Změna č. 5 územního plánu obce Kařez

ODŮVODNĚNÍ

září 2020

Obsah

[1) Postup při pořízení 4](#_Toc77861315)

[2) Soulad návrhu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem 4](#_Toc77861316)

[2.a. Soulad s Politikou územního rozvoje 4](#_Toc77861317)

[2.b. Soulad se Zásadami územního rozvoje Plzeňského kraje 8](#_Toc77861318)

[2.b.1. Platná územně plánovací dokumentace 8](#_Toc77861319)

[2.b.2. Priority územního plánování kraje 8](#_Toc77861320)

[2.b.3. Rozvojové oblasti a rozvojové osy 9](#_Toc77861321)

[2.b.4. Specifické oblasti 9](#_Toc77861322)

[2.b.5. Zpřesnění vymezení ploch a koridorů v politice územního rozvoje a vymezení ploch a koridorů nadmístního významu, ovlivňujících území více obcí, včetně ploch a koridorů veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability a územních rezerv 10](#_Toc77861323)

[2.b.6. Upřesnění podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot 10](#_Toc77861324)

[2.b.7. Stanovení cílových charakteristik krajiny 10](#_Toc77861325)

[2.b.8. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezených asanačních území nadmístního významu, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit 10](#_Toc77861326)

[2.b.9. Stanovení požadavků nadmístního významu na koordinaci územně plánovací činnosti obcí a na řešení v územně plánovací dokumentaci obcí, zejména s přihlédnutím k podmínkám obnovy a rozvoje sídelní struktury 10](#_Toc77861327)

[2.b.10. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých se ukládá prověření změn jejich využití územní studií 10](#_Toc77861328)

[2.b.11. Ze Zásad územního rozvoje PK vyplývají následující rozvojové úkoly 10](#_Toc77861329)

[3) Soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území a požadavky na ochranu nezastavěného území 11](#_Toc77861330)

[3.a. Soulad s cíli územního plánování 11](#_Toc77861331)

[3.b. Soulad s úkoly územního plánování 12](#_Toc77861332)

[3.c. Podmínky pro hospodářský rozvoj 13](#_Toc77861333)

[4) Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů 13](#_Toc77861334)

[5) Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů 13](#_Toc77861335)

[6) Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí 13](#_Toc77861336)

[7) Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 SZ (stanovisko SEA) 13](#_Toc77861337)

[8) Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 SZ zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly 13](#_Toc77861338)

[9) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty 13](#_Toc77861339)

[9.a. Změna data platnosti územního plánu obce 13](#_Toc77861340)

[9.b. Vymezení nových veřejně prospěšných staveb 13](#_Toc77861341)

[10) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch 14](#_Toc77861342)

[11) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších územních vztahů 14](#_Toc77861343)

[12) Vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu pořizované zkráceným postupem 14](#_Toc77861344)

[12.a. Vymezení nových zastavitelných ploch a ploch přestavby pro bydlení 14](#_Toc77861345)

[12.a.1. Vymezení nových zastavitelných ploch pro dopravu v klidu 14](#_Toc77861346)

[12.a.2. Vymezení navazující nové okružní křižovatky silnic II/605 a III/2343 proti vjezdu na vlakové nádraží 14](#_Toc77861347)

[13) Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 SZ), s odůvodněním potřeby jejich vymezení 14](#_Toc77861348)

[14) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa 15](#_Toc77861349)

[14.a. Vyhodnocení záborů pozemků určených k plnění funkce lesa 16](#_Toc77861350)

[15) Rozhodnutí o námitkách včetně samostatného odůvodnění 16](#_Toc77861351)

[16) Vyhodnocení připomínek 16](#_Toc77861352)

# Postup při pořízení

Obec Kařez jako pořizovatel územního plánu (podle § 6 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb. – o územním plánování a stavebním řádu v platném znění dále jen stavební zákon) pořizovatel (na základě smlouvy s fyzickou osobou splňující kvalifikační požadavky podle § 24 stavebního zákona, rozhodl o pořízení změny č. 5 Územního plánu obce Kařez, usnesením zastupitelstva obce 1/20 bod n) ze dne 27. 1. 2020.

Pořizovatel 28. 1. 2020 požádal dopisem Krajský úřad Plzeňského kraje, Odbor životního prostředí o vydání stanoviska, zda je vyloučen vliv záměru na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast či zda bude záměr posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí. Dotčený orgán ve svém stanovisku č.j.: PK-ŽP/4147/20 ze dne 28. 1. 2020 výše uvedené vlivy vyloučil.

Zastupitelstvo obce následně svým usnesením ze dne 2. 3. 2020 bod 9) rozhodl o pořízení změny č. 5 Územního plánu obce Kařez zkráceným postupem podle §55a stavebního zákona.

Na základě výše uvedeného usnesení byl vypracován návrh změny č. 5 Územního plánu Kařez.

Pořizovatel dne 22. 9. 2020 oznámil dotčeným orgánům v souladu s ustanovením § 55b odst. 2 stavebního zákona termín veřejného projednání 26. 10. 2020. Toto veřejné projednání, bylo z důvodu probíhající covidové epidemie a s tím spojený zákaz shromažďování osob odvoláno. Nový termín byl pak dne oznámen dne 25. 5. 2021 s termínem veřejného projednání 29. 6. 2021. Lhůta pro uplatnění stanovisek byla stanovena do 7 dnů ode dne veřejného projednání tj.: do 6. 7. 2021, dotčené orgány o tom byly poučeny.

Veřejné projednání 5. změny Územního plánu obce Kařez, bylo rovněž oznámeno veřejnou vyhláškou, která byla vyvěšena od 26. 5. 2021 do 28. 6. 2021 na úřední desce Obecního úřadu Kařez. Veřejná vyhláška byla po výše uvedenou dobu rovněž zveřejněna způsobem umožňujícím vzdálený přístup.

