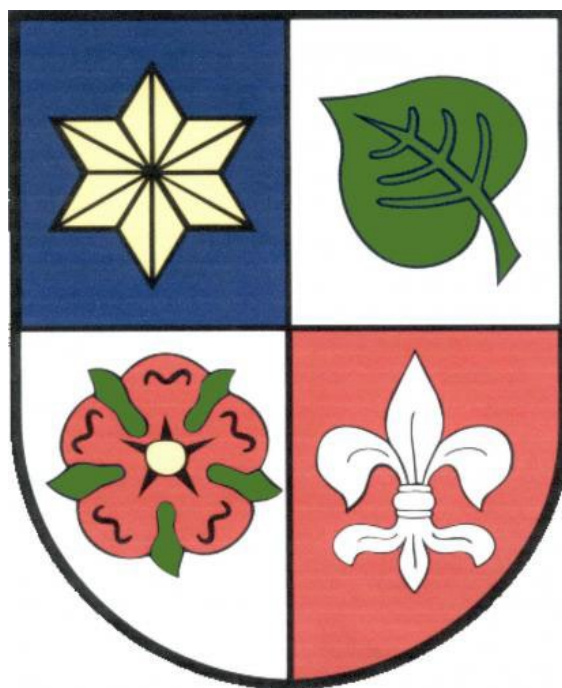


ÚZEMNÍ PLÁN PLASY

ZMĚNA Č. 3

Odůvodnění



Obsah

1) Postup při pořízení.....	3
2) Soulad návrhu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem	4
3) Soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území a požadavky na ochranu nezastavěného území.....	13
4) Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů	16
5) Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů	17
6) Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí.....	25
7) Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 SZ (stanovisko SEA).....	27
8) Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 SZ zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly.....	27
9) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty	28
10) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.....	61
11) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších územních vztahů.....	63
12) Vyhodnocení splnění požadavků zadání.....	64
13) Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 SZ), s odůvodněním potřeby jejich vymezení	77
14) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa.....	77
15) Rozhodnutí o námitkách včetně samostatného odůvodnění	104
16) Vyhodnocení připomínek	107

1) Postup při pořízení

Zastupitelstvo města Plasy rozhodlo dne 11.12.2019 usnesením č.130/2019 o pořízení Změny č. 3 územního plánu Plasy (dále jen „změna ÚP“). Určeným zastupitelem ke spolupráci s pořizovatelem změny ÚP Plasy byl zvolen dne 26. 6. 2019 usnesením č. 77/2019 Petr Kovářík. Dle pokynu pořizovatele změny ÚP Plasy byla na základě § 55 odst. 1 a za použití §47 odst. 1 stavebního zákona zpracována Zpráva o uplatňování územního plánu Plasy za období 2011 – 2020 (dále jen ZoU ÚP Plasy), jejíž součástí byly pokyny pro zpracování návrhu zadání Změny ÚP Plasy. Příslušný orgán ochrany přírody a krajiny (Krajský úřad Plzeňského kraje - odbor životního prostředí) vydal stanovisko k projednání ZoU ÚP Plasy s návrhem zadání Změny ÚP Plasy, ve kterém požaduje zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí. Zastupitelstvo města Plasy schválilo ZoU ÚP Plasy se zadáním Změny ÚP Plasy dne 22. 9. 2021 usnesením č. 1416/2021. Schválená ZoU ÚP Plasy se zadáním Změny ÚP Plasy byla následně předána zpracovateli jako podklad pro vypracování návrhu změny ÚP.

Společné jednání o návrhu Změny ÚP Plasy a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území bylo oznámeno veřejnou vyhláškou v souladu s § 50 odst. 2 stavebního zákona. Návrh Změny ÚP byl zveřejněn způsobem umožňujícím dálkový přístup na (<https://www.kralovice.cz/urad/mestsky-urad/odbor-regionalniho-rozvoje-a-uzemniho-planu/dokumenty-a-informace>) a k veřejnému nahlédnutí na Městském úřadě Kralovice (odbor regionálního rozvoje a ÚP) a Městském úřadě Plasy.

Následně pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil výsledky projednání návrhu územního plánu a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území a zajistil dle § 51 odst. 1 úpravu návrhu.

Řízení o územním plánu se konalo dne 28. 11. 2022 v kulturním domě v Plasích. Z veřejného projednání byl vytvořen záznam, který je součástí spisu. Ve stanovené lhůtě byly uplatněny námitky vlastníků pozemků a nesouhlasné stanovisko dotčeného orgánu (Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor životního prostředí). Pořizovatel vyzval příslušný úřad, zda má být upravený návrh posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí, případně stanovil podrobnější požadavky podle § 10i zákona o posuzování vlivů na životní prostředí. Dle § 53 odst. 2 bylo oznámeno opakované veřejné projednání návrhu změny ÚP a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, které se konalo dne 7. 2. 2023 v kulturním domě v Plasích. V rámci opakovaného veřejného projednání návrhu územního plánu nebyly v zákonem stanovené lhůtě uplatněny námitky ani připomínky vlastníků pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, ale bylo uplatněno negativní stanovisko dotčeného orgánu (Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor životního prostředí). Opětovně pořizovatel vyzval příslušný úřad, zda má být upravený návrh posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí, případně stanovil podrobnější požadavky podle § 10i zákona o posuzování vlivů na životní prostředí. Dle § 53 odst. 2 bylo oznámeno druhé opakované veřejné projednání změny ÚP a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, které se konalo 29. 3. 2023 v kulturním domě v Plasích. V rámci druhého opakovaného projednání návrhu změny ÚP Plasy a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území byla uplatněna připomínka.

V souladu s § 53 odst. 1. a 2. pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil výsledky projednání a zpracoval Návrh rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek.

Dne 3.5.2023 byl doručen dotčeným orgánům Návrh rozhodnutí o námitkách změny ÚP a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území dle § 53 odst. 1 stavebního zákona. V zákonem stanovené lhůtě nebylo uplatněno negativní stanovisko.

Pořizovatel přezkoumal soulad návrhu Změny ÚP s § 53 odst. 4a)-d) stavebního zákona, tj. soulad s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území, soulad s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích předpisů, soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů a dal pokyn zpracovateli k doplnění návrhu Změny ÚP.

Dále pořizovatel předložil změnu ÚP společně s odůvodněním a návrhem na vydání změny ÚP Zastupitelstvu města Plasy dle § 54 odst. 1 stavebního zákona.

2) Soulad návrhu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

2.a. Soulad s Politikou územního rozvoje

2.a.1. Aktuální Politika územního rozvoje

Platnou Politikou územního rozvoje závaznou ke zpracování územního plánu je PÚR ve znění Aktualizace č. 4, účinné od 01.09.2021.

2.a.2. Republikové priority Politiky územního rozvoje

bod 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. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty. Bránit upadání venkovské krajiny jako důsledku nedostatku lidských zásahů.

- Změna č. 3 ÚP Plasy řeší komplexně problémy území, které se objevily od schválení poslední změny ÚP v celém správním obvodu města. Změna č. 3 na základě požadavků ze zprávy o uplatňování ÚP odstraňuje dílčí problémy a nejasnosti s cílem zajistit ochranu a rozvoj hodnot celého území. Změna č. 3 ÚP klade důraz jak na rozvoj města Plasy, tak na rozvoj jednotlivých sídel v jeho správním území.

bod 14a: Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí dbát na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.

- Navržené řešení nabízí dostatek prostoru pro rozvoj primárního sektoru a zároveň chrání zemědělskou půdu a přírodní prostředí před negativními důsledky zemědělské výroby.
- Při plánování rozvoje území obou částí obce bylo při vymezování zastavitelných ploch s rozdílným způsobem využití dbáno na ochranu kvalitních orných půd (především I. a II. třídy ochrany).

- V rámci změny č. 3 ÚP došlo k úpravě regulativů u vybraných ploch nezastavěného území s cílem umožnit rozvoj primárního sektoru a zároveň s maximálním důrazem na ochranu zemědělské půdy i ekologických funkcí krajiny.

bod 15: Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel. Analyzovat hlavní mechanismy, jimiž k segregaci dochází, zvažovat existující a potenciální důsledky a navrhopvat při územně plánovací činnosti řešení, vhodná pro prevenci nežádoucí míry segregace nebo snížení její úrovně.

- Struktura, charakter a funkční využití navržené zástavby plynule navazuje na zástavbu stávající. Díky možnosti propojení se stávající strukturou zástavby nehrozí vznik sociálně vyloučených nebo jinak segregovaných lokalit. Navržené řešení nevytváří předpoklady k vytváření větších socioekonomických rozdílů mezi stávajícími a novými obyvateli.

bod 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.

- Záměry vymezené změnou č. 3 jsou v souladu s dlouhodobě udržitelným a kvalitním rozvojem obce. Změna č. 3 ÚP je v souladu s urbanistickou koncepcí, koncepcí veřejné infrastruktury a s koncepcí uspořádání krajiny. ÚP a jeho změna byly pojednány komplexně s ohledem na zájmy obyvatel obce, požadavky stanovené právními předpisy a dotčenými orgány státní správy, krajinné a urbanistické hodnoty území a potřeby zajištění trvale udržitelného rozvoje obce.

bod 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.

- Změna č. 3 ÚP byla řešena komplexně v návaznosti na potřeby a příležitosti obce, jejich jednotlivých sídel i navazujících územních celků.

bod 17: Vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí zejména v hospodářsky problémových regionech a napomoci tak řešení problémů v těchto územích.

- Změna č. 3 ÚP dílčím způsobem rozvíjí plochy pro vytváření pracovní příležitosti v území. Změna respektuje podmínky stanovené stávajícím územním plánem. Změna ÚP nemění celkovou koncepci, ale pouze dílčím způsobem odstraňuje bariéry v rozvoji zejména individuálního podnikání, ale v konkrétních místech i vymezením nových rozvojových ploch např. pro lehkou výrobu.

bod 18: Podporovat polycentrický rozvoj sídelní struktury. Vytvářet předpoklady pro posílení partnerství mezi městskými a venkovskými oblastmi a zlepšit tak jejich konkurenceschopnost.

- Změna č. 3 ÚP částečně přesouvá velké rozvojové plochy ve městě do menších sídel v okolí a podporuje rozvoj individuálního bydlení ve vybraných vhodných lokalitách. Zároveň podporuje rozvoj vybavenosti ve spádovém sídle. Změna č. 3 má kladný vliv na polycentrický vývoj posiluje partnerství mezi městskými a venkovskými oblastmi.

bod 19: Vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu). 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 úsporně 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.

- Změna č. 3 ÚP sanuje vybrané plochy pro lehkou výrobu / zemědělství a navrácí je do nezastavěného území. Dílčím způsobem podporuje i změnu jejich funkčního využívání ať už přímo (vymezením plochy přestavby), tak nepřímo umožněním alternativního využití v rámci funkčního využití těchto brownfieldů. Změna č. 3 ÚP dbá na to, aby bylo chráněno nezastavěné území.

bod 20: Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti, pokud je to možné a odůvodněné, respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí krajiny i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.

- Územní plán a jeho změna č. 3 důsledně definují podmínky prostorové regulace a další podmínky v území s cílem omezit vznik staveb, zařízení nebo změn v krajině, které by přímo nebo ve svých důsledcích vedly k významnému negativnímu ovlivnění charakteru krajiny. měna č. 3 umísťuje rozvojové záměry do proluk mezi zástavbou a méně exponovaných míst a ve více exponovaných místech a plochách ve volné krajině nové záměry nevymezuje nebo je dokonce redukuje. Změna č. 3 respektuje vymezené ÚSES i další prvky ochrany krajiny a krajinného rázu.

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

- Změna č. 3 ÚP umožňuje dílčí zásahy v nezastavěné krajině, ale vždy pouze za podmínky zachování prostupnosti krajiny vč. migrační prostupnosti.

bod 21: Vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně (zelené pásy) v rozvojových oblastech a v rozvojových osách a ve specifických oblastech, na jejichž území je krajina negativně poznamenána lidskou činností, s využitím její přirozené obnovy; cílem je zachování souvislých pásů nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobilých pro nenáročné formy krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny.

- Změna č. 3 ÚP nemění koncepci krajiny a nezasahuje do veřejně přístupné zeleně (zelených pásů) v okolí jednotlivých sídel. Změna č. 3 ÚP respektuje a chrání významné krajinné hodnoty území.

bod 22: Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo).

- Změna č. 3 územního plánu zachovává stávající předpoklady území pro různé formy cestovního ruchu a dílčím způsobem podporuje a rozvíjí jednotlivá odvětví, která mohou mít na rozvoj cestovního ruchu a turistiky pozitivní vliv.

bod 23: Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně. Zmírňovat vystavení městských oblastí nepříznivým účinkům tranzitní železniční a silniční dopravy, mimo jiné i prostřednictvím obchvatů městských oblastí nebo zajistit ochranu jinými vhodnými opatřeními v území. Zároveň však vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od vymezených koridorů pro nové úseky dálnic, silnic I. třídy a železnic, a tímto způsobem důsledně předcházet zneprůchodnění území pro dopravní stavby i možnému nežádoucímu působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel (bez nutnosti budování nákladných technických opatření na eliminaci těchto účinků).

- Změna č. 3 ÚP klade důraz na dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury. Nově jsou vymezovány rozvojové plochy, které jsou vhodně napojitelné na základní dopravní a technickou infrastrukturu. Změna č. 3 ÚP dále zapracovává požadavky DOSS pro úpravu koridoru přeložky I/27, která ale nemění celkovou koncepci. Jedná se pouze o polohové zpřesnění řešeného koridoru. Prioritou je zachování prostupnosti území včetně sítě účelových zemědělských komunikací.

bod 24: Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podmínit. 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).

- Změna č. 3 upravuje dílčí problémy v území, které vedou ke špatné dopravní dostupnosti území jednotlivých ploch a lokalit. Změna dále vymezuje plochy jen vhodně a adekvátně připojené na dopravní a technickou infrastrukturu. V případě střetu rozvojové plochy se zdroji hluku a emisí z dopravy jsou stanoveny podmínky pro zajištění adekvátní ochrany této plochy.

bod 24a: Na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených mezních hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví, je nutné předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu. Vhodným uspořádáním ploch v území obcí vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti na bydlení.

Vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových nebo zemědělských areálů.

- Nově navržené zastavitelné plochy a plochy přestavby respektují stávající plochy s vyšší koncentrací negativních vlivů. Změna č. 3 vymezuje nové plochy pro bydlení mimo tyto problematické lokality.

bod 25: Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) s cílem minimalizovat rozsah případných škod. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umísťování 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 s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu jako alternativy k umělé akumulaci vod. V zastavěných územích a zastavitelných plochách vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní.

- Změna ÚP mění pouze dílčí podmínky v území zlepšující ochranu území před přírodními katastrofami, ale nemění celkovou koncepci krajiny. V jednotlivých plochách s rozdílným způsobem využití jsou nově stanoveny koeficienty minimální plochy zeleně na dotčených pozemcích, které mají zajistit zlepšení retenčních schopností území.

bod 26: Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod.

- Změna č. 3 nevymezuje nové zastavitelné plochy v záplavových zónách. Územní plán pouze stabilizuje na základě požadavku ze zprávy o uplatňování ÚP s přihlédnutím k požadavkům DOSS stávající plochy individuální rekreace v údolí řeky Střely.

bod 27: Vytvářet podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury. 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 řešení problémů udržitelného rozvoje území využívat regionálních seskupení (klastřů) k dialogu všech partnerů, na které mají změny v území dopad a kteří mohou posilovat atraktivitu území investicemi ve prospěch územního rozvoje. 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.

- Změna č. 3 ÚP nemění koncepci veřejné infrastruktury v území. Změna ÚP pouze dílčím způsobem mění a zlepšuje podmínky dostupnosti veřejné infrastruktury v území a možnosti propojení venkovských oblastí se spádovým městem Plasy.

bod 28: Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je nutné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností.

- Územní plán a jeho změna č. 3 vytváří předpoklady pro dlouhodobý koncepční rozvoj území při zachování přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území. Pro zajištění kvality života obyvatel územní plán zohlednil nároky dalšího vývoje území a v dlouhodobých souvislostech navrhl vhodné rozvojové lokality, podmínky funkčního využití a prostorového uspořádání v jednotlivých plochách s rozdílným způsobem využití.

bod 29: Zvláštní pozornost věnovat návaznosti různých druhů 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. 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.

- Změna územního plánu respektuje vymezené plochy a koridory určené zejména pro dopravní infrastrukturu. Změna č. 3 nemění zásadním způsobem koncepci dopravní infrastruktury. Navržené změny jsou komplexně posouzeny a začleněny do územního plánu tak, aby bylo území maximálně dosažitelné i bez potřeby využívat osobní automobilovou dopravu.

bod 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.

- Změna ÚP nemění koncepci zásobování pitnou vodou ani zpracování odpadních vod. Změna ÚP pouze stabilizuje vybrané plochy technické infrastruktury pro vodní hospodářství v území.

bod 31: Vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, šetrné k životnímu prostředí, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik při respektování přednosti zajištění bezpečného zásobování území energiemi.

- Změna č. 3 ÚP nemá vliv na tyto podmínky.

bod 32: Při stanovování urbanistické koncepce posoudit kvalitu bytového fondu ve znevýhodněných městských částech a v souladu s požadavky na kvalitní městské struktury, zdravé prostředí a účinnou infrastrukturu věnovat pozornost vymezení ploch přestavby.

- V rámci změny č. 3 ÚP došlo k posouzení kvality bytového fondu, zdravé prostředí a účinnou infrastrukturu a došlo k vymezení ploch přestavby ve vybraných vhodných lokalitách.

2.a.3. Vztah rozvojových oblastí, os, specifických oblastí, koridorů a ploch dopravy, koridorů a ploch technické infrastruktury vymezených v Politice územního rozvoje ČR k řešenému územnímu plánu

- řešené území není součástí rozvojové osy
- řešené území neleží v trase žádného koridoru

Specifické oblasti

Území obce se nachází ve specifické oblasti SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem

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.
- Změna č. 3 ÚP řeší dílčí úpravy regulativů a navrhuje lokální opatření směřující k podpoře řešení problematiky sucha. Změnou není dotčena celková koncepce, ale i dílčí kroky mají potenciál zlepšit podmínky v území a snížit ohrožení území suchem.

2.b. Soulad se Zásadami územního rozvoje Plzeňského kraje

2.b.1. Platná územně plánovací dokumentace

Platnou nadřazenou územně plánovací dokumentací jsou Zásady územního rozvoje Plzeňského kraje vydané Zastupitelstvem Plzeňského kraje dne 02.09.2008 pod usnesením č. 834/2008 (ZÚR PK), ve znění Aktualizace č. 1 ZÚR PK, účinné od 01.04.2014, ve znění Aktualizace č. 2, účinné od 29.09.2018 a ve znění Aktualizace č. 4, účinné od 24.01.2019.

2.b.2. Limity využití území stanovené dokumentací ZÚR PK

- Nadregionální biokoridor K49 na Střele
- Regionální biocentra v NRBK K49 na katastrech Babina a Horní Hradiště
- Krajinná památková zóna Plasko
- Území Natura 2000
- Významná krajinná veduta (Spálená hora 514 m.n.m.)
- Ochranná pásma vodních zdrojů

- Záplavové území na Střele
- Poddolovaná území
- Chráněná ložisková území a výhradní ložiska
- NKP Klášter Plasy
- Ochranné pásmo VTL plynovodu (zasahuje okrajově katastrální území Horní Hradiště v severozápadním cípu)
- VTL plynovod
- Vysílač mobilních operátorů
- Letiště Plasy a jeho ochranná pásma
- Dobývací prostor

Limity ÚAP byly na základě poskytnutých dat zpracovány do koordinačního výkresu územního plánu.

2.b.3. Priority územního plánování kraje

Změna č. 3 ÚP zohledňuje v základní koncepci rozvoje obce a z ní odvozené urbanistické koncepce, koncepce uspořádání krajiny a koncepce dopravní a technické infrastruktury i v celkovém řešení ÚP priority územního plánování kraje a navrhuje takové řešení, které povede k posílení stabilního osídlení a hospodářské výkonnosti obce a zároveň k zachování a rozvoji hodnot řešeného území za účelem trvale udržitelného rozvoje obce.

2.b.4. Rozvojové oblasti a rozvojové osy

Řešené území leží na rozvojové ose OR1 Plzeň – Kralovice, v jejímž rámci je vymezeno rozvojové území Plasy, zahrnující katastrální území Plasy.

Kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách v území

Při využití území vytvářet podmínky pro rozvoj ploch pro bydlení a podnikatelských aktivit a přednostní zabezpečení funkcí území z hlediska infrastrukturních podmínek a ochrany životního prostředí a hodnot krajinné památkové zóny Plasko.

- Splněno. Změna č. 3 ÚP Plasy vytváří podmínky pro rozvoj bydlení i podnikatelských aktivit v těsné návaznosti na dostupnou veřejnou infrastrukturu jednotlivých sídel i spádového města Plasy. Všechny rozvojové záměry respektují požadavky ochrany KPZ Plasko.

Úkoly pro územní plánování obcí

Zabezpečit posílení lokalizace podnikatelských aktivit v území, opírajících se o místní a dopravní předpoklady území s vazbami na širší okolí (Plzeň). Do územních plánů zpracovat záměry mezinárodního, republikového a nadmístního významu v souladu s kapitolou 5. Chránit hodnoty krajinného typu hluboce zaříznutých údolí řeky Střely a jejích přítoků, územní hodnoty krajinné památkové zóny Plasko.

- Splněno. Změna č. 3 ÚP Plasy vytváří podmínky pro rozvoj podnikatelských aktivit v těsné návaznosti na dostupnou veřejnou infrastrukturu jednotlivých sídel i spádového města Plasy a krajského města Plzně. Všechny rozvojové záměry respektují požadavky ochrany KPZ Plasko a hodnoty krajinného typu hluboce zaříznutých údolí řeky Střely.

2.b.5. Specifické oblasti

Řešené území se nenachází v žádné specifické oblasti řešené ZÚR.

2.b.6. Zpřesnění vymezení ploch a koridorů v politice územního rozvoje a vymezení ploch a koridorů nadmístního významu, ovlivňujících území více obcí, včetně ploch a koridorů veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability a územních rezerv

- Silnice I/27 (Třemošná – hranice kraje, přestavba úseku)
- Územní plán respektuje přeložku silnice procházející přes řešené území a v souladu s požadavky DOSS jí zpřesňuje podle aktuální schválené projektové dokumentace (viz kapitola 9.d.1).

2.b.7. Upřesnění podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot

Změna č. 3 ÚP nemění koncepci ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot.

Ochrana přírody:

- Změna č. 3 ÚP zpracovává vyhlášená ZCHÚ, evropsky významné lokality soustavy NATURA 2000 a vytváří podmínky pro spojitost a funkčnost ÚSES a jeho návaznost na sousedící území.

V územně plánovací činnosti je nutné zajistit ochranu vzácných krajinných typů:

- hluboce zaříznutých údolí – v těchto územích vyhlášených přírodními parky, je třeba chránit stávající způsob využívání území a zastavit nárůst individuálních rekreačních objektů a areálů, stejně jako vodohospodářské úpravy měnící koryta toků a jejich břehů
- Splněno. Změna č. 3 ÚP stabilizuje a dále nerozvíjí individuální rekreační objekty a areály v údolí Střely a nenavrhuje vodohospodářské úpravy měnící koryta toků a jejich břehů.

2.b.8. Stanovení cílových charakteristik krajiny

- Změna č. 3 ÚP respektuje cílové charakteristiky krajiny.

2.b.9. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezených asanačních území nadmístního významu, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Viz bod 2.b.6.

2.b.10. Stanovení požadavků nadmístního významu na koordinaci územně plánovací činnosti obcí a na řešení v územně plánovací dokumentaci obcí, zejména s přihlédnutím k podmínkám obnovy a rozvoje sídelní struktury

Pro řešené území nejsou stanoveny žádné požadavky na koordinaci územně plánovací činnosti u ploch a koridorů nadmístního.

2.b.11. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých se ukládá prověření změn jejich využití územní studií
Řešené území není součástí ploch vymezených pro prověření změn územní studií.**2.b.12. Ze Zásad územního rozvoje PK vyplývají následující rozvojové úkoly**

Respektovat stávající cestní síť komunikací.

- Změna č. 3 ÚP respektuje stávající cestní síť. Viz kapitoly 9.d.1 a 14.a.3

Respektovat stávající vodní toky

- Změna č. 3 ÚP respektuje stávající vodní toky, nemění a nezasahuje do nich žádnými rozvojovými plochami, respektuje jejich vymezené aktivní zóny záplavového území a stabilizuje je v rámci ploch s rozdílným způsobem využití podle skutečného stavu v území.

Respektovat stávající lesy

- Změna č. 3 ÚP respektuje stávající lesy a stabilizuje je v rámci ploch s rozdílným způsobem využití podle skutečného stavu v území.

Respektovat existenci architektonicky cenné stavby – nemovité kulturní památky

- Změna č. 3 ÚP respektuje nemovité kulturní památky, jejich ochranná pásma a vymezené památkové zóny.

Respektovat existenci pozemků lesní půdy včetně ochranného pásma

- Změna č. 3 ÚP respektuje pozemky lesní půdy a nenavrhuje na nich žádné rozvojové plochy.

Respektovat existenci silniční sítě včetně ochranného pásma

- Změna č. 3 ÚP respektuje existenci silniční sítě. U ploch v ochranném pásmu vyžaduje splnění hygienických požadavků na novou zástavbu.

Respektovat existenci komunikačního vedení včetně ochranného pásma

- Změna č. 3 ÚP respektuje komunikační vedení včetně ochranného pásma.

ÚP je v souladu se Zásadami územního rozvoje Plzeňského kraje v platném znění.

3) Soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území a požadavky na ochranu nezastavěného území

3.a. Soulad s cíli územního plánování

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, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

- Územní plán a jeho změna č. 3 řeší komplexně celé území obce s ohledem na všechny hodnoty území s cílem potlačit existující problémy a jevy negativní.
- Územní plán a jeho změna č. 1 vytváří předpoklady pro výstavbu v obci vymezením přiměřených zastavitelných ploch navazujících bezprostředně na zastavěné území a respektujících dosavadní urbanismus obce, vymezením ploch přestavby v místech s požadavkem na úpravu funkčního využití a úpravou regulativů ploch s rozdílným způsobem využití s cílem zajistit možnost revitalizace nevyužívaných areálů a ploch.
- Územní plán a jeho změna č. 3 vychází z dlouhodobé strategie obce a vytváří předpoklady pro udržitelný rozvoj obce pro budoucí generace návrhem rozvojových ploch, ploch nezastavitelných, vymezením základní kostry systému ekologické stability a systematickou ochranou přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území.

- Územní plán a jeho změna č. 3 vymezuje dostatečný rozsah ploch pro novou obytnou výstavbu za účelem udržení stabilního počtu obyvatel a zlepšování věkové struktury obyvatel obce.
- **Územní plán a jeho změna č. 3 jsou v souladu s § 18 odst. 1 (Cíle územního plánování) zákona 183/2006 Sb.**

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.

- Změna č. 3 ÚP reviduje a zpřesňuje podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínky prostorového uspořádání stanovené schváleným územním plánem s cílem zajistit harmonický rozvoj osídlení a zástavby a zároveň ochranu nezastavěného území.
- Územní plán a jeho změna č. 3 řeší rozvoj a ochranu území obce komplexním způsobem.
- Územní plán a jeho změna č. 3 přistupuje k funkčnímu a prostorovému uspořádání území z dlouhodobého pohledu a snaží se o maximální kontinuitu zajišťující dlouhodobou udržitelnost rozvoje obce návrhem ucelených rozvojových ploch s možností systematického dlouhodobého a pozvolného růstu obce.
- Územní plán a jeho změna č. 3 přistupuje k funkčnímu a prostorovému uspořádání s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území a s ohledem na jeho účelné a hospodárné využití.
- **Územní plán a jeho změna č. 3 jsou v souladu s § 18 odst. 2 (Cíle územního plánování) zákona 183/2006 Sb.**

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 z tohoto zákona a zvláštních právních předpisů.

- Územní plán a jeho změna č. 3 je pořízen podle platných právních norem a respektuje všechny zákonné požadavky a požadavky dotčených orgánů státní správy.
- Územní plán a jeho změna č. 3 koordinuje veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a ostatní činnosti, a to na základě pokynů orgánů územního plánování a schválené zprávy o uplatňování územního plánu.
- **Územní plán a jeho změna č. 3 jsou v souladu s § 18 odst. 3 (Cíle územního plánování) zákona 183/2006 Sb.**

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.

- Územní plán a jeho změna č. 3 chrání přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví návrhem účelného využití území formulovaném v jednotlivých koncepcích rozvoje území obce a vymezováním jednotlivých rozvojových ploch, stabilizovaných ploch a nezastavitelných

ploch tak, aby byly jednotlivé hodnotné aspekty území v maximální možné míře chráněny.

- Územní plán a jeho změna č. 3 vymezuje rozvojové plochy s ohledem na demografický růst obce, s ohledem na umístění a dostupnost obce v regionu a s ohledem na její socioekonomický potenciál.
- **Územní plán a jeho změna č. 3 jsou v souladu s § 18 odst. 3 (Cíle územního plánování) zákona 183/2006 Sb.**

V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umisťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, přípojky a účelové komunikace, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra; doplňková funkce bydlení či pobytové rekreace není u uvedených staveb přípustná. Uvedené stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, lze v nezastavěném území umisťovat v případech, pokud je územně plánovací dokumentace z důvodu veřejného zájmu výslovně nevylučuje.

- **Územní plán a jeho změna č. 3 nakládá s nezastavěným územím způsobem uvedeným v § 18 odst. 5 (Cíle územního plánování) zákona 183/2006 Sb. a dále specifikuje, které funkční využití je v nezastavěném území možné a které je vyloučené (oproti stavbám a opatřením uvedeným v § 18 odst. 5).**

Na nezastavitelných pozemcích lze výjimečně umístit technickou infrastrukturu způsobem, který neznemožní jejich dosavadní užívání.

- Územní plán a jeho změna č. 3 chrání nezastavěné a nezastavitelné území. Ve výjimečných případech umožňuje umístění technické infrastruktury na těchto pozemcích a to tak, aby nebylo znemožněno jejich dosavadní užívání. Ve vybraných případech tyto plochy přímo stabilizuje v území
- **Územní plán a jeho změna č. 3 jsou v souladu s § 18 odst. 6 (Cíle územního plánování) zákona 183/2006 Sb.**

3.b. Soulad s úkoly územního plánování

- Územní plán a jeho změna č. 3 posuzuje, definuje a chrání přírodní, kulturní a civilizační hodnoty.
- Změna č. 3 ÚP respektuje a zachovává urbanistickou koncepci, koncepci uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury stanovenou schváleným územním plánem pro celé správní území s ohledem na charakter, hodnoty a limity dotčeného území.
- V rámci řešení změny ÚP došlo k prověření a posouzení potřeby změn v území a k vyhodnocení veřejného zájmu na jejich provedení, včetně posouzení jejich přínosů, problémů a rizik. Požadavky na změny v území byly komplexně posouzeny a na základě tohoto posouzení byly/nebyly zahrnuty do změny č. 3 ÚP. Shrnutí tohoto posouzení je uvedeno v kapitole 12.
- Územní plán a jeho změna č. 3 stanovuje urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb a veřejných prostranství.

- Změna č. 3 ÚP mění podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, včetně podmínek prostorového uspořádání, definující urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání území za účelem zajištění ochrany stávajících zastavěných území v obci, precizního definování jednotlivých možných způsobů využití a definování prostorových požadavků na využívání území vycházejících z reálných podmínek v území.
- Při řešení změny ÚP byly uplatněny poznatky z oboru architektury, urbanismu, územního plánování, ekologie a památkové péče.
- Změna č. 3 ÚP je v souladu s úkoly územního plánování dle § 19 stavebního zákona

3.c. Podmínky pro hospodářský rozvoj

- návrhem zastavitelných ploch a ploch přestavby jsou vytvořeny podmínky pro rozvoj jednotlivých částí obce a pro kvalitní bydlení, v návrhu je zastoupen jak obytný charakter území, tak plochy pro rozvoj výroby, podnikání a veřejnou infrastrukturu
- ÚP umožňuje rozvoj drobné řemeslné výroby, zemědělské a lesnické výroby a drobného podnikání na území obce a vytváří tak pracovní příležitosti pro vlastní obyvatele obce; samostatně pak vymezuje vybrané plochy lehké výroby
- koncepční lokalizací jednotlivých funkčních ploch umožňuje ÚP hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na zajištění dopravní a technické infrastruktury v území

4) Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů

Změna č. 3 ÚP splňuje požadavky stanovené stavebním zákonem a jeho prováděcími předpisy. Změna č. 3 ÚP splňuje požadavky na obsah územního plánu a jeho odůvodnění stanovené v § 43 a § 54 stavebního zákona a v příloze č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů. Změna č. 3 ÚP rovněž splňuje požadavky vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.

Změna č. 3 ÚP byla v souladu s § 158 stavebního zákona zpracována osobou, která má oprávnění k výkonu vybraných činností ve výstavbě (zpracování ÚPD) podle zvláštního právního předpisu (zákon č. 360/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů).

V souladu s § 6 odst. 1 písm. c stavebního zákona je pořizovatelem Městský úřad Kralovice, Odbor regionálního rozvoje a územního plánu, splňující kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti stanovené v § 24 odst. 2 stavebního zákona.

Při pořizování ÚP bylo postupováno v souladu s požadavky zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném ve znění a jeho prováděcími předpisy.

Plochy s rozdílným způsobem využití byly definovány podle § 4 až 19 vyhlášky č. 501/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Plochy byly podle § 3 odst. 4 této vyhlášky s ohledem na specifické podmínky a charakter území dále podrobněji členěny. Podrobnější členění odpovídá návrhu specifických ploch podle Standardu vybraných částí územního plánu.

5) Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

5.a. Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů

Změna č. 3 ÚP Plasy je zpracována v souladu se zvláštními právními předpisy, zejména se:

- zákonem č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů
- zákonem č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů
- zákonem č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší a o změně některých dalších zákonů (zákon o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů
- zákonem č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů
- zákonem č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů
- zákonem č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů
- zákonem č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů
- zákonem č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů
- zákonem č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů
- zákonem č. 164/2001 Sb., o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích přírodních minerálních vod, přírodních léčebných lázních a lázeňských místech a o změně některých souvisejících zákonů (lázeňský zákon), ve znění pozdějších předpisů
- zákonem č. 62/1988 Sb., o geologických pracích, ve znění pozdějších předpisů a se zákonem č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

5.a.1. Upozornění na dodržení specifických požadavků dle zákona 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství

U ploch, které leží v CHLÚ Žebnice, upozorňujeme na požadavek dodržení postupu dle §18 a 19 horního zákona

5.a.2. Upozornění na dodržení specifických požadavků dle zákona 254/2001 Sb., o vodách

Upozornění na umožnění výkonu povinností dle §49 vodního zákona:

- správci vodního toku bude zachován přístup k vodnímu toku a zachována možnost užívání pozemků v souběhu s vodním tokem v šířce 6 m od břehové čáry drobného vodního toku a v šířce 8 m od břehové čáry významného vodního toku.

Veškerá likvidace odpadních vod musí být prováděna v souladu s požadavky ustanovení §16, §31, §32 odst. 2 a 3, §35 odst. 1 a §38 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, ustanovení §18 a §19 zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích), ve znění pozdějších předpisů a

Nařízení vlády č. 401/2015 Sb., o ukazatelích a hodnotách přípustného znečištění povrchových vod a odpadních vod, náležitostech povolení k vypouštění odpadních vod do vod povrchových a do kanalizací a o citlivých oblastech, ve znění pozdějších předpisů.

Odvádění srážkových vod bude v souladu s ustanovením §5 odst. 3 zákona č.254/2001 Sb. o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů (při provádění staveb jsou stavebníci povinni zajistit vsakování nebo zadržování a odvádění srážkové vody v souladu se stavebním zákonem) a v souladu s ustanovením §20 odst. 5 písm. c) vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území (vsakování nebo odvádění srážkových vod).

5.a.3. Upozornění na dodržení požadavků Ministerstva obrany

Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb. Na celém správním 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 tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

Výše uvedená vymezená území Ministerstva obrany tvoří neopomenutelné limity v území nadregionálního významu a jejich respektování a zapracování do ÚPD je požadováno ve veřejném zájmu pro zajištění obrany a bezpečnosti státu.

Koridory RR směrů (zájmové území pro nadzemní stavby)

V území se nachází koridory RR směrů - zájmové území pro nadzemní stavby (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu). V tomto vymezeném území lze umístit a povolit nadzemní výstavbu přesahující 30 m nad terénem jen na základě stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu). V případě kolize může být výstavba omezena.

5.a.4. Ochranná pásma veřejného vnitrostátního letiště Plasy

OP byla vyhlášena Úřadem pro civilní letectví dne 27. 4. 2022 pod č.j. 4391-22-701. V území se nachází následující ochranná pásma, která jsou zobrazena v koordinačním výkrese změny č. 3 ÚP Plasy:

OP pro výškové omezení staveb

- V prostoru ochranných pásem s výškovým omezením staveb, konkrétně v ochranných pásmech přibližovacích prostorů a v ochranných pásmech přechodových ploch, nesmí nové stavby (objekty) přesahovat dále definovaná ochranná pásma s výjimkou, že jsou stíněny stávající stavbou (objektem) resp. terénem, který ochranná pásma již narušuje.
- Ostatní ochranná pásma s výškovým omezením staveb, konkrétně ochranné pásmo vnitřní vodorovné plochy, kuželové plochy a vnější vodorovné plochy mohou být narušeny stavbami (objekty), i když nejsou stíněny stávající stavbou (objektem) resp. terénem ochranná pásma již narušujícím, avšak pouze za předpokladu, že ÚCL na základě leteckoprovozního posouzení shledá, že překážka neomezí nebo neohrozí letový provoz. Takováto překážka musí být označena překážkovým značením dle požadavků Předpisu L14.
- V ochranném pásmu s výškovým omezením není dovoleno zřizovat takové stavby nebo zařízení, nebo vysazovat porosty a umísťovat předměty, které by přesahovaly výšku určenou překážkovými rovinami ochranných pásem.

OP pro vzdušné vedení VN a VVN

- Umístění nových vzdušných vedení VN a VVN podléhá souhlasu ÚCL.

OP proti nebezpečným a klamavým světlům

- Každé světlo v tomto ochranném pásmu, které by mohlo dle letecko-provozního posouzení ÚCL ohrozit bezpečnost letadel, musí být odstraněno nebo upraveno tak, aby neznamenal nebezpečí leteckému provozu. Každé neletecké světlo v tomto ochranném pásmu, které by svou svítivostí, tvarem nebo barvou mohlo zabránit jasnému pochopení leteckých světel anebo uvést v omyl pilota, musí být odstíněno nebo jinak upraveno tak, aby tato možnost byla vyloučena.
- V ochranných pásmech platí zákaz umísťování nových světel, která dle leteckoprovozního posouzení ÚCL mohou být nebezpečná nebo klamavá pro letecký provoz.

OP ornitologické

Ve vnitřním ornitologickém ochranném pásmu nesmí být zřizovány skládky, stohy, siláže, vodní plochy, hnojiště, krmelce a jiná zařízení zvyšující výskyt ptactva na letišti.

OP se zákazem staveb

V ochranném pásmu se zákazem staveb je zakázáno:

- a) trvale nebo dočasně zřizovat jakékoliv pozemní stavby (budovy, zdi, ploty, komíny, stožáry), vzdušná vedení VN nebo VVN, komunikace apod., s výjimkou staveb sloužících leteckému provozu,
- b) vysazovat stromy, keře nebo jiné výškové porosty,
- c) hloubit, zvyšovat nebo snižovat území tak, že by tím byla narušena plynulost povrchu,
- d) trvale nebo dočasně umísťovat vozidla, hospodářské nebo stavební stroje nebo jiné předměty,
- e) konat jakoukoliv činnost, která by mohla ohrozit letecký provoz nebo funkci leteckých zařízení,
- f) realizovat trvalé neletecké stavby (přípustná je pouze realizace staveb dočasných, a to za předpokladu souhlasu provozovatele letiště a ÚCL).

