

ÚZEMNÍ PLÁN OBCE HRÁDEK

ZMĚNA č. 4



Březen 2023

*Vydáno Zastupitelstvem obce Hrádek dne pod č.j.
Nabytí účinnosti dne*

.....
Dana Matějková, referentka odboru výstavby a územního plánování MÚ Sušice

Správní orgán:

Obec Hrádek

342 01 Hrádek u Sušice 78
starosta obce: František Vozka

Pořizovatel:

Městský úřad Sušice

Odbor výstavby a územního plánování
náměstí Svobody 138, 342 01 Sušice
Zodpovědná osoba pořizovatele: Dana Matějková

Zpracovatel:

Ing. arch. Blanka Hysková
Autorizovaný architekt ČKA 01142
Spolupráce: Ing. Jan Rucký
Jiráskovo nám. 18, 326 00 Plzeň

Zastupitelstvo obce Hrádek, příslušné podle ustanovení § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění, za použití ustanovení § 43 odst. 4 stavebního zákona v souladu s ust. § 171 a následujících, zákona č. 500/2004 Sb., správní řád v platném znění, § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti v platném znění

v y d á v á

Změnu č. 4 Územního plánu obce Hrádek

OBSAH

A.	Vymezení zastavěného území	6
B.	Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje hodnot	6
C.	Urbanistická koncepce, vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	6
D.	Koncepce veřejné infrastruktury, podmínky pro její umístování	7
E.	Koncepce uspořádání krajiny	7
F.	Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití	7
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	8
H.	Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo	8
I.	Kompenzační opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona	8
J.	Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití včetně podmínek pro jeho prověření	8
K.	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování	8
L.	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití, a zadání regulačního plánu	9
M.	Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt	9
N.	Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	9

ODŮVODNĚNÍ **10**

A.	Postup při pořízení změny č. 4 územního plánu obce hrádek	10
B.	Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem	10
B.1.	Vyhodnocení souladu s Politikou územního rozvoje ČR	10
B.2.	Vyhodnocení souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem	10
B.3.	Vyhodnocení souladu s územně analytickými podklady	11
B.4.	Vyhodnocení koordinace z hlediska širších vztahů	11
C.	Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území	11
D.	Vyhodnocení souladu s požadavky zákona a jeho prováděcími předpisy	11
E.	Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dle zvláštních právních předpisů	11
E.1.	Zvláštní zájmy ministerstva obrany	11
F.	Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území a informace, jak bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí	13
G.	Stanovisko krajského úřadu podle §50 odst. 5	13
H.	Sdělení, jak bylo stanovisko krajského úřadu podle §50 odst. 5 zohledněno	13

I.	Vyhodnocení splnění obsahu a pokynů pořizovatele	13
I.1.	Požadavek obsahu změny z října 2022	13
I.2.	V průběhu zpracování návrhu byl obsah změny rozšířen o požadavky vyplývající z novelizací zákonů	13
J.	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení	14
J.1.	Vymezení zastavěného území	14
J.2.	Zdůvodnění dílčích změn	14
K.	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	16
L.	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa	16
L.1.	Důsledky navrhovaného řešení na Zemědělský půdní fond odůvodnění navrhovaného řešení	17
L.2.	Pozemky určené k plnění funkce lesa	17
M.	Rozhodnutí o námitkách	17
N.	Vyhodnocení připomínek	18
O.	Poučení	18
P.	Účinnost	18

GRAFICKÁ ČÁST

N1	Základní členění území	1 / 10 000
N2	Koordinační výkres	1 / 10 000
N3	Detail hlavního výkresu	1 / 5 000
N4	Detail koordinačního výkresu	1 / 5 000
N5	Veřejně prospěšné stavby	1 / 5 000
Odůvodnění:		
O1	Zábory půdního fondu	1 / 5 000

A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území bylo aktualizováno k 1. 10. 2022.

Ostatní části kapitoly 1. (viz ÚPO) zůstávají beze změny.

B. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE HODNOT

Ø

C. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENE

Vymezení zastavitelných ploch v kapitole „6. PŘEHLED A CHARAKTERISTIKA VYBRANÝCH PLOCH ZASTAVITELNÉHO ÚZEMÍ“ v textové části ÚPO Hrádek se změnou č. 4 mění takto:

Úvodní část Obecné podmínky pro zástavbu lokalit rodinných domů (více než 2RD) v Hrádku, Tedražicích, Čejkovech a Kašovicích se nahrazuje se textem:

„Obecné podmínky pro zástavbu lokalit rodinných domů (více než 2RD):

Rodinný dům smí být užíván po zprovoznění komunikace a inženýrských sítí v odpovídající části lokality. Celá lokalita (nebo její část) musí být zainvestována v uvedeném rozsahu s výjimkou finálního povrchu komunikací před kolaudačním řízením pro jednotlivé RD.“

Kapitola „**6.1 Hrádek**“ se mění takto:

Bydlení

Zastavitelná plocha **B_{H5}** Za Bytovými domy je nově vymezena pro 13 rodinných domů.

Kapitola „6.1.1 Charakteristika zastavitelných ploch“ se mění a doplňuje:

Bydlení

Stávající text plochy **B_{H5}** se nahrazuje textem ve znění:

„B_{H5} Za Bytovými domy 13 RD rozvojové území

Lokalita navazuje na zastavěné území. Funkční využití zastavitelné plochy je BV Bydlení venkovské. V lokalitě bude umístěno 13 rodinných domů. Přístup do lokality je z jihu veřejným prostranstvím s obousměrnou komunikací (min. šířka veřejného prostranství 8 m) a ze západní strany veřejným prostranstvím s obousměrnou komunikací (min. šířka veřejného prostranství 10 m). Podmínkou výstavby rodinných domů je realizace minimálně jednoho dopravního připojení na stávající zástavbu.

Vymezení veřejného prostranství při východní hranici zastavitelné plochy (východní část veřejného prostranství vedeného ve směru východ – západ) je podmínkou výstavby rodinných domů na pozemcích při východní hranici zastavitelné plochy.

Zastavitelná plocha bude napojena dvěma veřejnými prostranstvími s komunikacemi pro pěší na navržené veřejné prostranství s komunikací pro pěší (viz platný ÚPO) na levém břehu stávající vodoteče při severní hranici zastavitelné plochy. Je doporučeno jedno z těchto veřejných prostranství řešit s obousměrnou komunikací pro motorovou dopravu.

Severní hranice B_{H5} odstoupí od STL plynovodu o šíři bezpečnostního pásma, tj. 2,5 m. Venkovní vedení VN bude přeloženo do zemního kabelu v rámci veřejného prostranství. Přeložení venkovního VN do zemního kabelu není podmínkou realizace rodinných domů.“

Ostatní části kapitoly 6. (viz ÚPO) zůstávají beze změny.

D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, PODMÍNKY PRO JEJÍ UMÍSTĚOVÁNÍ

Kapitola **8.3. Odkanalizování** se mění takto:

V části Návrh se ruší část **Obecné podmínky pro zástavbu lokalit rodinných domů v Hrádku, Tedražicích, Čejkovech a Kašovicích**. Rušená část se nahrazuje textem:

„Obecné podmínky pro odkanalizování nových staveb v zastavěném a zastavitelném území sídel bez centrálního čištění splaškových vod v ČOV:

- a) Do doby realizace nové splaškové kanalizace s vyústěním na ČOV je stanovena povinnost odvádět splaškové vody do domovní ČOV s vypouštěním do podzemních nebo povrchových vod. V případě technické neproveditelnosti dle výše uvedeného způsobu lze odpadní vody akumulovat v nepropustné jímce s následným vyvážením akumulovaných vod na zařízení schválené pro jejich zneškodnění.
- b) Po vybudování splaškové kanalizace s vyústěním na ČOV je stavebník povinen připojit objekt na stokovou síť a žumpu nebo malou čistírnu odpadních vod vyřadit z provozu a asanovat.

Obecné podmínky pro odvádění dešťových vod nových staveb v zastavěném a zastavitelném území sídel:

Pro nové stavby v zastavěném a zastavitelném území platí povinnost zabezpečit omezení odtoku povrchových vod vzniklých dopadem atmosférických srážek na tyto stavby (dále jen „srážková voda“) akumulací a následným využitím, popřípadě vsakováním na pozemku, výparem, anebo, není-li žádný z těchto způsobů omezení odtoku srážkových vod možný nebo dostatečný, jejich zadržováním a řízeným odváděním nebo kombinací těchto způsobů.“

V kapitole 8.3.1 se v části Hrádek v prvním odstavci na konec druhé věty doplňuje text ve znění“ „resp. tlakovým systémem.“

Ostatní části kapitoly 8. (viz ÚPO) zůstávají beze změny.

E. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Ø

F. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Ø

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

Kapitola 11. Vymezení ploch veřejně prospěšných staveb se mění takto:

V kapitole 11.1 Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit v části Dopravní stavby, odstavci komunikace pro motorová vozidla se za VD-13 doplňuje „*VD-14 přístupová komunikace k rozvojové lokalitě B_{H5} (bydlení)*“.

V odstavci komunikace pro pěší a cyklisty se ruší VD-14 pěší přístupová komunikace k rozvojové lokalitě B_{H5} (bydlení).

Ostatní části kapitoly 11. (viz ÚPO) zůstávají beze změny.

H. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

Ø

I. KOMPENZAČNÍ OPATŘENÍ PODLE § 50 ODS. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Kompenzační opatření podle §50 odst. 6 stavebního zákona nejsou v řešeném území požadována.

J. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ

Ø

K. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE PROVĚŘENÍ ZMĚN JEJICH VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIÍ PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ

Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování je uvedeno v kapitole **7. ZÁKLADNÍ PROSTOROVÉ REGULATIVY**. Ve třetím odstavci se ruší text „a B_{H5} v k.ú. Hrádek u Sušice“.

Za třetí odstavec se doplňuje odstavec čtvrtý ve znění: „Lhůta pro pořízení územní studie je stanovena v trvání 6 let od nabytí účinnosti změny č. 4.“

Ostatní části kapitoly 7. (viz ÚPO) zůstávají beze změny.

**L. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE POŘÍZENÍ A VYDÁNÍ
REGULAČNÍHO PLÁNU PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH JEJICH
VYUŽITÍ, A ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU**

Ø

**M. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB,
PRO KTERÉ MŮŽE VYPRACOVÁVAT ARCHITEKTONICKOU ČÁST PROJEKTOVÉ
DOKUMENTACE JEN AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT**

Ø

**N. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU
PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI**

Počet listů územního plánu v textové části	9
Počet výkresů grafické části	5

ODŮVODNĚNÍ

Textová část Územního plánu obce Hrádek s vyznačením změn (tzv. srovnávací text), vyvolaných změnou č. 4 ÚPO Hrádek je přílohou odůvodnění.

Digitální vyhotovení srovnávacího textu je součástí datového nosiče (CD), přiloženého k textové části tiskového vyhotovení změny č. 4 ÚPO Hrádek.

A. POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ZMĚNY Č. 4 ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE HRÁDEK

Pro obec Hrádek byl schválen územní plán obce Hrádek usnesením č. 1/II dne 19.12.2006 s nabytím účinnosti dne 5.1.2007. Následně byla vydána změna č. 1 dne 6.10.2014, změna č.2 dne 15.12.2015. Na základě požadavků vlastníků pozemků vznikla potřeba zpracovat změnu č.3 územního plánu, která byla vydána 21.9.2021.

Zastupitelstvo obce Hrádek rozhodlo o pořízení změny č. 4 ÚP obce Hrádek zkráceným postupem dne 29.3.2022. Jako pořizovatel byl požádán 19.10.2022 Městský úřad Sušice úřad územního plánování, určeným zastupitelem byl schválen František Vozka. Zastupitelstvo obce Hrádek zároveň rozhodlo, že zpracovatelem – projektantem změny č. 4 územního plánu bude Ing. arch Blanka Hysková, Jiráskovo náměstí 18, 326 00 Plzeň, se kterou byla uzavřena smlouva o dílo.

Dne 24.10.2022 byl požádán Krajský úřad Plzeňského kraje odbor životního prostředí o stanovisko dle § 55a odst. 2 písm. e) a d), dle kterého Změna č. 4 ÚP nemá významný vliv na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality Ostružná, nebo ptačích oblastí, a proto není požadováno zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí. Stanovisko obdržel pořizovatel dne 23.11.2022. Zastupitelstvo schválilo obsah záměru usnesením dne

Následně byl zpracován Návrh změny č. 4 územního plánu. Poté bylo pořizovatelem doručeno oznámení veřejného projednání Návrhu změny č. 4 veřejnou vyhláškou pod zn. 5421/22VYS/Šv, č.j.5421/22/VJ dne 3.1.2023. Veřejné projednání se konalo dne 7.2.2023 v zasedací místnosti OÚ Hrádek u Sušice. O průběhu tohoto jednání pořizovatel pořídil záznam, k němuž je přiložena prezenční listina. Námitky a připomínky do 7 dnů po veřejném projednání nebyly žádné. Pořizovatel přezkoumal soulad Návrhu změny ÚP č. 4 s ustanoveními § 53 odst.4 a 5 stavebního zákona a dopracoval spolu se zpracovatelem odůvodnění.

B. VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

B.1. VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČR

Změna č. 4 územního plánu obce Hrádek je zpracována v souladu s Politikou územního rozvoje ČR ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4 a 5 (dále jen PÚR ČR), schválenou usnesením vlády ČR č. 618/2021 dne 12. 7. 2021 a účinnou od 1. 9. 2021.

Změna č. 4 zohledňuje jednotlivé republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území. Pro lokality řešené změnou č. 4 nejsou stanoveny podmínky, se kterými by změna byla v rozporu.

B.2. VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

Změna č. 4 územního plánu obce Hrádek je dle § 36 odst. 5 stavebního zákona zpracována v souladu s Aktualizací č. 4 Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje (dále jen AZÚR PK), která byla vydána zastupitelstvem Plzeňského kraje usnesením č. 920/18 s účinností od 24. 1. 2019.

Správní území obce Hrádek je ZÚR PK zařazeno do specifické oblasti podhůří Šumavy SON2. Nejbližší rozvojová oblast je RO5 Rozvojová oblast Sušice a nejbližší rozvojová osa je OR8 Rozvojová osa Klatovy – Horažďovice – hranice kraje. Z této skutečnosti vyplývá požadavek na specifické využití území pro cestovní ruch a turistiku a požadavek na posilování tradičních podnikatelských aktivit.

Změnou č. 4 jsou respektovány priority ZÚR Plzeňského kraje a požadavky na:

- zachování a chránění krajinného rázu území
- vytváření podmínek pro stabilizaci osídlení
- respektování systému regionálního ÚSES

B.3. VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚZEMNĚ ANALYTICKÝMI PODKLADY

Změna č. 4 územního plánu obce Hrádek je v souladu s územně analytickými podklady. Před zahájením byla provedena aktualizace dat dle předaných ÚAP.

B.4. VYHODNOCENÍ KOORDINACE Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ

Změnou č. 4 územního plánu obce Hrádek nejsou do územního plánu zařazovány záměry přesahující hranice správního území obce Hrádek.

C. VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ

Změna č. 4 ÚPO Hrádek není v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, tj. chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví.

D. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍMI PŘEDPISY

Změna č.4 územního plánu obce Hrádek je v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů a vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. Změna č. 4 byla zpracována a projednána v souladu s příslušnými ustanoveními stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů.

E. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

E.1. ZVLÁŠTNÍ ZÁJMY MINISTERSTVA OBRANY

Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany. Je nutno respektovat ochranná pásma podle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. V tomto území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- výstavba vedení VN a VVN
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice...)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořící dominanty v území (např. rozhledny)

E.2. SDĚLENÍ A STANOVISKA DOTČENÝCH ORGÁNŮ V RÁMCI VEŘEJNÉHO PROJEDNÁVÁNÍ

V rámci veřejného projednání návrhu Změny č.4 ÚP ze dne 7.2. 2023 byla pořizovateli zaslána tato sdělení a stanoviska dotčených orgánů:

1. Krajský úřad Plzeňského kraje odbor kultury, památkové péče a cestovního ruchu, Škroupova 18, 306 13 Plzeň, č.j. PK-KPP/16/23 ze dne 5.1.2023

Jelikož se na řešeném území památková zóna ani nemovitá národní kulturní památka nenachází, není KPP k vydání stanoviska příslušný.

2. Ministerstvo průmyslu a obchodu, Na Františku 32, 110 15 Praha 1, zn. MPO 518/2023 ze dne 10.1.2023

Ve svém stanovisku souhlasí s návrhem Změny č. 4 ÚP Hrádek s podmínkou doplnění údajů o nebilancovaném zdroji v kapitole 9. "Vymezení ploch přípustných pro dobývání ložisek nerostů".

Vyhodnocení: Bude doplněno do kapitoly 9.

3. Městský úřad Sušice, odbor památkové péče a cestovního ruchu, náměstí Svobody 138, 342 01 Sušice, zn. č.j. 17/23/SPC ze dne 19. 1. 2023

Stanovisko je bez připomínek.

