

OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY Č.

Změna č. 1
Územního plánu sídelního útvaru
HOŘEHLEDY

Duben 2018

Vydáno Zastupitelstvem města Spálené Poříčí
Nabytí účinnosti dne

MÚ Blovice, odbor stavební a dopravní
Ing. Anna Mašková, vedoucí odboru

Správní orgán:

Zastupitelstvo města Spálené Poříčí
Náměstí Svobody 132, 335 61 Spálené Poříčí
Starosta města: Ing. Pavel Čížek

Pořizovatel:

Městský úřad Blovice
odbor stavební a dopravní
Masarykovo náměstí 143, 336 01 Blovice
Zodpovědná osoba pořizovatele:
Ing. Anna Mašková, vedoucí odboru

Zpracovatel:

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

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

v y d á v á

Změnu č. 1
Územního plánu sídelního útvaru Hořehledy

OBSAH

VÝROK	6	
A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ		6
B. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT		6
C. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ		6
D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, PODMÍNKY PRO JEJÍ UMÍSTĚOVÁNÍ		7
E. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY		7
F. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ		7
G. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT		12
H. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO		13
I. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODS. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA		13
J. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ		13
K. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI		13
L. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE		13
M. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU		13
N. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)		13
O. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ MŮŽE VYPRACOVÁVAT ARCHITEKTONICKOU ČÁST PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE JEN AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT		14
P. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI		14
ODŮVODNĚNÍ	15	
A. POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU		15
B. VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM, KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ		15
B.1. VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČR	15	
B.2. VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM	15	
B.3. VYHODNOCENÍ KOORDINACE Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ	16	
C. VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ		16

D.	VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PŘEDPISŮ	16
E.	VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ	16
E.1.	POŽÁRNÍ VODA	16
F.	VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ A INFORMACE, JAK BYLO RESPEKTOVÁNO STANOVISKO K VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ	16
G.	STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE §50 Odst. 5	18
H.	SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE §50 Odst. 5 zohledněno	19
I.	VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ ZADÁNÍ	19
J.	KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ	25
J.1.	URBANISTICKÁ KONCEPCE	25
J.2.	KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY	28
J.3.	KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY	28
J.4.	STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ	33
K.	VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH	39
L.	VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA	39
M.	ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ	41
N.	VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK	41
O.	POUČENÍ	42
P.	ÚČINNOST	42
SEZNAM ZKRATEK		43

GRAFICKÁ ČÁST - VÝROK

1)	Výkres širších vztahů	1 /	50 000
2)	Komplexní návrh - sídlo	1 /	2 000
3)	Komplexní návrh – území	1 /	10 000

GRAFICKÁ ČÁST - ODŮVODNĚNÍ

O1)	Koordinační výkres	1 /	5 000
O2)	Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 /	5 000

VÝROK

A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Hranice zastavěného území je stanovena ke dni 31. 3. 2017.

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

Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje hodnot se změnou č. 1 nemění.

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

Urbanistická koncepce se změnou č. 1 mění takto:

Nově se vymezují nové zastavitelné plochy:

k.ú. Hořehledy

29

- **Rozloha lokality** 0,1414 ha
- **Využití území** plochy venkovské obytné zástavby
- **Požadavky na urbanistickou koncepci**

Zastavitelná plocha je určena pro 1 rodinný dům.

Pozemek s rodinným domem bude přístupný ze stávajícího veřejného prostranství při východní hranici pozemku, možné je též připojení přes pozemek parc. č. 235/12 k.ú. Hořehledy.

30

- **Rozloha lokality** 0,7277 ha
- **Využití území** plochy venkovské obytné zástavby
- **Podmínka pro rozhodování o změnách v území** dohoda o parcelaci
- **Požadavky na urbanistickou koncepci**

Zastavitelná plocha je určena pro cca 2 - 3 rodinné domy. Rodinné domy budou umístěny mimo ochranné pásmo silnice I/19.

Zástavba rodinnými domy je pro motorovou dopravu přístupná jedním společným sjezdem ze silnice I/19. Přístup pěších je z veřejného prostranství na pozemku 1987 k.ú. Hořehledy.

Umístění rodinných domů je podmíněno dohodou o parcelaci, která zajistí zpřístupnění pozemků rodinných domů jedním společným sjezdem ze silnice I/19.

Umístění rodinných domů, resp. objektů a zařízení, pro které jsou stanoveny hygienické limity (hluk, emise) je podmíněno prokázáním splnění hygienických limitů v souladu s ust. § 77 odst. 4) zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví v platném znění tak, aby v chráněných vnitřních prostorech a chráněných venkovních prostorech staveb byly dodrženy hygienické limity hluku.

31

- **Rozloha lokality** 0,8176 ha
- **Využití území** plochy zázemí golfového hřiště
- **Požadavky na urbanistickou koncepci**

V ploše je možné řešit zázemí golfového hřiště a ubytování návštěvníků golfového hřiště, resp. členů golfového klubu. Charakter objektů bude respektovat charakter okolní zástavby.

Zástavba je pro motorovou dopravu přístupná ze stávající silnice III/11738. Při východní hranici zastavitelné plochy bude ponechán veřejný prostor s chodníkem pro pěší podél silnice III/11738.

Parkování uživatelů bude řešeno na vlastním pozemku.

D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, PODMÍNKY PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ

Koncepce dopravní infrastruktury se změnou č. 1 doplňuje o koridor územní rezervy přeložky silnice I/19 v šíři 200 m dle ZÚR PK.

Koncepce technické infrastruktury se změnou č. 1 nemění.

Koncepce nakládání s odpady se změnou č. 1 nemění.

E. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Koncepce uspořádání krajiny se změnou č. 1 doplňuje takto:

Územní systém ekologické stability krajiny je aktualizován.

Nově se vymezují plochy 32 (7,1679 ha) a 33 (28,1128 ha) přírodně krajinářského parku s golfovým hřištěm.

F. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, uvedené v Příloze č. 1 vyhlášky o závazných částech územního plánu, se změnou č. 1 mění takto:

Ruší se rozdělení na urbanizované území a krajinné území. Plochy s rozdílným využitím jsou číslovány vzestupnou řadou.

Ruší se definice zastavitelného území.

Odstavec **1. Plochy venkovské obytné zástavby** se doplňuje takto:

- výčet lokalit se rozšiřuje o zastavitelné plochy 29 a 30
- v části „Doporučené využití“ se odstavec a) doplňuje v úvodu výroku takto: „bydlení v rodinných domech a hospodářských usedlostech s výjimkou plochy ochranného pásma silnice I/19 v zastavitelné ploše č.30.“
- nově se vkládá „Podmíněně přípustné využití“ v tomto znění:
„a) rodinné domy v zastavitelné ploše č. 30 mimo ochranné pásmo silnice I/19, resp. objekty a zařízení, pro které jsou stanoveny hygienické limity (hluk, emise) je podmíněno prokázáním splnění hygienických limitů v souladu s ust. § 77 odst. 4) zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví v platném znění tak, aby v chráněných vnitřních prostorech a chráněných venkovních prostorech staveb byly dodrženy hygienické limity hluku

b) rodinné domy v zastavitelné ploše č. 30 mimo ochranné pásmo silnice I/19 jsou podmíněny dohodou o parcelaci, která zajistí zpřístupnění pozemků rodinných domů jedním společným sjezdem ze silnice I/19, výstavba je podmíněna souhlasným stanoviskem ŘSD k dohodě o parcelaci“

- v části „Podmínky“ se nově vkládá:
odstavec f) v tomto znění: „při realizaci záměrů musí být vyloučen významný vliv na území Natura 2000“
odstavec g) v tomto znění: „v zastavitelné ploše 29 je podmínkou výstavby rodinného domu ponechání veřejného prostoru s obousměrnou komunikací v šíři min. 8 m na pozemcích 235/12 a části pozemku 235/2.“
odstavec h) v tomto znění: „podmínkou výstavby v zastavitelné ploše 30 je dohoda o parcelaci, která vyřeší přístup na pozemky rodinných domů jedním společným sjezdem ze silnice I/19“

Odstavec **2. Plochy pro podnikatelskou činnost** se doplňuje takto:

- v části „Podmínky“ se nově vkládá:
odstavec c) v tomto znění: „při realizaci záměrů musí být vyloučen významný vliv na území Natura 2000“

Odstavec **3. Plochy veřejného zájmu určené pro technickou vybavenost** se doplňuje takto:

- nově se vkládá část „Podmínky“ v tomto znění:
„a) při realizaci záměrů musí být vyloučen významný vliv na území Natura 2000“

Odstavec **4. Plocha zemědělského areálu** se doplňuje takto:

- v části „Podmínky“ se nově vkládá:
odstavec c) v tomto znění: „při realizaci záměrů musí být vyloučen významný vliv na území Natura 2000“

Odstavec **5. Plochy sportu a rekreace** se doplňuje takto:

- nově se vkládá část „Podmínky“ v tomto znění:
„a) při realizaci záměrů musí být vyloučen významný vliv na území Natura 2000“

Nově se vkládá odstavec **6. Plochy zázemí golfového hřiště s možností ubytování (lokalita 31)** v tomto znění:

Doporučené využití:

- objekty pro zázemí golfového hřiště
- objekty pro ubytování návštěvníků golfového hřiště

Přípustné využití:

- propojovací cesty golfového hřiště

Podmínky:

- při realizaci záměrů a při provozování golfového hřiště musí být vyloučen významný vliv na území Natura 2000
- parkování uživatelů služeb musí být řešeno na pozemcích provozovatelů služeb nebo na vyhrazených stáních veřejných komunikací
- maximálně přípustná výška objektů 2 NP
- % zastavění max. 40%
- % zeleně min. 40%

Nepřípustné využití:

- a) všechny činnosti ovlivňující svými přímými či nepřímými negativními vlivy sousední pozemky

Nově se definují regulativy pro Plochy zeleně v zastavitelném území a pro Plochy v nezastavěném území tako:

„7. Plochy zeleně v zastavitelném území

7.1 Zeleň ve veřejných prostranstvích

Doporučené využití:

- a) parkově upravená zeleň včetně vodních ploch, pobytových luk atp.
- b) komunikace pro pěší a cyklistickou dopravu

Přípustné využití

- a) drobná zahradní architektura (lavičky, vodní prvky, informační cedule atp.)
- b) kaplička, pomník, památník, plastika atp.
- c) dětská hřiště
- d) nezbytné účelové komunikace pro přístup k nemovitostem

Nepřípustné využití

- a) vše ostatní

7.2 Zeleň soukromá a vyhrazená

Doporučené využití:

- a) kultury ovocných stromů
- b) okrasné a užitkové zahradní kultury
- c) studny
- d) oplocení
- e) drobná zahradní architektura (zahradní altány pro uložení zahradního nářadí, pergoly)
- f) účelové komunikace

Přípustné využití

- a) skleníky

Podmíněně přípustné využití

- a) stavby přístřešků pro zvířata při splnění podmínky přímé návaznosti na plochy venkovské obytné zástavby s pozemkem rodinného domu téhož vlastníka a sloužící výhradně tomuto rodinnému domu
- b) stavby garáží osobních automobilů při splnění podmínky přímé návaznosti na plochy venkovské obytné zástavby s pozemkem rodinného domu téhož vlastníka a sloužící výhradně tomuto rodinnému domu

Nepřípustné využití

- a) vše ostatní

Podmínky:

- a) maximálně přípustná výška objektů 1 NP
- b) % zastavění max. 2%, max. však 20 m² vyjma skleníků
- c) % zeleně min. 40%

8. Plochy zeleně v nezastavěném území (louky a pastviny, remízy atp.)

Plochy travních porostů a plochy ostatní krajinné zeleně mimo zastavěné a zastavitelné území jsou nezastavitelné.

Doporučené využití:

- a) travní porosty
- b) ostatní krajinný zeleň
- c) břehové porosty vodotečí
- d) účelové komunikace
- e) pěší cesty, cyklistické a jezdecké stezky
- f) při realizaci záměrů musí být vyloučen významný vliv na území Natura 2000

Přípustné využití

- a) liniové a plošné keřové a nelesní stromové porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny (stromořadí, remízy, keřové pláště atp.)

Podmíněně přípustné využití

- a) ohradníky pro účely pastevectví při splnění podmínky zachování průchodnosti účelových komunikací a komunikací pro pěší a cyklisty
- b) přístřešky pro pastevní chov hospodářského zvířectva, pokud tyto nenarušují pohledové horizonty a osy, nenacházejí se záplavových územích a jsou mimo plochy ÚSES

Nepřípustné využití

- a) vše ostatní“

Odstavec **9. Zemědělsky obhospodařované území** se doplňuje takto:

- v části „Podmínky“ se doplňuje odstavec c) tohoto znění:
„c) při realizaci záměrů musí být vyloučen významný vliv na území Natura 2000“

Odstavec **10. Území lesů** se doplňuje takto:

- v části „Podmínky“ se doplňuje odstavec c) tohoto znění:
„c) při realizaci záměrů musí být vyloučen významný vliv na území Natura 2000“

Odstavec **2.3. Území mimolesní zeleně mimo urbanizované území** se ruší.

Nově se vkládá odstavec **11. Plochy přírodně krajinářského parku s golfovým hřištěm**

(lokality 32 a 33) v tomto znění:

Doporučené využití:

- a) plochy přírodně krajinářského parku pro sezónní, resp. celoroční sportovně rekreační účely
- b) plocha přírodně krajinářského parku je nezastavitelná s výjimkou ploch uvedených v přípustném využití

Přípustné využití:

- a) golfové hřiště vhodně zakomponované v krajinářském parku, zvyšující biodiverzitu území
- b) terénní úpravy neznemožňující ponechání pozemků v zemědělském půdním fondu
- c) vodní plochy pro retenci vody v krajině
- d) dětská hřiště, discgolfové hřiště atp.
- e) dopravní a technická infrastruktura související s využitím plochy
- f) provozně technická vybavenost golfového hřiště (cvičná louka s krytými odpališti a zařízením obsluhy, sociální zařízení, vodní plochy k retenci vody atp.)
- g) drobná zahradní architektura (altány, informační tabule, lavičky atp.)