V rámci veřejného, projednáni bylo pořizovateli doručeno nesouhlasné stanovisko a Krajského úřadu v Plzni, odboru životního prostředí, ochrany ZPF. Ostatní stanoviska dotčených orgánů doručená ve stanovené lhůtě byla všechna souhlasná případně s podmínkami, které byly zapracovány podle požadavků dotčených orgánů do odůvodnění, případně do koordinačního výkresu. S orgánem ochrany ZPF bylo následně jednáno, návrh byl upraven. K upravený návrhu dotčený orgán vydal stanovisko kladné.

Po jejich vyhodnocení pořizovatel požádal o posouzení návrhu 5. změny Územního plánu obce Kařez v souladu s § 55b odst. 4 stavebního zákona. Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor regionálního rozvoje vydal souhlasné stanovisko pod č.j.: PK-RR/1831/22 ze dne 11. 4. 2022.

V průběhu řízení byla pořizovateli doručena jedna námitka. Pořizovatel ve spolupráci s pověřeným členem zastupitelstva vypracoval v souladu s ust. § 53 stavebního zákona návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu územního plánu a dne 22. 3. 2022 jej odeslal dotčeným orgánům a krajskému úřadu jako nadřízenému orgánu a vyzval je, aby k nim ve lhůtě 30 dnů od obdržení uplatnily stanoviska.

Z doručených stanovisek dotčených orgánů ve stanovené lhůtě nevyplynula potřeba návrh rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek nijak upravovat.

Pořizovatel proto předložil projednaný návrh Zastupitelstvu obce Kařez ke schválení.

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

Obec Kařez je zahrnuta do rozvojové osy OS1 (Rozvojová osa Praha – Plzeň – hranice ČR/Německo (–Nürnberg), neboť se nachází na území ovlivněném dálnicí D5, železniční tratí č. 170 v úseku Praha–Stříbro (III. tranzitní železniční koridor) a spolupůsobením center osídlení Hořovice, Rokycany, Stříbro a Tachov. Navazuje na rozvojovou osu v zahraničí.

Obecné požadavky:

## Soulad s Politikou územního rozvoje

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

* Změna č. 5 ÚPO Kařez řeší dílčí změnu v koncepci dopravy, která nemá na komplexní řešení územního plánu vliv. Navržená změna v souladu s požadavky PÚR.

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

* Změna č. 5 ÚPO Kařez nemá na uvedené požadavky vliv.

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

* Změna č. 5 ÚPO Kařez nemá na uvedené požadavky vliv.

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

* Požadavek změny č. 5 ÚPO Kařez řeší dílčí problematiky, která však v důsledcích pozitivně ovlivní komplexní dopravní řešení v obci i přilehlém regionu. Požadavek je v souladu s návrhem změny ÚPO.

*(16a) Při územně plánovací činnosti vycházet z principu integrovaného rozvoje území, zejména měst a regionů, který představuje objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek.*

* Změna č. 5 ÚPO Kařez provádí dílčí změny, které jsou však součástí uceleného a komplexního plánu integrovaného rozvoje v rozvojové ose OS1.

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

* Rozvojem a zkvalitňováním veřejné dopravy přispívá změna č. 5 ÚPO Kařez k druhotnému rozvoji zaměstnanosti (dojezdem do ekonomicky silnějších oblastí) a tím i k odstraňování důsledků hospodářských změn.

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

* Změna č. 5 ÚPO Kařez provádí dílčí změny, které ve svých důsledcích podporují polycentrický rozvoj sídelní struktury.

*(19) Vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.*

* Změna č. 5 ÚPO Kařez nemá na uvedené požadavky vliv.

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

* Požadavek se netýká změny územního plánu.

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

* Změna č. 5 ÚPO Kařez je v souladu s uvedeným požadavkem.

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

* Požadavek se netýká změny územního plánu.

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

* Změna č. 5 ÚPO Kařez vytváří předpoklady pro dobrou dostupnost území dopravní infrastrukturou a zčásti tak podporuje rozvoj cestovního ruchu.

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

* Změna č. 5 ÚPO Kařez vytváří předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitňuje dopravní infrastrukturu obce.

(24) *Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podmínit. Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou).*

* Změna č. 5 ÚPO Kařez vytváří předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitňuje dopravní infrastrukturu obce.

*(24a) Na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených mezních hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví, je nutné předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu. Vhodným uspořádáním ploch v území obcí vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti na bydlení. Vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových nebo zemědělských areálů.*

* Požadavek se netýká změny územního plánu.

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

* Požadavek se netýká změny územního plánu.

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

* Změna č. 5 ÚPO Kařez nevymezuje nové zastavitelné plochy v záplavových zónách.

*(27) Vytvářet podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury. Vytvářet rovněž* *podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti obcí (měst), které jsou přirozenými regionálními centry v území tak, aby se díky možnostem, poloze i infrastruktuře těchto obcí zlepšovaly i podmínky pro rozvoj okolních obcí ve venkovských oblastech a v oblastech se specifickými geografickými podmínkami. Při řešení problémů udržitelného rozvoje území využívat regionálních seskupení (klastrů) k dialogu všech partnerů, na které mají změny v území dopad a kteří mohou posilovat atraktivitu území investicemi ve prospěch územního rozvoje. Při územně plánovací činnosti stanovovat podmínky pro vytvoření výkonné sítě osobní i nákladní železniční, silniční, vodní a letecké dopravy, včetně sítí regionálních letišť, efektivní dopravní sítě pro spojení městských oblastí s venkovskými oblastmi, stejně jako řešení přeshraniční dopravy, protože mobilita a dostupnost jsou klíčovými předpoklady hospodářského rozvoje ve všech regionech.*

* Změna č. 5 ÚPO Kařez vytváří podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti obcí v návaznosti na (nad)regionální dopravní uzel. Změna je v souladu s uvedeným požadavkem.

