

věc: TEXTOVÁ ČÁST | TEXTOVÁ ČÁST ZMĚNY Č. 2 – ODŮVODNĚNÍ

akce: **NÁVRH ZMĚNY Č.2 ÚZEMNÍHO PLÁNU
OBCE PETROVICE**

katastrální území Petrovice u Rakovníka

(V SOULADU S PŘÍL. Č. 7. VYHL. Č. 500/2006 SB.)

ÚDAJE O POŘIZOVATELI

POŘIZOVATEL: MĚSTSKÝ ÚŘAD RAKOVNÍK, ODBOR VÝSTAVBY A
INVESTIC; ÚŘAD ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A
REGIONÁLNÍHO ROZVOJE

ADRESA: NA SEKYŘE 166, 269 01 RAKOVNÍK

TEL: +420 313 259 210

E-MAIL: SBLOVSKA@MURAKO.CZ

KONTAKTNÍ OSOBA: ING. SOŇA BLOVSKÁ

ÚDAJE O OBJEDNATELI

OBJEDNATEL: OBEC PETROVICE

ADRESA: PETROVICE 14, 270 35 PETROVICE

TEL: +420 495 445 126; +420 773 119 490

E-MAIL: 50355.PETROVICE@EMAIL.CZ

KONTAKTNÍ OSOBA: RADEK JELÍNEK, STAROSTA OBCE

ÚDAJE O ZPRACOVATELI DOKUMENTACE

23STUDIO, PLATFORMA ARCHITEKTŮ
LOBEČ 60, 277 36 LOBEČ U MŠENA
WWW.23STUDIO.CZ

ING. JAN PUSTĚJOVSKÝ, PH.D.
TEL.: +420 775 137 881, E-MAIL: PUSTEJOVSKY@23STUDIO.CZ
ING.ARCH. TEREZA LEMPEROVÁ
TEL.: +420 774 988 275, E-MAIL: LEMPEROVA@23STUDIO.CZ

ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT:
ING. JAN PUSTĚJOVSKÝ, PH.D.
AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT ČKA 04432

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI DOKUMENTACE - ODŮVODNĚNÍ

- a) Postup při pořízení změny č.2
- b) Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů
- c) Vyhodnocení souladu návrhu změny č.2 s cíly a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území
- d) Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů
- e) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch
- f) Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů – soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů
- g) Vyhodnocení splnění zadání a návrhu pokynů pro zpracování návrhu územního plánu
- h) Komplexní zdůvodnění přijetího řešení a vybrané varianty, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území
- i) Informace o výsledcích vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území spolu s informací, zda a jak bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí, popř. zdůvodnění, proč toto stanovisko nebo jeho část nebylo respektováno
- j) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení nezemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa
- k) Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění
- l) Vyhodnocení připomínek
- m) Údaje o počtu listů a počtu výkresů grafické části

A) POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ZMĚNY Č.2

O pořízení Změny č.2 rozhodlo zastupitelstvo obce Petrovice dne 16.10.2019 při svém veřejném zasedání. Změna č.2 bude pořízena z vlastního podnětu. Zastupitelstvo obce dále schválilo pořízení změny územního plánu zkráceným postupem dle §55a stavebního zákona. Zastupitelstvo obce zároveň ustanovilo určeného zastupitele, pana Radka Jelínka (starostu obce) pro jednání s pořizovatelem (úřadem územního plánování).

O pořizování Změny č.2 Územního plánu Petrovice byl v souladu s §6 odst. 1 stavebního zákona požádán Městský úřad Rakovník jako obecní úřad obce s rozšířenou působností jako orgán územního plánování v přenesené působnosti (dále jen „pořizovatel“). Žádost o pořízení Změny č.2 Územního plánu Petrovice byla pořizovatelem zaevidována s č.j. MURA/52050/2019.

