

# **Návrh Zprávy**

## **o uplatňování územního plánu**

# **Pnětluky**

**dle ustanovení § 55 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb.,  
o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)  
ve znění platných předpisů**

**Pořizovatel :**

Městský úřad Louny, odbor stavebního úřadu a životního prostředí , oddělení územního plánování a památkové péče, Úřad územního plánování

Zpracoval:

Ing. Iva Makariusová  
Březen 2014

## **Obsah zprávy o uplatňování územního plánu Pnětluky:**

Vyhláška č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v úplném znění §15.

- a) Vyhodnocení uplatňování územního plánu Pnětluky včetně vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán a vyhodnocení případných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území
- b) Problémy k řešení v územním plánu Pnětluky vyplývající z územně analytických podkladů ORP Louny
- c) Vyhodnocení souladu územního plánu Pnětluky s politikou územního rozvoje (PÚR 2008) a Zásadami územního rozvoje Ústeckého kraje (ZÚR ÚK)
- d) Prokázání nemožnosti využít vymezené zastavitelné plochy a vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona
- e) Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu Pnětluky v rozsahu zadání změny
- f) Požadavky a podmínky pro vyhodnocení vlivů návrhu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území, 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 potřeba změny podstatně ovlivní 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 ZÚR ÚK

Územní plán Pnětluky byl pořízen dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů na základě schváleného zadání. O pořízení územního plánu rozhodlo Zastupitelstvo obce Pnětluky dne 19.4.2005 a zadání bylo schváleno 20.4.2006. Územní plán byl vydán Zastupitelstvem obce Pnětluky formou „Opatření obecné povahy č. 1/2008“ a účinnosti nabyl dne 18.6.2008.

Návrh zprávy o uplatňování územního plánu (ÚP) Pnětluky vychází z § 55 odst. 1 stavebního zákona a § 15 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti (dále jen vyhláška) ve znění platných předpisů.

Územní plán Pnětluky, vydaný Zastupitelstvem obce Pnětluky dne 26.5.2008 je umístěn na webu <http://www.mulouny.cz/uup/UP/Pnetluky/pnetluky.htm>

a) **Vyhodnocení uplatňování územního plánu Pnětluky včetně vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán a vyhodnocení případných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území**

**a1) Vyhodnocení uplatňování ÚP**

- Obec Pnětluky je samostatnou obcí situovanou v jižní části území obce s rozšířenou působností Louny. Území obce Pnětluky je tvořeno katastrálním územím Pnětluky o výměře 702,7 ha a katastrálním územím Konětopy o výměře 772,47 ha. Celé území leží v Přírodním parku Džbán

- Podmínky v území a základní koncepce rozvoje obce Pnětluky stanovená pro zachování, zkvalitnění a rozvoj trvalého bydlení a rekreace a zachování přírodních hodnot a krajinného rázu se nemění

- Stavební činnost od doby vydání územního plánu probíhá především v zastavěném území obou sídel. Jsou prováděny modernizace bytového fondu, stavební úpravy stávajících staveb a zlepšení jejich obytného prostředí – přístavby, vestavby, změny využití staveb a úpravy technické infrastruktury

- Využívání zastavěného území je ve shodě s požadavky územního plánu a urbanistické hodnoty obou sídel jsou realizací stavebních úprav respektovány.

