, a to na základě účinných správních aktů (územní souhlasy). Městský úřad Nové Strašecí, odbor výstavby a životního prostředí, vydal: • dne 8.2.2017 pod. č.j. 63/328/17/OV/Či územní souhlas pro stavby 5 fóliovníků na pozemku p.č. 515/15, k.ú. Mšecké Žehrovice,

- dne 1.3.2019 pod č. j. 74/328/19/OV/Či územní souhlas pro zahradní dvoulodní fóliovník na pozemku parc. č. 508/1, k.ú. Mšecké Žehrovice,
- dne 31.3.2021 pod č.j. 1594/328/20/OV/Dv územní souhlas pro stavbu fóliovníku na pozemku p.č. 515/15, k.ú. Mšecké Žehrovice,
- dne 1.3.2023 pod č.j. 1155/330/21/OV/Dv dodatečné povolení stavby jednolodního fóliovníku na pozemku parc. č. 508/1, k.ú. Mšecké Žehrovice.

Navrhovaná změna územního plánu nepřináší v tomto smyslu nic nového. Naopak musí vydané územní souhlasy respektovat jako limit území. Navrhovaná změna se snaží území uchopit koncepčně a skloubit jeho obytnou funkci s funkcemi hospodářskými. Proto verze 12/2025 připouští úzce specifikovanou rostlinnou výrobu a výslovně zavádí regulativ slučitelnosti s bydlením. Podatel neuvedl, proč by změna regulativů z verze 4/2024 na verzi 12/2025 měla vést k důsledkům, o nichž hovoří. Rovněž tyto důsledky nijak nespecifikuje ani nedokládá.

## **K bodu 3 – nedostatečná regulace**

### **Znění námítky:**

Navržená změna podmiňuje realizaci fóliovníků výhradně splněním hlukových limitů, aniž by řešila další negativní vlivy, zejména dopravní zátěž, světelné a vizuální rušení, kumulativní dopady provozu a ochranu krajinného rázu.

### **Vypořádání námítky:**

Námítka je nedůvodná.

Podatel se zřejmě vyjadřuje k verzi změny 4/2024, k níž však jeho právní předchůdce nic nenamítal. Novější verze 12/2025 nehovoří kazuisticky o fóliovnících, ale obecně o stavbách pro specifickou rostlinnou výrobu. Rovněž nepožaduje pouze splnění hlukových limitů, ale obecně všech hygienických limitů plynoucích z právních předpisů. Kumulativní vlivy je nutno řešit při posuzování konkrétních záměrů v rámci povolovacích řízení. V takto obecné rovině je nelze uchopit na úrovni územního plánování, protože by paradoxně mohlo dojít ke snížení ochrany, či naopak nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv.

## K bodu 4 až 6 – změna jako nástroj legalizace fóliovníků, rozpor s cíli a úkoly územního plánování

### Znění námítky (zkráceno):

Podatel tvrdí, že stávající územní plán neumožňuje realizaci fóliovníků v plochách Z 37 a Z 38. Jejich faktická existence nemůže být důvodem pro umožnění další zemědělské výroby prostřednictvím změny územního plánu. Navrhovaná změna má být v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s ochranou kvality bydlení, ochranou práv vlastníků a zásadou předvídatelnosti a stability územního rozvoje.

Technologická zařízení fóliovníků jsou v rozporu s platným územním plánem, což plyne z usnesení Krajského úřadu Středočeského kraje ze dne 24.7.2024, č.j. 099150/2024/KUSK ohledně nečinnosti při odstranění technologických zařízení dvou fóliovníků. Územní plánování nemůže být nástrojem k dodatečné legalizaci investičního záměru realizovaného v rozporu s dosavadní regulací.

### Vypořádání námítky:

Námítka je nedůvodná.

Cílem navrhované změny č. 3 je zajistit koncepční a vyvážené využití území k účelům, které jsou navzájem slučitelné. Regulované pozemky, ani pozemky podatele nejsou dle stávajícího územního plánu určeny pouze k bydlení. Přípustné je i drobné podnikání včetně ubytovacích zařízení. Navrhovaná změna neotevívá možnost umístění libovolné zemědělské výroby. Přípustná je pouze specifická rostlinná výroba, která svou povahou odpovídá zahradnictví. Živočišná výroba je vyloučena. Navíc je výslovně uveden požadavek na slučitelnost s bydlením, a to přímo v regulovaných plochách. Umístění tohoto využití na okraji malého venkovského sídla zcela odpovídá cílům a úkolům územního plánování, kterými není jen ochrana bydlení, ale vyvažování soukromých a veřejných zájmů při zajištění udržitelného rozvoje území. Vytěšňování jakékoliv hospodářské činnosti ze sídel jde proti těmto cílům.

Usnesení Krajského úřadu Středočeského kraje ze dne 24.7.2024, č.j. 099150/2024/KUSK se týká řízení o dodatečném povolení konkrétních technologií ve dvou stávajících fóliovnících. Smyslem změny č. 3 územního plánu však není povolit či naopak zakázat tyto konkrétní technologie. Jejich přípustnost bude posouzena v příslušných řízeních, v nichž se bude posuzovat soulad s právními předpisy a územním plánem, včetně jeho požadavku na dodržení hygienických limitů a slučitelnost s bydlením. Výsledek řízení změna územního plánu nepředjímá.

Územní plánování je koncepční činnost orientovaná na dlouhodobý rozvoj při zohlednění typových činností, provozů a staveb. Podatel neuvádí žádné konkrétní argumenty, proč by typ činností, provozů a staveb, které navrhovaná změna připouští, nepřiměřeně zasáhl do jeho práv tak, jak je nabyt kupní smlouvou k 24.10.2025.

### p. Vyhodnocení připomínek

V průběhu pořizování změny č.3 veřejnost neuplatnila žádnou připomínku.

### q. Text územního plánu s vyznačením změn

**POZNÁMKA:** V následujícím textu jsou vyznačeny změny v textové části územního plánu, které se změnou č.3 upravují. Červeně zvýrazněný text se změnou č.3 doplňuje, modře zvýrazněný a přeškrtnutý text se změnou č.3 ruší.

#### a. Vymezení zastavěného území

Zastavěné území obce Mšecké Žehrovice bylo vymezeno k ~~13.8.2024~~23.9.2025. Celková rozloha zastavěného území činí ~~65,5~~65,7 ha, tj. 4,7 % rozlohy řešeného území. Hranice zastavěného území je znázorněna v grafické části dokumentace, ~~ve výkresu „Základní členění území“.~~

#### b. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Koncepce rozvoje obce Mšecké Žehrovice vychází z její geografické polohy v severovýchodní části správního obvodu města Rakovníka, v dostupné vzdálenosti od významného města Nové

Strašecí, které zajišťuje pro spádové obce veškeré služby nadmístního významu v rámci vyšší občanské vybavenosti. Obec leží v hodnotném přírodním a historicky osídleném území, v oblasti Přírodního parku Džbán. Okolí řešeného území patří do zemědělsky intenzivně využívaného území, s kvalitními ornými půdami.

Územní plán tyto skutečnosti, které určují základní urbanistickou koncepci, plně respektuje. Nejvýrazněji se to projevuje v respektování současného architektonicko-urbanistického výrazu obce téměř na celém současném urbanistickém půdorysu obou sídel řešeného území.