4. Policie České republiky, Krajské ředitelství policie Plzeňského kraje, Územní odbor Klatovy, Nábřeží kpt. Nálepky 412, 339 01 Klatovy, č.j. KRPP-1791-2/ČJ-2023-030406 ze dne 7.2.2023

Pro vymezenou zastavitelnou plochu doporučuji pořízení regulačního plánu nebo zpracování územní studie z důvodu prověření možnosti připojení předmětné lokality k pozemní komunikaci.

Vyhodnocení: Bude prověřeno.

5. Krajský úřad Plzeňského kraje odbor životního prostředí, Škroupova 18, 306 13 Plzeň, č.j. PK-ŽP/755/23, zn. ZN/3990/ŽP/22 ze dne 8.2.2023

Souhlasí ve svém stanovisku s návrhem změny č. 4 bez připomínek.

6. Městský úřad Sušice, odbor životního prostředí, náměstí Svobody 138, 342 01 Sušice, zn. 53/23/ZPR/Vas ze dne 8.2.2023

S předloženým návrhem souhlasí, pouze je potřeba v koordinačním výkresu provést úpravu chybně vyznačené hranice záplavového území.

Vyhodnocení: Budě upraveno.

7. Ministerstvo životního prostředí, Vršovická 1442/65, 100 10 Praha 10, č.j. MZP2023/520/190, sp.zn. ZN/MZP/2023/520/11 ze dne 14.2.2023

Stanovisko je bez připomínek.

F. VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ A INFORMACE, JAK BYLO RESPEKTOVÁNO STANOVISKO K VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor životního prostředí, nepožadoval při projednávání obsahu změny č. 4 územního plánu obce Hrádek zpracování vyhodnocení předpokládaných vlivů návrhu změny č. 4 na životní prostředí.

G. STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE §50 Odst. 5

(doplň pořizovatel)

H. SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE §50 Odst. 5 ZOHLEDNĚNO

(doplň pořizovatel)

I. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ OBSAHU A POKYNŮ POŘIZOVATELE

Podrobný popis řešení požadavků je zpracován v odůvodnění v kapitole G.2 Zdůvodnění dílčích změn.

I.1. POŽADAVEK OBSAHU ZMĚNY

- 1) Rozšíření zastavitelné plochy B_{H5} v k.ú. Hrádek u Sušice jižním směrem na hranici pozemků rodinných domů jižně od zastavitelné plochy.

Požadavek zpracován.

I.2. V PRŮBĚHU ZPRACOVÁNÍ NÁVRHU BYL OBSAH ZMĚNY ROZŠÍŘEN O POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z NOVELIZACÍ ZÁKONŮ

- 2) Doplnění lhůty pro pořízení územních studií.

Požadavek zpracován.

- 3) Úprava obecných podmínek pro odkanalizování nových staveb v zastavěném a zastavitelném území v sídlech bez centrálního čištění splaškových vod v ČOV

Požadavek zpracován.

J. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

J.1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území bylo aktualizováno změnou č. 4 k datu 1. 10. 2022. Následně byl zpracován návrh.

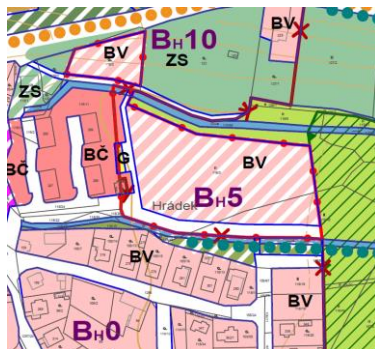
Ve výkresové části souboru změn je zastavěné území zobrazeno v rozsahu celého správního území ve výkresu Základní členění území (N1 1/10 000).

J.2. ZDŮVODNĚNÍ DÍLČÍCH ZMĚN

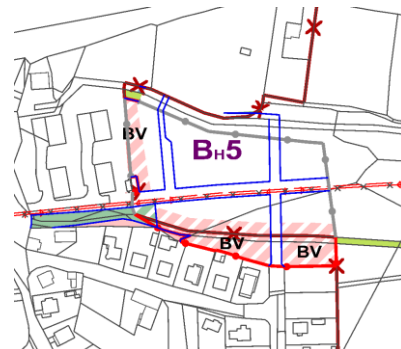
J.2.1. POŽADAVEK 1



Ortofoto



ÚZ ÚPO po Z1, 2, 3 – základní členění území



Hlavní výkres - návrh Z4

Předmětem změny je rozšíření zastavitelné plochy B_{H5} v k.ú. Hrádek u Sušice jižním směrem na hranici stávajících pozemků rodinných domů jižně od zastavitelné plochy.

