

Územní plán Št'áhlavy

Odůvodňovací část

Ing.arch. Václav Stašek

Říjen 2024

Obsah textové části:

- a) postup při pořízení územního plánu
- b) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území
- c) vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem
- d) vyhodnocení souladu územního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území
- e) vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů
- f) vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů
- g) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch
- h) vyhodnocení splnění požadavků zadání
- i) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty
 - i.1) základní údaje o řešeném území
 - i.2) zdůvodnění přijatého řešení
 - i.3) doplňující informace
- j) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí
- k) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst.5 stavebního zákona
- l) sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst.5 stavebního zákona zohledněno s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly
- m) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst.1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení
- n) výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení
- o) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa
- p) rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění
- r) vyhodnocení připomínek

a) Postup při pořízení územního plánu

O pořízení územního plánu Štáhlavy rozhodlo Zastupitelstvo obce Štáhlavy na svém zasedání dne 26. 6. 2013 usnesením č. 177/13. Na základě tohoto usnesení vypracoval Magistrát města Plzně, odbor stavebně správní, jako pořizovatel, ve spolupráci s určeným zastupitelem Ing. Václavem Štětinou návrh zadání územního plánu Štáhlavy. Tento návrh zadání byl v souladu s požadavky stavebního zákona projednán s příslušnými orgány a na základě oznámení prostřednictvím veřejné vyhlášky mohl k němu kdokoliv uplatnit písemné připomínky u pořizovatele. Veřejná vyhláška byla vyvěšena na úřední desce obce Štáhlavy i Magistrátu města Plzně v období 24. 10. 2018 – 26. 11. 2018, obdobně byla vyvěšena na elektronické úřední desce, kompletní návrh zadání byl zveřejněn způsobem umožňujícím dálkový přístup.

Po ukončení lhůty určené pro podávání vyjádření, připomínek, podnětů a stanovisek, upravil pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem návrh zadání a dne 5. 12. 2018 tento upravený návrh předal Zastupitelstvu obce Štáhlavy ke schválení. Zadání územního plánu Štáhlavy bylo schváleno dne 19. 12. 2018 usnesením Zastupitelstva obce Štáhlavy č. 20/18. Na základě schváleného zadání byl vybraným projektantem zpracován návrh územního plánu Štáhlavy, který byl projednán na společném jednání s dotčenými orgány dle § 50 odst. 2 stavebního zákona. Zároveň byl návrh územního plánu doručen veřejnou vyhláškou v souladu s § 50 odst. 3 stavebního zákona a kdokoliv k němu mohl uplatnit písemné připomínky ve lhůtě 30 dní ode dne doručení. V následujícím období pořizovatel zažádal o stanovisko na nadřízeného orgánu, které bylo vydáno v souladu s § 50 odst. 7 stavebního zákona dne 19. 4. 2021. Ve svém stanovisku krajský úřad neshledal nedostatky v návrhu, které by bránily zahájení řízení o vydání územního plánu.

Na základě obdržených stanovisek vypracoval pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem pokyny pro úpravu návrhu pro veřejné projednání, upravený návrh byl následně předložen k veřejnému projednání dle § 53 stavebního zákona.

Konání veřejného projednání bylo oznámeno veřejnou vyhláškou a konalo se dne 8. 12. 2021 ve Štáhlavech. Po uplynutí zákonných lhůt pro podání stanovisek, připomínek a námitek došlo ve spolupráci s určeným zastupitelem k vyhodnocení projednání a s ohledem na veřejné zájmy k vypracování návrhu rozhodnutí o námitkách a návrhu vyhodnocení připomínek. Vypracovaný návrh byl v souladu s § 53 odst. 1 stavebního zákona rozeslán dotčeným orgánům k uplatnění stanovisek.

Z vyhodnocení veřejného projednání vyplynulo, že bude zapotřebí návrh územního plánu upravit a charakter těchto úprav spadá mezi úpravy podstatné, a proto bylo nutné přistoupit k opakovanému veřejnému projednání. Po zapracování pokynů pro úpravu návrhu ze strany zpracovatele územního plánu bylo přistoupeno k vypsání opakovaného veřejného projednání.