Nové plochy lokalizuje územní plán téměř výhradně do prostorů, které bezprostředně navazují na zastavěná území obou částí obce, popř. do proluk zastavěného území. Jedná se tak o záměrnou arondaci a zkompaktnění současných urbanistických půdorysů Mšeckých Žehrovic i Lodenice, s cílem využít veškeré vhodné plochy s přirozenými územně technickými předpoklady pro zajištění kvalitního bydlení. Územní plán zároveň navrhuje nové plochy bydlení především prostřednictvím individuální rodinné zástavby formou převážně jednopodlažních rodinných domů s obytným podkrovím, případně dvoupodlažních rodinných domů.

V důsledku toho v rámci urbanistické koncepce zůstane zachována tradiční architektonicko-urbanistická kompozice obce s téměř jednotnou výškovou hladinou stávající zástavby, a to jak v rámci kompaktní zástavby v jižní části Mšeckých Žehrovic a v centru Lodenice, tak i v rámci individuální zástavby v ostatních obytných částech sídel.

Důležitá je také skutečnost, že novou výstavbou nebudou narušeny historicky cenné objekty, dotvářející architektonický výraz obou sídel. Zejména zůstane zachován rozsáhlý prostor návsi v Mšeckých Žehrovicích s kapličkou, sochou sv. Jana Nepomuckého a několik křížků v Mšeckých Žehrovicích, pomník obětem 1. světové války a kaplička v Lodenici. Územní plán kulturní hodnoty obou sídel plně respektuje a do jejich historických částí nenavrhuje žádnou novou výstavbu.

Nově navržené plochy určené ke změně funkčního využití (především formou individuální nízkopodlažní rodinné zástavby) jsou v územním plánu navrženy především na jihu, jihozápadě a západě Mšeckých Žehrovic a v jižním, jihozápadním a západním sektoru Lodenice.

Ochranu přírodních hodnot obce určuje skutečnost, že se řešené území nachází v Přírodním parku Džbán. Proto územní plán respektuje maloplošné zvláště chráněné území „Přírodní rezervace Louky v oboře Libeň“, břehové porosty podél Žehrovického, Novodvorského a Lipinského potoka a kolem jednotlivých rybníků, a dále ochranu kvalitního zemědělského půdního fondu v okolí obou sídel. Pro ochranu a rozvoj řešeného území obce Mšecké Žehrovice navrhuje územní plán výstavbu nových ploch zeleně, ať již formou ~~veřejné zeleně~~ ploch ZS – zeleň sídelní ostatní a ~~zahrad a sadů~~ ploch AT – trvalé kultury u nových ploch ~~bydlení~~ BV – bydlení venkovské, nebo formou ~~krajině zeleně~~ ploch MU – smíšené nezastavěného území všeobecné v jižní části řešeného území, popř. ~~lesa~~ plochu LU – lesní všeobecné v návaznosti na stávající lesní komplex na ploše ~~Z30~~ K.30 o výměře téměř 5 ha severozápadně od Mšeckých Žehrovic.

Územní plán bere rovněž na vědomí civilizační prvek, který poměrně výrazně ovlivnil urbanizaci Mšeckých Žehrovic a který tvoří silnice II/237 a nedaleká silnice I/6 umožňující rychlé spojení obce nejen s Novým Strašecím a následně s centrem správního obvodu Rakovníkem, ale prakticky s celým středočeským a také se severočeským regionem. Územní plán zároveň respektuje trasu koridoru budoucí ~~rychlostní komunikace~~ R6 dálnice D6 vymezeného Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR SK), procházejícího jihozápadním okrajem řešeného území (~~plocha~~ Z4 koridor CNZ.D008).

### c. Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

Urbanistická koncepce dlouhodobého územního rozvoje obce Mšecké Žehrovice vymezuje ~~celkem 32 zastavitelných ploch o celkové rozloze 28,59 ha~~ níže uvedené zastavitelné plochy a plochy přestavby.

Rozsah, funkční zaměření a umístění jednotlivých ploch uvádí následující přehled:

#### Zastavitelné plochy

| Označení plochy         | Využití plochy | Rozloha plochy v ha | Lokalizace plochy v rámci sídla |
|-------------------------|----------------|---------------------|---------------------------------|
| <b>MŠECKÉ ŽEHROVICE</b> |                |                     |                                 |

| Označení plochy | Využití plochy   | Rozloha plochy v ha | Lokalizace plochy v rámci sídla  |
|-----------------|--|---------------------|----------------------------------|
| Z1              | Plochy dopravní infrastruktury – silniční  | 6,98                | jihozápadní okraj řešeného území |
| Z.2             | Plochy veřejných prostranství – veřejná prostranství PU - veřejná prostranství všeobecná | 0,02                | severně od sídla                 |
| Z.3             | Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské BV - bydlení venkovské                     | 0,38                | severní okraj sídla              |
| Z.5             | Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské BV - bydlení venkovské                     | 0,42                | severozápadní okraj sídla        |
| Z.6             | Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň ZS - zeleň sídelní ostatní                 | 0,33                | severozápadní část sídla         |
| Z.9             | Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské BV - bydlení venkovské                     | 1,52                | severozápadní sektor sídla       |
| Z.11            | Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské BV - bydlení venkovské                     | 0,67                | západní sektor sídla             |
| Z.12            | Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské BV - bydlení venkovské                     | 0,22                | západní část sídla               |
| Z.13            | Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské BV - bydlení venkovské                     | 1,12                | západní sektor sídla             |
| Z.14            | Plochy veřejných prostranství – veřejná prostranství PU - veřejná prostranství všeobecná | 0,18                | západní část sídla               |
| Z.15            | Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské BV - bydlení venkovské                     | 1,29                | jihozápadní okraj sídla          |
| Z.16            | Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské BV - bydlení venkovské                     | 0,81                | jihozápadní sektor sídla         |
| Z.17            | Plochy veřejných prostranství – veřejná prostranství PU - veřejná prostranství všeobecná | 0,17                | jihozápadní část sídla           |
| Z.18            | Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské BV - bydlení venkovské                     | 0,14                | jihozápadní část sídla           |
| Z.23            | Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské BV - bydlení venkovské                     | 1,41                | jihozápadní sektor sídla         |
| Z.24            | Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské BV - bydlení venkovské                     | 1,23                | jihozápadní okraj sídla          |
| Z.25            | Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské BV - bydlení venkovské                     | 0,58                | jižní sektor sídla               |
| Z.26            | Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské BV - bydlení venkovské                     | 0,53                | jižní okraj sídla                |
| Z.27            | Plochy veřejných prostranství – veřejná prostranství PU - veřejná prostranství všeobecná | 0,07                | jižní okraj sídla                |
| Z.28            | Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské BV - bydlení venkovské                     | 0,35                | jihovýchodní část sídla          |
| Z.29            | Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské BV - bydlení venkovské                     | 1,92                | jihovýchodní okraj sídla         |
| <b>LODENICE</b> |  |                     |                                  |
| Z33             | Plochy veřejných prostranství – veřejná prostranství                                     | 0,05                | severní okraj sídla              |
| Z34             | Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské  | 0,33                | severní okraj sídla              |
| Z.35            | Plochy veřejných prostranství – veřejná prostranství PU - veřejná prostranství všeobecná | 0,10                | severozápadní okraj sídla        |

