

Zpráva o uplatňování Územního plánu Mšecké Žehrovice

(za období 8/2015 - 3/2023, obsahující návrh zadání Změny č.3)

Zpracovaná na základě ustanovení § 55 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a za použití § 47 odst. 1 téhož zákona a s ust. § 15 Vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

**SCHVÁLENÁ ZASTUPITELSTVEM OBCE
DNE 5.5.2023**

Pořizovatel: Obecní úřad Mšecké Žehrovice, Mšecké Žehrovice 77,
270 64 Mšecké Žehrovice

Schvalující orgán: Zastupitelstvo obce Mšecké Žehrovice

Určený zastupitel: Romana Metelková

Datum zpracování: duben 2023

Obsah:

Úvod

- a) Vyhodnocení uplatňování územního plánu
- b) Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů
- c) Vyhodnocení souladu územního plánu s nadřazenou územně plánovací dokumentací a politikou územního rozvoje
- d) Vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona
- e) Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území vyplývajících z uplatňování územního plánu z hlediska jejich možných nepředvídaných dopadů, včetně potřeby opatření na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzaci
- f) Vyhodnocení potřeby pořízení změny územního plánu nebo nového územního plánu
- g) Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu nebo nového územního plánu v rozsahu zadání změny územního plánu nebo zadání územního plánu, je-li vyhodnocení podle písmene f) kladné
- h) Návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje

Územní plán Mšecké Žehrovice (dále též „ÚP“) byl vydán zastupitelstvem obce Mšecké Žehrovice formou opatření obecné povahy a nabyl účinnosti dne 17.8.2015. Od vydání územního plánu byly vydány dvě změny. Změna č.1 s nabytím účinnosti dne 10.11.2017 a změna č.2 s nabytím účinnosti dne 24.3.2023.

Od doby vydání územního plánu nebyla zpracována žádná zpráva o jeho uplatňování.

Změna č.3 ÚP bude pořizována prostřednictvím Zprávy o uplatňování za období 08/2015 - 3/2023 (dále též „Zpráva“).

Obsahové náležitosti Zprávy jsou dány ustanovením § 15 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti (dále též „vyhláška č. 500/2006 Sb.“). Zpráva datovaná březem 2023 byla podle ustanovení § 55 odst. 1 stavebního zákona projednána přiměřeně ve smyslu ustanovení § 47 odst. 1 - 4 stavebního zákona a při jejím schválení se použil obdobně § 47 odst. 5 stavebního zákona, neboť Zpráva projednaná ve smyslu ustanovení § 6 odst. 5, písm. e) stavebního zákona se po svém schválení podle § 47 odst. 5 stavebního zákona Zastupitelstvem obce Mšecké Žehrovice stává „Zadáním pro změnu č.3 ÚP Mšecké Žehrovice“. Na základě tohoto zadání bude zahájen proces pořízení návrhu změny č.3 ÚP Mšecké Žehrovice a dále postupováno obdobně podle ustanovení § 50 až 54 (citace § 55 odst. 1 stavebního zákona) a dále dle ust. § 55a, §55b zkráceným postupem.

O pořízení Zprávy rozhodlo zastupitelstvo obce Mšecké Žehrovice dne 7.3.2022 pod bodem č.7. Pořizovatelem zprávy o uplatňování je Obecní úřad Mšecké Žehrovice.

Funkci pořizovatele Zprávy a případné změny č.3 ÚP pro Obecní úřad Mšecké Žehrovice zajišťuje Ing. Petr Topinka, Nám. T.G. Masaryka 28, 273 05 Smečno (dle § 24 stavebního zákona).

Zastupitelstvo obce Mšecké Žehrovice rozhodlo, že určeným zastupitelem pro zajištění a pořízení zprávy a pro pořízení změny č.3 ÚP je paní Romana Metelková (§ 6 odst. 5, písm. f) ve spojení s § 47 odst. 1 zákona č.183/2006 Sb. v platném znění.