Opakované veřejné projednání se mělo konat dne 12. 10. 2022, vzhledem ke zjištění nových skutečností, které by mohly mít vliv na řádné schválení územního plánu a jeho případné napadení v přezkumném řízení, se s ohledem na zásadu hospodárnosti pořizovatel rozhodl veřejné projednání zrušit.

V následujícím období došlo ve spolupráci pořizovatele a nově určených zastupitelů k definici nových pokynů pro úpravu pro opakované veřejné projednání, které byly zaslány zpracovateli k zapracování. Po dokončení úprav je návrh územního plánu připraven k jeho opakovanému veřejnému projednání.

Opakované veřejné projednání se konalo dne 17.4.2024 ve Štáhlavech. Po uplynutí zákonných lhůt pro podání stanovisek, připomínek a námitek došlo ve spolupráci s určeným zastupitelem k vyhodnocení projednání a s ohledem na veřejné zájmy k vypracování návrhu rozhodnutí o námitkách a návrhu vyhodnocení připomínek. Vypracovaný návrh byl v souladu s § 53 odst. 1 stavebního zákona rozeslán dotčeným orgánům k uplatnění stanovisek.

Následně byl návrh územního plánu upraven k vydání v Zastupitelstvu obce Štáhlavy.

b) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

Řešené území se nachází v Plzeňském kraji, v okresu Plzeň-město. Jedná se o území obce Štáhlavy (číselný kód: 558427), které tvoří katastrální území Štáhlavy (číselný kód: 763152) a katastrální území Štáhlavice (číselný kód: 763144).

Řešené území se rozkládá v rozvojové oblasti republikového významu OB5 (Plzeň).

V řešeném území se nachází dvě samostatná sídla, Štáhlavy a Štáhlavice. Vzhledem ke své poloze poblíž krajského města Plzeň jsou obce velmi žádanou lokalitou pro bydlení, čemuž odpovídá i přetrvávající poptávka a potřeba vymezení ploch pro bydlení.

Řešeným územím procházejí silnice II. a III.třídy, okrajově potom silnice I.třídy, která se nedaleko řešeného území napojuje na silnici I/20 (E49) Plzeň – České Budějovice. Síť těchto komunikací s napojením na hlavní dopravní tah E49 zajišťuje velmi dobré dopravní spojení řešeného území s krajským městem Plzeň.

Železniční doprava je v řešeném území zastoupena železniční tratí č. 191 Plzeň – Strakonice, která prochází přímo obcí Štáhlavy a je významným prvkem zajišťující velmi dobrou dopravní dostupnost Plzně. Jihovýchodní částí řešeného území nedaleko sídla Štáhlavice dále prochází železniční trať č. 175 Nezvěstice – Rokycany.

Zastavěná území sídel jsou převážně obklopena zemědělsky využívanou půdou. Souvisle zalesněna je západní část řešeného území, kde se rozkládá přírodní park Kornatický potok.

Občanská vybavenost obcí odpovídá velikosti a významu sídel a vzhledem k blízkosti krajského města Plzeň s kompletní nabídkou služeb a velmi dobrou dostupností je postačující.

Uplatnění na trhu práce obyvatelé obcí nacházejí v místních výrobních a zemědělských areálech, ale zejména v nedalekém krajském městě Plzeň.

Stávající koncepce obsluhy řešeného území inženýrskými sítěmi bude zachována a dle potřeby dále rozšiřována. V řešeném území je vymezen a dle stavu území zpřesněn koridor pro rozvojový záměr vzdušného el. vedení (ZVN 400kV Chrást-Přeštice), který je v Politice územního rozvoje ČR označen jako E17 a je vymezený v Zásadách územního rozvoje Plzeňského kraje.