- h) oplocení k ochraně mladých porostů za podmínky zachování průchodnosti veřejně přístupných cest

Podmínky:

- a) při realizaci záměrů a při provozování golfového hřiště musí být vyloučen významný vliv na území Natura 2000
- b) cesty ve vlastnictví města Spálené Poříčí sousedící nebo procházející přírodně krajinářským parkem budou volně průchozí, resp. průjezdné
- c) plochy přírodně krajinářského parku budou veřejnosti přístupné po vymezených, k tomuto účelu určených, cestách; užívání těchto cest bude v souladu s provozním řádem přírodně krajinářského parku
- d) dominantní dub při severní hranici plochy 32 nebude dotčen provozem golfového hřiště, bude vhodně zakomponován do přírodně krajinářského parku

Při povolování přírodně krajinářského parku budou požadována zejména tato opatření:

- a) Při budování golfového hřiště budou minimalizovány terénní úpravy, zejména v okolí vodních toků, odkud by mohlo dojít ke splachům zemin či jiného znečištění. Trávníky mezi drahami (rafy a semirafy) budou založeny výhradně na přirozeném terénu, samotné hrací dráhy pak v maximální míře na stávajících površích. Minimalizace zemních prací omezí riziko splachů např. v případě přívalových srážek apod.
- b) Výsadby zeleně v rámci přírodně krajinářského parku (zejména keřů a stromů) budou s ohledem na vyloučení rizika introdukce nepůvodních druhů do CHKO preferovat stanovištně a geograficky původní dřevinné taxony; výsadba nepůvodních (okrasných) taxonů ve volné krajině je nežádoucí. V případě důvodné potřeby lze využití takových taxonů akceptovat pouze v návaznosti na stávající plochy a objekty, případně na nově navrhované zázemí golfu – nikoliv v kontaktu s významnými krajinnými prvky (toky, nivy, lesy), skladebnými částmi ÚSES apod.
- c) Pro zásobování či provoz konkrétního záměru v územích řešených Změnou č. 1 nebude odebírána voda z toků Bradavy či Bojovky. Průtoky ve vodotečích patřících do EVL Bradava musí mj. zajišťovat co největší ředění odpadních vod z obcí či splachů živin z okolní zemědělské krajiny.
- d) Při povolování záměrů zajistit, že v okolí vodních toků (EVL Bradava) nebudou aplikována hnojiva, herbicidy či další agrochemikálie. Jejich využití v širším okolí musí být velmi pečlivě zvažováno, případně posouzeno z hlediska vlivů na EVL.

Nepřípustné využití:

- a) výstavba nadzemních stavebních objektů s výjimkou staveb přípustných a drobné zahradní architektury, související se sportovním rekreačním využíváním ploch

G. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

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 se změnou č. 1 nemění.

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

Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo se změnou č. 1 nemění.

I. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODS. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Kompenzační opatření podle §50 odst. 6 stavebního zákona nebyla dle závěrů Vyhodnocení vlivů změny č.1 Územního plánu sídelního útvaru Hořehledy na udržitelný rozvoj území požadována.

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

Změnou č. 1 byl zpřesněn koridor územní rezervy přeložky I/19 v souladu se ZÚR Plzeňského kraje.

K. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI

Změna č. 1 nevymezuje plochy a koridory, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci.

L. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE

Změna č. 1 nevymezuje plochy a koridory, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou zpracováním územní studie.

M. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU

Změna č. 1 nevymezuje plochy a koridory, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu.

N. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

Etapizace se změnou č. 1 nemění.

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

Architektonicky nebo urbanisticky významné stavby, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt, vymezeny nejsou.

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

Počet listů textové části	13 formátů A4
Počet výkresů grafické části	4

ODŮVODNĚNÍ

A. POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

(doplňí pořizovatel)

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

B.1. VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČR

Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, vyplývající z Politiky územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizace č. 1 (dále jen PÚR ČR) schválené usnesením vlády ČR č. 276 z 15. 4. 2015, jsou změnou č. 1 Územního plánu sídelního útvaru Hořehledy respektovány.

Území obce Hořehledy neleží v republikově významné rozvojové oblasti nebo rozvojové ose ani ve specifické oblasti. Územím neprochází rozvojové koridory dopravy a technické infrastruktury, vymezených PÚR ČR. Z PÚR ČR nevyplývají pro řešené území žádné další konkrétní úkoly.

Změna č. 1 ÚPSÚ Hořehledy vytváří podmínky pro preventivní ochranu území před riziky půdní eroze zapříčiňující znečištění toků, případně záplavy. Ochrana je zajištěna formou zvýšení přirozené retence srážkových vod v území zejména zatravněním zemědělsky obdělávaných svažitých ploch.

Změna č. 1 respektuje vymezené území chráněné krajinné oblasti Brdy (dále jen CHKO Brdy), vyhlášené Nařízením vlády č.292/2015 Sb. o Chráněné krajinné oblasti Brdy ze dne 12. 10. 2015 s účinností od 1. 1. 2016.

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

Změna č. 1 územního plánu sídelního útvaru Hořehledy je v souladu se Zásadami územního rozvoje Plzeňského kraje ve znění Aktualizace č.1 Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje (dále jen ZÚR PK), která byla vydána Zastupitelstvem Plzeňského kraje dne 10.3.2014 usnesením č. 437/14 a nabyla účinnosti dne 1. 4. 2014.

Město Spálené Poříčí, část Hořehledy leží mimo nadmístní rozvojové oblasti, nadmístní rozvojové osy. Řešené území (k.ú. Hořehledy) padá do specifické oblasti SON5 Specifická oblast Brdy.

Změna č. 1 respektuje územní rezervu koridoru dopravní infrastruktury silnice I/19 (Žákava – Spálené Poříčí – Borovno – hranice kraje). Koridor je zakreslen v grafické části změny č. 1.

Změna č. 1 respektuje ZÚR PK vymezené plochy a koridory územního systému ekologické stability regionální úrovně. ÚSES je zakreslen v grafické části změny č. 1.

Změna č. 1 a respektuje v ZÚR PK vymezenou specifickou oblast Brdy. Kritérii a podmínkami pro rozhodování o změnách v území v této specifické oblasti je posilování stability sídelní struktury regionu, zejména menších vesnických sídel s cílem obnovy vyvážených podmínek udržitelného rozvoje území. V souladu s požadavkem na vytváření územních podmínek pro vyšší využití rekreačního potenciálu oblasti je navržen rozvoj stávajícího přírodně krajinářského parku s golfovým hřištěm v severovýchodní části katastrálního území.

B.3. VYHODNOCENÍ KOORDINACE Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ

Na sousední správní území přecházejí ve změně č. 1 vyznačené prvky ÚSES a územní rezerva koridoru přeložky I/19. Ostatní prvky, přecházející na sousední správní území v platném ÚPSÚ Hořehledy, nejsou změnou č. 1 dotčeny.

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

Změna č. 1 je v souladu s cíli a úkoly územního plánování, i s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území.

Rozvojem přírodně krajinářského parku s golfovým hřištěm je posilováno rekreační využívání území a utváření podmínek pro vyšší využití rekreačního potenciálu celé oblasti, chráněn krajinný ráz, zvyšována retenční schopnosti krajiny a posilována biodiverzita území.

Návrhem ploch bydlení, zejména ploch v prolukách zastavěného území, jsou vytvářeny podmínky pro stabilizaci obyvatel v sídle a pro hospodárnější využívání zejména technické infrastruktury sídla.

D. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PŘEDPISŮ

Změna č. 1 ÚPSÚ Hořehledy je v souladu s požadavky Stavebního zákona a jeho prováděcími právními předpisy.

(dále doplní pořizovatel dle výsledku projednávání)

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

E.1. POŽÁRNÍ VODA

Zásobování požární vodou musí být řešeno v souladu se zněním § 29 odst. 1 písm. k) zákona o požární ochraně ve vazbě na ČSN 73 0873 – Zásobování požární vodou, popř. ČSN 75 2411 – Zdroje požární vody.

Komunikace pro příjezd a přístup požární techniky musí být řešeny v souladu s ustanovením ČSN73 0802 Požární bezpečnost staveb, respektive s ČSN 73 0804 Požární bezpečnost staveb – Výrobní objekty.

(dále doplní pořizovatel dle výsledků projednávání)

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

Závěry Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území změny č.1 Územního plánu sídelního útvaru Hořehledy (Geo Vision, RNDr. Ondřej Bílek, Červenec 2017) jsou uvedeny ve zvláštní příloze. Tyto závěry byly do návrhu Změny č. 1 zapracovány.

Ve Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území změny č.1 Územního plánu sídelního útvaru Hořehledy, části A. Vyhodnocení vlivů na životní prostředí se v kapitole 8. Popis navrhovaných opatření pro předcházení, snížení nebo kompenzaci všech zjištěných nebo předpokládaných závažných záporných vlivů na životní prostředí uvádí:

„Zásadním cílem přijetí preventivních, zmírňujících či případně kompenzačních (náhradních) opatření je zajištění stavu, kdy veškeré aktivity a opatření hodnocené ÚPD budou realizovány s respektováním požadavků na trvale udržitelné využívání životního prostředí. V rámci návrhu Změny č. 1 jsou navržena tato opatření:

Zastavitelné plochy

Zastavitelné plochy pro bydlení jsou Změnou č. 1 doplňovány jen v minimální míře, zároveň dochází ke „kompenzaci“ jejich navýšením úpravou podmínek pro využití (etapizací). Důvodem je mj. i fakt, že stávající kapacita ploch bydlení v řešeném území je dostatečná.

Nově navržená zastavitelná plocha 29 se nachází v proluce zastavěného území a její využití je tedy logické a není Změnou č. 1 nijak dále podmiňováno; zastavitelná plocha 30 je však podle Návrhu využitelná až poté, kdy budou využity dříve vymezené zastavitelné plochy včetně min. 60 % lokality č. 20 (pozn. zpracovatele změny č. 1: Tato podmínka byla při společném projednání na žádost města Spálené Poříčí zrušena). Zastavitelná plocha č. 20 je přitom platným ÚP SÚ určena k zástavbě až po vyčerpání ostatních vymezených lokalit pro výstavbu rodinných domů. Do doby možného využití zastavitelné plochy 30 budou pozemky využívány pro zemědělskou činnost v souladu s druhem pozemku. Kromě toho je využití plochy 30 podmíněno přeložkou silnice I/19.

Za dílčí kompenzaci nově vymezených zastavitelných ploch (zejména pro výstavbu rodinných domů) lze považovat i omezení výstavby na části pozemku parc. č. 105/1 k.ú. Hořehledy v rozsahu 0,98 ha (tj. cca 8 rodinných domů). Je tak řešen nesoulad mezi výkresy „Komplexní návrh – území“ a „Komplexní návrh – sídlo“ platného ÚP SÚ Hořehledy, z nichž první plochu vymezuje jako „Zemědělsky obhospodařované území“, druhý však (v rozporu se skutečností) jako zastavěné území, kde je další rozšiřování obytné zástavby přípustné. Plocha se tedy Změnou č. 1 zařazuje do ploch nezastavitelných („louky, zahrady, TTP, pastviny, lesní průseky“ dle legendy výkresu Komplexní návrh – území).

Přírodně krajinářský park s golfovým hřištěm

Součástí podmínek Změny č. 1 pro vymezené plochy přírodně krajinářského parku s golfovým hřištěm (32, 33) je mj., že „zřízení, údržba a užívání přírodně krajinářského parku s golfovým hřištěm musí vyloučit významný vliv na tuto EVL“.

Pro předcházení případných nežádoucích vlivů provozu lze na úrovni ÚPD doporučit pouze obecná preventivní opatření; návrh konkrétních opatření, která zabrání např. nežádoucímu vstupu chemických látek do vodotečí, musí být součástí příslušného záměru na odpovídající projektové úrovni. (Pro záměr rozšíření golfového hřiště v plochách 32 a 33 již bylo zpracováno Oznámení záměru, které příslušná opatření rozpracovává velmi detailně; úrovni hodnocení ÚP však přísluší hodnotit pouze funkční změnu využití území, nikoliv finální záměr ve fázi provozu). Proto jsou návrhy opatření pro další stupně povolovacích procesů rozpracovány v návrhu požadavků na rozhodování v návrhových plochách (kap. 11). Jejich splnění umožní vyloučení významného vlivu případného záměru na lokality Natura 2000.“

Ve Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území změny č.1 Územního plánu sídelního útvaru Hořehledy, části A. Vyhodnocení vlivů na životní prostředí se v kapitole 11. Návrh požadavků na rozhodování ve vymezených plochách a koridorech z hlediska minimalizace negativních vlivů na životní prostředí uvádí:

„Minimalizace negativních vlivů na životní prostředí by měla být zajištěna opatřeními, shrnutými v kap. 8 (Popis navrhovaných opatření pro předcházení, snížení nebo kompenzaci...). Tato opatření územního plánu, zapracovaná do výroku či odůvodnění Změny č. 1, nemohou nicméně být v daném stupni podrobnosti vždy dostatečně detailní pro vyloučení všech možných efektů použitého technologického řešení či provozních parametrů konkrétních záměrů v návrhových plochách.

*Pro rozhodování o umístění konkrétního záměru je proto vždy nutné využít odpovídající údaje z navazujících stupňů projektové přípravy, zejména ze závěrů posuzování konkrétních staveb, činností či technologií (proces EIA). Pro návrhové **zastavitelné plochy** bydlení a zázemí golfového areálu (lokality č. 29, 30 a 31) je jediným očekávaným vlivem na prostředí produkce odpadních vod. Tento vliv je dostatečně řešen*

podmínkami ÚP (likvidace OV do doby realizace splaškové kanalizace a centrální ČOV se předpokládá v souladu s předpisy nejspíše v nepropustných jímkách na vyvážení; realizace domovních ČOV je vzhledem k poloze vůči nejbližším recipientům méně pravděpodobná), toky v území jsou navíc součástí EVL Bradava a pro vypouštění odpadních vod do nich je vždy nutná úvaha o možném ovlivnění lokality (stanovisko podle § 45i ZOPK). Po dokončení vodohospodářské infrastruktury a ČOV předpokládá Změna č. 1 napojení objektů na splaškovou kanalizaci.

