

-Návrh-
Zpráva o uplatňování
Územního plánu
Mšecké Žehrovice

(za období 8/2015 - 8/2022, obsahující návrh zadání Změny č.3)

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

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

Schvalující orgán: Zastupitelstvo obce Mšecké Žehrovice

Určený zastupitel: Romana Metelková

Datum zpracování: srpen 2022

Obsah:

Úvod

- a) Vyhodnocení uplatňování územního plánu včetně vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán (§ 5 odst. 6 stavebního zákona) a vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území
- b) Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů
- c) Vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem
- d) Vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona
- e) Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání změny
- f) Požadavky a podmínky pro vyhodnocení vlivů návrhu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území (§ 19 odst. 2 stavebního zákona), pokud je požadováno vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebo nelze vyloučit významný negativní vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast
- g) Požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu, je-li zpracování variant požadováno
- h) Návrh na pořízení nového územního plánu, pokud ze skutečnosti uvedených pod písmeny a) až d) vplyne potřeba změny, která podstatně ovlivňuje koncepci územního plánu
- i) Požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území, pokud byly ve vyhodnocení uplatňování územního plánu zjištěny
- j) Návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje

ÚP Mšecké Žehrovice byl vydán Zastupitelstvem obce Mšecké Žehrovice formou opatření obecné povahy s nabytí účinnosti dne 17.8.2015, od vydání územního plánu byla vydána změna č.1 územního plánu s nabytím účinnosti 10.11.2017. V současné době je rozpracována změna č.2 územního plánu, která se pořizuje zkráceným postupem a je v etapě po veřejném projednání.

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

Změna č.3 bude pořizována prostřednictvím Zprávy o uplatňování za období 08/2015 - 6/2022.

Obsahové náležitosti Zprávy jsou dány ustanovením § 15 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti (dále též „vyhláška č. 500/2006 Sb.“). Zpráva o uplatňování územního plánu Mšecké Žehrovice datovaná červen 2022 bude podle ustanovení § 55 odst. 1 stavebního zákona projednána přiměřeně ve smyslu ustanovení § 47 odst. 1 - 4 stavebního zákona a při jejím schválení se použije obdobně § 47 odst. 5 stavebního zákona, neboť zpráva o uplatňování projednaná ve smyslu ustanovení § 6 odst. 5, písm. e) stavebního zákona se po svém schválení podle § 47 odst. 5 stavebního zákona Zastupitelstvem obce Mšecké Žehrovice stane „Zadáním pro změnu č. 3 územního plánu Mšecké Žehrovice“. Na základě tohoto zadání bude zahájen proces pořízení návrhu změny č. 3 územního plánu Mšecké Žehrovice a dále postupováno v rozsahu této změny obdobně podle ustanovení § 50 až 54 (citace § 55 odst. 1 stavebního zákona) a dále dle ust. § 55a, §55b zkráceným postupem.

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

Funkci pořizovatele zprávy o uplatňování a případné změny č.3 územního plánu pro obecní úřad Mšecké Žehrovice zajišťuje Ing. Petr Topinka, Nám. T.G. Masaryka 28, 273 05 Smečno (dle § 24 stavebního zákona).

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

Zastupitelstvo obce rozhodlo, že projektantem změny č.3 územního plánu bude Ing. Petr Laube.

Pořizovatel před zahájením prací na návrhu Zprávy o uplatňování za spolupráce obce Mšecké Žehrovice vzal v úvahu nové souvislosti v území, zejména stavební řízení a vycházel také z vlastního průzkumu.

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

a) Vyhodnocení uplatňování územního plánu včetně vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán (§ 5 odst. 6 stavebního zákona), a vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území

Obec Mšecké Žehrovice se nachází v severní části správního obvodu ORP Rakovník, na okraji širokého mělkého údolí potoka Loděnice (Kačáku), zhruba 3 km severovýchodně od Nového Strašecí a 13 km západně od Kladna. Obec leží na sinici II/237 z Rakovníka přes Slaný do Libochovic a dále ve směru na Lovosice.