Obec Hrádek a vlastníci pozemků parc. č. 118/7, 118/60 a 118/63 k.ú. Hrádek u Sušice požádali v říjnu 2022 o změnu druhu pozemku na jmenovaných pozemcích. Jedná se o převod z druhu pozemku vodní plocha, způsob využití koryto vodního toku umělé na druh pozemku trvalý travní porost. Žádost je v jednání.

Zastavitelná plocha B_{H5} je vymezená ÚPO Hrádek. Jižní hranice zastavitelné plochy je vymezena při severní hranici pozemku parc. č. 118/7 k.ú. Hrádek u Sušice, který byl dle KM vodní plochou, vodním tokem umělým. Pozemek však v současné době nemá funkci vodního toku. Z tohoto důvodu je změnou 4 zastavitelná plocha B_{H5} rozšířena k severní hranici stávajících pozemků rodinných domů jižně od zastavitelné plochy. Rozšíření zastavitelné plochy B_{H5} se nachází v zastavěném území, vymezeném platným ÚPO.

Funkční využití zastavitelné plochy je BV Bydlení venkovské. V lokalitě bude umístěno celkem 13 rodinných domů. Přístup do lokality je z jihu veřejným prostranstvím s obousměrnou komunikací, min. šířka tohoto veřejného prostranství je 8 m, doporučená šířka veřejného prostranství je 10 m. Ze západní strany je zastavitelná plocha přístupná veřejným prostranstvím s obousměrnou komunikací, min. šířka veřejného prostranství je 10 m. Podmínkou výstavby rodinných domů v zastavitelné ploše je realizace minimálně jednoho dopravního připojení na stávající zástavbu, tj. připojení jižním nebo západním veřejným prostranstvím.

Vymezení veřejného prostranství při východní hranici zastavitelné plochy, tj. východní část veřejného prostranství vedeného ve směru východ – západ, je podmínkou výstavby rodinných domů na pozemcích při východní hranici zastavitelné plochy. Tato část veřejného prostranství musí být vymezena nejpozději s parcelací pozemků při východní hranici zastavitelné plochy.

Zastavitelná plocha bude napojena dvěma veřejnými prostranstvími s komunikacemi pro pěší na navržené veřejné prostranství s komunikací pro pěší (viz platný ÚPO) na levém břehu stávající vodoteče při severní hranici zastavitelné plochy. Je doporučeno minimálně jedno z těchto veřejných prostranství řešit s obousměrnou komunikací pro motorovou dopravu z důvodu dopravní obsluhy pozemků severně nad vodotečí.

Severní hranice B_{H5} odstoupí od STL plynovodu o šíři bezpečnostního pásma, tj. 2,5 m.

Stávající venkovní vedení VN bude přeloženo do zemního kabelu v rámci veřejného prostranství. Přeložení venkovního VN do zemního kabelu není podmínkou realizace rodinných domů, musí však být již při založení veřejného prostranství rezervován koridor pro jeho budoucí přeložení.

V odkanalizování zastavitelné plochy bude řešeno oddílnou kanalizací. Splaškovou kanalizaci je doporučeno řešit gravitačně. Pokud toto řešení není možné, je doporučeno gravitačně svést splaškové vody z celé zastavitelné plochy do nejnižšího místa lokality a odtud splaškové vody čerpat do tlakové kanalizace.

V souvislosti s jižním dopravním vstupem do zastavitelné plochy B_{H5} se upravuje vymezení veřejně prospěšné stavby VD-14. Původní vymezení pro pěší propojení se mění na přístupovou komunikaci pro motorovou dopravu do zastavitelné plochy B_{H5}.

J.2.2. POŽADAVEK 2

Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování je uvedeno v kapitole 7. Základní prostorové regulativy.

Nově se doplňuje lhůta pro pořízení územních studií v trvání 6 let od nabytí účinnosti změny č. 4.

J.2.3. POŽADAVEK 3

Zákonem č. 544/2020 Sb., který nabyl účinnosti 1.2.2021, se mění zákon č. 254/2001 Sb. (vodní zákon).