Pro plochy přírodně krajinářského parku by měla při povolování konkrétních záměrů být požadována zejména tato opatření:

- Při budování golfového hřiště budou minimalizovány terénní úpravy, zejména v okolí vodních toků, odkud by mohlo dojít ke splachům zemin či jiného znečištění. Travníky mezi drahami (rafy a semirafy) budou založeny výhradně, samotné hrací dráhy pak v maximální míře na stávajících površích. Minimalizace zemních prací omezí riziko splachů např. v případě přívalových srážek apod.
- Výsadby zeleně v rámci přírodně krajinářského parku (zejména keřů a stromů) budou s ohledem na vyloučení rizika introdukce nepůvodních druhů do CHKO preferovat stanovištně a geograficky původní dřevinné taxony; výsadba nepůvodních (okrasných) taxonů ve volné krajině je nežádoucí. V případě důvodné potřeby lze využití takových taxonů akceptovat pouze v návaznosti na stávající plochy a objekty, případně na nově navrhované zázemí golfu - nikoliv v kontaktu s významnými krajinnými prvky (toky, nivy, lesy), skladebnými částmi ÚSES apod.
- Pro zásobování či provoz konkrétního záměru v územích řešených Změnou č. 1 nebude odebrána voda z toků Bradavy či Bojovky. Průtoky ve vodotečích patřících do EVL Bradava musí mj. zajišťovat co největší ředění odpadních vod ze obcí či splachů živin z okolní zemědělské krajiny.
- Při povolování záměrů zajistit, že v okolí vodních toků (EVL Bradava) nebudou aplikována hnojiva, herbicidy či další agrochemikálie. Jejich využití v širším okolí musí být velmi pečlivě zvažováno, případně posouzeno z hlediska vlivů na EVL.

Poznámka: Poslední uvedený požadavek je formulován jen obecně. Jako návod při jeho uplatňování lze však využít např. obrázku 7, který je součástí návrhu Změny č. 1 ÚP SÚ, v němž jsou vymezena „ochranná pásma“ v rozsahu 0-50 a 50-100 m kolem vodotečí. Jedná se o konkrétní opatření pro konkrétní záměr „Přírodně krajinářský park s golfovým hřištěm v Hořehledech“, které vyplynulo z výsledků posuzování (resp. zjišťovacího řízení). Oznámení tohoto záměru (https://portal.cenia.cz/eiasea/detail/EIA_PLK1399) a expertní posouzení, které bylo jeho podkladem, již přímo počítá s výrazným omezením chemických zásahů v pásmech 0-50 m a 50-100 m, s vyloučením aplikace chemie jamku u těnovického mostu.

Takto koncipovaná opatření jsou velmi vhodná a umožní vyloučit případné negativní dopady na okolí, pro úroveň posuzování územního plánu však není možné zacházet do přílišných detailů (zejména s ohledem na fakt, že ÚP SÚ, resp. Změna č. 1 stanovují pouze přípustnost umístění určitých druhů záměrů, nikoliv jejich provozní podmínky či technická řešení.“

Ve Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území změny č.1 Územního plánu sídelního útvaru Hořehledy, části A. Vyhodnocení vlivů na životní prostředí se v závěru kapitol 12. Netechnické shrnutí výše uvedených údajů uvádí:

„Změna č. 1 ÚP SÚ Hořehledy nemá podle zpracovatele vyhodnocení významné negativní vlivy na životní prostředí.“

Kompenzační opatření podle §50 odst. 6 stavebního zákona nebyla dle závěrů Vyhodnocení vlivů změny č.1 Územního plánu sídelního útvaru Hořehledy na udržitelný rozvoj území požadována.

G. STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE §50 ODS. 5

(doplňují pořizovatel dle výsledků projednávání)

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

(doplňní pořizovatel dle výsledků projednávání)

I. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ ZADÁNÍ

Návrh změny č. 1 ÚPSÚ respektuje schválené zadání územního plánu takto:

Zadání územního plánu v kapitole **a) požadavky na základní koncepci rozvoje území obce** požadovalo respektovat zejména tyto konkrétní požadavky vyplývající

- 1) z PÚR ČR nevyplývají konkrétní požadavky
- 2) ze ZÚR Plzeňského kraje:
 - Územní rezerva přeložky silnice I/19 Žákava – Spálené Poříčí – Borovno – hranice kraje.
Zařazeno do grafické i textové části
 - Posilování stability sídelní struktury regionu.
Navrženy nové zastavitelné plochy pro bydlení v prolukách zastavěného území a v návaznosti na zastavěné území
 - Vytváření podmínek pro širší využití rekreačního potenciálu v přímé návaznosti na území vojenského újezdu Brdy využívání území.
Navržena plocha přírodně krajinářského parku s golfovým hřištěm a zastavitelná plocha pro zázemí golfového hřiště. Délka rekreačního pobytu v Hořehledech se vzhledem k ubytovacím možnostem v obci (hotel při golfovém klubu) prodlužuje, navržené plochy podpoří zvyšující se trend obliby obce Hořehledy vyznavači golfu, jejich přáteli a rodinnými příslušníky a rovněž návštěvníky – turisty. Zvýšená návštěvnost iniciuje tvorbu nových, minimálně sezónních, pracovních míst.
 - Aktualizace ploch a koridorů územního systému ekologické stability regionální úrovně.
Prvky ÚSES byly převzaty z ÚAP, prvky regionálního významu jsou ve shodě se ZÚR PK.
 - Z územně analytických podkladů jsou převzaty limity území (zakresleny ve výkresu Komplexní návrh – sídlo) a dále konkrétně:
 - hranice CHKO Brdy v grafické části zakreslena;
 - hranice Přírodního parku Brdy byla v ÚAP předána, avšak dle názoru zpracovatele po vyhlášení CHKO Brdy převzala úlohu přírodního parku CHKO; z tohoto důvodu není v řešeném území hranice přírodního parku zobrazena; zpracovatel učinil dotaz u DO (MÚ Blovice, odbor životního prostředí, CHKO Brdy), vztahujících se k ochraně životního prostředí, a tento názor byl potvrzen, avšak konkrétní dokument, který by přírodní park zrušil, předložen nebyl;
 - dále zakresleny Přírodní památka Hořehledy s ochranným pásmem, Přírodní rezervace Kokšín, Natura 2000 EVL Bradava (podél Bradavy, Bojovky a Mítovského potoka)

Zadání územního plánu v kapitole **1) požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch** požadovalo prověřit zejména tyto konkrétní požadavky:

Požadavky na rozvoj území obce:

- 1) Podle účelnosti prověřit stávající plochy rezerv a následně případně vymezit plochy a koridory územních rezerv a stanovit pořadí změn v území

V ÚPSÚ Hořehledy vymezená přeložka silnice I/19 byla nahrazena koridorem územní rezervy silnice I/19 ze ZÚR PK. Jiné koridory územních rezerv nebyly vymezeny.

Zastavitelné plochy (v ÚPSÚ uvedené jako „lokality“), zejména pro bydlení, byly změnou ponechány. Město Spálené Poříčí nepožaduje jejich omezení.

- 2) Rozšíření přírodního parku s golfovým hřištěm
Záměr byl zařazen do návrhu změny č. 1, odůvodnění je uvedeno v kapitole J.1.
- 3) Plocha k zastavění pro zázemí golfového areálu včetně posouzení možností dopravního a technického napojení této plochy
Záměr byl zařazen do návrhu změny č. 1, odůvodnění je uvedeno v kapitole J.1.
- 4) Posoudit a prověřit možnost změny využití území - pozemků parc. č. 1835 a 1836 na využití pro rekreační účely, na základě podnětu, který postoupilo pořizovateli zastupitelstvo města Spálené Poříčí.
*ÚPSÚ Hořehledy zakazuje výstavbu objektů individuální rekreace ve volné krajině (str. 7, 19, 24), výstavbu rekreačních objektů neumožňuje ani v zastavěném území a zastavitelných plochách (s výjimkou lokality 21).
Výstavba rekreačních objektů ve volné krajině je nevhodná. Omezení výstavby rekreačních objektů ve volné krajině je v souladu s PÚR ČR a ZÚR PK.
Na pozemcích jsou parc. č. 1835 a 1836 k.ú. Hořehledy jsou stavební aktivity, které nejsou podloženy ohlášením, resp. rozhodnutím stavebního úřadu.
Změna č. 1 v návrhu před společným jednáním umožňovala výstavbu zemědělského objektu pro uskladnění plodin a náradí o velikost 30 m² na pozemku parc. č. 1835 (případně na pozemku parc. č. 1836) k.ú. Hořehledy za podmínky výsadby ovocného sadu na pozemku 1833 k.ú. Hořehledy. Pokynem po společném jednání bylo toto ustanovení vypuštěno a rozhodnuto nepovolené stavby na výše jmenovaných pozemcích řešit příslušným stavebním úřadem v souladu s platným stavebním zákonem.*
- 5) Posoudit a prověřit možnost změny využití území - pozemků parc. č. 1985 a 1984 na využití pro venkovskou obytnou zástavbu, na základě podnětu, který postoupilo pořizovateli město Spálené Poříčí. Při jeho posuzování zohlednit stávající ochranné pásmo silnice I/19. V ochranném pásmu stávající silnice I/19 nevymezovat plochy, jejichž funkční využití umožňuje umístění objektů a zařízení, pro které jsou stanoveny hygienické limity (hluk, imise).
Změna č. 1 umožňuje výstavbu rodinných domů na uvedených pozemcích. Pro výstavbu v zastavitelné ploše 30 jsou stanoveny podmínky, uvedené ve výrokové části.
- 6) Posoudit a prověřit možnost změny využití území - části pozemku parc. č. 1595 (v linii intravilánu obce) na využití pro venkovskou obytnou zástavbu, na základě podnětu, který postoupilo pořizovateli město Spálené Poříčí.
Zástavba na pozemku 1595 k.ú. Hořehledy je z důvodů, uvedených v kapitole J.1., nevhodná. Po dohodě s městem Spálené Poříčí byla vymezena v proluce zastavěného území zastavitelná plocha 29 na navazujícím pozemku stejného vlastníka. Vzhledem k nutnosti budoucího zpřístupnění pozemků západně od zastavitelné plochy 29 je podmínkou výstavby rodinného domu ponechání veřejného prostoru v jižní části zastavitelné plochy 29 (více viz kapitola J.1.).
- 7) Prověřit a posoudit rezervní plochy v ÚPSÚ. Ve změně č. 1 ÚPSÚ aktualizovat zastavěné území dle stavebního zákona a prokázat, že navržené záměry navazují na toto zastavěné území. Do zastavěného území doplnit záměry, které příslušný stavební úřad stavebně povolil a dále do zastavitelných ploch zařadit ty, které umístil na základě územních rozhodnutí či jiných opatření.
*Zastavěné území bylo aktualizováno k 31. 3. 2017, do zastavěného území byly zahrnuty záměry, které příslušný stavební úřad stavebně povolil a ty, které umístil na základě územních rozhodnutí či jiných opatření. Navržené zastavitelné plochy doplňují proluky v zastavěném území nebo na zastavěném území bezprostředně navazují.
V ÚPSÚ vymezené zastavitelné plochy byly ponechány, rovněž etapizace byla zachována.*

Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území:

1) Kulturní hodnoty

V grafické části jsou vyznačeny NKP a území s archeologickými nálezy.

2) Přírodní hodnoty

Veškeré přírodní hodnoty, předané v ÚAP (Natura 2000 EVL Bradava, CHKO Brdy, prvky ÚSES, PR Kokšín, PP Hořehledy, migračně významné území a území se zvýšenou ochranou krajinného rázu) nacházející se v řešeném území, jsou vyznačeny v grafické části. Do limitů změny č. 1 nebyla převzata hranice Přírodního parku Brdy, neboť funkci ochrany hodnoty převzala CHKO Brdy (více viz I., odst. 2).

Z krajinného plánu převzatý dominantní strom – dub, nacházející se při severní hranici plochy 33 bude vhodně zakomponován do přírodně krajinářského parku. V plochách změny č. 1, tj. v plochách přírodně krajinářského parku byl převzat zpracovaný krajinný plán, transformovaný zpracovanými pozemkovými úpravami (viz platná DKM).

Z ÚAP byly převzaty prvky ÚSES. Funkční využití skladebných prvků ÚSES bylo ponecháno dle platného ÚPSÚ Hořehledy, tj. převážně TTP, PUPFL, vodní plochy. Případná změna funkčního využití (plochy krajinné zeleně) bude předmětem nového ÚP Spálené Poříčí.

Všechna území, jejichž ochrana je stanovena zákonem č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny v aktuálním znění, jsou respektována.

Zastavitelné plochy, navržené změnou č. 1 se nacházejí na plochách III. a IV. třídy ochrany ZPF, plochy nemají negativní vliv na krajinný ráz;

Plochy přírodně krajinářského parku s golfovým hřištěm se nacházejí na svažitých pozemcích s III., IV. a V. třídou ochrany ZPF (dále viz J.3 a L.). V přírodně krajinářském parku s golfovým hřištěm bude orná půda nahrazena zatravněnými pozemky s četnými remízy.

3) Civilizační hodnoty

Nové zastavitelné plochy budou napojeny na stávající dopravní a technickou infrastrukturu.

Ochranná pásma dopravní a technické infrastruktury jsou respektována, do podmínek zástavby jednotlivých navrhovaných zastavitelných ploch jsou podmínky DO zapracovány.

V grafické části je vyznačena hranice záplavového území Q_{100} a hranice aktivní zóny záplavového území. Plochy navrhované změnou č. 1 se nacházejí mimo záplavové území. Návrhem ploch přírodního parku s golfovým hřištěm jsou vytvářeny podmínky pro předcházení povodní z přívalových dešťů, podmínky pro eliminaci eroze půd a podmínky pro zvýšení retenčních schopností v území, neboť svažitě pozemky s ornou půdou budou nahrazeny zatravněnými pozemky s četnými remízy a s drobnými vodními plochami (dále viz J.3).