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

* Změna č. 5 ÚPO Kařez řeší pouze dílčí změny, které však zohledňují dlouhodobé potřeby území i jeho okolí.

*(29) Zvláštní pozornost věnovat návaznosti různých druhů dopravy. S ohledem na to vymezovat plochy a koridory nezbytné pro efektivní integrované systémy veřejné dopravy nebo městskou hromadnou dopravu umožňující účelné propojení ploch bydlení, ploch rekreace, občanského vybavení, veřejných prostranství, výroby a dalších ploch, s požadavky na kvalitní životní prostředí. Vytvářet tak podmínky pro rozvoj účinného a dostupného systému, který bude poskytovat obyvatelům rovné možnosti mobility a dosažitelnosti v území. S ohledem na to vytvářet podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických cest, včetně doprovodné zeleně v místech, kde je to vhodné.*

* Změna č. 5 ÚPO Kařez přispívá ke zkvalitnění návaznosti železniční a silniční dopravy a umožňuje efektivní rozvoj integrované dopravy.

*(30) Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.*

* Požadavek se netýká změny územního plánu.

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

* Požadavek se netýká změny územního plánu.

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

* Požadavek se netýká řešeného území.

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

Požadavky PÚR na rozvojové osy ve vztahu ke změně č. 5 ÚPO se vztahují především k následujícím kritériím a úkolům územního plánování:

* Ve všech rozvojových oblastech a rozvojových osách je nutno sledovat zejména: *„možnosti využití stávající veřejné infrastruktury a potřebu jejího dalšího rozvoje a dobudování při současném respektování přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území“*
* *„Při respektování republikových priorit územního plánování umožňovat v rozvojových oblastech a rozvojových osách intenzivní využívání území v souvislosti s rozvojem veřejné infrastruktury. (…)“*

Změna ÚPO Kařez podporuje intenzivní využívání veřejné dopravy na koridoru konvenční železniční dopravy C-E 40a (trať č. 170 Praha – Nürnberg) rozšířením plochy pro dopravu v klidu v návaznosti na vlakovou zastávku Kařez a rozšířením plochy pro stavbu okružní křižovatky u této plochy.

## Soulad se Zásadami územního rozvoje Plzeňského kraje

### Platná územně plánovací dokumentace

* Platnou nadřazenou územně plánovací dokumentací jsou Zásady územního rozvoje Plzeňského kraje (ZÚR PK), ve znění Aktualizace č. 4 ZÚR PK. Aktualizace ZÚR PK byla vydána usnesením Zastupitelstva Plzeňského kraje dne 24. 1. 2019.

### Priority územního plánování kraje

* Změna č. 5 ÚPO zohledňuje v základní koncepci rozvoje obce a z ní odvozené urbanistické koncepce, koncepce uspořádání krajiny a koncepce dopravní a technické infrastruktury i v celkovém řešení ÚP priority územního plánování kraje a navrhuje takové řešení, které povede k posílení stabilního osídlení a hospodářské výkonnosti obce a zároveň k zachování a rozvoji hodnot řešeného území za účelem trvale udržitelného rozvoje obce.

### Rozvojové oblasti a rozvojové osy

* Řešené území se nachází v rozvojové ose OS1 (Rozvojová osa Praha – Plzeň – hranice ČR/Německo (–Nürnberg). Řešené území se nenachází v žádné rozvojové oblasti řešené ZÚR.

**Kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách v území:**

*Využití území na ose OS1 regulovat s cílem omezení vzniku pásové zástavby s nadměrnou koncentrací podnikatelských aktivit a přednostního zabezpečení funkcí území z hlediska infrastrukturních podmínek a podmínek ochrany životního prostředí v návaznosti na vymezení specifické oblasti SON1 Český les.*

* Změna č. 5 ÚPO Kařez řeší dílčím způsobem zkvalitnění infrastrukturních podmínek v území. Změna je v souladu s kritérii a podmínkami stanovenými pro rozvojovou osu OS1.

**Úkoly pro územní plánování obcí:**

*Usměrňovat využití území zejména s ohledem na širší region, funkce rozvojové osy a ochranu životního prostředí (zejména ve specifické oblasti SON1 Český les).*

* Změna č. 5 ÚPO Kařez je řešena s ohledem na širší region.

*Vytvářet podmínky pro využití přírodně-rekreačního potenciálu území pro cestovní ruch.*

* Změna č. 5 ÚPO Kařez vytváří předpoklady pro dobrou dostupnost území dopravní infrastrukturou a zčásti tak podporuje rozvoj cestovního ruchu.

*Podnikatelské aktivity na ose OS1 koncentrovat zejména do rozvojových zón nadmístního významu: Bor – Vysočany, CTPark Bor, Rokycany – Jih a rozvojových území RU1 až RU3.*

* Požadavek se netýká změny územního plánu.

*Chránit hodnoty krajinného typu rybničních oblastí, zejména nerozšiřovat výstavbu objektů pro rodinnou rekreaci v nezastavěném území.*

* Požadavek se netýká změny územního plánu.

*Na území obce Benešovice vymezit plochy pro výstavbu skladových nádrží u přečerpávací stanice na ropovodu IKL.*

* Požadavek se netýká změny územního plánu.

### Specifické oblasti

Řešené území se nenachází v žádné specifické oblasti.

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

* Požadavek se netýká změny územního plánu.

### Upřesnění podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot

* Změna č. 5 ÚPO nemění koncepci ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot.