5.b. Soulad se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

5.b.1. Ministerstvo dopravy

Silniční doprava

Z hlediska dopravy na pozemních komunikacích, námi sledovaných dálnic a silnic I. třídy souhlasíme s projednávaným návrhem změny č. 3 územního plánu Plasy za následujících podmínek:

- V textové části výroku změny č. 3 územního plánu Plasy, v kapitole d.1.1. Koridory dopravní infrastruktury, požadujeme uvést, že koridor pro plánovanou přeložku silnice I/27 je vymezen pro umístění stavby hlavní a že některé ze staveb vedlejších (souvisejících se stavbou přeložky silnice I/27) mohou být umístěny i s přesahem mimo vymezený koridor.
- **Splněno**
- V textové části výroku změny č. 3 územního plánu Plasy, v kapitole h.1. Veřejně prospěšné stavby, požadujeme u přeložky silnice I/27 neuvádět parcelní čísla pozemků a zároveň ve sloupci „Ve prospěch“ požadujeme odstranit text „Plzeňský kraj“.
- **Po upřesnění ze strany MD zrušeno předkupní právo. Splněno.**

Letecká doprava

Z hlediska letecké dopravy souhlasíme s projednávaným návrhem změny č. 3 územního plánu Plasy za následujících podmínek:

- Požadujeme, aby ochranná pásma (dále jen „OP“) veřejného vnitrostátního letiště Plasy, tj. OP s výškovým omezením staveb, OP s omezením staveb vzdušných vedení VN a VVN, OP proti nebezpečným a klamavým světům a OP vnitřní ornitologická, byla v návrhu změny č. 3 územního plánu Plasy aktualizována a respektována v plném rozsahu.

5.b.2. MěÚ Kralovice, odbor životního prostředí

- u nově navržené plochy Z-P26 (BI - bydlení individuální) bude dodržen stávající systém historické uliční zástavby sídla
- **Splněno**
- V ploše Z-P28 (SV venkovské bydlení) požadujeme umisťovat stavby venkovského typu z nízkou hustotou zastavěnosti (max. dva RD) tak, aby nedošlo k neúměrnému zahušťování zástavby ve volné krajině.
- **Částečně splněno.** Maximální počty rodinných domů nelze v územním plánu uvádět, neboť územní plán nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím, jak je uvedeno v § 43 odst. (3) stavebního zákona. Náležitosti obsahu regulačního plánu je součástí vyhlášky č. 500/2006 Sb. V plochách SV – smíšené obytné venkovské a BI – bydlení

individuální byl ale doplněn požadavek na minimální výměru pozemků v nově vymezených zastavitelných plochách a v plochách přestavby s minimálním limitem 900 m² (u zbytkových a rohových parcel 800 m²). Navržená regulace tak odpovídá stanoveným požadavkům.

5.b.3. Ministerstvo průmyslu a obchodu

- oprava zákresu výhradního ložiska Lomnička - Kaznějov (v Koordinačním výkrese)
- doplnění zákresu výhradního ložiska Kaznějov - jih (v Koordinačním výkrese)

5.b.4. Obvodní báňský úřad

- Území vymezené hranicemi chráněného ložiskové území „Žebnice“, stanoveného pro ochranu výhradního ložiska stavebního kamene Plasy - Žebnice, ID: 3166400 stanovit je jako plochy s rozdílným využitím, s přípustným využitím těžby nerostů a umístování staveb a technologií pro těžbu.

5.b.5. Památková péče

- bude do textové části ÚP, konkrétně kapitoly B) základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot doplněn text ve znění: *„K urbanistickému rozvoji a novým stavebním záměrům na území s památkovou ochranou je nezbytné přistupovat se zohledněním kulturně historických hodnot dotčeného území.“*
 - Splněno
- Zrušení plochy Z-P29
 - Splněno
- Zrušení plochy Z-P32
 - Splněno
- Bude zohledněn významný krajinný prvek – dvouřadé Aleje vzdechů ve formě (VPS) veřejně prospěšné stavby s možností vyvlastnění a předkupního práva. Šířka stabilizovaného nezastavitelného vegetačního pásu bude legislativně odpovídat ochrannému pásmu památných stromů.
 - Splněno
- Plocha Z-P39 bude ponechána jako plocha přestavby s funkčním využitím OV. Změna č. 3 ÚP Plasy neruší vnitřní obchvat ani související veřejně prospěšnou stavbu. Dle požadavku dotčeného orgánu bude do odůvodnění textové části Změny č. 3 ÚP Plasy uvedeno, že koridor CNU – D01 je ponechán jako VPS.
 - Splněno
- Dotčený orgán požaduje doplnit pro nově vymezené plochy přestavby a zastavitelné plochy v ochranném pásmu NKP s diferencovaným režimem A (vnitřní) a diferencovaným režimem B (vnější) podrobnější podmínky ochrany vyplývajících z Rozhodnutí OkÚ v Plzni – sever č. Kult/20/93 o vyhlášení ochranného pásma. Tyto podmínky promítnout do výrokové části Změny č. 3 ÚP Plasy, např. do kapitoly C) urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a

systému sídelní zeleně. Dotčený orgán byl ze strany pořizovatele dále upozorněn, že pokud jde o stanovení konkrétních podmínek prostorového uspořádání, musí dotčený orgán uvést, které požaduje doplnit. Jiné podmínky prostorového uspořádání nebyly specifikovány.

- **Splněno**

- Změna č. 3 územního plánu Plasy stabilizuje řadu ploch a dává do souladu se skutečností. Pořizovatel se nedomnívá, že by měl dotčenému orgánu dokládat veškerá rozhodnutí, souhlasy či povolení ze strany stavebního úřadu. Každá změna plochy na plochu stabilizovanou či změna funkčního využití ploch dle skutečného stavu bude v rámci KPZ a ochranného pásma NKP popsána v Odůvodnění změny č. 3 ÚP Plasy.

- **Splněno. Zdůvodnění změn ve stabilizovaných plochách ÚP je uvedeno v kapitole 9.a.1 Odůvodnění.**

V textové i grafické části návrhu územního plánu bude uvedeno, že „celé řešené území je územím s archeologickými nálezy s prokazatelným výskytem nemovitých a movitých archeologických nálezů“.

- **Splněno**

- V grafické části návrhu územního plánu budou dle Státního archeologického seznamu (SAS) ČR vedeného Národním památkovým ústavem zakreslené plochy ÚAN I, tj. území s prokazatelným výskytem nemovitých a movitých archeologických nálezů, plochy ÚAN II, území s předpokládaným výskytem nemovitých a movitých archeologických nálezů, plochy ÚAN III s 50% pravděpodobností výskytů archeologických nálezů a plochy ÚAN IV - vytěžené plochy bez prokazatelných archeologických nálezů).

- **Splněno**

- Opětovně požadujeme doplnit do textové části v kap. b) část b.3 do výčtu limitů vázajících se na ochranu kulturních hodnot také plošně chráněné území - Krajinou památkovou zónu Plasko.

- **Splněno**

- V části f) f.1.7. Vybraná veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch (PP), f.1.11. Smíšené obytné venkovské (SV), f.1.12. Doprava silniční (DS), f.1.22. Zemědělské (AZ), f.1.23. Lesní (LE) a f.1.25. Smíšené nezastavěného území (MN) požadujeme vypustit podmíněně přípustné využití „plochy pro těžbu nerostných surovin, ochranu životního prostředí při těžební činnosti a úpravě nerostů a umístování staveb a technologií pro těžbu“. Tyto činnosti jsou v rozporu s podmínkami ochrany v památkově chráněných územích (OP pro areál státního památkového objektu Klášter Plasy a KPZ Plasko).
- **Nesplněno. Tento požadavek nesouvisí s úpravou Návrhu změny č. 3 ÚP Plasy k druhému opakovanému veřejnému projednání. Stanovisko je možné uplatnit pouze k částem, které se od opakovaného veřejného projednání změnily. Jedná se o nový požadavek, který doposud nebyl uplatněn.**
- V části f) f.1.24 Přírodní (NP) požadujeme neuvádět jako podmíněně přípustné využití „technická opatření a stavby, které zlepší podmínky využití území pro účely rekreace“.

- Nesplněno. Tento požadavek nesouvisí s úpravou Návrhu změny č. 3 ÚP Plasy k druhému opakovanému veřejnému projednání. Stanovisko je možné uplatnit pouze k částem, které se od opakovaného veřejného projednání změnily. Jedná se o nový požadavek, který doposud nebyl uplatněn.
- V závěru kapitoly c.1 Zastavitelné plochy požadujeme uvést, že lokality P-P24 a Z-P31 jsou na území KPZ Plasko.
- Nesplněno. Tento požadavek nesouvisí s úpravou Návrhu změny č. 3 ÚP Plasy k druhému opakovanému veřejnému projednání. Stanovisko je možné uplatnit pouze k částem, které se od opakovaného veřejného projednání změnily. Jedná se o nový požadavek, který doposud nebyl uplatněn.
- Požadujeme uvedení grafické části do souladu s informacemi v kapitole f.1.27 ZZ - zeleň – zahrady a sady (regulativy pro plochy ZZ).
- Splněno

5.b.6. Ředitelství silnic a dálnic

- Do textové části výroku ÚP, kapitoly d.1.1. Koridory dopravní infrastruktury požadujeme uvést, že je koridor pro plánovanou stavbu přeložky silnice I/27 vymezen pro stavbu hlavní a že některé ze staveb vedlejších mohou být umístěny i mimo vymezený koridor. Požadavek je v souladu s metodikou Ministerstva pro místní rozvoj ČR (Vymezení koridorů veřejné dopravní a technické infrastruktury v územním plánu, 2021) a uplatňovali jsme jej již dopisem č.j.: 24976-20-ŘSD-11110 ze dne 08.12.2020.
- Splněno
- V textové části výroku ÚP, kapitole h.1. Veřejně prospěšné stavby požadujeme u přeložky silnice I/27 neuvádět parcelní čísla pozemků. Zároveň požadujeme ve sloupci „Ve prospěch“ vyjmout „Plzeňský kraj“, který je u VPS přeložky silnice I/27 uveden chybně.
- Po upřesnění ze strany MD zrušeno předkupní právo. Splněno.

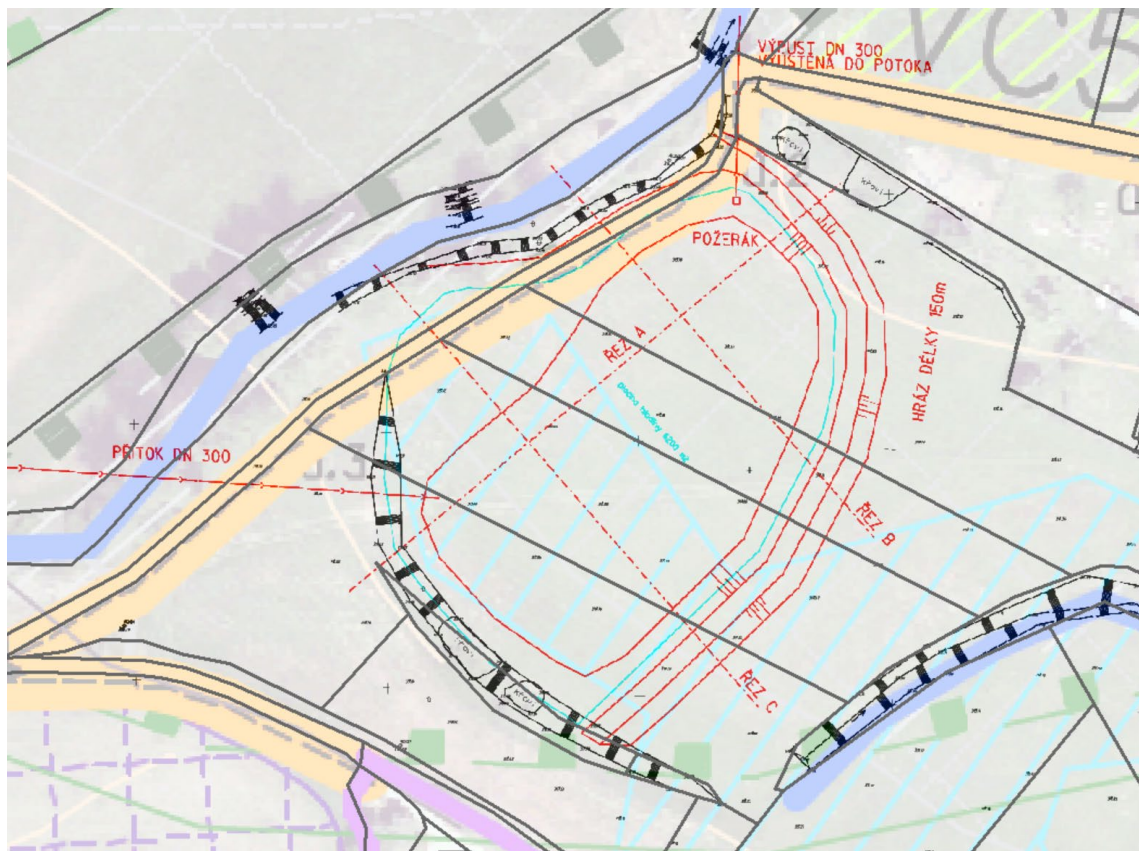
5.b.7. Státní pozemkový úřad

- Budou zakresleny stavby vodních děl – hlavních odvodňovacích zařízení
- Splněno. H0Z byly již v návrhu změny č. 3 ÚP zapracovány.
- Budou respektovány Plány společných zařízení komplexních pozemkových úprav

Lokalitou K-N8 (navrhovaná plocha pro realizaci malé vodní nádrže – rybníka) prochází polní cesta, která je označena v Plánu společných zařízení komplexní pozemkové úpravy Nebřeziny jako VC5 (p.č. 615 dle KN). Tato cesta zpřístupňuje okolní zemědělské pozemky.

- Splněno, Plány společných zařízení KPÚ jsou změnou č. 3 ÚP respektovány. V ploše K-N8 je navrženo funkční využití WT – vodní plochy a toky, v němž je podmíněně přípustné realizovat „stavby dopravní a technické infrastruktury, pokud nenaruší funkčnost plochy a neohrozí okolí a krajinu“. Ze samotného záměru v dané ploše (který jde nad podrobnost ÚP) je zřejmé, že navrhovaná polní cesta bude v dané lokalitě

respektována (viz následující obrázek). V případě nutnosti je možné případnou polní cestu částečně odklonit nebo naopak navrhnout v rámci navazujícího projektu snížení hladiny rybníka.



5.b.8. Krajský úřad plzeňského kraje – Odbor životního prostředí (orgán ochrany ZPF)

Orgán ochrany ZPF nemůže souhlasit s vymezením nových rozvojových ploch Z-P29 a Z-N7, které rovněž představují zábor půdy I. třídy ochrany, ale nebylo v jejich případě prokázáno, že jsou jiným veřejným zájmem výrazně převažujícím nad veřejným zájmem ochrany ZPF. V případě lokality Z-P29 nelze jako odůvodnění ve smyslu ust. § 4 odst. 3 zákona přijmout uvedené teze odkazující na existenci městské památkové zóny, údolí řeky Střely či ochranné pásmo kulturní památky, neboť žádná z těchto skutečností nevysvětluje nezbytnost záboru zemědělské půdy I. třídy ochrany. Rovněž ani zachování předmětné plochy jako součást ZPF a její obhospodařování nekoliduje s výše uvedenými zájmy v oblasti kultury a památkové péče. Lokalita Z-N7 pro bydlení zabírá svým okrajem půdu I. třídy ochrany. Přestože se jedná o zábor velmi malého rozsahu, je nutné i zde prokázat, že se jedná o jiný veřejný zájem, který výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Toto odůvodnění ale nebylo k předmětné lokalitě doloženo.

- Splněno. Plocha Z-P29 byla vypuštěna z návrhu změny č. 3 ÚP.

Upravený návrh změny ÚP vymezuje zastavitelnou plochu Z-N11 pro vybraná veřejná prostranství, která představuje zábor 0,08 ha zemědělské půdy I. třídy ochrany. Orgán ochrany ZPF zčásti připouští argumentaci zpracovatele v ohledu narušení organizace zemědělského půdního fondu či fragmentace pozemků. Nelze ovšem pominout, že zastavitelná plocha Z-N11 zabírá půdu I. třídy ochrany, a přestože se jedná o zábor malého rozsahu v okrajové části pozemku, je stále nutné prokázat, že předmětný záměr na vymezení veřejného prostranství je, ve smyslu ust. § 4 odst. 3 zákona, jiným veřejným zájmem výrazně

převažujícím nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Tato skutečnost ale v dokumentaci prokázána nebyla. Záměr na vymezení veřejného prostranství na samém okraji sídla nemá zřejmý účel, přičemž uvažovaný způsob využití jako točny dopravních prostředků působí spíše jako zástupný záměr. Přitom je nutné zdůraznit, že i zemědělskou půdu na pozemku malého rozsahu lze, ve smyslu ust. § 1 odst. 2 zákona, plnohodnotně zemědělsky využívat.

- **Splněno.** Plocha Z-N11 byla překvalifikována k výše uvedeným podmínkám stanoviska.

Upravený návrh změny ÚP vymezuje zastavitelnou plochu Z-N11 pro vybraná veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch, která představuje zábor 0,05 ha zemědělské půdy I. třídy ochrany. Orgán ochrany ZPF v dokumentaci neshledal odůvodnění, které by prokazovalo, že předmětná lokalita Z-N11 představuje jiný veřejný zájem, který, ve smyslu ust. § 4 odst. 3 zákona, výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. Přestože se jedná o zábor ZPF malého rozsahu, nelze zábor prioritně chráněné zemědělské půdy pominout. Z dokumentace je přitom zřejmé, že požadovaný záměr je spíše soukromého charakteru bez zjevného celospolečenského přesahu. Na základě uvedených skutečností nelze s návrhem zastavitelné plochy Z-N11 souhlasit.

- **Splněno.** Plocha Z-N11 byla překvalifikována k výše uvedeným podmínkám stanoviska.

5.b.9. Ministerstvo životního prostředí

„Ministerstvo nesouhlasí s vymezením plochy Z-Z13 jako zastavitelné plochy (stavební pozemek) pro „venkovské bydlení“, neboť navrhovaná změna zasahuje do plochy stávajícího chráněného ložiskového území Žebnice, ID: 16640000“

- **Nesplněno.** Ministerstvo životního prostředí špatně identifikovalo vymezení plochy Z-Z13 pro venkovské bydlení. Navrhovaná plocha nezasahuje do stávajícího ložiskového území Žebnice, ID:16640000.

6) Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí

Změna č. 3 ÚP byla posuzována z hlediska vlivů na udržitelný rozvoj území.

6.a. Požadavek na vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území

Požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů vychází ze stanoviska Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor životního prostředí, č.j.: PK-ŽP/29009/20 ze dne 18. 12. 2020.

Vyhodnocení musí komplexně pro řešené i širší dotčené území postihnout vlivy územně plánovací dokumentace na jednotlivé složky životního prostředí, ÚSES, území chráněná ve smyslu zákona o ochraně přírody a krajiny, ochrany památek a na veřejné zdraví, kumulativní a synergické vlivy, koncepcí uspořádání krajiny, území ekologického rizika.

Součástí vyhodnocení bude i návrh případných opatření k eliminaci, minimalizaci a kompenzaci negativních vlivů na životní prostředí a veřejné zdraví. včetně návrhu stanoviska. Pro účely vyjádření a následně stanoviska, žádáme pořizovatele o předání jednoho jejího kompletního vyhotovení zdejšímu odboru, oddělení IPPC a EIA.

6.b. Závěry vyhodnocení

6.b.1. Shrnutí vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území

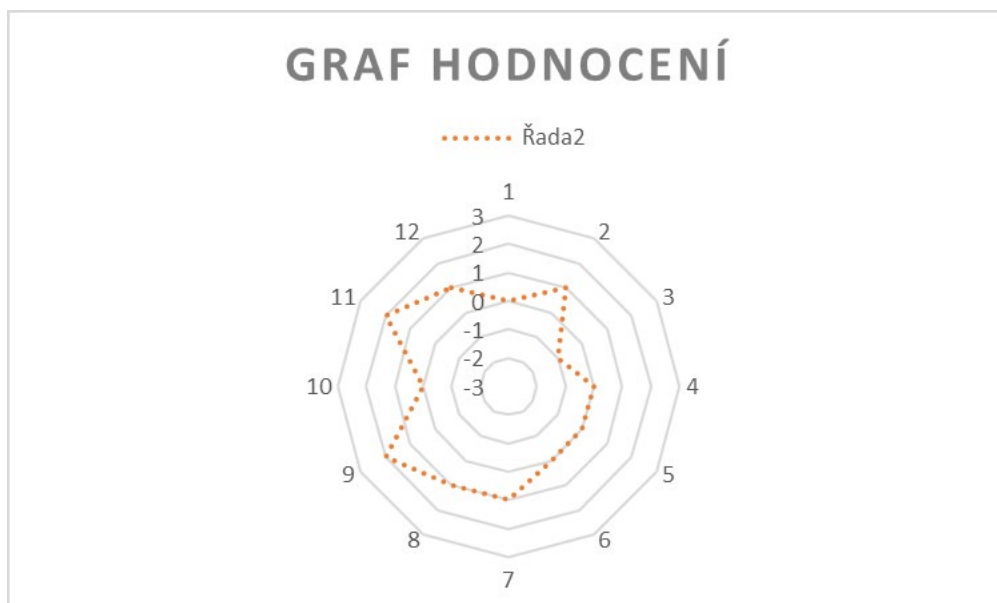
Stručné shrnutí závěrů se zaměřením na aspekty, které nejvýznamněji ovlivňují jednotlivé pilíře udržitelného rozvoje a o vzájemné interakce vlivů mezi jednotlivými pilíři udržitelného rozvoje.

Pilíř	Vyhodnocení
ENVIRONMENTÁLNÍ PILÍŘ	+
Vlivy na životní prostředí (Z)	
HOSPODÁŘSKÝ PILÍŘ	+
Vlivy na hospodářský rozvoj (H)	
SOCIÁLNÍ PILÍŘ	+
Vlivy na soudržnost společenství obyvatel (S)	

Následně je vyhodnocení doplněno paprskovitým grafem, kde barevné šipky svojí délkou a orientací (směr od středu grafu – „pozitivní vliv“ / směr do středu grafu – „negativní“ vliv / žádná šipka – neutrální vliv nebo bez vlivu) vyjadřují, jakým způsobem a jak významně bude dané téma ovlivněno.

Z následujícího grafu vyplývá, že nejlépe jsou hodnoceny změny technické a dopravní infrastruktury, hospodářských podmínek a zájmy ochrany a bezpečnosti území.

Životní prostředí zůstává kromě biologické rozmanitosti, fauny, flory neovlivněno. Soudržnost obyvatel je nejdůležitějším faktorem a není ovlivněna. Balance růstů jsou vyrovnané, což je optimální stav.



Vysvětlivky:

1 – Obyvatelstvo, lidské zdraví; 2 – Biologická rozmanitost, fauna, flora; 3 – Půda; 4 – Horninové prostředí; 5 – Voda; 6 – Ovzduší, klima; 7 – Hmotné statky, kulturní dědictví; 8 – Krajina; 9 – Technická a dopravní infrastruktura; 10 – Rekreace; 11 – Hospodářské podmínky; 12 – Zájmy ochrany a bezpečnosti území

Z výsledků provedených v rámci řešení části C (Vyhodnocení vlivů změny územního plánu na skutečnosti zjištěné v územně analytických podkladech) s využitím analytických podkladů Části A (SEA) jsou definována ovlivněná témata sledovaná v rámci udržitelného rozvoje území. Vliv na jednotlivá podtémata a z toho vyplývající celkový vliv na tato témata je řešen expertním hodnocením a slovním komentářem:

Změna územního plánu města Plasy respektuje cíle ochrany životního prostředí přijatých na jednotlivých úrovních, anebo k některým stanoveným cílům nemá žádný vztah. Navržená změna Územního plánu 3 ÚP Plasy nebude mít vliv na zdraví obyvatel. Navrženou úpravou dojde k záboru zemědělského půdního fondu, jeto však pro účely zemědělské prvovýroby a souvisejících záměrů. Nebude docházet ke kontaminaci ani erozi půdy. K zásahu do lesního půdního fondu nedojde. Změna územního plánu nezasáhne a nebude ovlivňovat horninového prostředí v lokalitě. Vzhledem k tomu, že nedojde k rozšíření území a přesunutí činnosti do předmětného území, nedojde k navýšení dopravy. Předmětné území vzhledem ke kvalitě ovzduší se i nadále bude hodnotit jako mírně zatížená lokalita. Nedojde ani k podstatné změně na místní imisní situaci. Nedojde k ovlivnění kulturního dědictví ani dědictví architektonického a archeologického.

Krajinný ráz bude zachován, pohledový vjem v lokalitě bude v souvislosti s navrhovanou změnou pozměněn. Záměr nezasáhne do vodohospodářských zájmů.

Změna územního plánu vykazuje v předmětném území neutrální vliv na biologickou rozmanitost, faunu a floru. Minimalizaci možných negativních vlivů, a to na retenční schopnost krajiny, vliv na biologickou rozmanitost, faunu a floru a prvky systému územní stability krajiny doporučujeme řešit při přípravě a realizaci stavby při dodržování stanovených opatření k prevenci, snížení a kompenzaci negativních vlivů provozu na místní životní prostředí, která jsou součástí vyhodnocení.

6.b.2. Shrnutí vyhodnocení vlivů na životní prostředí

Posuzovaná dokumentace v dostatečné míře respektuje cíle stanovené relevantními strategickými dokumenty. Změna funkčních využití pozemků v katastrálním území Plasy nevyvolává zásadní změny v současných parametrech složek životního prostředí. Změna č.3 ÚP je situována mimo evropsky významné lokality a ptačí oblasti, přičemž je ani jinak neovlivňuje. Změna funkčního využití i celý návrh územního plánu lze z hlediska vlivů na životní prostředí doporučit ke schválení bez stanovení dalších podmínek.

7) Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 SZ (stanovisko SEA)

- doplní pořizovatel

8) Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 SZ zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly

- doplní pořizovatel

9) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty

9.a. Zdůvodnění vymezení zastavěného území

Zastavěné území bylo vymezeno změnou č. 3 územního plánu k 21.12.2021.

Mapovým podkladem, na jehož základě byla změna č. 3 ÚP Plasy zpracována, je digitální katastrální mapa ze dne 17.4.2021 získaná z Geoportálu Plzeňského kraje. V katastrálním území Horní Hradiště byla pro intravilán jako podklad použita digitalizovaná katastrální mapa.

Hranice mezi digitální katastrální mapou a digitalizovanou katastrální mapou, která není spojitá, byla za účelem udržení digitální čistoty dat a zachování topologie vyplněna polygony, které nepatří k žádné parcele. V místech, kde probíhala hranice zastavěného území po této hranici, došlo k začlenění těchto polygonů do zastavěného území.

Součástí zadání změny č. 3 ÚP Plasy bylo uvedení územního plánu do souladu se skutečným stavem v území. V rámci změny č. 3 došlo k ověření aktuálnosti vymezení zastavěného území obce ve všech katastrech a jeho úpravě v souladu s § 58 Stavebního zákona. Podrobně byly prověřeny zejména okrajové lokality obcí, kde se nacházela řada stabilizovaných zastavěných stavebních pozemků a pozemků s nimi souvisejících v nezastavěném území. Tyto pozemky byly začleněny v souladu s požadavky Stavebního zákona do zastavěného území obce. Do zastavěného území byly dále začleněny již zastavěné zastavitelné plochy.

Plochy chybně zařazené stávajícím územním plánem do zastavěného území byly změnou č. 3 ze zastavěného území vyjmuty a navraceny do nezastavěného území. Jedná se především o původní plochu zemědělské výroby na severním okraji Žebnice o rozloze 2,66 ha, která byla územním plánem vedena jako stabilizovaná plocha zemědělské výroby, ale reálně se jednalo o ornou půdu.

9.a.1. Zdůvodnění změn v zastavěném území včetně změny ve funkčním využití ploch s rozdílným způsobem využití (RZV)

Součástí změny č. 3 je rozsáhlá úprava ploch s rozdílným způsobem využití a jejich uvedení do souladu se Standardem vybraných částí ÚP a do souladu se skutečností. Stávající územní plán trpěl řadou nedostatků a chyb, které se změna č. 3 ÚP snažila odstranit. V následujícím výčtu ploch jsou uvedeny změny stabilizovaných ploch v zastavěném území. Buď se jedná pouze o změnu funkčního využití v rámci zastavěného území, nebo se jedná o změnu zastavitelné plochy na plochu zastavěnou, nebo jde o zařazení plochy nezastavěného území do ploch zastavěného území na základě jeho vyhodnocení jako zastavěného stavebního pozemku.

Přehled jednotlivých ploch, kde se mění funkční využití u stabilizované plochy, je uveden v následující tabulce. Číslo jednotlivých ploch jsou pod tabulkou znázorněna na mapových výřezech. V grafické části odůvodnění se z důvodu přehlednosti toto číslování neobjevuje. Tabulka obsahuje číslo lokality, způsob navrženého funkčního využití, výměru jednotlivých pozemků a důvod, proč došlo ke změně funkčního využití.

Odůvodnění změn ve stabilizovaných plochách s RZV

Zastavěný stavební pozemek

Plocha byla vyhodnocena podle § 58 Stavebního zákona jako zastavěný stavební pozemek. V rámci vyhodnocení bylo postupováno podle metodického sdělení MMR ve věci výkladu definice pojmu „zastavěný stavební pozemek“ (dostupné online: <https://www.mmr.cz/cs/ministerstvo/stavebni-pravo/stanoviska-a-metodiky/stanoviska->

odboru-uzemního-planování-mm/6-zastavěné-území/metodické-sdělání-ve-veci-vykladu-definice-pojmu-zastavěný-stavební-p).

V tomto kontextu byly do zastavěného území mimo jiné zařazeny i vybrané pozemkové parcely, které splňovaly podmínku, že tvoří s obytnými nebo hospodářskými budovami souvislý celek. („Pro zahrnutí pozemkových parcel do zastavěného stavebního pozemku je tedy postačující, tvoří-li souvislý celek s alespoň jednou obytnou nebo hospodářskou budovou. Pomocným kritériem pak je existence společného oplocení.“) Při vyhodnocování zastavěného území bylo pečlivě využito nejen znalosti území a funkčního využití jednotlivých ploch, ale i dat z katastru nemovitostí, které indikovaly právě plochy, které spolu provozně a funkčně souvisí, ale stávajícím ÚP byly chybně zařazeny do jiné funkční plochy.

Skutečné využití – vhodnější druh plochy s RZV

Tyto plochy byly přeřazeny do jiného druhu stabilizovaných ploch s rozdílným způsobem využití, kde je stávající funkční využití přípustné nebo podmíněčně přípustné. Jde například o plochy garáží, které územním plánem byly zařazeny do ploch lehké výroby, přičemž ale provozně souvisely s navazující bytovou zástavbou. V navazující bytové zástavbě byly umožněny stavby hromadných garáží. Z logiky věci je tak vhodnější spojit plochy do jednoho celku s bytovou zástavbou než samostatně vymezovat plochy garáží jako lehkou výrobu, která by umožňovala vznik výrobních objektů s bytovou výstavbou nesouvisející. Nejedná se o plochy přestavby, neboť stávající využití jednotlivých objektů odpovídá využití, které změna ÚP navrhuje.

Skutečné využití – narovnání stavu

Jedná se o plochy, které ve stávajícím územním plánu byly chybně zařazeny do jiných ploch s rozdílným způsobem využití. Jedná se především o změnu mezi plochami veřejných prostranství a plochami pro bydlení různých forem (BI, SV, SM). Ve vybraných plochách docházelo například k vymezení ploch veřejných prostranství na místech, kde stály objekty domů nebo jejich soukromých zahrad. Při kontrole historických leteckých snímků bylo navíc ověřováno, že nedošlo k uvedené změně po nabytí účinnosti stávajícího ÚP, ale ještě předtím. Jde tedy pravděpodobně o chybu při určení jednotlivých ploch s RZV v původním ÚP, kterou se změna č. 3 snaží odstranit.

Převod plochy do standardu vybraných částí ÚP

Vzhledem k požadavku na přepracování ÚP do Standardu vybraných částí ÚP došlo k podrobnějšímu členění některých ploch s rozdílným způsobem využití podle požadavků standardu. Ve většině případů se jedná o plochy technické infrastruktury, které byly rozčleněny na plochy podle typu TI.

Tabulkový přehled měněných ploch

Plocha číslo	Druh navrženého využití	Výměra	Důvod změny v ploše s RZV
1	BH – Bydlení hromadné	4248 m ²	zastavěný stavební pozemek
2	BI – Bydlení individuální	8785 m ²	zastavěný stavební pozemek
3	BI – Bydlení individuální	907 m ²	zastavěný stavební pozemek
4	BI – Bydlení individuální	1909 m ²	zastavěný stavební pozemek
5	BI – Bydlení individuální	1334 m ²	skutečné využití - vhodnější druh plochy s RZV
6	BI – Bydlení individuální	3434 m ²	skutečné využití - vhodnější druh plochy s RZV

Plocha číslo	Druh navrženého využití	Výměra	Důvod změny v ploše s RZV
7	BI – Bydlení individuální	3100 m ²	zastavěný stavební pozemek
8	BI – Bydlení individuální	6011 m ²	zastavěný stavební pozemek
9	RI – Rekreace individuální	15 m ²	zastavěný stavební pozemek
10	RI – Rekreace individuální	19 m ²	zastavěný stavební pozemek
11	RI – Rekreace individuální	27 m ²	zastavěný stavební pozemek
12	RI – Rekreace individuální	49 m ²	zastavěný stavební pozemek
13	RI – Rekreace individuální	20 m ²	zastavěný stavební pozemek
14	RI – Rekreace individuální	33 m ²	zastavěný stavební pozemek
15	RI – Rekreace individuální	31 m ²	zastavěný stavební pozemek
16	RI – Rekreace individuální	117 m ²	zastavěný stavební pozemek
17	RI – Rekreace individuální	36 m ²	zastavěný stavební pozemek
18	RI – Rekreace individuální	29 m ²	zastavěný stavební pozemek
19	RI – Rekreace individuální	36 m ²	zastavěný stavební pozemek
20	RI – Rekreace individuální	39 m ²	zastavěný stavební pozemek
21	RI – Rekreace individuální	33 m ²	zastavěný stavební pozemek
22	RI – Rekreace individuální	63 m ²	zastavěný stavební pozemek
23	RI – Rekreace individuální	30 m ²	zastavěný stavební pozemek
24	RI – Rekreace individuální	39 m ²	zastavěný stavební pozemek
25	RI – Rekreace individuální	47 m ²	zastavěný stavební pozemek
26	RI – Rekreace individuální	35 m ²	zastavěný stavební pozemek
27	RI – Rekreace individuální	39 m ²	zastavěný stavební pozemek
28	RI – Rekreace individuální	50 m ²	zastavěný stavební pozemek
29	RI – Rekreace individuální	29 m ²	zastavěný stavební pozemek
30	RI – Rekreace individuální	140 m ²	zastavěný stavební pozemek
31	RI – Rekreace individuální	5378 m ²	zastavěný stavební pozemek
32	RI – Rekreace individuální	40 m ²	zastavěný stavební pozemek
33	RI – Rekreace individuální	40 m ²	zastavěný stavební pozemek
34	RI – Rekreace individuální	38 m ²	zastavěný stavební pozemek
35	RI – Rekreace individuální	62 m ²	zastavěný stavební pozemek
36	RI – Rekreace individuální	38 m ²	zastavěný stavební pozemek
37	RI – Rekreace individuální	30 m ²	zastavěný stavební pozemek

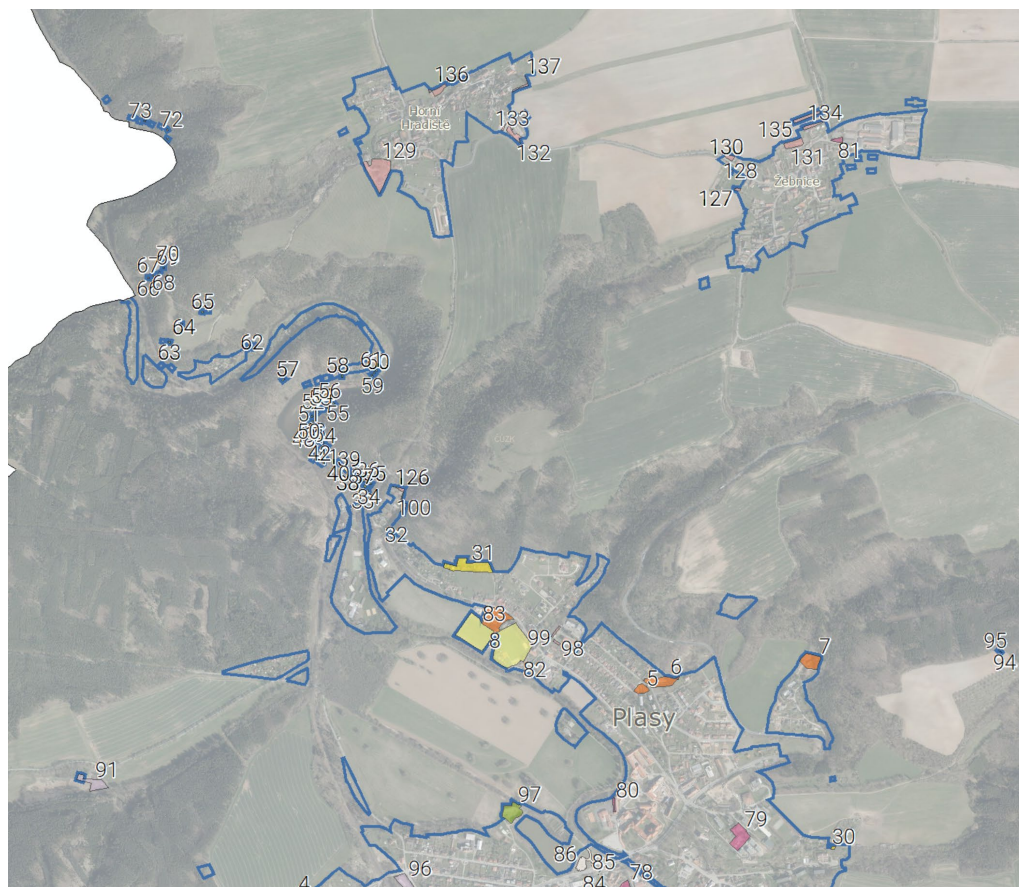
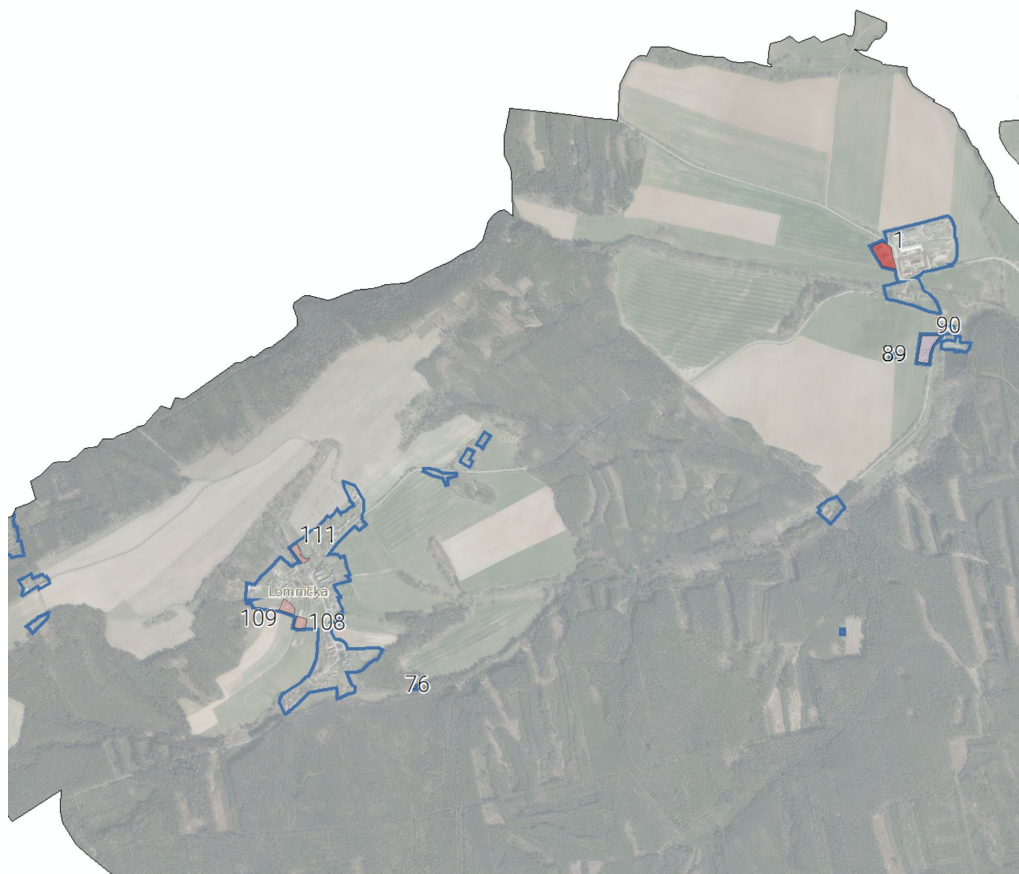
Plocha číslo	Druh navrženého využití	Výměra	Důvod změny v ploše s RZV
38	RI – Rekreační individuální	34 m ²	zastavěný stavební pozemek
39	RI – Rekreační individuální	43 m ²	zastavěný stavební pozemek
40	RI – Rekreační individuální	31 m ²	zastavěný stavební pozemek
41	RI – Rekreační individuální	34 m ²	zastavěný stavební pozemek
42	RI – Rekreační individuální	30 m ²	zastavěný stavební pozemek
43	RI – Rekreační individuální	41 m ²	zastavěný stavební pozemek
44	RI – Rekreační individuální	33 m ²	zastavěný stavební pozemek
45	RI – Rekreační individuální	42 m ²	zastavěný stavební pozemek
46	RI – Rekreační individuální	50 m ²	zastavěný stavební pozemek
47	RI – Rekreační individuální	38 m ²	zastavěný stavební pozemek
48	RI – Rekreační individuální	53 m ²	zastavěný stavební pozemek
49	RI – Rekreační individuální	45 m ²	zastavěný stavební pozemek
50	RI – Rekreační individuální	40 m ²	zastavěný stavební pozemek
51	RI – Rekreační individuální	28 m ²	zastavěný stavební pozemek
52	RI – Rekreační individuální	32 m ²	zastavěný stavební pozemek
53	RI – Rekreační individuální	36 m ²	zastavěný stavební pozemek
54	RI – Rekreační individuální	43 m ²	zastavěný stavební pozemek
55	RI – Rekreační individuální	35 m ²	zastavěný stavební pozemek
56	RI – Rekreační individuální	19 m ²	zastavěný stavební pozemek
57	RI – Rekreační individuální	39 m ²	zastavěný stavební pozemek
58	RI – Rekreační individuální	44 m ²	zastavěný stavební pozemek
59	RI – Rekreační individuální	46 m ²	zastavěný stavební pozemek
60	RI – Rekreační individuální	39 m ²	zastavěný stavební pozemek
61	RI – Rekreační individuální	39 m ²	zastavěný stavební pozemek
62	RI – Rekreační individuální	30 m ²	zastavěný stavební pozemek
63	RI – Rekreační individuální	44 m ²	zastavěný stavební pozemek
64	RI – Rekreační individuální	32 m ²	zastavěný stavební pozemek
65	RI – Rekreační individuální	38 m ²	zastavěný stavební pozemek
66	RI – Rekreační individuální	25 m ²	zastavěný stavební pozemek
67	RI – Rekreační individuální	30 m ²	zastavěný stavební pozemek
68	RI – Rekreační individuální	16 m ²	zastavěný stavební pozemek