4) Urbanistické hodnoty

Stávající urbanistické hodnoty jsou respektovány návrhem požadavků na urbanistickou koncepci návrhem regulačních podmínek pro zastavitelné plochy.

Další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů:

1) Hygiena prostředí

- Zadání požaduje nenavrhovat rozvojové plochy pro bydlení v těsném sousedství komunikace I/19 z hlediska hlukové zátěže. Využití ploch vymezených v ochranném pásmu komunikace limitovat možností podmínečně přípustného využití u objektů a zařízení, pro které jsou stanoveny hygienické hlukové limity.

Město Spálené Poříčí předložilo v zadání požadavek na zařazení zastavitelné plochy 30 (přiléhá k silnici I/19), pro tuto plochu byl zařazen regulativ dle výše uvedeného požadavku (dále viz J.1)

- Provéřit, zda se v zájmovém území neobjevují problémy v hygieně prostředí. Provéřit vhodnost umístění ploch pro obytnou zástavbu v blízkosti komunikace z hlediska hlukové zátěže.

Zpracovatel konstatuje, že hlukovou zátěží je ohrožena veškerá zástavba pro bydlení podél silnice I/19. Platný ÚPSÚ Hořehledy nevyomezoval zastavitelné plochy podél I/19. Rodinné domy, realizované v nedávné době ve východní části sídla při silnici I/19, jsou situovány mimo ochranné pásmo silnice I/19. Na základě požadavku města Spálené Poříčí je změnou č. 1 navrhována zastavitelná plocha 30 při silnici I/19. Pro tuto plochu byl zařazen regulativ pro odstup zástavby rodinnými domy mimo ochranné pásmo I/19 a podmínky pro splnění hygienických limitů. Zpracovatel doporučil realizovat zástavbu v lokalitě 30 po realizaci přeložky I/19.

- Nakládání s odpady bude nadále realizováno v souladu se zák. č. 185/2001 Sb., o odpadech, v platném znění.
Bylo respektováno (viz J.2.).
- Ochrana před povodněmi a jinými rizikovými jevy
V grafické části je vyznačena hranice záplavového území Q100 a hranice aktivní zóny záplavového území. Plochy navrhované změnou č. 1 se nacházejí mimo záplavové území. Návrhem ploch přírodního parku s golfovým hřištěm jsou vytvářeny podmínky pro předcházení povodní z přívalových dešťů, podmínky pro eliminaci eroze půd a podmínky pro zvýšení retenčních schopností v území, neboť svažité pozemky s ornou půdou budou nahrazeny zatravněnými pozemky s četnými remízy a s drobnými vodními plochami (dále viz J.3.).
- Zásobování požární vodou
Požadavky byly respektovány (viz E.1.)
- Radonové riziko
V grafické části ve výkresu Komplexní návrh – sídlo jsou zakresleny plochy se zvýšeným radonovým rizikem.

Zadání územního plánu v kapitole **2) požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejich změn** požadovalo respektovat zejména tyto konkrétní požadavky:

- 1) Dopravní infrastruktura
 - Silnice I/19
*V grafické části je zakreslen koridor územní rezervy přeložky I/19 v šíři 200 m.
V grafické části je zakresleno ochranné pásmo silnice I/19 (50 m od osy komunikace).
Podmínky pro umístění objektů a zařízení, pro které jsou stanoveny hygienické limity (hluk, imise), jsou uvedeny v regulativech pro plochy s rozdílným způsobem využití (viz F. výrokové části), respektive v požadavcích na urbanistickou koncepci v kapitole C. výrokové části.*
 - Pěší a cyklistické trasy
Sít' pěších a cyklistických tras je zachována, je zakreslena v grafické části. Návrhy nových tras, vyplývající z navržených účelových komunikací v pozemkových úpravách, budou předmětem ÚP Spálené Poříčí, neboť tyto trasy je nutné řešit v kontextu širšího území, nikoli rozsahem limitované změny. Účelové komunikace, procházející plochami změn, byly respektovány.
- 2) Energetika a spoje
 - Zásobování elektrickou energií a telekomunikace
 - Respektovat ochranná pásma stávajících tras vedení a přípojek 22 kV včetně umístění trafostanic a kabelů
Změna č. 1 respektuje. V grafické části je zakresleno vedení VN 22 kV, trafostanice a jejich ochranná pásma.
 - Zásobování teplem a plynem
 - Respektovat stávající koncepci plynofikace
V grafické části je zakreslen stávající STL plynovod. Nové zastavitelné plochy budou na STL plynovod napojeny.
 - Respektovat stávající produktovod

V grafické části je zakreslen stávající produktovod ve východní části řešeného území.

Vodní hospodářství

- **Odvádění a čištění odpadních vod**
Obec nemá ČOV. ÚPSÚ Hořehledy (1998) vymezuje lokalitu pro umístění obecní ČOV a navrhuje hlavní trasy jednotné kanalizace se dvěma odlehčovacími komorami. Toto řešení neodpovídá aktuálně platné legislativě. Obec má zpracován projekt ČOV a oddílné kanalizační soustavy. Zastavitelné plochy, vymezené změnou č. 1, budou odkanalizovány v souladu s právními předpisy, po realizaci ČOV se předpokládá jejich napojení na splaškovou kanalizaci.
- **Likvidace srážkových vod**
V zastavitelných plochách, vymezených změnou č. 1, budou srážkové vody jímány a využívány k zavlažování, případně likvidovány vsakem na pozemku.
- **Zásobování vodou**
Změnou č. 1 navržené zastavitelné plochy budou napojeny na obecní vodovod.
- **Ochrana vodních zdrojů**
V ZÚR PK je zakresleno ochranné pásmo II. stupně vodního zdroje ve Spáleném Poříčí. ÚAP toto ochranné pásmo neuvádějí. Předmětný vodní zdroj není využíván a v současné době se jedná o zrušení OP vodního zdroje. Po dohodě s odborem životního prostředí MÚ Blovice není ochranné pásmo vodního zdroje ve změně č. 1 uvedeno.
- **Zásobování požární vodou**
Požadavky byly respektovány (viz E.1.)

Zadání územního plánu v kapitole **3) požadavky na koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umíst'ování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v §18 odst. 5 stavebního zákona** požadovalo respektovat zejména tyto konkrétní požadavky:

- 1) **Prostupnost krajiny**
Účelové komunikace, které byly pozemkovými úpravami vymezeny v DKM na základě Krajinného plánu, jsou změnou č. 1 v rámci měněných ploch respektovány. Na tyto účelové komunikace, které procházejí navrhovanými plochami přírodně krajinářského parku s golfovým hřištěm, budou navazovat cesty v plochách přírodně krajinářského parku. Takto vytvořená soustava cest bude moci být využívána k vycházkovým okruhům v zázemí Hořehled. Řešení účelových komunikací v širší krajině je předmětem ÚP Spálené Poříčí.
- 2) **Soulad vymezení prvků ÚSES se ZÚR PK**
Prvky ÚSES byly převzaty z ÚAP. Tyto prvky jsou v souladu s ÚSES v ZÚR PK.
- 3) **Požadavky na urbanistickou koncepci a uspořádání krajiny**
*Stávající urbanistická a architektonická struktura sídla je respektována. V zastavěném a zastavitelném území je dbáno na prostupnost území, jsou ponechána veřejná prostranství pro přístupy, resp. příjezdy do volné krajiny. Hladina zástavby je zachována, v okrajových částech sídla jsou možná 2 NP.
*Plochy s rozdílným způsobem využití jsou ponechány dle platného ÚPSÚ Hořehledy. Nově je navržena plocha přírodně krajinářského parku s golfovým hřištěm. Funkční a prostorové regulativy stanovené ÚPSÚ Hořehledy jsou dle potřeb, případně dle požadavků DO, doplněny. Jejich struktura je však ponechána dle ÚPSÚ.
*Návrhem změny č. 1 nejsou vytvářeny nároky na zábor PUPFL. Navrhované zastavitelné plochy se nenacházejí v ochranném pásmu PUPFL.
*Zdůvodnění vymezení navrhovaných ploch včetně vlivu na ZPF je komplexně odůvodněno v kapitole J., dopady na ZPF jsou uvedeny v kapitole L.****
- 4) **vyloučení umíst'ování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v §18 odst. 5 stavebního zákona**

Na pokyn pořizovatele bylo navrženo doplnění regulativů ploch s rozdílným způsobem využití v kapitole F s ohledem na § 18, odst. 5 stavebního zákona vypuštěno.

Zadání územního plánu v kapitole **b) požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit** požadovalo respektovat zejména tyto konkrétní požadavky:

- 1) územní rezerva přeložky silnice I/19 Žákava – Spálené Poříčí – Borovno – hranice kraje dle ZÚR PK *územní rezerva byla zpřesněna a zařazena do grafické i textové části, šířka koridoru je 200 m*

Zadání územního plánu v kapitole **c) požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo** nepožadovalo vymezení nových veřejně prospěšných staveb. VPS stavby, vymezené v ÚPSÚ Hořehledy, zůstávají v platnosti.

Zadání územního plánu v kapitole **d) požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci** nepožadovalo vymezení takových ploch a koridorů.

- 1) *Změna č. 1 v zastavitelné ploše 30 požaduje dohodu o parcelaci vzhledem k problematickému dopravnímu napojení na silnici I/19 (dále viz J.1.)*

Zadání územního plánu v kapitole **e) případný požadavek na zpracování variant řešení** nepožadovalo zpracování variant řešení.

Zadání územního plánu v kapitole **f) požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení** požadovalo:

- 1) Srovnávací text
*ÚPSÚ Hořehledy byl zpracován v únoru 1998, Zastupitelstvo města Spálené Poříčí jej schválilo v únoru 2000. Době zpracování odpovídá struktura textové i grafické části územního plánu. Textová část je velmi obecná a velmi rozsáhlá, zpracování konkrétních požadavků změny č. 1 je v textové části ÚPSÚ nemožné, resp. ve výsledku velmi omezené. Konkrétní požadavky pro rozhodování o území jsou obsaženy ve Vyhlášce č. 1/2000. Po dohodě s pořizovatelem bylo ujednáno, že srovnávací text bude zpracován na podkladě „Vyhlášky č. 1/2000 o závazných částech územního plánu části obce Hořehledy“.
Srovnávací text je součástí přiloženého CD. CD je přiloženo v každém vyhotovení změny č. 1 textové části. Digitální vyhotovení umožňuje zobrazovat původní text, text se zpracovanými změnami a text výsledný (Microsoft Word / Revize / Původní; Původní: Zobrazit revize; Konečný; Konečný: Zobrazit revize).*
- 2) Seznam výkresů změny č. 1
Výkresy výroku jsou zadáním specifikovány v rozsahu seznamu výkresů ÚPSÚ Hořehledy. Změna č. 1 ÚPSÚ řeší změnu ploch v zastavěném území a v návaznosti na zastavěné území. Koncepce technické infrastruktury se změnou č. 1 nemění, z tohoto důvodu nejsou výkresy „Vodovod“, „Kanalizace“, „Energie, spoje“ zpracovány. Ve změně č. 1 je stávající technická infrastruktura zakreslena ve výkresu 2) „Komplexní návrh – sídlo“ (1:2000) a částečně též ve výkresu 3) „Komplexní návrh – území“ (1:10000). Obsažena je též ve výkresu O1) „Koordinační výkres“ (1:5000). Vzhledem k tomu, že VPS nejsou změnou č. 1 navrhovány, není výkres „Veřejně prospěšné stavby“ vyhotoven. „Výkres předpokládaných záborů půdního fondu“ (1:5000) je zařazen do odůvodnění. Grafická část změny č. 1 byla sestavena takto:

VÝROK

1) Výkres širších vztahů	1 /	50 000
2) Komplexní návrh - sídlo	1 /	2 000
3) Komplexní návrh – území	1 /	10 000

ODŮVODNĚNÍ

O1) Koordinační výkres	1 /	5 000
O2) Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 /	5 000

Zadání územního plánu v kapitole **h) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území** požaduje s pořízením návrhu změny č. 1 ÚPSÚ Hořehledy samostatně zpracovat dokumentaci pro vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, jejíž součástí bude vyhodnocení vlivů na životní prostředí.

Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor životního prostředí vydal podle § 45i odst.1 stanovisko, že nelze vyloučit, že zadání změny č.1 územního plánu sídelního útvaru Hořehledy může mít významný vliv na evropsky významnou lokalitu Bradava. Dále uplatnil stanovisko z hlediska maloplošných zvláště chráněných území, kde v řešeném území je nutno respektovat hranice a ochranné pásmo přírodní památky Hořehledy.

Na základě posouzení návrhu zadání podle § 10i a kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí KÚ PK OŽP vydal stanovisko, ve kterém požaduje zpracování vyhodnocení vlivů návrhu zadání změny č. 1 územního plánu sídelního útvaru Hořehledy z hlediska vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů.

J. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

J.1. URBANISTICKÁ KONCEPCE

k.ú. Hořehledy

29

- **Rozloha lokality** 0,1414 ha
- **ZPF** BPEJ 74811, IV.třída ochrany ZPF
plocha leží v proluce zastavěného území
plochy venkovské obytné zástavby

- **Využití území**

- **Požadavky na urbanistickou koncepci**

Zastavitelná plocha je prolukou v zastavěném území.

Zastavitelná plocha je určena pro 1 rodinný dům.

Pozemek s rodinným domem bude přístupný ze stávajícího veřejného prostranství při východní hranici pozemku, možné je též připojení přes pozemek parc. č. 235/12 k.ú. Hořehledy. Pozemek parc. č. 235/12 k.ú. Hořehledy je nezastavitelný, v budoucnu bude využit jako veřejné prostranství pro pěší průchod na západně položené pozemky.