Zpráva byla zpracována v souladu s výše uvedenými právními předpisy. Prověřen byl soulad s Politikou územního rozvoje ČR ve znění Aktualizací č.1, č.2, č.3, č.4 a č.5 (dále též „PÚR ČR“) a se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje ve znění aktualizací č.1, č.2, č.7 a č.6 (dále též „ZÚR SK“) a zapracovány byly také nové skutečnosti aktualizovaných územně analytických podkladů ORP Rakovník daného území s návazností na širší vztahy v území. Zpráva obsahuje pokyny pro zpracování návrhu změny č.3 ÚP. Po schválení zprávy zastupitelstvem obce Mšecké Žehrovice bude tato vložena do evidence územně plánovací činnosti.

a) Vyhodnocení uplatňování územního plánu

Obec Mšecké Žehrovice se nachází v severní části správního obvodu ORP Rakovník, na okraji širokého mělkého údolí potoka Lodénice (Kačáku), zhruba 3 km severovýchodně od Nového Strašecí a 13 km západně od Kladna.

Sídelní struktura obce je tvořená jádrovým sídlem Mšecké Žehrovice, sídlem Lodenice a dále poměrně rozsáhlým pásem chatových osad v lese při pravém břehu Lodenice, mezi Mlýnským, Pílským a Červeným rybníkem. U Obory Libeň se nachází Ranč u Soudného potoka a na západním okraji obory Libeň je její zázemí.

Poblíž obce, v poloze Libina v květnu roku 1943 byla v pískovém lomu nedaleko obce nalezena unikátní kamenná plastika keltské hlavy, která je v současnosti uložena ve sbírkách Národního muzea v Praze. Nález byl učiněn v těsné blízkosti keltského

obdélníkového ohrazeného areálu s vysokými valy tzv. viereckschanze a s velkou atypickou stavbou, patrně svatyní, s níž nepochybně úzce souvisí.

Vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byla platná územně plánovací dokumentace vydána

Od doby vydání a nabytí účinnosti ÚP došlo k následujícím změnám:

1. Dne 26.4.2018 vydalo zastupitelstvo Středočeského kraje 2. aktualizaci ZÚR SK, dne 30.5.2022 vydalo 7. aktualizaci, dne 9.12.2022 vydalo 6. aktualizaci. Žádná z aktualizací se správního území obce Mšecké Žehrovice netýká.
2. Komplexní úplná aktualizace ZÚR SK je řešena v rámci 3. aktualizace, která prozatím nebyla vydána a není tudíž v této zprávě zohledněna.
3. Od doby vydání ÚP nabyly účinnosti aktualizace č.2, č.3, č.4 a č.5 PÚR ČR. Na základě aktualizace č. 4 PÚR ČR leží správní území obce Mšecké Žehrovice v nově vymezené Specifické oblasti SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Specifická oblast nebyla zpřesněna v ZÚR SK.
4. Byla vydána 5. úplná aktualizace Územně analytických podkladů obce s rozšířenou působností ORP Rakovník 2020.
5. Několikrát byl novelizován zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu.
6. 1.1.2023 nabyly účinnosti novely vyhlášek č. 500/2006Sb. a č. 501/2006 Sb.
7. Proběhla změna katastrální hranice s Novým Strašecím v rozsahu pozemků p.č. 3169, 3170, 3171, 3172 a 3173 v k.ú. Nové Strašecí. Všechny tyto pozemky se nyní nachází mimo správní území obce Mšecké Žehrovice.

Výše uváděné skutečnosti budou promítnuty do změny č.3 ÚP (dále též „změna č.3“) a budou vyhodnoceny v jejím odůvodnění. Změna č.3 bude vyhodnocena ve vztahu k nadřazeným dokumentacím v úplném znění po vydaných aktualizacích a zpracována v souladu se stavebním zákonem a novelami vyhlášek č. 500/2006Sb. a č. 501/2006 Sb. v platném znění.

Vyhodnocení využití zastavitelných ploch:

Označení plochy	Využití plochy	Rozloha plochy v ha	Vyhodnocení využití plochy
MŠECKÉ ŽEHROVICE			
Z1	Plochy dopravní infrastruktury – silniční	6,98	Plocha zpřesňuje koridor návrhu dálnice D6 (v ÚP označeno jako rychlostní komunikace R6), u které v současné době probíhá její realizace. V případě dokončení a zkolaudování stavby bude prověřena možnost zakreslení aktuálních tras dopravní infrastruktury dle stavu v území a zároveň vypuštění návrhu plochy Z1.
Z2	Plochy veřejných prostranství – veřejná prostranství	0,02	Návrh nenaplněn, požadavek na vymezení nadále trvá
Z3	Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské	0,38	Návrh nenaplněn, požadavek na vymezení nadále trvá
Z5	Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské	0,42	Jeden oddělený pozemek je využíván jako zahrada k sousedícímu RD. Zbytek plochy není využitý k účelu stanovenému v ÚP. Požadavek na vymezení zbývajících částí plochy nadále trvá.
Z6	Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň	0,33	Návrh nenaplněn, požadavek na vymezení nadále trvá
Z7	Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské	0,21	Plocha byla zcela využita