Hlava II Nakládání s vodami, Díl 1 Základní povinnosti, § 5, odstavec (3) nově zní:

„Při provádění staveb⁴⁾ nebo jejich změn nebo změn jejich užívání je stavebník povinen podle charakteru a účelu užívání těchto staveb je zabezpečit zásobováním vodou a odváděním odpadních vod kanalizací k tomu určenou. Není-li kanalizace v místě k dispozici, odpadní vody se zneškodňují přímým čištěním s následným vypouštěním do vod povrchových nebo podzemních. V případě technické neproveditelnosti způsobů podle vět první a druhé lze odpadní vody akumulovat v nepropustné jímce (žumpě)⁴⁾ s následným vyvážením akumulovaných vod na zařízení schválené pro jejich zneškodnění. Dále je stavebník povinen zabezpečit omezení odtoku povrchových vod vzniklých dopadem atmosférických srážek na tyto stavby (dále jen „srážková voda“) akumulací a následným využitím, popřípadě vsakováním na pozemku, výparem, anebo, není-li žádný z těchto způsobů omezení odtoku srážkových vod možný nebo dostatečný, jejich zadržováním a řízeným odváděním nebo kombinací těchto způsobů. Bez splnění těchto podmínek nesmí být povolena stavba, změna stavby před jejím dokončením, užívání stavby ani vydáno rozhodnutí o dodatečném povolení stavby nebo rozhodnutí o změně v užívání stavby.“

V tomto smyslu byla upravena kapitola 8.3 Odkanalizování v části Návrh. Text nově zní:

Obecné podmínky pro odkanalizování nových staveb v zastavěném a zastavitelném území sídel bez centrálního čištění splaškových vod v ČOV:

- c) Do doby realizace nové splaškové kanalizace s vyústěním na ČOV je stanovena povinnost odvádět splaškové vody do domovní ČOV s vypouštěním do podzemních nebo povrchových vod. V případě technické neproveditelnosti dle výše uvedeného způsobu lze odpadní vody akumulovat v nepropustné jímce s následným vyvážením akumulovaných vod na zařízení schválené pro jejich zneškodnění.
- d) Po vybudování splaškové kanalizace s vyústěním na ČOV je stavebník povinen připojit objekt na stokovou síť a žumpu nebo malou čistírnu odpadních vod vyřadit z provozu a asanovat.

Obecné podmínky pro odvádění dešťových vod nových staveb v zastavěném a zastavitelném území sídel:

Pro nové stavby v zastavěném a zastavitelném území platí povinnost zabezpečit omezení odtoku povrchových vod vzniklých dopadem atmosférických srážek na tyto stavby (dále jen „srážková voda“) akumulací a následným využitím, popřípadě vsakováním na pozemku, výparem, anebo, není-li žádný z těchto způsobů omezení odtoku srážkových vod možný nebo dostatečný, jejich zadržováním a řízeným odváděním nebo kombinací těchto způsobů.

K. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

V roce 2011 bylo ve správním území obce hlášeno k trvalému pobytu 1360 obyvatel, v roce 2015 to bylo 1419 obyvatel, v roce 2019 1394 obyvatel a k 1.1.2022 1369 obyvatel. Počet obyvatel obce v období 2015-2022 mírně poklesl.

Změna č. 4 navrhuje ve správním území obce Hrádek rozšíření zastavitelné plochy B_{H5} na plochy v zastavěném území. Jedná se o efektivnější využití tohoto území, zastavitelná plocha není rozšiřována mimo dříve vymezené zastavěné území. Počet pozemků rodinných domů v zastavitelné ploše se zvyšuje z 9 na 13 pozemků pro rodinné domy. Převážná část pozemků v zastavitelné ploše B_{H5} je ve vlastnictví obce, 3 pozemky jsou ve vlastnictví fyzické osoby.

Změnou č. 4 byl počet pozemků pro výstavbu rodinných domů v zastavitelných plochách ve správním území Hrádek zvýšen o 6 pozemků.

L. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF a PUPFL je zpracováno podle vyhlášky 271/2019 Sb. o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu.

Grafická část vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaných změn na půdní fond je obsahem výkresu O1 Zábory půdního fondu v měřítku 1: 5 000.

Plocha změny je detailně popsána a zdůvodněna v odůvodnění kapitole J.2 Zdůvodnění dílčích změn.

Při vymezení zastavitelných ploch byla zohledněna zejména tato kritéria ochrany půdního fondu:

- kvalita půdy, podmínky pro obhospodařování půdy,
- investice v půdě,
- zda vymezení pozemku nezhorší podmínky pro obdělávání zbývajících půdního fondu,
- zda je pozemek součástí společně obhospodařovaného většího celku,
- zda je pozemek enklávou zemědělské půdy v stávající zástavbě a další.

