

ZMĚNA Č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU STARÉ SEDLIŠTĚ

ODŮVODNĚNÍ

OBSAH

1.	Postup při pořízení změny územního plánu	1
2.	Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací ..	1
2.1.	Politika územního rozvoje (PÚR ČR)	1
2.2.	Územní rozvojový plán (ÚRP ČR)	5
2.3.	Zásady územního rozvoje Plzeňského kraje (ZÚR PK)	6
2.3.1.	Vyhodnocení relevantních vymezených rozvojových oblastí a rozvojových os vymezených v politice územního rozvoje a vymezení oblastí se zvýšenými požadavky na změny v území, které svým významem přesahují území více obcí (nadmístní rozvojové oblasti a nadmístní rozvojové osy), center osídlení, specifických oblastí	6
2.3.2.	Vyhodnocení relevantních stanovených priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje Plzeňského kraje	7
2.3.2.1.	Prostorové uspořádání - rozvoj sídelní struktury	7
2.3.2.2.	Ochrana krajinných hodnot	7
2.3.2.3.	Ochrana před povodněmi	8
3.	Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území	8
4.	Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování	9
4.1.	Cíle územního plánování	9
4.2.	Úkoly územního plánování	10
5.	Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů	11
6.	Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů – soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů	11
7.	Zpráva o vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území, obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí	11
8.	Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona, včetně sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno	11
9.	Vyhodnocení splnění požadavků zadání, popřípadě vyhodnocení souladu s rozhodnutím o pořízení územního plánu nebo jeho změny a o jejím obsahu v případě postupu podle § 55 odst. 3 stavebního zákona	12
9.1.	Požadavky na dílčí změny vyplývající z obsahu změny	12
10.	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení	13
10.1.	Vymezení zastavěného území	13
10.2.	Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	13
10.3.	Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	13
10.3.1.	URBANISTICKÁ KONCEPCE	13
10.3.2.	VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH	13
10.3.3.	Vymezení ploch přestavby	14
10.3.4.	Vymezení ploch sídelní zeleně	14
10.3.5.	Vymezení ostatních návrhových ploch	14
10.4.	Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití	14
10.4.1.	Dopravní infrastruktura	14
10.4.2.	Technická infrastruktura	14
10.4.3.	Občanské vybavení	14
10.4.4.	Veřejná prostranství	14
10.5.	Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně	15
10.5.1.	Koncepce uspořádání krajiny	15
10.5.2.	Územní systém ekologické stability	15
10.5.3.	Zvláštní zájmy MO	15
10.6.	Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné je stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití	

těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu	16
10.6.1. Základní členění ploch s rozdílným způsobem využití	16
10.6.2. Charakteristika ploch s rozdílným způsobem využití	16
10.6.3. Základní podmínky ochrany krajinného rázu	16
10.7. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci	16
10.8. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona	16
10.9. Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona	16
10.10. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření	16
10.11. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti	17
10.12. Stanovení pořadí změn v území (etapizace)	17
11. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	17
12. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení	17
13. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa	17
13.1. Požadavky na zábor zemědělského půdního fondu (ZPF)	17
Příloha č. 1 - Vyhodnocení předpokládaných záborů ZPF v navržených plochách změn	17
13.1.1. Údaje o uskutečněných investicích do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti a o jejich předpokládaném porušení	18
13.1.2. Údaje o areálech zemědělské prvovýroby, zemědělských usedlostech a jejich předpokládaném porušení	18
13.1.3. Údaje o uspořádání zemědělského půdního fondu v území a opatřeních k zajištění ekologické stability krajiny	18
13.1.4. Zdůvodnění, proč je navrhované řešení ve srovnání s jiným možným řešením nejvýhodnější z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů	18
13.2. Požadavky na zábor pozemků určených k plnění funkcí lesa (PUPFL)	20
15. Rozhodnutí o námitkách včetně samostatného odůvodnění	21
16. Vyhodnocení připomínek	21

+ Příloha č. 1 - Vyhodnocení předpokládaných záborů ZPF v navržených plochách změn

+ Návrh úplného znění územního plánu po změně č. 2 (text s vyznačením změn)

+ Vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území

II. GRAFICKÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ*(podle přílohy č. 7 k vyhlášce č.283/2021 Sb. - Grafická část)*

<i>označení</i>	<i>název výkresu</i>	<i>měřítko</i>
II/1	Koordinační výkres	1: 5 000
II/7	Výkres předpokládaných záborů ZPF a PUFL	1: 5 000

1. Postup při pořízení změny územního plánu

Zastupitelstvo obce dne 12.05.2021, viz usnesení č. 19/15f/21 - schválilo žádost fyzické osoby. ZO, viz usnesení z 17.12.2018 č. 1/14a/18, schválilo pořizování změny ÚP zkráceným postupem, pořizovatele změny, určeného zastupitele a financování změny (plná úhrada žadatelem).

Změna č.3 ÚP Staré Sedliště bude pořizována zkráceným postupem pořizování dle § 55a stavebního zákona, v platném znění, na žádost fyzických osob.

Předmětem změny ÚP je změna využití pozemků p.p.č. 133/5, 133/1, 125, 133/4, 133/5 v k.ú. Nové Sedliště. Území je vymezeno jako součást nezastavěného území, převážně ploch K - plochy krajinné zeleně, Z* - plochy sídelní zeleně. Požadavkem je změna na plochu výroby a skladování- drobná a řemeslná výroba, pro přestěhování dopravní firmy ze Starého Sedliště, kde zvyšuje zátěž v území.

Ve smyslu stanoviska Krajského úřadu Plzeňského kraje, odboru životního prostředí, ze dne 21.02.2022, č.j.: PK-ŽP/2480/22, jako věcně příslušného orgánu z hlediska ochrany přírody a krajiny, uvedená koncepce nemůže mít významný vliv na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti. Požaduje pro navrhovaný záměr zpracovat vyhodnocení vlivů na životní prostředí. Pro změnu č. 3 ÚP se bude zpracovávat vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

Poznámka: Text doplní pořizovatel.

2. Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací

2.1. Politika územního rozvoje (PÚR ČR)

Z Politiky územního rozvoje ČR, schválené usnesením vlády č. 929 ze dne 20.07.2009, ve znění Aktualizace č. 1 ze dne 15. 04. 2015, usn. vlády č. 276 , Aktualizace č. 2 ze dne 02.09.2019, usn. vlády č. 629, Aktualizace č. 3 ze dne 02.09.2019, usn. vlády č. 630, Aktualizace č. 5 ze dne 17.08.2020, usn. č. 833, závazná dne 11.09.2020, Aktualizace č. 4 ze dne 12.07.2021, usn. vlády č. 618, závazná dne 01.09.2021 a její Aktualizace č. 6, schválená usnesením vlády č. 542 dne 19. 7. 2023, závazná od 1. 9. 2023, Aktualizace č. 7, ze dne 7. 2. 2024, usn. vlády č. 89/2024, závazná od 1. 3. 2024, **Změna č. 9 a Změna č. 8 závazná od 1. 10. 2025** (dále jen „PÚR ČR“) vyplývá, že území je součástí rozvojové osy OS1 – rozvojová osa Praha-Plzeň-hranice ČR/Německo (– Nürnberg) jako obec mimo rozvojové oblasti, s výraznou vazbou na významnou dopravní cestu, tj. dálnici D5.

Území není součástí rozvojové ani specifické oblasti, vymezené touto dokumentací. Nové požadavky nejsou uplatněny.

Územní plán Staré Sedliště je i po Změně č. 3 v souladu s PÚR ČR, neboť respektuje její priority:

(14) Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty.

Vyhodnocení priority: Je respektováno, územním plánem jsou chráněny a dále rozvíjeny základní hodnoty území, urbanistické koncepce pro rozvojové směry, zejména koncepce dopravní a technické infrastruktury a ochrany civilizačních hodnot území je posílena změnou územního plánu, protože vymísťuje provozovnu s vysokou dopravní zátěží mimo centrum Starého Sedliště na okraj Nového Sedliště s dobrým dopravním napojením. Koncepce uspořádání krajiny není narušena, jsou stanoveny závazné regulace pro využití ploch nezastavěného území v souladu s platnou legislativou a principy udržitelného rozvoje. Změna územního plánu navrhuje umístění nové plochy pro výrobu a skladování.

(14a) Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí ve vazbě na rozvoj primárního sektoru zohlednit ochranu kvalitních lesních porostů, vodních ploch a kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.