| Označení plochy | Využití plochy  | Rozloha plochy v ha | Lokalizace plochy v rámci sídla     |
|-----------------|---|---------------------|-------------------------------------|
| Z.36            | <del>Plochy bydlení v rodinných domech venkovské</del><br>BV - bydlení venkovské, SV - smíšené obytné venkovské | 2,60                | severozápadní sektor sídla          |
| Z.37            | <del>Plochy bydlení v rodinných domech venkovské</del><br>SV - smíšené obytné venkovské                         | 0,47                | západní okraj sídla                 |
| Z.38            | <del>Plochy bydlení v rodinných domech venkovské</del><br>BV - bydlení venkovské, SV - smíšené obytné venkovské | 0,95                | západní část sídla                  |
| Z.39            | <del>Plochy bydlení v rodinných domech venkovské</del><br>BV - bydlení venkovské                                | 2,55                | jihozápadní okraj sídla             |
| Z.40            | <del>Plochy veřejných prostranství veřejná prostranství</del> PU - veřejná prostranství všeobecná               | 0,15                | jižní část sídla                    |
| Z.41            | <del>Plochy smíšené obytné venkovské</del> SV - smíšené obytné venkovské  | 0,32                | jižní okraj sídla                   |
| Z.42            | <del>Plochy bydlení v rodinných domech venkovské</del><br>BV - bydlení venkovské                                | 0,57                | jihovýchodně od Lodenického rybníka |
| Z.43            | <del>Plochy bydlení v rodinných domech venkovské</del><br>BV - bydlení venkovské                                | 0,16                | jihovýchodně od Lodenického rybníka |

Územní plán navrhuje následujících 7 ploch přestavby:

| Označení plochy         | Využití plochy  | Rozloha plochy v ha | Lokalizace plochy v rámci sídla |
|-------------------------|---|---------------------|---------------------------------|
| <b>MŠECKÉ ŽEHROVICE</b> |   |                     |                                 |
| P.1                     | <del>Plochy smíšené obytné venkovské</del> SV - smíšené obytné venkovské                          | 0,37                | severní okraj řešeného území    |
| P.5                     | <del>Plochy smíšené obytné venkovské</del> SV - smíšené obytné venkovské                          | 0,74                | jihovýchodní sektor sídla       |
| P.6                     | <del>Plochy veřejných prostranství veřejná prostranství</del> PU - veřejná prostranství všeobecná | 0,03                | jihozápadní sektor sídla        |
| P.7                     | <del>Plochy smíšené obytné venkovské</del> SV - smíšené obytné venkovské                          | 0,33                | jihovýchodní sektor sídla       |
| <b>LODENICE</b>         |   |                     |                                 |
| P.2                     | <del>Plochy smíšené obytné venkovské</del> SV - smíšené obytné venkovské                          | 0,62                | jihovýchodně od centra          |
| P.3                     | <del>Plochy bydlení v rodinných domech venkovské</del><br>BV - bydlení venkovské                  | 0,86                | jihovýchodní sektor sídla       |
| P.4                     | <del>Plochy bydlení v rodinných domech venkovské</del><br>BV - bydlení venkovské                  | 0,10                | jihovýchodní část sídla         |

V rámci sídelní zeleně navrhuje územní plán plochy ~~veřejného prostranství veřejná zeleň~~ ZS - zeleň sídelní ostatní (Z.6) v severozápadní části Mšeckých Žehrovic ~~e rozloze 0,33 ha~~ a dvě plochy ~~zahrad a sadů~~ AT - trvalé kultury - Z4-K.4 severovýchodně od Mšeckých Žehrovic (výměra 0,27 ha) a Z10-K.10 v západním sektoru tohoto sídla (rozloha 2,03 ha). ~~Celková výměra navržených ploch sídelní zeleně je 2,52 ha.~~

#### d. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění

##### d.1 Dopravní infrastruktura

###### 1) Silnice

Územní plán navrhuje ~~plochu dopravní infrastruktury – silniční (plocha Z1) zpřesňující koridor rychlostní komunikace R6, na základě již zpracované dokumentace~~ v souladu se ZÚR SK koridor vymezený nad plochami s rozdílným způsobem využití CNZ.D008. Koridor, který je v ZÚR SK vymezen v šíři 600 m, prochází jihozápadním okrajem řešeného území ~~v ploše o rozloze 6,98 ha~~. Pozemky, které nebudou využity pro těleso rychlostní komunikace, budou využívány v souladu se současným využitím (převážně lesní pozemky).

### 2) Místní komunikace ve veřejných prostranstvích

Územní plán navrhuje ~~8-7 ploch veřejných prostranství – veřejná prostranství~~ PU - veřejná prostranství všeobecná, jejichž součástí budou místní komunikace.

| Označení plochy         | Využití plochy  | Rozloha plochy v ha | Využití veřejných prostranství pro dopravní obsluhu ploch: |
|-------------------------|---|---------------------|--|
| <b>MŠECKÉ ŽEHROVICE</b> |   |                     |  |
| Z.2                     | <del>Plochy veřejných prostranství – veřejná prostranství</del> PU - veřejná prostranství všeobecná | 0,02                | pěší propojení zastavěného území a hřbitova                |
| Z.14                    | <del>Plochy veřejných prostranství – veřejná prostranství</del> PU - veřejná prostranství všeobecná | 0,18                | Z.11, Z.12 a Z.13  |
| Z.17                    | <del>Plochy veřejných prostranství – veřejná prostranství</del> PU - veřejná prostranství všeobecná | 0,17                | Z.15 a Z.16, včetně propojení stávajících komunikací       |
| Z.27                    | <del>Plochy veřejných prostranství – veřejná prostranství</del> PU - veřejná prostranství všeobecná | 0,07                | Z.25, Z.26, Z.28 a Z.29                                    |
| P.6                     | <del>Plochy veřejných prostranství – veřejná prostranství</del> PU - veřejná prostranství všeobecná | 0,03                | stávající zástavba jihozápadně od centra Mšeckých Žehrovic |
| <b>LODENICE</b>         |   |                     |  |
| Z33                     | <del>Plochy veřejných prostranství – veřejná prostranství</del>                                     | 0,05                | Z34  |
| Z.35                    | <del>Plochy veřejných prostranství – veřejná prostranství</del> PU - veřejná prostranství všeobecná | 0,10                | Z.36   |
| Z.40                    | <del>Plochy veřejných prostranství – veřejná prostranství</del> PU - veřejná prostranství všeobecná | 0,15                | Z.39 a Z.41  |

Další nové místní komunikace lze budovat také v rámci všech nových ploch ~~bydlení v rodinných domech – venkovských~~ BV - bydlení venkovské, jako komunikace, které budou součástí veřejných prostranství a budou široké nejméně 8 m (při obousměrném provozu).

### 3) Veřejná doprava

Územní plán nenavrhuje v rámci organizace veřejné autobusové dopravy žádné změny.

### 4) Komunikace pro pěší a cyklisty

Územní plán nenavrhuje nové cyklostezky a cyklotrasy.

Severně od Mšeckých Žehrovic vymezuje ÚP plochu ~~veřejného prostranství~~ PU - veřejná prostranství všeobecná Z.2, v jejímž rámci bude umožněn přístup ke hřbitovu pro pěší.

V rámci podmínek využití území jsou komunikace pro pěší a cyklisty stanoveny jako přípustné využití, především jako součást místních komunikací.

### 5) Plochy pro dopravu v klidu

Územní plán nenavrhuje žádná nová parkoviště, pouze v rámci podmínek využití ploch jsou přípustná parkovací místa.

Územní plán doporučuje vybudování parkoviště v prostoru u hřbitova (podél hřbitovní zdi) a za obecním úřadem (v rámci stávajícího veřejného prostranství). Přesné návrhy umístění parkovacích stání nejsou, s ohledem na minimální plošný rozsah, součástí územního plánu a lze je realizovat jako nedílnou součást ploch s rozdílným způsobem využití.