Zpráva o uplatňování územního plánu obsahující zadání změny č.3 ÚP Mšecké Žehrovice

Označení plochy	Využití plochy	Rozloha plochy v ha	Vyhodnocení využití plochy
MŠECKÉ ŽEHROVICE			
Z8	Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské	0,11	Plocha byla zcela využita
Z9	Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské	1,52	Návrh nenaplněn, požadavek na vymezení nadále trvá
Z11	Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské	0,67	Návrh nenaplněn, požadavek na vymezení nadále trvá
Z12	Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské	0,22	Návrh nenaplněn, požadavek na vymezení nadále trvá
Z13	Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské	1,12	Návrh nenaplněn, požadavek na vymezení nadále trvá
Z14	Plochy veřejných prostranství – veřejná prostranství	0,18	Návrh nenaplněn, požadavek na vymezení nadále trvá
Z15	Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské	1,29	Návrh nenaplněn, požadavek na vymezení nadále trvá
Z16	Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské	0,81	Návrh nenaplněn, požadavek na vymezení nadále trvá
Z17	Plochy veřejných prostranství – veřejná prostranství	0,17	Návrh nenaplněn, požadavek na vymezení nadále trvá
Z18	Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské	0,14	Návrh nenaplněn, požadavek na vymezení nadále trvá
Z19	Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské	0,12	Plocha byla zcela využita
Z20	Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské	0,10	Plocha byla zcela využita
Z21	Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské	0,23	Plocha byla zastavěna 2 RD. Zbývající pozemek lze vyhodnotit jako proluku ve stávající zástavbě a lze tak konstatovat, že plocha byla zcela využita.
Z22	Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské	0,16	Plocha byla zcela využita
Z23	Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské	2,21	Východní část plochy v rozsahu cca 0,32 ha byla zastavěna. Zbytek plochy není využitý k účelu stanovenému v ÚP. Požadavek na vymezení zbývající části plochy nadále trvá.
Z24	Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské	1,23	Návrh nenaplněn, požadavek na vymezení nadále trvá
Z25	Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské	0,58	Plocha byla zastavěna 1 RD v rozsahu cca 940m ² . Zbytek plochy není využitý k účelu stanovenému v ÚP. Požadavek na vymezení zbývající části plochy nadále trvá.
Z26	Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské	0,53	Návrh nenaplněn, požadavek na vymezení nadále trvá
Z27	Plochy veřejných prostranství – veřejná prostranství	0,07	Návrh nenaplněn, požadavek na vymezení nadále trvá
Z28	Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské	0,35	Návrh nenaplněn, požadavek na vymezení nadále trvá
Z29	Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské	1,92	Návrh nenaplněn, požadavek na vymezení nadále trvá.
LODENICE			
Z33	Plochy veřejných prostranství – veřejná prostranství	0,05	Návrh nenaplněn, požadavek na vymezení nadále trvá
Z34	Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské	0,33	Plocha byla zcela využita
Z35	Plochy veřejných prostranství – veřejná prostranství	0,10	Návrh nenaplněn, požadavek na vymezení nadále trvá
Z36	Plochy bydlení v rodinných	2,60	Návrh nenaplněn, požadavek na vymezení nadále trvá.