Vyhodnocení priority: Rozvoj obce je navržen v návaznosti na zastavěné území obce. V maximální míře je brán zřetel na hodnoty krajiny. Změna č. 3 podporuje ochranu krajiny, zejména jejích ekologických funkcí, plocha je navržena mimo nejkvalitnější zemědělskou půdu, stanovené podmínky využití respektují provedené meliorace a ÚSES.

(16) Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Při řešení ochrany hodnot území je nezbytné zohledňovat také požadavky na zvyšování kvality života obyvatel a hospodářského rozvoje území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.

Vyhodnocení priority: Funkční využití ploch je řešeno tak, aby vytvořilo předpoklady pro zvýšení kvality života obyvatel a jejich životního prostředí, plochy a koridory vymezené v PÚR ČR jsou respektovány. Změna územního plánu představuje komplexní řešení stávajícího problému v území, tedy vymísťuje provoz s vysokou dopravní zátěží mimo obydlené centrum sídla do okrajové části sídla, kde negativní vlivy z dopravy nebudou tolik obtěžovat obytné plochy, přičemž dopravní napojení nové plochy bude ve vhodnější poloze. Tento záměr je plně v souladu rozvoje území v rozvojové ose, stanovené v PÚR ČR, a jedná se současně o zvyšování kvality života obyvatel a hospodářského rozvoje území.

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

Vyhodnocení priority: Územním plánem jsou navrhována taková opatření, aby došlo k eliminaci negativního dopadu nové zástavby na okolní krajinu (výška zástavby v zastavitelných plochách na okraji sídla je omezena, nová výstavba vhodně doplňuje stávající zastavěné území a je stanoveno její prostorové uspořádání v souladu s požadavky ochrany krajinného rázu. Změna č. 3 vymísťuje provoz s vysokou dopravní zátěží mimo obydlené centrum sídla do okrajové části sídla při zajištění funkčnosti ÚSES, dopad na krajinný ráz při rozšíření zástavby na okraji malého sídla je téměř nulový. Ekologické funkce krajiny jsou nadále zajištěny.

(20a) Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury a při vymežování ploch pro bydlení, občanskou vybavenost, výrobu a skladování. V rámci územně plánovací činnosti omezovat

nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny, uplatňovat integrované přístupy k předcházení a řešení environmentálních problémů.

Vyhodnocení priority: Územním plánem jsou zajištěny podmínky pro zachování propustnosti krajiny. Návrhová plocha nově vymezená změnou č. 3 přímo navazuje na zastavěné území sídla, není navrženo srůstání sídel. Schválenou a Změnou č. 3 respektovanou urbanistickou koncepcí je dostatečně chráněno nezastavěné území i přístupnost a prostupnost krajiny.

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

Vyhodnocení priority: Nová zástavba je v řešeném území navrhována v souladu se schválenou urbanistickou koncepcí v těsné návaznosti na zastavěné území v nezbytně nutném rozsahu a je regulována tak, aby byl minimalizován její dopad na okolní volnou krajinu. Plochy veřejné sídelní zeleně jsou v zastavěném území navrženy, respektovány a stabilizovány, nejedná se o území, které by bylo silně negativně poznamenáno lidskou činností.

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

Vyhodnocení priority: Území je vhodné pro aktivní rekreaci, zejména pro cykloturistiku a pěší turistiku v návaznosti na okolní obce, územní plán vyznačuje a chrání pěší stezky i cyklotrasy. Změnou č. 3 nejsou tyto hodnoty ovlivněny.

(24) Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví a v souladu s principy rozvoje udržitelné mobility osob a zboží, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby posuzovat vždy s ohledem na to, jaké vyvolá nároky na změny veřejné dopravní infrastruktury a veřejné dopravy. Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou).

Vyhodnocení priority: Obec je součástí rozvojové osy. Stávající dopravní obslužnost je zachována a je dostačující. Změna č. 3 vhodně rozvíjí principy udržitelné mobility zboží a požadavky na ochranu veřejného zdraví, protože vymísťuje provoz s vysokou dopravní zátěží mimo obydlené centrum sídla do okrajové části sídla, kde negativní vlivy z dopravy nebudou tolik obtěžovat obytné plochy, přičemž dopravní napojení nové plochy bude ve vhodnější poloze.

(25) Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze atd.) s cílem jim předcházet a minimalizovat jejich negativní dopady. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umísťování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území a využívání přírodně blízkých opatření pro zadržování a akumulaci povrchové vody tam, kde je to možné s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu, jako jedno z adaptačních opatření v případě dopadů změny klimatu.

V území vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání srážkových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní a sucha.

Při vymezování zastavitelných ploch zohlednit hospodaření se srážkovými vodami.

Vyhodnocení priority: Na území obce se nenachází sesuvná území. Územní plán i po změně č. 3 respektuje záplavové území Sedlišťského potoka včetně aktivní zóny. Zastavitelná ploch navrhovaná změnou nezasahuje do záplavového území.

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

Vyhodnocení priority: V územním plánu je zapracováno záplavové území, ve kterém nejsou navrhovány zastavitelné plochy. Ani ve změně územního plánu č. 3 nejsou v tomto území navrhovány žádné nové zastavitelné plochy.

Ostatní priority územního rozvoje jsou respektovány platným ÚP, při návrhu Změny č. 3 ÚP Staré Sedliště nebylo s ohledem na charakter území a rozsah změny možno je aplikovat.

Dle PÚR ČR se území obce s největší pravděpodobností nachází ve vymezených oblastech SOB10 Specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření a SOB11 Specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie. Jedná se pravděpodobně o území nevyložené z vymezení těchto oblastí, kde se v obou případech cituje „území obcí ORP Tachov (bez obcí v severovýchodní části)“ a řešené území se nachází ve střední části ORP Tachov.

Ze zařazení do SOB10 vyplývají následující úkoly pro územní plánování:

Na řešeném území platí tyto podmínky pro navazující územně plánovací činnost:

- Při vymezování záměrů vytvářet podmínky pro:
 - a) minimalizování konfliktů s ochranou přírody a krajiny, včetně vyloučení lokalit soustavy Natura 2000 a zvláště chráněných území,
 - b) minimalizování konfliktů s kulturními a civilizačními hodnotami, včetně národních kulturních památek, území památkových rezervací a památek světového dědictví,
 - c) minimalizování konfliktů s pozemky určenými k plnění funkcí lesa,
 - d) minimalizování konfliktů se záměry dopravní a technické infrastruktury mezinárodního a celostátního významu,
 - e) minimalizování konfliktů s územím pro bezpečnost a obranu státu a s elektronickými komunikacemi,
 - f) minimalizování negativních vlivů na vodní poměry v území.

Územní plán vytváří podmínky pro minimalizaci konfliktů s výše zmíněnými limity využití území zejména tím, že vymezuje záměr pro umísťování staveb a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů v rámci zastavitelné plochy Z.130 a dále jejich vymezení nebrání, čímž pomáhá naplnit tyto stanovené úkoly pro územní plánování: v rámci koordinace územně plánovací činnosti obcí, za podmínky platnosti příslušné právní úpravy (zákona o urychlení využívání obnovitelných zdrojů energie a o změně souvisejících zákonů):

- c) obce, je-li to účelné, prostřednictvím nástrojů územního plánování s využitím podkladů Ministerstva průmyslu a obchodu a Ministerstva životního prostředí vymezí plochy nebo koridory s lokálním významem pro oblasti pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie, včetně ploch a koridorů pro umístění související veřejné infrastruktury a zohledňující i potřeby pro ukládání energie,
- d) obce prostřednictvím nástrojů územního plánování prověří území z hlediska možnosti umístění fotovoltaiky v zastavěném území (přednostně využívat střechy a fasády) – tento

úkol územní plán ani po změně neznemožňuje, v zastavěném území je umístění fotovoltaiky umožněno.

e) obce prostřednictvím nástrojů územního plánování prověří území z hlediska možnosti umístění fotovoltaiky v plochách a koridorech dopravní a technické infrastruktury a jejich blízkém okolí či plochách výroby a skladování – touto změnou ÚPD neřešeno, ale není do budoucna znemožněno,

f) zamezit či významně omezit využívání kvalitních orných půd jako ploch pro fotovoltaiku, s výjimkou agrovoltaiky – touto změnou ÚPD neřešeno, ale není do budoucna znemožněno.