- Rozbor využití zastavitelných ploch

Nové plochy naplnění	funkce	plocha-ha	Počet RD maximální	Katastrální území, orientace vlastník
<b>Z1 - nevyužita</b>	§ 4 plochy bydlení – individuální	0,2533	2 RD	Pnětluky , severní okraj, mimo ZÚ, obec Pnětluky
<b>Z2 – nevyužita</b>	§ 4 plochy bydlení - individuální	1,0647	6 RD	Pnětluky , SV , část v ZÚ, Kubištová, Ohem, Andrt , obec...
<b>Z3 - nevyužita</b>	§ 4 plochy bydlení - individuální	1,1731	8 RD	Pnětluky, SZ , část zástavby proluky, Andrt, Němcová
<b>Z4- nevyužita</b>	§ 4 plochy bydlení – individuální	0,1116	1 RD	Pnětluky, severní okraj, v ZU podmíněno zřízením přístupu Krejčí
<b>Z5- nevyužita</b>	§ 4 plochy bydlení - individuální	0,1220	1 RD	Pnětluky, DTTO Z4 TJ Sokol
<b>Z10- z 1/3 využita – stavba 1 RD – 0,141 ha</b>	§ 4 plochy bydlení - individuální	0,4183	2 RD	Pnětluky – západní okraj v ZÚ, Nachtman, Žižka, obec
<b>Z1-Z5</b>	<b>Bydlení celkem</b>	<b>3,143</b>	<b>20 RD</b>	<b>Pnětluky</b>
<b>Z7- nevyužita</b>	§ 4 plochy bydlení – individuální	0,9077	4 RD	Konětopy, západní okraj, část v ZÚ, Sachr
<b>Z8- nevyužita</b>	§ 4 plochy bydlení - individuální	0,2174	1 RD	Konětopy jižní okraj, Púček
<b>Z11- nevyužita</b>	§ 4 plochy bydlení - individuální	0,1934	1 RD	Konětopy jižní okraj

Nové plochy naplnění	funkce	plocha-ha	Počet RD maximální	Katastrální území, orientace vlastník
<b>Z7– Z11</b>	<b>Bydlení celkem</b>	<b>1,318</b>	6 RD	<b>Konětopy</b>
<b>P1 - přestavba</b>	§ 4 plochy bydlení - individuální	0,1628		Pnětluky– přestavba v ZÚ, obec
<b>Z6 – realizace demolice</b>	§ 5 plochy rekreace	1,4347		Pnětluky, revitalizace koupaliště, obec Pnětluky
<b>P2,P3 - přestavba</b>	§ 11 plochy výroby	1,6262, 0,2468		Pnětluky - přestavba pro drobnou výrobu a služby, v ZÚ, Böhm, Chmel Podlesí
<b>P4 - přestavba</b>	§ 5 plochy rekreace	0,1296		Konětopy – přestavba rekreace, Kučera

- Celková výměra zastavitelných ploch pro bydlení dle ÚP Pnětluky činí 4,461 ha. K datu vyhotovení Zprávy o uplatňování územního plánu Pnětluky je využito 0,141 ha ploch pro bydlení, tj cca 3,2 %.

- Veřejná infrastruktura – koncepce dopravní a technické infrastruktury stanovené územním plánem je s ohledem na polohu sídel v území vyhovující. Zásobování elektrickou energií a vodofikace je kapacitní pro stávající osídlení v zastavěném území a pro zastavitelné plochy. Likvidace splaškových vod bude řešena v souladu se změnou PRVKUK 2010, gravitační kanalizační řady a mechanicko-biologická ČOV.

Stávající občanské vybavení je s ohledem k velikosti sídel vyhovující, případné rozšíření služeb je přípustné ve stávajících objektech bydlení, nebo zastavitelných plochách pro bydlení. Veřejná prostranství, plochy návsí a místních komunikací jsou plochy nezastavitelné.

- Využívání nezastavěného území je beze změny, v území je vymezeno Regionální biocentrum RBC 1508 Pravda a na něj navázané regionální biokoridory RK 1099 Pravda-Jimlín a RK 1100 K53-Pravda.

## a.2) Udržitelný rozvoj území

V období od nabytí účinnosti a uplatňování územního plánu Pnětluky, nedošlo v území ke změnám podmínek, na základě kterých byl územní plán Pnětluky vydán a nejsou žádné negativní dopady rozvoje obce na udržitelný rozvoj území. Urbanistická struktura území je zachována, krajina je nadále intenzivně zemědělsky využívána, polyfunkční využití stávajících zemědělských areálů je stanoveno územním plánem a je respektováno.

### **b) Problémy k řešení v územním plánu Pnětluky vyplývající z územně analytických podkladů ORP Louny**

- Územně analytické podklady pro ORP Louny (dále jen ÚAP) byly pořízeny v souladu s § 25 - 29 stavebního zákona. ÚAP jako podklad pro rozbor udržitelného rozvoje území, jsou průběžně aktualizovány. První aktualizace ÚAP byla dle zákona pořízena do 30.12.2010

- ÚAP ORP Louny upozorňují v území obce Pnětluky na problém - odkanalizování, nevyužitá zemědělská areály a výskyt stabilizovaných a aktivních sesuvů.