Pro zkrácený postup pořízení změny územního plánu byly pořizovateli předány všechny potřebné podklady včetně stanovisek:

- Městský úřad Rakovník (odbor životního prostředí); č.j.: MURA/31890/2019, OZP01/31890/2019; 15.5.2019 – nemá připomínky
- Krajský úřad Středočeského kraje (odbor životního prostředí a zemědělství); č.j.: 092820/2019/KUSK; 13.8.2019 – nemá připomínky a nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů změny č.2 územního plánu Petrovice na životní prostředí (tzv. SEA)

Kapitola bude doplněna po veřejném projednání.

B) VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM, VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ

a) Širší územní vztahy

Změna č.2 nebude mít vliv na širší územní vztahy, jelikož se jedná pouze o změnu využití současně zastavěného území a zastavitelného území. V rámci změny č.2 nevzniknou zcela nové zastavitelné plochy.

Funkční plochy v nezastavěném a nezastavitelném území nebudou měněny.

b) Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem a Politikou územního rozvoje

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR SK), ve znění 1. a 2. aktualizace je účinné od 4.9.2018. Z tohoto dokumentu nevyplývají pro změnu č.2 územního plánu žádné zvláštní opatření.

Současně platná Politika územního rozvoje České republiky (PÚR ČR), ve znění aktualizací č.1, 2, 3 a 5 účinná od 4.9.2020 pro pořizování a vydávání zásad územního rozvoje, územních plánů, regulačních plánů a pro rozhodování v území, v souladu s §31 odst. 4 stavebního zákona. Pro řešenou změnu č.2 nestanovuje žádné specifické úkoly.

C) VYHODNOCENÍ SOULADU NÁVRHU ZMĚNY Č.2 ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE PETROVICE S CÍLY A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Základní koncepce rozvoje obce zůstává v platnosti dle stávajícího a platného územního plánu obce Petrovice. Změna č.2 je v souladu s cíly a úkoly územního plánování a bude respektovat požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území. V rámci změny č.2 není zasazeno nezastavěné území – jedná se pouze o změnu využití současně zastavěného území a zastavitelného území.

D) VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Změna č.2 územního plánu obce Petrovice je v souladu s požadavky Stavebního zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

E) VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Změna č.2 se zabývá pouze změnou využití současně zastavěného a zastavitelného území. V rámci změny č.2 nevzniknou nové zastavitelné plochy.

Předmětná plocha je z větší části současně zastavěna (uzavřený, již nepoužívaný areál), změna č.2 územního plánu navrhuje toto území přesunout do PU-V (přestavbové území – lehká výroba) a PU-OV (přestavbové území – občanská vybavenost) a tak zajistit možnost jeho přestavby a opětovného využití.

F) VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ – SOULAD SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ

Kapitola bude doplněna po veřejném projednání.

G) VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ ZADÁNÍ A NÁVRHU POKYNU PRO ZPRACOVÁNÍ NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU

Návrh změny č.2 územního plánu byl zpracován z vlastního podnětu obce Petrovice, o kterém se usneslo zastupitelstvo na svém jednání dne 16.10.2019.

Z doručených stanovisek dotčených orgánů (Městský úřad Rakovník - odbor životního prostředí; Krajský úřad Středočeského kraje - odbor životního prostředí a zemědělství) nevyplývaly žádné požadavky, které by byly nutné zpracovat do projektové dokumentace změny č.2.

H) KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ A VYBRANÉ VARIANTY, VČETNĚ VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ TOHOTO ŘEŠENÍ, ZEJMÉNA VE VZTAHU K ROZBORU UDRŽITELNÉHO ROZVOJE ÚZEMÍ

V lokalitě, které se týká i změna č. 2, je dle urbanistické koncepce platného územního plánu navrženo využití území pro rozvoj agroturistiky, případně komerční využití volných ploch. Jedná se o volné plochy při silnici na Šanov, které navazují na památkově chráněný areál zámku.