Zpráva o uplatňování územního plánu obsahující zadání změny č.3 ÚP Mšecké Žehrovice

Označení plochy	Využití plochy	Rozloha plochy v ha	Vyhodnocení využití plochy
MŠECKÉ ŽEHROVICE			
	domech - venkovské		Změnou bude prověřena možnost změny využití části plochy na plochy výroby a skladování – zemědělská výroba – viz kapitola e.1) - bod č.1
Z37	Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské	0,47	Návrh nenaplněn. Změnou bude prověřena možnost změny využití plochy na plochy výroby a skladování – zemědělská výroba – viz kapitola e.1) - bod č.1
Z38	Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské	0,95	Návrh nenaplněn. Změnou bude prověřena možnost změny využití plochy na plochy výroby a skladování – zemědělská výroba – viz kapitola e.1) - bod č.1
Z39	Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské	2,55	Návrh nenaplněn, požadavek na vymezení nadále trvá
Z40	Plochy veřejných prostranství – veřejná prostranství	0,15	Návrh nenaplněn, požadavek na vymezení nadále trvá
Z41	Plochy smíšené obytné - venkovské	0,32	Návrh nenaplněn, požadavek na vymezení nadále trvá
Z42	Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské	0,57	Návrh nenaplněn, požadavek na vymezení nadále trvá

Vyhodnocení využití ploch přestavby:

Označení plochy	Využití plochy	Rozloha plochy v ha	Lokalizace plochy v rámci sídla
MŠECKÉ ŽEHROVICE			
P1	Plochy smíšené obytné - venkovské	0,37	Návrh nenaplněn, požadavek na vymezení nadále trvá
P5	Plochy smíšené obytné – venkovské	0,74	Návrh nenaplněn, požadavek na vymezení nadále trvá
P6	Plochy veřejných prostranství – veřejná prostranství	0,03	Návrh nenaplněn, požadavek na vymezení nadále trvá
P7	Plochy smíšené obytné – venkovské	0,33	Návrh nenaplněn, požadavek na vymezení nadále trvá
LODENICE			
P2	Plochy smíšené obytné - venkovské	0,62	Návrh nenaplněn, požadavek na vymezení nadále trvá
P3	Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské	0,86	Návrh nenaplněn, požadavek na vymezení nadále trvá
P4	Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské	0,10	Návrh nenaplněn, požadavek na vymezení nadále trvá

V platném ÚP bylo vymezeno v rámci ploch bydlení a ploch smíšených obytných celkem cca 22,1 ha zastavitelných ploch a ploch přestavby. Z tohoto rozsahu bylo k datu zpracování zprávy vyhodnoceno jako využitých cca 1,7 ha ploch. K využití a k zástavbě v ÚP tedy zůstává 20,4 ha ploch.

Vyhodnocení využití ploch změn v krajině:

Označení plochy	Využití plochy	Rozloha plochy v ha	Lokalizace plochy v rámci sídla
Z4	Plochy zemědělské – zahrady a sady	0,26	Návrh nenaplněn, požadavek na vymezení nadále trvá
Z30	Plochy lesní – lesy, lesní půda	4,73	Návrh nenaplněn, požadavek na vymezení nadále trvá
Z31	Plochy smíšené nezastavěného území –	0,55	Návrh nenaplněn, požadavek na vymezení nadále trvá

	zeleň přírodního charakteru – krajinná zeleň		
Z32	Plochy smíšené nezastavěného území – zeleň přírodního charakteru – krajinná zeleň	1,41	Návrh nenaplněn, požadavek na vymezení nadále trvá

Vyhodnocení navržené veřejné infrastruktury

Žádný z návrhů koncepce veřejné dopravní infrastruktury a koncepce veřejné technické infrastruktury nebyl vyjma probíhající výstavby dálnice D6 (v ÚP označeno jako rychlostní komunikace R6), včetně souvisejících staveb dosud realizován.

Změnou č.3 bude upraveno označení a názvosloví dle aktuálního stavu.

Vyhodnocení případných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území

V době od nabytí účinnosti a uplatňování ÚP v praxi, nejsou známy žádné negativní dopady na udržitelný rozvoj v území. ÚP ani jeho dvě změny nebyly v průběhu pořizování vyhodnocovány z hlediska vlivů návrhu na NATURU a na udržitelný rozvoj území.

Vyhodnocení lokalizace a trasování ÚSES

Prvky regionálního ÚSES jsou v řešeném území vymezené a jsou v souladu se ZÚR SK. 3. aktualizace ZÚR SK, které řeší úpravu vymezení RK1112 vedoucí severně od Lodnického rybníka, prozatím nenabyla účinnosti.

Prvky lokálního ÚSES jsou v řešeném území vymezené a doplňují regionální systém ÚSES.