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

Poblíž obce, v poloze Libina v květnu roku 1943 byla v pískovém lomu nedaleko obce nalezena unikátní kamenná plastika keltské hlavy, která je v současnosti uložena ve sbírkách Národního muzea v Praze. Nález byl učiněn v těsné blízkosti keltského obdélníkového ohrazeného areálu s vysokými valy tzv. viereckschanze a s velkou atypickou stavbou, patrně svatyní, s níž nepochybně úzce souvisí.

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

Od doby vydání a nabytí účinnosti územního plánu došlo k následujícím změnám:

1. Dne 26. 4. 2018 vydalo Zastupitelstvo Středočeského kraje 2. aktualizace ZÚR SK, která se však správního území obce nedotýká. Žádné další aktualizace ZÚR Středočeského kraje nebyly v tuto chvíli vydány. Komplexní úplná aktualizace ZÚR SK je řešena v rámci 3. aktualizace, která prozatím nebyla vydána, nenabyla účinnosti a její výstupy nejsou v této zprávě zohledněny.
2. Od doby vydání územního plánu nabyly účinnosti aktualizace č.2, č.3, č.4 a č.5 PÚR ČR. Na základě aktualizace č. 4 PÚR ČR leží ORP Rakovník v nově vymezené Specifické oblasti SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Specifická oblast nebyla zpřesněna v ZÚR SK.
3. 5. Úplná aktualizace Územně analytických podkladů obce s rozšířenou působností Rakovník 2020.
4. Několikrát byl novelizován zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu.
5. 2x byla novelizována vyhláška č. 500/2006 Sb.
6. Proběhla změna katastrální hranice s Novým Strašecím v rozsahu pozemků p.č. 3169, 3170, 3171, 3172 a 3173 v k.ú. Nové Strašecí. Všechny tyto pozemky se nyní nachází mimo správní území obce Mšecké Žehrovice.

Výše uváděné skutečnosti budou promítnuty do změny č.3 územního plánu Mšecké Žehrovice (dále též „změna č.3“ nebo „změna“) a budou vyhodnoceny v odůvodnění územně plánovací dokumentace. Změna č.3 bude vyhodnocena ve vztahu k nadřazeným dokumentacím v úplném znění po vydaných aktualizacích a zpracována v souladu se stavebním zákonem v posledním platném znění.

Vyhodnocení využití zastavitelných ploch:

Označení plochy	Využití plochy	Rozloha plochy v ha	Vyhodnocení využití plochy
MŠECKÉ ŽEHROVICE			
Z1	Plochy dopravní infrastruktury – silniční	6,98	Plocha zpřesňuje koridor návrhu dálnice D6 (v ÚP označeno jako rychlostní komunikace R6), u které v současné době probíhá její realizace. V případě dokončení a zkolaudování stavby bude prověřena možnost zakreslení aktuálních tras dopravní infrastruktury dle stavu v území a zároveň vypuštění návrhu plochy Z1.
Z2	Plochy veřejných prostranství – veřejná prostranství	0,02	Návrh nenaplněn, požadavek na vymezení nadále trvá
Z3	Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské	0,38	Návrh nenaplněn, požadavek na vymezení nadále trvá
Z5	Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské	0,42	Jeden oddělený pozemek je využíván jako zahrada k sousedícímu RD. Zbytek plochy není využitý k účelu stanovenému v ÚP. Požadavek na vymezení zbývajících částí plochy nadále trvá.
Z6	Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň	0,33	Návrh nenaplněn, požadavek na vymezení nadále trvá
Z7	Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské	0,21	Plocha byla zcela využita
Z8	Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské	0,11	Plocha byla zcela využita
Z9	Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské	1,52	Návrh nenaplněn, požadavek na vymezení nadále trvá
Z11	Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské	0,67	Návrh nenaplněn, požadavek na vymezení nadále trvá
Z12	Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské	0,22	Návrh nenaplněn, požadavek na vymezení nadále trvá
Z13	Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské	1,12	Návrh nenaplněn, požadavek na vymezení nadále trvá
Z14	Plochy veřejných prostranství – veřejná prostranství	0,18	Návrh nenaplněn, požadavek na vymezení nadále trvá
Z15	Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské	1,29	Návrh nenaplněn, požadavek na vymezení nadále trvá
Z16	Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské	0,81	Návrh nenaplněn, požadavek na vymezení nadále trvá
Z17	Plochy veřejných prostranství – veřejná prostranství	0,17	Návrh nenaplněn, požadavek na vymezení nadále trvá
Z18	Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské	0,14	Návrh nenaplněn, požadavek na vymezení nadále trvá
Z19	Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské	0,12	Plocha byla zcela využita
Z20	Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské	0,10	Plocha byla zcela využita
Z21	Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské	0,23	Plocha byla zastavěna 2 RD. Zbývajících pozemek lze vyhodnotit jako proluku ve stávající zástavbě a lze tak konstatovat, že plocha byla zcela využita.
Z22	Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské	0,16	Plocha byla zcela využita
Z23	Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské	2,21	Východní část plochy v rozsahu cca 0,32 ha byla zastavěna. Zbytek plochy není využitý k účelu stanovenému v ÚP. Požadavek na vymezení zbývajících částí plochy nadále trvá.
Z24	Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské	1,23	Návrh nenaplněn, požadavek na vymezení nadále trvá