Lokalita, která je předmětem změny č. 2, se nachází v severní části obce Petrovice, podél silnice III/2276 ve směru na Šanov a v návaznosti na památkově chráněný areál zámku z jižní strany. Podle platného územního plánu je lokalita rozdělena na čtyři funkční celky. Největší z nich je plocha V-ZE (území výrobní, zemědělství; stávající stav) – tato plocha je určena především pro zemědělskou výrobu, pro svůj negativní vliv na okolí jí nelze umísťovat v jiných územích. Za přípustné jsou zde navrženy zařízení zemědělské výroby, stavební dvory, zařízení drobné výroby, sklady, veřejné čerpací stanice pohonných hmot, zařízení technické infrastruktury; za výjimečně přípustné jsou zde navrženy byty služební, pohotovostní a majitelů zařízení, zařízení cestovního ruchu (agroturistika) s nezbytnými

ochrannými opatřeními (zeleň, odclonění závadných provozů). V jihovýchodní části se nachází plocha B-BD (území bydlení v bytových domech; stávající stav) – území je určeno pro bydlení ve vícebytových domech. Za přípustné jsou zde navrženy obytné objekty, zařízení sportovní pro hry dětí (sloužící pro obsluhu tohoto území), garáže a odstavná parkoviště pro obsluhu tohoto území; za výjimečně přípustné jsou zde navrženy zařízení občanské a technické infrastruktury souřící pro obsluhu toho území. V severní části při komunikaci je umístěna plocha OV (občanská vybavenost; návrh) – toto území je dle územního plánu určeno především pro agroturistiku a komerční využití. Tyto plochy jsou určeny pro umístování následujícího zařízení: správa, maloobchod, veřejné ubytování a stravování, cestovní ruch a turistika, zdravotnictví, školství, kultura, sociální péče, požární ochrana, pošty a komunikace; v plochách s podrobnějším určením je možné umísťovat pouze tato zařízení.

Změna č. 2 mění funkční využití celého výše uvedeného území (přesné ohraničení viz. výkresová část), které je ve vlastnictví jednoho subjektu. Z toho vyplývá, že se s ním bude nakládat jako s celkem na základě jednotného urbanistického konceptu. Dle návrhu změny č. 2 se bude jednat o tři funkční plochy.

Největší z nich, která se rozprostírá v návaznosti na komunikaci na Šanov a dále podél hranice zámeckého areálu, je navržena jako plocha PU OV (přestavbové území – občanská vybavenost; návrh). V západní části je navržena plocha PU-V (přestavbové území – lehká výroba; návrh). Severní část území je navržena jako plocha B-RD (bydlení – rodinné domy; návrh). Účelem změny je výstavba víceúčelového centra (včetně hotelu, kongresového centra, restaurace, prostoru pro volnočasové aktivity,...) a v severní části obytné zóny (výstavba max. 18ti individuálních rodinných domů).

Nové funkce nebudou mít negativní vliv na své okolí (jako např. zápach, hluk apod.). Dopravní obslužnost bude probíhat především po silnici III/2276 ze směru na Šanov.

Výše uvedená plocha se stane plnohodnotnou součástí obce.

Všechny změnové plochy se nachází v zastavitelném území obce.

V rámci změny č.2 byla dále aktualizována hranice zastavěného území dle skutečného stavu k 01/2019. Jedná se o dvě menší plochy. První z nich se nachází při severní hranici zastavěného území (funkční plocha „území bydlení – rodinné domy“). Parcely na parc. č. st. 206, st. 207/1, st. 207/2, st. 220, 516/7, 516/10, 516/16, 516/17, 516/19, 516/22, 516/23, 516/25 a části parc.č. 516/5, 516/6, 516/24, 926/2. Druhá se nachází v centrální části katastrálního území (funkční plocha „území bydlení – rodinné domy“). Parcely na parc. č.st. 209, 733/3 a části parc. č. 733/1 (oplocená část).