Změnou č.3 bude prověřeno, zda je zachována a zajištěna návaznost ÚSES na platné, případně rozpracované ÚPD a jejich změny v rámci sousedních obcí.

Vyhodnocení vymezených koridorů a ploch pro veřejně prospěšné stavby (VPS) a veřejně prospěšných opatření (VPO), pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Plochy dopravní infrastruktury – silniční: DS1 (koridor rychlostní komunikace R6) - u záměru probíhá realizace. V případě dokončení a zkolaudování stavby bude prověřena možnost zakreslení aktuálních tras dopravní infrastruktury dle stavu v území a zároveň vypuštění návrhu VPS.

Z výkresu ZČÚ po změnách č.1 a č.2 ÚP vymazat koridor E18. Dle vyhlášky č. 500/2006 Sb., koridor do výkresu nepatří.

Plochy veřejných prostranství - veřejná prostranství: PV1 – PV7 – požadavek trvá.

Technická infrastruktura - čerpací stanice odpadních vod: K1, K2 – realizováno

Technická infrastruktura - kanalizace: K3 – K20 – požadavek trvá – realizováno

Technická infrastruktura - vodovod: V1 – V7 – částečně zrealizováno

Územní systém ekologické stability - regionální biocentra: RBC 1493, RBC 1579 – požadavek trvá.

Územní systém ekologické stability - regionální biokoridor: RBK 1112 – požadavek trvá.

Vyhodnocení vymezených ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci

Podmínka zpracování dohody o parcelaci byla stanovena pro zastavitelnou plochu bydlení Z39 v Lodenici – požadavek trvá.

b) Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů

Problémy / závady k řešení v územním plánu:

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 Lodenice a pak východně od zástavby Mšeckých Žehrovic ohrožená větrnou erozí.

Naprostá absence krajinných prvků umožňujících přirozenou retenci vody ve východní části volné krajiny správního území obce.

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).

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

Brownfields bývalý zemědělský areál v centru Mšeckých Žehrovic,

Brownfields bývalý zemědělský areál ve středu sídla Lodenice.

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

Negativní dominanta v obci – objekt čp. 28.

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

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

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

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.

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

Absence plynofikace.

Výše uvedené problémy / závady vyplývající z ÚAP ORP Rakovník budou prověřeny a vyhodnoceny v rámci změny č.3.

c) Vyhodnocení souladu územního plánu s nadřazenou územně plánovací dokumentací a politikou územního rozvoje

- c.1)** Územní plán Mšecké Žehrovice ve znění změn č.1 a č.2 při svém zpracování vycházel z PÚR ČR v aktuálním znění. V rámci změny č.2 byl do územního plánu zapracován koridor **E18** - Koridory pro dvojité vedení 400 kV Hradec–Výškov, Hradec–Řeporyje a Hradec–Mírovka

Změnou č.3 bude prověřen obsah ÚP zejména ve vztahu k úplné 4. aktualizaci PÚR ČR. Prověřeny a vyhodnoceny budou zejména následující záměry vztahující se k řešenému území:

- **SD6** - D6 úseky Nové Strašecí–Karlovy Vary, Cheb–hranice ČR/Německo

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

Změnou č.3 budou prověřeny a na základě výsledků prověření vyhodnoceny případné další požadavky.

- c.2)** ÚP Mšecké Žehrovice ve znění změn č.1 a č.2 při svém zpracování vycházel ze ZÚR SK v původním znění. Aktualizace č.1, č.2, č.7 a č.6 ZÚR SK se nevztahují k územní obce Mšecké Žehrovice.

Komplexní úplná aktualizace ZÚR SK je řešena v rámci 3. aktualizace, která prozatím nebyla vydána a nenabyla účinnosti a její výstupy nejsou pro řešené území prozatím závazné.

d) Vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona

V platném ÚP bylo vymezeno v rámci ploch bydlení a ploch smíšených obytných celkem cca 22,1 ha zastavitelných ploch a ploch přestavby. Z tohoto rozsahu bylo k datu zpracování zprávy vyhodnoceno jako využitých cca 1,7 ha ploch. K využití a k zástavbě v ÚP tedy zůstává 20,4 ha ploch. Není tudíž potřeba změnou č.3 vymezovat nové zastavitelné plochy pro bydlení a plochy smíšené obytné!