Vlastník pozemku 1595 k.ú. Hořehledy požadoval zástavbu celého pozemku 1595 k.ú. Hořehledy. Vymezení takto rozsáhlé zástavby nebylo možné z několika důvodů:

- pozemek parc. č. 1595 k.ú. Hořehledy má rozlohu 7907 m². Společně s pozemkem 235/2 k.ú. Hořehledy o rozloze 1440 m² by celková rozloha nové zastavitelné plochy činila 9347 m²; při průměrné velikosti pozemku rodinného domu cca 1000 m² to představuje nárůst cca 8 pozemků pro nové rodinné domy. Vzhledem ke stávajícímu rozsahu zastavitelných ploch v ÚPSÚ Hořehledy se jedná o neúměrný nárůst,
- pozemek parc. č. 1595 k.ú. Hořehledy sice navazuje na zastavěné území, vybíhá však zcela mimo kompaktní zástavbu obce na zvýšené terase nad údolní nivou říčky Bradavy

Z uvedených důvodů byla po dohodě s městem Spálené Poříčí vymezena v proluce zastavěného území zastavitelná plocha 29 na navazujícím pozemku stejného vlastníka. Vzhledem k nutnosti zpřístupnit pozemky západně od zastavitelné plochy 29 je podmínkou výstavby rodinného domu ponechání veřejného prostoru v jižní části zastavitelné plochy 29.

30

- **Rozloha lokality** 0,7277 ha
- **ZPF** BPEJ 72604, III.třída ochrany ZPF
plocha navazuje na zastavěné území
- **Využití území** plochy venkovské obytné zástavby
- **Podmínka pro rozhodování o změnách v území** dohoda o parcelaci
- **Požadavky na urbanistickou koncepci**

Zastavitelná plocha je určena pro cca 2 - 3 rodinné domy.

Zástavba rodinnými domy je pro motorovou dopravu přístupná jedním společným sjezdem ze silnice I/19. Nový sjezd ze silnice I/19 bude využit pro napojení všech pozemků rodinných domů v zastavitelné ploše. Napojení dle původního požadavku Ministerstva dopravy ČR prostřednictvím místní komunikace nebo silnice nižší třídy není v tomto případě možné, neboť se v dotyku se zastavitelnou plochou ani v její blízkosti nenacházejí. Při řešení napojení zastavitelné plochy na silnici I/19 lze v tomto případě přihlídnout i k faktu, že v nedávné době realizovaný rodinný dům na protilehlé straně silnice I/19 byl rovněž napojen samostatným sjezdem ze silnice I/19 a dále k předpokladu realizace přeložky silnice I/19. Území rezerva silnice I/19 je součástí ZÚR PK a je zakreslena v grafické části změny č. 1 ÚPSÚ Hořehledy.

Dohoda o parcelaci vyřeší parcelaci pozemků a dopravní připojení zastavitelné plochy na silnici I/19. Realizace rodinných domů v zastavitelné ploše je podmíněna kladným stanoviskem ŘSD ČR k dohodě o parcelaci.

Přístup pěších je z veřejného prostranství na pozemku 1987 k.ú. Hořehledy (pozemek souběžný se silnicí I/19 na pozemku 2027 k.ú. Hořehledy).

Rodinné domy v zastavitelné ploše budou realizovány mimo ochranné pásmo silnice I/19. Pro rodinné domy, resp. objekty a zařízení, pro které jsou stanoveny hygienické limity (hluk, emise) je podmíněno prokázáním splnění hygienických limitů v souladu se zákonem č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví v platném znění.

Veškerá opatření na snížení negativních účinků dopravy v zastavitelné ploše 30 budou řešena na náklady investorů.

Dle názoru zpracovatele změny č. 1 ÚPSÚ Hořehledy není zástavba rodinnými domy v zastavitelné ploše do doby realizace přeložky silnice I/19 vhodná. Vzhledem k podmínkám stanoveným v ochranném pásmu komunikace I/19 lze předpokládat, že rodinné domy budou situovány mimo ochranné pásmo silnice I/19, tj. minimálně 50 m od osy komunikace. Hospodárné využití zastavitelné plochy je v tomto případě velmi problematické. V případě umístění 3 rodinných domů v lokalitě je předpokládána velikost pozemku pro jeden rodinný dům cca 2400 m², v případě umístění pouhých dvou rodinných domů dokonce cca 3600 m², což je vzhledem k účelnému hospodaření se ZPF velmi problematické. Zpracovatel doporučuje podmínit výstavbu v zastavitelné ploše realizací přeložky silnice I/19.

Kompenzace nově vymezených zastavitelných ploch pro výstavbu rodinných domů není provedena, neboť zastavitelná plocha 29 se nachází v proluce zastavěného území a její využití je tedy logické a návrh na využití zastavitelné plochy 30 až poté, kdy budou využity dříve vymezené zastavitelné plochy včetně min. 60% lokality č. 20, byl pokynem pořizovatele na žádost města Spálené Poříčí zrušen.



Obrázek 1. ÚPSÚ Hořehledy - výkres č. 2 Komplexní návrh – sídlo (1/2 000)

Obrázek 2. ÚPSÚ Hořehledy - výkres č. 3 Komplexní návrh – území (1/10 000)



Obrázek 3. Stav 2017 v území - výkres č. 2 Komplexní návrh – sídlo (1/2 000) - - právní stav po změně č. 1

Obrázek 4. Návrh úpravy výkresu č. 3 Komplexní návrh – území (1/10 000) - právní stav po změně č. 1

31

- **Rozloha lokality** 0,8170 ha
- **ZPF** BPEJ 72604, III. třída ochrany ZPF
plocha navazuje na zastavěné území
- **Využití území** plochy zázemí golfového hřiště
- **Požadavky na urbanistickou koncepci**

V ploše je možné řešit zázemí golfového hřiště a ubytování návštěvníků golfového hřiště, resp. členů golfového klubu.

Charakter objektů bude respektovat charakter okolní venkovské zástavby. Jedná se zejména o výšku objektů, jež by neměla přesáhnout výškovou úroveň stávajících objektů v okolí. Maximálně přípustná jsou 2NP.

Zástavba je pro motorovou dopravu přístupná ze stávající silnice III/11738. Při východní hranici zastavitelné plochy bude ponechán veřejný prostor s chodníkem pro pěší podél silnice III/11738. Doporučeno je doplnit veřejný prostor vysokou zelení. Tento prostor pro pěší je navrhován s ohledem na návaznost na účelovou komunikaci na pozemku 2013 k.ú. Hořehledy. Na tuto účelovou komunikaci, která prochází navrhovanou plochou přírodně krajinářského parku s golfovým hřištěm, budou navazovat cesty v plochách přírodně krajinářského parku. Takto vytvořená soustava cest bude moci být využívána k vycházkovým okruhům v zázemí Hořehled.

Pro provozování přírodně krajinářského parku s golfovým hřištěm jsou nezbytné plochy, ve kterých je možné situovat provozy související s údržbou ploch parku.

Stávající přírodně krajinářský park s golfovým hřištěm má pozitivní vliv na vytváření image města Spálené Poříčí a Hořehled. Povědomí o místě se prostřednictvím golfových aktivit minimálně celostátně šíří.

V současné době hotel, provozovaný jako součást golfového hřiště, má 44 lůžek. Hotel je provozován sezónně, tj. 9 měsíců v roce. Počet ubytovaných i počet strávených nocí každoročně vzrůstá: Ubytovací kapacity jsou využívány nejen hráči golfu, ale hlavně návštěvníky – turisty, kteří využívají síť cyklostezek a turistických tras v CHKO Brdy a navazujícím okolí. Celý resort včetně hotelu v současné době zaměstnává celoročně 8 osob, sezónně celkem 12 osob. V případě rozšíření přírodně krajinářského parku s golfovým hřištěm na 18-ti jamkové golfové hřiště, lze předpokládat nárůst počtu zaměstnanců na cca 18 s celoročním vytížením.

Ostatní

Změna č. 1 upravuje nesoulad mezi výkresem Komplexní návrh – sídlo a výkresem Komplexní návrh – území platného ÚPSÚ Hořehledy. Část pozemku parc. č. 105/1 a část pozemku 105/6 k.ú. Hořehledy byly ve výkrese č. 3 Komplexní návrh – území zařazeny do ploch „Zemědělsky obhospodařované území“ (dle textové části), resp. „louky, zahrady, TTP, pastviny, lesní průseky“ (dle legendy výkresu č. 3), ve výkrese 3) Komplexní návrh území – sídlo byla zařazena do ploch zastavěná území sídel – roztroušená zástavba (dle legendy výkresu) Plochy jsou zařazeny dle výkresu č. 2 platného ÚPSÚ. Rozsah upraveného území je 0,98 ha (viz obr. 1 – 4). Část lokality je již zastavěna.

J.2. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Koncepce dopravní infrastruktury se změnou č. 1 doplňuje o koridor územní rezervy přeložky silnice I/19 v šíři 200 m. Koridor byl převzat ze ZÚR PK. Tento koridor nahrazuje v ÚPSÚ Hořehledy naznačený obchvat obce.

Základní koncepce technické infrastruktury se změnou č. 1 nemění. Navrhované zastavitelné plochy budou připojeny na stávající inženýrské sítě, tj. veřejný vodovodní řad, STL plynovod, NN elektro a v případě zájmu investora na slaboproudé rozvody. Odpadní vody budou likvidovány v zastavitelných plochách v souladu s právními předpisy. V případě realizace ČOV a splaškových kanalizačních řadů budou objekty v zastavitelných plochách napojeny na splaškovou kanalizaci. Srážkové vody budou přednostně jímány nebo likvidovány vsakem na pozemku, pokud to geologické poměry umožní.

Koncepce nakládání s odpady se změnou č. 1 nemění. Nakládání s odpady bude nadále realizováno v souladu se zák. č. 185/2001 Sb., o odpadech, v platném znění.

J.3. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Územní systém ekologické stability krajiny je aktualizován. ÚSES je v souladu se ZÚR Plzeňského kraje a s provedenými pozemkovými úpravami.

V Hořehledech je stávající přírodně krajinářský park s 9-ti jamkovým golfovým hřištěm. Přírodně krajinářský park navazuje na zastavěné území v severovýchodní části obce. Plocha je omezena silnicí I/19 ze severozápadní strany a hluboce zaříznutým údolím říčky Bradavy z jihovýchodní strany.

Změna č. 1 navrhuje rozšíření přírodně krajinářského parku s golfovým hřištěm (32, 33). Plochy přírodně krajinářského parku jsou členěny účelovými komunikacemi, které byly vymezeny v rámci pozemkových úprav. Pozemky těchto komunikací jsou v majetku města Spálené Poříčí. Po realizaci budou tyto účelové komunikace veřejně přístupné a budou užívány k přístupu zemědělské techniky na polnosti severovýchodně od přírodně krajinářského parku a k pohybu pěších. Na tyto účelové komunikace budou

ve vhodných místech navazovat pěší cesty v plochách přírodně krajinářského parku. I tyto cesty budou přístupné veřejnosti, jejich užívání se bude řídit provozním řádem přírodně krajinářského parku. Koncepce přírodního parku s golfovým hřištěm bude uspořádána tak, aby provoz na těchto cestách procházejících parkem byl bezpečný i v případě užívání golfového hřiště. Tyto cesty po realizaci budou základem vycházkových okruhů v zázemí Hořehled.

V případě realizace golfového hřiště v navrhovaných plochách bude hřiště rozšířeno na 18-ti jamkové. V rámci ploch budou zřízena dětská hřiště s herními prvky s golfovou tematikou a odpočinkové klidové plochy pro návštěvníky parku. Stávající plochy přírodně krajinářského parku budou rozšířeny severovýchodním směrem (plocha 32) a dále o plochy severozápadně od silnice I/19 (plocha 33). Plocha 33 je ze severozápadní strany omezena údolní nivou potoka Bojovka.

Toky Bradava a Bojovka jsou Evropsky významnou lokalitou (EVL Bradava – součást soustavy Natura 2000). Oba toky jsou součástí územního systému ekologické stability krajiny. Zřízení, údržba a užívání přírodně krajinářského parku s golfovým hřištěm musí vyloučit významný vliv na tuto EVL. Z vodotečí, které jsou součástí EVL nebude odebírána voda pro provoz golfového hřiště (závlahy apod.). Výsadby dřevin v ploše přírodně krajinářského parku budou preferovat stanovištně a geograficky původní druhy. Při budování golfového hřiště budou minimalizovány terénní úpravy v pásmu 100 m podél vodních toků v souladu s Expertním posouzením vlivu záměru na lokality soustavy Natura 2000 (RNDr. Oldřich Bušek, 2009).

Plocha 32 je z jihovýchodu ohraničena lokálním biocentrem LBC BL050 (zaříznuté údolí Bradavy). Plocha 33 ze severozápadu ohraničena lokálním biokoridorem LBK BL042-BL041 (údolní niva Bojovky). Územní systém ekologické stability krajiny do navržených ploch přírodně krajinářského parku s golfovým hřištěm přímo nezasahuje. Případný provoz rozšířeného golfového hřiště v přírodně krajinářském parku nesmí negativně ovlivnit ekosystém ÚSES.

Při severní hranici vně plochy 33 se nachází dominantní dub, vymezený v Krajiněm plánu. Strom bude vhodně zakomponován do přírodně krajinářského parku.

Přírodně krajinářský park s golfovým hřištěm je umístěn na mírně svažitéch pozemcích nad potokem Bojovka. Přírodně krajinářský park bude koncipován tak, aby byla zvýšena retenční schopnost krajiny.

Rozšířené plochy přírodně krajinářského parku se nacházejí na plochách ZPF s těmito bonitami a třídami ochrany ZPF:

• plocha 32	BPEJ 72614	IV. třída ochrany ZPF
	BPEJ 74814	V. třída ochrany ZPF
• plocha 33	BPEJ 72604	III. třída ochrany ZPF
	BPEJ 74814	V. třída ochrany ZPF

Rozloha dílčích ploch je následující:

• plocha 32	7,2 ha
• plocha 33	28,1 ha

Pro plochy přírodně krajinářského parku s golfovým hřištěm v Hořehledech bylo v roce 2009 zpracováno Expertní posouzení vlivu záměru na lokality soustavy Natura 2000 (RNDr. Oldřich Bušek). Rozsah území, který byl posuzován, je uveden v obr. 5. V tomto obrázku je znázorněna plocha navrhovaná změnou č. 1 pro využití přírodně krajinářským parkem s golfovým hřištěm. Jedná se cca o 1/3 této plochy.