Ze zařazení do SOB11 vyplývají následující úkoly pro územní plánování:

Na řešeném území platí tyto podmínky pro navazující územně plánovací činnost:

- Při vymezování záměrů vytvářet podmínky pro:
 - a) minimalizování konfliktů s ochranou přírody a krajiny, včetně vyloučení lokalit soustavy Natura 2000 a zvláště chráněných území,
 - b) minimalizování konfliktů s kulturními a civilizačními hodnotami, včetně národních kulturních památek, území památkových rezervací a památek světového dědictví,
 - c) zohledňování ochrany pozemků určených k plnění funkcí lesa se zohledněním místních podmínek v území, minimalizovat konflikty s lesy ochrannými a lesy zvláštního určení,
 - d) minimalizování konfliktů se záměry dopravní a technické infrastruktury mezinárodního a celostátního významu,
 - e) minimalizování konfliktů s územím pro bezpečnost a obranu státu a s elektronickými komunikacemi,
 - f) minimalizování negativních vlivů na vodní poměry v území.

Územní plán vytváří podmínky pro minimalizaci konfliktů s přírodními hodnotami a to zejména tím, že záměry pro umístění staveb a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů prozatím nevymezuje, ale ani jejich vymezení nebrání, čímž pomáhá naplnit tyto stanovené úkoly pro územní plánování: v rámci koordinace územně plánovací činnosti obcí, za podmínky platnosti příslušné právní úpravy (zákona o urychlení využívání obnovitelných zdrojů energie a o změně souvisejících zákonů):

- c) obce, je-li to účelné, prostřednictvím nástrojů územního plánování s využitím podkladů Ministerstva průmyslu a obchodu a Ministerstva životního prostředí vymezí plochy nebo koridory s lokálním významem pro oblasti pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie, včetně ploch a koridorů pro umístění související veřejné infrastruktury a zohledňující i potřeby pro ukládání energie – tento úkol územní plán ani po změně neznemožňuje, prozatím nevymezil tyto záměry, poněvadž zde nebyly shledány účelnými a nebyly dodány podklady,
- d) přednostně využívat části krajiny s vysokou technogenní zátěží (zejména podél dopravní infrastruktury a při průmyslových zónách – tento úkol územní plán ani po změně neznemožňuje.
- e) prověřit dostatečné vzdálenosti ploch a koridorů určených pro využití větrné energie navzájem a ve vztahu k jednotlivým sídlům tak, aby nedocházelo k neúměrné zátěži dotčeného území – touto změnou ÚPD neřešeno, ale není do budoucna znemožněno.

ÚP Staré Sedliště respektuje požadavky vyplývající ze schválené politiky územního rozvoje.

2.2. Územní rozvojový plán (ÚRP ČR)

Územní rozvojový plán vydala vláda České republiky podle § 173 odst. 1 správního řádu usnesením č. 581 dne 28. 8. 2024 v souladu s § 104 odst. 2 ve spojení s § 20 písm. e) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, formou opatření obecné povahy, účinnosti nabyl 29. 10.

2024.

Územní rozvojový plán zpřesňuje záměry vymezené v politice územního rozvoje v souladu s cíli a úkoly územního plánování, vymezuje další záměry, zohledňuje požadavky vyplývající ze strategických koncepcí České republiky a mezinárodních závazků a přispívá k jejich naplňování.

Na území obce vymezuje ÚRP nadregionální biokoridor NRBK72-75-74. Jedná se o nadregionální biokoridor, který Zásady územního rozvoje Plzeňského kraje (ZÚR PK) vymezily jako nadregionální biokoridor K 52 Kladská – Diana – Čerchov, a který územní plán vymezil jako nadregionální biokoridor NRBK.K52. Lze tak konstatovat, že Změna č. 3 ÚP Staré Sedliště, resp. územní plán Staré Sedliště po změně č. 3 je v souladu s ÚRP.

2.3. Zásady územního rozvoje Plzeňského kraje (ZÚR PK)

Při zpracování Změny č.3 Územního plánu Staré Sedliště byly respektovány Zásady územního rozvoje Plzeňského kraje 2008, vydané zastupitelstvem PK dne 02. 09. 2008, usn. č. 834/08, s účinností 17.10.2008, ve znění Aktualizace č. 1, vydané dne 10. 03. 2014, usn. č. 437/14, s účinností 01. 04. 2014, Aktualizace č. 2 z 10. 09. 2018, usn. č. 815/18, účinnost 29. 09. 2018, Aktualizace č. 4 z 17. 12. 2018, usn. č. 920/18, účinnost 24. 01. 2019, Aktualizace č. 3 ze 04. 09. 2023, usn. č. 1315/23, účinnost 28. 09. 2023 (dále jen „ZÚR PK“).

Územím prochází **rozvojová osa OS1 Praha-Plzeň-hranice ČR/Německo** a část území je součástí Přírodního parku Český les. Není součástí žádné specifické oblasti ani rozvojové oblasti.

ZÚR Plzeňského kraje vymezují v řešeném území tyto plochy a koridory:

Plochy a koridory dopravy mezinárodního významu:

Koridor dálnice – území obce se dotýká pouze koridor dálnice D5 procházející přes k. ú. Mchov. Územní plán v souladu s požadavky ZÚR PK důsledně respektuje ochranné pásmo dálnice D5.

Plochy a koridory dopravy nadmístního významu:

Krajská silniční síť - silnice II. a III. třídy.

Územní systém ekologické stability:

Řešeného území se dotýkají tyto prvky ÚSES vymezené v ZÚR PK:

- **nadregionální biokoridor K 52 Kladská – Diana – Čerchov**
- **regionální biocentrum RB 1087**
- **regionální biocentrum RB 1115**
- **regionální biokoridor RK 1066**
- **regionální biokoridor RK 1067**

Změny vyplývající z Aktualizace č. 3 ZÚR PK jsou podrobně řešeny a zobrazeny v rámci Změny č. 2 ÚP Staré Sedliště, která probíhá současně se Změnou č. 3. Úpravou trasy NRBK.K 52 se v ní zajišťuje soulad ÚPD Staré Sedliště s vymezenými prvky nadregionálního a regionálního ÚSES dle ZÚR PK, změna ÚSES je zde řešena komplexně, Změna č. 3 proto změny v tomto směru nenavrhuje.

2.3.1. Vyhodnocení relevantních vymezených rozvojových oblastí a rozvojových os vymezených v politice územního rozvoje a vymezení oblastí se zvýšenými požadavky na změny v území, které svým významem přesahují území více obcí (nadmístní rozvojové oblasti a nadmístní rozvojové osy), center osídlení, specifických oblastí

Obec Staré Sedliště leží na vymezené rozvojové ose OS1 Praha–Plzeň–hranice ČR/Německo (Nürnberg). Tato osa je rozvíjena v souladu s úkoly pro územní plánování v této rozvojové ose, územní plán usměrňuje využití území s ohledem na širší region, funkce rozvojové osy a ochranu životního prostředí, vytváří podmínky pro využití přírodně-rekreačního potenciálu území pro cestovní ruch

a chrání hodnoty krajinného typu rybníční oblasti u Tisové tím, že nerozšiřuje výstavbu individuálních rekreačních objektů v extravilánu.

Územní plán i po Změně č. 3 plní úkoly pro územní plánování stanovené ZÚR PK tím, že:

- vytváří územní předpoklady pro komplexní stabilizaci a posílení sídelní struktury,
- rozšiřuje plochy pro bydlení včetně přiměřeného rozvoje druhého bydlení,
- vytváří podmínky pro lokalizaci podnikatelských aktivit opírajících se o tradiční obory podnikání a služby při minimálních negativních dopadech na životní prostředí a posílení soudržnosti obyvatel území (tuto stránku Změna č. 3 rozvíjí zejména).

2.3.2. Vyhodnocení relevantních stanovených priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje Plzeňského kraje

2.3.2.1. Prostorové uspořádání - rozvoj sídelní struktury

Územní plán Staré Sedliště je i po Změně č. 3 v souladu s prioritami stanovenými ZÚR PK. Respektovány nebo řešeny jsou požadavky územního plánování pro zajištění rozvoje sídelní struktury.

Územní plán Staré Sedliště po Změně č. 3:

K rozvoji obce přistupuje diferencovaně s ohledem na místní podmínky a preferované funkce území, výstavbu v obci usměřňuje s cílem omezit vznik nových satelitních obytných lokalit vyvolávajících nadměrné infrastrukturní investice, vytvářejících prostorově – sociální segregaci s negativními vlivy na soudržnost obyvatel území, takovéto tendence nejsou umožněny.