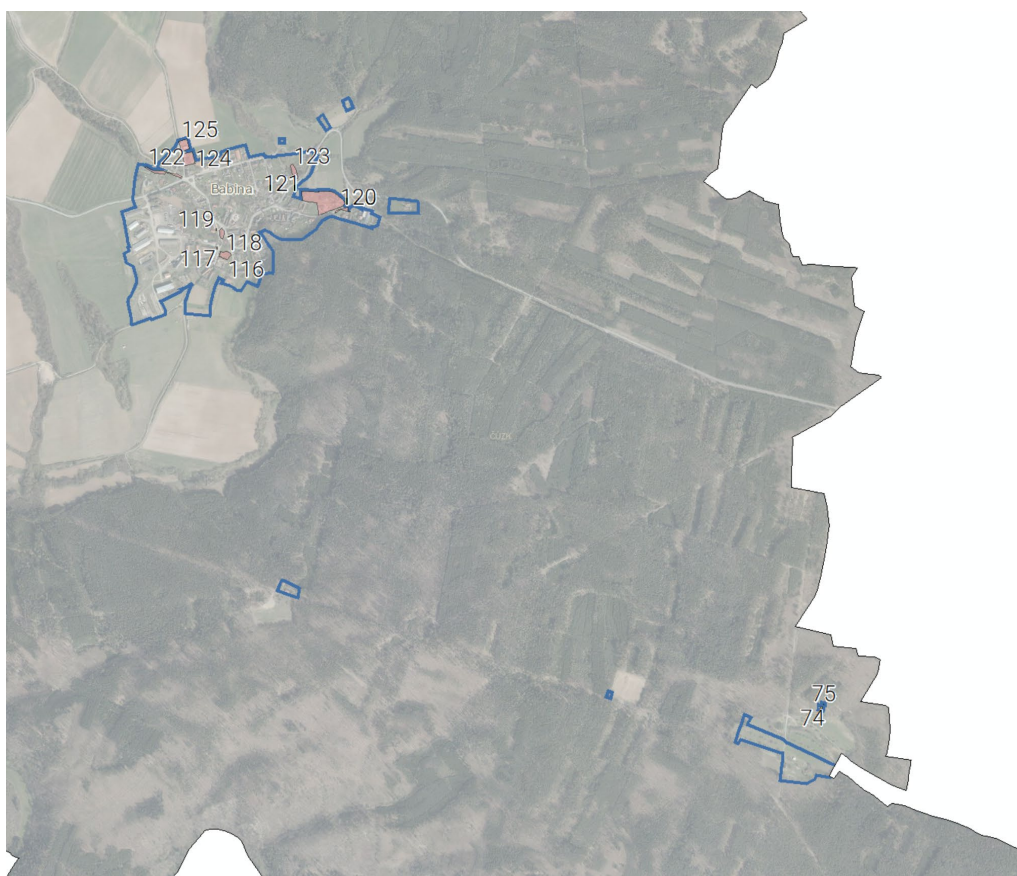
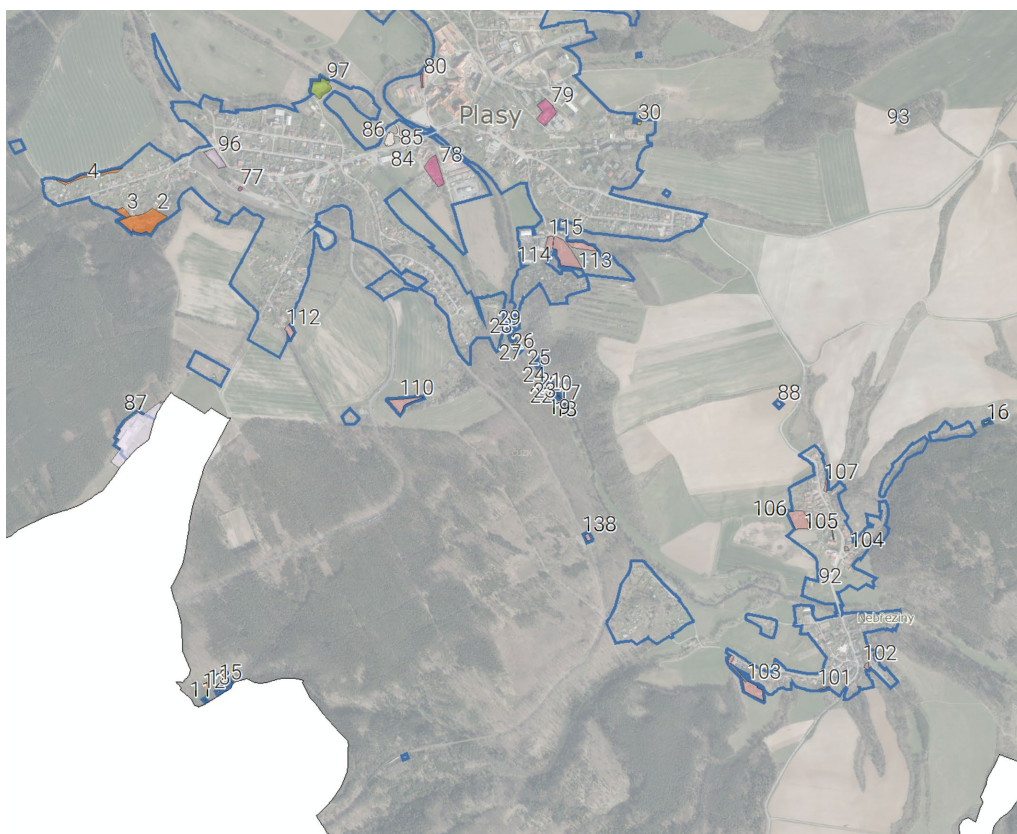
Plocha číslo	Druh navrženého využití	Výměra	Důvod změny v ploše s RZV
69	RI – Rekreační individuální	37 m ²	zastavěný stavební pozemek
70	RI – Rekreační individuální	37 m ²	zastavěný stavební pozemek
71	RI – Rekreační individuální	25 m ²	zastavěný stavební pozemek
72	RI – Rekreační individuální	20 m ²	zastavěný stavební pozemek
73	RI – Rekreační individuální	39 m ²	zastavěný stavební pozemek
74	RI – Rekreační individuální	46 m ²	zastavěný stavební pozemek
75	RI – Rekreační individuální	7 m ²	zastavěný stavební pozemek
76	RI – Rekreační individuální	30 m ²	zastavěný stavební pozemek
77	OV – Občanské vybavení veřejné	188 m ²	skutečné využití - narovnání stavu
78	OV – Občanské vybavení veřejné	4462 m ²	skutečné využití - narovnání stavu
79	OV – Občanské vybavení veřejné	4217 m ²	skutečné využití - narovnání stavu
80	OV – Občanské vybavení veřejné	348 m ²	skutečné využití - narovnání stavu
81	OV – Občanské vybavení veřejné	486 m ²	skutečné využití - narovnání stavu
82	OS – Občanské vybavení - sport	15606 m ²	skutečné využití - narovnání stavu
83	OS – Občanské vybavení - sport	10224 m ²	skutečné využití - narovnání stavu
84	DS – Doprava silniční	2 m ²	skutečné využití - narovnání stavu
85	DS – Doprava silniční	2 m ²	skutečné využití - narovnání stavu
86	DS – Doprava silniční	2039 m ²	skutečné využití - narovnání stavu
87	DL – Doprava letecká	17867 m ²	skutečné využití - narovnání stavu
88	TW – Vodní hospodářství	151 m ²	převod plochy do standardu vybraných částí ÚP
89	TW – Vodní hospodářství	13 m ²	převod plochy do standardu vybraných částí ÚP
90	TW – Vodní hospodářství	3922 m ²	převod plochy do standardu vybraných částí ÚP
91	TW – Vodní hospodářství	2748 m ²	převod plochy do standardu vybraných částí ÚP
92	TE – Energetika	10 m ²	převod plochy do standardu vybraných částí ÚP
93	TS – Spoje, elektronické komunikace	23 m ²	převod plochy do standardu vybraných částí ÚP
94	TS – Spoje, elektronické komunikace	15 m ²	převod plochy do standardu vybraných částí ÚP

Plocha číslo	Druh navrženého využití	Výměra	Důvod změny v ploše s RZV
95	TS – Spoje, elektronické komunikace	16 m ²	převod plochy do standardu vybraných částí ÚP
96	TO – Nakládání s odpady	2690 m ²	převod plochy do standardu vybraných částí ÚP
97	PZ – Vybraná VP s převahou zeleně	3476 m ²	skutečné využití - vhodnější druh plochy s RZV
98	SM – Smíšené obytné městské	218 m ²	skutečné využití - vhodnější druh plochy s RZV
99	SM – Smíšené obytné městské	288 m ²	skutečné využití - vhodnější druh plochy s RZV
100	SV – Plocha smíšená obytná vesnická	452 m ²	zastavěný stavební pozemek
101	SV – Plocha smíšená obytná vesnická	121 m ²	zastavěný stavební pozemek
102	SV – Plocha smíšená obytná vesnická	303 m ²	zastavěný stavební pozemek
103	SV – Plocha smíšená obytná vesnická	3525 m ²	zastavěný stavební pozemek
104	SV – Plocha smíšená obytná vesnická	210 m ²	skutečné využití - narovnání stavu
105	SV – Plocha smíšená obytná vesnická	107 m ²	skutečné využití - narovnání stavu
106	SV – Plocha smíšená obytná vesnická	3796 m ²	zastavěný stavební pozemek
107	SV – Plocha smíšená obytná vesnická	352 m ²	zastavěný stavební pozemek
108	SV – Plocha smíšená obytná vesnická	1285 m ²	zastavěný stavební pozemek
109	SV – Plocha smíšená obytná vesnická	1485 m ²	zastavěný stavební pozemek
110	SV – Plocha smíšená obytná vesnická	2570 m ²	zastavěný stavební pozemek
111	SV – Plocha smíšená obytná vesnická	1278 m ²	zastavěný stavební pozemek
112	SV – Plocha smíšená obytná vesnická	852 m ²	zastavěný stavební pozemek
113	SV – Plocha smíšená obytná vesnická	1892 m ²	zastavěný stavební pozemek
114	SV – Plocha smíšená obytná vesnická	6078 m ²	zastavěný stavební pozemek

Plocha číslo	Druh navrženého využití	Výměra	Důvod změny v ploše s RZV
115	SV – Plocha smíšená obytná vesnická	1375 m ²	skutečné využití - narovnání stavu
116	SV – Plocha smíšená obytná vesnická	831 m ²	skutečné využití - narovnání stavu
117	SV – Plocha smíšená obytná vesnická	27 m ²	skutečné využití - narovnání stavu
118	SV – Plocha smíšená obytná vesnická	464 m ²	skutečné využití - narovnání stavu
119	SV – Plocha smíšená obytná vesnická	29 m ²	skutečné využití - narovnání stavu
120	SV – Plocha smíšená obytná vesnická	301 m ²	skutečné využití - narovnání stavu
121	SV – Plocha smíšená obytná vesnická	7388 m ²	skutečné využití - narovnání stavu
122	SV – Plocha smíšená obytná vesnická	856 m ²	zastavěný stavební pozemek
123	SV – Plocha smíšená obytná vesnická	768 m ²	zastavěný stavební pozemek
124	SV – Plocha smíšená obytná vesnická	1498 m ²	zastavěný stavební pozemek
125	SV – Plocha smíšená obytná vesnická	1036 m ²	zastavěný stavební pozemek
126	SV – Plocha smíšená obytná vesnická	363 m ²	zastavěný stavební pozemek
127	SV – Plocha smíšená obytná vesnická	167 m ²	zastavěný stavební pozemek
128	SV – Plocha smíšená obytná vesnická	43 m ²	zastavěný stavební pozemek
129	SV – Plocha smíšená obytná vesnická	6962 m ²	zastavěný stavební pozemek
130	SV – Plocha smíšená obytná vesnická	431 m ²	zastavěný stavební pozemek
131	SV – Plocha smíšená obytná vesnická	1594 m ²	zastavěný stavební pozemek
132	SV – Plocha smíšená obytná vesnická	1108 m ²	zastavěný stavební pozemek
133	SV – Plocha smíšená obytná vesnická	119 m ²	zastavěný stavební pozemek
134	SV – Plocha smíšená obytná vesnická	650 m ²	zastavěný stavební pozemek

Plocha číslo	Druh navrženého využití	Výměra	Důvod změny v ploše s RZV
135	SV – Plocha smíšená obytná vesnická	991 m ²	zastavěný stavební pozemek
136	SV – Plocha smíšená obytná vesnická	1071 m ²	zastavěný stavební pozemek
137	SV – Plocha smíšená obytná vesnická	375 m ²	zastavěný stavební pozemek
138	SV – Plocha smíšená obytná vesnická	377 m ²	skutečné využití - narovnání stavu

Mapové výřezy s číslováním jednotlivých změn ve stabilizovaných plochách s RZV



9.b. Zdůvodnění koncepce rozvoje území města a ochrany hodnot jeho území

Změna č. 3 ÚP Plasy nemění základní koncepci rozvoje území města. Navržené úpravy územního plánu jsou v souladu se základní koncepcí a zajišťují ochranu hodnot celého dotčeného území.

9.b.1. Rozvoj území města

Hlavní rozvoj je i nadále směřován do jádrové oblasti Plas. Hlavní rozvojové plochy vymezené změnou územního plánu se nachází při okraji městské zástavby a bezprostředně navazují na stávající zastavěné území obce.

Změna č. 3 ÚP dále vymezuje rozvojové plochy v jednotlivých sídlech ve spádovém území města Plasy. Vzhledem k tomu, že je změna pořizována po 10 letech od nabytí účinnosti poslední změny územního plánu, je nezbytné reagovat na aktuální požadavky v území. Celkový rozvoj jednotlivých sídel je však koncepční a navazuje na urbanistickou koncepci definovanou původním územním plánem.

9.b.2. Ochrana a rozvoj hodnot území

Přírodní podmínky

Změna č. 3 ÚP Plasy respektuje výjimečné přírodní podmínky celého území obce a v maximální možné míře se snaží navázat na jeho ochranu nástroji územního plánování.

Jihovýchodní část území podél toku řeky Střely za Nebřezinami je vzhledem ke svým kvalitám a unikátnímu přírodnímu prostředí začleněna mezi Evropsky významné lokality v soustavě Natura 2000. Evropsky významná lokalita Údolí Střely se rozkládá na 173,8 ha řešeného území.

V uvedené lokalitě dochází k vymezení zastavěného území v souladu s §58 Stavebního zákona. Nové lokality ani další zásahy v uvedené ploše nejsou navrhovány.

Změna č. 3 ÚP respektuje v souladu s požadavky památkové péče vymezenou Krajinnou památkovou zónu Plasko vymezenou za účelem ochrany dochovaných reliktů komponované cisterciácké krajiny a celkového unikátního krajinného rázu na území Plas. Změna č. 3 nemění podmínky v území, které by mohly mít negativní vliv na uvedenou krajinou památkovou zónu. Změnou jsou doplněny dílčí body k vybraným podmínkám pro využití ploch s rozdílným způsobem využití za účelem zpřesnění ochrany dochovaných kulturních krajinných hodnot.

9.b.3. Ochrana kulturních hodnot

Změna č. 3 ÚP Plasy zachovává koncepci ochrany kulturních hodnot stanovenou územním plánem. Významnou část hodnot v území tvoří památkově chráněné objekty na úrovni národní kulturní památky a kulturních památek. Součástí ochrany území je dále plošná památková ochrana formou diferencovaného ochranného pásma národní kulturní památky Klášter Plasy (A – vnitřní a B – vnější), krajinné památkové zóny Plasko a archeologicky významných lokalit.

Uvedená místní a plošná památková ochrana je aplikována zejména prostřednictvím Památkového zákona. Územní plán a jeho změna pak doplňují ochranu zejména stanovením podmínek pro využívání ploch s rozdílným způsobem využití a podmínek prostorového uspořádání. Změna č. 3 částečně zpřesňuje vybrané regulativy tak, aby bylo dosaženo ochrany dochovaných hodnot v území.

Památkově chráněny jsou

Část obce	Název	Památková ochrana
Babina; Horní Hradiště; Nebřeziny; Plasy; Žebnice	Plasko	památková zóna rejst. č. ÚKSP 2384, stav ochrany: památkově chráněno
Plasy	Ochranné pásmo pro areál státního památkového objektu - klášter Plasy, který je zapsán ve státním seznamu kulturních památek pod rejstříkovými čísly 1507 - 1523	ochranné pásmo rejst. č. ÚKSP 3192, stav ochrany: památkově chráněno
Babina	socha sv. Judy Tadeáše	kulturní památka rejst. č. ÚKSP 22947/4-1634, stav ochrany: památkově chráněno
Babina	myslivna Rouda	kulturní památka rejst. č. ÚKSP 101341, stav ochrany: památkově chráněno
Horní Hradiště	venkovská usedlost	kulturní památka rejst. č. ÚKSP 53162/4-1237, stav ochrany: již nechráněno
Horní Hradiště	hradiště	kulturní památka rejst. č. ÚKSP 33893/4-1239, stav ochrany: památkově chráněno
Nebřeziny	tvrziště	kulturní památka rejst. č. ÚKSP 101929, stav ochrany: památkově chráněno
Nebřeziny	panský dům	kulturní památka rejst. č. ÚKSP 29265/4-5215, stav ochrany: památkově chráněno
Nebřeziny	sloup se sochou Madony	kulturní památka rejst. č. ÚKSP 11414/4-5084, stav ochrany: památkově chráněno
Nebřeziny	socha sv. Jana Nepomuckého	kulturní památka rejst. č. ÚKSP 12564/4-5109, stav ochrany: památkově chráněno
Plasy	pomník osvobození Rudou armádou	kulturní památka rejst. č. ÚKSP 11633/4-1524, stav ochrany: již nechráněno
Plasy	přírodně krajinářský park Velká louka	kulturní památka rejst. č. ÚKSP 11975/4-4890, stav ochrany: památkově chráněno
Plasy	výšinné sídliště a hradiště	kulturní památka rejst. č. ÚKSP 21915/4-1525, stav ochrany: památkově chráněno
Plasy	škola	kulturní památka rejst. č. ÚKSP 11160/4-5057, stav ochrany: památkově chráněno

Část obce	Název	Památková ochrana
Plasy	venkovský dům	kulturní památka rejst. č. ÚKSP 36889/4-1521, stav ochrany: památkově chráněno
Plasy	trafostanice	-
Plasy	cisterciácký klášter	kulturní památka rejst. č. ÚKSP 40940/4-1507, stav ochrany: památkově chráněno, národní kulturní památka rejst. č. ÚKSP 200, stav ochrany: památkově chráněno
Plasy	býv. zájezdní hostinec	kulturní památka rejst. č. ÚKSP 11161/4-5058, stav ochrany: památkově chráněno
Plasy	býv. železářská huť sv. Klimenta	kulturní památka rejst. č. ÚKSP 30038/4-1513, stav ochrany: památkově chráněno
Plasy	bývalá lesovna	kulturní památka rejst. č. ÚKSP 16115/4-1522, stav ochrany: památkově chráněno
Plasy	pomník Bedřicha Smetany	kulturní památka rejst. č. ÚKSP 40077/4-1523, stav ochrany: památkově chráněno
Plasy	bývalé ředitelství železáren	kulturní památka rejst. č. ÚKSP 30278/4-1514, stav ochrany: památkově chráněno
Plasy	bývalé lesní ředitelství	kulturní památka rejst. č. ÚKSP 39522/4-1519, stav ochrany: památkově chráněno
Žebnice	fara	kulturní památka rejst. č. ÚKSP 40800/4-1644, stav ochrany: památkově chráněno
Žebnice	hraniční kámen	kulturní památka rejst. č. ÚKSP 29243/4-5198, stav ochrany: památkově chráněno
Žebnice	venkovská usedlost	kulturní památka rejst. č. ÚKSP 32495/4-1645, stav ochrany: památkově chráněno
Žebnice	kostel sv. Jakuba Většího	kulturní památka rejst. č. ÚKSP 42283/4-1642, stav ochrany: památkově chráněno
Žebnice	křížový kámen-smírčí kříž	kulturní památka rejst. č. ÚKSP 37206/4-1643, stav ochrany: památkově chráněno

Území s archeologickými nálezy

Celé řešené území je územím s archeologickými nálezy s prokazatelným výskytem nemovitých a movitých archeologických nálezů.

9.c. Zdůvodnění urbanistické koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

Změna č. 3 ÚP Plasy nemění základní urbanistickou koncepci území. Změna č. 3 má za cíl především uvést po 10 letech územní plán do souladu se skutečným stavem území a zajistit tak možnost kvalitního rozhodování reflektujícího reálné vztahy v území.

Změna č. 3 ÚP v souladu se standardem vybraných částí ÚP dle metodiky MMR mění názvy rozvojových ploch tak, aby bylo zřejmé, že se jedná o plochu zastavitelnou (Z) nebo plochu přestavby (P). Všechny dosavadní plochy byly značeny ve formátu KN, kde K bylo první písmeno katastrálního území, kde se záměr nachází a N bylo pořadové číslo rozvojové plochy v daném katastrálním území. Výjimku tvořil bývalý vojenský objekt v k.ú. Babina, který měl samostatný index V.

Nově jsou všechny názvy ploch doplněny o druh rozvojové plochy v následujícím formátu: R-KN, kde R značí druh plochy (Z – zastavitelná plocha, P – plocha přestavby, K – plocha změn v krajině) a KN zůstávají zachované podle stávajícího úzu.

U ploch rušených zůstal uveden původní název, jelikož plochy již nebudou po vydání úplného znění nadále evidovány v ÚP.

V celém řešeném území je stěžejní ochrana památkově chráněných hodnot. Proto v rámci urbanistické koncepce byly doplněny základní požadavky na ochranu hodnot a vazeb v území.

- Hluboce zaříznuté údolí řeky Střely, které se nachází severně od Plzně, je unikátním přírodním fenoménem. Jedná se o území s nezaměnitelným krajinným rázem (prudké svahy pokryté lesními porosty kontrastující s lučními partiemi v údolí řeky Střely, skalní výchozy, zajímavé pohledové dominanty, vegetační prvky doprovázející vodní toky, mokřady, studánky...), které bylo po staletí dotvářeno činností člověka, a to především v souvislosti s existencí cisterciáckého kláštera v Plasích, který je sám o sobě jedinečným příkladem barokní architektury.
- V krajinné památkové zóně Plasko je ceněna provázanost bývalého kláštera cisterciáků a jejich urbanistických a stavebních záměrů s okolní komponovanou a přírodní krajinou. Z hlediska památkové péče je tedy důležité uchování těchto vazeb, prostorových struktur, cenných souborů staveb, krajinných prvků, dálkových pohledů a urbanistického a hmotového charakteru sídla.

9.c.1. Zastavitelné plochy

Na základě schváleného obsahu změny č. 3 ÚP Plasy vyplývajícího ze zprávy o uplatňování územního plánu vyhodnotil zpracovatel požadavky vlastníků, obce a dotčených orgánů na změny využití pozemků v území a dále požadavky vyplývající ze stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek. Výsledkem vyhodnocení je vymezení a zrušení následujících zastavitelných ploch. Zastavitelné plochy jsou vymezeny ve smyslu §2, odst. 1, písm. j) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění, a v souladu s §43 tohoto zákona.

Územní plán vymezuje zastavitelné plochy mimo zastavěné území pouze v bezprostřední návaznosti na zastavěné území. Nové plochy ve volné krajině nejsou vymezovány.

Změna č. 3 ÚP Plasy vymezuje následující nové zastavitelné plochy:

Název plochy	Způsob využití	Katastrální území	Plocha [ha]
Z-B9	SV - smíšené obytné venkovské, DS - doprava silniční	Babina	0.6
Z-B10	SV - smíšené obytné venkovské	Babina	0.16
Z-B11	SV - smíšené obytné venkovské	Babina	0.22
Z-H9	SV - smíšené obytné venkovské	Horní Hradiště	0.21
Z-H10	RI - rekreace individuální	Horní Hradiště	0.01
Z-H11	SV - smíšené obytné venkovské	Horní Hradiště	0.44
Z-N6	SV - smíšené obytné venkovské	Nebřeziny	0.37
Z-N7	SV - smíšené obytné venkovské	Nebřeziny	0.24
Z-P26	BI - bydlení individuální	Plasy	3.39
Z-P27	BI - bydlení individuální	Plasy	0.24
Z-P28	SV - smíšené obytné venkovské	Plasy	0.26
Z-P30	PP - vybraná VP s převahou zpevněných ploch, BI - bydlení individuální	Plasy	0.62
Z-P31	BI - bydlení individuální	Plasy	0.99
Z-Z11	SV - smíšené obytné venkovské	Žebnice	0.15
Z-Z12	SV - smíšené obytné venkovské	Žebnice	0.2
Z-Z13	SV - smíšené obytné venkovské	Žebnice	0.24
Z-Z14	SV - smíšené obytné venkovské	Žebnice	0.49
Z-Z15	TW - vodní hospodářství	Žebnice	0.04
Z-Z16	SV - smíšené obytné venkovské	Žebnice	0.85
CELKEM			9.57

Specificky pro plochu Z-P30 je stanovena podmínka prokázání nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb (ochrana staveb před hlukem ve smyslu §77 odst.4 zákona č.258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví), protože se dotčená plocha nachází v ochranném pásmu železnice. Výstavba v této ploše je podmíněna prokázáním splnění uvedených limitů s tím, že veškerá opatření vedoucí ke snížení negativních účinků dopravy budou řešena na náklady investora.

Změna č. 3 ÚP Plasy ruší následující stávající zastavitelné plochy:

Název plochy	Způsob využití	Katastrální území	Plocha [ha]
2.1	BI - bydlení individuální	Plasy	0.31
B1	AZ - zemědělské	Babina	0.75
B2	AZ - zemědělské	Babina	0.81
B3	SV - smíšené obytné venkovské	Babina	0.49

Název plochy	Způsob využití	Katastrální území	Plocha [ha]
N4	SV - smíšené obytné venkovské, AZ - zemědělské	Nebřeziny	0.89
P2	BI - bydlení individuální	Plasy	0.59
P7	MN - smíšené nezastavěného území, SV - smíšené obytné venkovské, AZ - zemědělské	Plasy	2.28
P9	AZ - zemědělské	Plasy	4.13
P19	RH - rekreace hromadná - rekreační areály	Plasy	1.23
P23	DL - doprava letecká	Plasy	0.19
P25	SV - smíšené obytné venkovské	Plasy	0.61
Z2	SV - smíšené obytné venkovské	Žebnice	0.1
Z3	AZ - zemědělské	Žebnice	0.44
Z4	AZ - zemědělské	Žebnice	0.47
CELKEM			13.29

V rámci území dochází k rušení následujících zastavitelných ploch ze dvou důvodů:

- Část zastavitelných ploch byla vyhodnocena jako realizovaná a je změnou ÚP zrušena. Jedná se o tyto plochy: – 2.1, B3, P19, P25 a části ploch N4, P2, P7, P23, Z2
- Část ploch nebyla za celou dobu jejich existence v územním plánu využita. U uvedených ploch se předpokládá nízký potenciál dalšího rozvoje v následujícím období účinnosti územního plánu. Ve vybraných případech jsou plochy rušeny z důvodu jejich nevhodné lokalizace v rámci sídla nebo z důvodu špatné dostupnosti dopravní či technické infrastruktury. Uvedené plochy jsou proto změnou ÚP zrušeny. Jedná se o tyto plochy: – B1, B2, P9, Z3, Z4 a části ploch N4, P7

9.c.2. Plochy přestavby

Na základě schváleného obsahu změny č. 3 ÚP Plasy vyplývajícího ze zprávy o uplatňování územního plánu vyhodnotil zpracovatel požadavky vlastníků, obce a dotčených orgánů na změny využití pozemků v území a dále požadavky vyplývající ze stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek. Výsledkem vyhodnocení je vymezení a zrušení následujících ploch přestavby. Zastavitelné plochy jsou vymezeny ve smyslu §2, odst. 1, písm. l) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění, a v souladu s §43 tohoto zákona.

Změna č. 3 ÚP Plasy vymezuje následující nové plochy přestavby:

Název plochy	Způsob využití	Katastrální území	Plocha [ha]
P-B3	SV - smíšené obytné venkovské	Babina	0.14
P-H14	SV - smíšené obytné venkovské	Horní Hradiště	0.54
P-P5	BI - bydlení individuální	Plasy	0.85
P-P24	BI - bydlení individuální	Plasy	1.48
P-P33	BI - bydlení individuální	Plasy	0.35

Název plochy	Způsob využití	Katastrální území	Plocha [ha]
P-P34	BI - bydlení individuální	Plasy	0.36
P-P35	SM - smíšené obytné městské	Plasy	0.47
P-P36	RI - rekreace individuální	Plasy	0.3
P-P37	OV - občanské vybavení veřejné	Plasy	0.2
P-P38	OV - občanské vybavení veřejné	Plasy	0.06
P-P39	OV - občanské vybavení veřejné	Plasy	0.37
P-Z17	OV - občanské vybavení veřejné	Žebnice	0.05
CELKEM			4.8

Změna č. 3 ÚP Plasy ruší následující stávající plochy přestavby:

Název plochy	Způsob využití	Katastrální území	Plocha [ha]
B4	SV - smíšené obytné venkovské, PP - vybraná VP s převahou zpevněných ploch	Babina	0.54
H5	WT - vodní plochy a toky, PP - vybraná VP s převahou zpevněných ploch	Horní Hradiště	0.71
N2	SV - smíšené obytné venkovské	Nebřeziny	0.38
N5	PP - vybraná VP s převahou zpevněných ploch	Nebřeziny	0.09
P3	NP - přírodní, DS - doprava silniční, PP - vybraná VP s převahou zpevněných ploch	Plasy	0.45
CELKEM			2.17

V rámci území dochází k rušení výše uvedených ploch přestavby, neboť byly vyhodnoceny jako realizované. U ploch B4, H5 a N5 mělo dojít k úpravě prostoru návsi. Navržená úprava je však možná i bez plochy přestavby a nemá smysl dále evidovat plochy jako plochy rozvojové. U plochy B4 zasahovalo navržené veřejné prostranství do obytných stavení, přičemž záměr obce nebyl tato stavení odstraňovat a nahrazovat veřejným prostranstvím. Uvedené plochy byly bez náhrady zrušeny.

U plochy přestavby P-P33 byl zrušen prostorový limit stanovený změnou č. 2 ÚP, který danou plochu vymezil jako plochu 2.1, že je možné vybudovat v dané ploše pouze jeden rodinný dům. Maximální počty rodinných domů nelze v územním plánu uvádět, neboť územní plán nesmí obsahovat podrobnosti náležejícím svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím, jak je uvedeno v § 43 odst. (3) stavebního zákona. Náležitosti obsahu regulačního plánu je součástí vyhlášky č. 500/2006 Sb.

9.c.3. Sídlní zeleň

Změna č. 3 ÚP nemění základní koncepci sídlní zeleně.

Změna č. 3 doplňuje do koncepce sídlní zeleně nový druh plochy s rozdílným způsobem využití: Vybraná veřejná prostranství s převahou zeleně (PZ). Cílem je možnost specifikovat plochy v intravilánu obce určené především pro nezpevněné plochy zeleně určené pro pohyb veřejnosti. Do budoucna tak bude možné definovat plochy, které mají tvořit kostru sídlní zeleně. Změna č. 3 využívá této plochy pouze dílčím způsobem na okraji Velké louky

pro vymezení veřejného prostranství v návaznosti na plochy hromadné rekreace a plochy občanského využití.

9.d. Zdůvodnění koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování

9.d.1. dopravní infrastruktura – návrh dopravy

Změna č. 3 ÚP nemění koncepci dopravní infrastruktury v obci. Všechny páteřní složky dopravní infrastruktury definované stávajícím územním plánem jsou zachovány. Lokálně se navrhuje dílčí změny v dopravní infrastruktuře – zejména v návaznosti na nově vymezované rozvojové plochy. Výraznou změnou je změna způsobu zobrazení navržených koridorů silniční dopravy v územním plánu. Navržená úprava vychází z převedení ÚP do standardu vybraných částí územního plánu a navazuje na požadavky dotčených orgánů ze zprávy o uplatňování ÚP.

V rámci celého území byly v souladu se standardem vybraných částí územního plánu rozčleněny jednotlivé plochy dopravní infrastruktury (ve stávajícím ÚP vedeny jako DI) podle druhu na dopravní infrastrukturu pro:

- Dopravu silniční (DS)
- Dopravu drážní (DD)
- Dopravu leteckou (DL)

Podrobně jsou popsány podmínky jednotlivých ploch a jejich zdůvodnění v kapitole 9.f *Zdůvodnění stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití*.

Koridory dopravní infrastruktury

Změna č. 3 nově definuje v rámci koncepce dopravní infrastruktury koridory dopravní infrastruktury. Stávající způsob zobrazení záměrů liniové dopravní infrastruktury v ÚP neodpovídal standardu vybraných částí ÚP.

Nově jsou stávající i navrhované koridory DI zakresleny v ÚP jako překryvné koridory (CN).

Překryvné koridory

Koridor dopravní infrastruktury vymezuje hranice, v nichž je možné umístit zamýšlenou stavbu dopravní infrastruktury. V rámci koridoru platí podmínky z kapitoly f) *Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití* pro plochy uvedené ve sloupci **Plánovaný způsob využití** přiměřeně k naplnění záměru uvedenému ve sloupci **Účel koridoru**.

V rámci navržených koridorů dopravní infrastruktury se tak jedná o využití pro **DS – dopravu silniční** a pro **PP – Vybraná veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch**.

Pod koridorem jsou vymezeny běžné plochy s rozdílným způsobem využití. Podmínky stanovené pro koridor platí současně s podmínkami ploch s rozdílným způsobem využití. U ploch s rozdílným způsobem využití pak platí v takovém rozsahu, aby nenarušily případnou realizaci specifikovaného záměru. Po započetí užívání dokončené stavby se uplatní podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití vymezených „pod“ koridorem již bez omezení stanovených v rámci koridoru, a to bez povinnosti změny územního plánu.

V rozsahu zakresleném ve výkrese č. 2 (Hlavní výkres) jsou vymezeny tyto překryvné koridory dopravní infrastruktury

Označení	Výměra [ha]	Plánovaný způsob využití	Účel koridoru
CNZ – D01	62,99	DS – doprava silniční	Přeložka silnice I/27 dle dokumentace pro územní rozhodnutí „I/27 Plasy obchvat“ (Valbek, spol. s r.o., 03/2017). Rozhodnutí SÚ-4222/2018 z 10. 10. 2018
CNU – D01	0,48	DS – doprava silniční	Vnitřní obchvat NKP Klášter Plasy (dříve P11)
CNU – D02	0,53	PP – vybraná veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch	Přístupová komunikace k ploše Z-P26

Plochy CNZ – D01 a CNU – D01 jsou převzaty ze stávajícího územního plánu:

- Plocha CNZ – D01 byla popisována stávajícím územním plánem jako koridor pro přeložku komunikace I/27 s vyznačením úzkého koridoru v šířce komunikace spolu s ochranným pásmem, které by kolem přeložky vzniklo. V rámci stávajícího územního plánu bylo zakresleno i mimoúrovňové křížení a napojení na silnici Plasy – Babina.
- V souladu s požadavky dotčených orgánů popsaných ve zprávě o uplatňování územního plánu je nově zakreslen obchvat Plas (přeložka silnice I/27) koridorem dopravní infrastruktury v šířce ochranného pásma silnice I. třídy podél předpokládané trasy obchvatu. Mimoúrovňová křižovatka ani další křížení nejsou koridorem naznačeny. V navazujících plochách s rozdílným způsobem využití v nezastavěném území obce je pak specificky povoleno jako podmíněčně přípustné využití realizovat stavby, zařízení a plochy veřejné dopravní infrastruktury nadmístního významu související s plánovanou přeložkou silnice I/27.
- Osa přeložky I/27 byla převzata z projektové dokumentace k územnímu rozhodnutí zpracovaná firmou Valbek spol. s r. o. Koordinační situace byla zgeoreferencována, a kolem osy přeložky byl v šířce ochranného pásma navržen koridor.
- Plocha CNZ – D01 zůstala zachována v ÚP jako veřejně prospěšná stavba WD01.
- Plocha CNU – D01 byla stávajícím územním plánem vyznačena jako zastavitelná plocha P11 – vnitřní obchvat NKP Klášter Plasy (podmíněno realizací obchvatu I/27). Navržená plocha byla začleněna do ploch dopravní infrastruktury (DI), s tím, že plocha byla zakreslena jako překryvná a pod ní byly zobrazeny i další způsoby využití jednotlivých ploch. Plocha CNU – D01 zůstala zachována v ÚP jako veřejně prospěšná stavba WD02.

Vzhledem k tomu, že standard vybraných částí územního plánu neumožňuje již zakreslovat plochy s rozdílným způsobem využití jako překryvné, došlo k vymezení překryvného koridoru (CN). Navržený koridor respektuje původní rozsah zastavitelné plochy P11.

Změna č. 3 ÚP dále vymezuje nový koridor CNU – D02 pro vybraná veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch, který má za cíl zajistit zpřístupnění nově navržené zastavitelné plochy Z-P26. Koridor je vymezen v šířce 12 metrů, aby byly zajištěny zákonné požadavky pro šířku komunikace a navazujícího veřejného prostranství zpřístupňujících nové zastavitelné plochy.

Letecká doprava

Změna č. 3 ÚP Plasy ruší část zastavitelné plochy P23 pro leteckou dopravu (DL), neboť v uvedené ploše byl záměr realizován. Zbývající část plochy byla v územním plánu zachována jako plocha Z-P23.

9.d.2. Technická infrastruktura

Změna č. 3 nemění koncepci technické infrastruktury na území obce. Aktualizace koncepce ani žádné rozvojové záměry nebyly součástí zadání změny ÚP.