Základní principy koncepce rozvoje území obce se v důsledku změny č.2 nemění, zůstávají nadále v platnosti dle současně platného územního plánu obce Petrovice. Změna č.2 plně respektuje ochranu a rozvoj veškerých hodnot území, které byly definovány v patném územním plánu.

I) **INFORMACE O VÝSLEDKÁCH VYHODNOCENÍ VLIVU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ SPOLU S INFORMACÍ, ZDA A JAK BYLO RESPEKOVÁNO STANOVISKO K VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ, POPŘ. ZDŮVODNĚNÍ, PROČ TOTO STANOVISKO NEBO JEHO ČÁST NEBYLO RESPEKTOVÁNO**

Vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území nebylo v rámci změny č.2 zpracováno. Žádný z dotčených orgánů, jehož stanoviska byla vyžadována, neuplatnil požadavek na zpracování posouzení vlivu na životní prostředí.

J) **VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA**

Údaje o celkovém rozsahu požadovaných ploch a podílů půdy náležejících do ZPF, údaje o druhu pozemku dotčené půdy

Řešené území změny č.2 má celkovou rozlohu 69.979m². Z této plochy je součástí ZPF pouze pozemek parc.č. 108/6 (v platném územním plánu označeno jako plocha č.20 (komerční plochy – agroturistika).

Předmětem změny č.2 je přesun jejího funkčního využití z OV do B-RD (pozemek bude sloužit pro výstavbu individuálních rodinných domů a přidruženou dopravní a technickou infrastrukturu). Celková plocha, která je součástí zemědělského půdního fondu, činí 13.218m² (cca 1,3ha). Z této plochy se

předpokládá trvalé odnětí ze ZPF. Vzhledem k tomu, že předmětem změny územního plánu je pouze změna funkčního využití území, požadavky na odnětí půdy ze ZPF se nemění.

Z hlediska kultury odnímané půdy se jedná o odnětí trvalého travního porostu. Z hlediska BPEJ se jedná o 4.12.10 (II. třída ochrany; 3.059m²) a 4.30.11 (IV. třída ochrany; 10.159m²).

Údaje o skutečných investicích vložených do půdy

Na odnímaných plochách nebyly vybudovány žádné meliorační stavby.

Údaje o areálech a objektech zemědělské prvovýroby

Změnou č.2 nebudou dotčeny objekty zemědělské prvovýroby.

Údaje o významných skutečnostech vyplývajících ze schválených návrhů pozemkových úprav

Pro katastrální území obce Petrovice byly zpracovány pozemkové úpravy v roce 2006 a 2015.

Znázornění průběhu hranic územních obvodů obcí a katastrálních území

Změna č.2 je řešena pouze v rámci katastrálního území obce Petrovice.

Zdůvodnění, proč je navrhované řešení ve srovnání s jiným možným řešením nejvhodnější z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu

Předmětem změny č.2 je přesun jejího funkčního využití z OV do B-RD. Pozemek bude sloužit pro výstavbu individuálních rodinných domů a přidruženou dopravní a technickou infrastrukturu. Stejně jako v případě stávajícího funkčního využití se i ve změně č.2 bude jednat o trvalé vyjmutí ze ZPF.

Z hlediska BPEJ se jedná o 4.12.10 (II. třída ochrany; 3.059m²) a 4.30.11 (IV. třída ochrany; 10.159m²).

K) ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ

Kapitola bude doplněna po veřejném projednání.

L) VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

Kapitola bude doplněna po veřejném projednání.

M) ÚDAJE O POČTU LISTŮ A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI

Textová část odůvodnění Změny č. 2 obsahuje celkem 6 listů.

Grafická část dokumentace odůvodnění Změny č. 2 obsahuje celkem 2 výkresy formátu A3:

1. Koordinační výkres; 1:5000
2. Předpokládané zábory zemědělského půdního fondu; 1:5000