Vyhodnocena a odůvodněna bude potřeba změny využití ploch na západním okraji Lodenice (viz. kapitola g.1) bod č.1) a případně i dalších jiných ploch s rozdílným způsobem využití, které vzejdou z projednání této zprávy a budou takto schváleny k prověření zastupitelstvem obce Mšecké Žehrovice.

e) Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území vyplývajících z uplatňování územního plánu z hlediska jejich možných nepředvídaných dopadů, včetně potřeby opatření na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzaci

Navrhované dílčí změny vyjmenované v kapitole g.1) jsou z hlediska prostorového uspořádání významnými změnami, a to i z hlediska jejich plošné výměry. Případné další úpravy požadované ve zbývajících kapitolách jsou úpravami vycházejícími z platné legislativy (návrh na aktualizaci zastavěného území, vyhodnocení změny ve vztahu k nadřazeným dokumentacím PÚR ČR a ZÚR SK).

U žádné z těchto dílčích změn uvedených v této zprávě o uplatňování vzhledem k jejich charakteru a konkrétnímu účelu pořizovatel nepředpokládá uplatnění požadavku na posouzení podle zákona č. 100/2001 Sb., ve znění pozdějších předpisů, neboť navrhovaná změna č.3 svým charakterem rámcem pro realizaci záměrů uvedených v příloze č. 1 k tomuto zákonu, nezakládá.

U podnětu g.1) č.1 na změnu využití části zastavěného území a zastavitelných ploch Z36, Z37 s Z38 v Lodenici z Ploch bydlení – v rodinných domech – venkovské na Plochy smíšené obytné venkovské se nepředpokládá negativní vliv na životní prostředí. V ploše jsou již povolené a realizované fóliovníky a změnou č.3 bude umožněno vybudování

související dopravní a technické infrastruktury tak, aby bylo umožněno efektivní využití plochy. Změna převezme vydaná správní rozhodnutí na umístění fóliovníků v předemných plochách. Živočišná výroba nebude v plochách povolena, bude výslovně vyloučena.

Na správním území obce se nenachází žádné evropsky významné lokality ani ptačí oblasti. Do předmětu ochrany NATURA tak nebude umístován žádný z dílčích záměrů určených ve změně č.3 k prověření.

Při naplňování ÚP nebyly zjištěny žádné negativní dopady na udržitelný rozvoj území a územní rozvoj obce Mšecké Žehrovice. Přírodní, krajinné ani kulturní hodnoty území nejsou uplatňování ÚP ohroženy. Proto nejsou zprávou stanoveny žádné požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území.

Krajský úřad Středočeského kraje jako orgánu 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 nepožaduje zpracovat vyhodnocení změny č.3 ÚP Mšecké Žehrovice na životní prostředí (tzv. SEA).

f) Vyhodnocení potřeby pořízení změny územního plánu nebo nového územního plánu

Na základě vyhodnocení požadavků na změnu územního plánu se rozhodlo zastupitelstvo obce pořídit zprávu o uplatňování a na ní navazující změnu č.3 územního plánu. 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.

Změna č.3 svým rozsahem a předmětem změny neovlivní koncepci stanovenou v platném územním plánu. Pořízení nového územního plánu tedy není požadováno.

g) Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu nebo nového územního plánu v rozsahu zadání změny územního plánu nebo zadání územního plánu, je-li vyhodnocení podle písmene f) kladné

g.1) Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury

Změna č.3 prověří dva následující požadavky veřejnosti:

č.1 František Hába, Mšecké Žehrovice 87 a Loukykvět s.r.o, Mšecké Žehrovice 11

Navrhovatel žádá o změnu využití části zastavěného území a zastavitelných ploch Z36, Z37 s Z38 v Lodenici z Ploch bydlení – v rodinných domech – venkovské na Plochy výroby a skladování – zemědělská výroba.

Změna bude prověřena v rozsahu 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. Změnou bude prověřeno využití předmětného území pro výstavbu fóliovníků, včetně související technické infrastruktury nutné k provozu daných zařízení.