V rámci celého území byly v souladu se standardem vybraných částí územního plánu rozčleněny jednotlivé plochy technické infrastruktury (ve stávajícím ÚP vedeny jako TI) podle druhu na technickou infrastrukturu pro:

- Vodní hospodářství (TW)
- Energetiku (TE)
- Spoje, elektrické komunikace (TS)
- Nakládání s odpady (TO)

Všechny druhy technické infrastruktury přiměřeně umožňují realizaci ostatních druhů TI. Podrobně jsou popsány podmínky jednotlivých ploch a jejich zdůvodnění v kapitole 9.f *Zdůvodnění stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití*.

V souladu s požadavkem zadání byly změnou č. 3 uvedeny některé plochy s rozdílným způsobem využití s objekty technické infrastruktury do souladu se skutečností. Plochy s významnými objekty TI (vodojemy, čerpací stanice, vrty apod.), které jsou obvykle podchyceny v katastru nemovitostí tak byly zakresleny jako stavové plochy.

9.d.3. Občanská vybavenost

Změna č. 3 ÚP dává vybrané plochy s rozdílným způsobem využití sloužící jako občanská vybavenost do souladu se skutečností a stabilizuje je v územním plánu. Jde především o lokalitu mateřské školy v Plasích a areál Zoo v centru Plas.

Občanskou vybavenost pak změna č. 3 ÚP na základě požadavků ze zprávy o uplatňování lokálně doplňuje tam, kde je potřeba. Konkrétně vymezuje následující plochy:

- P-Z17 pro umístění dětského hřiště v Žebnici
- P-P37 pro parkoviště u Městského úřadu
- P-P38 pro rozšíření budovy ZUŠ v Plasích
- P-P39 pro rozšíření zoologické zahrady

Změna č. 3 ÚP jinak nemění koncepci veřejné infrastruktury řešící občanskou vybavenost obce.

9.d.4. Nakládání s odpady

Změna č. 3 ÚP stabilizuje plochu pro nakládání s odpady (pro sběrný dvůr) v Plasích. Změna ÚP jinak nemění koncepci nakládání s odpady v obci.

9.e. Zdůvodnění koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů a podobně

9.e.1. Krajina

KPZ Plasko

V území se nachází krajinná památková zóna Plasko. Na jejím území jsou chráněny územní hodnoty krajinného celku KPZ Plasko dle podmínek a požadavků stanovených orgány památkové péče v souladu s požadavky zákona 20/1987 Sb. Všechny zásahy v krajině i v urbanizovaném území je nutné směřovat k ochraně a rehabilitaci narušených částí KPZ. Nepříjemné jsou zásahy, které by narušily krajinný ráz a hodnotné pozůstatky historické kulturní krajiny.

9.e.2. Plochy změn v krajině

Změna č. 3 ÚP v souladu se standardem vybraných částí ÚP dle metodiky MMR mění názvy rozvojových ploch tak, aby bylo zřejmé, že se jedná o plochu změny v krajině (K). Všechny dosavadní plochy byly značeny ve formátu KN, kde K bylo první písmeno katastrálního území, kde se záměr nachází a N bylo pořadové číslo rozvojové plochy v daném katastrálním území. Výjimku tvořil bývalý vojenský objekt v k.ú. Babina, který měl samostatný index V.

Nově jsou všechny názvy ploch doplněny o druh rozvojové plochy v následujícím formátu: R-KN, kde R značí druh plochy (Z – zastavitelná plocha, P – plocha přestavby, K – plocha změn v krajině) a KN zůstávají zachované podle stávajícího úzu.

Na základě schváleného obsahu změny č. 3 ÚP Plasy vyplývajícího ze zprávy o uplatňování územního plánu vyhodnotil zpracovatel požadavky vlastníků, obce a dotčených orgánů na změny využití pozemků v území a dále požadavky vyplývající ze stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek. Výsledkem vyhodnocení je vymezení a zrušení následujících ploch změn v krajině. Plochy změn v krajině jsou vymezeny ve smyslu §2, odst. 1, písm. k) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění, a v souladu s §43 tohoto zákona.

Změna č. 3 ÚP Plasy vymezuje následující nové plochy změn v krajině:

Název plochy	Způsob využití	Katastrální území	Plocha [ha]
K-N8	WT - vodní plochy a toky	Nebřeziny	1.09
K-N9	WT - vodní plochy a toky	Nebřeziny	2.24
K-N10	WT - vodní plochy a toky	Nebřeziny	0.32
K-N11	ZZ – zeleň – zahrady a sady	Nebřeziny	0.05
CELKEM			3.70

Změna č. 3 ÚP Plasy ruší následující stávající plochy změn v krajině:

Název plochy	Způsob využití	Katastrální území	Plocha [ha]
H8	MN - smíšené nezastavěného území	Horní Hradiště	0.17
CELKEM			0.17

V rámci území dochází k rušení výše uvedené plochy změn v krajině, neboť byla vyhodnocena již jako realizovaná / funkční. Nerealizovaná část plochy H8 byla převzata změnou č. 3 ÚP jako plocha K-H8. Plocha L9 byla převzata změnou č. 3 ÚP jako plocha K-L9.

9.e.3. Územní systém ekologické stability

Změna č. 3 nemění koncepci ÚSES v území. Prvky nadregionálního a regionálního ÚSES zůstávají zachovány beze změn.

Lokální ÚSES

Změna č. 3 ÚP v souladu se zadáním navrhuje dílčí úpravu lokálního biokoridoru "19 – 32" (tj. mezi biocentry č. 19 a č. 32). Stávající biokoridor je navržen v místě plánované mimoúrovňové křižovatky na přeložce komunikace I/27. V uvedeném místě by nesplnil biokoridor požadavek na maximální přípustnou délku přerušení. Navíc přerušení rozsáhlou křižovatkou není u biokoridoru vhodné. Změna č. 3 proto navrhuje úpravu trasy biokoridoru dál na sever podél polní cesty lemované zelení přírodního charakteru s překřížením plánované přeložky v jejím rovném úseku a následným napojením na les v oblasti "Na Vrchu". Uvedené řešení v maximální možné míře využívá již existující prvky s vyšší ekologickou stabilitou a nevyžaduje tak rozsáhlejší zásahy a úpravy v rámci ZPF.

9.e.4. Prostupnost krajiny

Změnou č. 3 ÚP nedojde ke změně nebo zhoršení prostupnosti krajiny. Změna č. 3 v souladu se zadáním změny upravuje dílčí lokální biokoridor tak, aby neprocházel přes plánovanou mimoúrovňovou křižovátku, ale pouze přes samostatné těleso přeložky silnice I/27. Tím bude zajištěna lepší migrační prostupnost území.

Navržené změny, rozvojové plochy ani plochy změn v krajině nebudou mít vliv na prostupnost krajiny.

9.e.5. Opatření na ochranu před povodněmi a přívalovými srážkami

Změna č. 3 nemění koncepci ochrany území před povodněmi. Změna nevymezuje žádné nové samostatné plochy pro protipovodňová opatření ani pro opatření na ochranu před přívalovými srážkami. Změna upravuje regulativy ploch s rozdílným způsobem využití tak, aby ve většině ploch s rozdílným způsobem využití bylo přípustné tato opatření realizovat.

Změna č. 3 ÚP dále stabilizuje plochy rekreace v údolí řeky Střely v jejich stávající podobě a neumožňuje, v souladu s požadavky zákona a dotčených orgánů státní správy, jejich další rozvoj nebo vymezení nových staveb pro rekreaci.

9.e.6. Rekreace

Změna č. 3 ÚP nemá vliv na rekreační využívání nezastavěného území.

9.e.7. Dobývání nerostů

Změna č. 3 ÚP nemění podmínky pro dobývání nerostů v území.

Navržená zastavitelná plocha Z-H9 leží v Chráněném ložiskovém území Žebnice. Při realizaci jakýchkoliv záměrů je proto nezbytné dodržet postup podle §18 a 19 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství.

9.f. Zdůvodnění 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, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

Za účelem zvýšení srozumitelnosti ÚP byla upravena textová část regulativů jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití (dále jen plochy RZV) do následujících skupin: hlavního, přípustného, podmíněně přípustného a nepřípustného využití a stanovením obecných zásad prostorového uspořádání pro zajištění účelného harmonického a kompozičně vyváženého souladu zástavby v navrhovaných plochách se zástavbou či charakterem okolního území. Pro podmíněně přípustné využití jsou stanoveny podmínky, za nichž je možné daným způsobem plochu využívat tímto způsobem.

9.f.1. Podmínky prostorového uspořádání

V souladu s požadavky zadání změny ÚP jsou u vybraných ploch jsou změnou č. 3 ÚP stanoveny podmínky prostorového uspořádání. Tyto podmínky jsou definovány zejména z následujících důvodů:

- uchování a ochrany charakteru a struktury zástavby území jednotlivých částí obce
- ochrany krajinného rázu a krajinné památkové zóny Plasko v místě jejího vymezení
- zajištění adekvátní plochy zeleně v rámci jednotlivých ploch pro bydlení, smíšených ploch a ploch lehké výroby za účelem vsakování dešťových vod a spolupůsobení v rámci systému sídelní zeleně

Koeficient zeleně (KZ)

Na pozemcích je vyžadováno určité minimální množství nezpevněných ploch umožňujících vsakování dešťových vod a růst vegetace. Toto minimální množství je vyjádřeno pomocí koeficientu zeleně (KZ), což je minimální podíl nezastavitelných a nezpevněných ploch (pokrytých vegetací nebo přírodní vodní plochou) vůči celkové ploše pozemku (resp. vůči ploše provozně souvisejících pozemků jednoho majitele). Za vodní plochu započitatelnou do nezpevněných ploch se nepovažují bazény. V podmínkách prostorového uspořádání je uveden koeficient zeleně v rozmezí $0 \leq KZ \leq 1$, kdy KZ stanovuje minimální povolenou hodnotu. Tuto hodnotu je nutné zachovat i při dělení pozemků.

Za vzájemně provozně související pozemky je třeba považovat takové pozemky, které vlastní zpravidla jeden subjekt (či jejich společenství) a které slouží stejnému účelu. Související pozemky musí být součástí zastavěného nebo zastavitelného území a musí mít zpravidla stejné funkční využití (výjimku může tvořit například kombinace bydlení venkovského a zeleně nezastavitelných soukromých zahrad). Nelze tak považovat za související pozemky plochy pro bydlení kombinované s plochami zemědělskými.

Výšková regulace zástavby

ÚP stanovuje pro vybrané plochy výškovou regulaci zástavby. Výška zástavby je stanovena s ohledem na stávající charakter zástavby se shodným využitím. Výška je obvykle definována podlažností stavby (počet nadzemních podlaží), přičemž je uvedeno, zda se jedná o plnohodnotné patro stavby o podkroví.

Definice podkroví je odvozena z ČSN 73 4301 – Obytné budovy a ČSN ISO 6707-1 – Pozemní a inženýrské stavby – Terminologie – Část1: Obecné termíny. Stěžejní parametr pro posuzování souladu výšky/hladiny posuzované zástavby s územním plánem je vnější

pohled na obálku stavby. U podkroví je charakteristickým znakem nižší půdní nadezdívka a na ní navazující šikmá střecha, která tvoří převážnou část střešní konstrukce nad podkrovní místností (za podkroví nelze považovat prostor s plnohodnotnou výškou místnosti pod vazníkovou střechou...).

Definice nadzemního podlaží užitá v územním plánu je odvozena z ČSN 73 4301 – Obytné budovy.

9.f.2. **Regulativy ploch s rozdílným způsobem využití**

Změna č. 3 ÚP převádí všechny plochy RZV do Standardu vybraných částí územního plánu. Plochy RZV jsou vymezeny na základě ploch definovaných v §4 – §19 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, a dále členěny dle §3 odst. 4 této vyhlášky v souladu s metodickým pokynem MMR pro zpracování územního plánu ve standardu vybraných částí územního plánu. Většina ploch zůstala zachována, ale jejich název a označení byly upraveny tak, aby odpovídaly požadavkům standardu. U vybraných ploch pak proto došlo k jejich podrobnějšímu členění:

Plochy dopravní infrastruktury (DI) byly rozčleněny podle druhu na:

- Dopravu silniční (DS)
- Dopravu drážní (DD)
- Dopravu leteckou (DL)

Plochy technické infrastruktury (TI) byly rozčleněny podle druhu na:

- Vodní hospodářství (TW)
- Energetiku (TE)
- Spoje, elektrické komunikace (TS)
- Nakládání s odpady (TO)

Plochy veřejných prostranství (VP) byly rozčleněny podle druhu na:

- Vybraná veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch (PP)
- Vybraná veřejná prostranství s převahou zeleně (PZ)

Celé správní území obce Plasy je rozděleno do následujících ploch s rozdílným způsobem využití (základních funkčních ploch):

Bydlení hromadné (BH)

- Plochy bydlení s vyšší hustotou soustředění obyvatel, které zahrnují převážně objekty bytových domů, doplněné občanskou vybaveností místního významu při zachování kvality obytného prostředí a pohody bydlení. Součástí plochy mohou být lokální veřejná prostranství, místní dopravní a technická infrastruktura, zeleň a malé vodní plochy a toky.
- Jev lze dovodit dle vyhlášky 501/2006 Sb., § 4 – Plochy bydlení.

Bydlení individuální (BI)

- Plochy převážně rodinných domů s dominantní funkcí bydlení doplněné občanskou vybaveností místního významu, při zachování kvality obytného prostředí a pohody bydlení. Součástí plochy mohou být dále pozemky veřejných prostranství, místní dopravní a technické infrastruktury, zeleně a malých vodních ploch a toků.

- Jev lze dovést dle vyhlášky 501/2006 Sb., § 4 – Plochy bydlení.

Rekreace hromadná – rekreační areály (RH)

- Plochy rekreace s vyšší koncentrací návštěvnosti a soustředěním rekreatantů; plochy zahrnují převážně pozemky ubytovacích nebo stravovacích zařízení a služeb spojených s rekreací soustředěných do ploch charakteru rekreačních středisek, dále autokempy, karavankempy, veřejná tábořiště apod. Součástí plochy mohou být pozemky související dopravní a technické infrastruktury, lokální veřejná prostranství, malé vodní plochy a toky. Doplnkovou součástí ploch mohou být pozemky další vybavenosti, která nesnižuje kvalitu prostředí a je slučitelná s rekreačními aktivitami.
- Jev lze dovést dle vyhlášky 501/2006 Sb., § 5 – Plochy rekreace.

Rekreace individuální (RI)

- Plochy individuální rekreace zahrnují převážně pozemky staveb pro rodinnou rekreaci zpravidla soustředěných do chatových lokalit. Součástí plochy mohou být pozemky související dopravní a technické infrastruktury, lokální veřejná prostranství, zeleň a malé vodní plochy a toky.
- Jev lze dovést dle vyhlášky 501/2006 Sb., § 6 – Plochy rekreace.

Občanské vybavení veřejné (OV)

- Plochy určené pro občanskou vybavenost, která je nezbytná pro zajištění a ochranu základního standardu a kvality života obyvatel a jejíž existence v území je v zájmu státní správy a samosprávy. Zahrnuje např. plochy pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva apod. Do ploch lze zahrnout pozemky pro obchodní prodej, ubytování, stravování, služby a drobné nerušící podnikání.
- Jev lze dovést dle vyhlášky 501/2006 Sb., § 6 – Plochy občanského vybavení.

Občanské vybavení – sport (OS)

- Plochy zahrnují pozemky pro aktivní nebo pasivní sportovní činnosti a regeneraci organismu a pozemky související dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství.
- Jev lze dovést dle vyhlášky 501/2006 Sb., § 6 – Plochy občanského vybavení.

Vybraná veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch (PP)

- Plochy vybraných veřejných prostranství obvykle s prostorotvornou a komunikační funkcí – s převážně zpevněným povrchem, např. náměstí, tržiště, významné komunikace, bulváry, nábřeží, korza a promenády s předpoklady pro zajištění komfortu a bezbariérového pohybu pěších.
- Jev lze dovést dle vyhlášky 501/2006 Sb., § 7 – Plochy veřejných prostranství.

Vybraná veřejná prostranství s převahou zeleně (PZ)

- Plochy vybraných veřejných prostranství obvykle s prostorotvornou funkcí s převážně nezpevněnými plochami přírodní i cíleně založené zeleně včetně malých vodních ploch a toků, např. veřejně přístupné parky a zahrady v zastavěném území a v zastavitelných plochách doplněné zpravidla systémem cestní sítě s předpoklady pro zajištění komfortu a bezbariérového pohybu pěších.

- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), jev lze dovodit dle vyhlášky 501/2006 Sb., § 7 – Plochy veřejných prostranství. Zákon č. 128/2000 Sb., § 34.

Smíšené obytné městské (SM)

- Plochy smíšené obytné městské se obvykle vymezují ve městech zejména pro bydlení, obslužnou sféru a výrobní činnosti při zachování kvality obytného prostředí a pohody bydlení. Součástí plochy mohou být pozemky související dopravní a technické infrastruktury, lokální veřejná prostranství, zeleň a malé vodní plochy a toky.
- Jev lze dovodit dle vyhlášky 501/2006 Sb., § 8 – Plochy smíšené obytné.

Smíšené obytné jiné (SX)

- Specifické plochy smíšené zástavby určené především pro nekomerční občanskou vybavenost kulturních a církevních zařízení všech typů (muzea, galerie, divadla, koncertní sítě, multifunkční kulturní zařízení, archivy, depozitáře a církevní zařízení). V ploše se uplatňují zvýšené nároky na památkovou ochranu. Jde především o stavby, zařízení a plochy v areálu Národní kulturní památky Klášter Plasy)
- Jev lze dovodit dle vyhlášky 501/2006 Sb., § 8 – Plochy smíšené obytné.

Smíšené obytné venkovské (SV)

- Plochy určené pro smíšené využití venkovského charakteru, pro bydlení s vyšším podílem hospodářské složky (zemědělská a řemeslná výroba). Funkce bydlení je obvykle smíšená s jinými funkcemi.
- Jev lze dovodit dle vyhlášky 501/2006 Sb., § 8 – Plochy smíšené obytné.

Doprava silniční (DS)

- Plochy silniční dopravy zahrnují zpravidla silniční pozemky dálnic, silnic I., II. a III. třídy a místních komunikací I. a II. třídy, výjimečně též místních komunikací III. třídy, které nejsou zahrnuty do jiných ploch, včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti komunikace, například násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty a doprovodné a izolační zeleně, a dále pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení, například autobusová nádraží, terminály, odstavná stání pro autobusy a nákladní automobily, hromadné a řadové garáže a odstavné a parkovací plochy, areály údržby pozemních komunikací, čerpací stanice pohonných hmot.
- Jev lze dovodit dle vyhlášky 501/2006 Sb., § 9 – Plochy dopravní infrastruktury.

Doprava drážní (DD)

- Plochy zahrnující obvod dráhy, tj. stavby a zařízení všech druhů kolejové dopravy včetně jejich elektrifikace a součástí, které obsahují plochy a budovy provozní, nádraží, garáže, odstavné a parkovací plochy a čerpací stanice pohonných hmot, pokud neohrozí či neomezí hlavní funkci plochy. Součástí těchto ploch mohou být plochy doprovodné a izolační zeleně a nezbytná související zařízení ostatní dopravní a technické infrastruktury za podmínky, že nejsou z bezpečnostních a provozních důvodů vyloučena.
- Jev lze dovodit dle vyhlášky 501/2006 Sb., § 9 – Plochy dopravní infrastruktury.

Doprava letecká (DL)

- Plochy pro umístění staveb a zařízení letecké dopravy, tj. plochy letišť a terminálů, budovy provozní, správní, zařízení obchodu, stravování a ubytování, hangáry, garáže, odstavné a parkovací plochy, čerpací stanice pohonných hmot a ostatní účelové stavby spojené s leteckou dopravou. Součástí těchto ploch jsou plochy doprovodné a izolační

zeleně a nezbytné související technické infrastruktury za podmínky, že nejsou z bezpečnostních a provozních důvodů vyloučena.

- Jev lze dovodit dle vyhlášky 501/2006 Sb., § 9 – Plochy dopravní infrastruktury.

Vodní hospodářství (TW)

- Samostatně vyčleněné plochy areálů zařízení na vodovodech a kanalizacích. Součástí ploch mohou být dále nezbytné pozemky dopravní infrastruktury, zeleně a malých vodních ploch a toků pro uspokojování potřeb území, vymezeného danou funkcí.
- Jev lze dovodit dle vyhlášky 501/2006 Sb., § 10 – Plochy technické infrastruktury.

Energetika (TE)

- Samostatně vyčleněné plochy areálů zařízení na energetických sítích. Součástí ploch mohou být dále nezbytné pozemky dopravní infrastruktury, zeleně a malých vodních ploch a toků pro uspokojování potřeb území, vymezeného danou funkcí.
- Jev lze dovodit dle vyhlášky 501/2006 Sb., § 10 – Plochy technické infrastruktury.

Spoje, elektronické komunikace (TS)

- Samostatně vyčleněné plochy areálů telekomunikačních zařízení (spoje a telekomunikační zařízení). Součástí ploch mohou být dále nezbytné pozemky dopravní infrastruktury, zeleně a malých vodních ploch a toků pro uspokojování potřeb území, vymezeného danou funkcí.
- Jev lze dovodit dle vyhlášky 501/2006 Sb., § 10 – Plochy technické infrastruktury.

Nakládání s odpady (TO)

- Samostatně vyčleněné plochy areálů technické infrastruktury, zahrnující plochy na ukládání, likvidaci a recyklaci odpadu. Součástí ploch mohou být dále nezbytné pozemky dopravní a technické infrastruktury, zeleně a malých vodních ploch a toků pro uspokojování potřeb území, vymezeného danou funkcí.
- Jev lze dovodit dle vyhlášky 501/2006 Sb., § 10 – Plochy technické infrastruktury.

Výroba lehká (VL)

- Plochy lehké výroby zahrnují převážně stavby a zařízení lehkého průmyslu, např. lehkého strojírenství a spotřebního průmyslu, výroby oděvů, obuvi, nábytku, spotřební elektroniky, domácích spotřebičů, papírenství a polygrafie, potravinářství, farmaceutické výroby, skladování, výrobních služeb a činností spojených s provozováním sítí technické infrastruktury apod. Do ploch pro lehkou výrobu je možné situovat i provozy a zařízení drobné výroby. Součástí plochy mohou být lokální veřejná prostranství, místní technická a dopravní infrastruktura, zeleň ochranná a izolační, malé vodní plochy a toky, případně zařízení vybavenosti a služeb související s hlavním využitím. Na území obce Plasy je plocha navržena i pro plochy zemědělské nebo lesnické výroby zahrnující převážně stavby živočišné a rostlinné zemědělské výroby, např. areály zemědělských služeb, zahradnictví, areály zpracování dřevní hmoty, areály rybochovných zařízení apod.
- Jev lze dovodit dle vyhlášky 501/2006 Sb., § 11 – Plochy výroby a skladování.

Smíšené výrobní – výroby a služeb (HS)

- Plochy smíšené výroby a služeb zahrnují převážně stavby a zařízení lehké nebo drobné výroby a zařízení pro služby výrobní i nevýrobní. Součástí plochy mohou být lokální veřejná prostranství, místní technická a dopravní infrastruktura, zeleň ochranná a izolační, malé vodní plochy a toky.

- Jev lze dovodit dle vyhlášky 501/2006 Sb., § 12 – Plochy výroby a skladování.

Vodní plochy a toky (WT)

- Vodní plochy a toky se vymezují za účelem zajištění podmínek pro nakládání s vodami, ochranu před jejich škodlivými účinky a suchem, regulaci vodního režimu území a plnění dalších účelů stanovených právními předpisy upravujícími problematiku na úseku vod a ochrany přírody a krajiny. Plochy v zahrnují pozemky vodních ploch, koryt vodních a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití.
- Jev lze dovodit dle vyhlášky 501/2006 Sb., § 13 – Plochy vodní a vodohospodářské.

Zemědělské (AZ)

- Plochy zemědělské se v řešeném území vymezují samostatně za účelem územní ochrany příznivých přírodních podmínek, zejména půdních a terénních, pro jejich žádoucí zemědělské využití. Intenzivní hospodaření na vymezené zemědělské ploše nesmí být ve výraznějším střetu s mimoprodukčními funkcemi zemědělského půdního fondu v řešeném území. Součástí plochy mohou být jen stavby nezbytné pro obhospodařování dané zemědělské půdy. Dále mohou být součástí plochy účelové komunikace, izolační a doprovodná zeleň, drobné vodní plochy a toky, opatření snižující erozní ohrožení, protipovodňová opatření, a plochy nezbytné technické infrastruktury.
- Jev lze dovodit dle vyhlášky 501/2006 Sb., § 14 – Plochy zemědělské.

Lesní (LE)

- Plochy lesní se obvykle samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek využití pozemků pro les. Plochy lesní zahrnují zejména pozemky určené k plnění funkcí lesa, pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství a pozemky související dopravní a technické infrastruktury.
- Jev lze dovodit dle vyhlášky 501/2006 Sb., § 15 – Plochy lesní.

Přírodní (NP)

- Plochy přírodní se vymezují pro zajištění územních podmínek potřebných pro existenci a vývoj přírodních a přírodě blízkých společenstev v řešeném území. Do ploch přírodních se zejména zahrnují plochy požívající zvláštní ochranu ve smyslu zákona o ochraně přírody a krajiny. Do přírodní plochy lze však také zahrnout kvalitní přírodě blízká společenstva, která dosud nepožívají zákonnou ochranu, ale je žádoucí, aby v řešeném území funkce plochy přírodní plnila. Součástí plochy mohou být účelové komunikace, drobné vodní plochy a toky a nezbytná liniová vedení technické infrastruktury.
- Jev lze dovodit dle vyhlášky 501/2006 Sb., § 16 – Plochy přírodní.

Smíšené nezastavěného území (MN)

- V prostorech, kde není možné, nebo účelné stanovit jeden převažující způsob využití území se vymezují plochy smíšené nezastavěného území. Plochy mohou zahrnovat pozemky určené k plnění funkcí lesa, pozemky zemědělského půdního fondu, pozemky vodních ploch a koryt vodních toků, případně pozemky s přirozenými nebo přírodě blízkými ekosystémy. Konkrétní specifikaci nekonfliktního vícefunkčního využití plochy se stanovuje kombinací indexů a popisem v rámci příslušného regulativu. Při stanovení kombinace využití plochy je třeba uvážit případnou vzájemnou neslučitelnost jednotlivých činností a tomu přizpůsobit členění a vymezení ploch.
- Vyhláška 501/2006 Sb., § 17 – Plochy smíšené nezastavěného území.

Těžba nerostů – dobývání (GD)

- Plochy těžby nerostů, kde je vyloučeno umístování staveb a technologických zařízení pro těžbu. Součástí plochy mohou být účelové komunikace, zeleň, drobné vodní plochy a toky a nezbytná související dopravní a technická infrastruktura.
- Jev lze dovodit dle Vyhl.501/2006 Sb., § 18 – Plochy těžby nerostů.

ZZ – zeleň – zahrady a sady

- Plochy zeleně, které svým charakterem či funkcí odpovídají sadům nebo zahradám. V územním plánu se vymezují jako samostatná plocha zeleně, pokud je žádoucí tyto funkce v území stabilizovat či rozvíjet. Plochy příznivě ovlivňují vodní režim v zastavěném území a jeho mikroklimatické podmínky. Z těchto důvodů mohou být zařazeny do systému sídelní zeleně. Na ploše zeleně nesmí její další přípustné využití výrazněji snížit její hlavní způsob využití nebo zhoršit podmínky pro existenci vegetace.
- vyhláška č. 501/2006 Sb. §3, odst.(4); vyhláška č. 500/2006 Sb., příloha č.7, část I, odst.(1), písm. c),e

9.g. Zdůvodnění 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

Změna č. 3 ÚP upravuje stávající veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace pro které lze práva vyvlastnit tak, aby vymezovaly stavby, u nichž je skutečně potřeba umožnit využití institutu vyvlastnění. Změna č. 3 uvádí tyto stavby a opatření do souladu se Standardem vybraných částí územního plánu.

Následující stavby a opatření jsou převzaty a zachovány v ÚP:

- trasa obchvatu silnice I/27 včetně navazujících komunikací, jejich křižovatek a přivaděče do Plas (původně lokalita P20, nově jako koridor CNZ – D01) – nově označeno jako plocha VD01
- přeložení trasy komunikace po obvodu zahrady NKP Klášter Plasy (původně lokalita 11, nově jako koridor CNU - D01) – nově označeno jako WD02
- ochranné extravilánové příkopy (lokality B6, H6, L6) – nově označeny jako VK01 (dříve B6) a VK02 (dříve L6) – veřejně prospěšné opatření pro ochranný extravilánový příkop H6 je změnou č. 3 zrušeno, neboť ze stávajícího územního plánu není zřejmý jeho rozsah, a tím ani případné prostorové požadavky na vyvlastnění dotčených pozemků
- protierozní opatření na ochranu před přívalovými srážkami (lokalita H8) – nově označeno jako VK03

Následující stavby a opatření jsou změnou č. 3 ÚP zrušeny:

- nový most přes Střelu u Kláštera Plasy (lokalita 3) – realizováno
- okružní křižovatka u nákupního střediska včetně úprav a napojení komunikací v přilehlém území (lokalita 3) – realizováno
- parkoviště u okružní křižovatky (lokalita 3) – realizováno
- úprava křižovatky komunikací III/23110 – III/23111 (odstranění dopravní závady) – zrušeno, křižovatku je v dané ploše možné realizovat i bez VPS

- chodníky podél silnice III. třídy v sídlech Horní Hradiště, Lomnička Nebřeziny a Žebnice – veřejně prospěšné stavby pro chodníky v sídlech Horní Hradiště, Lomnička Nebřeziny a Žebnice jsou změnou č. 3 zrušeny, neboť ze stávajícího územního plánu není zřejmý jejich rozsah, a tím ani případné prostorové požadavky na vyvlastnění dotčených pozemků

9.g.1. **Zdůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb**

Plochy WD01 a WD02 jsou převzaty ze stávajícího ÚP. Změnou ÚP je pouze upraveno, že se jedná o koridory, nikoliv o plochy s rozdílným způsobem využití / zastavitelné plochy. Rozsah plochy WD01 je aktualizován v souladu s požadavky zadání dle rozsahu dokumentace pro územní rozhodnutí „1/27 Plasy obchvat“ (Valbek, spol. s r.o., 03/2017; rozhodnutí SÚ-4222/2018 z 10. 10. 2018).

WD03 – koridor CNU – D02 pro vymezení přístupové komunikace k ploše Z-P26

Nově je vymezena veřejně prospěšná stavba WD03 v ploše koridoru CNU – D02 pro vymezení přístupové komunikace k ploše Z-P26. Navržená plocha má sloužit k vybudování místní komunikace zajišťující adekvátní dopravní napojení plochy Z-P26. Vzhledem k rozsahu plochy je třeba zajistit odpovídající veřejné prostranství i dostatečně kapacitní komunikaci. Nově vznikající lokalita musí být navržena s ohledem na budoucí potřeby území a jeho dobrou dopravní dostupnost. Je proto ve veřejném zájmu již od začátku vyřešit přístupy do lokality v kvalitě odpovídající normovým požadavkům.

9.g.2. **Zdůvodnění vymezení veřejně prospěšných opatření**

Změna č. 3 ÚP nemění a nevymezuje žádná nová veřejně prospěšná opatření.

9.h. **Zdůvodnění vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo**

Změna č. 3 ÚP upravuje stávající veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace pro které lze uplatnit předkupní právo tak, aby vymezovaly stavby, u nichž je možné a účelné umožnit využít institut předkupního práva. Změna č. 3 uvádí tyto stavby a opatření do souladu se Standardem vybraných částí územního plánu.

Změnou č. 3 jsou zrušeny všechny stávající veřejně prospěšné stavby a opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo s výjimkou veřejně prospěšných staveb pro dopravu: WD02 a WD03. Pro jejich vymezení existují stejné důvody jako jsou uvedené v kapitole 9.g. Zajištění předkupního práva umožňuje u ploch, kde není třeba spěchat na jejich realizaci, zajistit odkup potřebných pozemků a jejich částí méně konfliktním způsobem ve prospěch uvedené právnické osoby (u ploch WD02 a WD03 jde o město Plasy).

Součástí změny č. 3 ÚP je uveden seznam dotčených pozemků (platný ke dni nabytí účinnosti změny č. 3 ÚP), jichž se předkupní právo týká.

Změnou č. 3 ÚP došlo k vypuštění předkupního práva u plochy VD01 (koridor CNZ – D01) pro realizaci přeložky silnice I/27. Tento požadavek vychází ze stanoviska Ministerstva dopravy a jeho následujícího doplnění (viz kapitola 5.b.1 Odůvodnění). Plocha VD01 je tak vymezena pouze jako veřejně prospěšná stavba s možností vyvlastnění.

PP01 – veřejné prostranství podél Aleje vzdechů

Změna č. 3 vymezuje na základě stanoviska KÚ Plzeňského kraje, odboru kultury, památkové péče a cestovního ruchu (dále jen památkové péče) a následného dohodovacího řízení návrh veřejného prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo v rozsahu ochranného pásma památných stromů, které jsou součástí Aleje vzdechů. V současnosti se nedostává dle památkové péče adekvátního prostoru Aleji vzdechů, která je významným krajinným kompozičním prvkem v ochranném pásmu NKP Klášter Plasy a v Krajině památkové zóně Plasko. Historicky již bylo okolí aleje znehodnoceno řadou

zásahů, z nichž poslední nedávné zásahy při budování zoo opět zasáhli do ochranného pásma jednotlivých stromů. Celý prostor Aleje vzdechů by si zasloužil rehabilitaci, která ale bez změny vlastnických vztahů nebude možná. Předkupním právem se zajistí možnost získat pozemek do vlastnictví města a vytvořit podél aleje adekvátní veřejné prostranství.

9.i. Údaje o počtu listů územního plánu

–

9.j. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití včetně podmínek pro jeho prověření

Změna č. 3 ÚP v souladu se standardem vybraných částí ÚP dle metodiky MMR mění názvy ploch rezerv. Všechny dosavadní plochy byly značeny ve formátu KN, kde K bylo první písmeno katastrálního území, kde se záměr nachází a N bylo pořadové číslo plochy rezervy (resp. rozvojové plochy) v daném katastrálním území.

Nově jsou všechny názvy ploch doplněny o písmeno "R" ve formátu R-KN, kde R značí plochu rezervy a KN zůstávají zachované podle stávajícího úzu.

U ploch rušených zůstal uveden původní název, jelikož plochy již nebudou po vydání úplného znění nadále evidovány v ÚP.

Změna č. 3 ÚP ruší následující plochy územních rezerv:

- P12 – územní rezerva pro rodinné domy (podmíněno realizací obchvatu I/27) – územní rezerva ploch pro komerční využití – Změna č. 3 ÚP v souladu s požadavky zadání ruší plochu územní rezervy P12. Obec nadále nepředpokládá rozvoj v tomto směru.
- P18 – územní rezerva pro dopravní napojení ploch mezi tratí ČD a letištěm – Plocha územní rezervy nebyla ve výkresové dokumentaci adekvátně vyznačena. Není zřejmé, v jakém rozsahu měla být územní rezerva vymezena, a proto ji změna č. 3 ÚP ruší.
- P21 – územní rezerva pro lávku mezi centrem města (parkovištěm) a areálem kláštera – Lávka již byla realizována.
- P14 – územní rezerva pro smíšené území venkovské – Část plochy R-P14 byla změnou č. 3 ÚP převedena do zastavitelných ploch. Tato část plochy rezervy je zrušena.
- Z9 – územní rezerva pro realizaci vodního zdroje – uvedená plocha je dlouhodobě využívána jako plocha smíšená a je i z části zastavěná tímto typem zástavby. Obec neplánuje využívat uvedenou plochu pro technickou infrastrukturu – vodní hospodářství (TW). Sídlo Žebnice realizuje / plánuje realizovat zařízení / vrty pro čerpání pitné vody v jiných lokalitách.

Změna č. 3 ÚP nevymezuje žádné nové plochy územních rezerv.

9.k. vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování a dále stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti

Změna č. 3 ÚP ruší všechny požadavky na vypracování územních studií ve stávajícím územním plánu, protože jsou požadavky již neplatné. Zpracování jednotlivých územních studií a jejich zaevidování mělo proběhnout do roku 2011.

Nově vymezuje změna ÚP požadavek na vypracování územní studie jak u stávajících ploch (Z-P6), tak u ploch nově navrhovaných (Z-P26 a Z-P31).

Územní plán a jeho změna vymezuje tři zastavitelné plochy, u nichž je uložena podmínka vypracování územní studie ve lhůtě 4 let od data schválení tohoto územního plánu. Dokud nebude schválena územní studie nebo dokud neuplyne výše uvedená lhůta (či její prodloužení provedené změnou územního plánu), není možné v souladu s §43 odst. 2 zákona 183/2006 Sb. rozhodovat o změnách v území.

Všechny požadované studie mají definované úkoly, které mají vyřešit. Tyto úkoly jsou podkladem ke zpracování zadání územní studie. Všechny tyto úkoly navazují na základní koncepci rozvoje obce a navazující urbanistickou koncepci, koncepci veřejné infrastruktury a koncepci uspořádání krajiny. Cílem územních studií je na základě dílčích bodů těchto koncepcí a obecně požadavků tohoto územního plánu vypracovat územně plánovací podklad, který koncepčně vyřeší fungování jednotlivých zastavitelných lokalit nad úroveň podrobnosti územního plánu. Zejména pak řešení jednotlivých veřejných prostranství, řešení a napojení dopravní a technické infrastruktury, parcelaci a další...

9.k.1. **US1 – územní studie pro plochu bydlení individuálního (BI) – zastavitelná plocha Z-P6**

Důvodem ke stanovení požadavku na vypracování územní studie je zejména rozsah lokality. Bez další koordinace by nebylo možné koncepčně rozvíjet danou lokalitu, navrhovat stavby, zařízení a prostranství sloužící veřejnosti a chránit přitom hodnoty území a respektovat jeho limity.

Území řešené územní studií je rozsáhlé a bude mít dopad na urbanismus přilehlých lokalit. Zároveň se bude uplatňovat i v dálkových pohledech na město. Navržená struktura zástavby musí být v souladu s celkovou urbanistickou koncepcí města Plasy a musí brát ohled na oprávněné zájmy památkové péče. Strukturu a intenzitu využívání území by měla odpovídat jiným zastavěným lokalitám v okrajových částech města Plasy (řadová volná zástavba).

Vzhledem k umístění lokality ve vyvýšené poloze okraji města je žádoucí vytvořit jemný přechod sídla do krajiny zejména orientací zahrad jednotlivých domů se vzrostlou zelení směrem do krajiny. Celkově tak dojde k lepšímu propojení sídla, ale i zlepšení pohody bydlení.

K zajištění funkčního propojení se stávající zástavbou je třeba navrhnout adekvátní přístupy do lokality odpovídající normovým požadavkům na pozemní komunikace a odpovídající vyhlášce 501/2006 Sb. Spolu s tím je třeba ve studii navrhnout i napojení lokality a jednotlivých pozemků na síť technické infrastruktury.

9.k.2. **US2 – územní studie pro plochu bydlení individuálního (BI) – Z-P26**

Důvodem ke stanovení požadavku na vypracování územní studie je zejména rozsah lokality. Bez další koordinace by nebylo možné koncepčně rozvíjet danou lokalitu, navrhovat stavby, zařízení a prostranství sloužící veřejnosti a chránit přitom hodnoty území a respektovat jeho limity.

Území řešené územní studií je rozsáhlé a bude mít dopad na urbanismus přilehlých lokalit "K Letišti" a "Lesní". Zároveň se bude uplatňovat i v dálkových pohledech na město. Důležité je navrhnout strukturu zástavby a hierarchii ulic a veřejných prostranství tak, aby bylo možné sídlo vhodně rozvíjet a doplňovat o nezbytnou občanskou vybavenost. Navržená struktura zástavby musí být v souladu s celkovou urbanistickou koncepcí města Plasy a musí brát ohled na oprávněné zájmy památkové péče. Strukturu a intenzitu využívání území by měla odpovídat jiným zastavěným lokalitám v okrajových částech města Plasy (lineární uliční síť s řadovou volnou zástavbou lokalit K Letišti, Lesní...).

Vzhledem k umístění lokality ve vyvýšené poloze okraji města je žádoucí vytvořit jemný přechod sídla do krajiny zejména orientací zahrad jednotlivých domů se vzrostlou zelení

směrem do krajiny. Celkově tak dojde k lepšímu propojení sídla, ale i zlepšení pohody bydlení.