V sídle je rozvíjena občanská vybavenost s ohledem na dopravní předpoklady území a další funkce (jsou vymezeny souvislé plochy sídelní zeleně, památková ochrana a civilizační a kulturní hodnoty jsou respektovány), probíhá intenzifikace využití stávajících podnikatelských areálů, vnitřní rezerva sídel je využita vymezením zastavitelných ploch a změnou využití ploch v intravilánu. Jelikož pro vymístění provozu dopravní firmy není možné více intenzifikovat využití zastavěného území a zejména kvůli negativním vlivům z dopravy, které působí na centrum Starého Sedliště, bylo nutné Změnou č. 3 vymežit novou zastavitelnou plochu pro přemístění této provozovny na okraj sídla Nové Sedliště, kde negativní vlivy nebudou mít tak významný dopad a zástavba se bude plynule rozvíjet v návaznosti na zastavěné území s minimálním vlivem na krajinu a s dobrou dopravní dostupností zejména dálnice.

Racionálním využitím území minimalizuje negativní dopady hospodářského rozvoje, zejména na životní prostředí, při urbanistickém rozvoji a intenzifikaci využití zastavěného území minimalizuje fragmentaci krajiny a vytváří podmínky ke zvyšování biodiverzity krajiny, možnosti vzniku pásové zástavby jsou zcela eliminovány.

2.3.2.2. Ochrana krajinných hodnot

Územní plán Staré Sedliště je i po Změně č. 3 v souladu s prioritami stanovenými ZÚR PK. Respektovány nebo řešeny jsou požadavky územního plánování pro zajištění ochrany krajinných hodnot. Územní plán Staré Sedliště po Změně č. 3:

K ochraně volné krajiny podporuje intenzifikaci využití zastavěných a zastavitelných ploch, ve velkoplošných chráněných územích při územním rozvoji preferuje ochranu a dotváření dochovaných krajinných hodnot před ostatními zájmy na využití území, v ostatních územích chrání základní krajinnou matici, přirozené osy a dominanty krajiny, stabilizuje krajinné dominanty, veduty a ohraničující horizonty. Stanovenými podmínkami pro využití ploch **omezuje** umístování větrných a plošně rozsáhlých slunečních elektráren **(zachování významně se uplatňujících nezastavěných a nenarušených krajinných horizontů a míst významných panoramatických pohledů a výhledů na krajinu)**, územní plán vymezuje pouze dočasně omezenou plochu pro umístění fotovoltaické elektrárny ve volné krajině.

Správního území obce Staré Sedliště se týkají tyto přírodní hodnoty:

Obecně chráněná území přírody a krajiny (Přírodní park Český les-Tachov, VKP ze zákona) jsou zde vymezeny. Zároveň se jedná o migračně významné území a územní plán zde vymezuje skladebné prvky ÚSES.

Změna č. 3 ÚP nemá na uvedené přírodní hodnoty podstatný vliv.

Obec je součástí rázovité oblasti krajiny KR01 - Český les a KR02 - Tachovská brázda.

Na řešené území zasahuje supervizuální krajinný celek a nachází se zde maloplošná zvláště chráněná území.

I po změně č. 3 územní plán Staré Sedliště zohledňuje dotčení všech výše uvedených přírodních hodnot a krajinných oblastí, zajišťuje zachování cílových kvalit krajiny, a to pomocí vymezených ploch krajinné a sídelní zeleně, ploch přírodních, lesních a zemědělských a stanovených podmínek jejich využití a zároveň stanovením podmínek prostorového uspořádání v plochách.

2.3.2.3. Ochrana před povodněmi

Územní plán Staré Sedliště je i po Změně č. 3 v souladu s prioritami stanovenými ZÚR PK. Respektovány jsou požadavky územního plánování pro zajištění protipovodňové ochrany.

Územní plán Staré Sedliště po Změně č. 3:

Respektuje dělení území na území, kde je hlavním úkolem lokální ochrana sídel a zastavěného území, především ochrannými hrázemi a opatřeními, které zlepšují odtokové poměry, dále na území s předpoklady pro opatření, která zlepšují odtokové poměry, a to pro vymezení vhodných území k řízenému rozlivu povodní, případně k řízené inundaci, dále na území s předpoklady pro umístění suchých nádrží nebo vodních nádrží a pro zvyšování retenční schopnosti území a na území, kde je nezbytné zvyšování retenčních schopností.

Územní plán využívá opatření ke zlepšení retenčních vlastností krajiny, vymezuje plochy pro návrhy nových malých vodních nádrží, přirozených v měřítku a ve struktuře krajiny, obtokových koryt, přeneseně vymezuje plochy pro území řízené inundace tím, že v ploše záplavového území nevymezuje zastavitelné plochy a naopak zde vymezuje návrhové plochy nezastavěného území, zpřesňuje regionální a nadregionální územní systém ekologické stability, vytváří podmínky pro využití zastavěných ploch s nevhodným či žádným funkčním využitím (brownfields) vymezením zastavitelných ploch v intravilánu a ploch přestaveb zejména v nedostatečně využitých areálech výroby.

Změna č. 3 ÚP nemá na zajištění protipovodňové ochrany území podstatný vliv.

3. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

Z hlediska širších vztahů se řešené území obce Staré Sedliště nachází v kraji Plzeňském, spadá do území správního obvodu obce s rozšířenou působností Tachov a do správního obvodu obce s pověřeným úřadem Bor.

Obec Staré Sedliště se rozprostírá cca v 513 metrech nadmořské výšky v údolí Tachovské brázdy ve střední části okresu Tachov. Obec je vzdálená asi 8 km jihovýchodně od okresního města Tachov, 49 km západně od krajského města Plzeň a 15 km od německých hranic.

Obec Staré Sedliště je z hlediska širších dopravních vztahů napojena na:

- dálniční síť prostřednictvím dálnice D5 (Praha – Plzeň – hraniční přechod Rozvadov), která prochází jihovýchodním okrajem řešeného území,
- silniční síť prostřednictvím silnice II/198 (Bochov – Toužim – Teplá – Planá – Tachov – Přimda – Železná), silnice III/19848 (Maršovy Chody – Úšava), silnice III/19849 (Úšava – Staré Sedliště), silnice III/19850 (Tisová – Staré Sedliště – Mchov – Labuť – Hošťka – Nové Domky), silnice III/19851 (Staré Sedliště – Doly – Bor),
- železniční síť pomocí regionální železniční trati č. 184 Planá u Mariánských Lázní – Domažlice.

V území je zastoupena také doprava letecká, v jižní části k. ú. Staré Sedliště se nachází plocha pro vzlety a přistání letadel, která je využívána zejména pro zemědělské účely.

Západní část řešeného území se nachází v přírodním parku Český les. Východně od místní části Staré Sedliště se nachází přírodní rezervace Mělký rybník a severovýchodně se nachází přírodní rezervace Tisovské rybníky.

Změna č. 3. ÚP je lokálního charakteru a nemá dopad na širší vztahy v území. Výkres širších vztahů proto nebyl zpracován.

4. Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování

Koncepce platného ÚP není změnou zásadně ovlivněna, řešení Změny č. 3 je v souladu s cíli a úkoly územního plánování. Konkrétní požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot nebyly v obsahu změny specifikovány.

4.1. Cíle územního plánování

(1) Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Tento cíl je Změnou č. 3 naplněn, respektována je koncepce z dosavadně platného ÚP, která vytváří podmínky pro vyvážený rozvoj území s přihlédnutím na charakter území, jeho specifika i rozvoj.

(2) Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.

Kontinuita je zajištěna respektováním koncepce stanovené předchozí ÚPD, změny jsou dány jednak změnou právního prostředí, jednak požadavky obce. Změna č. 3 prověřuje předložené záměry, zohledňuje dynamiku rozvoje území i dostupnost ploch.

(3) Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících z tohoto zákona a zvláštních právních předpisů.

Bod se týká orgánů územního plánování, dle dosavadního průběhu zpracování ÚPD lze konstatovat, že požadavky jsou naplněny.

(4) Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

Změna č. 3 aktualizuje vymezení zastavěného území. Nové plochy jsou vymezeny na základě potenciálu rozvoje území a dostupnosti navržených ploch. Podrobněji viz kap. II.11.

(5) V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umisťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, přípojky a účelové komunikace, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra; doplňková funkce

bydlení či pobytové rekreace není u uvedených staveb přípustná. Uvedené stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, lze v nezastavěném území umísťovat v případech, pokud je územně plánovací dokumentace z důvodu veřejného zájmu výslovně nevylučuje.