### Stanovení cílových charakteristik krajiny

* Změna č. 5 ÚPO nemění cílové charakteristiky krajiny

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

* Změna č. 5 ÚPO Kařez neřeší žádné VPS ani VPO vymezené ZÚR PK. Změna vymezuje lokální VPS, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

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

* Pro řešené území nejsou stanoveny žádné požadavky nadmístního významu týkající se změny č. 5 územního plánu obce.

### Vymezení ploch a koridorů, ve kterých se ukládá prověření změn jejich využití územní studií

* Řešené území není součástí ploch vymezených pro prověření změn územní studií.

### Ze Zásad územního rozvoje PK vyplývají následující rozvojové úkoly

*Respektovat stávající cestní síť komunikací.*

* Změna č. 5 ÚPO Kařez respektuje stávající cestní síť a řeší její rozvoj v návaznosti na další druhy dopravy v území.

*Respektovat stávající vodní toky*

* Požadavek se netýká změny územního plánu.

*Respektovat stávající lesy*

* Požadavek se netýká změny územního plánu.

*Respektovat existenci architektonicky cenné stavby - nemovité kulturní památky*

* Požadavek se netýká změny územního plánu.

*Respektovat existenci pozemků lesní půdy včetně ochranného pásma*

* Požadavek se netýká změny územního plánu.

*Respektovat existenci silniční sítě včetně ochranného pásma*

* Požadavek se netýká změny územního plánu.

*Respektovat existenci komunikačního vedení včetně ochranného pásma*

* Požadavek se netýká změny územního plánu.

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

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

## ****Soulad s cíli územního plánování****

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

* **Územní plán obce a jeho změna č. 5 řeší komplexně celé území obce s ohledem na všechny hodnoty území s cílem potlačit existující problémy a jevy negativní.**
* **Změna č. 5 ÚPO respektuje předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj v celém správním území obce v souladu se schváleným územním plánem.**
* **Územní plán obce a jeho změna č. 5 jsou v souladu s § 18 odst. 1 (Cíle územního plánování) zákona 183/2006 Sb.**

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

* **Změna č. 5 ÚPO zachovává podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínky prostorového uspořádání stanovené schváleným územním plánem obce, a to s ohledem na charakter, urbanistickou strukturu, přírodní, kulturní a civilizační hodnoty obce i její okolí.**
* **Územní plán obce a jeho změna č. 5 řeší rozvoj a ochranu území obce komplexním způsobem.**
* **Územní plán obce a jeho změna č. 5 jsou v souladu s § 18 odst. 2 (Cíle územního plánování) zákona 183/2006 Sb.**

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

* **Územní plán obce a jeho změna č. 5 je pořízen podle platných právních norem a respektuje všechny zákonné požadavky a požadavky dotčených orgánů státní správy.**
* **Územní plán obce a jeho změna č. 5 jsou v souladu s § 18 odst. 3 (Cíle územního plánování) zákona 183/2006 Sb.**

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

* **Územní plán obce a jeho změna č. 5 chrání přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví návrhem účelného využití území a vymezováním jednotlivých rozvojových ploch, stabilizovaných ploch a nezastavitelných ploch tak, aby byly jednotlivé hodnotné aspekty území v maximální možné míře chráněny.**
* **Územní plán obce a jeho změna č. 5 jsou v souladu s § 18 odst. 3 (Cíle územního plánování) zákona 183/2006 Sb.**

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

* **Územní plán obce a jeho změna č. 5 nakládá s nezastavěným územím způsobem uvedeným v § 18 odst. 5 (Cíle územního plánování) zákona 183/2006 Sb. a proto je s ním v souladu.**

## ****Soulad s úkoly územního plánování****

* **Územní plán obce a jeho změna č. 5 posuzuje, definuje a chrání přírodní, kulturní a civilizační hodnoty.**
* **Změna č. 5 ÚPO respektuje uspořádání krajiny a veřejné infrastruktury stanovené schváleným územním plánem pro celé správní území s ohledem na charakter, hodnoty a limity dotčeného území.**
* **V rámci řešení změny ÚPO došlo k prověření a posouzení potřeby změn v území a k vyhodnocení veřejného zájmu na jejich provedení, včetně posouzení jejich přínosů, problémů a rizik.**
* **Územní plán a jeho změna č. 5 stanovuje urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb a veřejných prostranství.**
* **Změna č. 5 ÚPO zachovává v plném rozsahu podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, včetně podmínek prostorového uspořádání, definující urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání území**
* **Při řešení změny ÚP byly uplatněny poznatky z oboru architektury, urbanismu, územního plánování, ekologie a památkové péče**
* **Změna č. 5 ÚPO Kařez je v souladu s úkoly územního plánování dle § 19 stavebního zákona**

## ****Podmínky pro hospodářský rozvoj****

* **Návrhem plochy pro rozvoj a zkvalitnění dopravní infrastruktury dojde ke zlepšení podmínek pro hospodářský rozvoj obce.**

# Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů

Změna č. 5 ÚPO splňuje další požadavky stanovené stavebním zákonem a jeho prováděcími předpisy.

V souladu s § 158 stavebního zákona byla změna č. 5 ÚPO Kařez zpracována osobou, která má oprávnění k výkonu vybraných činností ve výstavbě (zpracování ÚPD) podle zvláštního právního předpisu (zákon č. 360/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů).

V souladu s § 6 odst. 2 je pořizovatelem Obec Kařez, která zajišťuje pořízení změny územního plánu obce prostřednictvím jiné fyzické osoby, která splňuje kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti podle §24 stavebního zákona.

Při pořizování změny č. 5 ÚPO bylo postupováno v souladu s požadavky zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném ve znění a jeho prováděcími předpisy.

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

Pořizovatel projednal návrh 5. změny Územního plánu obce Kařez s dotčenými orgány, všechna doručená stanoviska, byla souhlasná případně souhlasná s podmínkami. Všechny podmínky byly zapracovány do návrhu 5. změny Územního plánu obce Kařez. Rozpor nebyl vyvolán.