K zajištění funkčního propojení se stávající zástavbou je třeba navrhnout adekvátní přístupy do lokality odpovídající minimálně normovým požadavkům na pozemní komunikace a odpovídající vyhlášce 501/2006 Sb. Spolu s tím je třeba ve studii navrhnout i napojení lokality a jednotlivých pozemků na síť technické infrastruktury.

9.k.3. US3 – územní studie pro plochu bydlení individuálního (BI) – Z-P31

Důvodem ke stanovení požadavku na vypracování územní studie je rozsah lokality a její umístění nad silnicí I/27 ke které není možné přímo napojit jednotlivé pozemky pro rodinné bydlení. Územní studie musí vyřešit napojení celé lokality na dopravní infrastrukturu a vymezit adekvátní veřejná prostranství.

Území řešené územní studií je pohledově exponované a jeho řešení bude mít dopad na urbanismus přilehlých lokalit. Zároveň se bude uplatňovat i v dálkových pohledech na město. Navržená struktura zástavby musí být v souladu s celkovou urbanistickou koncepcí města Plasy a musí brát ohled na oprávněné zájmy památkové péče. Strukturu a intenzitu využívání území by měla odpovídat jiným zastavěným lokalitám v okrajových částech města Plasy.

Vzhledem k umístění lokality ve vyvýšené poloze okraji města je žádoucí vytvořit jemný přechod sídla do krajiny zejména orientací zahrad jednotlivých domů se vzrostlou zelení směrem do krajiny. Celkově tak dojde k lepšímu propojení sídla, ale i zlepšení pohody bydlení.

K zajištění funkčního propojení se stávající zástavbou je třeba navrhnout adekvátní přístupy do lokality odpovídající normovým požadavkům na pozemní komunikace a odpovídající vyhlášce 501/2006 Sb. Spolu s tím je třeba ve studii navrhnout i napojení lokality a jednotlivých pozemků na síť technické infrastruktury.

9.l. Zdůvodnění vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití a zadání regulačního plánu v rozsahu dle přílohy č. 9

Územní plán nevymezuje tyto plochy ani koridory.

9.m. Stanovení pořadí změn v území (etapizace)

Změna č. 3 ÚP ruší požadavek na realizaci plochy P3 před realizací dalších staveb, neboť plocha P3 byla změnou ÚP zrušena. Dále mění název koridorů P20 a P11 na CNZ – D01 a CNU – D01 (viz kapitola 9.d).

9.n. Zdůvodnění vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt

Změna č. 3 ÚP ruší požadavek na vypracování projektové dokumentace architektem z důvodu jejich zrušení u následujících ploch:

- B4
- P3
- Z7

Ostatní plochy byly přejmenovány podle konvence užitá touto změnou ÚP (viz kapitola 9.c).

9.o. Zdůvodnění zrušení vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení podle § 117 odst. 1 stavebního zákona

Kapitola o) byla zrušena, neboť všechny plochy, u nichž definovala nezpůsobilost pro zkrácené stavební řízení byly změnou č. 3 ÚP zrušeny.

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

Změna č. 3 ÚP Plasy vymezuje řadu nových ploch přestavby a zastavitelných ploch určených k bydlení (plochy BI – bydlení individuální, SV – smíšené obytné venkovské, SM – smíšené obytné městské). Vzhledem k tomu, že nebyla řada zastavitelných ploch doposud zastavěna, nebylo možné v souladu s §55 odst. 4 zákona 183/2006 Sb. prokázat potřebu nových zastavitelných ploch v území. Z tohoto důvodu byla část stávajících zastavitelných ploch zrušena.

Celková bilance zastavitelných ploch a ploch přestavby vymezených změnou ÚP a rušených ploch je patrná z následující tabulky. V ní je na základě rozlohy dané plochy a vlastního individuálního posouzení vypočten předpokládaný počet nově vymezených / rušených bytových jednotek. Počet bytových jednotek je ekvivalentní počtu rodinných domů, neboť se jedná o plochy bydlení individuálního charakteru. Předpokládaný počet pozemků vychází z následujícího vztahu:

- **POČET BYTOVÝCH JEDNOTEK = výměra plochy * koeficient poměru plochy pro bydlení ku dopravní infrastruktuře / průměrná výměra nových pozemků**

Průměrná výměra nových pozemků je obvykle 1 000 m². Poměr plochy pro bydlení ku ploše potřebné pro dopravní infrastrukturu (a veřejná prostranství) je obvykle 0,8. V případě ploch malého rozsahu jsou počty bytových jednotek stanoveny individuálně (obvykle jde o 1 – 3 RD). Výpočty pro zastavitelné plochy jsou podrobněji uvedeny v kapitole 14.a.3.

Bilance vymezených a rušených rozvojových ploch pro bydlení:

Označení plochy / koridoru	Navržené využití	Rozloha [ha]	Počet bytových jednotek [ks]
Rušené plochy pro bydlení			
B1	AZ	-0.75	-6
B2	AZ	-0.81	-6
N4	AZ	-0.56	-4
P7	AZ	-2.04	-16
P9	AZ	-4.13	-33
Z4	AZ	-0.91	-7
Celkem	AZ	-9.21	-72
H8	MN	-0.17	-1
P7	MN	-0.19	-2
Celkem	MN	-0.36	-3
Nové plochy pro bydlení			

Označení plochy / koridoru	Navržené využití	Rozloha [ha]	Počet bytových jednotek [ks]
P-P24	BI	1.48	12
P-P34	BI	0.36	3
Z-P26	BI	3.39	24
Z-P27	BI	0.24	2
Z-P30	BI	0.22	1
Z-P31	BI	0.99	9
Celkem	BI	6.69	51
P-P35	SM	0.47	4
Celkem	SM	0.47	4
P-H14	SV	0.54	4
Z-B10	SV	0.16	1
Z-B11	SV	0.22	1
Z-B9	SV	0.58	5
Z-H11	SV	0.44	4
Z-H9	SV	0.21	1
Z-N6	SV	0.37	3
Z-N7	SV	0.24	1
Z-P28	SV	0.26	2
Z-Z11	SV	0.15	1
Z-Z12	SV	0.2	1
Z-Z13	SV	0.24	1
Z-Z14	SV	0.49	4
Z-Z16	SV	0.85	7
Celkem	SV	4.82	37
CELKEM		2.42	16

Územní plán vyhodnotil jako zastavěné plochy pro bydlení (nebo smíšenou obytnou venkovskou zástavbu) minimálně v rozsahu 1,79 ha – viz kapitoly 9.c.1 a 9.c.2 odůvodnění ÚP. Dle výše uvedeného výpočtu tak mohlo být v dané ploše vybudováno odhadem **14 bytových jednotek** ($17\,900 \cdot 0,8 / 1000 = 14,32$; průzkum skutečného počtu realizovaných BJ nebyl proveden).

Celková bilance podle kvalifikovaného odhadu počtu potenciálních bytových jednotek (rušených vs vymezovaných) je **+16 BJ** oproti stávajícímu územnímu plánu. Při zohlednění již zastavěných ploch (viz výše) je celková bilance **+2 BJ**. Přínosem nově navrhovaného řešení je dislokování části nových kapacity z města Plasy do okolních obcí do míst urbanisticky vhodně navazujících na stávající zástavbu. Vzhledem k uvedené bilanci je považováno vymezení nových zastavitelných ploch za účelné.

11) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších územních vztahů

Město Plasy se nachází v okrese Plzeň-sever, 21 km severně od Plzně. Město Plasy jsou obcí s pověřeným obecním úřadem a náleží administrativně do spádového obvodu obce s rozšířenou působností Kralovice. Plasy jsou součástí Mikroregionu Dolní Střela.

Změny územního plánu se netýkají okrajových lokalit v území a nemají dopady na sousední obce. Žádné změny proto nevyžadují koordinaci v rámci navazujících územních celků.

11.a. Urbanistická koncepce

Územní plán vymezuje v jednotlivých sídlech v území rozvojové lokality především pro bydlení individuální a bydlení venkovského charakteru. Rozsahem největší plochy jsou umístovány na okraji Plas. Plocha Z-P26 o výměře cca 3,39 ha má potenciál k vybudování cca 24 rodinných domů. Samotné vymezení této lokality nebude mít vliv na okolní obce ani nezatíží navazující dopravní či technickou infrastrukturu. Jediným dopadem z hlediska širších vztahů je pohledové uplatnění lokality v rámci údolí Střely a v dálkových pohledech. Z tohoto důvodu je však pro danou lokalitu požadováno zpracování územní studie. U ostatních menších ploch se nepředpokládá jejich vliv na okolní území.

11.b. Veřejná infrastruktura

11.b.1. Dopravní infrastruktura

Městem prochází dvě důležité dopravní spojnice ve směru sever–jih:

- silnice I/27
- železniční trať Plzeň–Žatec

Součástí změny č. 3 ÚP je upřesnění směrového vedení přeložky silnice I/27 dle schváleného projektu (viz kapitola 9.d.1). Začátek a konec přeložky však zůstávají zachovány a nemají vliv na území navazujících obcí.

11.b.2. Technická infrastruktura

Změna č. 3 ÚP nemění koncepci technické infrastruktury ani nevymezuje plochy, které by měly v širších souvislostech vliv na navazující územní celky.

11.b.3. Občanská vybavenost

Součástí změny č. 3 jsou rozvojové plochy občanské vybavenosti, které posilují význam spádové obce a mají pozitivní vliv i na navazující územní celky.

11.c. Uspořádání krajiny

11.c.1. Plochy změn v krajině

Změna č. 3 ÚP vymezuje plochy změn v krajině, které mají pouze lokální význam. Jejich realizací nebudou ovlivněny navazující územní celky a nebudou mít dopad na širší okolí.

11.c.2. ÚSES

Změnou č. 3 ÚP je upraven jeden lokální ÚSES tak, aby bylo možné zajistit jeho funkčnost i po realizaci obchvatu Plas (přeložky silnice I/27). Změna jeho umístění má však pouze lokální význam.

12) Vyhodnocení splnění požadavků zadání

12.a. Požadavky DOSS a pořizovatele

12.a.1. Textová část do souladu s vyhláškou 500/2006 a SZ

Změnu ÚP a její úplné znění vypracovat v souladu s novelou stavebního zákona 183/2006 Sb. včetně jejich prováděcích předpisů a v souladu s novelou Vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

- Splněno.

12.a.2. Provéřít regulativy ploch s RZV, zejména BI – řemesla a podnikání

Provéřít stanovení podrobnějších podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití zejména pro plochy individuálního bydlení, především k umožnění umístění drobné a nezávadné výroby, řemeslné živnosti a zařízení soukromého podnikání.

- Splněno.

12.a.3. Uvést ÚP do souladu se skutečností

Uvést do souladu skutečný stav v území s vymezením funkčních ploch v ÚP.

- Splněno.

12.a.4. Aktualizovat zastavěné území obce

- Splněno.

12.a.5. Upravit regulativy ploch nezastavěného území v náv. na §18 SZ

Doplnit podmínky pro možnost umísťování staveb v nezastavěném území dle §18 odst. 5 stavebního zákona.

- Splněno.

12.a.6. Aktualizace stabilizovaných ploch změn na plochy stavové

Zpracovatel převede naplněné návrhové plochy do ploch stabilizovaných

- Splněno.

12.a.7. Prověření regulativů – podmínek prostorového uspořádání (zejm. ve stabilizovaných plochách)

Zpracovatel prověří podmínky prostorového využití území v jednotlivých plochách, především s důrazem na stávající stabilizované plochy.

- Splněno.

12.a.8. Kontrola PÚR a ZÚR a promítnutí aktualizací do ÚP

Uvedení změny do souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací včetně zohlednění aktuálních ÚAP.

- Splněno.

12.a.9. Prověření ploch podmíněných územních studií

Prověření ploch podmíněných územních studií se stanovením lhůt pro jejich vypracování.

- **Splněno.** Aktualizací došlo ke zrušení původně požadovaných územních studií a k vymezení nových požadavků na vypracování územní studie (viz kapitola 9.k odůvodnění).

12.a.10. Podrobné zdůvodnění záboru ZPF na I. a II. třídě ochrany

V případě, že budou navrhované lokality na I. a II. třídách ochrany, bude u jednotlivých ploch doplněno zdůvodnění jiného výrazně převažujícího veřejného zájmu, obdobně i při zvětšování ploch již odsouhlasených.

- **Splněno.** Viz kapitola 14.a.3

12.a.11. U ploch změn v OP dráhy dát podmínku prokázání přípustné hladiny hluku

Respektovat ochranné pásmo dráhy dle zákona č. 266/1994 Sb., o dráhách. V nově vymezených rozvojových či přestavbových lokalitách v ochranném pásmu dráhy zařadit objekty a zařízení, pro které jsou stanoveny hygienické hlukové limity, do funkčního využití podmínečně přípustného. Podmínka bude znít, že v dalším stupni projektové přípravy bude prokázáno nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb a venkovních prostorech.

- **Splněno.**

12.a.12. Provéřit regulativy v souladu s ochranou památek

V územích památkového zájmu, v souladu s přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění vyhlášky č. 458/2012 Sb., Ministerstva pro místní rozvoj, stanovit prostorové regulativy, konkrétně výškové limity nové zástavby, charakter a strukturu zástavby, procento zastavěnosti jednotlivých pozemků, popř. stanovit minimální výměru jednotlivých parcel rozvojového území a regulaci krajinných ploch v souladu s památkovými zájmy (respektování doprovodné liniové zeleně – alejí, solitérních stromů zahrad a sadů dané podmínkami ochrany OP v možnostech podrobnosti zpracování ÚP.

- **Částečně splněno.** Změna č. 3 vyjasňuje a doplňuje podmínky v rámci ploch s rozdílným způsobem využití. Vzhledem k požadavku na zachování celkové urbanistické koncepce v ÚP a vzhledem k požadovanému rozsahu změn se zpracovatel domnívá, že není tento požadavek reálně naplnit změnou územního plánu, ale pouze zpracováním nové územně plánovací dokumentace.

12.a.13. Provéřit rozvojové plochy s ohledem na památky. Zamezit rozvoji na Velké louce a v OP NKP dif. pásmo A

Rozsah rozvojových ploch vymezit tak, aby nebyla ponížena historicko-kulturní hodnota lokality. Současně nelze akceptovat další rozšiřování zastavitelných ploch na Velké louce a na území OP s diferencovaným režimem A, zde bude vymezena v souladu s podmínkami ochrany stavební uzávěra s výjimkou řešení odklonu komunikace druhotně trasovaná areálem kláštera.

- **Splněno.**

12.a.14. Úprava regulativů a podmínek prostorového uspořádání s ohledem na NKP, OP A/B a KPZ Plasko

Respektovat podmínky památkové ochrany NKP, OP NKP a KPZ. Do výroku návrhu změny č. 3 ÚP musí být zahrnuty podmínky související se stanovenou maximální výškou, procentem zastavění a zastavitelností ploch, kde je navíc nutné upřesnit pravidla a formulace, podmínky využití OP NKP diferencovaného režimu B, hodnotné části krajiny (KPZ Plasko) a jejího rekreačně přírodního prstence.

- Částečně splněno (viz výše).

12.a.15. Řešit lokální zátopy a splavování zeminy

Řešit lokální zátopy a splavování zeminy.

- Splněno.

12.a.16. Respektovat výhradní ložisko, dobývací prostor a CHLÚ u vybraných ploch

Parcely č. 248, 249, 256, 257 a 290/1 v k. ú. Horní Hradiště (návrh prověření změny ploch zemědělské a výroby a skladování na plochu smíšenou obytnou venkovskou) a část parcely č. 1349/1 v k. ú. Žebnice (návrh prověření změny plochy zemědělské na plochu smíšenou obytnou venkovskou) leží v CHLÚ Žebnice, proto požadujeme u těchto ploch stanovit jako podmínku využití dodržení postupu dle §18 a 19 horního zákona, viz kapitola e) podkapitola A)-1) Požadavky z projednání s dotčenými orgány; Požadavky obce: Body č. 5 – 6 a Body č. 18 – 19, 43.

- Částečně splněno. Ve výrokové části není možné ukládat podmínku splnění zákonných požadavků. Zákony platí i bez ohledu na schválený ÚP. Upozornění bylo doplněno do odůvodnění ÚP.

12.a.17. Úprava regulativů – koeficienty zeleně

Novou zástavbu je nezbytné směřovat do proluk a volných ploch navazujících bezprostředně na zastavěnou část obce. U takto navržených ploch, pak požadujeme jednoznačně stanovit v textu koeficient zeleně, nejméně 30 % zastavěné plochy u průmyslových areálů a u rodinných domů 40 % plochy určit pro odpočivnou zónu. V případě realizace komunikací ponechat dostatečný prostor pro uliční zeleň.

- Splněno.

12.a.18. Prověřit, regulovat a zdůvodnit plochy v OP lesa

Při vymezování ploch ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa řádně zdůvodnit navrhovaná řešení a respektovat výšku navazujícího lesního porostu.

- Částečně splněno. Změnou č. 3 ÚP nejsou vymezovány žádné zastavitelné plochy a s výjimkou jedné plochy ani žádné plochy přestavby, které by kompletně ležely ve vzdálenosti do 50 m od hranice lesa. Této hranice se částečně dotýkají následující plochy: Z-P31, P-P24, Z-B9. Jednotlivé pozemky umožňují i jiné funkční využití než umístování staveb a zařízení (např. budování přístupových komunikací, veřejných prostranství, zahrad...). Toto členění jde však již nad podrobnost řešenou změnou územního plánu. U uvedených ploch proto zůstává navržené funkční využití zachované a případnou zástavbu a její odstupy od této hranice je třeba řešit až v rámci navazujících řízení. U plochy P-P38 se jedná o výjimku – zde plocha leží kompletně ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa. V tomto případě však jde již o zastavěnou plochu zahrádkářské kolonie, která má možnost úpravy na plochy pro bydlení. Zástavba tohoto charakteru doposud problematická nebyla. Předpokládá se, že ani při realizaci požadavků v rámci plochy přestavby nedojde ke změně podmínek a vlivu na navazující lesní plochy. Případné konflikty je pak možné řešit v navazujícím řízení.

12.a.19. U rozvojových lokalit respektovat urbanistickou strukturu a dochovaný charakter památkově chráněného území

Při návrhu jednotlivých rozvojových lokalit v řešeném území respektovat urbanistickou strukturu a dochovaný charakter památkově chráněného území a návrh rozvojových lokalit preferovat v zastavěném území či v nezbytném případě požadovat pouze v návaznosti na současné zastavěné území sídla v souladu s podmínkami ochrany NKP, KPZ a vyhlášených OP.

- Splněno.

12.a.20. Provéřit možnost zrušení vnitřního obchvatu P11

- Neplněno na základě odlišného požadavku DOSS.

12.a.21. Úprava regulativů RI

V regulativu ploch (RI) rekreace individuální doplnit následující omezení: *“Stávající objekty je možno upravovat do max. 75 m² zastavěné plochy jako podsklepené s jedním nadzemním podlažím a obytným podkrovím. Výstavba nových objektů, vyjma dosud neobsazených ploch pozemků k tomu určených, nebude povolována. Plocha individuální rekreace u výše zmíněných lokalit bude vymezena v rozmezí 10 m na každou stranu od umístění rekreační chaty. Jedná se o narovnání současného stavu u chatových lokalit, které nejsou současným ÚP řešeny – část objektů se nachází v aktivní zóně záplavového území (AZZÚ) Střely.”*

12.a.22. Zakreslit koridor komunikace I/27 (DI) a stanovit pro něj podmínky

Vymezit koridor DI pro přeložku silnice 1/27 dle dokumentace pro územní rozhodnutí „1/27 Plasy obchvat“ (Valbek, spol. s r.o., 03/2017). Rozhodnutí SÚ-4222/2018 z 10. 10. 2018. (u silnic I. třídy 50 m od osy vozovky na každou stranu).

Směrově upravit či rozšířit koridor pro přeložku silnice 1/27 „obchvat města“ v souladu s platným územním rozhodnutím SÚ-4222/2018 z 10.10.2018.

Do textové části ÚP požadujeme uvést, že je koridor pro plánovanou stavbu přeložky silnice 1/27 vymezen pro stavbu hlavní, a že některé ze staveb vedlejších mohou být umístěny i mimo vymezený koridor.

V ÚP požadujeme neuvádět konkrétní technické řešení plánované přeložky silnice 1/27 včetně křižovatek. Ponechat jej v ÚP je možné pouze v grafické části odůvodnění, tj. v koordinačním výkrese.

Podmínky pro plochy s rozdílným způsobem využití nacházející se v blízkosti vymezeného koridoru (zejména plochy lesní – LE) požadujeme stanovit takové, aby umožňovaly v přípustném, resp. podmíněčně přípustném využití umístění staveb a zařízení DI souvisejících s plánovanou přeložkou silnice 1/27.

Dopravní připojení případně nově navržených ploch požadujeme přednostně řešit prostřednictvím silnic nižších tříd nebo pomocí stávajících připojení na silnici 1/27, a to v souladu s příslušnými ČSN.

- Splněno.

12.a.23. Respektovat OP letiště vč. omezení staveb vzdušných vedení VN a VVN

Respektovat ochranné pásmo (dále jen „OP“) veřejného vnitrostátního letiště Plasy (OP s výškovým omezením staveb a OP s omezením staveb vzdušných vedení VN a VVN).

- Splněno.

12.a.24. Likvidace odpadních vod v souladu se zákonem 254/2001

Veškerá likvidace odpadních vod musí být prováděna v souladu s požadavky ustanovení §16, §31, §32 odst. 2 a 3, §35 odst. 1 a §38 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, ustanovení §18 a §19 zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích), ve znění pozdějších předpisů a Nařízení vlády č. 401/2015 Sb., o ukazatelích a hodnotách přípustného znečištění povrchových vod a odpadních vod, náležitostech povolení k vypouštění odpadních vod do vod povrchových a do kanalizací a o citlivých oblastech, ve znění pozdějších předpisů.

- Splněno.

12.a.25. Respektovat / promítnout plány společných zařízení KPÚ

Respektovat Plány společných zařízení provedených komplexních pozemkových úprav Plasy, Babina, Horní Hradiště a Nebřeziny projednané a odsouhlasené na veřejných zasedáních zastupitelstev a zpracovat je do územního plánu Plasy na základě § 9 odst. 15 zákona 139/2002 Sb.

- Splněno.

12.a.26. Správa území podél toku – doplnit do odůvodnění

Vzhledem k výkonu povinností dle §49 vodního zákona budou doplněny v ÚP regulace zastavitelných ploch v lokalitách, které sousedí s vodním tokem, nebo vodní tok lokalitou prochází takto: správci vodního toku bude zachován přístup k vodnímu toku a zachována možnost užívání pozemků v souběhu s vodním tokem v šířce 6m od břehové čáry drobného vodního toku v šířce 8 m od břehové čáry významného vodního toku

- Splněno.

12.a.27. Odvádění srážkových vod v souladu s §20 odst. 5 písm. c) vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Odvádění srážkových vod bude v souladu s ustanovením §5 odst. 3 zákona č.254/2001 Sb. o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů (při provádění staveb jsou stavebníci povinni zajistit vsakování nebo zadržování a odvádění srážkové vody v souladu se stavebním zákonem) a v souladu s ustanovením §20 odst. 5 písm. c) vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území (vsakování nebo odvádění srážkových vod).

- Splněno.

12.a.28. Doplnit do odůvodnění upozornění na archeologii a památky

Do textové části zprávy o uplatňování ÚP Plasy bude doplněn výčet všech památkových zájmů a text bude doplněn v tomto znění: "V celém řešeném území se nacházejí lokality s archeologickými nálezy. Správní území je součástí krajinné památkové zóny Plasko a OP NKP Klášter Plasy s diferencovaným režimem."

- Splněno.

12.a.29. Doplnění koncepce krajiny

Do návrhu požadavků na koncepci uspořádání krajiny bude do textu doplněna tato formulace: "Chránit územní hodnoty krajinného celku KPZ Plasko dle podmínek a požadavku v souladu s památkovou ochranou území."

- Splněno.

12.a.30. Stanovení podmínky územní studie

Podmíněnost plochy P12 a P14 bude prověřena zpracováním územní studie.

- Splněno.

12.a.31. Povolování určitých staveb jen na základě závazného stanoviska MO

Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zpracovat je do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zpracujte následující textovou poznámku: "Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb."

Na celém správním území 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 tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

Výše uvedená vymezená území Ministerstva obrany tvoří neopomenutelné limity v území nadregionálního významu a jejich respektování a zapracování do ÚPD je požadováno ve veřejném zájmu pro zajištění obrany a bezpečnosti státu.

Požadavky Ministerstva obrany jsou uplatněny v kontinuitě na poskytnuté údaje o území úřadu územního plánování pro úplné a průběžné aktualizace územně analytických podkladů ORP.

- **Splněno.**

12.a.32. Aktualizace a vymezení VPS a VPO

Zpracoval, navrhne VPS a VPO vyplývající z návrhu dopravní a technické infrastruktury, z potřeb ochrany území obce, případně protipovodňových opatření či opatření prokazatelně sloužící veřejnému zájmu.

- **Splněno.**

12.b. Požadavky města, vlastníků a dotčených osob

12.b.1. Nová plocha přestavby (SM) – požadavek č. 1

Provéřit změnu plochy (DI) dopravní infrastruktury (pozemek p.č. 255/127, k.ú. Plasy) na plochu (SM) smíšenou obytnou – městskou.

- **Splněno. Zpracováno jako plocha P-P35**

12.b.2. Nová zastavitelná plocha BI – požadavek č. 2

Provéřit změnu plochy (SN) smíšené nezastavěného území (pozemek p.č. 191/6, 191/3, 191/7, 196/26, k.ú. Plasy) na plochu (BI) individuálního bydlení.

- **Částečně splněno. Zpracováno jako plocha Z-P30 v rozsahu stávající zahrady z důvodu špatné dopravní dostupnosti a rozsáhlého záboru ZPF bez návaznosti na urbanismus města Plasy.**

12.b.3. Nová zastavitelná plocha VL – požadavek č. 6

Prověřit změnu částí pozemku (ZP) zemědělské plochy (pozemek p.č. 773, k.ú. Plasy) na plochu (VS) výroby a skladování.

- **Nesplněno.** Na základě stanoviska KÚ Plzeňského kraje, odboru kultury, památkové péče a cestovního ruchu byla plocha původně navržená jako plocha Z-P32 z návrhu změny ÚP vyškrtnuta.

12.b.4. Nová zastavitelná plocha BI – požadavky č. 7 a 30

Prověřit změnu plochy (SN) smíšené nezastavěného území (pozemek p.č. 708/2, k.ú. Plasy) na plochu (BI) individuálního bydlení.

Prověřit změnu plochy (SN) smíšené nezastavěného území (pozemek p.č. 708/2, k.ú. Plasy) na plochu (BI) individuálního bydlení.

- **Splněno.** Zapracováno jako plocha Z-P27

12.b.5. Nová zastavitelná plocha BI – požadavek č. 8

Prověřit změnu plochy P14 (ZP) zemědělské (v ÚP Plasy územní rezerva pro individuální bydlení) na plochu (BI) individuálního bydlení. Pozemky dotčené změnou: p.č. 182/43, 182/120, 182/121, 182/123, 182/135, 182/122, k.ú. Plasy.

- **Splněno.** Část územní rezervy P-14 zrušena a část převedena na zastavitelnou plochu jako plocha Z-P26

12.b.6. Narovnání stavu RI → SV – požadavek č. 10

Prověřit změnu plochy individuální rekreace (pozemek p.č. 442/3, 442/44, st.č. 335, k.ú. Plasy) na plochu (SV) smíšenou obytnou venkovskou.

- **Splněno.**

12.b.7. Zrušení zastavitelné plochy P7 (SV) – požadavek č. 11

Vypuštění části zastavitelné plochy P7 (SV) a změna funkčního využití na plochu (ZP) zemědělskou.

- **Splněno.** Název plochy se liší z důvodu převodu do Standardu vybraných částí ÚP.

12.b.8. Nová zastavitelná plocha pro SV – požadavky č. 12, 13 a 14

Prověřit změnu plochy (ZP) zemědělské (pozemky p.č. 845/2, 853/1, 888/7, 886, 845/1, 1146, 1147, 1149, k.ú. Babina) na plochu (SV) smíšenou obytnou-venkovskou.

- **Částečně splněno.** Vymezena plocha při komunikaci navazující na stávající urbanismus obce jako plocha Z-B9. Zbývající část byla z důvodu omezení záboru ZPF (§55 odst. 4 SZ), nevhodnému rozšiřování zástavby do nezastavěného území obce a nekoncepčnímu rozšiřování bez jasné návaznosti na urbanistickou strukturu zástavby vypuštěna.

12.b.9. Nová zastavitelná plocha pro SV – požadavek č. 29

Prověřit změnu plochy (ZP) zemědělské (pozemky p.č. 1222 a část pozemku 1221, k.ú. Babina) na plochu (SV) smíšenou obytnou -venkovskou.

- **Částečně splněno.** Vymezena plocha při komunikaci navazující na stávající urbanismus obce jako plocha Z-B10. Zbývající část byla z důvodu omezení záboru ZPF (§55 odst. 4 SZ), nevhodnému rozšiřování zástavby do nezastavěného území obce a nekoncepčnímu rozšiřování bez jasné návaznosti na urbanistickou strukturu zástavby vypuštěna.

12.b.10. Nová plocha přestavby (SD) – požadavek č. 15

Prověřit změnu plochy (VS) výroby a skladování (pozemky p.č. 392/4 a p.č.st. 105/1, k.ú. Babina) na plochu (SD) smíšenou výrobní.

- Zrušeno. Došlo ke změně majitele.

12.b.11. Nová zastavitelná plocha SV – požadavek č. 18

Prověřit změnu plochy zemědělské (část pozemku p.č.1120 v k.ú. Horní Hradiště) na plochu (SV) smíšenou obytnou – venkovskou.

- Částečně splněno. Vymezena plocha v polovičním rozsahu proti požadavku jako plocha Z-H12. Zbývající část byla z důvodu omezení záboru ZPF (§55 odst. 4 SZ), nevhodnému napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a nevhodnému rozšiřování zástavby do nezastavěného území obce vypuštěna.

12.b.12. Nová zastavitelná plocha pro SV – požadavek č. 19

Prověřit změnu plochy zemědělské (pozemek p.č. 1107, k.ú. Horní Hradiště) na plochu (SV) smíšenou obytnou – venkovskou.

- Nesplněno. Plocha byla z důvodu omezení záboru ZPF (§55 odst. 4 SZ), nevhodnému rozšiřování zástavby do nezastavěného území obce a nekoncepčnímu rozšiřování bez jasné návaznosti na urbanistickou strukturu zástavby vypuštěna.

12.b.13. Nová zastavitelná plocha pro SV – požadavek č. 43

Prověřit změnu ploch (ZP) zemědělské a výroby a skladování (část pozemku p.č.1120, 1107, 1040, 1099, pozemek p.č. 1035, k.ú. Horní Hradiště) na plochu (SV) smíšenou obytnou – venkovskou.

- Splněno. Zapracováno jako plocha Z-H11

12.b.14. Nová plocha přestavby (SV) – požadavek č. 60

Prověřit změnu plochy výroby a skladování (pozemek p.č. 1035, k.ú. Horní Hradiště) na plochu (SV) smíšenou obytnou – venkovskou.

- Splněno. Zapracováno jako plocha P-H14

12.b.15. Nová zastavitelná plocha SV – požadavek č. 20

Prověřit změnu plochy (ZP) zemědělské (pozemky p.č. 776/21, k.ú. Žebnice) na plochu (SV) smíšenou obytnou – venkovskou.

- Splněno. Zapracováno jako plocha Z-Z12

12.b.16. Nová zastavitelná plocha SV – požadavek č. 40

Prověřit změnu plochy (ZP) zemědělské a plochy (SN) smíšené nezastavěného území (pozemky p.č. 1349/1, 1349/2, k.ú. Žebnice) na plochu (SV) smíšenou obytnou – venkovskou.

- Částečně splněno. Vymezena plocha při komunikaci navazující na stávající urbanismus obce jako plocha Z-Z13. Zbývající část byla z důvodu omezení záboru ZPF (§55 odst. 4 SZ) a nevhodnému rozšiřování zástavby do nezastavěného území obce vypuštěna.

12.b.17. Nová zastavitelná plocha SV – požadavek č. 42

Prověřit změnu plochy (ZP) zemědělské a plochy (SN) smíšené nezastavěného území (pozemky p.č. 959/3, k.ú. Žebnice) na plochu (SV) smíšenou obytnou – venkovskou.

- Splněno. Zapracováno jako plocha Z-Z11

12.b.18. Nová zastavitelná plocha SV – požadavek č. 21

Prověřit změnu plochy (ZP) zemědělské (pozemky p.č. 503, k.ú. Nebřeziny) na plochu (SV) smíšenou obytnou – venkovskou.

- Splněno. Zapracováno jako plocha Z-N6

12.b.19. Nová zastavitelná plocha SV – požadavek č. 22

Prověřit změnu plochy (ZP) zemědělské (pozemky p.č. 462, k.ú. Nebřeziny) na plochu (SV) smíšenou obytnou – venkovskou.

- Neplněno. Plocha nenavazuje na zastavěné území obce, nemá adekvátní příjezdovou komunikaci a napojení na sítě technické infrastruktury a je navržena na nejbonitnějších půdách (I. a II. třídy ochrany) bez zdůvodnění veřejného zájmu.

12.b.20. Nová zastavitelná plocha SV – požadavek č. 23

Prověřit změnu plochy (ZP) zemědělské (pozemky p.č. 480/1, 480/2, 481/1 481/2, k.ú. Nebřeziny) na plochu (SV) smíšenou obytnou -venkovskou.

- Neplněno. Plocha navazuje na zastavěné území obce pouze okrajově a je navržena na nejbonitnějších půdách (I. a II. třídy ochrany) bez zdůvodnění veřejného zájmu.

12.b.21. Zrušení části plochy P9 (BI) – požadavek č. 33

Prověřit změnu plochy (BI) individuální bydlení (pozemky p.č. 421/25, 421/26 a 419/2, k.ú. Plasy) na plochu zemědělskou.

- Splněno.

12.b.22. Nová zastavitelná plocha SV – požadavek č. 35

Prověřit změnu plochy (ZP) zemědělské (pozemek p.č. 610, k.ú. Plasy) na plochu (SV) smíšenou obytnou venkovskou.

- Částečně splněno. Vymezena plocha při sjezdu ze silnice I/27 navazující na stávající zástavbu v dané lokalitě jako plocha Z-P28. Zbývající část byla z důvodu omezení záboru ZPF (§55 odst. 4 SZ), nevhodnému výjezdu v problematickém úseku komunikace I/27, komplikovanému řešení členění parcel na více stavebních pozemků a nevhodnému rozšiřování zástavby do nezastavěného území obce vypuštěna.

12.b.23. Nová zastavitelná plocha SV – požadavek č. 36

Prověřit změnu plochy (SN) smíšené nezastavěného území a části plochy (ZP) zemědělské (pozemky p.č. 429, k.ú. Nebřeziny) na plochu (SV) smíšenou obytnou venkovskou.

- Neplněno. Plocha navazuje na zastavěné území obce pouze okrajově, nemá adekvátní příjezdovou komunikaci a napojení na sítě technické infrastruktury a je navržena na nejbonitnějších půdách (I. a II. třídy ochrany) bez zdůvodnění veřejného zájmu.

12.b.24. Narovnání stavu RI → BI – požadavek č. 41

Prověřit změnu plochy (RI) individuální rekreace (pozemek p.č. 203/2, 203/3, 203/8, 203/22, 182/133, 203/12, 200/14, 203/41, 82/131 a st.č.p. 453, 899, 578, 203/42 a 1041 k.ú. Plasy) na plochu (BI) individuálního bydlení.

- Splněno.

12.b.25. Změna funkčního využití BI → SV – požadavek č. 17

Změna funkčního využití zastavitelné plochy B1 z (BI) individuálního bydlení na (SV) bydlení smíšené obytné – venkovské.

- Splněno.

12.b.26. Zrušení zastavitelné plochy B1 (BI) – požadavek č. 17

Vypustit část zastavitelné plochy B1, k.ú. Babina

- Splněno.

12.b.27. Zrušení zastavitelné plochy B2 (BI) – požadavek č. 45

Vypustit zastavitelnou plochu B2

- Splněno.

12.b.28. Nová plocha přestavby (BI) – požadavek č. 46

Prověřit změnu plochy (RI) individuální rekreace (pozemky p.č. 368/10, 364/2, 368/4 a p.č.st.108/2, k.ú. Plasy) na plochu (BI) individuálního bydlení.

- Splněno. Zapracováno jako plocha P-P38

12.b.29. Narovnaní stavu VS → SV – požadavek č. 52

Změna funkčního využití ploch (VS) výroby a skladování (pozemek p.č. 448/3 a st.č.p. 481, k.ú. Plasy) na plochu (SV) smíšenou obytnou venkovskou. Narovnaní skutečného stavu – stavba RD.

- Splněno.

12.b.30. Narovnaní stavu → SV – požadavek č. 57

Zmenšit část plochy P25 (pozemek p.č. 447/1, p.č.st. 1186, 446/1 a 447/3, k.ú. Plasy) s funkčním využitím (SV) smíšená obytná – venkovská na hranici současného oplocení. Zbytek plochy prověřit na plochu (RI) individuální rekreace. Část pozemku p.č. 447/1 a pozemek 446/1, k.ú. Plasy převést do zastavěného území.

- Částečně splněno. Na základě vyhodnocení zastavěného území obce byl celý pozemek začleněn do stavu s funkčním využitím SV.

12.b.31. Nová zastavitelná plocha SV – požadavek č. 50

Prověřit změnu plochy (ZP) zemědělské (část pozemku p.č. 552, k.ú. Nebřeziny) na plochu (SV) smíšenou obytnou – venkovskou.

- Částečně splněno. Vymezena plocha navazující na stávající zástavbu v dané lokalitě jako plocha Z-N7. Část byla z důvodu omezení záboru půdy I. třídy ochrany vypuštěna a vymezena jako zahrady a sady.

12.b.32. Nová zastavitelná plocha BI + rezerva – požadavek č. 50

Prověřit část plochy územní rezervy P12 (pozemky p.č. 362/1, 362/16, 362/2 a 362/11 k.ú. Plasy) jako plochu s funkčním využitím individuálního bydlení. Zbytek plochy vymežit jako plochu (ZP) zemědělskou.

- Splněno. Zapracováno jako plocha P-P31. Zastavitelná plocha byla po konzultaci s městem a DOSS zredukována na pozemek 362/2 a zbylá plocha územní rezervy byla zrušena.

12.b.33. Nová plocha přestavby (SV) – požadavek č. 63

Prověřit změnu plochy (TI) technické infrastruktury (pozemky p.č. 99/4, 99/3, 99/2, 98/6, 98/5, 98/3 a pozemky st.č.p 129, 80, k.ú. Žebnice) a plochu (ZP) zemědělskou (pozemky p.č. 211/7, 211/10, k.ú. Žebnice) na plochu (SV) smíšenou obytnou – venkovskou.

- Splněno. Zapracováno jako plocha Z-Z16

12.b.34. Nová zastavitelná plocha SV – požadavek č. 67

Prověřit změnu plochy (ZP) zemědělské (pozemky p.č. 211/7, 211/10, k.ú. Žebnice) na plochy (SV) smíšené obytné – venkovské.

- Splněno. Zapracováno jako plocha Z-Z14. Pro možnost realizace zástavby je třeba splnit požadavky vyhlášky 501/2006 Sb. (zejména šířka komunikací a veřejných prostranství pro napojení nových zastavitelných ploch).

12.b.35. Zrušení části zastavitelné plochy N4 (SV) – požadavek č. 65

Vypuštění části zastavitelné plochy N4 (SV) a změna funkčního využití na plochu (ZP) zemědělskou.

- Splněno. Byla zohledněna připomínka vlastníka pozemků.

12.b.36. Narovnání stavu → BI – požadavek č. 68

Prověřit změnu plochy (BI) individuálního bydlení s omezením (pozemky p.č.363/2,363/18, 363/19, p.č.st. 1235, 1234, k.ú. Plasy) na plochu (BI) individuálního bydlení.

- Splněno.

12.b.37. Narovnání stavu SN → SV – požadavek č. 69

Prověřit změnu plochy (SN) smíšené nezastavěného území (pozemky p.č.867/1, 1154, a st.č.p. 81/1, k.ú. Babina) na plochu (SV) smíšené nezastavěného území.

- Splněno.