Tento cíl je Změnou č. 3 naplněn, a to zejména vymezením ploch s rozdílným využitím území a stanovením podmínek jejich využití, respektována je koncepce z dosavadně platného ÚP, která vytváří podmínky pro vyvážený rozvoj území s přihlédnutím na charakter území, jeho specifika i rozvoj.

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

Tento cíl je Změnou č. 3 naplněn, a to zejména vymezením ploch s rozdílným využitím území a stanovením podmínek jejich využití, respektována je koncepce z dosavadně platného ÚP, která vytváří podmínky pro vyvážený rozvoj území s přihlédnutím na charakter území, jeho specifika i rozvoj, nezastavitelné pozemky ÚP nevymezuje.

4.2. Úkoly územního plánování

(1) Úkolem územního plánování je zejména:

- a) zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty,
- b) stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území,
- c) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání,
- d) stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb a veřejných prostranství,
- e) stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a na využitelnost navazujícího území,
- f) stanovovat pořadí provádění změn v území (etapizaci),
- g) vytvářet v území podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to především přírodě blízkým způsobem,
- h) vytvářet v území podmínky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn,
- i) stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury, pro kvalitní bydlení a pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu,
- j) s ohledem na charakter území a kvalitu vystavěného prostředí vyhodnocovat a, je-li to účelné vymezovat vhodné plochy pro výrobu; plochy pro výrobu elektřiny, plynu a tepla včetně ploch pro jejich výrobu z obnovitelných zdrojů vymezovat rovněž s ohledem na cíle politik, strategií a koncepcí veřejné správy v oblasti energetiky a klimatu.
- k) prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území,
- l) vytvářet v území podmínky pro zajištění civilní ochrany,
- m) určovat nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území,
- n) vytvářet podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území a navrhopat kompenzační opatření, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak,
- o) regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních zdrojů,
- p) uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.

Tyto úkoly jsou Změnou č. 3 Staré Sedliště naplňovány přiměřeně rozsahu a charakteru zpracovávané dokumentace. Změna č. 3 není změnou koncepční, nicméně přebíraná koncepce původního územního plánu naplňuje výše uvedené úkoly.

(2) Úkolem územního plánování je také posouzení vlivů politiky územního rozvoje, územního rozvoje plánu, zásad územního rozvoje nebo územního plánu na udržitelný rozvoj území (§ 18 odst. 1). Pro účely tohoto posouzení se zpracovává vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Jeho součástí je také vyhodnocení vlivů na životní prostředí, ve kterém se určí, popíšu a posoudí možné významné vlivy na životní prostředí vyplývající z politiky územního rozvoje, územního rozvoje plánu, zásad územního rozvoje nebo územního plánu a rozumná náhradní řešení s přihlédnutím k cílům posuzovaných dokumentů. Náležitosti tohoto posouzení jsou stanoveny v příloze k tomuto zákonu, včetně posouzení vlivu na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti.

Součástí Změny č. 3 ÚP je i posouzení vlivů na udržitelný rozvoj území, toto posouzení je zpracováno jako samostatný dokument – příloha odůvodnění, jeho součástí je i vyhodnocení vlivů na životní prostředí (SEA), významný vliv na EVL či PO byl dotčeným orgánem vyloučen už v první fázi zpracování Změny č. 3, vyhodnocení vlivů na Natura tedy není zpracováno.

5. Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů

Změna č. 3 Staré Sedliště je zpracována plně v souladu s požadavky platného stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů – vyhlášek. Zpracován je podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), ve spojení s § 334a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „nový stavební zákon“).

Všechny úpravy proběhly v souladu s platnou legislativou.

6. Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů – soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

Bude doplněno po projednání.

7. Zpráva o vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území, obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí

Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor životního prostředí (dále jen OŽP), vydal stanovisko dne 21.02.2022, č.j. PK-ŽP/2480/22 s tím, že uvedená koncepce nemůže mít významný vliv na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti (NATURA 2000).

Krajský úřad jako příslušný orgán dle § 22 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon“), vydal podle § 47 odst. 3 stavebního zákona a § 10i zákona o posuzování vlivů toto stanovisko k návrhu zprávy o uplatňování územního plánu Staré Sedliště za uplynulé období 10/2016 - 12/2021: Uvedená koncepce nemůže mít významný vliv na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti. Zároveň vznesl požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů, protože požadavek zasahuje do lokálního biocentra SS_37 a hrozí střet s ochranou přírody a krajiny, svým provozem může mít vliv na sousední objekt pro bydlení.

Posouzení vlivů Změny č. 3 ÚP Staré Sedliště na udržitelný rozvoj území je zpracováno jako samostatný dokument, kterého součástí je i vyhodnocení SEA. Závěrem je, že řešení změny č. 3 ÚP Staré Sedliště nebude mít negativní dopad na udržitelný rozvoj správního území obce Staré Sedliště, nebude narušen žádný z pilířů udržitelného rozvoje ani jejich vyváženost.

8. Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona, včetně sdělení, jak

bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno

Bude doplněno po projednání.

9. Vyhodnocení splnění požadavků zadání, popřípadě vyhodnocení souladu s rozhodnutím o pořízení územního plánu nebo jeho změny a o jejím obsahu v případě postupu podle § 55 odst. 3 stavebního zákona**9.1. Požadavky na dílčí změny vyplývající z obsahu změny**

Městský úřad Tachov, odbor výstavby a územního plánování, jako příslušný orgán obce – úřad územního plánování (dále pořizovatel) podle ustanovení § 6, odst. 1, písm. c) zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, zaslal pokyny pro zpracování Změny č. 3 ÚP Staré Sedliště.

Zastupitelstvo obce dne 12.05.2021, viz usnesení č. 19/15f/21 - schválilo žádost fyzické osoby. ZO, viz usnesení z 17.12.2018 č. 1/14a/18, schválilo pořizování změny ÚP zkráceným postupem, pořizovatele změny, určeného zastupitele a financování změny (plná úhrada žadatelem).

Změna č.3 ÚP Staré Sedliště bude pořizována zkráceným postupem pořizování dle § 55a stavebního zákona, v platném znění, na žádost fyzických osob.

Ve smyslu stanoviska Krajského úřadu Plzeňského kraje, odboru životního prostředí, ze dne 21.02.2022, č.j.: PK-ŽP/2480/22, jako věcně příslušného orgánu z hlediska ochrany přírody a krajiny, uvedená koncepce nemůže mít významný vliv na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti. Požaduje pro navrhovaný záměr zpracovat vyhodnocení vlivů na životní prostředí. Pro změnu č. 3 ÚP se bude zpracovávat vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

Předmětem změny ÚP je:

Změna využití pozemků p.p.č. 133/5, 133/1, 125, 133/4, 133/5 v k. ú. Nové Sedliště. Území je v dosud platné ÚPD vymezeno jako součást nezastavěného území, **plochy ZK** - krajinné zeleně. Požadavkem je změna na plochu výroby a skladování - drobná a řemeslná výroba, pro přestěhování dopravní firmy ze Starého Sedliště, kde zvyšuje zátěž v území.

Vyhodnocení zpracovatele:

Území bylo prověřeno a vymezeno jako nová zastavitelná plocha Z.147 (VL – výroba lehká) o rozloze 1,8649 ha a **menší část jako zastavitelná plocha Z.148 (OS – občanské vybavení – sport) o rozloze 0,9125 ha.**

Plochy byly vymezeny tak, aby **odpovídaly** požadavkům zadání a zároveň **měly** minimální dopad na okolní zástavbu (obzvláště na stavbu rodinného domu na pozemku p. č. 154) a krajinné prvky.

Lokálního biocentra LBC SS_37 se nově navržené plochy nedotknou.

Do podmínek využití **plochy Z.147** je vložen *jiný regulativ*, že hlavní odvodňovací zařízení je nutné respektovat. Z hlediska umožnění výkonu správy a údržby je nutné zachovat podél trubních úseků HOZ nezastavěný manipulační pruh o šířce 4 m od osy potrubí na obě strany, u otevřených úseků HOZ nezastavěný manipulační pruh o šířce 3,5 m na obou stranách. Do HOZ nesmí být vypouštěny žádné odpadní ani dešťové vody. Retence srážkových vod bude řešena na vlastním pozemku. Minimálně 30 % výměry plochy musí být nezpevněno (ideálně osázeno dřevinou zelení či alespoň zatravněno), vhodná je realizace pásu vyšší zeleně po vnějším obvodu plochy pro lepší zapojení do krajiny, nutná je realizace alespoň 10 m širokého pásu zeleně po okraji sousedícím s plochou bydlení. Všechny tyto podmínky jsou stanoveny pro zmírnění negativních dopadů plochy na složky životního prostředí a jeho

hygienu. Dále byl doplněn požadavek na ochranu POZ, případná výsadba podél POZ jen jednostranně, při provádění výsadeb na plochách POZ musí být provedena taková opatření, aby bylo zabráněno prorůstání kořenů do drenáží a nedošlo k porušení jejich funkčnosti. V případě dotčení ploch s POZ a možného porušení POZ by měl stavebník provést technická opatření, jež zajistí jeho opětovnou funkčnost.