Problémy z ÚAP ORP Louny jsou řešeny územním plánem – odkanalizování sídel – na společnou ČOV v souladu s upraveným PRVKUK 2010. Je navržena revitalizace nevyužívaných zemědělských areálů pro výrobu a služby, které nebudou v kolizi s plochami bydlení. V místech sesuvů se žádný rozvoj nenavrhuje.

**c) Vyhodnocení souladu územního plánu Pnětluky s politikou územního rozvoje ČR a zásadami územního rozvoje Ústeckého kraje**

**c1). Soulad s Politikou územního rozvoje ČR – PÚR ČR**

Závazným podkladem pro územní plán Pnětluky je PÚR ČR 2008 schválená usnes. č. 929 VČR ze dne 20.7.2009. Územní plán Pnětluky respektuje základní republikové priority územního plánování a je v souladu s PÚR ČR 2008.

- (14) Chrání a rozvíjí přírodní hodnoty území a urbanistickou strukturu osídlení. Ochrana území je zaměřena na místa zvláštního zájmu, obnovu krajiny intenzivně zemědělsky využívané a je provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje, v souladu s principy udržitelného rozvoje
- (19) Územní plán vytváří předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných zemědělských areálů a ploch., navrhuje hospodárné využití zastavěného území a zachovává veřejnou zeleň území
- (20) Rozvojové záměry, jsou situovány návazně na zastavěné území sídel a vytváří kompaktní urbanistické celky. Územním plánem jsou respektovány regionální prvky územního systému ekologické stability a podmínky pro ochranu krajinného rázu na severovýchodním okraji Džbánské vrchoviny
- (22) Územní plán zachovává a chrání hodnoty území a vytváří podmínky pro rozvoj a využití území pro různé formy cestovního ruchu – cykloturistiku a různé formy turistiky
- (28) Úroveň technické infrastruktury je navržena s cílem splnění požadavků na kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.

**c2). Soulad se zásadami územního rozvoje Ústeckého kraje ZÚR ÚK**

Územní plán Pnětluky byl vydán v roce 2008 v souladu s upravenými 2. změnami a doplňky ÚPN VÚC SHP z roku 2001. V současné době pro území Pnětluk platí ZÚR ÚK vydané zastupitelstvem kraje dne 5.10.2011, č. usnesení 23/252/2011 s účinností dne 20.10.2011

- Územní plán respektuje základní priority Ústeckého kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území, které navazují a zpřesňují priority PÚR ČR 2008
- Území obce Pnětluky se nenachází v rozvojové oblasti ani ose nadmístního významu a nejsou zde vymezeny plochy či koridory dopravní ani technické infrastruktury
- Obec Pnětluky leží ve specifické oblasti nadmístního významu NSOB3 – Perucko a respektuje vybrané úkoly územního plánování stanovené pro tuto oblast. Návrhem zastavitelných ploch vytváří podmínky pro rozvoj a stabilizaci osídlení v území, chrání přírodní a urbanistické hodnoty území s cílem podpory rozvoje rekreace a cestovního ruchu, navrhuje revitalizaci nevyužitých zemědělských areálů pro jiné formy výroby a služeb
- ZÚR ÚK vymezují v jihovýchodní části území funkční regionální biocentrum RBC 1508 Pravda a regionální biokoridory v jižní části funkční RBK č. 1100 Pravda-K53 a v severní části č. 1099 Jimlín-Pravda podél potoků Pnětlucký a Hasina. Všechny tyto regionální prvky ekologické stability jsou funkční a vydaný územní plán je převzal a zpřesnil
- Celé území je součástí krajinného celku KC Džbán (10) a územní plán respektuje cílové charakteristiky krajiny pro zachování harmonické krajiny s vysokou hodnotou krajinného rázu
- Celé území podle ZÚR ÚK spadá do zájmového území Armády ČR - objektů Lažany