12.b.38. Nová zastavitelná plocha BI – požadavek č. 70

Prověřit změnu plochy (SN) smíšené nezastavěného území (pozemky p.č.367/13, 367/4, 367/5, 367/14, p.č.st. 772, k.ú. Plasy) na plochu (BI) individuálního bydlení.

- Neplněno. Plocha nenavazuje na zastavěné území obce, nemá adekvátní příjezdovou komunikaci a napojení na sítě technické infrastruktury.

12.b.39. Zrušení zastavitelné plochy Z3 a Z4 (SV) – požadavek č. 71

Vypuštění zastavitelné plochy Z3 a Z4 (SV) smíšené obytné-venkovské na plochu (ZP) zemědělskou.

- Splněno.

12.b.40. Plocha rezervy pro TI – požadavek č. 71

Prověřit možnost převedení pozemků p.č. 637/33, 637/5, 637/44 a 947, k.ú. Žebnice jako územní rezervu pro vodní zdroj (TI).

- Splněno. Došlo k prověření potřeby. Na základě platných regulativů u ploch v nezastavěném území však došel zpracovatel k názoru, že není třeba vymezovat pro plochy TI územní rezervy.

12.b.41. Narovnání stavu DI → TI – požadavek č. 51

Změna funkční plochy (DI) dopravní infrastruktury (pozemky p.č. 182/65, 255/134, k.ú. Plasy) na plochu (TI) technické infrastruktury. Narovnání současného stavu – sběrný dvůr.

- Splněno.

12.b.42. Narovnění stavu RI, SD → OV – požadavek č. 28

Provéřit změnu plochy (RI) individuální rekreace a plochu (SD) smíšenou výrobní (pozemky p.č. 110/1, 110/2, st.č.p 550, 697, 1232 a 1241, k.ú. Plasy) na plochu (OV) občanského vybavení.

- Splněno.

12.b.43. Nová plocha přestavby (OV) – požadavek č. 34

Provéřit změnu plochy (RI) individuální rekreace a plochu (SD) smíšenou výrobní (pozemky p.č. 110/3, 109/5, 109/6, st.č.p 973, k.ú. Plasy) na plochu (OV) občanského vybavení.

- Splněno. Zapracováno jako plocha P-P39

12.b.44. Narovnění stavu PV, SV → OS – požadavek č. 37

Provéřit změnu ploch (VP) veřejného prostranství a (SM) smíšené obytné městské (pozemky p.č. 301/1 a 503/3, a p.č.st. 574 a 1071 k.ú. Plasy) na plochy (OV) veřejného občanského vybavení a (pozemek p.č. 300/1 k.ú. Plasy) na (OS) občanského vybavení sport.

- Splněno.

12.b.45. Narovnění stavu VP, SM → OS – požadavek č. 38

Provéřit změnu ploch (VP) veřejného prostranství a (SM) smíšené obytné městské (pozemky p.č. 301/1 a 503/3, a p.č.st. 574 a 1071 k.ú. Plasy) na plochy (OV) veřejného občanského vybavení a (pozemek p.č. 300/1 k.ú. Plasy) na (OS) občanského vybavení sport.

- Splněno.

12.b.46. Narovnění stavu DI → OS – požadavek č. 39

Provéřit změnu plochy (DI) dopravní infrastruktury (pozemky 255/126, st.č.p. 936, k.ú. Plasy) na plochu (OV) veřejného občanského vybavení. Narovnění současného stavu – pohostinec na Nádraží.

- Splněno.

12.b.47. Nová zastavitelná plocha (OS) – požadavek č. 49

Změna funkčního využití plochy (PN) přírodní, plochy (VP) veřejných prostranství a plochy (DI) dopravní infrastruktury (pozemky p.č. 283/68, 283/69, 283/117, 283/119, 283/171, 606, 957, k.ú. Plasy) na plochu (OS) občanského vybavení – sport. Narovnění skutečného stavu (in – line dráha). AZZÚ Střely

- Zrušeno. Plochy zůstávají součástí ploch nezastavěného území.

12.b.48. Narovnění stavu → OV – požadavek č. 53

Aktualizace podkladu katastrální mapy s vymezením pozemku p.č. 413/26 k.ú. Plasy (objekt MŠ) na plochu (OV) veřejného občanského vybavení.

- Splněno.

12.b.49. Nová plocha přestavby (OV) – požadavek č. 66

Provéřit změnu plochy (V) výroby a skladování (pozemky p.č.440/30 a 416/1, k.ú. Žebnice) a plochu (OV) občanské vybavení – veřejné.

- Splněno. Zapracováno jako plocha P-Z17

12.b.50. Nová plocha veřejného prostranství (PV) – požadavek č. 48

Prověřit změnu funkčního využití ploch (PN) přírodní (pozemky p.č. 552, 551, 568, 570 a část pozemku p.č. 953, k.ú. Plasy) na plochu (VP) veřejného prostranství (veřejná zeleň).

- Zrušeno. Plochy zůstávají součástí ploch nezastavěného území.

12.b.51. Nová plocha přestavby (PV→OV) – požadavek č. 54

Prověřit změnu funkčního využití (pozemky p.č. 368/24, 368/18, 368/20, 368/30 a část pozemku p.č. 367/19, k.ú. Plasy) z ploch (OV) veřejného občanského vybavení a (VS) výroby a skladování na plochy (VP) veřejného prostranství.

- Splněno. Zapracováno jako plocha P-P37 s funkčním využitím OV (v ploše je přípustné realizovat parkování k občanské vybavenosti veřejné a nemá smysl členit takto podrobně jednotlivé plochy).

12.b.52. Nová plocha přestavby (RI) – požadavek č. 3

Prověřit změnu plochy (SN) smíšené nezastavěného území (pozemek p.č. 153/2 a 153/20, k.ú. Plasy) na plochu (RI) individuální rekreace.

- Splněno. Zapracováno jako plocha P-P36

12.b.53. Nová plocha přestavby (RI) – požadavek č. 4

Prověřit změnu plochy (SN) smíšené nezastavěného území (pozemek p.č. 153/2 a 153/20, k.ú. Plasy) na plochu (RI) individuální rekreace.

- Splněno. Zapracováno jako plocha P-P36

12.b.54. Nová zastavitelná plocha / plocha PV s nezpevněnými povrchy – požadavek č. 47

Prověřit změnu plochy (PN) přírodní (pozemky p.č. 582, 583, 584 a část pozemku p.č. 283/160, k.ú. Plasy) na plochu (RH) hromadné rekreace.

- Nesplněno. Na základě stanoviska KÚ Plzeňského kraje, odboru kultury, památkové péče a cestovního ruchu byla plocha původně navržená jako plocha Z-P29 z návrhu změny ÚP vyškrtuta.

12.b.55. Narovnání stavu → RI – požadavky 9a, 9b, 9c, 16a, 16b, 55

Aktualizovat stabilizované plochy individuální rekreace – rekreační objekty (zejména) v údolí Střely.

- Splněno. Plochy pod jednotlivými chatami byly v souladu s požadavky stavebního zákona vymezeny jako zastavěné území.
- Částečně splněno. Regulativy pro plochy RI – rekreace individuální byly upraveny, nicméně nebyly zapracovány dle uvedených požadavků, neboť byly v rozporu se stanoviskem DOSS. Nové regulativy byly navrženy tak, aby neznemožňovaly využití jednotlivých pozemků, ale aby zároveň zachovaly příznivý ráz významného prvku v krajině – údolí řeky Střely.

12.b.56. Narovnání stavu BI → RI – požadavek č. 62

Prověřit změnu plochy (BI) individuálního bydlení (pozemky p.č. 331/15, 331/17, 331/27, 331/33, 331/35, 328/9, 328/10, 328/11, 3128/12, 328/13, 328/14, 328/16, st.č.p. 423, 424, 425, 426, 427, 501, 849, 963, 1295, k.ú. Plasy) na plochu (RI) individuální rekreace.

- Splněno.

12.b.57. Úprava ÚSES v místě střetu s obchvatem I/27 – požadavek č. 24

Prověřit úpravu prvku ÚSES (lokální biokoridor) v k.ú. Babina podle řešení křižovatky na přeložce 1/27.

- Splněno.

12.b.58. Nová plocha změn v krajině (WT) – požadavky č. 25, 26, 27

Prověřit změnu plochy (ZP) zemědělské (pozemky p.č. 412,416,473,474,475,476,528,615, 303/1, 305/1, k.ú. Nebřeziny) na plochu (PV) vodní a vodohospodářskou.

- Splněno.

12.b.59. Zrušení zastavitelné plochy P6 (BI) – požadavek č. 32

Prověřit možnost převedení plochy P6 (ÚP Plasy tuto plochu vymezuje jako zastavitelnou pro individuální bydlení) jako územní rezervu pro (BI) individuální bydlení.

- Zrušeno na základě připomínky vlastníka pozemku a požadavku města.

12.b.60. Zrušení územní rezervy Z9 – požadavek č. 63

Současnou územní rezervu Z9 zrušit.

- Splněno.

12.b.61. Zakreslit plochu RI dle geometrického plánu – požadavek č. 44

Zakreslení zastavitelné plochy pod stávající stavbou pro rekreaci individuální dle geometrického zaměření.

- Splněno. Zapracováno jako plocha Z-H10

13) Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 SZ), s odůvodněním potřeby jejich vymezení

Změna č. 3 ÚP Plasy nevymezuje žádné záležitosti nadmístního významu, které by nebyly řešeny v ZÚR PK.

14) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa**14.a. Vyhodnocení záborů zemědělského půdního fondu**

Vyhodnocení záboru pozemků ZPF bylo provedeno v souladu s vyhláškou 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu. Zábory pro jednotlivé plochy jsou vyhodnoceny v tabulce podle tabulky č. 2 přílohy výše uvedené vyhlášky. Zdrojem pro určení třídy ochrany byly územně analytické podklady.

Pro přehlednost byly doplněny dílčí přehledy ve stejném členění pro jednotlivé druhy *ploch změn* (zastavitelné plochy, plochy přestavby, plochy změn v krajině).

14.a.1. Zábor zemědělského půdního fondu v návrhu územního plánu

Označení plochy / koridoru	Navržen é využití	Souhrn výměry záboru [ha]	I.	II.	III.	IV.	V.	Odhad rekultivace	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci závlah
B1	AZ	-0.75	0	0	0	0	-0.75	0.75		
B2	AZ	-0.81	0	-0.02	0	0	-0.79	0.81		
N4	AZ	-0.56	0	0	0	0	-0.56	0.56		
P7	AZ	-2.04	0	0	-2.04	0	0	2.04		
P9	AZ	-4.13	0	0	-4.13	0	-0	4.13		
Z4	AZ	-0.91	0	0	-0.91	0	0	0.91		
Celkem	AZ	-9.21	0	-0.02	-7.08	0	-2.1	9.21		
P-P24	BI	1.25	0	0	0	0	1.12	0		
P-P34	BI	0.36	0	0	0	0.33	0	0		
Z-P26	BI	3.39	0	0	0	0	3.39	0		
Z-P27	BI	0.24	0	0	0	0	0.24	0		
Z-P30	BI	0.22	0	0	0	0	0.22	0		
Z-P31	BI	0.99	0	0	0	0.99	0	0		
Celkem	BI	6.09	0	0	0	1.32	4.95	0		
H8	MN	-0.17	0	0	0	-0.15	-0.02	0.17	ANO	
P7	MN	-0.19	0	0	-0.19	0	0	0.19		
Celkem	MN	-0.36	0	0	-0.19	-0.15	-0.02	0.36		
P3	NP	-0.02	- 0.01	0	0	0	0	0.02		
Celkem	NP	-0.02	- 0.01	0	0	0	0	0.02		
P-P37	OV	0.25	0	0	0	0	0.08	0		
P-P38	OV	0.06	0	0	0	0	0	0		
P-P39	OV	0.37	0.37	0	0	0	0	0		
P-Z17	OV	0.05	0	0	0.05	0	0	0		
Celkem	OV	0.68	0.37	0	0.05	0	0.06	0		
Z-P30	PP	0.4	0	0	0	0.01	0.11	0		
Celkem	PP	0.4	0	0	0	0.01	0.11	0		
P-P36	RI	0.3	0	0	0.3	0	0	0		
Z-H10	RI	0.01	0	0	0	0	0.01	0		

Označení plochy / koridoru	Navržen é využití	Souhrn výměry záboru [ha]	I.	II.	III.	IV.	V.	Odhad rekultivace	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci závlah
Celkem	RI	0.3	0	0	0.3	0	0.01	0		
P-P35	SM	0.47	0	0	0	0	0.47	0		
Celkem	SM	0.47	0	0	0	0	0.47	0		
P-H14	SV	0.54	0	0	0	0.25	0.29	0		
Z-B10	SV	0.16	0	0	0.16	0	0	0		
Z-B9	SV	0.58	0	0	0	0.58	0	0		
Z-B11	SV	0.22	0	0	0.22	0	0	0		
Z-H11	SV	0.44	0	0	0	0.08	0.36	0		
Z-H9	SV	0.21	0	0	0	0.09	0.11	0	ANO	
Z-N6	SV	0.37	0	0	0.12	0.25	0	0		
Z-N7	SV	0.24	0	0	0	0	0.24	0		
Z-P28	SV	0.26	0	0	0.26	0	0	0		
Z-Z11	SV	0.15	0	0	0.07	0.08	0	0		
Z-Z12	SV	0.2	0	0	0	0.2	0	0		
Z-Z13	SV	0.24	0	0	0	0.24	0	0		
Z-Z14	SV	0.49	0	0	0.45	0	0.05	0		
Z-Z16	SV	0.85	0	0	0.85	0	0	0		
Celkem	SV	4.94	0	0	2.13	1.76	1.05	0		
Z-Z15	TW	0.04	0	0	0.04	0	0	0		
Celkem	TW	0.04	0	0	0.04	0	0	0		
H5	WT	-0.11	0	0	0	-0.02	-0.09	0.11		
K-N10	WT	0.32	0	0	0	0	0.2	0		
K-N8	WT	1.09	1.09	0	0	0	0	0	ANO	
K-N9	WT	2.24	2.17	0	0	0.06	0	0		
Celkem	WT	3.54	3.27	0	0	0.04	0.11	0.11		
K-N11	ZZ	0.05	0.05	0	0	0	0	0		
Celkem	ZZ	0.05	0.05	0	0	0	0	0		
Celkem	Celkem	7.29	3.67	-0.02	-5.19	2.99	4.66	9.69		

Dílčí zábory zastavitelných ploch

Označení plochy / koridoru	Navržené využití	Souhrn výměry záboru [ha]	I.	II.	III.	IV.	V.	Odhad rekultivace	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci závlah
B1	AZ	-0.75	0	0	0	0	-0.75	0.75		
B2	AZ	-0.81	0	-0.02	0	0	-0.79	0.81		
N4	AZ	-0.56	0	0	0	0	-0.56	0.56		
P7	AZ	-2.04	0	0	-2.04	0	0	2.04		
P9	AZ	-4.13	0	0	-4.13	0	-0	4.13		
Z4	AZ	-0.91	0	0	-0.91	0	0	0.91		
Celkem	AZ	-9.21	0	-0.02	-7.08	0	-2.1	9.21		
Z-P26	BI	3.39	0	0	0	0	3.39	0		
Z-P27	BI	0.24	0	0	0	0	0.24	0		
Z-P30	BI	0.22	0	0	0	0	0.22	0		
Z-P31	BI	0.99	0	0	0	0.99	0	0		
Celkem	BI	4.84	0	0	0	0.99	3.85	0		
P7	MN	-0.19	0	0	-0.19	0	0	0.19		
Celkem	MN	-0.19	0	0	-0.19	0	0	0.19		
Z-P30	PP	0.4	0	0	0	0.01	0.11	0		
Celkem	PP	0.4	0	0	0	0.01	0.11	0		
Z-H10	RI	0.01	0	0	0	0	0.01	0		
Celkem	RI	0.01	0	0	0	0	0.01	0		
Z-B10	SV	0.16	0	0	0.16	0	0	0		
Z-B11	SV	0.22	0	0	0.22	0	0	0		
Z-B9	SV	0.58	0	0	0	0.58	0	0		
Z-H11	SV	0.44	0	0	0	0.08	0.36	0		
Z-H9	SV	0.21	0	0	0	0.09	0.11	0	ANO	
Z-N6	SV	0.37	0	0	0.12	0.25	0	0		
Z-N7	SV	0.24	0	0	0	0	0.24	0		
Z-P28	SV	0.26	0	0	0.26	0	0	0		
Z-Z11	SV	0.15	0	0	0.07	0.08	0	0		
Z-Z12	SV	0.2	0	0	0	0.2	0	0		
Z-Z13	SV	0.24	0	0	0	0.24	0	0		
Z-Z14	SV	0.49	0	0	0.45	0	0.05	0		

Označení plochy / koridoru	Navržené využití	Souhrn výměry záboru [ha]	I.	II.	III.	IV.	V.	Odhad rekultivace	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci závlah
Z-Z16	SV	0.85	0	0	0.85	0	0	0		
Celkem	SV	4.40	0	0	2.13	1.51	0.76	0		
Z-Z15	TW	0.04	0	0	0.04	0	0	0		
Celkem	TW	0.04	0	0	0.04	0	0	0		
Celkem	Celkem	0.31	0	-0.02	-5.10	2.52	2.63	9.39		

Dílčí zábory ploch přestavby

Označení plochy / koridoru	Navržené využití	Souhrn výměry záboru [ha]	I.	II.	III.	IV.	V.	Odhad rekultivace	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci závlah
P-P24	BI	1.25	0	0	0	0	1.12	0		
P-P34	BI	0.36	0	0	0	0.33	0	0		
Celkem	BI	1.48	0	0	0	0.33	1.35	0		
P3	NP	-0.02	-0.01	0	0	0	0	0.02		
Celkem	NP	-0.02	-0.01	0	0	0	0	0.02		
P-P37	OV	0.2	0	0	0	0	0.06	0		
P-P38	OV	0.06	0	0	0	0	0	0		
P-P39	OV	0.37	0.37	0	0	0	0	0		
P-Z17	OV	0.05	0	0	0.05	0	0	0		
Celkem	OV	0.68	0.37	0	0.05	0	0.06	0		
P-P36	RI	0.3	0	0	0.3	0	0	0		
Celkem	RI	0.3	0	0	0.3	0	0	0		
P-P35	SM	0.47	0	0	0	0	0.47	0		
Celkem	SM	0.47	0	0	0	0	0.47	0		
P-H14	SV	0.54	0	0	0	0.25	0.29	0		
Celkem	SV	0.54	0	0	0	0.25	0.29	0		
H5	WT	-0.11	0	0	0	-0.02	-0.09	0.11		
Celkem	WT	-0.11	0	0	0	-0.02	-0.09	0.11		
Celkem	Celkem	3.71	0.37	0	0.34	0.56	2.09	0.13		

Dílčí zábery ploch změn v krajině

Označení plochy / koridoru	Navržené využití	Souhrn výměry záboru [ha]	I.	II.	III.	IV.	V.	Odhad rekultivace	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci závlah
H8	MN	-0.17	0	0	0	-0.15	-0.02	0.17	ANO	
Celkem	MN	-0.17	0	0	0	-0.15	-0.02	0.17		
K-N10	WT	0.32	0	0	0	0	0.2	0		
K-N8	WT	1.09	1.09	0	0	0	0	0	ANO	
K-N9	WT	2.24	2.17	0	0	0.06	0	0		
Celkem	WT	3.65	3.27	0	0	0.06	0.2	0		
K-N11	ZZ	0.05	0.05	0	0	0	0	0		
Celkem	ZZ	0.05	0.05	0	0	0	0	0		
Celkem	Celkem	3.53	3.32	0	0	-0.09	0.18	0.17		

14.a.2. Celková bilance ploch

Zábory zemědělského půdního fondu vyvolané změnou č. 3 ÚP Plasy jsou pro přehlednost rozčleněny do následujících kategorií:

- Zábory vyvolané změnami zastavitelných ploch
 - vymezení nových zastavitelných ploch: **9,75 ha**
 - zrušení zastavitelných ploch: **9,39 ha**
- Zábory vyvolané změnami ploch přestavby
 - vymezení nových ploch přestavby: **3,71 ha**
 - zrušení ploch přestavby: **0,13 ha** (plochy navrácené do ploch nezastavěného území)
- Zábory vyvolané změnami ploch v krajině
 - vymezení nových ploch změn v krajině: **3,48 ha**
 - zrušení ploch změn v krajině: **0,17 ha** (plochy navrácené do ploch nezastavěného území)

Součástí bilance nejsou již zastavěné / realizované zastavitelné plochy a plochy přestavby.

Součástí bilance nejsou plochy, které stávajícím územním plánem byly zahrnuty do zastavěného území a které změna č. 3 ÚP v rámci vyhodnocení zastavěného území zrušila a navrátila do ploch nezastavěných. Jedná se o tyto plochy:

- Plochy smíšené venkovské (SV) převedené na plochy zemědělské (AZ) na severním okraji Horního Hradiště: **0,19 ha**
- Plochy výroby lehké (VL) převedené na plochy zemědělské (AZ) na severním okraji Žebnice: **2,66 ha**

Celkem se jedná o navrácení **2,85 ha** do nezastavěného území obce, které je potřeba zohlednit v celkovém souhrnu záborů ZPF.

14.a.3. Odůvodnění záboru zastavitelných ploch

Z-P26 – Plasy Ryplička / BI – Bydlení individuální

Plocha o rozloze 3,39 ha na jihozápadním okraji Plas v lokalitě zvané Ryplička (mezi obytnou zástavbou v Lesní ulici / ulici Ke Kolu a v ulici Pod Letištěm) je vymezena na severním svahu nad vlakovým nádražím Plasy.

Změnou č. 3 ÚP došlo z podnětu obce k vyhodnocení potřeby nových zastavitelných ploch a následně k prověření plochy územní rezervy R-P14 (dříve P14). Část územní rezervy R-P14 byla vyhodnocena jako vhodná k zástavbě za účelem realizace nové obytné zóny v atraktivní lokalitě s výhledem na město Plasy v dochozí vzdálenosti od centra města a základní veřejné infrastruktury. Plocha je vhodně napojitelná na stávající silniční síť. Za tímto účelem je vymezen koridor CNU – D02, který má zajistit adekvátní přístupy pro celou lokalitu. Plocha má předpoklady pro zajištění kvalitního rozvoje, neboť je pro ni požadováno vypracování územní studie, která má za cíl zajistit propojení stávající a navrhované zástavby. Lokalita je navíc ve vlastnictví jedné právnické osoby – města Plasy, která má zájem na koncepčním a udržitelném rozvoji lokality.

Vymezením plochy vznikne cca 25 – 30 nových stavebních pozemků určených k výstavbě rodinných domů. Předpokládaný počet pozemků vychází z pracovní studie zpracované firmou AIP Plzeň spol. s r.o. a z vlastního výpočtu: $(33\,900 - 4\,000) \cdot 0,8 / 1\,000 = 23,9$ RD

- 33 900 m² – zastavitelná plocha
- 4 000 m² – plochy veřejných prostranství dle vyhlášky 501/2006 Sb.
- 0,8 – koeficient poměru stavebních pozemků a pozemních komunikací
- 1 000 m² – průměrná výměra nových pozemků

Navržená plocha je vymezena pouze na půdě V. třídy ochrany (3,39 ha), která aktuálně slouží jako orná půda (dle KN se jedná částečně o ornou půdu a částečně o sad, nicméně fakticky jsou všechny pozemky tvořeny ornou půdou).

- Plocha Z-P26 není vymezena v zastavěném území, ale plocha jejího záboru je plně kompenzována rušenou plochou P9 v Plasích
- Pro plochu Z-P26 je přednostně odnímána méně kvalitní půda V. třídy ochrany
- Vymezená plocha navazuje bezprostředně na zastavěné území obce v "proluce" mezi lokalitami v Lesní ulici a v ulici Pod Letištěm. V této "proluce" je veškerá zemědělská půda přiléhající k zastavěnému území zahrnuta do plochy Z-P26, aby nedošlo k fragmentaci zemědělských ploch a k faktické nemožnosti tyto plochy obdělávat. Vzniklý blok ploch zemědělských na severní straně plochy slouží dle KN i dle skutečnosti jako sad. Vzniklá zastavitelná plocha tak neohrozí organizaci ZPF v území.
- Hydrologické a odtokové poměry v území nebudou změnou zásadně ovlivněny. Dle požadavku ÚP a dle zákonných požadavků musí být dešťové vody vsakovány na pozemcích jednotlivých nemovitostí. V ploše Z-P26 je stanoveno zachování minimálně 40 % nezastavěných a nezpevněných ploch umožňujících vsakování dešťové vody.
- Síť zemědělských účelových komunikací nebude narušena. Předpokládá se koncepční rozvržení komunikací v celé zastavitelné ploše a s následným napojením sítě účelových cest v nezastavěném území v návaznosti na tuto plochu podle potřeby území.

- Pro plochu Z-P26 je odnímána pouze nejnutnější potřebná plocha, která může zajistit udržitelné prorůstové podmínky ve městě.

Navržená plocha vytváří souvislý celek navazující na zastavěné území obce. Cílem této lokality je urbanisticky doplnit mezi dvě samostatné části města novou lokalitu, která spolu s původní zástavbou vytvoří jeden homogenní celek. Vzhledem k dynamickému růstu obce je žádoucí realizovat výstavbu v této lokalitě. Vzhledem k výše uvedeným důvodům lze očekávat, že nebude ohrožena ochrana ani organizace ZPF a vzhledem k potřebám města i jeho obyvatel je účelné a zároveň udržitelné realizovat zábory v tomto rozsahu.

Z-P27 – Plasy Hutní / BI – Bydlení individuální

Plocha o rozloze 0,24 ha na severozápadním okraji Plas v ulici Hutní je vymezena jižně od silnice na louce navazující na řeku Střelu.

Změnou č. 3 ÚP došlo k vyhodnocení požadavku ze zprávy o uplatňování ÚP k rozšíření zastavitelné plochy na jižní straně Hutní ulice. Zastavitelná plocha Z-P27 navazuje na stávající zastavitelnou plochu Z-P2 (dříve P2), která byla již cca z 3/4 využita. Lokalita je vhodná k zástavbě, neboť je bez problému napojitelná na stávající dopravní a technickou infrastrukturu. Plocha je vymezena v dochozí vzdálenosti od centra města a základní veřejné infrastruktury. Vzhledem k rozsahu plochy není třeba řešit koncepční rozvoj lokality pomocí územní studie. Plocha je bez problémů dělitelná na 1 – 3 pozemky s přímým přístupem ke komunikaci.

Vymezením plochy vzniknou 1 – 3 nové stavební pozemky určené k výstavbě rodinných domů (jeden pozemek á 800 – 1100 m²).

Navržená plocha je vymezena pouze na půdě V. třídy ochrany (0,24 ha), která aktuálně slouží jako trvalý travní porost.

- Plocha Z-P27 není vymezena v zastavěném území, ale v těsné návaznosti na zastavěné území; plocha záboru je plně kompenzována jinými rušenými zastavitelnými plochami pro bydlení v Plasích
- Pro plochu Z-P27 je přednostně odnímána méně kvalitní půda V. třídy ochrany
- Vymezená plocha navazuje bezprostředně na zastavěné území obce, aby nedošlo k fragmentaci zemědělských ploch a k faktické nemožnosti tyto plochy obdělávat. Vzniklá zastavitelná plocha tak neohrozí organizaci ZPF v území.
- Hydrologické a odtokové poměry v území nebudou změnou zásadně ovlivněny. Dle požadavku ÚP a dle zákonných požadavků musí být dešťové vody vsakovány na pozemcích jednotlivých nemovitostí. V ploše Z-P27 je stanoveno zachování minimálně 40 % nezastavěných a nezpevněných ploch umožňujících vsakování dešťové vody.
- V dané ploše se nachází sjezd na plochy nezastavěného území. Součástí řešení zástavby musí být i vyřešení možnosti realizace jiného sjezdu, který zajistí, že síť zemědělských účelových komunikací nebude narušena.
- Pro plochu Z-P27 je odnímaná plocha účelně využita pro stavby pro bydlení bez nutnosti budovat dodatečnou dopravní infrastrukturu a vymezení dané plochy je tak řešeno hospodárně a s ohledem na ochranu ZPF.

Navržená plocha vytváří souvislý celek spolu s navazující zástavbou na jižní straně Hutní ulice. Cílem této lokality je umožnit další postupný rozvoj využívající stávající veřejné infrastruktury. Vzhledem k výše uvedeným důvodům lze očekávat, že nebude ohrožena

ochrana ani organizace ZPF a vzhledem k potřebám města i jeho obyvatel je účelné a zároveň udržitelné realizovat zábory v tomto rozsahu.

Z-P30 – Lesní / nad tratí Plasy / BI – Bydlení individuální, PP – Vybraná veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch

Plocha o rozloze 0,22 ha + 0,4 ha na západním okraji Plas nad ulicí Lesní u železniční tratí Plasy – Mladotice je vymezena ve vyvýšené poloze nad roklí v místě stávající zahrady.

Změnou č. 3 ÚP došlo k vyhodnocení požadavku ze zprávy o uplatňování ÚP k vymezení zastavitelné plochy na konci Lesní ulice před vjezdem do viaduktu. Zastavitelná plocha Z-P30 vyplňuje proluku mezi zástavbou ulice Lesní a železniční tratí. Plocha je vymezena ve špatně dostupné poloze a bez přímého napojení na dopravní a technickou infrastrukturu. Plocha vyplňuje proluku a doplňuje zastavěné území do uzavřeného jednotného celku. Případná zástavba v dané ploše nenaruší urbanistický ráz města ani neohrozí organizaci ZPF. Zástavba je proto možná, nicméně k tíži vlastníka je potřeba zajistit adekvátní přístupy k pozemku, napojení na technickou infrastrukturu a ochranu před hlukem z drážní dopravy. Vzhledem k rozsahu plochy není třeba řešit koncepční rozvoj lokality pomocí územní studie.

Vymezením plochy vznikne 1 nový stavební pozemek určené k výstavbě rodinného domu. Zbytek plochy tvoří vymezení veřejného prostranství zpřístupňujícím danou plochu a případně i zemědělské pozemky nad touto lokalitou.

Navržená plocha je vymezena na půdě V. třídy ochrany (0,33 ha), na půdě IV. třídy ochrany (0,01 ha) a na půdě bez klasifikace na třídy ochrany (0,28 ha), které aktuálně slouží jako zahrada (dle KN se jedná částečně o zahradu a částečně o ornou půdu, nicméně fakticky jsou všechny pozemky využity jako zahrada) a ostatní plocha.

- Plocha Z-P30 není vymezena v zastavěném území, ale v těsné návaznosti na zastavěné území; plocha záboru je plně kompenzována jinými rušenými zastavitelnými plochami pro bydlení v Plasích
- Pro plochu Z-P30 je přednostně odnímána méně kvalitní půda V. třídy ochrany a bez třídy ochrany, částečně též IV. třídy ochrany
- Vymezená plocha vyplňuje proluku v zastavěném území obce (mezi zástavbou a železniční tratí) v místě mimo obdělávanou ornou půdu tak, aby nedošlo k fragmentaci zemědělských ploch a k faktické nemožnosti tyto plochy obdělávat. Vzniklá zastavitelná plocha neohrozí organizaci ZPF v území.
- Hydrologické a odtokové poměry v území nebudou změnou zásadně ovlivněny. Dle požadavku ÚP a dle zákonných požadavků musí být dešťové vody vsakovány na pozemcích jednotlivých nemovitostí. V ploše Z-P30 je stanoveno zachování minimálně 40 % nezastavěných a nezpevněných ploch umožňujících vsakování dešťové vody.
- Pod vymezenou plochou pro bydlení je vymezena plocha pro veřejná prostranství, která nyní z části slouží pro příjezd k uvedeným zahradám. Částečně je také využitelná ke zpřístupnění zemědělských pozemků nad stávající zahradou (stávající cesta je však neudržovaná). Vymezením veřejného prostranství bude zajištěn i nadále potenciální přístup k zemědělským pozemkům v lokalitě nad plochou Z-P30.
- Pro plochu Z-P30 je odnímaná plocha účelně využita v části pro stavby pro bydlení. Vymezené veřejné prostranství není z hlediska hospodárnosti výstavby v ploše Z-P30 ideální, nicméně nezabírá obhospodařovatelnou plochu ZPF, ale neplodnou půdu. Vymezení dané plochy je tak v souladu s ochranou ZPF.

Z-P31 – Plzeňská / Cihelna Plasy / BI – Bydlení individuální

Plocha o rozloze 0,99 ha na severovýchodním okraji Plas v lokalitě mezi nad Plzeňskou ulicí vedle Cihelny je vymezena na jihozápadním svahu.

Změnou č. 3 ÚP došlo z podnětu obce k vyhodnocení potřeby nových zastavitelných ploch a následně k prověření plochy územní rezervy R-P12 (dříve P12). Územní rezerva R-P14 v její jižní (níže položené) části byla vyhodnocena jako vhodná k zástavbě za účelem realizace nové obytné zóny v atraktivní lokalitě s výhledem na město Plasy v dochozí vzdálenosti od centra města a základní veřejné infrastruktury. Plocha je napojitelná na stávající silniční síť. Vzhledem k intenzitě dopravy je však třeba vymezit vlastní komunikaci napojenou na Plzeňskou ulici. Pozemky není možné napojit přímo vzhledem k tomu, že se jedná o silnici I. třídy s vysokou intenzitou dopravy. Plocha má předpoklady pro zajištění kvalitního rozvoje, neboť je pro ni požadováno vypracování územní studie, která má za cíl zajistit propojení stávající a navrhované zástavby. Lokalita je navíc ve vlastnictví jedné právnické osoby – města Plasy, která má zájem na koncepčním a udržitelném rozvoji lokality.

Vymezením plochy vznikne cca 9 nových stavebních pozemků určených k výstavbě rodinných domů. Předpokládaný počet pozemků vychází z vlastního výpočtu: $9\,900 \cdot 0,8 / 900 = 8,8$ RD

- 9 900 m² – zastavitelná plocha
- 0,8 – koeficient poměru stavebních pozemků a pozemních komunikací
- 900 m² – průměrná výměra nových pozemků

Navržená plocha je vymezena pouze na půdě IV. třídy ochrany (0,99 ha), která aktuálně slouží jako orná půda.

- Plocha Z-P31 není vymezena v zastavěném území, ale plocha jejího záboru je plně kompenzována rušenou plochou P9 a P7 v Plasích
- Pro plochu Z-P31 je přednostně odnímána méně kvalitní půda IV. třídy ochrany
- Vymezená plocha navazuje bezprostředně na zastavěné území obce mezi lokalitami Nad Stodolami a K Cihelně. Veškerá zemědělská půda přiléhající k zastavěnému území je zahrnuta do plochy Z-P31, aby nedošlo k fragmentaci zemědělských ploch a k faktické nemožnosti tyto plochy obdělávat. Vzniklá zastavitelná plocha tak neohrozí organizaci ZPF v území.
- Hydrologické a odtokové poměry v území nebudou změnou zásadně ovlivněny. Dle požadavku ÚP a dle zákonných požadavků musí být dešťové vody vsakovány na pozemcích jednotlivých nemovitostí. V ploše Z-P31 je stanoveno zachování minimálně 40 % nezastavěných a nezpevněných ploch umožňujících vsakování dešťové vody.
- V navržené ploše se nenachází žádné účelové zemědělské komunikace. Síť zemědělských účelových komunikací proto nebude narušena. Předpokládá se koncepční rozvržení komunikací v celé zastavitelné ploše a s následným možným napojením účelových cest v nezastavěném území v návaznosti na tuto plochu podle potřeby území.
- Pro plochu Z-P31 je odnímaná plocha účelně využita pro stavby pro bydlení s možností bezprostředního napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a vymezení dané plochy je tak řešeno hospodárně a s ohledem na ochranu ZPF.

Navržená plocha vytváří souvislý celek navazující na zastavěné území obce. Plocha původní územní rezervy R-P12 je využita v jižní části z cca 20 %. Zbytek územní rezervy je zrušen a

zachován pro plochy nezastavěného území. Cílem této lokality je urbanisticky doplnit mezi dvě samostatné části města novou lokalitu, která spolu s původní zástavbou vytvoří homogenní celek. Vzhledem k dynamickému růstu obce je žádoucí realizovat výstavbu v této lokalitě. Vzhledem k výše uvedeným důvodům lze očekávat, že nebude ohrožena ochrana ani organizace ZPF a vzhledem k potřebám města i jeho obyvatel je účelné a zároveň udržitelné realizovat zábory v tomto rozsahu.

Z-H10 – Údolí Střely / RI – Rekreační individuální

Plocha o rozloze 0,01 ha severozápadně od Plas v katastru Horního Hradiště v údolí Střely pod železničním mostem.

Změnou č. 3 ÚP došlo v souladu s § 58 zák. 183/2006 Sb. k vyhodnocení zastavěného území obce a tím i k zanesení stávajících legálně postavených (nebo legalizovaných) staveb individuální rekreace v údolí řeky Střely do územního plánu. Chata v ploše Z-H10 nebyla zanesena v katastru nemovitostí a nemohla tak být zanesena do ÚP jako plocha stávající individuální rekreace. V souladu s požadavky zadání změny č. 3 ÚP je na základě geometrického plánu plocha vymezena jako zastavitelná. Plocha je vymezena pouze v rozsahu stávajícího objektu pro rekreaci.

Vymezením plochy nevzniknou nové stavební pozemky. Dojde pouze k uvedení skutečnosti do souladu s územním plánem.

Navržená plocha je vymezena pouze na půdě V. třídy ochrany (0,01 ha).

Navržená plocha je vymezena za účelem uvedení ÚP do souladu se skutečností. Vzhledem k umístění plochy a jeho dimenzím nedojde k negativnímu ovlivnění ZPF.

Z-B10 – Babina západ / SV – Smíšené obytné venkovské

Plocha o rozloze 0,16 ha na západním okraji sídla Babina je vymezena jižně od silnice v těsné návaznosti na plochu zemědělské výroby (plocha lehké výroby – VL).

Změnou č. 3 ÚP došlo k vyhodnocení požadavku ze zprávy o uplatňování ÚP k vymezení zastavitelné plochy na jižní straně komunikace ve směru Plasy – Babina. Zastavitelná plocha Z-B10 navazuje na stávající zastavěnou plochu lehké výroby (VL). Lokalita je vhodná k zástavbě, neboť je bez problému napojitelná na stávající dopravní a technickou infrastrukturu. Vzhledem k rozsahu plochy není třeba řešit koncepční rozvoj lokality pomocí územní studie. Část plochy je nezastavitelná z důvodu ochranného pásma trafostanice.

Vymezením plochy vznikne 1 nový stavební pozemek určený k výstavbě rodinného domu (jeden pozemek á 1600 m²).

Navržená plocha je vymezena na půdě III. třídy ochrany (0,16 ha), která aktuálně slouží jako orná půda.

- Plocha Z-B10 není vymezena v zastavěném území, ale v těsné návaznosti na zastavěné území; plocha záboru je plně kompenzována jinými rušenými zastavitelnými plochami pro bydlení v Babině.
- Pro plochu Z-B10 je odnímána půda střední bonity (půda III. třídy ochrany).
- Vymezená plocha navazuje bezprostředně na zastavěné území obce, aby nedošlo k fragmentaci zemědělských ploch a k faktické nemožnosti tyto plochy obdělávat. Zabírána je přednostně plocha, která je hůře obdělavatelá – nachází se v "proluce" mezi stávající plochou výroby a silnicí. Vzniklá zastavitelná plocha tak neohrozí organizaci ZPF v území.
- Hydrologické a odtokové poměry v území nebudou změnou zásadně ovlivněny. Dle požadavku ÚP a dle zákonných požadavků musí být dešťové vody vsakovány na

pozemcích jednotlivých nemovitostí. V ploše Z-B10 je stanoveno zachování minimálně 40 % nezastavěných a nezpevněných ploch umožňujících vsakování dešťové vody.

- V dané ploše se nachází sjezd na plochy nezastavěného území. Součástí řešení zástavby musí být i vyřešení možnosti realizace jiného sjezdu, který zajistí, že síť zemědělských účelových komunikací nebude narušena.
- Pro plochu Z-B10 je odnímaná plocha účelně využita pro stavby pro bydlení bez nutnosti budovat dodatečnou dopravní a technickou infrastrukturu a vymezení dané plochy je tak řešeno hospodárně a s ohledem na ochranu ZPF.

Navržená plocha vytváří souvislý celek spolu s navazující zástavbou na západním okraji sídla Babina. Cílem této lokality je umožnit individuální rozvoj v soukromých lokalitách v těsné návaznosti na zastavěné území obce bez nutnosti budovat novou dopravní a technickou infrastrukturu. Zároveň je cílem doplňovat vhodné proluky zástavbou bez vymezování nových rozsáhlých ploch v krajině. Vzhledem k výše uvedeným důvodům lze očekávat, že nebude ohrožena ochrana organizace ZPF.