V závěru expertního posouzení se mimo jiné uvádí:

„...uvedená lokalita již jenom přechodem ze zemědělského využití na golfové využívané travnaté plochy bude zatížena hnojivý alespoň 10x méně, než je tomu dosud, resp. než jak je obvyklé a než je Nařízením vlády č. 103/2003 Sb. „O používání hnojiv a protierozních opatření“ doporučováno a schvalováno.“

Dále je třeba vnímat skutečnost, že uskutečněním zmíněného záměru vzniknou nové lokality vhodné k zahníždění ptactva, zvěře a vodních živočichů, neboť v prostoru golfového hřiště jsou vždy rozestry remízky s nízkou a vysokou zelení a různými vodními plochami.

Realizací golfového programu tedy jednak dojde k ztrátě dané lokality, kdy se krajinný ráz výrazně přiblíží původní krajině tak, jak vypadala před násilnou kolektivizací, jednak bude do půdy aplikováno výrazně nižší množství hnojiv, než jak by tomu bylo při zachování současného stavu.

Dodávky vody jsou zajišťovány z jiných zdrojů, než z vodních toků a je zřejmé, že nemůže dojít k ohrožení populace raka kamenáče.

Nelze opominout zcela prokazatelné pozitivní účinky travních porostů na jakost vody z hlediska infiltrace. Vzhledem k zájmu na ochraně raka kamenáče v přilehlém toku Bojovky je třeba zájmové území považovat za infiltrační lokalitu přičemž zatravnění se tak jeví jako žádaný a účinný způsob ke zlepšení jakosti vody v povodí. Je totiž známo, že travní porosty mají mimořádně vysokou schopnost eliminovat vznik povrchových odtoků z přivalových dešťů a významnou schopnost zabránit nežádoucí erozi půdy, která vede k zakalení vody, zanášení akumulačních prostorů vodních nádrží a v neposlední řadě k poškození prostředí pro vodní organismy. Velmi aktuální je v této souvislosti nebezpečí eutrofizace, neboť aktivní povrchová vrstva koloidů ve splaveninách umožňuje poutání a uvolňování rostlinných živin a dalších i toxických látek, jako jsou pesticidy, tenzory a patogenní mikroorganismy. Realizací golfového programu tedy v přilehlém toku ochrana raka kamenáče výrazně vzroste.

Zhodnocením řešeného území z hledisek zachování geomorfologických hodnot, reliéfu, výskytu přirozených nebo přírodě blízkých prvků, historických a kulturních hodnot, panoramat a z hlediska krajinné hodnoty, nebyla nalezena skutečnost, která by záměr využití území pro rozšíření golfového hřiště považovala za neuskutečnitelný.

Realizací přírodně-krajinářského parku s golfovým hřištěm v Hořehledech dojde jednak k výrazné úlevě životnímu prostředí, jednak ke zlepšení životních podmínek raka kamenáče, rovněž tak drobného ptactva a dalšího zvířectva a v neposlední řadě k návratu k původnímu krajinnému rázu v dané lokalitě.“

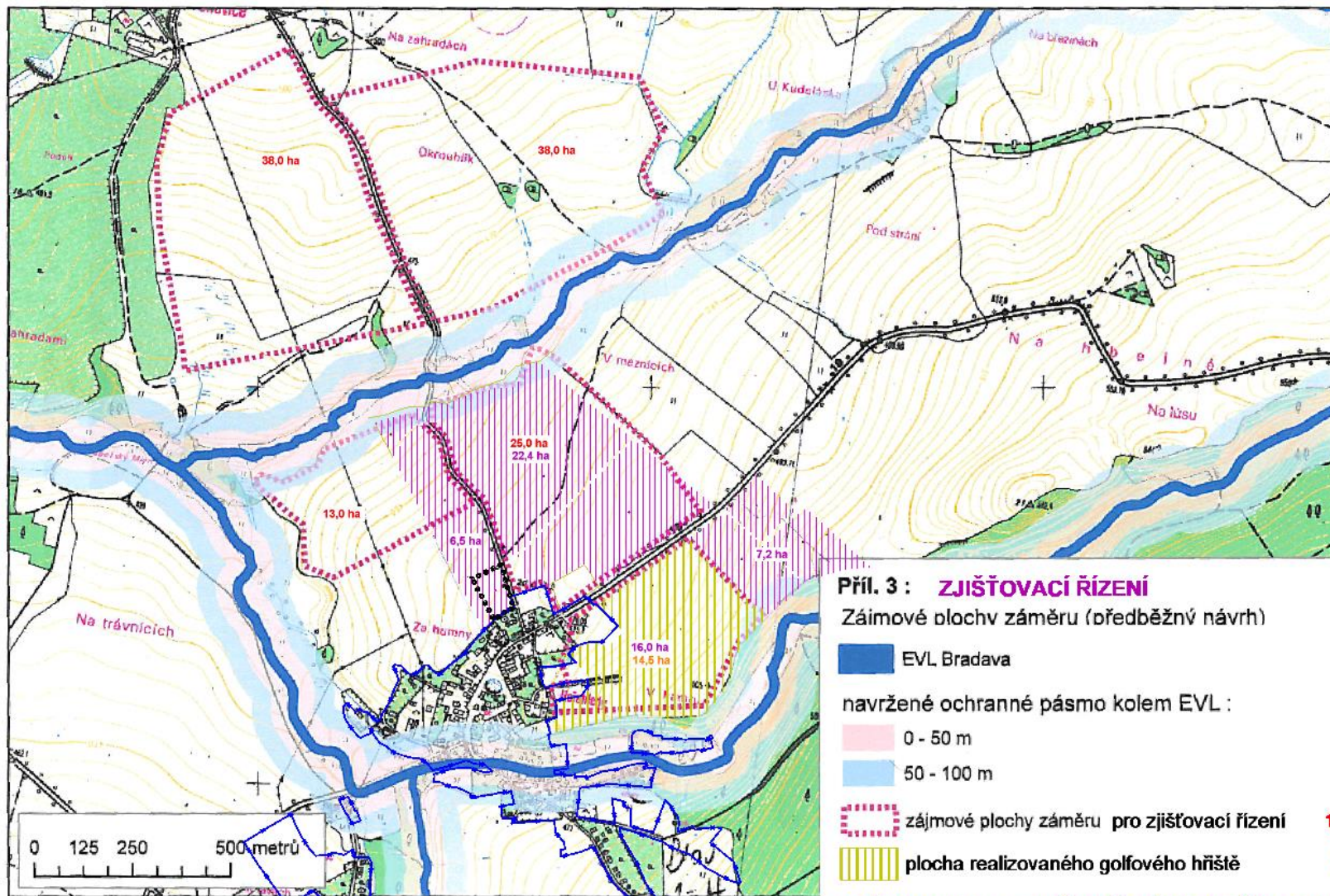
Závěr zjišťovacího řízení, který vydal Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor životního prostředí dne 1. 7. 2009 (viz obr. 6), konstatuje, že záměr „Přírodně krajinářského parku s golfovým hřištěm v Hořehledech“ nebude posuzován podle zákona 100/2001 Sb.

Stávající přírodně krajinářský park s golfovým hřištěm má pozitivní vliv na vytváření image města Spálené Poříčí a Hořehled. Povědomí o místě se prostřednictvím golfových aktivit minimálně celostátně šíří.

V současné době hotel, provozovaný jako součást golfového hřiště, má 44 lůžek. Hotel je provozován sezónně, tj. 9 měsíců v roce. Počet ubytovaných i počet strávených nocí každoročně vzrůstá: Ubytovací kapacity jsou využívány nejen hráči golfu, ale hlavně návštěvníky – turisty, kteří využívají síť cyklostezek a turistických tras v CHKO Brdy a navazujícím okolí. Celý resort včetně hotelu v současné době zaměstnává celoročně 8 osob, sezónně celkem 12 osob. V případě rozšíření přírodně krajinářského parku s golfovým hřištěm na 18-ti jamkové golfové hřiště, lze předpokládat nárůst počtu zaměstnanců na cca 18 s celoročním vytížením.

Městský úřad Blovice, odbor životního prostředí ve svém stanovisku uvedl: „Rozšíření stávajícího golfového hřiště je přípustné za podmínky, že vznikne přírodně krajinářský park, který přispěje ke zvýšení biodiverzity této doposud pouze zemědělsky využívané lokality. Požadujeme využití nejširšího možného množství původních druhů keřů či stromů, případně využití kvetoucích bylin, které se stanou zdrojem potravy pro hmyz a tím zároveň ptactvo. Zároveň bude žádoucí vytvoření nových vodních ploch, které budou sloužit k zadržování vody v krajině. Přístup do okolní krajiny by měl zůstat v co největší míře zachován.“

Tyto podmínky byly do textové části výroku zpracovány (viz kap. F. Stanovení podmínek s rozdílným způsobem využití).




Příl. 3 : ZJIŠŤOVACÍ ŘÍZENÍ


Zájemové plochy záměru (předběžný návrh)

 EVL Bradava

navržené ochranné pásmo kolem EVL :

 0 - 50 m

 50 - 100 m

 zájemové plochy záměru pro zjišťovací řízení **130,0 ha**

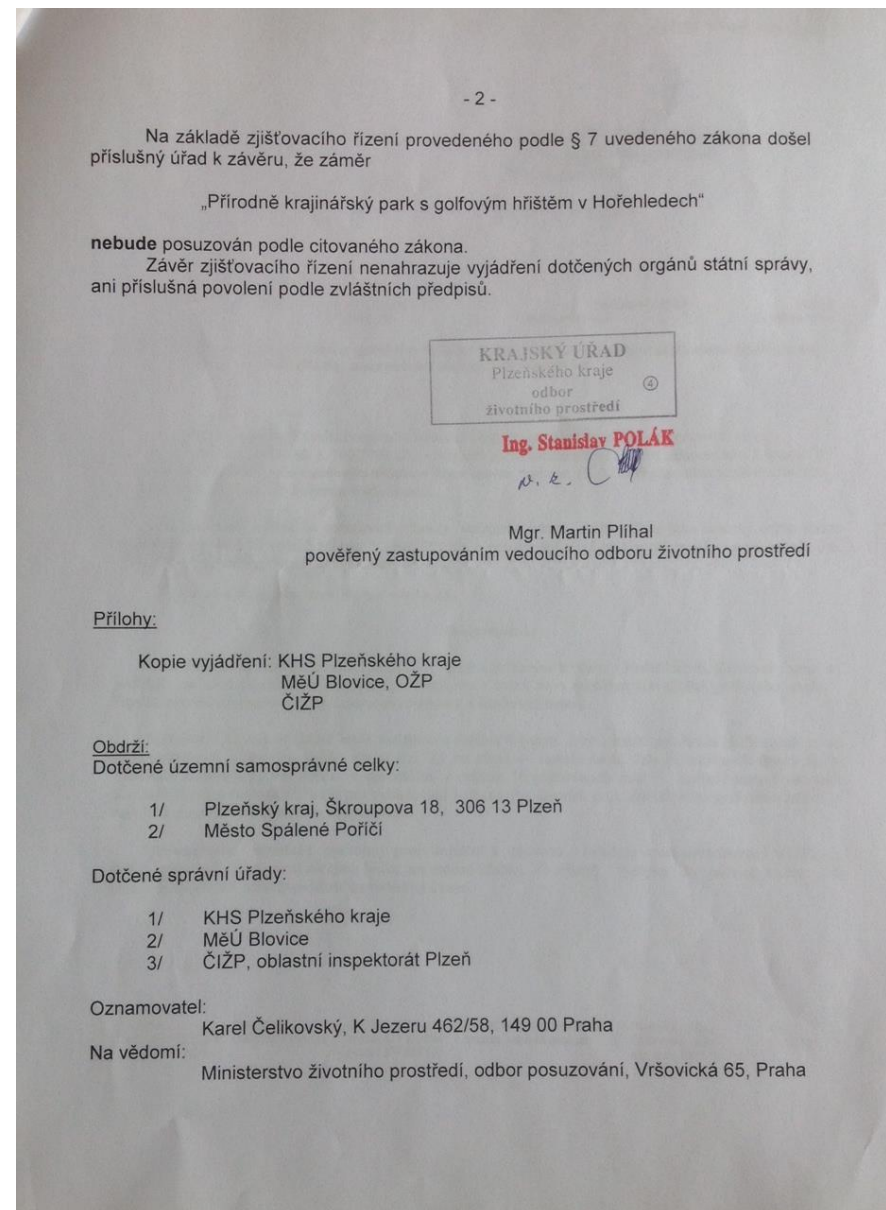
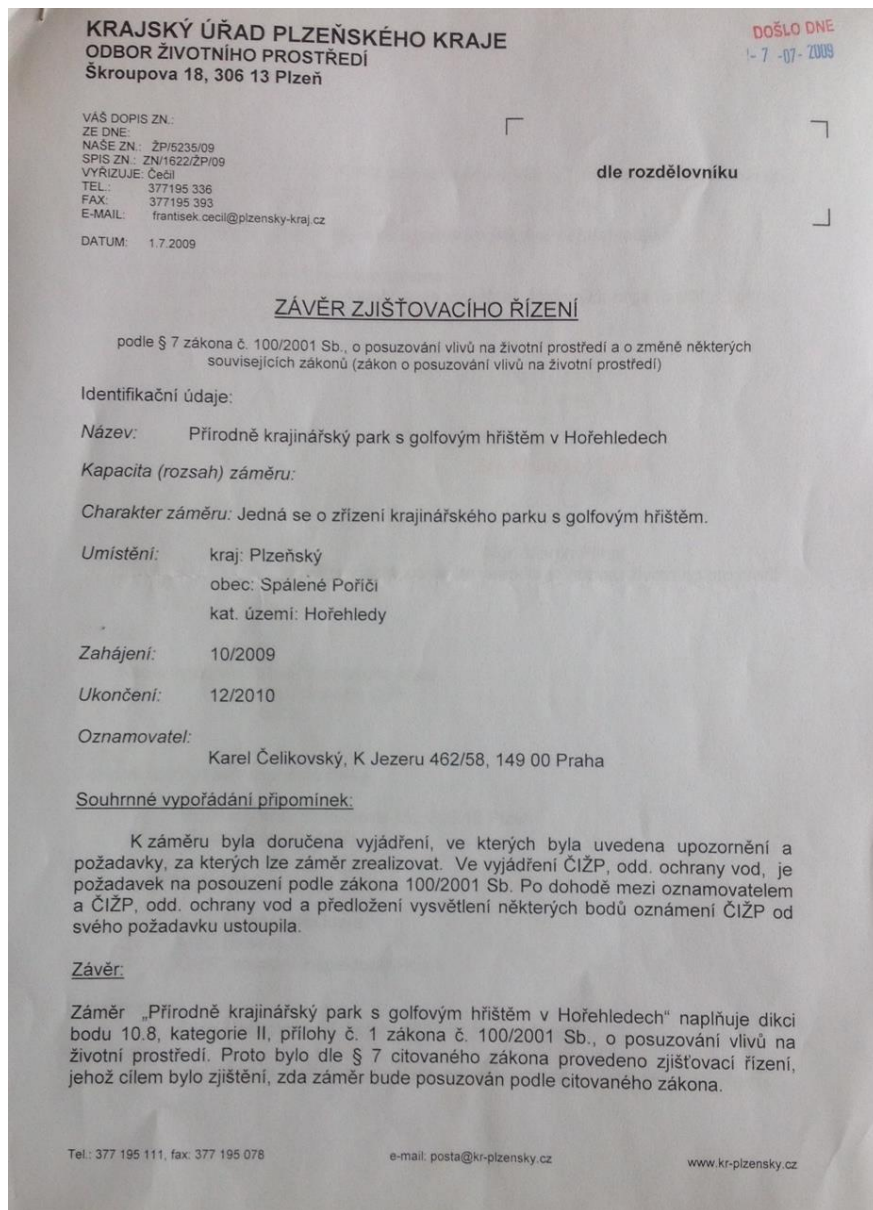
 plocha realizovaného golfového hřiště **14,5 ha**