Dále byl doplněn požadavek na ochranu zdravých životních podmínek přilehlých ploch pro bydlení, v dalším stupni projektové dokumentace pro záměr bude zpracována akustická studie s případným návrhem protihlukových opatření k ochraně sousedního RD před hlukem.

10. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení

10.1. Vymezení zastavěného území

Zastavěné území bylo vymezeno územním plánem (k 1.12.2015) a aktualizováno Změnou č. 1 (k 1.11.2022). Změnou č. 2 bylo aktualizováno k datu 11.1.2024.

Změna č. 3 byla zpracovávána současně se Změnou č. 2 ÚP Staré Sedliště. V rámci Změny č. 2 byla hranice zastavěného území posunuta oběma směry, celková výměra zastavěného území se zvětšila. Do zastavěného území jsou Změnou č. 2 dle platné legislativy zahrnuty zastavěné stavební pozemky, tj. pozemky zapsané v katastru nemovitostí jako druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří a pozemky s nimi související, rozhodující je přitom datum zápisu v katastru nemovitostí (KN) a datum vyhodnocení a provedení aktualizace zastavěného území. V případě úpravy hranic dosavadních parcel bylo zastavěné území zpřesněno na novou hranici původně zahrnuté parcely.

Zastavěným stavebním pozemkem je dle katastrálního zákona pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami. Stavby, které nebyly k datu 11.1.2024 kolaudovány, resp. zapsány do KN, nejsou v této aktualizaci zohledněny, a to ani pokud se v území fyzicky nacházejí. Rozdíly ve vymezení zastavěného území jsou zobrazeny ve výkresech I/1 Základní členění území, I/2 Hlavní výkres i ve II/06 Schéma změn.

Tyto změny jsou podrobně řešeny a zobrazeny v rámci Změny č. 2 ÚP Staré Sedliště, která byla vydána a je účinná od 20.12.2024.

10.2. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Hlavní záměry a cíle rozvoje vycházející z charakteru sídla, jeho potenciálů a potřeb se v návrhu Změny č. 3 ÚP Staré Sedliště nemění. Hlavní zásady prostorového řešení, koncepce uspořádání krajiny, bydlení, veřejných prostranství, výroby a skladování, rekreace, občanského vybavení, dopravní a technické infrastruktury se nemění. Ochrana hodnot území není změnou nijak narušena.

10.3. Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

10.3.1. URBANISTICKÁ KONCEPCE

Návrh urbanistické koncepce se Změnou č. 3 ÚP Staré Sedliště nemění. Urbanistickou kompozici a ochranu hodnot území budou i nadále zajišťovat stanovené podmínky prostorového uspořádání.

10.3.2. VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Změna č. 3 řeší tyto dílčí změny, které upravují zastavitelné plochy platného ÚP:

Výroba lehká – VL

- Vymezením nové návrhové plochy Z.147 byla doplněna nová zastavitelná plocha pro toto využití.

Občanské vybavení – sport – OS

- Vymezením nové návrhové plochy Z.148 byla doplněna nová zastavitelná plocha pro toto využití.

10.3.3. Vymezení ploch přestavby

- Beze změn

10.3.4. Vymezení ploch sídelní zeleně

- Beze změn.

10.3.5. Vymezení ostatních návrhových ploch

Vodní hospodářství – TW

- Byly zrušeny návrhové plochy Z.91, Z.92 a Z.93, protože koridor pro místní části Mchov na skupinový vodovod Tachov-Bor-Planá – připojovací větev místní části Mchov na veřejný vodovod Staré Sedliště – Bor (TW Z.91, Z.92, Z.93) byla realizována.

10.4. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití

10.4.1. Dopravní infrastruktura

- Plocha vymezena pro rekonstrukci silnice II/198 Tachov – Staré Sedliště byla aktualizací nadřazené dokumentace (ZÚR PK po Aktualizaci č. 4) zrušena. Návrhová plocha DS 2/84 byla Změnou č. 2 ÚP Staré Sedliště, která byla zahájena současně se Změnou č. 3 zrušena. Změna č. 3 proto faktické změny dopravní infrastruktury neřeší.

10.4.2. Technická infrastruktura

- Byly zrušeny návrhové plochy Z.91, Z.92 a Z.93, protože koridor pro místní části Mchov na skupinový vodovod Tachov-Bor-Planá – připojovací větev místní části Mchov na veřejný vodovod Staré Sedliště – Bor (TW Z.91, Z.92, Z.93) byla realizována.
- Zásobování požární vodou musí být řešeno v souladu se zněním § 29 odst. 1 písm. k) zákona o PO a dále v souladu s požadavky 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 ČSN 73 0802 - Požární bezpečnost staveb – Nevýrobní objekty, popř. ČSN 73 0804 - Požární bezpečnost staveb – Výrobní objekty.

10.4.3. Občanské vybavení

- Vymezením nové návrhové plochy Z.148 byla doplněna nová zastavitelná plocha pro sport, která vhodně doplní vybavenost v místní části Nové Sedliště. Plánuje se zde zřízení veřejného hřiště s možností parkování karavanů, tedy podporu sportovního vyžití obyvatel a zároveň základní vybavenosti pro rekreaci a cestovní ruch, kterážto využití mají potenciál zvyšovat soudržnost obyvatel.

10.4.4. Veřejná prostranství

Beze změn.

10.5. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně

10.5.1. Koncepce uspořádání krajiny

- Změnou č. 3 ÚP nedošlo k faktickým změnám, které by mohli mít vliv na uspořádání krajiny. Změna nevymezuje žádné nové plochy změn v krajině.
- I po změně č. 3 ÚP lze konstatovat, že územní plán zajišťuje zachování cílových kvalit krajiny, a to pomocí vymezených ploch krajinné a sídelní zeleně, ploch vodních a toků, ploch přírodních, lesních a zemědělských a stanovených podmínek jejich využití a zároveň stanovením podmínek prostorového uspořádání v plochách.

10.5.2. Územní systém ekologické stability

- Koncepce se Změnou č. 3 nemění. Funkčnost lokálního biocentra LBC.SS 37 není návrhem ovlivněna.

Prostupnost krajiny zůstává i po změně územního plánu zachována, na poli protierozních a protipovodňových opatření se nic nemění. Stejně tak zůstávají beze změny koncepce rekreace a dobývání ložisek nerostných surovin.

10.5.3. Zvláštní zájmy MO

- **OP RLP – Ochranné pásmo radiolokačního zařízení, které je nutno respektovat podle ust. § 37 zák. č. 49/1997 Sb., o civilním letectví.** V tomto území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska MO – viz ÚAP – jev 102a. Jedná se o výstavbu (vč. rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení VVN a VN, základových stanic mobilních operátorů. V tomto území může být výstavba nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.

Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany:

- **OP radaru PVO**, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona o.č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání. V tomto území lze vydat územní rozhodnutí a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) – viz ÚAP – jev 102a. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení vvn a vn, základových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.

Do správního území obce zasahuje zájmové území Ministerstva obrany:

- **Koridor RR směrů** – zájmové území elektronického komunikačního zařízení pro nadzemní stavby (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu), které je nutno respektovat podle zákona č. 222/1999 Sb. o zajišťování obrany ČR a zákona č. 127/2005 o elektronických komunikacích. V tomto vymezeném území lze vydat územní rozhodnutí a povolit nadzemní výstavbu přesahující 30 m n.t. jen na základě stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu). V případě kolize může být výstavba omezena.
- **Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb.**

Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby je na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

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

10.6. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné je stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

10.6.1. Základní členění ploch s rozdílným způsobem využití

- Stávající členění ploch s rozdílným způsobem využití je respektováno.

10.6.2. Charakteristika ploch s rozdílným způsobem využití

- Obecné zásady regulace území jsou zachovány.