Z-B11 – Babina západ / SV – Smíšené obytné venkovské

Plocha o rozloze 0,22 ha na západním okraji sídla Babina je vymezena severně od silnice v těsné návaznosti na stávající plochu smíšené venkovské zástavby. Plocha má charakter zahrady / sadu na okraji sídla a svým charakterem a využitím náleží spíše do zastavěného území.

Na základě podané námítky ke změně č. 3 ÚP došlo k vyhodnocení požadavku na vymezení zastavitelné plochy. Zastavitelná plocha Z-B11 navazuje na stávající zastavěnou plochu smíšené venkovské zástavby (SV). Lokalita je vhodná k zástavbě, neboť navazuje na parcelaci obce a svým charakterem je blíže zastavěnému území než plochám nezastavitelným. Plocha je bez problému napojitelná na stávající dopravní a technickou infrastrukturu. Vzhledem k rozsahu plochy není třeba řešit koncepční rozvoj lokality pomocí územní studie. Část plochy je limitována ochranným pásmem elektrického vedení VN.

Vymezením plochy vznikne 1 nový stavební pozemek určený k výstavbě rodinného domu (jeden pozemek á 2200 m²).

Navržená plocha je vymezena na půdě III. třídy ochrany (0,22 ha), která aktuálně slouží jako zahrada.

- Plocha Z-B11 není vymezena v zastavěném území, ale v těsné návaznosti na zastavěné území; plocha záboru je kompenzována jinými rušenými zastavitelnými plochami pro bydlení v Babině.
- Pro plochu Z-B10 je odníмана půda střední bonity (půda III. třídy ochrany).
- Vymezená plocha navazuje bezprostředně na zastavěné území obce, aby nedošlo k fragmentaci zemědělských ploch a k faktické nemožnosti tyto plochy obdělávat. Zabírána je plocha, která je dlouhodobě oplocená a neí intenzivně zemědělsky obdělavatelná. Vzniklá zastavitelná plocha tak neohroží organizaci ZPF v území.
- Hydrologické a odtokové poměry v území nebudou změnou zásadně ovlivněny. Dle požadavku ÚP a dle zákonných požadavků musí být dešťové vody vsakovány na pozemcích jednotlivých nemovitostí. V ploše Z-B11 je stanoveno zachování minimálně 40 % nezastavěných a nezpevněných ploch umožňujících vsakování dešťové vody.
- V dané ploše se nenachází žádný sjezd na plochy nezastavěného území.

- Pro plochu Z-B11 je odnímaná plocha účelně využita pro stavby pro bydlení bez nutnosti budovat dodatečnou dopravní a technickou infrastrukturu a vymezení dané plochy je tak řešeno hospodárně a s ohledem na ochranu ZPF.

Navržená plocha vytváří souvislý celek spolu s navazující zástavbou na západním okraji sídla Babina. Cílem této lokality je umožnit individuální rozvoj v soukromých lokalitách v těsné návaznosti na zastavěné území obce bez nutnosti budovat novou dopravní a technickou infrastrukturu. Zároveň je cílem doplňovat vhodné proluky zástavbou bez vymezování nových rozsáhlých ploch v krajině. Vzhledem k výše uvedeným důvodům lze očekávat, že nebude ohrožena ochrana organizace ZPF.

Z-B9 – Babina severovýchod / SV – Smíšené obytné venkovské

Plocha o rozloze 0,58 ha na severovýchodním okraji sídla Babina je vymezena západně od silnice vedoucí na Kopidlo v těsné návaznosti na stávající zastavitelnou plochu Z-B5 (HS – smíšené výrobní – výroby a služeb).

Změnou č. 3 ÚP došlo k vyhodnocení požadavku ze zprávy o uplatňování ÚP k vymezení zastavitelné plochy na severovýchodním okraji sídla Babina nad Nebřezinským potokem. Plocha byla oproti záměru ze zprávy o uplatňování zredukována na tento rozsah.

Zastavitelná plocha Z-B9 navazuje na stávající zastavitelnou plochu Z-B5 (HS – smíšené výrobní – výroby a služeb) a zastavěnou plochu SV – smíšené obytné venkovské, která dnes stojí v dané lokalitě de facto jako samota bez návaznosti na zastavěné území obce.

Vymezením plochy vznikne cca 4 – 5 nových stavebních pozemků určených k výstavbě rodinných domů. Předpokládaný počet pozemků vychází z vlastního výpočtu: $5\,800 \cdot 0,8 / 1\,000 = 4,6$ RD

- 5 800 m² – zastavitelná plocha
- 0,8 – koeficient poměru stavebních pozemků a pozemních komunikací
- 1 000 m² – průměrná výměra nových pozemků

Navržená plocha je vymezena na půdě IV. třídy ochrany (0,58 ha), která aktuálně slouží jako trvalý travní porost.

- Plocha Z-B9 není vymezena v zastavěném území, ale v návaznosti na zastavitelnou plochu Z-B5 a částečně na zastavěné území obce (samotu); plocha záboru je plně kompenzována jinými rušenými zastavitelnými plochami pro bydlení v Babině.
- Pro plochu Z-B9 je přednostně odnímaná méně kvalitní půda IV. třídy ochrany.
- Vymezená plocha navazuje bezprostředně na zastavitelnou plochu a na zastavěné území obce, aby nedošlo k fragmentaci zemědělských ploch a k faktické nemožnosti tyto plochy obdělávat. Zabírána je přednostně plocha, která vytváří "proluku" mezi zastavitelnou plochou smíšené výroby a služeb (HS) a zastavěným územím. Vzniklá zastavitelná plocha tak neohroží organizaci ZPF v území.
- Hydrologické a odtokové poměry v území nebudou změnou zásadně ovlivněny. Dle požadavku ÚP a dle zákonných požadavků musí být dešťové vody vsakovány na pozemcích jednotlivých nemovitostí. V ploše Z-B9 je stanoveno zachování minimálně 40 % nezastavěných a nezpevněných ploch umožňujících vsakování dešťové vody.
- Síť zemědělských účelových komunikací nebude narušena. Předpokládá se koncepční rozvržení komunikací v celé zastavitelné ploše s následným napojením sítě účelových cest v nezastavěném území v návaznosti na tuto plochu podle potřeby území.

- Pro plochu Z-B9 je odnímaná plocha účelně využita pro stavby pro bydlení. Zástavba vhodně doplňuje půdorys sídla v atraktivní lokalitě s adekvátním napojením na dopravní infrastrukturu bez zásahu do bonitně nejceněnějších půd I., II. a III. třídy ochrany. Vymezení dané plochy je tak řešeno hospodárně a s ohledem na ochranu ZPF.

Navržená plocha vytváří souvislý celek spolu s navazující zastavitelnou plochou a individuální zástavbou na severovýchodním okraji sídla Babina. Cílem této lokality je umožnit individuální rozvoj v soukromých lokalitách v těsné návaznosti na zastavěné území obce. Cílem je doplňovat vhodné "proluky" zástavbou a vytvářet tak kompaktní sídlo, bez vymezování nových samostatně stojících ploch v krajině. Vzhledem k výše uvedeným důvodům lze očekávat, že zábor ZPF bude hospodárně a efektivně využit za účelem rozvoje bydlení v obci bez zásadního vlivu na jeho obhospodařování.

Z-H11 – Horní Hradiště jihozápad / SV – Smíšené obytné venkovské

Plocha o rozloze 0,44 ha na jihozápadním okraji sídla Horní Hradiště je vymezena jižně od Hradištského potoka v těsné návaznosti na stávající plochu smíšené obytné venkovské zástavby (SV).

Změnou č. 3 ÚP došlo k vyhodnocení požadavku ze zprávy o uplatňování ÚP k vymezení zastavitelné plochy na jihozápadním okraji sídla Horní Hradiště nad Hradištským potokem. Zastavitelná plocha Z-H11 navazuje na dnes již zastavěnou část zastavitelné plochy H3 určenou pro SV – smíšené obytné venkovské bydlení. Součástí plochy je příjezdová komunikace včetně sítě technické infrastruktury, která má sloužit i pro příjezd k nově navržené ploše Z-H11. Plocha je tak efektivně napojitelná na veřejnou infrastrukturu. Vzhledem k prostorové orientaci navržené plochy a k jejím dimenzím je bez problémů dělitelná na 2 – 4 přímo napojitelné stavební parcely.

Vymezením plochy vzniknou cca 4 nové stavební pozemky určené k výstavbě rodinných domů. Předpokládaný počet pozemků vychází z vlastního výpočtu: $4\,400 \cdot 0,9 / 1\,000 = 4,0$ RD

- 5 800 m² – zastavitelná plocha
- 0,9 – koeficient poměru stavebních pozemků a pozemních komunikací
- 1 000 m² – průměrná výměra nových pozemků

Navržená plocha je vymezena na půdě IV. třídy ochrany (0,08 ha) a převážně na půdě V. třídy ochrany (0,36 ha), která aktuálně slouží jako orná půda a trvalý travní porost.

- Plocha Z-H11 není vymezena v zastavěném území, ale v návaznosti na zastavěné území (dříve zastavitelnou plochu H3) v logické návaznosti na příjezdovou komunikaci se zajištěním technické infrastruktury.
- Pro plochu Z-H11 je přednostně odnímaná méně kvalitní půda IV. a zejména V. třídy ochrany.
- Vymezená plocha navazuje bezprostředně na zastavěné území obce, aby nedošlo k fragmentaci zemědělských ploch a k faktické nemožnosti tyto plochy obdělávat. Zabírána je přednostně zemědělská půda, která bezprostředně navazuje na stávající zastavěné území a vhodně urbanisticky uzavírá zástavbu na okraji obce. Vzniklá zastavitelná plocha tak neohrozí organizaci ZPF v území.
- Hydrologické a odtokové poměry v území nebudou změnou zásadně ovlivněny. Dle požadavku ÚP a dle zákonných požadavků musí být dešťové vody vsakovány na

pozemcích jednotlivých nemovitostí. V ploše Z-H11 je stanoveno zachování minimálně 40 % nezastavěných a nezpevněných ploch umožňujících vsakování dešťové vody.

- Síť zemědělských účelových komunikací nebude narušena. V řešené lokalitě se nenachází zemědělské účelové komunikace. V případě potřeby je možné na konci příjezdové komunikace zřídit sjezd na zemědělskou účelovou komunikaci.
- Pro plochu Z-H11 je odnímaná plocha účelně využita pro stavby pro bydlení. Zástavba vhodně doplňuje půdorys sídla s přímým napojením na dopravní a technickou infrastrukturu. Plochy jsou vymezeny na okraji zemědělsky obdělávané půdy a jejich zastavěním tak nedojde k narušení organizace ZPF. Plocha Z-H11 nezasáhne do bonitně nejceněnějších půd I., II. a III. třídy ochrany. Vymezení dané plochy je tak řešeno hospodárně a s ohledem na ochranu ZPF.

Navržená plocha vytváří souvislý celek navazující na stávající zástavbu na jihozápadním okraji sídla Horní Hradiště. Cílem této lokality je umožnit individuální rozvoj v soukromých lokalitách v těsné návaznosti na zastavěné území obce, které jsou vhodně napojitelné na dopravní a technickou infrastrukturu. Cílem je vytvářet kompaktní sídlo, které si zachová příznivou urbanistickou strukturu venkovské zástavby. Vzhledem k výše uvedeným důvodům lze očekávat, že zábor ZPF bude hospodárně a efektivně využit za účelem rozvoje bydlení v obci bez zásadního vlivu na jeho kvalitu a obhospodařování.

Z-H9 – Horní Hradiště severovýchod / SV – Smíšené obytné venkovské

Plocha o rozloze 0,21 ha na severovýchodním okraji sídla Horní Hradiště v návaznosti na stávající plochu smíšené obytné venkovské zástavby (SV).

Změnou č. 3 ÚP došlo k vyhodnocení požadavku ze zprávy o uplatňování ÚP k vymezení zastavitelné plochy na severovýchodním okraji, kde sídlo přechází do obdělávané kulturní krajiny. Plocha je přístupná po obecní komunikaci, která se mění na polní cestu. Oproti původnímu požadavku ze zprávy o uplatňování je zastavitelná plocha Z-H9 vymezena pouze v polovičním rozsahu. Komunikace zpřístupňující danou plochu není dostatečně kapacitní pro větší rozvojové plochy a plocha není bezprostředně napojitelná na síť technické infrastruktury. Z urbanistického hlediska se plocha nachází na samém okraji obce a zástavbu není za tuto plochu vhodné dále rozšiřovat, zejména z důvodu neadekvátní přístupové komunikace. Navržená plocha není z hlediska stavební připravenosti ideální. Snahou změny č. 3 ÚP je však vymezovat v menších sídlech v okolí Plas menší individuální rozvojové plochy uspokojující zejména potřeby místních obyvatel a toho je vymezením této plochy dosaženo.

Vymezením plochy vznikne 1 nový stavební pozemek určený k výstavbě rodinného domu.

Navržená plocha je vymezena na půdě IV. třídy ochrany (0,09 ha) a na půdě V. třídy ochrany (0,11 ha), která aktuálně slouží jako orná půda.

- Plocha Z-H9 není vymezena v zastavěném území, ale v návaznosti na zastavěné území.
- Pro plochu Z-H9 je přednostně odnímána méně kvalitní půda IV. a zejména V. třídy ochrany.
- Vymezená plocha navazuje bezprostředně na zastavěné území obce. Plocha je vymezena tak, aby nedošlo k fragmentaci zemědělských ploch a k faktické nemožnosti tyto plochy obdělávat.
- Hydrologické a odtokové poměry v území nebudou změnou zásadně ovlivněny. Dle požadavku ÚP a dle zákonných požadavků musí být dešťové vody vsakovány na

pozemcích jednotlivých nemovitostí. V ploše Z-H9 je stanoveno zachování minimálně 40 % nezastavěných a nezpevněných ploch umožňujících vsakování dešťové vody.

- Sít' zemědělských účelových komunikací nebude narušena. Přes řešenou lokalitu neprochází zemědělské účelové komunikace. Funkční zemědělská účelová komunikace zpřístupňuje tuto rozvojovou plochu.
- Pro plochu Z-H9 je odnímána pouze potřebná plocha, která pomůže zajistit prorůstové podmínky v sídle.

Navržená plocha rozvíjí zástavbu podél komunikace směrem k okraji obce na severovýchodním okraji sídla Horní Hradiště. Cílem této lokality je umožnit individuální rozvoj v soukromých lokalitách v těsné návaznosti na zastavěné území obce. Zábor ZPF bude hospodárně využit za účelem rozvoje bydlení v obci bez zásadního vlivu na jeho kvalitu a obhospodařování.

Z-N6 – Nebřeziny sever / SV – Smíšené obytné venkovské

Plocha o rozloze 0,37 ha na severním okraji sídla Nebřeziny je vymezena na východní straně komunikace vedoucí z Nebřezin na Plasy v těsné návaznosti na stávající plochu smíšené obytné venkovské zástavby (SV).

Změnou č. 3 ÚP došlo k vyhodnocení požadavku ze zprávy o uplatňování ÚP k vymezení zastavitelné plochy na severním okraji sídla Nebřeziny. Zastavitelná plocha Z-N6 navazuje na zastavěné území smíšené obytné venkovské zástavby. Jižně od nově vymezované plochy se nachází doposud nezastavěná rozvojová plocha Z-N1 rovněž určená pro smíšenou obytnou venkovskou zástavbu. Plocha Z-N1 spolu s navrženou plochou Z-N6 rozvíjí sídlo dál podél komunikace, což odpovídá stávajícímu urbanismu obce. Zachování lineární uliční formy zástavby je z urbanistického hlediska žádoucí. Plocha bezprostředně navazuje na silnici III. třídy a na sítě technické infrastruktury. Je tak efektivně napojitelná na veřejnou infrastrukturu. Vzhledem k prostorové orientaci navržené plochy a k jejím dimenzím je bez problémů dělitelná na 2 přímo napojitelné stavební parcely nebo při vhodné úpravě uspořádání a dělení pozemků na cca 3 stavební pozemky.

Vymezením plochy vzniknou cca 3 nové stavební pozemky určené k výstavbě rodinných domů. Předpokládaný počet pozemků vychází z vlastního výpočtu: $3\,700 \cdot 0,8 / 1\,000 = 3,0$
RD

- 3 700 m² – zastavitelná plocha
- 0,8 – koeficient poměru stavebních pozemků a pozemních komunikací
- 1 000 m² – průměrná výměra nových pozemků

Navržená plocha je vymezena na půdě III. třídy ochrany (0,12 ha) a na půdě IV. třídy ochrany (0,25 ha), která aktuálně slouží jako orná půda.

- Plocha Z-N6 není vymezena v zastavěném území, ale v návaznosti na zastavěné území v s bezprostředním napojením na příjezdovou komunikaci se zajištěním technické infrastruktury.
- Pro plochu Z-N6 je odnímána půda střední bonity III. třídy ochrany a méně kvalitní půda IV. třídy ochrany.
- Vymezená plocha navazuje bezprostředně na zastavěné území obce na jižní straně pozemku a na roklí na východní straně pozemku. Na severní straně sousedí s pozemkem ZPF, který je ze tří stran obklopen roklí a jediný přístup na něj je pruhem

v šíři cca 3,5 m podél plochy Z-N6. V rámci plochy Z-N6 je třeba zajistit to, aby byl umožněn přístup potřebné techniky na pozemek pč. 504, aby nedošlo k fragmentaci zemědělských ploch a k faktické nemožnosti tyto plochy obdělávat. Při zajištění uvedených podmínek vzniklá zastavitelná plocha neohrozí organizaci ZPF v území.

- Hydrologické a odtokové poměry v území nebudou změnou zásadně ovlivněny. Dle požadavku ÚP a dle zákonných požadavků musí být dešťové vody vsakovány na pozemcích jednotlivých nemovitostí. V ploše Z-N6 je stanoveno zachování minimálně 40 % nezastavěných a nezpevněných ploch umožňujících vsakování dešťové vody.
- Na severním okraji plochy v sousedství s pozemkem pč. 504 je potřeba ověřit dostatečnou šířku účelové zemědělské komunikace zpřístupňující pozemek pč. 504. Jinak síť zemědělských účelových komunikací nebude narušena. V řešené lokalitě se nenachází zemědělské účelové komunikace.
- Pro plochu Z-N6 je odnímaná plocha účelně využita pro stavby pro bydlení. Zástavba vhodně doplňuje půdorys sídla s přímým napojením na dopravní a technickou infrastrukturu. Plochy jsou vymezeny na okraji zemědělsky obdělávané půdy a jejich zastavěním tak nedojde k narušení organizace ZPF. Plocha Z-N6 nezasáhne do bonitně nejceněnějších půd I. a II. třídy ochrany. Vymezení dané plochy je tak řešeno hospodárně a s ohledem na ochranu ZPF.

Navržená plocha vytváří spolu se zastavitelnou plochou Z-N1 souvislý celek navazující na stávající zástavbu na severním okraji sídla Nebřeziny. Cílem této lokality je umožnit rozvoj v lokalitách v těsné návaznosti na zastavěné území obce, které jsou vhodně napojitelné na dopravní a technickou infrastrukturu a vhodným způsobem doplňují a rozvíjí stávající urbanistickou strukturu obce. Cílem je vytvářet kompaktní sídlo tvořené zástavbou venkovského charakteru. Vzhledem k výše uvedeným důvodům lze očekávat, že zábor ZPF bude hospodárně a efektivně využit za účelem rozvoje bydlení v obci bez zásadního vlivu na jeho kvalitu a obhospodařování.

Z-N7 – Nebřeziny jihozápad / SV – Smíšené obytné venkovské

Plocha o rozloze 0,14 ha na jihovýchodním okraji pravobřežní části obce Nebřeziny na jižní straně komunikace u Kaznějovského potoka v těsné návaznosti na stávající plochu smíšené obytné venkovské zástavby (SV).

Změnou č. 3 ÚP došlo k vyhodnocení požadavku ze zprávy o uplatňování ÚP k vymezení zastavitelné plochy na jihozápadním okraji sídla Nebřeziny. Zastavitelná plocha Z-N7 navazuje na zastavěné území smíšené obytné venkovské zástavby jižně od komunikace vedoucí k zahrádkářské kolonii a do údolí Kaznějovského potoka. Plocha bezprostředně navazuje na místní komunikaci a na síť technické infrastruktury. Je tak efektivně napojitelná na veřejnou infrastrukturu.

Vymezením plochy vznikne 1 nový větší stavební pozemek určený k výstavbě rodinného domu (jeden pozemek á 2 400 m²).

Navržená plocha je vymezena na půdě V. třídy ochrany (0,24 ha), která aktuálně slouží jako trvalý travní porost.

- Plocha Z-N7 není vymezena v zastavěném území, ale v návaznosti na zastavěné území v s bezprostředním napojením na příjezdovou komunikaci se zajištěním technické infrastruktury.
- Pro plochu Z-N7 je odnímána méně kvalitní půda V. třídy ochrany.

- Vymezená plocha navazuje bezprostředně na zastavěné území obce na západní straně pozemku. Na severní straně sousedí s místní komunikací.
- Hydrologické a odtokové poměry v území nebudou změnou zásadně ovlivněny. Dle požadavku ÚP a dle zákonných požadavků musí být dešťové vody vsakovány na pozemcích jednotlivých nemovitostí. V ploše Z-N7 je stanoveno zachování minimálně 40 % nezastavěných a nezpevněných ploch umožňujících vsakování dešťové vody.
- V dané ploše se nachází sjezd na plochy nezastavěného území. V rámci širšího území je možné sjezd realizovat na sousedních pozemcích.
- Pro plochu Z-N7 je odnímaná plocha účelně využita pro stavby pro bydlení. Zástavba vhodně doplňuje půdorys sídla s přímým napojením na dopravní a technickou infrastrukturu. Plochy jsou vymezeny na okraji zemědělsky obdělávané půdy a jejich zastavěním tak nedojde k narušení organizace ZPF. Plocha Z-N7 nezasáhne do bonitně nejvyšší půdy I. a II. třídy ochrany.

Navržená plocha vytváří celek navazující na stávající zástavbu na jižním okraji sídla Nebřeziny. Cílem této lokality je umožnit rozvoj v lokalitách v těsné návaznosti na zastavěné území obce, které jsou vhodně napojitelné na dopravní a technickou infrastrukturu a vhodným způsobem doplňují a rozvíjí stávající urbanistickou strukturu obce. Cílem této lokality je umožnit individuální rozvoj v soukromých lokalitách v těsné návaznosti na zastavěné území obce bez nutnosti budovat novou dopravní a technickou infrastrukturu a vytvářet kompaktní sídlo, které si zachová příznivou urbanistickou strukturu venkovské zástavby.

Z-P28 – Plasy jih – Plzeňská / SV – Smíšené obytné venkovské

Plocha o rozloze 0,18 ha na jižním okraji Plas u izolované lokality se třemi rodinnými domy na severovýchodní straně komunikace nad železnicí při sjezdu do Plas.

Změnou č. 3 ÚP došlo k vyhodnocení požadavku ze zprávy o uplatňování ÚP k rozšíření zastavitelné plochy na jižním okraji Plas na severovýchodní straně Plzeňské ulice u sjezdu do Plas. Zastavitelná plocha Z-P28 navazuje na stávající zastavěnou lokalitu s třemi izolovaně stojícími rodinnými domy. Plocha byla oproti záměru ze zprávy o uplatňování zredukována cca o 50 %. Cílem je umožnit individuální rozvoj zástavby, ale nevytvářet novou rozsáhlou rozvojovou plochu v pohledově exponované lokalitě. Lokalita je vhodná k zástavbě, neboť je bez problému napojitelná na stávající dopravní infrastrukturu a na vybrané sítě technické infrastruktury. Vzhledem k rozsahu plochy není třeba řešit koncepční rozvoj lokality pomocí územní studie. Plocha je bez problémů dělitelná na 1 – 2 pozemky s přímým přístupem ke komunikaci navazující na silnici I/27.

Vymezením plochy vzniknou 1 – 2 nové stavební pozemky určené k výstavbě rodinných domů (jeden pozemek á 800 – 900 m²).

Navržená plocha je vymezena na půdě III. třídy ochrany (0,18 ha), která aktuálně slouží jako orná půda.

- Plocha Z-P28 není vymezena v zastavěném území, ale v těsné návaznosti na zastavěné území; plocha záboru je plně kompenzována jinými rušenými zastavitelnými plochami pro bydlení v Plasích
- Pro plochu Z-P28 je odníмана půda střední kvality III. třídy ochrany.
- Vymezená plocha navazuje bezprostředně na zastavěné území obce, aby nedošlo k fragmentaci zemědělských ploch a k faktické nemožnosti tyto plochy obdělávat. Vzniklá zastavitelná plocha tak neohroží organizaci ZPF v území.

- Hydrologické a odtokové poměry v území nebudou změnou zásadně ovlivněny. Dle požadavku ÚP a dle zákonných požadavků musí být dešťové vody vsakovány na pozemcích jednotlivých nemovitostí. V ploše Z-P28 je stanoveno zachování minimálně 40 % nezastavěných a nezpevněných ploch umožňujících vsakování dešťové vody.
- V ploše Z-P28 se nachází sjezd na plochy nezastavěného území. Sjezd musí být zachován i pro zpřístupnění plochy Z-P28, neboť ji není možné přímo napojit na silnici I. třídy. Stávající sjezd tak může fungovat jak pro obsluhu plochy pro bydlení, tak jako sjezd na zemědělské účelové komunikace.
- Pro plochu Z-P28 je odnímaná plocha účelně využita pro stavby pro bydlení bez nutnosti budovat dodatečnou dopravní infrastrukturu. Vymezení dané plochy je tak řešeno hospodárně a s ohledem na ochranu ZPF.

Navržená plocha vytváří souvislý celek spolu s navazující zástavbou na jižní straně Hutní ulice. Cílem této lokality je umožnit další postupný rozvoj využívající stávající veřejné infrastruktury. Vzhledem k výše uvedeným důvodům lze očekávat, že nebude ohrožena ochrana ani organizace ZPF a vzhledem k potřebám města i jeho obyvatel je účelné a zároveň udržitelné realizovat zábory v tomto rozsahu.

Navržená plocha vytváří souvislý celek spolu s navazující zástavbou na jižním okraji města Plasy. Cílem této lokality je umožnit individuální rozvoj v soukromých lokalitách uspokojující zejména potřeby místních obyvatel v těsné návaznosti na zastavěné území obce bez nutnosti budovat novou dopravní (a technickou) infrastrukturu. Vzhledem k výše uvedeným důvodům lze očekávat, že nebude ohrožena organizace ani kvalita ZPF.

Z-Z11 – Žebnice severovýchod / SV – Smíšené obytné venkovské

Plocha o rozloze 0,15 ha na severovýchodním okraji sídla Žebnice je vymezena jižně od silnice u plochy zemědělské výroby (plocha lehké výroby – VL) nad Žebnickým potokem.

Změnou č. 3 ÚP došlo k vyhodnocení požadavku ze zprávy o uplatňování ÚP k vymezení zastavitelné plochy na jižní straně komunikace u plochy zemědělské výroby na severovýchodním okraji sídla. Zastavitelná plocha Z-Z11 navazuje na stávající zastavěnou plochu smíšené obytné venkovské zástavby a přes silnici na plochu lehké výroby (VL), která slouží zemědělské výrobě. Lokalita je vhodná k zástavbě, neboť je bez problému napojitelná na stávající dopravní a technickou infrastrukturu. Individuální venkovská smíšená obytná zástavba u komunikace urbanisticky navazuje na strukturu zástavby v obci. Vzhledem k rozsahu plochy není třeba řešit koncepční rozvoj lokality pomocí územní studie.

Vymezením plochy vznikne 1 nový stavební pozemek určený k výstavbě rodinného domu (jeden pozemek á 1 500 m²).

Navržená plocha je vymezena na půdě III. třídy ochrany (0,16 ha), která aktuálně slouží jako trvalý travní porost.

- Plocha Z-Z11 není vymezena v zastavěném území, ale v těsné návaznosti na zastavěné území; plocha záboru je částečně kompenzována jinými rušenými zastavitelnými plochami pro bydlení v Žebnici a zrušenou stabilizovanou plochou lehké výroby (VL), která byla součástí zemědělského družstva.
- Pro plochu Z-Z11 je odnímaná půda střední bonity III. třídy ochrany (0,07 ha) a IV. třídy ochrany (0,08 ha).
- Vymezená plocha navazuje bezprostředně na zastavěné území obce, aby nedošlo k fragmentaci zemědělských ploch a k faktické nemožnosti tyto plochy obdělávat. Vzniklá zastavitelná plocha neohrozí organizaci ZPF v území.

- Hydrologické a odtokové poměry v území nebudou změnou zásadně ovlivněny. Dle požadavku ÚP a dle zákonných požadavků musí být dešťové vody vsakovány na pozemcích jednotlivých nemovitostí. V ploše Z-Z11 je stanoveno zachování minimálně 40 % nezastavěných a nezpevněných ploch umožňujících vsakování dešťové vody.
- V dané ploše se nachází sjezd na plochy nezastavěného území. V rámci širšího území je možné sjezd realizovat na sousedních pozemcích.
- Pro plochu Z-Z11 je odnímaná plocha účelně využita pro stavby pro bydlení bez nutnosti budovat dodatečnou dopravní a technickou infrastrukturu a vymezení dané plochy je tak řešeno hospodárně a s ohledem na ochranu ZPF.

Navržená plocha vytváří souvislý celek spolu s navazující zástavbou na severovýchodním okraji sídla Žebnice. Cílem této lokality je umožnit individuální rozvoj v soukromých lokalitách v těsné návaznosti na zastavěné území obce bez nutnosti budovat novou dopravní a technickou infrastrukturu. Zároveň je cílem doplňovat plochy v místě, kde vhodně navážou na urbanistickou strukturu stávající zástavby. Vzhledem k výše uvedeným důvodům lze očekávat, že nebude ohrožena kvalita ani organizace ZPF.

Z-Z12 – Žebnice Plaská brána / SV – Smíšené obytné venkovské

Plocha o rozloze 0,2 ha na jižním okraji sídla Žebnice je vymezena na východní straně úvozu zvaného Plaská brána, který vede směrem z centra obce na jih.

Změnou č. 3 ÚP došlo k vyhodnocení požadavku ze zprávy o uplatňování ÚP k vymezení zastavitelné plochy na jižním okraji obce u Plaské brány. Zastavitelná plocha Z-Z12 navazuje na stávající zastavěnou plochu smíšené obytné venkovské zástavby. Plocha se nachází na vyvýšeném místě nad úvozem a je částečně přístupná po nezpevněné obecní komunikaci ve vlastnictví města Plasy. Město umožní napojení parcely na dopravní infrastrukturu v obci a realizaci sítí technické infrastruktury, které vedou souběžně s místní komunikací. Stavební připravenost lokality není zcela vyhovující, ale je řešitelná v rámci realizace výstavby rodinného domu. Individuální venkovská smíšená obytná zástavba urbanisticky navazuje na strukturu zástavby v obci. Vzhledem k rozsahu plochy není třeba řešit koncepční rozvoj lokality pomocí územní studie.

Vymezením plochy vznikne 1 nový stavební pozemek určený k výstavbě rodinného domu (jeden pozemek á 2 000 m²).

Navržená plocha je vymezena na půdě IV. třídy ochrany (0,2 ha), která aktuálně slouží jako orná půda.

- Plocha Z-Z12 není vymezena v zastavěném území, ale v těsné návaznosti na zastavěné území; plocha záboru je částečně kompenzována jinými rušenými zastavitelnými plochami pro bydlení v Žebnici a zrušenou stabilizovanou plochou lehké výroby (VL), která byla součástí zemědělského družstva.
- Pro plochu Z-Z12 je odnímaná půda IV. třídy ochrany (0,2 ha).
- Vymezená plocha navazuje bezprostředně na zastavěné území obce, aby nedošlo k fragmentaci zemědělských ploch a k faktické nemožnosti tyto plochy obdělávat. Vzniklá zastavitelná plocha neohrozí organizaci ZPF v území.
- Hydrologické a odtokové poměry v území nebudou změnou zásadně ovlivněny. Dle požadavku ÚP a dle zákonných požadavků musí být dešťové vody vsakovány na pozemcích jednotlivých nemovitostí. V ploše Z-Z12 je stanoveno zachování minimálně 40 % nezastavěných a nezpevněných ploch umožňujících vsakování dešťové vody.

- Sít' zemědělských účelových komunikací nebude narušena. Přes řešenou lokalitu neprochází zemědělské účelové komunikace.
- Pro plochu Z-Z12 je odnímána potřebná plocha, která pomůže zajistit prorůstové podmínky v sídle.

Navržená plocha vytváří souvislý celek spolu s navazující zástavbou na jižním okraji sídla Žebnice. Cílem této lokality je umožnit individuální rozvoj v soukromých lokalitách v těsné návaznosti na zastavěné území obce. Zároveň je cílem doplňovat plochy v místě, kde vhodně navážou na urbanistickou strukturu stávající zástavby. Vzhledem k výše uvedeným důvodům lze očekávat, že nebude ohrožena kvalita ani organizace ZPF.

Z-Z13 – Žebnice jihozápad / SV – Smíšené obytné venkovské

Plocha o rozloze 0,24 ha na jihozápadním okraji sídla Žebnice je vymezena na západní straně silnice, která vede ke křižovatce se silnicí I/27 (Plasy – Kralovice).

Změnou č. 3 ÚP došlo k vyhodnocení požadavku ze zprávy o uplatňování ÚP k vymezení zastavitelné plochy na jihozápadním okraji obce u komunikace III/0274 v místě stávající zahrady a na ní navazujícího pole. Plocha byla oproti záměru ze zprávy o uplatňování zredukována cca o 50 %. Mimo samotnou zahradu však byl záměr rozšířen i na navazující ornou půdu, neboť v místě není možné z důvodu ochranného pásma trafostanice realizovat stavbu pro bydlení. Lokalita je vhodná k zástavbě, neboť je bez problému napojitelná na stávající dopravní a technickou infrastrukturu. Individuální venkovská smíšená obytná zástavba u komunikace urbanisticky navazuje na strukturu zástavby v obci. Vzhledem k rozsahu plochy není třeba řešit koncepční rozvoj lokality pomocí územní studie.

Vymezením plochy vznikne 1 nový stavební pozemek určený k výstavbě rodinného domu (jeden pozemek á 2 400 m²).

Navržená plocha je vymezena na půdě IV. třídy ochrany (0,24 ha), která aktuálně slouží jako zahrada a orná půda.

- Plocha Z-Z13 není vymezena v zastavěném území, ale v těsné návaznosti na zastavěné území; plocha záboru je částečně kompenzována jinými rušenými zastavitelnými plochami pro bydlení v Žebnici a zrušenou stabilizovanou plochou lehké výroby (VL), která byla součástí zemědělského družstva.
- Pro plochu Z-Z13 je odnímána půda IV. třídy ochrany (0,24 ha).
- Vymezená plocha navazuje bezprostředně na zastavěné území obce, aby nedošlo k fragmentaci zemědělských ploch a k faktické nemožnosti tyto plochy obdělávat. Redukcí navrhované plochy bylo zajištěno, že nedojde k oddělení půdního bloku severně od zastavitelné plochy, ale zůstane propojený s okolní ornou půdou. Vzniklá zastavitelná plocha neohroží organizaci ZPF v území.
- Hydrologické a odtokové poměry v území nebudou změnou zásadně ovlivněny. Dle požadavku ÚP a dle zákonných požadavků musí být dešťové vody vsakovány na pozemcích jednotlivých nemovitostí. V ploše Z-Z13 je stanoveno zachování minimálně 40 % nezastavěných a nezpevněných ploch umožňujících vsakování dešťové vody.
- Sít' zemědělských účelových komunikací nebude narušena. Zemědělská účelová komunikace neprochází přes dotčený pozemek, ale bezprostředně na něj navazuje a zůstane zachována i po vymezení plochy Z-Z13.

- Pro plochu Z-Z13 je odnímána pouze nezbytná plocha potřebná k realizaci individuální zástavby určené pro smíšené venkovské bydlení, která pomůže zajistit prorůstové podmínky v sídle.

Navržená plocha vytváří souvislý celek spolu s navazující zástavbou na jižním okraji sídla Žebnice. Cílem této lokality je umožnit individuální rozvoj v soukromých lokalitách v těsné návaznosti na zastavěné území obce. Zároveň je cílem doplňovat plochy v místě, kde vhodně navážou na urbanistickou strukturu stávající zástavby. Vzhledem k výše uvedeným důvodům lze očekávat, že nebude ohrožena kvalita ani organizace ZPF.

Z-Z14 – Žebnice Trojanská brána / SV – Smíšené obytné venkovské

Plocha o rozloze 0,49 ha na severním okraji sídla Žebnice je vymezena na západní straně úvozu zvaného Trojanská brána.

Změnou č. 3 ÚP došlo k vyhodnocení požadavku ze zprávy o uplatňování ÚP k vymezení zastavitelné plochy na severním okraji obce v návaznosti na stávající zastavitelnou plochu Z-P2 (dříve P2), která byla již cca z 2/5 využita. Plocha se nachází na vyvýšeném místě nad úvozem a je částečně přístupná po nebezpečné komunikaci ve vlastnictví města Plasy. Město umožní napojení parcely na dopravní infrastrukturu v obci a realizaci sítí technické infrastruktury, které vedou na okraj zástavby cca 50 m od řešené lokality souběžně s místní komunikací. Stavební připravenost lokality není zcela vyhovující, ale je řešitelná v rámci realizace výstavby rodinného domu.

Vymezením plochy vzniknou cca 4 nové stavební pozemky určené k výstavbě rodinných domů. Předpokládaný počet pozemků vychází z vlastního výpočtu: $4\,900 \cdot 0,8 / 1\,000 = 3,9$ RD

- 4 900 m² – zastavitelná plocha
- 0,8 – koeficient poměru stavebních pozemků a pozemních komunikací
- 1 000 m² – průměrná výměra nových pozemků

Navržená plocha je vymezena na půdě III. třídy ochrany (0,45 ha) a V. třídy ochrany (0,05 ha), která aktuálně slouží jako orná půda.

- Plocha Z-Z14 není vymezena v zastavěném území, ale v těsné návaznosti na zastavěné území (zastavěný pozemek v rámci původní zastavitelné plochy Z-2); plocha záboru je částečně kompenzována jinými rušenými zastavitelnými plochami pro bydlení v Žebnici a zejména zrušenou stabilizovanou plochou lehké výroby (VL), která byla součástí zemědělského družstva.
- Pro plochu Z-Z14 je odnímána půda III. třídy ochrany (0,45 ha) a V. třídy ochrany (0,05 ha).
- Vymezená plocha navazuje bezprostředně na zastavěné území obce, aby nedošlo k fragmentaci zemědělských ploch a k faktické nemožnosti tyto plochy obdělávat. Vzniklá zastavitelná plocha neohrozí organizaci ZPF v území.
- Hydrologické a odtokové poměry v území nebudou změnou zásadně ovlivněny. Dle požadavku ÚP a dle zákonných požadavků musí být dešťové vody vsakovány na pozemcích jednotlivých nemovitostí. V ploše Z-Z14 je stanoveno zachování minimálně 40 % nezastavěných a nebezpečných ploch umožňujících vsakování dešťové vody.
- Plocha Z-Z14 bude napojitelná ze stávající zemědělské účelové komunikace, kterou pravděpodobně bude potřeba zpevnit pro její užívání v rámci ploch pro bydlení. Výjezd

dále směrem na pozemky nezastavěného území zůstane zachován. Síť zemědělských účelových komunikací tak nebude narušena.

- Pro plochu Z-Z14 je odnímána pouze nezbytná plocha potřebná k realizaci individuální zástavby určené pro smíšené venkovské bydlení, která pomůže zajistit prorůstové podmínky v sídle.

Navržená plocha navazuje na rozvojovou lokalitu Z-Z2 na severním okraji sídla Žebnice. Cílem je doplňovat plochy v místě, kde vhodně navážou na urbanistickou strukturu stávající zástavby. Vzhledem k výše uvedeným důvodům lze očekávat, že nebude ohrožena kvalita ani organizace ZPF.

Z-Z16 – Žebnice západ / SV – Smíšené obytné venkovské

Plocha o rozloze 0,85 ha na západním okraji sídla Žebnice je vymezena na jižní straně silnice III/0274 vedoucí z Žebnice na Horní Hradiště.