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

Označení plochy	Využití plochy	Rozloha plochy v ha	Vyhodnocení využití plochy
MŠECKÉ ŽEHROVICE			
Z25	Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské	0,58	Plocha byla zastavěna 1 RD v rozsahu cca 940m ² . Zbytek plochy není využitý k účelu stanovenému v ÚP. Požadavek na vymezení zbývající části plochy nadále trvá.
Z26	Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské	0,53	Návrh nenaplněn, požadavek na vymezení nadále trvá
Z27	Plochy veřejných prostranství – veřejná prostranství	0,07	Návrh nenaplněn, požadavek na vymezení nadále trvá
Z28	Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské	0,35	Návrh nenaplněn, požadavek na vymezení nadále trvá
Z29	Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské	1,92	Návrh nenaplněn, požadavek na vymezení nadále trvá.
LODENICE			
Z33	Plochy veřejných prostranství – veřejná prostranství	0,05	Návrh nenaplněn, požadavek na vymezení nadále trvá
Z34	Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské	0,33	Plocha byla zcela využita
Z35	Plochy veřejných prostranství – veřejná prostranství	0,10	Návrh nenaplněn, požadavek na vymezení nadále trvá
Z36	Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské	2,60	Návrh nenaplněn, požadavek na vymezení nadále trvá. Změnou bude prověřena možnost změny využití části plochy na plochy výroby a skladování – zemědělská výroba – viz kapitola e.1) - bod č.1
Z37	Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské	0,47	Návrh nenaplněn. Změnou bude prověřena možnost změny využití plochy na plochy výroby a skladování – zemědělská výroba – viz kapitola e.1) - bod č.1
Z38	Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské	0,95	Návrh nenaplněn. Změnou bude prověřena možnost změny využití plochy na plochy výroby a skladování – zemědělská výroba – viz kapitola e.1) - bod č.1
Z39	Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské	2,55	Návrh nenaplněn, požadavek na vymezení nadále trvá
Z40	Plochy veřejných prostranství – veřejná prostranství	0,15	Návrh nenaplněn, požadavek na vymezení nadále trvá
Z41	Plochy smíšené obytné - venkovské	0,32	Návrh nenaplněn, požadavek na vymezení nadále trvá
Z42	Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské	0,57	Návrh nenaplněn, požadavek na vymezení nadále trvá

Vyhodnocení využití zastavitelných ploch, ploch přestavby a ploch změn v krajině:

Označení plochy	Využití plochy	Rozloha plochy v ha	Lokalizace plochy v rámci sídla
MŠECKÉ ŽEHROVICE			
P1	Plochy smíšené obytné - venkovské	0,37	Návrh nenaplněn, požadavek na vymezení nadále trvá
P5	Plochy smíšené obytné – venkovské	0,74	Návrh nenaplněn, požadavek na vymezení nadále trvá
P6	Plochy veřejných prostranství – veřejná prostranství	0,03	Návrh nenaplněn, požadavek na vymezení nadále trvá
P7	Plochy smíšené obytné – venkovské	0,33	Návrh nenaplněn, požadavek na vymezení nadále trvá