10.6.3. Základní podmínky ochrany krajinného rázu

- Beze změny

10.7. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci

- V souvislosti se zrušením návrhových ploch Z.91, Z.92 a Z.93, pro koridor vodovodního přivaděče do Mchova z důvodů jeho realizace se vypouští veřejně prospěšná stavba VT.T1 vodovodní přivaděč do Mchova.
- Změna dále nevymezuje nové veřejně prospěšné stavby ani nová veřejně prospěšná opatření.

10.8. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona

- Beze změny.

10.9. Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona

- Beze změny.

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

- Změnou č. 3 ÚP nedošlo ke změnám. Změna nevymezuje žádné nové územní rezervy.

10.11. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti

- Plochy podmíněné zpracováním územní studie nejsou v ÚP nadále vymezeny.

10.12. Stanovení pořadí změn v území (etapizace)

- Beze změn.

11. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Územní plán vymezuje celkem 30,8 ha zastavitelných ploch. Z vymezených zastavitelných ploch je více než polovina určena pro bydlení. Změnou č. 3 se vymezuje zastavitelná plocha o výměře 1,9 ha (Z.147 - výroba lehká) a zastavitelná plocha o výměře 0,9 ha (Z.148 – občanské vybavení – sport).

Změna č. 3 vymísťuje provoz, který nadměrnou dopravní zátěží negativně ovlivňuje centrum sídla Staré Sedliště. Územní plán v dosavadním znění vymezuje plochy pro rozvoj výroby a skladování – výrobu lehkou VL Z.27 a Z.28. Tyto plochy jsou však určeny pro rozvoj jiného uceleného areálu a jsou z hlediska odkupu pro zájemce nedostupné. Poloha zastavitelné plochy, vymezená změnou ÚP je zároveň velmi výhodná vzhledem k napojení na dálnici a tím bude v budoucnu šetřit životní prostředí v souvislosti s vypouštěnými emisemi. Návrhové plochy výroby a skladování by měly zajistit následný rozvoj podnikatelských aktivit a posílit hospodářský pilíř. Rozvoj ploch výroby a skladování, v souvislosti s požadovaným záměrem – vymístění plochy pro spediční provoz mimo centrum Starého Sedliště – je v obci umístěné na rozvojové ose OS1 – rozvojová osa Praha-Plzeň-hranice ČR/Německo (– Nürnberg) jako obec mimo rozvojové oblasti, s výraznou vazbou na významnou dopravní cestu, tj. dálnici D5, velmi žádoucí.

Z hlediska vymezení zastavitelné plochy Z.148 se vymezuje nová zastavitelná plocha pro sport, která vhodně doplní vybavenost v místní části Nové Sedliště, kde toto vybavení dosud chybí. Plánuje se zde zřízení veřejného hřiště s možností parkování karavanů, tedy podporu sportovního vyžití obyvatel a zároveň základní vybavenosti pro rekreaci a cestovní ruch. Tato plocha má potenciál zvyšovat soudržnost obyvatel.

Lze konstatovat, že obec se rozvíjí na stanovených zastavitelných plochách dle koncepce platného územního plánu. Změna č. 3 reaguje na proměnu potřeb využití území a přizpůsobuje územně plánovací dokumentaci probíhajícímu rozvoji a změnám v katastru nemovitostí.

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

Změna č. 3 ÚP Staré Sedliště nevymezuje záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v platných ZÚR.

13. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa**13.1. Požadavky na zábor zemědělského půdního fondu (ZPF)**

Změna č. 3 vymezuje novou zastavitelnou plochu Z.147 VL výroba lehká o velikosti 1,86 ha, která leží na trvalém travním porostu na půdách s nižší bonitou BPEJ 7.47.02/III. ZPF a 7.67.01/V.. Dotýká se plošných investic do půdy (odvodnění).

Dále je Změnou č.3 vymezena nová zastavitelná plocha Z.148 OS občanské vybavení – sport o velikosti 0,9 ha (leží na orné půdě a trvalém travním porostu BPEJ 7.47.02/III. a 7.67.01/V.). Jedná se o plochu, která navazuje na plochu Z.147 VL, ve vhodné poloze mezi obytnou zástavbou a nově vymezenou

plochou pro výrobu a skladování.

13.1.1. Údaje o uskutečněných investicích do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti a o jejich předpokládaném porušení

V území se nachází stavby vodních děl – plošné a hlavní odvodňovací zařízení, které je nutné respektovat. Z hlediska umožnění výkonu správy a údržby je nutné zachovat podél trubních úseků HOZ nezastavěný manipulační pruh o šířce 4 m od osy potrubí na obě strany, u otevřených úseků HOZ nezastavěný manipulační pruh o šířce 3,5 m na obou stranách. Do HOZ nesmí být vypouštěny žádné odpadní ani dešťové vody.

Změnou č. 3 územního plánu dochází ke střetu s plošnými investicemi do půdy. V severozápadní části řešené plochy se nachází hlavní odvodňovací zařízení – liniové. Toto zařízení je nutno respektovat, jsou proto stanoveny podrobnější podmínky využití plochy.

13.1.2. Údaje o areálech zemědělské prvovýroby, zemědělských usedlostech a jejich předpokládaném porušení

Zemědělské výrobní areály v obci nejsou změnou č. 3 územního plánu dotčeny.

13.1.3. Údaje o uspořádání zemědělského půdního fondu v území a opatřeních k zajištění ekologické stability krajiny

Uspořádání zemědělského půdního fondu se vlivem změny územního plánu nemění.

Změnou č. 3 nejsou navrhovány nové plochy změn k realizaci ÚSES.

Změna č. 3 se nedotýká koncepce řešení ÚSES. Lokální biocentrum LBC.SS 37 návrhem ploch Z.147 a ni Z.148 není dotčeno.

13.1.4. Zdůvodnění, proč je navrhované řešení ve srovnání s jiným možným řešením nejvýhodnější z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů

Podrobné zdůvodnění navrhovaného řešení je obsaženo výše v kapitole 10. Komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení a v kap. 11. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.

13.1.5. II.13.6 Vyhodnocení respektování zásad plošné ochrany zemědělského půdního fondu

Zásady plošné ochrany ZPF definuje zákon 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu, část III., § 4:

(1) Pro nezemědělské účely je nutno použít především nezemědělskou půdu, nezastavěné a nedostatečně využitě pozemky v zastavěném území nebo na nezastavěných plochách stavebních pozemků staveb mimo tato území, stavební proluky a plochy získané zbořením přežilých budov a zařízení.

V řešeném území se nevyskytuje dostatečně velká a vhodně umístěná plocha nezemědělské půdy, která by byla využitelná pro projednávaný záměr.

Nezemědělskou půdou jsou lesy (PUPFL je chráněn dle zákona o lesích), vodní toky a plochy, jejichž jiné využití je zcela nežádoucí, zastavěné a ostatní plochy. Ostatní plochy jsou kostrou dopravní infrastruktury, tyto plochy tedy nelze využít pro výrobu. V zastavěném území se nevyskytují nevhodně či nedostatečně využívané plochy výroby (či jiné, k danému záměru využitelné plochy), stávající výrobní areály se zaměřují spíše na zemědělskou a související výrobu (AGROKLAS Staré Sedliště a.s., Primagra a.s.), každopádně jejich areály jsou využité, nelze je chápat jako plochy k transformaci. V území jsou

vymezeny i plochy smíšené výrobní, z nichž část lze považovat za brownfieldy, jsou však nedostatečné rozlohou a často nevhodné polohou – cílem záměru je vymístit stávající dopravní firmu z centra Starého Sedliště do vhodnější polohy, kde nebude docházet ke střetu se sousední obytnou zástavbou a nadměrnému zatěžování zastavěného území související dopravou, přesunout tuto firmu do jiné polohy se stejnými problémy není smysluplné. Proluky v zástavbě se vyskytují, bylo by možné je využít ke stavbě rodinných domů či drobné občanské vybavenosti, nikoli však k záměru tohoto charakteru.

a) odnímat zemědělskou půdu přednostně na zastavitelných plochách,

Změna č. 3 vymezuje zastavitelné plochy, která se dotýkají pozemků ZPF. Jedná se o plochu Z.147 VL a Z.148 OS, na kterých je vyhodnocen předpokládaný zábor zemědělského půdního fondu, přičemž obě dvě přímo navazují na zastavěné území.

b) odnímat přednostně zemědělskou půdu méně kvalitní; kritériem kvality půdy jsou třídy ochrany,

Změnou č. 3 nově vymezené plochy změn se nachází výhradně mimo chráněné půdy, na půdách III. a V. třídy ochrany, tedy půdách s průměrnou až velmi nízkou produkční schopností, jejichž jiné, než zemědělské využití je možné či dokonce efektivnější, přičemž obě plochy přímo navazují na zastavěné území.

c) co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu, hydrologické a odtokové poměry v území a síť zemědělských účelových komunikací,

Vymezením ploch Z.147 VL a Z.148 OS nedojde k narušení organizace ZPF, přerušena nebude žádná účelová zemědělská komunikace. K zajištění vhodných odtokových poměrů jsou pro plochu Z.147 stanoveny tyto podrobné podmínky:

„Hlavní odvodňovací zařízení, které se nachází na parcele č. 133/1 je nutné respektovat. Z hlediska umožnění výkonu správy a údržby je nutné zachovat podél trubních úseků HOZ nezastavěný manipulační pruh o šířce 4 m od osy potrubí na obě strany, u otevřených úseků HOZ nezastavěný manipulační pruh o šířce 3,5 m na obou stranách. Do HOZ nesmí být vypouštěny žádné odpadní a dešťové vody, a to ani srážkové vody z manipulačních ploch.