Stávající koncepce dopravní obsluhy řešeného území je zachována a přiměřeně rozvíjena dle zastavitelných ploch a potřeby řešit dopravní komplikace v řešeném území. Ze Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje jsou v řešeném území vymezeny a územním plánem dle stavu území zpřesněny dopravní koridory. Jedná se o koridor dopravního obchvatu obce Nezvěstice, procházející po jižním okraji řešeného území a dopravní koridor pro modernizaci železniční trati procházející obcí Štáhlavy. Územní plán dále vymezuje koridor pro dopravní obchvat sídla Štáhlavice, řešící komplikovaný průjezd obcí a umožňující plynulejší, a hlavně bezpečnější průjezd řešeného území. V severní části řešeného území územní plán vymezuje jako územní rezervu koridor pro silnici II. třídy, jehož záměrem je možnost odklonění dopravy výrobního areálu v obci Štáhlavy mimo město Starý Plzenec, ležící severně od řešeného území.

V řešeném území jsou nově založeny, či spíše dovymezeny prvky územního systému ekologické stability. Toto vymezení předpokládá součinnost okolních území, aby byl dotvářen funkční ekologický systém širšího území.

Vedle respektování stávající dopravní a technické infrastruktury a dotváření územního systému ekologické stability vyplývá z územního plánu pro širší okolí zejména požadavek na respektování a rozvíjení dopravní a technické infrastruktury navržené (silniční obchvat obce, modernizace železniční tratě, vzdušné el. vedení ZVN, cyklotrasa).

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

Politika územního rozvoje

Územní plán je v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č. 6, závazné pro pořizování územně plánovací dokumentací od 1. 9. 2023.

Řešené území se nachází v rozvojové oblasti OB5 – rozvojová oblast Plzeň. Tato oblast je ovlivněna rozvojovou dynamikou krajského města Plzně. Jedná se o silnou koncentraci obyvatelstva a ekonomických činností, z nichž značná část má mezinárodní význam; rozvoj podporuje poloha na dálnici D5 a na III. tranzitním železničním koridoru.

Na území ležící v této rozvojové oblasti nejsou Politikou územního rozvoje pro územní plány kladeny žádné konkrétní požadavky.

Územní plán Štáhlavy respektuje obecné zásady PÚR ČR, mezi které patří zejména:

- Vytváření předpokladů pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel v území.
- 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.
- Při stanovování funkčního využití území zvažovat jak ochranu přírody, tak i hospodářský rozvoj a životní úroveň obyvatel; hledat při tom vyvážená řešení ve spolupráci s obyvateli a dalšími uživateli území.
- Stanovit podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajistit ochranu nezastavěného území.
- Vytvářet vedle podmínek pro vznik územních systémů ekologické stability i podmínky pro vznik souvislých ploch veřejně přístupné zeleně (zelené pásy), umožňující prostupnost krajiny, její rekreační využití a zachování reprodukční schopnosti.
- Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika). Podporovat propojení z hlediska cestovního ruchu atraktivních míst turistickými cestami, které umožňují celosezónní využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, hipo).
- Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Dopravní a technickou infrastrukturu umísťovat s ohledem na minimalizaci fragmentace krajiny, je-li to účelné, do společných koridorů.
- Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze atd.) s cílem minimalizovat rozsah případných škod. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umístění opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k rozlivům povodní.
- Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově-sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel.
- Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech
- Při stanovování způsobu využití území dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území.
- Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí dbát na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské půdy a ekologických funkcí krajiny.

- Úroveň technické infrastruktury koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i budoucnosti

Územně plánovací dokumentace vydaná krajem

Zásady územního rozvoje Plzeňského kraje byly vydány Zastupitelstvem Plzeňského kraje dne 2.9.2008, č. usnesení 834/08 a nabyly účinnosti 17.10.2008.

Územní plán je v souladu s Aktualizací č. 3 ZÚR PK, kterou vydalo Zastupitelstvo Plzeňského kraje dne 4.9.2023, č. usnesení 1315/23, která nabyla účinnosti dne 28.9.2023.