Změna požadavek prověří v rozsahu požadovaného navrhovatelem, ale s tím, že plocha nebude prověřena k vymezení jako Plocha výroby a skladování – zemědělská výroba, ale jako Plocha smíšená obytná - venkovská, což více odpovídá stavu v území. Dále se požaduje doplnit pro tyto plochy podmínky využití, které umožní realizovat zde pouze rostlinnou výrobu, včetně umožnění realizace dopravní a technické infrastruktury související s jejím provozem. Vyloučena bude možnost realizace a provozu živočišné výroby. Využití technologií ve fóliovnících bude podmíněno prokázáním dodržení a nepřekročení max. přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb.

č.2 POLAMI CZ, s.r.o.

Navrhovatel žádá o změnu podmínek využití v rozsahu ploch smíšených obytných venkovských v ploše přestavby P5 s cílem změny min. velikosti stavebního pozemku na 600m² v 86 % pozemku.

Územní plán obsahuje návrh ploch smíšených obytných venkovských, které zahrnují téměř výhradně plochy přestavby v současné době nevyužitých zemědělských areálů. Nové využití těchto území a s tím i související asanace stávajících v dnešní době již nevyužitých staveb je jednou z priorit územního plánování.

Změna požadavek prověří v rozsahu požadovaného navrhovatelem. Změna prověří možnost úpravy podmínek využití plochy ve vztahu min. výměry stavebního pozemku rodinného domu k počtu bytových jednotek v rodinném domě (v rozsahu 1 bytové jednotky, 2 bytových jednotek a 3 bytových jednotek).

Další požadavky k prověření změnou č.3:

Aktuálnost a vhodnost stanovených podmínek využití území v rámci všech ploch s rozdílným způsobem využití (např. velikost doplňkových staveb, stanovení procenta zastavění, počet bytových jednotek v rodinných domech v závislosti na výměře stavebního pozemku, atd.)

Změnou č.3 budou do ÚP zapracovány jevy UAP č. 36 (chráněné druhy národního významu) a č. 36b (biotopy vybraných zvláště chráněných druhů velkých savců).

V rámci změny č.3 budou zapracovány limity a zájmy Ministerstva obrany do textové a grafické části návrhu této změny.

V území obce Mšecké Žehrovice se vyskytují limity v podobě sesuvných území – viz https://mapy.geology.cz/udaje_o_uzemi/. Tyto limity je nutno v dokumentaci uvést a zakreslit.

Budou respektovány požadavky orgánu státní správy na úseku ochrany ovzduší. Obecně by neměla těsně sousedit obytná zástavba a plocha pro výrobu/průmysl nebo činnosti omezující okolní obytnou zástavbu, zejména z důvodu předcházení problémům obtěžování obyvatel hlukem, emisemi, dopravou a zápachem. Jakýkoli průmysl/výroba by měl být umístěn mimo obytnou zástavbu nebo v dostatečné vzdálenosti. Pokud by v budoucnu do oblasti byla začleněna výroba nebo zdroj s dopady na ovzduší, je provozovatel povinen dodržovat legislativu i v oblasti ochrany ovzduší, např. požádat o příslušná povolení k umístění, stavbě, provozu nových zdrojů.

V rámci změny č.3 dbát maximální ochrany pozemků určených k plnění funkcí lesa tak, aby nedocházelo ke snižování ekologické stability krajiny a v současné době velmi důležité schopnosti lesa zadržovat vodu v krajině jejím zasakováním.

V návrhu změny č.3 budou nově navrhované plochy pro nezemědělské využití doloženy konkrétními údaji o výměře, kultuře a bonitovaných půdně ekologických jednotkách. Požadované podklady musí být zpracovány ve smyslu zásad ochrany ZPF, uvedených v ustanovení § 4 zákona a v ustanovení § 3, § 5 a § 9 vyhlášky č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu.

Výše uvedené požadavky na prověření dílčích změn nebudou, s ohledem na jejich charakteristiku, zásadním zásahem do základní koncepce rozvoje stanovené platnou územně plánovací dokumentací.

Změnou č. 3 budou respektovány a vyhodnoceny veškeré „Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje“ vyplývající z PÚR ČR, které se navržené koncepce a území řešeného touto změnou dotýkají.

Změnou č. 3 budou respektovány a vyhodnoceny veškeré „Krajské priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje“ vyplývající ze ZÚR SK, které se navržené koncepce a řešeného území dotýkají.