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

Změna č. 5 ÚP nebyla posuzována z hlediska vlivů na udržitelný rozvoj území.

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

Nebylo zpracováváno, dotčený orgán Dotčený orgán ve svém stanovisku č.j.: PK-ŽP/4147/20 ze dne 28. 1. 2020 vyloučil vliv záměru na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast ani nestanovil podrobnější požadavky podle § 10i zákona o posuzování vlivů na životní prostředí.

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

Nebylo zpracováváno.

# Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty

## Změna data platnosti územního plánu obce

Změnou č. 5 ÚPO Kařez se prodlužuje doba platnosti stávajícího územního plánu obce do roku 2022. V současnosti probíhá s pořizováním změny č. 5 ÚPO pořizování nového územního plánu, dle platných právních předpisů. Jeho schválení se předpokládá v průběhu roku 2021. Rok 2022 je stanoven jako limitní rok pro platnost stávajícího územního plánu obce.

## Vymezení nových veřejně prospěšných staveb

Změna územního plánu obce přidává do jmenovitého seznamu územním plánem vymezených veřejně prospěšných staveb následující stavby:

* Parkovací dům a parkoviště u vlakové zastávky Kařez v lokalitě 62
* Okružní křižovatka napojující parkoviště u vlakové zastávky a přeložku komunikace III/2343 na komunikaci II/605

Plocha dopravní infrastruktury (č. 81) pro parkoviště a navazující okružní křižovatku má za cíl zvýšit bezpečnost provozu na křížení komunikace u výjezdu ze stávajícího parkoviště (a plánovaného parkovacího domu) a rozšířit prostor pro parkování u vlakové zastávky Kařez. Navržené řešení pomáhá propojování jednotlivých druhů dopravy a zvyšuje komfort integrovaného dopravního systému. Rozšíření parkovací plochy i zajištění prostoru pro okružní křižovatku je tak ve veřejném zájmu a je v případě nutnosti možné dané plochy z důvodu zvýšeného veřejného zájmu vyvlastnit.

# Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Změna č. 5 ÚPO Kařez vymezuje pouze nezbytně nutné zastavitelné plochy pro realizaci záměrů úpravy dopravní infrastruktury v návaznosti na vlakovou zastávku Kařez. Zábory těchto ploch jsou ve veřejném zájmu. Změna č. 5 ÚPO nevymezuje nové zastavitelné plochy pro bydlení, výrobu ani jiné funkce. Navržené zábory jsou minimální a v bezprostřední návaznosti na stávající zastavěné území a dopravní infrastrukturu.

# Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších územních vztahů

Změna č. 5 ÚPO Kařez navrhuje pouze lokální změny a neovlivní širší vztahy s okolím.

# Vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu pořizované zkráceným postupem

## Vymezení nových zastavitelných ploch a ploch přestavby pro bydlení

### Vymezení nových zastavitelných ploch pro dopravu v klidu

* splněno, vymezeno jako pro silnice II. a III. třídy (plocha č. 81)

### Vymezení navazující nové okružní křižovatky silnic II/605 a III/2343 proti vjezdu na vlakové nádraží

* splněno, vymezeno spolu s plochou pro parkování (plocha č. 81)

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

Změna č. 5 ÚPO Kařez nevymezuje žádné záležitosti nadmístního významu, které by nebyly řešeny v ZÚR PK.

# Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa

dle přílohy č. 1 vyhlášky č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu



Tabulka 1: Přehled záborů ZPF – zastavitelné plochy

## Zdůvodnění vymezení plochy č. 81

Navržená plocha č. 81 určená pro Silnice II./III. třídy a parking je vymezena touto změnou územního plánu jako plocha pro **veřejně prospěšné stavby (VPS)** – viz kapitola *9.b Vymezení nových veřejně prospěšných staveb*.

Cílem vymezení plochy č. 81 je realizace následujících staveb:

* nově vybudovaná okružní křižovatka napojující parkoviště u vlakové zastávky a plánovanou přeložku komunikace III/2343 na silnici II/605
* parkovací dům a parkoviště u vlakové zastávky Kařez v lokalitě 62

**Přínosy vymezené plochy pro veřejně prospěšné stavby**

* parkoviště – zvýšení kapacity parkování u vlakové zastávky z 30 parkovacích stání na 80 parkovacích stání
* okružní křižovatka – bezpečné napojení parkoviště na silnici II/605, zpomalení dopravy projíždějící obcí, příprava na napojení přeložky komunikace III/2343 snižující dopravní zátěž vozidel mezi dálnicí D5 / Mýtem a Zbirohem

**Podrobné zdůvodnění**

Změna č. 5 ÚPO Kařez vymezuje pouze nezbytně nutné zastavitelné plochy pro realizaci záměrů úpravy dopravní infrastruktury v návaznosti na vlakovou zastávku Kařez. Zábory těchto ploch jsou ve veřejném zájmu. Změna č. 5 ÚPO nevymezuje nové zastavitelné plochy pro bydlení, výrobu ani jiné funkce. Navržené zábory jsou minimální a v bezprostřední návaznosti na stávající zastavěné území a dopravní infrastrukturu. Změna č. 5 ÚPO Kařez vymezuje plochu pro silnice II. a III. třídy (plochu č. 81).

Navržená křižovatka a napojení budoucí přeložky mají za cíl zklidnit dopravu v obci, zvýšit její bezpečnost a odklonit tranzitní dopravu ve směru dálnice D5 – Zbiroh mimo obytnou zástavbu. Zklidnění a zpomalení dopravy je žádoucí, neboť komunikace II/605 prochází sídlem jedním dlouhým přímým úsekem. Kromě zvýšeného rizika dopravní nehody narušuje silnice II. třídy pohodu a kvalitu bydlení v bezprostředně sousedících obytných plochách. Tento záměr na úpravu veřejné dopravní infrastruktury má vést ke zlepšení dopravního napojení a zvýšení bezpečnosti. Jeho vybudování je tak ve veřejném zájmu.