## d.2 Občanské vybavení

Územní plán nevymezuje žádné nové plochy pro základní občanskou vybavenost. Drobné služby v rámci občanské vybavenosti jsou však přípustné na plochách ~~bydlení BV - bydlení venkovské~~ a na plochách ~~smíšených obytných SV - smíšené obytné venkovské~~ jako související občanská vybavenost.

## d.3 Technická infrastruktura

### Odtokové poměry, vodní toky a nádrže

Územní plán nenavrhuje žádné nové vodní nádrže ani úpravy vodních toků. Podél vodotečí ponechává územní plán volný, nezastavitelný manipulační pruh o šířce 8 m (podél Loděnice), resp. 6 m (podél drobných vodních toků), pro umožnění přístupu správci toků.

U všech pozemků přiléhajících k vodním tokům, nebo jiným vodním útvarům je třeba zachovat stávající břehové porosty. Tam kde se tyto porosty nenacházejí, je třeba dodržovat ochranný pás nezorněné půdy o šíři 1m od břehové čáry vodního toku, nebo jiného vodního útvaru.

### Zásobování pitnou vodou

Rozvojové plochy budou napojeny na stávající vodovodní síť. Nové vodovodní řady jsou navrženy pro potřeby ploch Z.3 (~~řad V4~~), Z.5 a Z.9 (~~řad V3~~), Z.11, Z.12 a Z.13 (~~řad V2~~) a Z.25, Z.26, Z.28 a Z.29 (~~řad V4~~) v Mšeckých Žehrovcích a ploch ~~Z34 (řad V5)~~, Z.36 (~~řad V6~~) a Z.39 a Z.41 (~~řad V7~~) v Lodenici. Ostatní návrhové plochy budou napojeny ze stávajících vodovodních řadů, které budou sloužit zároveň jako zdroje požární vody.

Zásobování plochy Z.43 v Lodenici je možné řešit individuálně, územní plán zároveň nevyklučuje napojení na stávající vodovodní řady v sídle.

### Odkanalizování a čištění odpadních vod

Územní plán navrhuje doplnění stávající kanalizační sítě v Mšeckých Žehrovcích o nové kanalizační řady, které budou odvádět odpadní vody z ploch Z.3 (~~řad K17~~), Z.9 (~~řad K18~~), Z.11, Z.12 a Z.13 (~~řad K19~~) a Z.25, Z.26, Z.28 a Z.29 (~~řad K20~~).

Likvidace odpadních vod v sídle Lodenice, je ~~navrženo~~ ~~řešena~~ prostřednictvím splaškové kanalizace, napojené na stávající kanalizační systém Mšeckých Žehrovc. Územní plán navrhuje kanalizační řady ~~K3-K16 a dvě čerpací stanice K1 a K2, které budou řešit likvidaci odpadních vod z ploch Z.36, Z.37, Z.38, Z.39 a Z.41~~. Likvidace odpadních vod v ploše Z.43 v Lodenici je možné řešit individuálně, územní plán zároveň nevyklučuje napojení na navržený kanalizační systém v sídle.

Další nové řady je možné budovat v rámci podmínek využití ploch jako nezbytnou technickou infrastrukturu, u všech ploch s rozdílným způsobem využití.

Srážkové vody budou plošně zasakovány v místě jejich vzniku prostřednictvím struh, odvodňovacích příkopů, popř. vsakovacích jímek (budou-li to dovolovat lokální a podložní poměry a stupeň jejich znečištění). Ze zpevněných ploch budou srážkové vody odváděny především dešťovými stokami oddílné kanalizace.

### Elektrická energie

Územní plán zpřesňuje koridor pro dvojité vedení 400 kV Hradec – Řeporyje obsažený v ~~PÚR~~ ~~ČRZÚR SK~~. Koridor je v územním plánu zpřesněn na šíři 300m (150m od osy záměru) a je v textové a grafické části územního plánu označen jako koridor ~~CNZ-E18~~ ~~CNZ.E36~~. Tato stavba, stavby s ní související a stavby tuto energetickou stavbu podmiňující mají přednost před jiným využitím pozemků v koridoru. Stavby související a stavby podmiňující mohou zasahovat (být umístěny) i do ploch mimo vymezený koridor. V koridoru nesmí být měněno současné využití území způsobem, který by podstatně zhoršil přípravu a realizaci energetické stavby, pro kterou byl koridor navržen. Část

koridoru, která nebude využita pro energetickou stavbu, případně související a vyvolané stavby, bude využívána v souladu se současným využitím.

Územní plán nenavrhuje konkrétní lokalizaci žádných nových trafostanic, avšak připouští výstavbu trafostanic v rámci podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití, jako nezbytnou technickou infrastrukturu (viz kapitola f.1).

### **Plyn**

Obec není plynofikována a územní plán její plynofikaci nenavrhuje.

### **Spoje**

V rámci územního plánu není rozšíření místní telefonní sítě navrženo. Její budování je přípustné v rámci podmínek využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití, v rámci nezbytné technické infrastruktury (viz kapitola f.1).

## **d.4 Odpadové hospodářství**

Územní plán nenavrhuje žádné změny ve stávající organizaci likvidace odpadů.

## **d.5 Stavby a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu**

### **Ochrana před povodněmi, vymezení záplavových, ohrožených a ochranných oblastí**

Územní plán žádná protipovodňová opatření nenavrhuje.

### **Varování a vyrozumění obyvatelstva**

Pro varování obyvatelstva je využíván místní rozhlas, který je v případě potřeby používán i jako siréna.

### **Ukrytí a ubytování evakuovaných osob**

Pro účely shromažďování a provizorního ubytování evakuovaného obyvatelstva bude využita budova obecního úřadu a hostince v Lodenici.

### **Evakuace obyvatelstva**

V případě ohrožení území obce bude evakuace obyvatelstva probíhat od budovy obecního úřadu Mšecké Žehrovice a od hostince v Lodenici.

### **Hromadná stravovací zařízení a vývařovny**

Na území obce se nacházejí pouze dvě stravovací zařízení, avšak s omezenou kapacitou. Vzhledem k tomu bude stravování zajištěno z Nového Strašecí a ze Mšece.

### **Skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci**

Uskladnění nezbytného materiálu civilní ochrany bude zajištěno v objektech ve vlastnictví obce, případně orgánů státní správy. Nejvhodnější jsou prostory obecního úřadu Mšecké Žehrovice a hostince v Lodenici.

### **Zdravotnické zabezpečení obyvatelstva**

Na území obce se nenachází žádné lůžkové zdravotnické zařízení. Pro zabezpečení obyvatelstva je dostupná nemocnice v Rakovníku a poliklinika v Novém Strašecí.

### **Zdroje nebezpečných látek v území**

Zdroje nebezpečných látek se v řešeném území nenacházejí.

### **Možnosti vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo hranice zástavby**

Případné nebezpečné látky určuje ÚP vyvážet a uskladňovat v prostoru u křižovatky silnic III/2376 a II/237 v západní části řešeného území.

**Nouzové zásobování obyvatelstva pitnou vodou**

Nouzové zásobování pitnou vodou je zajištěno dopravou pitné vody v množství maximálně 15 l/den na obyvatele cisternami z Nového Strašecí. Zásobení pitnou vodou bude doplňováno balenou vodou.

Při využívání zdrojů pro zásobení užitkovou vodou se bude postupovat podle pokynů územně příslušného hygienika.

**Nouzové zásobování obyvatelstva elektrickou energií**

Na území obce se nenachází žádný nezávislý zdroj elektrické energie. Nouzové zásobování je možné pouze pomocí mobilních energocentrál.