Retence srážkových vod bude řešena na vlastním pozemku. Minimálně 30 % výměry plochy musí být nezpevněno (ideálně osázeno dřevinnou zelení či alespoň zatravněno), vhodná je realizace pásu vyšší zeleně po vnějším obvodu plochy pro lepší zapojení do krajiny, nutná je realizace alespoň 10 m širokého pásu zeleně po okraji sousedícím s plochou bydlení. Případná výsadba podél POZ jen jednostranně, při provádění výsadeb na plochách POZ musí být provedena taková opatření, aby bylo zabráněno prorůstání kořenů do drenáží a nedošlo k porušení jejich funkčnosti. V případě dotčení ploch s POZ a možného porušení POZ by měl stavebník provést technická opatření, jež zajistí jeho opětovnou funkčnost.“

d) odnímat jen nejnutnější plochu zemědělského půdního fondu a po ukončení nezemědělské činnosti upřednostňovat zemědělské využití pozemků,

V rámci plochy Z.147 a Z.148 budou pozemky ze ZPF vyjmuty v poměrně velkém rozsahu, pro samotné stavby a zařízení, ale i příjezdy, manipulační a odstavné plochy. Jako ZPF by mohla být zachovány části a plochy zeleně, zejména v požadovaném pásu vyšší zeleně po vnějším obvodu plochy pro lepší zapojení do krajiny, a realizace alespoň 10 m širokého pásu zeleně po okraji sousedícím s plochou bydlení, i ty jsou ale často druhem pozemku „ostatní plocha“ (tedy mimo ZPF). V tomto případě nelze očekávat návrat do ZPF, navrhovaná činnost má trvalý charakter.

e) při umísťování směrových a liniových staveb co nejméně zatěžovat obhospodařování zemědělského půdního fondu,

Změnou č. 3 nejsou navrhovány směrové a liniové stavby, plochy jsou umístěny racionálně ve vztahu k organizaci ZPF, která jimi nebude nijak narušena ani nebude ztíženo obhospodařování

navazujících pozemků.

f) po ukončení povolení nezemědělské činnosti neprodleně provést takovou terénní úpravu, aby dotčená půda mohla být rekultivována a byla způsobilá k plnění dalších funkcí v krajině podle plánu rekultivace.

Projednávaný záměr má trvalý charakter. Přesto lze říct, že po případném ukončení nezemědělské činnosti je vhodné provést rekultivaci území, nicméně ÚPD toto nemůže zaručit.

(2) Za nezbytný případ se považuje zejména neexistence ploch uvedených v odstavci 1 na území obce, na kterém má být záměr, který se dotýká zemědělského půdního fondu (dále jen „záměr“), realizován, popřípadě na území dvou nebo více obcí, jedná-li se o záměr, který přesahuje území obce, nebo veřejně prospěšnou stavbu anebo veřejně prospěšné opatření.

Plochy VL – výroba lehká se v řešeném území vyskytují jako návrhové dvě, vymezené již platnou ÚPD, jsou umístěny jižně Starého Sedliště, k rozvoji a doplnění stávajícího areálu. Plocha Z.27 je plošně nedostatečná a velmi úzce svázaná se stávajícím areálem Primagra a.s., plocha Z.28 by pro záměr, projednávaný Změnou č. 3, přicházela jako jediná v úvahu, nicméně tato plocha je menší (též jde v současnosti o ZPF výhradně III. třídy ochrany), a nelze ji využít z hlediska dostupnosti plochy z pohledu vlastnických vztahů.

Platný ÚP nevymezuje plochy změn pro VZ plochy pro zemědělskou a lesnickou výrobu, stávající plochy jsou využívány, nelze je chápat jako brownfieldy k transformaci.

Plochy VE jsou vymezeny pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů, pro jiné činnosti tuto plochu nelze využít.

Plochy smíšené výrobní jiné HX, které jsou posledním typem funkčně blízkým zapracovávanému záměru, jsou tím typem plochy, který daný podnikatelský subjekt opouští. Plochy HX jsou vymezovány v sousedství obytné zástavby, což generuje problémy pro obě strany – obytná zástavba je obtěžována hlukem z výroby i související dopravy, případně vyšší prašností, naopak výroba je omezována plošně i objemem staveb, který musí reflektovat měřítko okolních staveb. Návrhové ani stabilizované plochy HX, vymezené platným ÚP, nejsou vhodné pro umístění zvažovaného záměru.

Nezbytnost vymezení plochy Z.147 VL spočívá pouze v odkazu na potřebu zlepšení životního prostředí a hygieny v sousedním sídle Staré Sedliště, odkud má být autodoprava přesunuta z centra do okrajové polohy zástavby Nového Sedliště. V celém území nebyly identifikovány jiné vhodnější plochy v dostatečném rozsahu, s dobrým dopravním napojením na dálnici a s minimálním dopadem imisí na obytnou zástavbu, pro přemístění záměru.

Nezbytnost vymezení plochy Z.148 OS spočívá ve faktu, že pro daný účel – občanské vybavení – sport v Novém Sedlišti nejsou vymezeny dosud žádné plochy stabilizované ani návrhové a je třeba toto využití z hlediska zajištění soudržnosti obyvatel vymezit.

(3) Zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany lze odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu.

Plochy změn, vymezené Změnou č. 3 (Z.147, Z.148) se nedotýkají půd I. ani II. třídy ochrany. Záměr jako takový je záměrem soukromým, v širším kontextu je však rozvoj podnikatelských aktivit v území součástí ekonomického pilíře udržitelného rozvoje, jehož přínos nelze zpochybnit.

(4) Při odejmutí zemědělské půdy musí být zohledněna a provedena vhodná opatření pro naplnění veřejného zájmu na zadržení vody v krajině.

V rámci plochy Z.147 VL je zábor vyčíslen na 1,9 ha TTP III. a V. třídy ochrany. Minimálně 30 % plochy musí být dle podmínek využití nezpevněno – zachováno pro retenčně aktivní plochy. Podrobně jsou stanoveny i podmínky ve vztahu k HOZ, které plochu v okrajové části protíná, tak, aby nedošlo ke snížení jeho funkčnosti, dále také k POZ ze stejného důvodu.

13.2. Požadavky na zábor pozemků určených k plnění funkcí lesa (PUPFL)

Změna č. 3 ÚP Staré Sedliště nevymezuje plochy, které by měly vliv na pozemky určené k plnění funkcí lesa.

15. Rozhodnutí o námitkách včetně samostatného odůvodnění

Bude doplněno po projednání.

16. Vyhodnocení připomínek

Bude doplněno po projednání.

Příloha č. 1 - Vyhodnocení předpokládaných záborů ZPF v navržených plochách změn

Plochy ZPF nově navržené změnou č.3														
Označení plochy/koridoru	Navržené využití		Souhrn výměry záboru [ha]	Výměra záboru podle tříd ochrany [ha]					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Informace podle ustanovení §3 odst. 2 písm. g)	Využití dle platné ÚPD
	Kód plochy	Způsob využití plochy		I.	II.	III.	IV.	V.						
Z.147	VL	výroba lehká	1,865	0,000	0,000	1,356	0,000	0,509	0,00	ne	ano	ne	ne	plochy krajinné zeleně – stav
K.148	OS	občanské vybavení – sport	0,912	0,000	0,000	0,912	0,000	0,000	0,00	ne	ano	ne	ne	plochy krajinné zeleně – stav
celkem			2,777	0,000	0,000	2,268	0,000	0,509						