Navržená přeložka silnice III/2343 je již součástí platné územně plánovací dokumentace. Rozšíření plochy pro vytvoření okružní křižovatky je nezbytné pro vytvoření adekvátního napojení této plánované přeložky a stávající i plánované parkovací plochy na silnici II/605 tak, aby odpovídala soudobým požadavkům na bezpečnost silničních staveb. Vzhledem k tomu, že poloha všech napojovaných komunikací a stanovišť je předem určena stávajícím stavem, není možné nalézt vhodnější plochy, které by nezasahovaly na půdy II. třídy ochrany. Navržené řešení je z hlediska záborů půdy co možná nejšetrnější – rozšiřuje pouze stávající plochy tak, aby vyhovovaly požadovaným záměrům, a to v bezprostřední návaznosti na zastavěné území obce tak, aby nedocházelo ke zhoršení obhospodařování ZPF. Veřejný zájem na vybudování bezpečné liniové dopravní infrastruktury tak převyšuje potřebu ochrany bonitně cenné zemědělské půdy II. třídy ochrany při okraji sídla.

Jižně od okružní křižovatky je pak součástí návrhové plochy pro silnice II. a III. třídy plocha stávajícího parkoviště a autobusové zastávky. Nově je navrženo rozšíření této plochy směrem na jihozápad za účelem rozšíření počtu parkovacích míst a vybudování parkovacího domu s celkovou kapacitou 80 parkovacích stání. Stávající záchytné parkoviště u vlakové zastávky má kapacitu pouze 30 míst. Vzhledem k tomu, že vlaková zastávka Kařez odbavuje jak osobní vlaky, tak rychlíky a expresní vlaky na hlavním železničním koridoru na Prahu a na Plzeň a je spádová pro řadu sousedních obcí, je kapacita parkoviště nedostačující. Součástí průzkumů území pro zpracování připravovaného nového ÚP Kařez byla i zpětná vazba od obyvatel, kdy kapacita parkoviště byla uváděna jako nedostačující a působící značné obtíže (ujetí vlaku při nemožnosti zaparkovat…). Rozšíření plochy pro parkování umožní lépe využít potenciál železniční dopravy převedením části osobní automobilové dopravy na dopravu železniční. Navržené rozšíření plochy pro silnice II. a III. třídy za účelem vybudování veřejného parkoviště a parkovacího domu je tak ve veřejném zájmu. Navrhované rozšíření parkovací plochy se nachází na pozemcích přiléhajících k železnici vedených v katastru nemovitostí jako „plochy ostatní“ s využitím „dráha“. Navržené rozšíření se nachází na půdě II. třídy ochrany. Ostatní části jsou již zpevněné a slouží jako parkoviště.

Navrhované zábory bonitně cenné půdy II. třídy ochrany se nacházejí pouze na okraji zástavby / v proluce mezi stávající zástavbou v těsné návaznosti na plochy dopravní infrastruktury (silnici II/605 a železniční koridor). Přímo dotčené části plochy jsou zarostlé náletovou zelení a nejsou intenzivně zemědělsky obhospodařované. Celkový zábor 1690 m2 u okrajových lokalit nenaruší organizaci a obdělávatelnost ZPF. V tomto konkrétním případě tak převažují jiné veřejné zájmy zmíněné výše nad ochranou zemědělského půdního fondu.

## Vyhodnocení záborů pozemků určených k plnění funkce lesa

Změna č. 5 ÚPO Kařez nevymezuje žádné zábory PUPFL.

# Rozhodnutí o námitkách včetně samostatného odůvodnění

v průběhu řízení o návrhu 5. Změny Územního plánu obce Kařez, byla ve stanoveném termínu 7 dní od veřejného projednání pořizovateli doručena 1 námitka.

## Námitka č. 1

### A) Údaje umožňující identifikaci navrhovatele – vlastníka pozemků

Mgr. Václava Drechslerová a lng. Luboš Drechsler, oba bytem Medový Újezd č.p. 124, 33701 Medový újezd.

### B) Pozemky včetně katastrálního území, kterých se námitka týká včetně uvedení vlastnického vztahu k pozemkům (výpis katastru nemovitostí)

Pozemek parc. č. 322/1, v katastrálním území Kařez, obec Kařez, vedené Katastrálním úřadem pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Rokycany, na listu vlastnictví č. 710. Shora uvedení manželé Drechslerovi (dále jen, „vlastníci“) jsou v režimu Společného jmění manželů vlastníky pozemku parc. č. 322/1, v katastrálním území Kařez, obec Kařez, vedeném Katastrálním úřadem pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Rokycany, na listu vlastnictví č. 710.

Výpis z katastru nemovitostí je přiložen k této námitce.

### C) Námitka (co konkrétně je namítáno vůči projednávanému územnímu plánu)

Vlastníci:

* nesouhlasí s doplněním bodu *„- Parkovací dům a parkoviště u vlakové zastávky Kařez v lokalitě 62"* v části třetí v článku 12 odst. 2) písm. c) územního plánu obce Kařez (dále jen „navrhovaná změna“
* navrhují v rámci změny č. 5 územního plánu Kařez o prověření možnosti zařazení pozemku parc. č. 322/1 v k. ú. Kařez do zastavitelné plochy občanského vybaveni (stavby pro obchod a prodej a související dopravní a technické infrastruktury), včetně potřebných parkovacích míst a připojení na komunikaci.