Pro výstavbu rodinných domů jsou preferovány plochy v prolukách zástavby a zastavitelné plochy logicky navazující na zastavěné území. Nová zástavba je soustředěna především v Hrádku. Rozšíření zastavitelné plochy B_{H5} pro bydlení je vymezeno na základě požadavku obce.

L.1. DŮSLEDKY NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND ODŮVODNĚNÍ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ

Zastavěné území bylo aktualizováno změnou č. 4 k datu 1. 10. 2022. Následně byl zpracován návrh změny č. 4.

Ve výkresové části souboru změn je zastavěné území zobrazeno v rozsahu celého správního území ve výkresu Základní členění území (N1 1/10 000).

Předmětem změny je rozšíření zastavitelné plochy B_{H5} v k.ú. Hrádek u Sušice jižním směrem na hranici stávajících pozemků rodinných domů jižně od zastavitelné plochy.

Pozemky parc. č. 118/7, 118/60 a 118/63 k.ú. Hrádek u Sušice jsou dle Katastru nemovitostí vodní plochou, vodním tokem umělým. V současné době tyto pozemky nemají funkci vodního toku. Z tohoto důvodu obec Hrádek a vlastníci pozemků požádali v říjnu 2022 o změnu druhu pozemku výše jmenovaných pozemků. Jedná se o převod z druhu pozemku vodní plocha, způsob využití koryto vodního toku umělé na druh pozemku ostatní plocha. Žádost je v jednání.

Zastavitelná plocha B_{H5} je vymezená ÚPO Hrádek. Jižní hranice zastavitelné plochy je dle ÚPO Hrádek vymezena při severní hranici pozemku parc. č. 118/7 k.ú. Hrádek u Sušice. Z důvodu hospodárného využití zastavěného území je navrženo rozšíření zastavitelné plochy B_{H5} jižním směrem k severní hranici stávajících pozemků rodinných domů jižně od zastavitelné plochy, Rozšíření zastavitelné plochy B_{H5} se nachází v zastavěném území, vymezeném platným ÚPO.

Zastavitelná plocha se rozšiřuje o 2 340 m² v zastavěném území, z toho je 1 867 m² trvalý travní porost (BPEJ 75800, II. třída ochrany ZPF) a 473 m² vodní plocha, koryto vodního toku umělé (v jednání změna na ostatní plochu – viz výše).

Z důvodu lokalizace rozšířené části B_{H5} v zastavěném území dle ÚPO Hrádek se zábor ZPF nevyhodnocuje.

L.2. POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

Pozemky určené k plnění funkce lesa nejsou změnou č. 4 dotčeny.

M. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH

MÚ Sušice – OV a ÚP, jakožto pořizovatel územně plánovací dokumentace ve smyslu ustanovení § 6 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, přizval na základě § 52 odst. 1 tohoto zákona oznámení veřejnou vyhláškou ze dne 3.1.2023 pod zn. 5421/22VYS/Šv a č.j.5421/22/VJ k veřejnému projednání výše uvedeného návrhu Změny č.4 ÚP obec, pro kterou je pořizován, dotčené orgány, krajský úřad a sousední obce.

Veřejné projednání se konalo dne 7.2. 2023 na OÚ Hrádek u Sušice. Jednání se zúčastnili pořizovatel, projektant, zástupci obce Hrádek, dotčených orgánů.

MÚ Sušice, jako úřad územního plánování Vám podle § 53 odst. 1) stavebního zákona předkládá návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu změny č. 4 obce Hrádek u Sušice a vyzývá Vás k uplatnění stanovisek ve lhůtě do 30 dnů od obdržení. V případě neuplatnění stanoviska se má za to, že s návrhem se souhlasí.

Námítky do 7 dnů po veřejném projednání nebyly uplatněny.

N. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

Připomínky do 7 dnů po veřejném projednání nebyly uplatněny.

O. POUČENÍ

Do opatření obecné povahy a jeho odůvodnění může dle ust. § 173 ods.1 správního řádu každý nahlédnout u správního orgánu, který opatření obecné povahy vydal.

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

P. ÚČINNOST

Opatření obecné povahy nabývá účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky, tj. dne

.....

.....

František Vozka
starosta obce Hrádek

.....

Mgr. Jaroslav Pavelec
místostarosta obce Hrádek