POŽADAVKY NA ZMĚNU Č.1 ÚPO HOŘEHLEDY

 plocha změny pro golfové hřiště **36,0 ha**
plocha respektuje ochranné pásmo EVL 50m

POROVNÁNÍ ROZSAHU ÚZEMÍ PŘÍRODNĚ KRAJINÁŘSKÉHO PARKU S GOLFOVÝM HRÍŠTĚM POSUZOVANÝMI ZJIŠŤOVACÍM ŘÍZENÍM S PLOCHAMI NAVRHOVANÝMI ZMĚNOU Č. 1 ÚPSÚ HOŘEHLEDY OBR. 7

Obrázek 5. Porovnání rozsahu přírodního parku s golfovým hřištěm pro zjišťovací řízení s plochami navrhovanými změnou č. 1 ÚPSÚ Hořehledy



Obrázek 6. Závěr zjišťovacího řízení z 1. 7. 2009

Do výrokové části byl zařazen seznam opatření, která budou požadována při povolování přírodně krajinářského parku. Tato opatření mají zejména ochránit krajinný ráz, zvýšit retenční schopnosti krajiny, zvýšit biodiverzitu území a do budoucna umožnit případné navrácení ploch přírodně krajinářského parku do ploch zemědělského půdního fondu. Jedná se zejména o tato opatření:

- a) Při budování golfového hřiště budou minimalizovány terénní úpravy, zejména v okolí vodních toků, odkud by mohlo dojít ke splachům zemin či jiného znečištění. Trávníky mezi drahami (rafy a semirafy) budou založeny výhradně na přirozeném terénu, samotné hrací dráhy pak v maximální míře na stávajících površích. Minimalizace zemních prací omezí riziko splachů např. v případě přívalových srážek apod.
- b) Výsadby zeleně v rámci přírodně krajinářského parku (zejména keřů a stromů) budou s ohledem na vyloučení rizika introdukce nepůvodních druhů do CHKO preferovat stanovištně a geograficky původní dřevinné taxony; výsadba nepůvodních (okrasných) taxonů ve volné krajině je nežádoucí. V případě důvodné potřeby lze využití takových taxonů akceptovat pouze v návaznosti na stávající plochy a objekty, případně na nově navrhované zázemí golfu – nikoliv v kontaktu s významnými krajinnými prvky (toky, nivy, lesy), skladebnými částmi ÚSES apod.
- c) Pro zásobování či provoz konkrétního záměru v územích řešených Změnou č. 1 nebude odebrána voda z toků Bradavy či Bojovky. Průtoky ve vodotečích patřících do EVL Bradava
- d) musí mj. zajišťovat co největší ředění odpadních vod z obcí či splachů živin z okolní zemědělské krajiny.
- e) Při povolování záměrů zajistit, že v okolí vodních toků (EVL Bradava) nebudou aplikována hnojiva, herbicidy či další agrochemikálie. Jejich využití v širším okolí musí být velmi pečlivě zvažováno, případně posouzeno z hlediska vlivů na EVL.

J.4. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Pokynem pro úpravu návrhu po společném jednání bylo zrušeno původní rozdělení ploch s rozdílným způsobem využití na urbanizované a krajinné území. Zrušena byla rovněž definice zastavitelného území.

Po dohodě s pořizovatelem byly regulativy pro „Plochy mimolesní zeleně mimo urbanizované území“ nahrazeny nově definovanými regulativy pro Plochy zeleně v zastavěném území“ a regulativy pro „Plochy zeleně v nezastavěném území“.

Po zapracování všech požadovaných doplnění a podmínek jsou regulativy pro plochy s rozdílným způsobem využití stanoveny takto:

1. PLOCHY VENKOVSKÉ OBYTNÉ ZÁSTAVBY

(lokality 15, 16, 17, 18, 19, 20, 29, 30 a stávající plochy bydlení - lokalita 20 bude využita až po vyčerpání přechozích možností)

Doporučené využití:

- a) bydlení v rodinných domech a hospodářských usedlostech s výjimkou plochy ochranného pásma silnice I/19 v zastavitelné ploše č.30 (v nových lokalitách max.1 nadzemní podlaží a podkroví, u dostaveb ve stávající zástavbě 2 nadzemní podlaží a podkroví v závislosti na výšce okolní zástavby)
- b) ohrazená zahrada s užitkovou, okrasnou, ev. rekreační funkcí

Přípustné využití:

- a) chovatelství a pěstitelství, realizace potřebných staveb pro tyto funkce
- b) obslužné činnosti omezeného rozsahu provozované v objektech bydlení: maloobchodní prodej, veřejné stravování, ubytování, drobné služby, drobné řemeslné dílny

Podmíněně přípustné využití:

- a) rodinné domy v zastavitelné ploše č. 30 mimo ochranné pásmo silnice I/19, resp. objekty a zařízení, pro které jsou stanoveny hygienické limity (hluk, emise) je podmíněno prokázáním splnění hygienických limitů v souladu s ust. § 77 odst. 4) zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví

v platném znění tak, aby v chráněných vnitřních prostorech a chráněných venkovních prostorech staveb byly dodrženy hygienické limity hluku

- b) rodinné domy v zastavitelné ploše č. 30 mimo ochranné pásmo silnice I/19 jsou podmíněny dohodou o parcelaci, která zajistí zpřístupnění pozemků rodinných domů jedním společným sjezdem ze silnice I/19, výstavba je podmíněna souhlasným stanoviskem ŘSD k dohodě o parcelaci

Podmínky:

- a) žádné vlivy činností kromě chovatelství nesmí zasahovat sousední obytné parcely ani veřejné pozemky
b) vyvolaná dopravní obsluha nesmí způsobit překročení hygienických limitů stanovených pro obytnou zástavbu
c) pro zařízení sloužící veřejnosti musí být zachovány všechny hygienické normy
d) parkování uživatelů služeb musí být řešeno na pozemcích provozovatelů služeb nebo na vyhrazených stáních veřejných komunikací
e) při rozvoji chovatelství nesmí pásmo hygienické ochrany zasáhnout nejbližší objekty trvalého bydlení
f) při realizaci záměrů musí být vyloučen významný vliv na území Natura 2000
g) v zastavitelné ploše 29 je podmínkou výstavby rodinného domu ponechání veřejného prostoru s obousměrnou komunikací v šíři min. 8 m na pozemcích 235/12 a části pozemku 235/2
h) podmínkou výstavby v zastavitelné ploše 30 je dohoda o parcelaci, která vyřeší přístup na pozemky rodinných domů ze silnice I/19

Nepřípustné využití:

- a) všechny činnosti ovlivňující svými přímými či nepřímými negativními vlivy sousední pozemky (s výjimkou chovatelství, kde nesmí zasáhnout objekty trvalého bydlení)
b) zákaz výstavby objektů služeb jako hlavních objektů
c) zákaz výstavby výrobních a skladových objektů a zařízení dopravy (autolakovny, autoprovozy, klempírny)
d) zákaz výstavby objektů individuální rekreace ve formě rekreačních domků a rekreačních chat

Poznámka:

Výjimečně může být funkce některé z parcel určených územním plánem jako plocha venkovské obytné zástavby pozměněna z důvodu veřejného zájmu v závislosti na celkovém rozvoji nově budované obytné zástavby za účelem výstavby zařízení občanské vybavenosti (např. školka, obchodní centrum).

2. PLOCHY PRO PODNIKATELSKOU ČINNOST - V KONTAKTU S OBYTNOU ZÁSTAVBOU

(lokality 12,13)

Doporučené využití:

- a) lehká výroba nenarušující okolní životní prostředí ani krajinný ráz
b) administrativa a sklady

Přípustné využití:

- a) služby

Podmínky:

- a) provozované činnosti musí splňovat veškeré podmínky vyplývající ze zákonných norem na ochranu životního prostředí
b) vliv činností nesmí překročit území vymezené pásmem hygienické ochrany těchto lokalit, které je totožné s hranicí lokalit
c) při realizaci záměrů musí být vyloučen významný vliv na území Natura 2000

Nepřípustné využití:

- a) bydlení (kromě služebních a pohotovostních bytů)
- b) zařízení občanské vybavenosti

3. PLOCHY VEŘEJNÉHO ZÁJMU URČENÉ PRO TECHNICKOU VYBAVENOST

Využití:

- a) plochy určené pro technická zařízení zabezpečující zásobování obce energiemi (elektřina), pitnou vodou, odvádění a čištění odpadních vod, spoje

Podmínky:

- a) při realizaci záměrů musí být vyloučen významný vliv na území Natura 2000

Nepřípustné využití:

- a) není přípustné využití pro jiné účely

4. PLOCHA, ZEMĚDĚLSKÉHO AREÁLU

(lokalita 11)

Doporučené využití:

- a) chov hospodářských zvířat a pomocné provozy
- b) zařízení zemědělské výroby pro zajištění provozně obslužných funkcí

Přípustné využití:

- a) lehká výroba, služby, sklady
- b) specifické výrobní služby, zařízení drobné výroby a výrobních služeb
- c) místní parkoviště a dopravní zařízení
- d) bydlení rekreační i trvalé

Podmínky:

- a) provozované činnosti musí splňovat veškeré podmínky vyplývající ze zákonných norem na ochranu životního prostředí
- b) pásmo hygienické ochrany stanovené pro všechny chovy (objekty) hospodářských zvířat v areálu nesmí zasáhnout nejbližší objekty pro bydlení
- c) při realizaci záměrů musí být vyloučen významný vliv na území Natura 2000

Nepřípustné využití:

- a) zařízení občanské vybavenosti kromě specifických výrobních služeb

5. PLOCHY SPORTU A REKREACE

(lokalita 24,28)

Doporučené využití:

- a) sportovní zařízení a rekreace s minimálním rozsahem zastavěných ploch

Podmínky:

- a) při realizaci záměrů musí být vyloučen významný vliv na území Natura 2000

Nepřípustné využití:

- a) výrobní a chovatelské činnosti
- b) všechny činnosti narušující a omezující sportovní a relaxační funkci těchto ploch

6. PLOCHY ZÁZEMÍ GOLFOVÉHO HŘIŠTĚ

(lokalita 31)

Doporučené využití:

- a) objekty pro zázemí golfového hřiště
- b) objekty pro ubytování návštěvníků golfového hřiště

Přípustné využití:

- a) propojovací cesty golfového hřiště

Nepřípustné využití:

- a) všechny činnosti ovlivňující svými přímými či nepřímými negativními vlivy sousední pozemky

Podmínky:

- a) při realizaci záměrů musí být vyloučen významný vliv na území Natura 2000
- b) parkování uživatelů služeb musí být řešeno na pozemcích provozovatelů služeb nebo na vyhrazených stáních veřejných komunikací
- c) maximálně přípustná výška objektů 2 NP
- d) % zastavění max. 40%
- e) % zeleně min. 40%

7. PLOCHY ZELENĚ V ZASTAVĚNÉM

7.1 ZELENĚ VE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍCH

Doporučené využití:

- a) parkově upravená zeleň včetně vodních ploch, pobytových luk atp.
- b) komunikace pro pěší a cyklistickou dopravu

Přípustné využití

- a) drobná zahradní architektura (lavičky, vodní prvky, informační cedule atp.)
- b) kaplička, pomník, památník, plastika atp.
- c) dětská hřiště
- d) nezbytné účelové komunikace pro přístup k nemovitostem

Nepřípustné využití

- a) vše ostatní

7.2 ZELENĚ SOUKROMÁ A VYHRAZENÁ

Doporučené využití:

- a) kultury ovocných stromů
- b) okrasné a užitkové zahradní kultury

- c) studny
- d) oplocení
- e) drobná zahradní architektura (zahradní altány pro uložení zahradního nářadí, pergoly)
- f) účelové komunikace

Přípustné využití

- a) skleníky

Podmíněně přípustné využití

- a) stavby přístřešků pro zvířata při splnění podmínky přímé návaznosti na plochy venkovské obytné zástavby s pozemkem rodinného domu téhož vlastníka a sloužící výhradně tomuto rodinnému domu
- b) stavby garáží osobních automobilů při splnění podmínky přímé návaznosti na plochy venkovské obytné zástavby s pozemkem rodinného domu téhož vlastníka a sloužící výhradně tomuto rodinnému domu

Nepřípustné využití

- a) vše ostatní

Podmínky:

- | | | |
|----|-----------------------------------|---|
| a) | maximálně přípustná výška objektů | 1 NP |
| b) | % zastavění | max. 2%, max. však 20 m ² vyjma skleníků |
| c) | % zeleně | min. 40% |

8. PLOCHY ZELEŇ V NEZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ (LOUKY A PASTVINY, REMÍZY A TP.)

Plochy travních porostů a plochy ostatní krajinné zeleně mimo zastavěné a zastavitelné území jsou nezastavitelné.