Změnou č. 3 ÚP došlo k vyhodnocení požadavku ze zprávy o uplatňování ÚP k vymezení zastavitelné plochy pro smíšenou obytnou venkovskou zástavbu na západním okraji obce. V rozsahu plochy Z-Z16 byla již stávajícím územním plánem vymezena zastavitelná plocha / plocha územní rezervy (vymezení je nejasné, v grafické části je vymezena jako zastavitelná plocha i plocha územní rezervy přes sebe a v textové části jako plocha územní rezervy) pro technickou infrastrukturu (vodní vrt). Plocha má charakter zahrad s doplňkovými stavbami pro zahradničení / zemědělství. Změnou č. 3 ÚP má dojít k odstranění nesrovnalostí a vymezení ploch k jednoznačnému účelu. Lokalita je vhodná k zástavbě, neboť je bez problému napojitelná na stávající dopravní a technickou infrastrukturu. Navrhovaná venkovská smíšená obytná zástavba u komunikace urbanisticky navazuje na strukturu zástavby v obci.

Vymezením plochy vznikne cca 6 – 7 nových stavebních pozemků určených k výstavbě rodinných domů. Předpokládaný počet pozemků vychází z vlastního výpočtu: $8\,500 \cdot 0,8 / 1\,000 = 6,8$ RD

- 8 500 m² – zastavitelná plocha
- 0,8 – koeficient poměru stavebních pozemků a pozemních komunikací
- 1 000 m² – průměrná výměra nových pozemků

Navržená plocha je vymezena na půdě III. třídy ochrany (0,85 ha), která aktuálně slouží jako zahrada.

- Součástí plochy Z-Z16 jsou dílčí zastavěné plochy stávajících staveb a zároveň na zastavěné území bezprostředně navazuje; plocha záboru již byla vyhodnocena v rámci původní plochy Z9; plocha je i přesto částečně kompenzována jinými rušenými zastavitelnými plochami pro bydlení v Žebnici a zejména zrušenou stabilizovanou plochou lehké výroby (VL), která byla součástí zemědělského družstva.
- Pro plochu Z-Z16 je odnímána půda III. třídy ochrany (0,85 ha).
- Vymezená plocha navazuje bezprostředně na zastavěné území obce, aby nedošlo k fragmentaci zemědělských ploch a k faktické nemožnosti tyto plochy obdělávat. Vzniklá zastavitelná plocha neohrozí organizaci ZPF v území.
- Hydrologické a odtokové poměry v území nebudou změnou zásadně ovlivněny. Dle požadavku ÚP a dle zákonných požadavků musí být dešťové vody vsakovány na

pozemcích jednotlivých nemovitostí. V ploše Z-Z16 je stanoveno zachování minimálně 40 % nezastavěných a nezpevněných ploch umožňujících vsakování dešťové vody.

- Sít' zemědělských účelových komunikací nebude narušena. Přes řešenou lokalitu neprochází zemědělské účelové komunikace.
- Pro plochu Z-Z14 je odnímána pouze nezbytná plocha potřebná k realizaci individuální zástavby určené pro smíšené venkovské bydlení, která pomůže zajistit prorůstové podmínky v sídle.

Navržená plocha navazuje na zastavěné území na severní a východní straně. Plocha tak vhodně ukončuje a uzavírá sídlo Žebnice na jeho západním okraji do jednoho kompaktního celku. Cílem je doplňovat plochy v místě, kde vhodně navážou na urbanistickou strukturu stávající zástavby. Vzhledem k výše uvedeným důvodům lze očekávat, že nebude ohrožena kvalita ani organizace ZPF.

Z-Z15 – Žebnice sever / TW – Vodní hospodářství

Plocha o rozloze 0,04 ha izolovaně vymezená severně od sídla Žebnice.

Změnou č. 3 ÚP došlo k vymezení plochy pro technickou infrastrukturu v území v místě, kde je účelné definovat specifickou plochu pro vodní hospodářství, ačkoliv je v plochách nezastavěného území přípustné umísťovat stavby a zařízení pro technickou infrastrukturu. Vymezení plochy pro vodní hospodářství v území je ve veřejném zájmu.

Navržená plocha je vymezena na půdě III. třídy ochrany (0,04 ha), která aktuálně slouží jako orná půda.

- Plocha Z-Z15 je vymezena v nezastavěném území.
- Plocha vzhledem ke svým rozměrům a umístění v nezastavěném území neohroží organizaci ZPF.
- Dešťová voda bude vsakována na dotčeném pozemku. Hydrologické a odtokové poměry v území nebudou vzhledem k rozměrům a druhu zástavby ovlivněny.
- Zemědělská účelová komunikace zpřístupňuje plochu Z-Z15, ale neprochází přes dotčený pozemek. Sít' zemědělských účelových komunikací nebude narušena.
- Pro plochu Z-Z15 je odnímána pouze nezbytná plocha potřebná k zajištění její funkčnosti.

Vzhledem k výše uvedeným důvodům lze očekávat, že nebude ohrožena kvalita ani organizace ZPF.

14.a.4. Odůvodnění záboru ploch přestavby

P-H14 Horní Hradiště jih / SV – smíšené obytné venkovské

Plocha P-H14 o rozloze 0,54 ha upravuje funkční využití plochy lehké výroby (VL) historicky využívané pro zemědělskou výrobu na plochu pro bydlení. Navržené řešení je v souladu s požadavkem PÚR na prioritní hledání nového využití brownfields (nefunkční areály zemědělské výroby...). Navržená plocha je vymezena v zastavěném území na méně bonitních půdách IV třídy ochrany (0,25 ha) a V. třídy ochrany (0,29 ha).

P-P24 Plasy Plzeňská (u ZUŠ) / BI – bydlení individuální

Plocha P-P24 o rozloze 1,25 ha vychází ze stávajícího územního plánu, kde byla vymezena jako plocha pro smíšenou obytnou venkovskou zástavbu (SV). Změnou je upraveno navržené funkční využití na plochu pro bydlení individuální (BI). Navržená plocha je

vymezena v zastavěném území na méně bonitní půdě V. třídy ochrany (1,12 ha) a bez třídy ochrany (0,13 ha).

P-P34 Plasy U Cihelny / BI – bydlení individuální

Plocha P-P34 o rozloze 0,36 ha vychází ze stávajícího územního plánu, kde byla vymezena jako plocha pro rekreaci individuální (RI). Vzhledem k charakteru území a k proměně širší lokality U Cihelny na obytnou část, je upraveno navržené funkční využití na plochu pro bydlení individuální (BI). Navržená plocha je vymezena v zastavěném území na méně bonitní půdě IV. třídy ochrany (0,33 ha) a bez třídy ochrany (0,03 ha).

P-P35 Plasy Manětínská / Lesní / SM – smíšené obytné městské

Plocha P-P35 o rozloze 0,47 ha vychází ze stávajícího územního plánu, kde byla vymezena jako stabilizovaná plocha dopravní infrastruktury (DI), jako součást tělesa železnice. Plocha však neslouží drážní dopravě (DD). Změna č. 3 proto navrhuje úpravu funkčního využití na plochu pro smíšenou městskou zástavbu (SM). Navržená plocha je vymezena v zastavěném území na méně bonitní půdě V. třídy ochrany (0,47 ha).

P-P36 Plasy Pod Tratí / RI – rekreace individuální

Plocha P-P36 o rozloze 0,3 ha vychází ze stávajícího územního plánu, kde byla vymezena jako smíšená plocha nezastavěného území, která je ale součástí zastavěného území jako proluka v zástavbě mezi plochou bydlení individuálního (BI) a plochou individuální rekreace (RI). Změna č. 3 na základě požadavku ze zprávy o uplatňování ÚP navrhuje úpravu plochy na plochu pro individuální rekreaci (RI). Navržená plocha je vymezena v zastavěném území na půdě III. třídy ochrany (0,3 ha).

P-P37 Plasy Stará cesta / městský úřad / OV – občanské vybavení veřejné

Plocha P-P37 o rozloze 0,25 ha je stávajícím územním plánem vedena jako plocha lehké výroby (VL). Pozemky jsou ve vlastnictví města Plasy a plánují na něm vybudovat parkoviště k městskému úřadu. Změna č. 3 na základě požadavku ze zprávy o uplatňování ÚP navrhuje úpravu plochy na plochu pro občanskou vybavenost veřejnou (OV), která odpovídá navazující ploše městského úřadu. Navržená plocha je vymezena v zastavěném území na půdě V. třídy ochrany (0,08 ha) a bez třídy ochrany (0,17 ha).

P-P38 Plasy Stará cesta / ZUŠ / OV – občanské vybavení veřejné

Plocha P-P38 o rozloze 0,06 ha je stávajícím územním plánem vedena jako plocha veřejných prostranství (PV). Pozemky jsou ve vlastnictví města Plasy a plánují na něm rozšířit základní uměleckou školu. Změna č. 3 na základě požadavku ze zprávy o uplatňování ÚP navrhuje úpravu plochy na plochu pro občanskou vybavenost veřejnou (OV), která odpovídá navazující ploše ZUŠ. Navržená plocha je vymezena v zastavěném území na půdě bez třídy ochrany (0,06 ha).

P-P39 / OV – občanské vybavení veřejné

Plocha P-P39 o rozloze 0,37 ha je stávajícím územním plánem vedena jako plocha smíšená výrobní – výroby a služeb (HS) a plocha rekreace individuální (RI). Reálně jsou však v rozporu s územním plánem využívány jako plochy občanské vybavenosti (zoo). Změna č. 3 na základě požadavku ze zprávy o uplatňování ÚP navrhuje úpravu plochy na plochu pro občanskou vybavenost veřejnou (OV). Navržená plocha je vymezena v zastavěném území na půdě I. třídy ochrany (0,37 ha).

P-Z17 / OV – občanské vybavení veřejné

Plocha P-Z17 o rozloze 0,05 ha je stávajícím územním plánem vedena jako plocha lehké výroby (VL) sloužící zemědělské výrobě. Pozemky však s navazující lehkou výrobou nesouvisí. Pozemky jsou ve vlastnictví města Plasy a plánují na něm vybudovat dětské hřiště. Změna č. 3 na základě požadavku ze zprávy o uplatňování ÚP navrhuje úpravu

plochy na plochu pro občanskou vybavenost veřejnou (OV), která odpovídá navazující ploše občanského vybavení. Navržená plocha je vymezena v zastavěném území na půdě III. třídy ochrany (0,05 ha).

14.a.5. Odůvodnění záboru ploch změn v krajině

K-N8 (Na Řečišti), K-N9 (Na Lusách), K-N10 / WT – vodní plochy a toky

Plochy o rozlohách 1,09 ha (K-N8), 2,24 ha (K-N9), 0,32 ha (K-N10) a 0,05 ha (K-N11) jsou vymezeny v katastrálním území Nebřeziny:

- K-N8 na východním okraji Nebřezin jižně od řeky Střely na pravém břehu Kaznějovského potoka v lokalitě Na Řečišti
- K-N9 na východním okraji Nebřezin severně od řeky Střely v lokalitě Na Lusách
- K-N10 na jižním okraji Nebřezin východně od silnice III/23111 v těsné návaznosti na zastavěné území obce
- K-N11 na jihovýchodním okraji pravobřežní části obce Nebřeziny na jižní straně komunikace u Kaznějovského potoka v těsné návaznosti na zastavěné území obce

Změnou č. 3 ÚP došlo k vyhodnocení požadavku na vymezení nových vodních ploch (WT) v území. Cílem je vybudovat nové rybníky na třech výše uvedených lokalitách. Žádná z uvedených lokalit není aktuálně intenzivně zemědělsky obhospodařovaná. Zemědělská půda v ploše K-N8 je využívána extenzivně jako trvalý travní porost. Lokalita K-N9 se sice nachází na nejbonitnějších půdách, nicméně vzhledem k lokálním podmínkám není možné tuto půdu intenzivně zemědělsky využívat. Obě plochy tak budou účelněji využity po jejich proměně na vodní plochy.

Navržené vodní plochy jsou vymezeny na následujících půdách:

- K-N8 na půdě I. třídy ochrany (1,09 ha). Na daném území se nachází prvky pro odvodnění území. Dotčené plochy aktuálně slouží jako trvalý travní porost a ostatní plocha.
- K-N9 na půdě I. třídy ochrany (2,17 ha). Dotčené plochy slouží dle KN jako orná půda, reálně se však jedná o zamokřenou plochu s náletovou zelení.
- K-N10 na půdě V. třídy ochrany (0,2 ha) a bez třídy ochrany (0,12 ha). Dotčené plochy aktuálně slouží jako ostatní plocha.

Nad zemědělským využitím všech třech lokalit převažují následující veřejné zájmy:

- protipovodňová ochrana a retence vody (soustava rybníků umožňuje zachytit velké množství vody v povodňových situacích, transformovat / zmenšit povodňové průtoky a zabránit tak možným škodám na majetku či ztrátám na životech)
- podpora druhové rozmanitosti fauny a flóry
- členitost a estetická funkce v krajině (zejména v návaznosti na kulturní krajinu po staletí udržovanou cisterciáky – viz vymezená krajinná památková zóna Plasko a EVL Údolí Střely)
- vysoká ekologická stabilita (přírodní nebo přirozené přírodě blízké vodní plochy, které mají být v území vymezeny výrazně zvyšují ekologickou stabilitu území)

Výše uvedené zájmy odráží požadavky Politiky územního rozvoje (viz body 20 a 25):

- *"Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) s cílem minimalizovat rozsah případných škod. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umísťování 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 s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu jako alternativy k umělé akumulaci vod. V zastavěných územích a zastavitelných plochách vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní."*
- *"Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti, pokud je to možné a odůvodněné, respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí krajiny i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů."*

K-N11 / ZZ – zeleň – zahrady a sady

Plocha o rozloze 0,05 ha (K-N11) je vymezeny v katastrálním území Nebřeziny:

- K-N11 na jihovýchodním okraji pravobřežní části obce Nebřeziny na jižní straně komunikace u Kaznějovského potoka v těsné návaznosti na zastavěné území obce

Změnou č. 3 ÚP došlo k vyhodnocení požadavku na vymezení nových ploch zahrad a sadů (ZZ) v území.

Navržené vodní plochy jsou vymezeny na následujících půdách:

- K-N11 na půdě I. třídy ochrany (0,05 ha), která aktuálně slouží dle KN jako trvalý travní porost.

Plochy budou nadále zachovány jako součást ZPF se změnou využití z trvalého travního porostu na zahrady a sady.

Navržené plochy zeleně neumožňují žádnou výstavbu a vyžadují zachovat 90 % plochy pro zeleň a zemědělské využití.

Pro plochu K-N11 je plocha účelně využita pro zahrady a sady na okraji venkovského sídla. Plocha zasáhne do bonitně nejceněnější půdy I. třídy ochrany na jejím samotném okraji sousedícím s půdou V. třídy ochrany. Dá předpokládat, že rozdíl v bonitách na daném pozemku bude minimální. Zachováním původního účelu by vznikl fragment půdy, který by nebyl efektivně využitelný pro zemědělské velkohošpodaření. Menší plocha pro zahrady a sady, které zůstanou součástí ZPF, však bude efektivně využitelná. Vymezení dané plochy je řešeno hospodárně a s ohledem na ochranu ZPF.

14.b. Vyhodnocení záborů pozemků určených k plnění funkce lesa

Změna č. 3 ÚP nevymezuje žádné pozemky určené k plnění funkce lesa.

15) Rozhodnutí o námitkách včetně samostatného odůvodnění

ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH UPLATNĚNÝCH PŘI VEŘEJNÉM PROJEDNÁNÍ ZMĚNY č. 3 ÚP PLASY:

15.a. Námitka č. 1, Magnusková Alena, evidováno pod č.j. 27315/2022

15.a.1. Obsah námítky

Námitka proti změně využití pozemku parc. č. 1193, k.ú. Babina ze stávající plochy ZP – plocha zemědělská na plochu SV – plocha smíšená obytná venkovská.

15.a.2. Vyhodnocení námítky

Námitce se vyhovuje

15.a.3. Odůvodnění

Pozemek je limitován nadzemním vedením 22 kV s vodiči bez izolace, které je chráněno ochranným pásmem 10 m od krajního vodiče na obě strany. Žadatelka uplatnila připomínku k návrh změny č. 3 ÚP Plasy ke společnému jednání k výše zmíněné změně funkčního využití. Připomínce nebylo z důvodu limitu nadzemního vedení vyhověno.

Nyní žadatelka spolu s námitkou proti návrhu Změny č. 3 ÚP Plasy k veřejnému projednání doložila stanovisko společnosti ČEZ, kde je uvedeno: *"Dle energetického zákona v platném znění a dle interních předpisů ČEZ Distribuce uvádím že pro stavbu RD je možno ochranné pásmo vedení VN 22kV přiměřeně snížit (na cca 4,5m od krajního vodiče). Zároveň však musí být splněny přímé vzdálenosti dle PNE333301. Případné oplocení musí být umístěno tak, aby nebránilo bezpečnému provozu zařízení distribuční soustavy. Vodivé konstrukce v ochranném pásmu vedení musí být uzemněny atd. Musí být zajištěn volný přístup a příjezd k elektrickému zařízení distribuční soustavy pro pracovníky a vozidla ČEZ Distribuce, a.s., nebo smluvních provozovatelů - nesmí být dotčeno oprávnění ČEZ Distribuce, a.s. ke vstupování na cizí nemovitosti podle § 25 zákona č. 458/2000 Sb. v platném znění ke stávajícímu zařízení distribuční soustavy včetně použití mechanizace v kteroukoliv denní i noční hodinu. Každou situaci je nutné posoudit dle zpracované dokumentace individuálně."*

Pozemek bezprostředně navazuje na stávající zastavěné území, na místní komunikaci a doplňuje urbanistickou strukturu obce. Nové zastavitelné plochy lze změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch (§55 odst. 4 stavebního zákona). Tato změna pracuje s téměř vyrovnanou bilancí záborů ZPF. Nové zastavitelné plochy zahrnují 9,38 ha / ruší se 9,39 ha. Projektant prověří možnost zahrnutí celého pozemku do plochy s funkčním využitím SV - plocha smíšená obytná venkovská.

15.b. Námitka č. 2, Ing. Košťová Alena, Ing. Košta František, evidováno pod č.j. 28422/2022

15.b.1. Obsah námítky

Námitka k rozšíření zastavitelné plochy na pozemku p.č. 610, k.ú. Plasy (Z-P28) z původních 50% na zhruba 75%, tj. výměru 2658 m².

Odůvodnění: Původně navržená plocha je pro výstavbu dvou rodinných domů venkovského charakteru na hranici minimální výměry pozemků v nově vymezených zastavitelných plochách. Pro dva rodinné domy proto navrhujeme vymezit 75% výměry pozemku p.č. 610 v k.ú. Plasy, tj. cca 2658 m². Na jeden rodinný dům by tak připadla výměra cca 1329 m² což je již dostatečná plocha na výstavbu rodinného domu včetně garáže a hospodářských budov pro chov domácích zvířat a pěstování zeleniny a ovoce. Myslíme si, že námi navržená

změna příliš nezmění sledované ukazatele a původně navržený záměr. Námi navržená změna včetně dělení na 2 pozemky a řešení vjezdů je zakreslena v příloze č.1.

15.b.2. Vyhodnocení námitky

Námitce se vyhovuje

15.b.3. Odůvodnění

Pozemek bezprostředně navazuje na stávající zastavěné území. Nové zastavitelné plochy lze změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch (§55 odst. 4 stavebního zákona). Tato změna pracuje s téměř vyrovnanou bilancí záborů ZPF. Nové zastavitelné plochy zahrnují 9,38 ha / ruší se 9,39 ha. Projektant prověří možnost rozšíření pozemku s funkčním využitím SV - plocha smíšená obytná venkovská.

15.c. Námitka č. 3, Bc. Gross Pavel, evidováno pod č.j. 28431/2022

15.c.1. Obsah námitky

V návrhu Změny č. 3 ÚP Plasy není zanesena stavba chaty k rodinné rekreaci (p.č.st. 257, k.ú. Horní Hradiště)

15.c.2. Vyhodnocení námitky

Námitce se vyhovuje

15.c.3. Odůvodnění

Do zastavěného území se dle §58 odst. 2 písm. A) stavebního zákona zahrnují mimo jiné zastavěné stavební pozemky. Dle § 2 odst. 1 písm. c) stavebního zákona se rozumí "zastavěným stavebním pozemkem" pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela (zastavěná plocha a nádvoří) a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami. Projektant prověří možnost zanesení stavby chaty k rodinné rekreaci do zastavěného území.

15.d. Námitka č. 4, Matula Martin, evidováno pod č.j. 28697/2022

15.d.1. Obsah námitky

Námitka proti změně využití pozemku parc. č. 552/2 k.ú. Nebřeziny (Z-N11) z navrhované plochy PP - veřejné prostranství s převahou zpevněných ploch na plochu ZZ - zeleň - zahrady, sady. Dále žadatelka žádá o aktualizaci pozemkových parcel (konkrétně zanesení pozemku 552/3, k.ú. Nebřeziny, který byl oddělen od pozemku 552/2, k.ú. Nebřeziny) a tím spojené výměry záboru ZPF, které jsou blíže popsány v Odůvodnění změny č. 3 ÚP Plasy.

15.d.2. Vyhodnocení námitky

Námitce se vyhovuje

15.d.3. Odůvodnění

Projektant prověří možnost změny funkčního využití z navrhované plochy PP - veřejné prostranství s převahou zpevněných ploch na plochu ZZ - zeleň - zahrady, sady, aby byl splněn § 1 odst. 2 zákona o ochraně zemědělského půdního fondu. Tato skutečnost vyplývá i z negativního stanoviska dotčeného orgánu KÚPK - odboru životního prostředí, který nesouhlasí s vymezením funkční plochy PP na ploše I. třídy ochrany. Zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany lze odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu, jak uvádí § 4 odst. 3 zákona o ochraně zemědělského půdního fondu. Dále projektant upraví parcelní čísla

pozemků dle katastru nemovitostí a zajistí tím aktualizaci dat v Odůvodnění změny č. 3 ÚP Plasy.

15.e. Námitka č. 5, Houška Václav, evidováno pod č.j. 28700/2022

15.e.1. Obsah námítky

I. Námitka proti změně využití pozemků parc. č. 367/9, 367/51 a parc č. st. 967, k.ú. Plasy (P-P24) z navrhované plochy BI - bydlení individuální na plochu BH - bydlení hromadné či plochu SM - smíšená obytná městská.

Odůvodnění: Při změně využití pozemků nebyl bohužel vůbec zohledněn stávající objekt opravny strojů, který se na pozemcích nachází. Současný vzhled budovy narušuje strukturu okolní městské zástavby. Využití objektu k výrobě a skladování svým provozem může a zřejmě začne narušovat klidnou, převážně obytnou, část města, u které se dále předpokládá rozvoj rezidenčního charakteru. Zároveň je ale úplná demolice takto rozsáhlého objektu ekonomicky nevýhodná, protože hodnota celkové demolice by přesahovala hodnotu vzniklého pozemku. Stávající objekt je podsklepený a využívá členitosti terénu, nelze tedy k pozemkům přistupovat stejně jako k doposud nezastavěnému sousednímu území.

Změna využití objektu by měla být vždy v souladu s okolní zástavbou, rozvojem a udržitelností území. Okolní plochy jsou využity jako plochy pro bydlení a plochy občanského využití. Proto by do budoucna bylo žádoucí transformovat a vhodně začlenit do území i tyto předmětné pozemky. Jako účelné využití se nabízí přestavba objektu pro hromadné bydlení-bytový dům, případně kombinace bydlení a komerčního využití parteru stavby (občanské využití, malá prodejna apod.), které by v dané rozvíjené lokalitě zlepšilo kvalitu a zázemí pro rezidenty.

Jsem si vědom, že zejména s ohledem na památkovou zónu a strukturu zástavby bude nutné přistupovat ke změně citlivě, předem ověřit výškovou hladinu a zapojení uvažované hmoty do krajiny. Předpokládám vypracování architektonické studie, která ověří urbanistické a architektonické začlenění upraveného objektu, zohlední geomorfologii terénu, význačné vzdálené pohledy v krajině a návaznost na dominantní prvky v památkové ochraně. Studie bude projednána s příslušným stavebním a památkovým odborem.

II. Na základě předchozího odůvodnění, předkládám návrh pro změnu plochy uvedených pozemků na plochu pro bydlení - bydlení hromadné, případně plochy smíšeně obytné - městské, u které by však muselo dojít k regulaci koeficientu KZ dle rozsahu stávající zastavěné plochy.

15.e.2. Vyhodnocení námítky

Námitce se částečně vyhovuje

15.e.3. Odůvodnění

I. Projektant prověří možnost změny funkčního využití z navrhované plochy BI - bydlení individuální na plochu BH - bydlení hromadné či plochu SM - smíšená obytná městská.

II. Územní plán představuje základní koncepční dokument řízení územního rozvoje obce, který je v podstatné míře zaměřen na urbanistickou koncepci a stanovení funkčního a prostorového využití ploch a jejich vzájemného uspořádání. Jednotlivé regulativy prostorového uspořádání území ani jejich konkrétní hodnoty jako součást urbanistické koncepce územních plánů nejsou žádnou právní úpravou sjednoceny. Nastavení podmínek prostorového uspořádání lze chápat jako povinnost strpět určitá omezení při výkonu svého vlastnického práva bez toho, že by toto omezení muselo být nějak kompenzováno.

Takovéto podmínky je nutné stanovovat jak v zastavitelných plochách nebo plochách

přestavby, ale i v plochách stávajících, neboť i v těchto je nutné korigovat podobu zástavby v prolukách nebo změn dokončených staveb, případně staveb na místě staveb odstraněných.

Pokud by územní plán rezignoval na stanovení podmínek prostorového uspořádání v zastavěném území, regulace podoby budoucích staveb by se tak řídila pouze charakter daného území, resp. podobou staveb v konkrétním území. Je žádoucí, aby územní plán nastavil podmínky prostorového uspořádání i v zastavěném území, neboť tak dává budoucím stavebníkům v území jednoznačnou informaci, jaké podmínky v území s ohledem na charakter nebo strukturu zástavby je nutné respektovat. Požadavek na regulaci KZ (koeficientu zeleně) je z hlediska stanovení rovnosti podmínek irelevantní.

16) Vyhodnocení připomínek

VYHDNOCENÍ PŘIPOMÍNEK UPLATNĚNÝCH KE SPOLEČNÉMU JEDNÁNÍ ZMĚNY č. 3 ÚP PLASY:

16.a. Připomínka č. 1, Ing. Kroftová Růžena, evidováno pod č.j. 11899/2022

16.a.1. Obsah připomínky

Připomínka proti změně využití pozemku parc. č. 19/2, k.ú. Babina ze stávající plochy s funkčním využitím VP - plocha veřejného prostranství na plochu s funkčním využitím SV – plocha smíšená obytná venkovská.

16.a.2. Vyhodnocení připomínky

Připomínce se vyhovuje

16.a.3. Odůvodnění

Projektant prověří možnost změny funkčního využití pozemku parc. č. 19/2, k.ú. Babina s funkčním využitím VP - veřejná prostranství na plochu s funkčním využitím SV - smíšená obytná venkovská.

Pozemek není limitován ani nijak omezen k požadované změně funkčního využití. Připomínka byla zapracována v rámci Veřejného projednání Změny č. 3 ÚP Plasy.

16.b. Připomínka č. 2, Magnusková Alena, evidováno pod č.j. 12385/2022

16.b.1. Obsah připomínky

Připomínka proti změně využití pozemku parc. č. 1193, k.ú. Babina ze stávající plochy s funkčním využitím ZP – plocha zemědělská na plochu s funkčním využitím SV – plocha smíšená obytná venkovská.

16.b.2. Vyhodnocení připomínky

Připomínce se nevyhovuje

16.b.3. Odůvodnění

Pozemek je limitován nadzemním vedením 22 kV s vodiči bez izolace, které je chráněno ochranným pásmem 10 m od krajního vodiče na obě strany. Připomínce není z tohoto důvodu vyhověno, neboť pozemek je úzký a limit v podobě nadzemního vedení by neumožňoval umístit rodinný dům, případně rekreační objekt, v zákonem stanovených odstupových vzdálenostech staveb od sousedního pozemku. Pozemek bezprostředně navazuje na stávající zastavěné území. Nové zastavitelné plochy lze změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch

(§55 odst. 4 stavebního zákona). Tato změna pracuje s téměř vyrovnanou bilancí záborů ZPF.

16.c. Přípomínka č. 3, Houška Vladimír, evidováno pod č.j. 12817/2022

16.c.1. Obsah připomínky

Změna funkčního využití pozemků parc. č. 367/9, 367/51, parc. č. st. 967, k.ú.Plasy z plochy s funkčním využitím VS - výroby a skladování. Změna využití plochy v krajině by měla být vždy v souladu s okolní zástavbou, rozvojem a udržitelností území. Okolní plochy jsou využity jako plochy pro bydlení a plochy občanského využití. Proto by do budoucna bylo žádoucí transformovat a vhodně začlenit do území i tyto předmětné pozemky. Jako účelné využití se nabízí plochy pro bydlení - bydlení městské, případně plochy smíšeně obytné - městské.

16.c.2. Vyhodnocení připomínky

Připomínce se vyhovuje

16.c.3. Odůvodnění

Projektant prověřil možnost změny funkčního využití pozemků s funkčním využitím VS - výroba a skladování na plochu s funkčním využitím BH - bydlení městské či plochu SM - smíšená obytná městská. Pozemky nejsou limitovány ani nijak omezeny k požadované změně funkčního využití. Přípomínka byla zapracována v rámci Veřejného projednání Změny č. 3 ÚP Plasy.

16.d. Přípomínka č. 4, TREVIN a.s., evidováno pod č.j. 14144/2022

16.d.1. Obsah připomínky

Území dotčené připomínkou podatele je v návrhu změny č. 3 územního plánu (ÚP) Plasy označeno jako 2.1, přičemž se nachází v obci Plasy v oblasti nazvané jako „Cihelna“, pozemek parc. č. 363/18, 363/19 a 363/2 v k.ú. Plasy. Podatel je navrhovanou změnou dotčen, neboť je výlučným vlastníkem mimo jiné k pozemku p. č. 363/5 (ostatní plocha), pozemku parc. č. 363/9 (ostatní plocha), pozemku parc. č. 363/3 (ostatní plocha), pozemku parc. č. st. 862 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba - budova bez č.p./č.e., pozemku parc. č. 363/1 (ostatní plocha), pozemku parc. č. st. 863 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba – budova bez č.p./č.e., pozemku parc. č. st. 864, jehož součástí je stavba – objekt k bydlení č.p. 501, pozemku parc. č. st. 865, jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., vše zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Kralovice, pro obec a katastrální území Plasy, kteréžto sousedí se shora specifikovanými pozemky v území 2.1.

K věcným důvodům nesouhlasu

Ač je Návrh změny ÚP formulován přinejmenším zčásti nepřezkoumatelným a matoucím způsobem, k tomu blíže viz níže, z Koordinačního výkresu Návrhu změny ÚP podatel dovodil, že pozemky parc. č. 363/18 a 363/19 v k.ú. Plasy jsou nově navrženy jako plocha BI – určená pro individuální bydlení. Podatel s takovou změnou nesouhlasí, když má za to, že by vedla k neúměrnému stavebnímu a dopravnímu zatížení dané lokality, a tedy i ke znehodnocení dané lokality „Cihelna“. V tomto směru si podatel dovoluje připomenout, že se dotčené území nachází v těsné blízkosti hodnotného lesního porostu, který je chráněn zákonem a na jehož zachování by měl dbát i orgán územního plánování při své činnosti. Právě z tohoto důvodu bylo dané území již v minulosti vymezeno k zástavbě toliko jedním rodinným domem (nyní stavba č.p. 616) a prolomením tohoto limitu tak nepochybně dojde k poškození dané lokality a porušení zájmů na ochraně přírody a krajiny.

Podatel přitom z Návrhu změny ÚP neseznal, jaké konkrétní důvody vedly orgán územního plánování k odklonu od jeho vlastní zavedené praxe. Prolomení limitu zastavěnosti v dané oblasti není dle názoru podatele ničím opodstatněno, resp. není opodstatněno žádným veřejným zájmem.

Bez zajímavosti není ani skutečnost, že na pozemku parc. č. 363/18 a 363/19 v k.ú. Plasy v současné době probíhá nelegální výstavba rodinných domů, která je předmětem dvou samostatných soudních řízení vedených Krajským soudem v Plzni pod Sp. zn.: 55 A 19/2022 a 57 A 26/2022. Pokud bude Návrh změny ÚP akceptován v současném znění, dojde tím de facto zhojení nezákonného postupu stavebníků, a tedy se veškeré správní orgány, které se na tvorbě a schvalování Návrhu změny ÚP podílejí, dopustí porušení zásady zákonnosti a v širším smyslu i dalších základních zásad činnosti správních orgánů.

K formálním nedostatkům Návrhu změny ÚP

Podatel dále důvodně namítá, že Návrh změny ÚP trpí formálními nedostatky, neboť je vnitřně rozporný a v důsledku toho pro adresáty přinejmenším z části matoucí a nepřezkoumatelný. Změna v dotčeném území 2.1 není dle názoru podatele v Návrhu změny ÚP nikde odůvodněna, textová část, resp. odůvodnění neobsahuje bližších informací, z nichž by bylo možno zjistit konkrétní východiska orgánu územního plánování. Navíc jsou výkresové části Návrhu změny ÚP ve vzájemném rozporu, když v některých z nich není změna zastavitelnosti pozemku parc. č. 363/18 a 363/19 v k.ú. Plasy vůbec zachycena. K tomu srov. např. Hlavní výkres ca Koordináční výkres.

Odůvodnění připomínky

Podatel závěrem uvádí, že tyto své připomínky ještě dodatečně odůvodní, a to v zákonem stanovené lhůtě. Podatel závěrem navrhuje, aby byl Návrh změny ÚP upraven tak, že z něj bude změna označená jako 2.1 vypuštěna a pozemky parc. č. 363/18 a 363/19 v k.ú. Plasy budou i nadále vymezeny jako nezastavitelné plochy.

16.d.2. Vyhodnocení připomínky

Připomínce se nevyhovuje

16.d.3. Odůvodnění

Pozemky parc.č. 363/18, 363/19, 363/20, 363/21 a 363/2, k.ú. Plasy byly Změnou č. 2 ÚP Plasy, která nabyla účinnosti 6.10.2011, vymezeny jako zastavitelná plocha s funkčním využitím BI - individuální bydlení. Aktuálně pořizovaná Změna č. 3 ÚP Plasy reflektuje skutečný stav území, tedy zastavění pozemku parc.č. 363/2, k.ú. Plasy, který je převeden z plochy zastavitelné (Změna č. 2 ÚP Plasy) na plochu stabilizovanou (Změna č. 3 ÚP Plasy). Žádné nové zastavitelné plochy BI - individuálního bydlení nejsou na těchto pozemcích vymezeny. Orgán územního plánování nezná konkrétní výměru pozemku, která dle podatele prolamuje limit zastavěnosti dané oblasti a poškozuje tím tak zájmy ochrany přírody. Umístění jednoho rodinného domu na pozemcích o výměře cca 6500 m² je v rozporu s § 18 zákona odst. 4, zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). V rámci cílů a úkolů územního plánování je třeba „...chránit krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určovat podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťovat ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území ...“ Na základě toho orgán územního plánování respektuje okolní hustotu zástavby. Podatel dále zmiňuje limit v podobě lesního porostu, respektive blízkost pozemku PUPFL (pozemek určený k plnění funkce lesa). Tato skutečnost je evidována v územně analytických podkladech ORP Kralovice z roku 2020, konkrétně ve výkresu Limity - přírodní.

https://www.kralovice.cz/e_download.php?file=data/uredni_deska/obsah360_8.pdf&original=V%C3%9DKRES%20HODNOT%20-%20P%C5%98%C3%8DRODN%C3%8D.pdf . Bližší posouzení umístění staveb na pozemku s limitem ochranného pásma lesa nepřísluší orgánu územního plánování, nýbrž orgánu státní správy lesů. Nelegální výstavba rodinných domů není předmětem schválení ÚP, neboť v této věci není pořizovatel příslušným orgánem, tím je příslušný stavební úřad MěÚ Plasy. Předmětem změny není legalizace probíhající stavební činnosti, nýbrž stabilizace území. Změna v dotčeném území 2.1. je odůvodněna v Textové části odůvodnění Změny č. 3 ÚP Plasy, konkrétně v kapitole 9.c. Zdůvodnění urbanistické koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně, kde je uvedeno: "V rámci území dochází k rušení následujících zastavitelných ploch ze dvou důvodů:

- Část zastavitelných ploch byla vyhodnocena jako realizovaná a je změnou ÚP zrušena.

Jedná se o tyto plochy: – 2.1, B3, P19, P25 a části ploch N4, P2, P7, P23, Z2

- Část ploch nebyla za celou dobu jejich existence v územním plánu využita. U uvedených ploch se předpokládá nízký potenciál dalšího rozvoje v následujícím období účinnosti územního plánu. Ve vybraných případech jsou plochy rušeny z důvodu jejich nevhodné lokalizace v rámci sídla nebo z důvodu špatné dostupnosti dopravní či technické infrastruktury. Uvedené plochy jsou proto změnou ÚP zrušeny. Jedná se o tyto plochy: – B1, B2, P9, Z3, Z4 a části ploch N4, P7". Dále orgán územního plánování neshledal rozpory mezi Hlavním výkresem a Koordinačním výkresem. Hlavní výkres Změny č. 3 ÚP Plasy vymezuje jednotlivé požadavky na změnu, Koordinační výkres Změny č. 3 ÚP Plasy obsahuje navržené řešení, současný stav a důležitá omezení v území (zejména limity). Připomínce není z těchto důvodů vyhověno.

16.e. Připomínka č. 5, Cejthamr Václav, evidováno pod č.j. 14144/2022

16.e.1. Obsah připomínky

Žádáme o zařazení parcel parc.č. 413/50, 413/49, k.ú. Plasy do zastavitelných ploch s funkčním využitím BV - bydlení v rodinných domech. Jde o pozemky sousedící s parc.č. 413/40 k.ú. Plasy, kde je plánovaná výstavba bytových domů. V současné době jsou pozemky využívány pro pastvu dobytka. Po plánované výstavbě bytových domů na vedlejším pozemku parc.č. 413/40, k.ú. Plasy, nebude již tento pozemek zemědělsky využívat a pastviny zaniknou. Žádám proto o změnu využití těchto parcel na zastavitelnou plochu určenou k bydlení BV - bydlení venkovské. Přístup je možný přes vlastní parcely 413/41 a 413/42 k.ú. Plasy, díky věčnému břemenu po sousedově parcele 413/46, k.ú. Plasy a rovněž zachováním stávající zemědělské cesty, která je využívána minimálně od roku 1996.

16.e.2. Vyhodnocení připomínky

Připomínce se nevyhovuje

16.e.3. Odůvodnění

Nové zastavitelné plochy lze změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch (§55 odst. 4 stavebního zákona). Tato změna pracuje s téměř vyrovnanou bilancí záborů ZPF. Dále je třeba vyřešit a předložit konkrétní řešení zpřístupnění pozemků dotčených změnou, buďto provázáním s plánovanou výstavbou bytových domů na pozemku parc.č. 413/40, k.ú. Plasy či souhlasu vlastníků pozemků se zatížením věčného břemene na pozemcích možného vedení přístupové komunikace. Bez těchto podkladů nelze požadovanou změnu udělat, neboť je zde riziko nevyužití nově zastavitelných ploch pro požadované účely a k nadbytečnému navýšení záboru ZPF.

VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK UPLATNĚNÝCH PŘI DRUHÉM OPAKOVANÉM VEŘEJNÉM PROJEKTNÍM ZMĚNY Č. 3 ÚP PLASY:

16.f. Připomínka č. 1, České dráhy, evidováno pod č.j. 9536/2023

16.f.1. Obsah připomínky

Prověřit změnu funkčního využití části pozemku parc.č. 255/135, k.ú. Plasy z funkce dopravní na funkci smíšenou. Dále prověřit možnost doplnění funkčního využití regulativu, popř. upravení funkčních regulativů za účelem umožnění vybavenosti v plochách drážní dopravy. Posledním požadavkem je prověřit doplnění obecně platné podmínky využití území týkající se jednoznačného stanovení finančních závazků spojených s financováním protihlukových staveb a opatření ve vazbě na bydlení.

16.f.2. Vyhodnocení připomínky

Připomínce se nevyhovuje

16.f.3. Odůvodnění

Tato připomínka nesouvisí s úpravou Návrhu změny č. 3 ÚP Plasy k druhému opakovanému veřejnému projednání. Připomínku je možné uplatnit pouze k částem, které se od opakovaného veřejného projednání změnilly. Jedná se o nové požadavky, které doposud nebyly uplatněny.