### D) Odůvodnění námitky (podrobné odůvodnění podávané námitky)

Vlastníci jsou vlastníky nemovitosti – pozemku parc. c. 322/1 k. ú. Karez (dále jen „Pozemek vlastníků"). Pozemek Vlastníků je dle Územního plánu obce Kařez – plné znění po změně Č. 4, nabytí účinnosti 27. 8. 2019, řešen v nezastavěném území v ploše s rozdílným způsobem využití - plochy ZPF - louky a pastviny (stav) s následujícími možnostmi využití dle textové části územního plánu:

Plochy ZPF – louky o pastviny jsou zařazeny do ploch monofunkčních. Jako plochy zemědělského půdního fondu jsou vymezeny pozemky zemědělsky obhospodařované (orná půdu, ovocné sody, zahrady, louky, pastviny) a pozemky dočasně obdělávané. Trvalý drnový fond má charakter nízké zeleně a tvoří jej většinou pastviny, případně louky.

Pozemek Vlastníků bezprostředně sousedí s pozemky parc. Č. 518/1, 518/2 a 472/8, k ú. Kařez, na nichž má být podle Hlavního výkresu změny Č. 5 územního plánu Kařez umístěna navrhovaná změna, tedy umístění parkovacího domu a parkoviště, které by zvýšilo parkovací kapacitu v oblasti přilehlé vlakové Stanice Kařez.

Vlastníci zásadně nesouhlasí s navrhovanou změnou, považují ji za urbanisticky naprosto nevhodné řešení pro dané území a její realizaci za zcela nehospodárné vynakládání veřejných prostředků. Vlastníci se tak cítí navrhovanou změnou přímo dotčeni, přičemž mimo jiné odkazují také na svůj vlastní záměr budoucího využití Pozemků vlastníků, který je navrhován níže, a s nímž je realizace navrhované změny v rozporu.

K tomu uvádějí následující odůvodnění:

a) Je třeba uvést, že navrhovaná změna územního plánu vůbec nijak blíže neuvádí další parametry a regulativy pro stavbu případného parkovacího domu. Na tyto plochy (dopravní komunikace) nelze aplikovat čl. 10 odst. 2 vyhlášky o závazné části územního plánu obce Kařez, která stanovuje Limity prostorového využití území, když se toto ustanovení uplatní jen na tam výslovně uvedené funkční plochy. Díky tomu tak navrhovaná změna vede fakticky k tomu, že v ploše bude možno umístit parkovací dům bez limitů Z hlediska výšky, Zastavitelnosti pozemku či z hlediska vnější estetické regulace stavby jako takové (např. volbou umístění, situováním průčelí, svou hmotou, výškou, členěním, způsobem zastřešení a užitím materiálů). To vše i přes to, že se jedná o plochu nacházející se v exponované části sídla obce Kařez s výrazně venkovským charakterem. Ten může být necitlivou realizací projektu typu parkovacího domu naprosto nenávratně zničen.

Takové řešení je samo o sobě v rozporu se základními cíli a úkoly územního plánování uvedenými v § 18 a 19 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů. Návrh paušálně označuje stavbu parkovacího domu a parkoviště za stavbu, která je ve veřejném zájmu, neboť pomáhá propojování jednotlivých druhů dopravy a zvyšuje komfort integrovaného dopravního systému. Návrh se však vůbec nezabývá tím, zda je stavba parkovacího domu skutečně nezbytná a vhodná z hlediska zachování udržitelného rozvoje území, tedy z hlediska zachování vyváženého vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona). Není vůbec zřejmé, nakolik došlo k prověření a posouzení nutnosti takovéto Změny v území, zda došlo k řádnému zvážení přínosů a rizik takovéto změny či posouzení alternativ (§ 19 odst. 1, písm. c) stavebního zákona). Návrh naprosto rezignuje na stanovení urbanistických, architektonických a estetických požadavků, Stejně jako na stanovení podmínek pro umístění, uspořádání a řešení staveb ((§ 19 odst. 1, písm. d) a e) Stavebního zákona). Nelze tak ani přezkoumatelně uzavřít, že je návrh v souladu s veřejným zájmem, v jak činí pořizovatel.

Ostatně lze uvést, že navrhovaná změna není v souladu ani s aktuálním územním plánem obce Kařez, když konkrétně vlastníci namítají rozpor s článkem 10 odst. 3 vyhlášky o Závazné Části územního plánu obce Kařez. Rozpor s vyhláškou shledávající vlastníci zejména v tom, že parkovací dům jako jednoúčelový monolitický objekt v dané lokalitě neodpovídá ve své podstatě tradicím tohoto venkovského sídla a regionu.

Z uvedeného důvodu považují vlastníci navrhovanou změnu za zcela nedostatečně odůvodněnou z hlediska veřejného zájmu a dopadu na krajinný ráz. V této podobě s ním proto nemohou souhlasit, když se jich takový projekt realizovaný na sousedních pozemcích bezprostředně dotýká, a když zásadně ovlivní vzhled obce na dlouhá desetiletí dopředu.

b) Jakkoli vlastníci do jisté míry chápou potřebu obce na zajištění kvalitního a bezpečného parkování v oblasti železniční stanice Kařez, jsou přesvědčení, že navrhovaná změna jde zcela špatným směrem. Široké veřejnosti byl v průběhu jara 2021 prezentován projekt parkovacího domu a parkoviště v oblasti vlakové stanice Kařez s tím, že ze souhrnné technické zprávy plyne, že má jít o výstavbu objektu o 2 nadzemních podlažích (NP) S kapacitou 17 kolmých parkovacích státní k místní komunikaci a 42 parkovacích Státní v2NP parkovacího domu. Zároveň má parkoviště obsahovat dalších 24 parkovacích stání v samostatně větvi II na pozemku par. č. 472/8, k. ú. Kařez. Dle souhrnné technické zprávy jsou orientační náklady stavby cca 32 mil. Kč.