Doporučené využití:

- a) travní porosty
- b) ostatní krajinný zeleň
- c) břehové porosty vodotečí
- d) účelové komunikace
- e) pěší cesty, cyklistické a jezdecké stezky
- f) při realizaci záměrů musí být vyloučen významný vliv na území Natura 2000

Přípustné využití

- a) liniové a plošné keřové a nelesní stromové porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny (stromořadí, remízy, keřové pláště atp.)

Podmíněně přípustné využití

- a) ohradníky pro účely pastevectví při splnění podmínky zachování průchodnosti účelových komunikací a komunikací pro pěší a cyklisty
- b) přístřešky pro pastevní chov hospodářského zvířectva, pokud tyto nenarušují pohledové horizonty a osy, nenacházejí se záplavových územích a jsou mimo plochy ÚSES

Nepřípustné využití

- a) vše ostatní

9. ZEMĚDĚLSKY OBHOSPODAŘOVANÉ ÚZEMÍ

Doporučené využití:

- a) pěstování plodin a pícnin

Podmínky:

- a) svažité pozemky a plochy náchylné k půdní erozi musí být podle jejich exponování zatravněny nebo na nich musí být pěstovány pícniny ev. plodiny chránící půdu před erozí
- b) dodržování agrotechnických podmínek pro minimalizaci půdní eroze
- c) při realizaci záměrů musí být vyloučen významný vliv na území Natura 2000

Nepřípustné využití:

- a) činnosti v rozporu se zemědělským využitím
- b) stavby a zařízení pro zemědělství dle §18, odst. 5 zákona 183/2006 Sb. (stavební zákon) v platném znění s výjimkou staveb a zařízení, uvedených v podmíněně přípustném využití

10. ÚZEMÍ LESŮ

Doporučené využití:

- a) pěstování lesa

Podmínky:

- a) činnosti nesmí omezovat a výrazně snižovat význam lesního ekosystému
- b) systém lesních cest se považuje za dostatečný
- c) při realizaci záměrů musí být vyloučen významný vliv na území Natura 2000

Poznámka:

Záměr budování nových event. rekonstrukce stávajících lesních cest bude dán obci k vyjádření.

Nepřípustné využití:

- a) stavby a zařízení pro zemědělství a lesnictví dle §18, odst. 5 zákona 183/2006 Sb. (stavební zákon) v platném znění s výjimkou staveb a zařízení, uvedených v části Využití

11. PLOCHY PŘÍRODNĚ KRAJINÁŘSKÉHO PARKU S GOLFOVÝM HŘIŠTĚM

(lokality 32, 33)

Doporučené využití:

- a) plochy přírodně krajinářského parku pro sezónní, resp. celoroční sportovně rekreační účely

Přípustné využití:

- a) golfové hřiště vhodně zakomponované v krajinářském parku
- b) dětská hřiště, discgolfové hřiště atp.
- c) dopravní a technická infrastruktura související s využitím plochy
- f) provozně technická vybavenost golfového hřiště (cvičná louka s krytými odpališti a zařízením obsluhy, sociální zařízení, vodní plochy k retenci vody atp.)
- e) drobná zahradní architektura (altány, informační tabule, lavičky atp.)
- f) oplocení k ochraně mladých porostů za podmínky zachování průchodnosti veřejně přístupných cest

Podmínky:

- a) při realizaci záměrů a při provozování golfového hřiště musí být vyloučen významný vliv na území Natura 2000
- b) cesty ve vlastnictví města Spálené Poříčí sousedící nebo procházející přírodně krajinářským parkem budou volně průchozí, resp. průjezdné
- c) plochy přírodně krajinářského parku budou veřejnosti přístupné po vymezených, k tomuto účelu určených, cestách; užívání těchto cest bude v souladu s provozním řádem přírodně krajinářského parku
- d) dominantní dub při severní hranici plochy 32 nebude dotčen provozem golfového hřiště, bude vhodně zakomponován do přírodně krajinářského parku

Nepřípustné využití:

- a) výstavba nadzemních stavebních objektů s výjimkou staveb přípustných a podmíněně přípustných

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

Změna č. 1 umožňuje v k.ú. Hořehledy výstavbu celkem 3-4 rodinných domů v navrhovaných zastavitelných plochách. Z toho:

- 1 rodinný dům v zastavitelné ploše 29, která doplňuje proluku zastavěného území a která byla zařazena na základě žádosti vlastníků (dále viz kapitola J.1,
- 2-3 rodinné domy v zastavitelné ploše 30, která navazuje na zastavěné území a která byla zařazena na základě žádosti vlastníků pozemků

Celková plocha obou vymezených zastavitelných ploch je v rozsahu cca 0,83 ha

Kompenzace nově vymezených zastavitelných ploch pro výstavbu rodinných domů není provedena, neboť zastavitelná plocha 29 se nachází v proluce zastavěného území a její využití je tedy logické. návrh zpracovatele na stanovení podmínky, že zastavitelná plocha 30 je využitelná až poté, kdy budou využity dříve vymezené zastavitelné plochy včetně min. 60 % lokality č. 20, byla městem Spálené Poříčí po společném jednání odmítnuta.

Za kompenzaci lze považovat omezení výstavby na části pozemku parc. č. 105/1 k.ú. Hořehledy v rozsahu cca 8 rodinných domů (upřesnění souladu výkresů platného ÚPSÚ Hořehledy - viz kapitola J.1.).

V území je dále navržena zastavitelná plocha 31 - plochy pro zázemí golfového hřiště (odůvodnění viz kapitola J.1. a J.3.).

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

Vyhodnocení předpokládaných důsledků na ZPF a PUPL je zpracováno podle metodického doporučení Odboru územního plánování MMR a Odboru ochrany horninového a půdního prostředí MŽP (červenec 2011).

Grafická část vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení je obsahem výkresu O2) Výkres předpokládaných záborů půdního fondu v měřítku 1 : 5 000. Tabulková část je součástí textové části odůvodnění na str. 38.

Označ. plochy	Způsob využití plochy	Celkový zábor ZPF [ha]	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur [ha]				Zábor ZPF podle tříd ochrany [ha]					Investice do půdy [ha]
			orná půda	zahrady	ovocné sady	TTP	I.	II.	III.	IV.	V.	
Zastavitelné plochy (trvalý zábor)												
30	Bydlení venkovské	0,728	0,728						0,728			
31	Zázemí golfového hřiště	0,817	0,817						0,817			
Zábor zastavitelných ploch celkem		1,545	1,545	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	1,545	0,000	0,000	0,000
Zábory pro přírodně krajinářský park s golfovým hřištěm (dočasný zábor na dobu 30-ti let)												
32	Přírodně krajinářský park	7,207	7,207							4,789	2,418	
33	Přírodně krajinářský park	28,073	28,073						11,735		16,338	
Zábor pro kraj. park s golfem celkem		35,280	35,280	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	11,735	4,789	18,756	0,000

Navržené řešení vychází z celkové koncepce rozvoje území obce (viz kapitola B. výrokové části) a urbanistické koncepce řešeného území (viz kapitola C. výrokové části). Jednotlivé zastavitelné plochy jsou detailně popsány v odůvodnění kapitole J.1. Urbanistická koncepce. U jednotlivých ploch je uvedena celková výměra v ha, třída ochrany ZPF a BPEJ.

Návrhem změny č. 1 ÚPSÚ Hořehledy jsou k trvalému vynětí ze ZPF navrženy pozemky se III. třídou ochrany ZPF. Pozemek v zastavitelné ploše 29 se VI: třídou ochrany ZPF leží v zastavěném území a dle uvedené metodiky se nevyhodnocuje. Celkový trvalý zábor zemědělského půdního fondu, vyvolaný změnou č. 1, činí 1,545 ha.

Návrhem změny č. 1 ÚPSÚ Hořehledy jsou k dočasnému vynětí ze ZPF navrženy pozemky v plochách 32 a 33 s III., VI. a V. třídou ochrany ZPF. Zdůvodnění návrhu na dočasné vynětí je v odůvodnění v kapitole J.3. Koncepce uspořádání krajiny. Celkový dočasný zábor zemědělského půdního fondu, vyvolaný změnou č. 1, činí 35,280 ha.

Návrhem územního plánu nejsou v krajině zabírány pozemky pro plnění funkce lesa PUPFL.

L.1.1. ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY KRAJINY

Územní systém ekologické stability krajiny se změnou č. 1 aktualizuje dle ÚAP.

Podkladem pro zpracování do ÚAP byl „Plán ÚSES. I. etapa pro KPÚ“, zpracovaný RNDr. M. Hájkem pro město Spálené Poříčí v roce 2011.

M. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ

Veřejnost k návrhu neuplatnila námítky.

N. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

Veřejnost k návrhu uplatnila připomínky. Dne 14. 9. 2017 bylo doručeno podání pana Miroslava Tikalského, Hořehledy 101, 335 61 Spálené Poříčí, k návrhu změny č.1 ÚPN SÚ ve lhůtě k podání písemných připomínek. „Podání námítky“ se týkalo textové části návrhu a souviselo s posuzovaným a prověřovaným záměrem změny využití území – pozemků parc. č. 1835 a 1836, které se nacházejí ve volné krajině, na využití pro rekreační účely, na základě podnětu vlastníka pozemků.

Vzhledem k tomu, že ve schváleném Zadání Změny č. 1. ÚPN SÚ Hořehledy byl mimo jiné i požadavek aktualizovat zastavěné území dle stavebního zákona a prokázat, že navržené záměry navazují na toto zastavěné území a do zastavěného území doplnit záměry, které příslušný stavební úřad stavebně povolil, a dále do zastavitelných ploch doplnit ty, které umístil na základě územních rozhodnutí či jiných opatření, došli zúčastnění na konzultaci konané dne 11. 10. 2017 k závěru, že tento záměr není možné do návrhu změny č. 1. ÚPN SÚ zapracovat, protože se těchto pozemcích nacházejí již stavby nepovolené.

Dne 23. 11. 2017 byla doručena žádost pana Miroslava Tikalského, Hořehledy 101, 335 61 Spálené Poříčí, „o navrácení mého požadavku na změnu využití pozemků z ostatních na rekreační účely, který byl neoprávněně vyrazen z projednávaného Návrhu Změny Územního plánu sídelního útvaru Hořehledy“.

Na základě jednání mezi určeným zastupitelem, urbanistou, MěÚ Blovice, Odborem životního prostředí, Krajským úřadem Plzeňského kraje, Odborem životního prostředí a pořizovatelem a řádném posouzení z hlediska platných právních předpisů, nebude v návrhu Změny č. 1 ÚPN SÚ Hořehledy dále navrhován a posuzován záměr využití pozemků parc. č. 1835 a 1836. Nepovolené stavby na pozemcích budou řešeny příslušným stavebním úřadem v souladu s platným stavebním zákonem.

O. POUČENÍ

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

Proti změně č. 1 Územního plánu Hořehledy, vydanému formou opatření obecné povahy, nelze podat opravný prostředek (§173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád).

P. ÚČINNOST

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

.....

Ing. Pavel Čížek
starosta města Spálené Poříčí

.....

Ing. Jindřich Jindřich
místostarosta města Spálené Poříčí

SEZNAM ZKRATEK

BPEJ	Bonitované půdně ekologické jednotky
ČD	České dráhy
ČHMÚ	Český hydrometeorologický ústav
ČOV	Čistírna odpadních vod
č. p.	Číslo popisné
ČS	Čerpací stanice
EVL	Evropsky významná lokalita
IP	Interakční prvek
IZS	Integrovaný záchranný systém
JV	Jihovýchod
JZ	Jihozápad
KN	Katastr nemovitostí
k.ú.	Katastrální území
LBC	Lokální biocentrum
LBK	Lokální biokoridor
MMR	Ministerstvo pro místní rozvoj
MÚ	Městský úřad
MV	Ministerstvo vnitra
MŽP	Ministerstvo životního prostředí
NKP	Nemovitá kulturní památka
NN	Nízké napětí
NP	Nadzemní podlaží
NTL	Nízkotlaký plynovod
ORP	Odbor s rozšířenou působností
PO	Ptačí oblasti
POÚ	Obec s pověřeným obecním úřadem
PPO	Protipovodňová ochrana
PUPFL	Pozemky určené k plnění funkcí lesa
PÚR ČR	Politika územního rozvoje České republiky
Q ₁₀₀	Hranice záplavového území stoleté povodně
Q ₂₀	Hranice záplavového území dvacetileté povodně
Q ₅	Hranice záplavového území pětileté povodně
RC	Regionální biocentrum
RD	Rodinné domy
RK	Regionální biokoridor
RURÚ	Rozbor udržitelného rozvoje území
ŘSD ČR	Ředitelství silnic a dálnic České republiky
STL	Středotlaký plynovod
SÚS	Správa a údržba silnic
SV	Severovýchod
SZ	Severozápad
TTP	Trvalý travní porost
ÚAP	Územně analytické podklady
ÚK	Účelová komunikace
ÚPD	Územně plánovací dokumentace
ÚPSÚ	Územní plán sídelního útvaru
ÚSES	Územní systém ekologické stability
ÚSKP	Ústřední seznam kulturních památek
VKP	Významný krajinný prvek
VN	Vysoké napětí
VPO	Veřejně prospěšné opatření
VPS	Veřejně prospěšná stavba
VVURÚ	Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území
ZPF	Zemědělský půdní fond
ZÚJ	Základní územní jednotka
ZÚR	Zásady územního rozvoje
ZVHS	Zemědělská vodohospodářská správa
ŽP	Životní prostředí