**Plochy využitelné k záchranným likvidačním a obnovovacím pracím a přežití obyvatelstva**

K záchranným likvidačním a obnovovacím pracím a přežití obyvatelstva budou využity výrobní a skladovací areály na východním okraji Mšeckých Žehrovice a v jihovýchodní části Lodenice.

**Plochy pro řešení bezodkladných pohřebních služeb**

Pohřební služby jsou zajištěny na místním hřbitově nacházejícím se severně od Mšeckých Žehrovice.

**Plochy pro likvidaci uhynulých zvířat**

V případě havarijního stavu řídí likvidaci uhynulých zvířat okresní nákazová komise podle pohotovostního plánu. Zahraboviště jsou vybrána podle konkrétní situace a hydrologicky posouzena.

**Požární ochrana**

V rámci požární ochrany obce je nutné navrhovat jednotlivé stavby tak, aby se předcházelo vzniku požáru a aby v případě požáru nebo jiného ohrožení staveb byla umožněna bezpečná evakuace osob, popř. zvířat a věcí a aby byl umožněn účinný zásah při likvidaci požáru a záchranných prací. Zároveň je nutné v rámci jednotlivých objektů zabránit šíření požáru mezi jednotlivými požárními úseky a mimo stavbu.

**Objekty požární ochrany**

Požární zbrojnice se nachází v centrální části Mšeckých Žehrovice. Požární ochrana je zajištěna SDH Mšecké Žehrovice.

**Zdroje vody k hašení požárů**

Jako zdroj vody k hašení požárů slouží v Mšeckých Žehrovice stávající vodovod. V nově navržených lokalitách musejí být budovány hydranty dle platných předpisů. Přesné umístění hydrantů navrhne následující dokumentace (dokumentace pro územní řízení a stavební povolení inženýrských sítí). Hydranty budou řádně označeny a zapracovány do Požárního řádu obce. Jako zdroj požární vody je možné použít několika rybníků ("Pod kostelem", "Pod školou", "Lodenický", "Píka", "Dvorčák" a "Marek").

- e. Koncepte uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin apod.**

**e.1 Koncepte uspořádání krajiny a Územní systém ekologické stability**

V rámci tvorby krajinného prostředí je územní plán zaměřen především na vymezení Územního systému ekologické stability. Na správním území obce Mšecké Žehrovice byl v rámci Územního systému ekologické stability (ÚSES) zpřesněn regionální ÚSES navržený v ZÚR SK, který byl doplněn soustavou lokálního ÚSES v souladu s generem ÚSES Džbánsko. Územní plán zpřesňuje Regionální biocentrum RBC-1493 (V Bahnách) vedoucí po západním okraji řešeného území a regionální biocentrum č.1579 (Loděnice) v Lodenici, které je napojeno na nadřazenou soustavu ÚSES regionálním biokoridorem RBK-1112 (RBK.1110 - Hlinská Stráň).

Nadřazenou soustavu ÚSES doplňuje územní plán návrhem lokálního biokoridoru LBK a vycházejícího z- RBC.1493 a lokálního biocentra LBC-1 v oboře Liběň.

Soustava ÚSES je doplněna 15 interakčním prvky (~~IP 232, IP 233, IP 234, IP 235, IP 245, IP 246, IP 253, IP 298, IP 299, IP 300, IP 301, IP 303, IP 304, IP 308 a IP 309~~) a jedním registrovaným významným krajinným prvkem (Teplá stráň—~~VKP 19~~).

## e.2 Protierozní opatření

Územní plán nenavrhuje specifická technická protierozní opatření. Vzhledem k charakteru řešeného území jsou dostačující běžná agrotechnická opatření a obnova krajinné zeleně.

## e.3 Ochrana před povodněmi

Územní plán nenavrhuje žádná protipovodňová opatření. Řešeným územím protékají drobné vodní toky Lipinský, Novodvorský a Žehrovický potok a také největší potok Loděnice, který má stanovené záplavové území.

## e.4 Koncepte rekreace

Pro zachování hodnotného přírodního prostředí v okolí Mšeckých Žehrovic nenavrhuje územní plán další zástavbu řešeného území rekreačními objekty. V současné době je a i v budoucnu bude pro individuální rekreaci v Mšeckých Žehrovicích využíváno několik chatových osad rozmístěných po okraji řešeného území a v jižní části obce Mšec.

## e.5 Dobývání ložisek nerostných surovin

V řešeném území nejsou evidována žádná výhradní ložiska ani prognózní zdroje nerostů a také sem nezasahuje žádné chráněné ložiskové území.

V prostoru kolem chatových osad při severozápadním okraji řešeného území se rozkládají dvě plošná sesuvná území č.770 a č.771, třetí plošné sesuvné území (č.769) probíhá v cca 150 širokém pásu od Lodenického rybníka jižním směrem podél potoka Loděnice na k.ú. Čelechovice.

Hranice sesuvných území jsou zakresleny v koordinačním výkrese.

- f. **Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)**

### PLOCHY BYDLENÍ – V BYTOVÝCH DOMECH (BH) BH - bydlení hromadné

**Hlavní využití** - bytové domy;

**Přípustné využití** - veřejná prostranství a veřejná zeleň,

- občanská vybavenost,
- parkoviště a parkovací stání pro osobní automobily,
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

**Nepřípustné využití** - veškeré stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím;

**Podmínky prostorového uspořádání** - maximální výška zástavby: dvě nadzemní podlaží + obytné podkroví,  
- podíl zpevněných a zastavěných ploch max. 60%.

### PLOCHY BYDLENÍ – V RODINNÝCH DOMECH – VENKOVSKÉ (BV) BV - bydlení venkovské

**Hlavní využití** - rodinné domy;

**Přípustné využití** - služby a občanská vybavenost,

- vedlejší stavby ke stavbě hlavní,
- veřejná prostranství a veřejná zeleň,

- parkoviště pro osobní automobily,
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

**Podmíněně přípustné využití -** ~~doplňkové stavby k stavbě hlavní, za podmínky, že nebudou větší než 25 m<sup>2</sup>,~~

- výstavba na částech ploch Z.3, Z.15, Z.16, Z.24, ~~Z37~~, Z.38 a Z.39, přiléhajících k silnicím III. třídy, za podmínky, že v územním, resp. stavebním řízení bude prokázáno, že nebudou překročeny max. přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb,
- ~~využití plochy Z39, za podmínky zpracování dohody o parcelaci,~~
- podnikatelská činnost ve službách a v maloobchodních zařízeních náležející do základního občanského vybavení a ubytování, za podmínky, že nedojde k ovlivnění kvality životního prostředí a pohody bydlení;

**Nepřípustné využití -** veškeré stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím;

**Podmínky prostorového uspořádání -** maximální výška zástavby: dvě nadzemní podlaží, případně jedno nadzemní podlaží + obytné podkroví,

- výměry stavebních pozemků v zastavěném území obce ~~pro rodinný dům o jedné bytové jednotce~~ 600 - 1 000 m<sup>2</sup>, mimo zastavěné území obce min. 800 m<sup>2</sup>,
- výměry stavebních pozemků min. 1 400 m<sup>2</sup> pro rodinný dům o dvou bytových jednotkách,
- výměry stavebních pozemků min. 2 000 m<sup>2</sup> pro rodinný dům o třech bytových jednotkách,
- podíl zpevněných a zastavěných ploch max. ~~35~~45% z výměry stavebního pozemku,
- nové stavby musejí respektovat venkovský architektonicko-urbanistický charakter zástavby.