LODENICE			
P2	Plochy smíšené obytné - venkovské	0,62	Návrh nenaplněn, požadavek na vymezení nadále trvá
P3	Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské	0,86	Návrh nenaplněn, požadavek na vymezení nadále trvá
P4	Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské	0,10	Návrh nenaplněn, požadavek na vymezení nadále trvá

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

Vyhodnocení využití zastavitelných ploch změn v krajině:

Označení plochy	Využití plochy	Rozloha plochy v ha	Lokalizace plochy v rámci sídla
Z4	Plochy zemědělské – zahrady a sady	0,26	Návrh nenaplněn, požadavek na vymezení nadále trvá
Z30	Plochy lesní – lesy, lesní půda	4,73	Návrh nenaplněn, požadavek na vymezení nadále trvá
Z31	Plochy smíšené nezastavěného území – zeleň přírodního charakteru – krajinná zeleň	0,55	Návrh nenaplněn, požadavek na vymezení nadále trvá
Z32	Plochy smíšené nezastavěného území – zeleň přírodního charakteru – krajinná zeleň	1,41	Návrh nenaplněn, požadavek na vymezení nadále trvá

Vyhodnocení navržené veřejné infrastruktury

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

Změnou bude upraveno označení a názvosloví dle aktuálního stavu.

Vyhodnocení případných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území

V době od nabytí účinnosti a uplatňování územního plánu Mšecké Žehrovice v praxi, nejsou známy žádné zásadní negativní dopady na udržitelný rozvoj v území. Územní plán Mšecké Žehrovice nebyl v průběhu pořízení vyhodnocen z hlediska vlivů návrhu na NATURU a na udržitelný rozvoj území.

Vyhodnocení lokalizace a trasování ÚSES

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

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

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

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

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

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

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

Technická infrastruktura - kanalizace: K3 – K20 – požadavek trvá

Technická infrastruktura - vodovod: V1 – V7 – požadavek trvá

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

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

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

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

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

Problémy / závady k řešení v územním plánu:

Bloky orné půdy na svazích severně a severovýchodně od jádrového sídla Mšecké Žehrovice velmi ohrožené vodní erozí > návrh na zatravnění (projekt Voda v krajině, vodavkrajine.cz)

Zemědělská půda v nivě Lodenice a pak východně od zástavby Mšeckých Žehrovic ohrožená větrnou erozí

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

Zhoršená prostupnost východní části volné krajiny území obce a s tím související zhoršení dostupnost údolí Loděnice pro chodce a cyklisty (historické polní cesty částečně rozorané, radiální cesty nejsou vzájemně propojené a neumožňují tak realizaci okružních vycházek a vyjížděk)

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

Brownfields bývalý zemědělský areál v centru Mšeckých Žehrovic

Brownfields bývalý zemědělský areál ve středu obce Lodenice

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

Negativní dominanta v obci – objekt čp. 28

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

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

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

Většina obytného území jádrového sídla Mšecké Žehrovice leží mimo pěší dostupnost dětského hřiště 200 m od obytných domů

Severní část obytného území sídla Lodenice leží mimo pěší dostupnost dětského hřiště 200 m od obytných domů

Jižní část obytného území jádrového sídla Mšecké Žehrovice leží mimo pěší dostupnost hřiště pro mladší školní děti 500 m od obytných domů

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

Absence plynofikace

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

c) Vyhodnocení souladu územního plánu s Politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

c.1) Územní plán Mšecké Žehrovice ve znění změny č.1 při svém zpracování vycházel z PÚR ČR ve znění aktualizace č.1.

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

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

- **E18** - Koridory pro dvojité vedení 400 kV Hradec–Výškov, Hradec–Řeporyje a Hradec–Mírovka a ploch pro rozšíření elektrických stanic 400/110 kV Hradec, Výškov, Řeporyje a Mírovka. (Pozn.: Koridor je v rozpracované 3. aktualizaci ZÚR SK veden jako koridor E36. Tato aktualizace není prozatím vydaná a nenabyla účinnosti)

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

Změnou č. 3 budou prověřeny a na základě výsledků prověření vyhodnoceny případné další požadavky vyplývající ve vztahu ke zpracovávané změně.

c.2) Územní plán Mšecké Žehrovice ve znění změny č.1 při svém zpracování vycházel ze ZÚR SK v původním znění. Aktualizace č.1 a č.2 ZÚR SK se nevztahují k územní obce Mšecké Žehrovice.