Změna č.3 uvede do souladu skutečnosti vyplývající z platné legislativy – mj. zaktualizuje hranici zastavěného území.

Změna č.3 prověří požadavky a nároky nových záměrů na změny ve využití ploch na veřejnou infrastrukturu (jednotlivé dílčí návrhy mohou vyvolat potřebu připojení na stávající či navrhované řady.

Změna č.3 nebude mít zásadní významné dopady na ochranu a rozvoj území. Vlastní změny v plochách nezasahují do řešení územního systému ekologické stability (ÚSES) vymezeného platnou územně plánovací dokumentací.

Jednotlivými dílčími návrhy změn nejsou dotčeny žádné nemovité kulturní památky (NKP) nacházející se na správním území obce.

Navrhovanou změnou bude provedena aktualizace všech limitů v řešeném území vyplývajících z aktuálních ÚAP ORP Rakovník.

Změna č.3 bude pořizována zkráceným postupem dle § 55a zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).

Variantní řešení návrhu změny č.3 není požadováno.

Změna č.3 nebude obsahovat prvky regulačního plánu.

g.2) Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit

Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv nejsou v rámci pořízení změny č.3 stanoveny.

g.3) Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb (VPS), veřejně prospěšných opatření (VPO) a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo

V rámci pořízení změny č.3 se nepředpokládá uplatňování nových požadavků na vymezení VPS, VPO či asanací.

g.4) Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci

Stanovení požadavků na vymezení ploch a koridorů, ve kterých by bylo rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci se nepředpokládá.

g.5) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

- Obsahový standard návrhu změny bude odpovídat ustanovení § 13 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně plánovacích podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, a příloze č. 7 k této vyhlášce.
- Změnou č.3 bude uveden ÚP do souladu s novelami vyhlášek č.500/2006Sb. a 501/2006Sb. v platném znění, včetně tzv. „Standardu vybraných částí územního plánu“ vydaného Ministerstvem pro místní rozvoj.
- Návrh změny bude zpracován nad mapovým podkladem v měřítku katastrální mapy a vydán a v měřítku 1 : 5 000.
- Návrh změny pro potřebu veřejného projednání bude odevzdán podle § 52 stavebního zákona ve dvou kompletních vyhotoveních a dále na CD nosiči ve formátu *.pdf.
- Pro účely vydání změny, bude odevzdán výsledný návrh změny celkem ve čtyřech vyhotoveních spolu s datovým nosičem - digitální vyhotovení ve formátu *.pdf + *. dgn nebo (*. shp) předané na CD, a to včetně strojově čitelného formátu. V počtu 4 vyhotovení bude zpracováno i úplné znění ÚP Mšecké Žehrovice.
- Při zpracování změny č.3 musí být respektována vnitřní provázanost s původní dokumentací. Změnou nebude měněna její obsahová struktura, s výjimkou úprav vyplývajících z novel vyhlášek č.500/2006 Sb. a 501/2006 Sb. v platném znění.
- Členění odůvodnění bude vycházet z vyhlášky č. 500/2006 Sb. a bude doplněno o požadavky uvedenými v § 53 odst. 4 a 5 stavebního zákona a o náležitosti vyplývající ze správního řádu (postup pořízení, vyhodnocení připomínek, návrhy rozhodnutí o námitkách).

h) Návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje

Ze zpracované zprávy o uplatňování územního plánu nevyplývají žádné návrhy, které by měly být uplatňovány a následně řešeny v rámci aktualizace ZÚR SK.

Zpracovali:

Obecní úřad Mšecké Žehrovice

- Ing.Petr Topinka - fyzická osoba splňující kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti
- Romana Metelková – určený zastupitel

Použité zkratky:

ORP	obec s rozšířenou působností
PÚR ČR	Politika územního rozvoje ČR ve znění aktualizace č.1, č.2, č.3, č.4 a č.5
ÚAP ORP Rakovník	Územně analytické podklady obce s rozšířenou působností Rakovník
ZÚR SK	Zásady územního rozvoje Středočeského kraje ve znění aktualizací č.1, č.2, č.7 a č.6
ÚP	Územní plán
VPO	veřejně prospěšná opatření
VPS	veřejně prospěšné stavby
ÚSES	územní systém ekologické stability