### ~~PLOCHY REKREACE - PLOCHY STAVEB PRO RODINNOU REKREACI (RI)~~ **RI - rekreace individuální**

**Hlavní využití -** stavby pro rodinnou rekreaci (chaty);

**Přípustné využití -** plochy pro aktivní trávení volného času,

- ~~doplňkové vedlejší~~ stavby ke stavbě hlavní,
- veřejná prostranství,
- zahrady,
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

**Nepřípustné využití -** nové rekreační objekty,

- veškeré stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím;

**Podmínky prostorového uspořádání -** podíl zpevněných a zastavěných ploch max. ~~20~~30%,

- výška objektů do jednoho nadzemního podlaží a podkroví.

### ~~PLOCHY REKREACE - PLOCHY STAVEB PRO HROMADNOU REKREACI (RH)~~ **RH - rekreace hromadná - rekreační areály**

**Hlavní využití -** hromadná ubytovací zařízení;

**Přípustné využití -** rekreační louky,

- ~~doplňkové vedlejší~~ stavby ke stavbě hlavní,
- chaty, sruby,
- veřejná prostranství, veřejná zeleň,
- sportoviště a hřiště,
- dětská hřiště,
- vyhlídková a odpočinková místa,
- občanská vybavenost,
- veřejné tábořiště,
- parkoviště pro automobily sloužící příslušné ploše,

- místní komunikace, pěší cesty, cyklostezky,
  - nezbytná dopravní a technická infrastruktura;
- Nepřípustné využití** - veškeré stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím;
- Podmínky prostorového uspořádání** - podíl zpevněných a zastavěných ploch max. ~~30~~40%,
- max. výška zástavby do jednoho nadzemního podlaží a podkroví.

**PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA (OV) OV - občanské vybavení veřejné**

**Hlavní využití** - veřejná vybavenost;

- Přípustné využití** - školství,
- zdravotnictví, sociální služby,
  - kulturní zařízení,
  - církevní zařízení,
  - administrativa,
  - ubytování,
  - stavby pro ochranu obyvatelstva,
  - doplňkové stavby ke stavbě hlavní,
  - veřejná prostranství a veřejná zeleň,
  - dětská hřiště,
  - parkoviště,
  - nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

**Nepřípustné využití** - veškeré stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím;

- Podmínky prostorového uspořádání** - výška objektů max. dvě nadzemní podlaží a podkroví,
- ~~max. zastavěnost~~ podíl zpevněných a zastavěných ploch max. 60 % stavebního pozemku.

**PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – TĚLOVÝCHOVNÁ A SPORTOVNÍ ZAŘÍZENÍ (OS) OS - občanské vybavení - sport**

**Hlavní využití** - tělovýchovná a sportovní zařízení;

- Přípustné využití** - sportovní plochy, hřiště, tělocvičny, dětská hřiště,
- veřejná zeleň,
  - veřejná prostranství a parkoviště,
  - sociální zázemí (WC, umývárny, šatny),
  - zařízení, která budou plnit doplňkovou službu ke sportovnímu zařízení (zařízení maloobchodní, stravovací a ubytovací),
  - nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

**Nepřípustné využití** - veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím;

- Podmínky prostorového uspořádání** - oplocení do max. výše 2 m,
- zábrany za brankou fotbalového hřiště 5-7 m.

**PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – HŘBITOVY (OH) OH - občanské vybavení - hřbitovy**

**Hlavní využití** - hřbitov, pohřebiště;

- Přípustné využití** - schránky pro ukládání uren,
- rozptylová louka,
  - kaple,
  - veřejná prostranství,
  - veřejná zeleň,
  - pěší cesty,
  - parkoviště a parkovací stání pro osobní automobily,
  - nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

**Nepřípustné využití** - veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím.

**PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – VENKOVSKÉ (SV) SV - smíšené obytné venkovské****Hlavní využití** - rodinné domy a selské usedlosti;**Přípustné využití** - služby a občanská vybavenost,  

- doplňkové **vedlejší** stavby ke stavbě hlavní,
- objekty pro stravování a ubytování,
- veřejná prostranství a veřejná zeleň,
- dětská hřiště,
- garáže, parkoviště a parkovací stání pro osobní automobily,
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

**Podmíněně přípustné využití** - stavby pro drobné podnikání, za podmínky, že nebudou překročeny hygienické limity a jsou slučitelné s bydlením;

- v plochách Z.36, Z.37 a Z.38 jsou přípustné stavby pro rostlinnou výrobu omezenou na pěstování okrasných, léčivých a aromatických rostlin, výrobu osiv a sadby, školkařských výpěstků a genetického materiálu rostlin, včetně jejich nákupu a prodeje, a to za podmínky že nebudou překročeny hygienické limity a jsou slučitelné s bydlením,

**Nepřípustné využití** - veškeré stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím;

- **zemědělská živočišná výroba**

**Podmínky prostorového uspořádání** - rozměry stavebních pozemků min. 1 000 m<sup>2</sup> pro rodinný dům o jedné bytové jednotce,

- rozměry stavebních pozemků min. 1 800 m<sup>2</sup> pro rodinný dům o dvou bytových jednotkách,
- rozměry stavebních pozemků min. 2600 m<sup>2</sup> pro rodinný dům o třech bytových jednotkách,
- rozměry stavebních pozemků min. 600m<sup>2</sup> v ploše P.5 pro rodinný dům o jedné bytové jednotce
- rozměry stavebních pozemků min. 1000m<sup>2</sup> v ploše P.5 pro rodinný dům o dvou bytových jednotkách
- rozměry stavebních pozemků min. 1800m<sup>2</sup> v ploše P.5 pro rodinný dům o třech bytových jednotkách
- podíl zpevněných a zastavěných ploch max. **40-45** % stavebního pozemku,
- maximální výška zástavby rodinnými domy: dvě nadzemní podlaží, případně jedno nadzemní podlaží a obytné podkroví,
- nové stavby musejí respektovat architektonicko-urbanistický charakter venkovské zástavby.

**PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – SILNIČNÍ (DS) DS - doprava silniční****Hlavní využití** - silniční doprava;**Přípustné využití** - příjezdové komunikace k plochám,  

- cykloturistické trasy,
- autobusové zastávky, mobiliář,
- parkovací a odstavné plochy,
- garáže,
- informační tabule,
- mosty, propustky,
- doprovodná a izolační zeleň,
- nezbytná technická infrastruktura;

**Nepřípustné využití** - veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím.**DS.1 - doprava silniční - účelové komunikace****Hlavní využití** – účelové komunikace;**Přípustné využití** - cykloturistické trasy,  

- mobiliář,
- parkovací a odstavné plochy,

- mosty, propustky,
- doprovodná a izolační zeleň,
- nezbytná technická infrastruktura;

**Nepřípustné využití** - veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisejí s hlavním a přípustným využitím.

#### PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY (TI) TU - technická infrastruktura všeobecná

**Hlavní využití** - inženýrské sítě a technická infrastruktura;

**Přípustné využití** - čerpací stanice odpadních vod,

- manipulační plochy,
- ochranná a izolační zeleň,
- nezbytná dopravní infrastruktura;

**Nepřípustné využití** - veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisejí s hlavním a přípustným využitím.

#### PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ - DROBNÁ A ŘEMESLNÁ VÝROBA (VD) VD - výroba drobná a služby

**Hlavní využití** - drobná a řemeslná výroba a skladování;

**Přípustné využití** - ochranná a izolační zeleň,

- parkoviště,
- manipulační plochy,
- objekty pro administrativu,
- sociální zázemí (WC, umývárny, šatny),
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

**Nepřípustné využití** - umístění nových velkovýrobních nebo skladových areálů  
- veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisejí s hlavním a přípustným využitím;

**Podmínky prostorového uspořádání** - podíl zastavěných a zpevněných ploch max. 60 %, zbytek budou tvořit plochy zeleně,  
- max. výška provozních staveb 12 m (mimo technologická zařízení, jako jsou např. komíny, telekomunikační věže a vzduchotechnická zařízení).

#### PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ - ZEMĚDĚLSKÁ VÝROBA (VZ) VZ - výroba zemědělská a lesnická

**Hlavní využití** - zemědělská výroba;

**Přípustné využití** - parkoviště,

- manipulační plochy,
- skladové objekty,
- stravování,
- objekty pro administrativu,
- sociální zázemí (WC, umývárny, šatny),
- ochranná a izolační zeleň,
- protihluková opatření,
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

**Podmíněně přípustné využití** - objekty pro další ustájení hospodářských zvířat, za podmínky, že negativní vlivy výroby nebudou zasahovat za hranice těchto pozemků;

**Nepřípustné využití** - veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisejí s hlavním a přípustným využitím;

**Podmínky prostorového uspořádání** - podíl zpevněných a zastavěných ploch max. 60 %, zbytek budou tvořit plochy zeleně,  
- výška staveb max. 12 m (mimo technologická zařízení jako jsou komíny, telekomunikační věže).

#### PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ (VS) HU - smíšené výrobní všeobecné

**Hlavní využití** - výroba a skladování;

**Přípustné využití** - skladové objekty,

- ochranná zeleň,
- parkoviště,
- ochranná a izolační zeleň,
- manipulační plochy,
- protihluková opatření,
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

**Podmíněně přípustné využití** - služební byty pro trvalé bydlení, za podmínky, že budou využity pro obsluhu areálu;

**Nepřípustné využití** - veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím;

**Podmínky prostorového uspořádání** - podíl zastavěných a zpevněných ploch max. 60 %, zbytek budou tvořit plochy zeleně,

- výška staveb max. 12 m (mimo technologická zařízení jako jsou komíny, telekomunikační věže).

### **PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ (PV) PU - veřejná prostranství všeobecná**

**Hlavní využití** - veřejná prostranství;

- Přípustné využití** - občanská vybavenost,
- místní komunikace, pěší cesty, cyklostezky,
  - veřejná a izolační zeleň,
  - dětské hřiště, mobiliář,
  - parkoviště a odstavné plochy,
  - nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

**Nepřípustné využití** - veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím.

### **PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – VEŘEJNÁ ZELEŇ (ZV) ZS - zeleň sídelní ostatní**

**Hlavní využití** - veřejná zeleň;

- Přípustné využití** - parkové úpravy ploch s květinovou výzdobou a lavičkami, mobiliář,
- výsadba stromů, keřů a trvalých travních porostů,
  - dětská hřiště,
  - nezbytná technická a dopravní infrastruktura;

**Nepřípustné využití** - jakékoli jiné než hlavní a přípustné využití,

**Podmínky prostorového uspořádání** - rozmístění ploch s ohledem na průhledy na dominanty sídla

- skladba dřevin odpovídající stanovištním podmínkám.

### **PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ – VODNÍ TOKY A PLOCHY (W) WT - vodní a vodních toků**

**Hlavní využití** - vodní plochy a toky;

- Přípustné využití** - protipovodňová opatření,
- ochranná a izolační zeleň,
  - revitalizace,
  - činnosti související s údržbou, chovem ryb, případně vodní drůbeže,
  - územní systém ekologické stability,
  - vodohospodářské stavby a zařízení (výpusti, hráze, kaskády aj.),
  - nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

**Nepřípustné využití** - stavby a činnosti jiných funkcí a činnosti negativně ovlivňující vodní režim v území,  
- jakékoli jiné než hlavní a přípustné využití.

### **PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – ORNÁ PŮDA (NZO), TRVALÉ TRAVNÍ POROSTY (NZT), CHMELNICE (NZC), ZAHRADY A SADY (NZZ), ÚČELOVÉ KOMUNIKACE (NZK) AP.p - pole**

**Hlavní využití** - orná půda, zahrady, trvalé travní porosty, chmelnice, zahrady a sady, účelové komunikace;

**Přípustné využití** - změna kultury mimo změny na zahrady a sady,

- rekultivační a revitalizační opatření,
- opatření ke zvýšení ekologické stability území (výsadba zeleně, meze, průlehy, větrolamy apod.),
- meliorace,
- objekty pro uskladnění nářadí a plodin,
- protierozní opatření,
- cestní síť (cyklistické stezky, hipostezky, stezky pro pěší),
- územní systém ekologické stability,
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura;

**Podmíněně přípustné využití** - pastevní areály s oplocením, za podmínky, že se nebude jednat o oplocení trvalé a bránící volnému pohybu zvěře v krajině;

**Nepřípustné využití** - jakékoliv jiné než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití.

- územní plán vylučuje v nezastavěném území stavby, opatření a zařízení podle §18 odst. 5 pro výrobu elektřiny ze slunečního záření (termální a fotovoltaická), z geotermální energie, větrné energie, vodní energie, biomasy a paliv z ní vyráběných, skládkového plynu a bioplynu a to na půdách I. a II. třídy ochrany ZPF, v prvcích vymezených jako součást ÚSES, na území maloplošných chráněných území a jejich ochranných pásem. Výjimku tvoří pouze fotovoltaické panely umístěné na střechách staveb.

**Podmínky prostorového uspořádání** – max. velikost stavby pro uskladnění plodin 40m<sup>2</sup>,

- výška stavby max. 4m od rostlého terénu.

### **AP.t - trvalé travní porosty**

**Hlavní využití** - trvalé travní porosty;

**Přípustné využití** - změna kultury mimo změny na ornou půdu, zahrady a sady,

- rekultivační a revitalizační opatření,
- opatření ke zvýšení ekologické stability území (výsadba zeleně, meze, průlehy, větrolamy apod.),
- meliorace,
- objekty pro uskladnění nářadí a plodin,
- protierozní opatření,
- cestní síť (cyklistické stezky, hipostezky, stezky pro pěší),
- územní systém ekologické stability,
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura;

**Podmíněně přípustné využití** - pastevní areály s oplocením, za podmínky, že se nebude jednat o oplocení trvalé a bránící volnému pohybu zvěře v krajině;

**Nepřípustné využití** - jakékoliv jiné než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití.

- územní plán vylučuje v nezastavěném území stavby, opatření a zařízení podle §18 odst. 5 pro výrobu elektřiny ze slunečního záření (termální a fotovoltaická), z geotermální energie, větrné energie, vodní energie, biomasy a paliv z ní vyráběných, skládkového plynu a bioplynu a to na půdách I. a II. třídy ochrany ZPF, v prvcích vymezených jako součást ÚSES, na území maloplošných chráněných území a jejich ochranných pásem. Výjimku tvoří pouze fotovoltaické panely umístěné na střechách staveb.

**Podmínky prostorového uspořádání** – max. velikost stavby pro uskladnění plodin 40m<sup>2</sup>,

- výška stavby max. 4m od rostlého terénu.