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

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

Vzhledem ke skutečnosti, že změnou č. 3 územního plánu budou prověřovány dílčí návrhy na vymezení nových zastavitelných plochy, musí být potřeba jejich návrhu podle § 55 odst. 4 stavebního zákona řádně vyhodnocena a odůvodněna v rámci změny č.3.

S ohledem na značný rozsah ploch bydlení a ploch smíšených obytných vymezených v územním plánu nebudou plochy pro bydlení změnou č.3 navrhovány, neboť nelze odůvodnit potřebu jejich vymezení.

Vyhodnocena a odůvodněna bude potřeba vymezení nových zastavitelných ploch v rozsahu ploch výroby a skladování – zemědělská výroba (viz. kapitola e.1) bod č.1) a případně i dalších jiných ploch s rozdílným způsobem využití, které vzejdou z projednání

této zprávy o uplatňování a budou takto schváleny k prověření zastupitelstvem obce Mšecké Žehrovice.

e) Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání změny

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

Obci Mšecké Žehrovice byly předloženy následující požadavky na změnu územního plánu, které byly předloženy pořizovateli územního plánu. Jejich vyhodnocení, které bude předloženo zastupitelstvu obce Mšecké Žehrovice je uvedeno níže:

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

Obecní úřad Mšecké Žehrovice, jako orgán příslušný dle § 6 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále též „stavební zákon“), na základě zajištění splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti podle § 24 stavebního zákona, obdržel písemnost Františka Háby a společnosti Loukykvět s.r.o., týkající se návrhu na změnu územního plánu Mšecké Žehrovice. Písemnost ze dne 16.1.2022, došla na obecní úřad dne 17.01.2022. Pořizovatel posoudil předložený návrh na změnu územního plánu Mšecké Žehrovice a společně se svým stanoviskem

předkládá

v souladu podle § 46 odst. 3 stavebního zákona návrh k rozhodnutí Zastupitelstvu obce Mšecké Žehrovice, příslušnému k vydání změny územního plánu Mšecké Žehrovice.

Žádost o změnu územního plánu je vyhodnocena jako úplná a v souladu s právními předpisy.

Stanovisko pořizovatele podle § 46 odst. 3 stavebního zákona:

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

Změna bude prověřena v rozsahu pozemků p.č. 515/7, 515/8, 515/15, 515/16, 515/6, 510, 512, 513, 514, 508/1, 508/2 a 508/3 v k.ú. Mšecké Žehrovice a dále pozemků p.č. 157/8, 157/9 a 157/10 v k.ú. Lodenice. Změnou bude prověřeno využití předmětného území pro výstavbu fóliovníků, včetně související technické infrastruktury nutné k provozu daných zařízení.

Plocha pozemků navrhovatele, která má být řešena změnou územního plánu, přímo navazuje na zastavěné území a nemovitost užívanou žadatelem. Na výstavbu foliovníků v předmětné ploše byly vydány následující územní souhlasy:

- Územní souhlas na výstavbu dvoulodního fóliovníku na pozemku p.č. 508/1 v k.ú. Mšecké Žehrovice, č.j. 74/328/19/OV/Či, zde dne 1.3.2019 (datum nabytí právních účinků 8.3.2019)
- Územní souhlas na výstavbu fóliovníku na pozemku p.č. 515/15 v k.ú. Mšecké Žehrovice, č.j. 1594/328/20/OV/Dv, ze dne 31.3.2021 (datum nabytí právních účinků 8.4.2021)

Vzhledem k tomu, že je v ploše provozována zemědělská rostlinná výroba a související činnosti, pořizovatel doporučuje vyhovět návrhu Františka Háby a společnosti Loukykvět s.r.o. a schválit pořízení navrhované změny.

Pořizovatel doporučuje prověřit změnu v rozsahu požadovaného navrhovatelem a stanovit pro tuto plochu podmínky využití, které umožní realizovat zde pouze rostlinnou výrobu, včetně umožnění realizace dopravní a technické infrastruktury související s jejím provozem. Vyloučena bude možnost realizace a provozu živočišné výroby.