**d) Prokázání nemožnosti využít vymezené zastavitelné plochy a vyhodnocení potřeby vymezení nových ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona**

- Územní plán Pnětluky byl zpracován na základě schváleného zadání s cílem zastavení poklesu počtu obyvatel v sídlech a zajištění jeho stabilizace a nárůstu, vymezením zastavitelných ploch pro bydlení. V obou sídlech byly vymezeny plochy stávajícího bydlení, plochy rekreace, občanské vybavenosti a plochy výroby. Pro rozvoj bydlení bylo vymezeno 10 zastavitelných ploch, které zahrnují pozemky obce – Z1, Z2 a Z10 část a Z6 a pozemky soukromých vlastníků. Využití většiny ploch je podmíněno vybudováním dopravního přístupu a inženýrských sítí
- Tabulkový přehled využití zastavitelných ploch v kap. a1) ukazuje, že k využívání zastavitelných ploch dosud nedochází, stavební činnost je realizována pouze v zastavěném území obou sídel. Stavební činnost spočívá v modernizaci bytového fondu, stavební úpravy stávajících obytných a hospodářských staveb, přístavby, vestavby a změny využití staveb. Na úseku technické infrastruktury byla provedena kabelizace části rozvodů nn v Pnětlukách
- Během uplatňování územního plánu byl zaznamenán požadavek vlastníka pozemku p.č. 107/1 v k.ú. Pnětluky, paní Běly Klištincové, Tomanova 2418, Louny na vymezení nové zastavitelné plochy pro bydlení. Žádosti nelze vyhovět z důvodu kvalitního zemědělského půdního fondu v I. třídě bonity na většině pozemku a s ohledem dostatečné nabídky zastavitelných ploch dosud nevyužitých.

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

- Zpracování návrhu změny se nepředpokládá. Během uplynulého období uplatňování územního plánu Pnětluky byl zaznamenán požadavek vlastníka pozemku p.č. 107/1 v k.ú. Pnětluky, paní Běly Klištincové, Tomanova 2418, Louny ze dne 21.3.2012 na vymezení nové zastavitelné plochy pro bydlení. Žádost byla projednána na obecním úřadu Pnětluky se závěrem, že žádosti nelze vyhovět z důvodu kvalitního zemědělského půdního fondu v I. třídě bonity, která se nachází na většině pozemku a s ohledem dostatečný rozsah zastavitelných ploch stanovených územním plánem pro výstavbu bydlení, které nebyly dosud využity..

**f) Požadavky a podmínky pro vyhodnocení vlivů návrhu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území, pokud je vyžadováno vyhodnocení vlivů na životní prostředí**

- Zpracování návrhu změny se nepředpokládá a vyhodnocení vlivu územního plánu na životní prostředí – SEA, také ne..

**g) Požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu.**

- Požadavky na zpracování variant nejsou.

**h) Návrh na pořízení nového územního plánu, pokud potřeba změny výrazně ovlivní koncepci územního plánu**

- Koncepce územního plánu Pnětluky se nemění, pořízení nového ÚP se nepředpokládá.

**i) Požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území.**

- Požadavky se neuplatňují

**j) Návrhy na aktualizaci ZÚR ÚK.**

- Požadavky na aktualizaci ZÚR Ústeckého kraje se neuplatňují..

## **Závěr**

Návrh Zprávy o uplatňování územního plánu Pnětluky za uplynulé období od jeho vydání bude ve smyslu § 55 odst. 1 stavebního zákona před jeho předložením ke schválení zastupitelstvu obce Pnětluky projednán s dotčenými orgány, sousedními obcemi a krajským úřadem. Pro seznámení veřejnosti bude návrh zprávy zveřejněn na veřejných deskách obce Pnětluky a Městského úřadu v Lounech a na webových stránkách Úřadu územního plánování Louny – <http://www.mulouny.cz/uup/>.

Návrh zprávy, doplněný a upravený na základě projednání, bude předložen Zastupitelstvu obce Pnětluky k projednání dle § 6 odst. 5 písm. e) stavebního zákona.