Vlastníci však v této souvislosti nezaznamenali žádnou veřejnou diskusi nad záměrem vybudování parkovacího domu a možnými alternativami k takovémuto řešení; uvedená prezentace proběhla v zásadě jako jíž zvolené řešení, které nemá žádnou alternativu.

Pokud budeme vycházet z toho, že by se stavba měla realizovat dle souhrnné technické zprávy, tak by se za cenu odpovídající dvěma ročním rozpočtům obce Kařez realizovala výstavba parkovacího domu s navýšením parkovací kapacity oproti stávajícímu stavu (30 míst) na cca dvojnásobek (59 míst). Do tohoto výpočtu není zahrnuto 24 parkovacích stání v samostatně větvi II na pozemku par. č. 472/8, k. ú. Kařez, když pro realizaci těchto parkovacích státní není nutná výstavba parkovacího domu.

Vlastníci jsou přesvědčení, že získání benefitu 29 parkovacích státní za cenu 32 milionů Kč představuje naprosto zbytečné a ve své podstatě nehospodárné vynakládání veřejných prostředků. Takový postup je rozporný S § 19 odst. 2, písm. j) stavebního zákona, jakož i v rozporu S § 2 odst. 2 a § 38 odst. 1 zákona č 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů.

Uvedené platí obzvláště za situace, pokud by v dané lokalitě bylo možno zajistit potřebné plochy pro parkování jinak za pro obec výhodnějších podmínek. Takovým řešením může být například umístění potřebných parkovacích stání a případně další občanské vybavenosti na pozemku parc. č. 322/1, k.ú. Kařez, který je ve vlastnictví vlastníků.

Vlastníci tímto deklarují, že jsou připraveni a ochotni k tomuto účelu bez zbytečného odkladu vést s obcí Kařez takovouto diskusi tak, aby mohlo být parkování vdané lokalitě vyřešeno co možná nejrychleji za co možná nejvýhodnějších podmínek pro obě strany, a to bez nutnosti realizace výstavby objektu typu parkovacího domu v ceně hrubě převyšující reálně finanční možnosti obce, jejíž výše zaúvěrovanosti přitom rok od roku stále roste. Skutečně za těchto okolností obec potřebuje extrémně nákladné řešení parkovacích stání v podobě parkovacího domu? Vlastníci o tom důvodně pochybují a nabízejí řešení, které problém obce s parkováním vyřeší 5 nesrovnatelně nižšími náklady.

Vlastníci tedy tímto požadují, aby se změna Č. 5 územního plánu obce Kařez upravila tak, že:

a) z navrhované změny bude zcela vypuštěn záměr výstavby parkovacího domu,

b) změna č. 5 územního plánu Kařez bude doplněna O prověření možnosti zařazení pozemku parc. č. 322/1 v k. ú. Kařez do zastavitelné plochy občanského vybavení (stavby pro obchod a prodej a související dopravní a technické infrastruktury), včetně potřebných parkovacích míst a připojení na komunikaci, a to v rozsahu uvedeném v příloze č. 3 k těmto námitkám.

### E) Příloha: Grafické nebo jiné vymezení území dotčeného námitkou (nejlépe na podkladu kopie územního plánu nebo mapy katastru nemovitostí)

Příloha č. 1 - výpis z katastru nemovitosti

Příloha č. 2 - souhrnná technická zpráva

Příloha č. 3 - návrh na Změnu ÚP Kařez

## Rozhodnutí o námitce:

Námitka se zamítá.

### Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Námitky proti návrhu územního plánu mohou v souladu s § 52 odst. 2 stavebního zákona, podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti.

Manželé Drechslerovi, podali námitku spočívající v nesouhlasu s výstavbou parkovacího domu na pozemku p.p.č. 472/8 518/1 a 518/2 k.ú. Kařez ke kterým nemají vlastnické právo.

Dále namítají, že navrhovaná změna územního plánu vůbec nijak blíže neuvádí další parametry a regulativy pro stavbu případného parkovacího domu.

Posláním a obsahem regulativů v územním plánu je především regulace využití území pro určitou funkci nebo činnost, např. pro bydlení, pro služby, obchod, školství, sport, technická zařízení, zeleň, jakož i pro veřejně prospěšné stavby a intenzitu jeho využití, např. množství jednotek na řešeném území, mohou regulovat umístění staveb a ploch a jejich prostorové vztahy v daném území. V tomto konkrétním případě a s ohledem na tvar a orientaci plochy, která je předmětem změny, není účelné tyto regulativy stanovovat, protože jsou dány obecnými technickými podmínkami pro výstavbu.

Další částí námitky je skutečnost, že řešení v rozporu se základními cíli a úkoly územního plánování uvedenými v § 18 a 19 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon.

Návrh 5. změny Územního plánu obce Kařez, byl v souladu s požadavky stavebního zákona projednán s dotčenými orgány. Projednáním návrhu, nebyl prokázán rozpor s cíli a úkoly územního plánování. Návrh změny mimo jiné zajistil hospodárné využívání zastavěného území a ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků.

Část námitky, která řeší problematiku kapacity stavby a její ekonomiku, nemůže být řešena nástroji územního plánování.

Požadavek na zahrnutí pozemku 322/1 k. ú. Kařez do zastavitelných ploch je v rozporu s výše uvedenými zásadami na hospodárné využívání zastavěného území a ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Požadavek na zahrnutí výše uvedených pozemků, nebyl uplatněn a projednán v rámci schváleného záměru obce na pořízení změny č. 5 Územního plánu obce Kařez.

# Vyhodnocení připomínek

V průběhu řízení o návrhu 5. Změny Územního plánu obce Kařez, nebyla ve stanoveném termínu 7 dní od veřejného projednání pořizovateli doručena žádná připomínka.