č.2 Tomáš Chochola, Náměstí 5. května 280, Nové Strašecí

Obecní úřad Mšecké Žehrovice, jako orgán příslušný dle § 6 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále též „stavební zákon“), na základě zajištění splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti podle § 24 stavebního zákona, obdržel písemnost Tomáše Chocholy, týkající se návrhu na změnu územního plánu Mšecké Žehrovice. Písemnost ze dne 29.4.2022, došla na obecní úřad dne 2.5.2022. Pořizovatel posoudil předložený návrh na změnu územního plánu Mšecké Žehrovice a společně se svým stanoviskem

předkládá

v souladu podle § 46 odst. 3 stavebního zákona návrh k rozhodnutí Zastupitelstvu obce Mšecké Žehrovice, příslušnému k vydání změny územního plánu Mšecké Žehrovice.

Žádost o změnu územního plánu je vyhodnocena jako neúplná. V žádosti chybí návrh úhrady nákladů na pořízení změny územního plánu a dalších nákladů uvedených v § 55a odst. 2 písm. f), což vyžaduje § 46 odst. 1 písm. e) stavebního zákona. Žadatel byl pořizovatelem vyzván k doplnění žádosti.

Stanovisko pořizovatele podle § 46 odst. 3 stavebního zákona:

Navrhovatel žádá o změnu využití pozemku p.č. 820/2 v k.ú. Mšecké Žehrovice s cílem realizovat zde rekreační objekt.

Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako ostatní plocha – sportoviště a rekreační plocha a nachází se v lokalitě „Červená stráň“ ležící na severním okraji správního území obce.

Územní plán v současné době neumožňuje výstavbu nových rekreačních objektů. V rámci Ploch rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci – RI je v nepřípustném využití uvedeno „- nové rekreační objekty“. Obec Mšecké Žehrovice pořizovala v roce 2019 změnu územního plánu s cílem změnit a vypustit toto nepřípustné využití. V rámci projednání změny bylo obdrženo stanovisko **MÚ Rakovník, Odbor ŽP**, Husovo nám.27, 269 18 Rakovník, MURA/58698/2019, OZP01/58698/2019, ze dne 13.12..2019, kde bylo uvedeno:

„Z hlediska orgánu ochrany přírody:

K návrhu změny podmínek využití pro plochy rekreace podotýkáme, že již v protokolu z místního šetření konaného dne 16. 6. 1994 v lokalitě Červená stráň v k. ú. Mšec a k. ú. Mšecké Žehrovice ve věci Regulačního plánu dostavby rekreační lokality Červená stráň (Ing. Stanislav Zeman), je uvedeno, že stávající rekreační únosnost dané lokality je již naplněna. Obec však tuto skutečnost nerespektovala a nezabývala se jí. Naopak v průběhu let v rámci územního plánu umožnila výstavbu dalších chat, aniž by se zabývala řešením zhoršené situace. Je chvályhodné, že stávající platný územní plán nepodporuje výstavbu nových rekreačních objektů. Další povolovanou výstavbou by se stav ještě zhoršoval.

U ploch rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci RI požadujeme, aby byly zachovány tak, jak jsou uvedeny v současně platném územním plánu:

Hlavní využití - stavby pro rodinnou rekreaci

Přípustné využití - plochy pro aktivní trávení volného času

- doplňkové stavby ke stavbě hlavní

- veřejná prostranství,

- zahrady,

- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

Nepřípustné využití - nové rekreační objekty, veškeré stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím,

Podmínky prostorového uspořádání - podíl zpevněných ploch max. 20%, výška objektu do jednoho nadzemního podlaží a podkroví.