### **AT - trvalé kultury**

**Hlavní využití** - zahrady a sady, chmelnice;

**Přípustné využití** - změna kultury mimo změny na ornou půdu,

- rekultivační a revitalizační opatření,
- opatření ke zvýšení ekologické stability území (výsadba zeleně, meze, průlehy, větrolamy apod.),
- meliorace,
- objekty pro uskladnění nářadí a plodin,
- protierozní opatření,
- cestní síť (cyklistické stezky, hipostezky, stezky pro pěší),
- územní systém ekologické stability,

- nezbytná technická a dopravní infrastruktura;

**Podmíněně přípustné využití** - pastevní areály s oplocením, za podmínky, že se nebude jednat o oplocení trvalé a bránící volnému pohybu zvěře v krajině;

**Nepřípustné využití** - jakékoliv jiné než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití.

- územní plán vylučuje v nezastavěném území stavby, opatření a zařízení podle §18 odst. 5 pro výrobu elektřiny ze slunečního záření (termální a fotovoltaická), z geotermální energie, větrné energie, vodní energie, biomasy a paliv z ní vyráběných, skládkového plynu a bioplynu a to na půdách I. a II. třídy ochrany ZPF, v prvcích vymezených jako součást ÚSES, na území maloplošných chráněných území a jejich ochranných pásem. Výjimku tvoří pouze fotovoltaické panely umístěné na střechách staveb.

**Podmínky prostorového uspořádání** – max. velikost stavby pro uskladnění plodin 40m<sup>2</sup>,

- výška stavby max. 4m od rostlého terénu.

### PLOCHY LESNÍ – LESY, LESNÍ PŮDA (NL) LU - lesní všeobecné

**Hlavní využití** - lesy, lesní a jiné pozemky, které jsou určeny k plnění funkcí lesa;

**Přípustné využití** -

- lesní cesty,
- cykloturistické a pěší trasy,
- objekty drobné architektury (přístřešky proti dešti, lavičky a informační tabule),
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura,
- jednotlivé účelové stavby a zařízení pro lesní hospodářství (oplocenky, krmelce a další zařízení pro lesní zvěř);

**Nepřípustné využití** - jakékoliv jiné než hlavní a přípustné využití.

### PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ – ZELEŇ PŘÍRODNÍHO CHARAKTERU – KRAJINNÁ ZELEŇ (NS) MU - smíšené nezastavěného území všeobecné

**Hlavní využití** - zeleň přírodního charakteru, rozptýlená krajinná zeleň;

**Přípustné využití** -

- extenzivní travní porosty, dřeviny, skupinová, rozptýlená, soliterní a liniová zeleň a ekologicky kvalitní rostlinná společenstva,
- stromová a keřová společenstva,
- doprovodná zeleň,
- cyklostezky a pěší trasy,
- objekty drobné architektury,
- územní systém ekologické stability,
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura;

**Nepřípustné využití** - jakékoliv jiné než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití.

- územní plán vylučuje v nezastavěném území stavby, opatření a zařízení podle §18 odst. 5 pro výrobu elektřiny ze slunečního záření (termální a fotovoltaická), z geotermální energie, větrné energie, vodní energie, biomasy a paliv z ní vyráběných, skládkového plynu a bioplynu a to na půdách I. a II. třídy ochrany ZPF, v prvcích vymezených jako součást ÚSES, na území maloplošných chráněných území a jejich ochranných pásem. Výjimku tvoří pouze fotovoltaické panely umístěné na střechách staveb.

### PLOCHY PŘÍRODNÍ – ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

**Hlavní využití** – územní systém ekologické stability;

**Přípustné využití** – významný krajinný prvek,

- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

**Nepřípustné využití** – jakékoliv jiné než hlavní a přípustné využití.

Společným regulativem pro novou výstavbu je ochrana archeologických nalezišť. Proto většina prováděných zemních prací podléhá odbornému archeologickému dozoru nebo vyvolá potřebu záchranného archeologického výzkumu.

Dalším společným regulativem je povinnost plnění imisních limitů pro ochranu zdraví lidí a ochranu ekosystémů.

**g. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit**

**g.1 Veřejně prospěšné stavby**

Územní plán navrhuje tyto plochy a koridory s možností vyvlastnění:

Veřejně prospěšné stavby uvádí následující seznam s čísly odpovídajícími výkresu „Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace.“

~~Plochy dopravní infrastruktury — silniční: DS1 (koridor rychlostní komunikace R6)~~ Koridor dálnice D6 včetně souvisejících a vyvolaných staveb - VD.D008

Plochy veřejných prostranství - veřejná prostranství (jejichž součástí bude místní komunikace): ~~PV1—PV7~~VD.1 – VD.7

~~Technická infrastruktura — čerpací stanice odpadních vod: K1, K2~~

Technická infrastruktura — kanalizace včetně čerpacích stanic odpadních vod: ~~K3—K20~~VT.7, VT.11, VT.15, VT.17, VT.18, VT.19 a VT.20

Technická infrastruktura - vodovod: ~~V1—V7~~VT.21 – VT.27

Koridor pro Dvojitě vedení 400 kV Hradec – Řeporyje: ~~VT-CNZ-E18~~VT.E36

**g.2 Veřejně prospěšná opatření**

Územní systém ekologické stability - regionální biocentra: VU.RBC-1493, VU.RBC-1579

Územní systém ekologické stability - regionální biokoridor: VU.RBK-1112

**g.3 Plochy pro asanaci**

Územní plán nenavrhuje žádné asanační úpravy.

**h. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle §8 katastrálního zákona.**

Územní plán nenavrhuje žádné veřejně prospěšné stavby ani veřejná prostranství s možností uplatnění předkupního práva.

**i. Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona**

Jelikož se v řešeném území nenavrhují rozvojové plochy ani koridory do chráněných oblastí Natura 2000, a proto lze vyloučit významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast, nenavrhuje územní plán žádná kompenzační opatření.

**j. Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci**

~~Pro zastavitelnou plochu Z39 na jižním okraji Lodenice je nutné zpracovat dohodu o parcelaci. Účelem dohody o parcelaci bude řešení vnitřního členění plochy, které bude navazovat na stávající urbanistickou strukturu Lodenice. Součástí návrhu bude i vymezení odpovídající plochy veřejného prostranství, které bude sloužit k realizaci veřejně přístupného prostoru sloužícího k odpočinku (veřejná zeleň, dětské hřiště, mobiliář apod.) Dohodou o parcelaci bude dále řešeno napojení na stávající dopravní a technickou infrastrukturu v řešeném území. Doporučuje se rovněž prověřit přesnění prostorového uspořádání výstavby, včetně možného upřesnění výškové hladiny zástavby. Územní plán plochy s podmínkou dohody o parcelaci nenavrhuje.~~

**Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části**

Textová část územního plánu obsahuje 20 stran.

Grafická část územního plánu sestává celkem ze 4 výkresů:

1. ~~Základní členění území~~ Výkres základního členění území – v měřítku 1 : 5 000
2. Hlavní výkres – v měřítku 1 : 5 000
3. ~~Koncepce veřejné infrastruktury – v měřítku 1 : 5 000~~
- 4.3. ~~Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace~~ Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací – v měřítku 1 : 5 000

**r. Údaje o počtu listů**

Textová část odůvodnění změny č.3 územního plánu obsahuje 69 listů.

**IV. Grafická část odůvodnění změny č.3 územního plánu**

Grafická část odůvodnění změny č.3 územního plánu obsahuje 3 výkresy:

- |    |   |            |
|----|---|------------|
| 4. | Koordinační výkres                          | 1 : 5 000  |
| 5. | Výkres předpokládaných záborů půdního fondu | 1 : 5 000  |
| 6. | Výkres širších vztahů                       | 1 : 50 000 |