Dotčená lokalita se nachází na území přírodního parku Džbán, který byl vyhlášen za účelem ochrany krajinného rázu. Dle obecně závazné vyhlášky č. 8, Okresního úřadu Rakovník, o zřízení přírodního parku „Džbán“, je posláním přírodního parku Džbán zachovat krajinný ráz džbánské křídové tabule s významnými přírodními a estetickými hodnotami, zejména s ohledem na geomorfologii území, lesní porosty, charakteristickou flóru a faunu a rozptýlenou mimolesní zeleň, při umožnění **únosného turistického využití a rekreace i únosné urbanizace** pro stabilizaci života a hospodaření v obcích.“

Na základě tohoto negativního stanoviska MÚ Rakovník bylo pořizování změny územního plánu řešícího umožnění výstavby rekreačních objektů ukončeno.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti, kdy byla již v lokalitě „Červená stráň“ pořizována změna územního plánu a která byla ukončena, **pořizovatel nedoporučuje vyhovět návrhu Tomáše Chocholy.**

Pokud by MÚ Rakovník, odbod životního prostředí posoudil, že došlo ke změně podmínek v území a souhlasil s další výstavbou nových rekreačních objektů v řešeném území (včetně lokality „Červená stráň“), doporučuje pořizovatel řešit toto v rámci celého správního území, a to ne jen v rozsahu pozemku p.č. 820/2 v k.ú. Mšecké Žehrovice.

č.3 Karel Čech, Mšecké Žehrovice

Obecní úřad Mšecké Žehrovice, jako orgán příslušný dle § 6 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále též „stavební zákon“), na základě zajištění splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti podle § 24 stavebního zákona, obdržel písemnost Karla Čecha, týkající se návrhu na změnu územního plánu Mšecké Žehrovice. Písemnost ze dne 5.5.2022, došla na obecní úřad dne 13.6.2022. Pořizovatel posoudil předložený návrh na změnu územního plánu Mšecké Žehrovice a společně se svým stanoviskem

předkládá

v souladu podle § 46 odst. 3 stavebního zákona návrh k rozhodnutí Zastupitelstvu obce Mšecké Žehrovice, příslušnému k vydání změny územního plánu Mšecké Žehrovice.

Žádost o změnu územního plánu je vyhodnocena jako neúplná. V žádosti chybí návrh úhrady nákladů na pořizování změny územního plánu a dalších nákladů uvedených v § 55a odst. 2 písm. f), což vyžaduje § 46 odst. 1 písm. e) stavebního zákona. Žadatel byl pořizovatelem vyzván k doplnění žádosti.

Stanovisko pořizovatele podle § 46 odst. 3 stavebního zákona:

Navrhovatel žádá o změnu využití pozemků p.č. 472/3, 489/3, jižní části 494/4, 472/5, v k.ú. Mšecké Žehrovice na Plochy bydlení – v rodinných domech – venkovské.

S ohledem na vyhodnocení využití navržených zastavitelných ploch vymezených v územním plánu (viz. kapitola a.) pořizovatel konstatuje, že vymezení nových zastavitelných ploch pro bydlení není odůvodnitelné ve vztahu k §53 odst. 5 písm. f) zákona č. 183/2006 Sb.

V platném územním plánu bylo vymezeno v rámci ploch bydlení a ploch smíšených obytných celkem cca 22,1 ha zastavitelných ploch a ploch přestavby. Z tohoto rozsahu bylo k datu zpracování zprávy o uplatňování vyhodnoceno jako využitých cca 1,7 ha ploch. K využití a k zástavbě v územním plánu tedy zůstává 20,4 ha ploch. Z tohoto důvodu není možné nijak obhájit návrh nových zastavitelných ploch pro bydlení v rámci změny územního plánu. Z tohoto důvodu pořizovatel **nedoporučuje vyhovět návrhu Karla Čecha.**

Vzhledem k tomu, že se v řadě ploch plánuje a připravuje jejich zastavění, nedoporučuje pořizovatel po dohodě s určeným zastupitelem zároveň prověření možnosti vpuštění některých zastavitelných ploch a ploch bydlení.

č.4 POLAMI CZ, s.r.o.

Obecní úřad Mšecké Žehrovice, jako orgán příslušný dle § 6 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále též „stavební zákon“), na základě zajištění splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti podle § 24 stavebního zákona, obdržel písemnost POLAMI CZ, s.r.o., týkající se návrhu na změnu územního plánu Mšecké Žehrovice. Písemnost ze dne 5.11.2021, došla na obecní úřad dne 22.11.2021. Pořizovatel posoudil předložený návrh na změnu územního plánu Mšecké Žehrovice a společně se svým stanoviskem

předkládá

v souladu podle § 46 odst. 3 stavebního zákona návrh k rozhodnutí Zastupitelstvu obce Mšecké Žehrovice, příslušnému k vydání změny územního plánu Mšecké Žehrovice.

Žádost o změnu územního plánu je vyhodnocena jako úplná a v souladu s právními předpisy.

Stanovisko pořizovatele podle § 46 odst. 3 stavebního zákona:

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

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

Nad rámec výše uvedených požadavků bude změnou č.3 dále prověřena aktuálnost a vhodnost stanovených podmínek využití území v rámci všech ploch s rozdílným způsobem využití (např. velikost doplňkových staveb, stanovení procenta zastavění, atd.)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Obsahový standard návrhu změny bude odpovídat ustanovení § 13 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně plánovacích podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, a příloze č. 7 k této vyhlášce.
- Návrh změny bude zpracován nad mapovým podkladem v měřítku katastrální mapy a vydán a v měřítku 1 : 5 000.

- Návrh změny pro potřebu veřejného projednání bude odevzdán podle § 52 stavebního zákona ve dvou kompletních vyhotoveních a dále na CD nosiči ve formátu *.pdf.
- Pro účely vydání změny, bude odevzdán výsledný návrh změny celkem ve čtyřech vyhotoveních spolu s datovým nosičem - digitální vyhotovení ve formátu *.pdf + *.dgn nebo (*.shp) předané na CD, a to včetně strojově čitelného formátu. V počtu 4 vyhotovení bude zpracováno i úplné znění územního plánu Mšecké Žehrovice.
- Při zpracování změny musí být respektována vnitřní provázanost s původní dokumentací. Změnou nebude měněna její obsahová struktura.
- Členění odůvodnění bude vycházet z vyhlášky č. 500/2006 Sb. a bude doplněno o požadavky uvedenými v § 53 odst. 4 a 5 stavebního zákona a o náležitosti vyplývající ze správního řádu (postup pořízení, vyhodnocení připomínek, návrhy rozhodnutí o námítkách).

f) Požadavky a podmínky pro vyhodnocení vlivů návrhu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území (§ 19 odst. 2 stavebního zákona), pokud je požadováno vyhodnocení na životní prostředí nebo nelze vyloučit významný negativní vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast

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

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

U podnětu č.1 na změnu využití části zastavěného území a zastavitelných ploch Z36, Z37 s Z38 v Lodenici z Ploch bydlení – v rodinných domech – venkovské na Plochy výroby a skladování – zemědělská výroba se nepředpokládá negativní vliv na životní prostředí. V ploše jsou již povolené a realizované fóliovníky a změnou č.3 bude umožněno vybudování související dopravní a technické infrastruktury tak, aby bylo umožněno efektivní využití tohoto areálu. Živočišná výroba zde nebude povolena a bude výslovně vyloučena.

V rámci stávajícího areálu fóliovníků bylo 15.12.2021 provedeno měření hluku společností KVINTING s.r.o., Počernická 272/96, 108 00 Praha 10. (Měření hluku v mimopracovní prostředí SOP-T-02) – Zpracovatel Adam Vlček, zkušební technik. Měřen byl provoz topení a ventilátorů použitých ve fóliovnících na maximum. Dle výsledku měření nedošlo k překročení nejvyšší povolené hladiny hluku v denní i noční době podle Nařízení vlády č.272/2011 Sb. Provoz těchto zařízení tedy nemá negativní vliv na sousedící obytné plochy..

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

g) Požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu, je-li zpracování variant vyžadováno

Variantní řešení není s ohledem na její povahu požadováno.

- h) Návrh na pořízení nového územního plánu, pokud ze skutečností uvedených pod písmeny a) až d) vyplyne potřeba změny, která podstatně ovlivňuje koncepci územního plánu.**

Změna č.3 by neměla podstatně ovlivnit koncepci stanovenou v platném územním plánu. Pořízení nového územního plánu není požadováno.

- i) Požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území, pokud byly ve vyhodnocení uplatňování územního plánu zjištěny.**

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

- j) Návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje**

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

Zpracovali:

Obecní úřad Mšecké Žehrovice

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

Použité zkratky:

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