Řešené území leží dle ZÚR PK v rozvojové oblasti OB5 – rozvojová oblast Plzeň, vymezené Politikou územního rozvoje ČR, kterou Zásady územního rozvoje Plzeňského kraje dále zpřesňuje. Pro územní plánování obcí ležících v této oblasti vyplývají ze ZÚR PK zejména následující úkoly:

- vymezit dostatek zastavitelných ploch pro rozvoj bytové výstavby a obslužných funkcí
- usměrňovat suburbanizační tendence rozvoje obcí
- minimalizovat negativní dopady na životní prostředí v návaznosti na hlavní rozvojové impulsy v oblasti
- zpracovat záměry mezinárodního, republikového a nadmístního významu

Mezi další územním plánem zohledněné úkoly vyplývající pro řešené území ze ZÚR PK patří zejména:

- převzít a respektovat plochy a koridory pro veřejnou technickou a dopravní infrastrukturu
- zpřesnit ÚSES úrovně nadregionální a regionální, vyplývající z výše uvedené územně plánovací dokumentace vydané krajem
- respektovat zásady ochrany kulturních památek, urbanistických hodnot území, prostorové uspořádání krajiny a sídel, chránit historický půdorys sídel, v návaznosti na hodnotné soubory staveb respektovat charakter zástavby
- respektovat požadavky ochrany krajinných hodnot - krajinné dominanty a veduty na území obce a obecné zásady ochrany přírody a krajiny stanovené ZÚR PK
- využití území usměrňovat s cílem posílení obytné funkce, vytvářet podmínky pro rozvoj podnikatelských aktivit a přednostního zabezpečení funkcí území z hlediska infrastrukturních podmínek a ochrany životního prostředí

Územní plán Štáhlavy dále respektuje obecné zásady vyplývající ze ZÚR PK, mezi které patří zejména:

- racionálním využitím území minimalizovat negativní dopady hospodářského rozvoje zejména na životní prostředí
- k vymezení nových rozvojových ploch na pozemcích, které jsou součástí ZPF, přistupovat až po využití vnitřních rezerv sídel a intenzifikaci využití stávajících podnikatelských areálů
- při urbanistickém rozvoji a intenzifikaci využití zastavěného území minimalizovat fragmentaci krajiny a vytvářet podmínky ke zvyšování biodiverzity krajiny
- vytvářet podmínky pro zkvalitnění technické infrastruktury v území a občanského vybavení
- vytvářet podmínky pro spojitost a funkčnost ÚSES a jeho návaznost na sousedící území

d) Vyhodnocení souladu územního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území

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 nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

Výsledkem pořízení územního plánu je závazný dokument vytvářející předpoklady pro vyvážený rozvoj všech funkčních složek v řešeném území a regulaci jejich optimálních územních vztahů. Návrh je zaměřen na řešení územně technických, urbanistických a architektonických podmínek využití území, stanoví přípustné a nepřípustné funkční využití a uspořádání území a ploch a jejich základní prostorovou regulaci.

Územní plán Štáhlavy je v souladu s úkoly územního plánování a vytváří podmínky pro využití území v souladu se zájmy vlastníků pozemků při respektování požadavků na ochranu hodnot území, včetně požadavků na ochranu přírody, životního prostředí, krajiny a urbanizovaného území.

e) Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů

Územní plán Štáhlavy je zpracován v souladu se stavebním zákonem a jeho prováděcími předpisy (vyhláška č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, vyhláška č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území) v platném znění.

Nad rámec vyhlášky č. 501/2006 Sb. jsou v souladu s § 3 odst. 4 této vyhlášky v řešeném území vymezeny plochy s funkčním využitím „Plochy zeleně – zahrady a sady“. Toto funkční využití je v řešeném území vymezeno na základě potřeby definovat plochy, které svým charakterem či funkcí odpovídají sadům nebo zahradám a je žádoucí je v řešeném území stabilizovat či rozvíjet. Tyto plochy příznivě ovlivňují vodní režim, mikroklimatické podmínky i urbanistickou strukturu zastavěných území.

f) Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů - soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

Požární ochrana

Při realizaci jednotlivých staveb je třeba vycházet z platných předpisů a předkládat požárně bezpečnostní řešení.

Požární ochrana je zajištěna výjezdem Hasičského záchranného sboru případně Sboru dobrovolných hasičů. Potřeba požární vody je částečně kryta odběrem vody z vodních nádrží. Přístupové komunikace pro požární techniku jsou totožné se stávajícími komunikacemi v této hierarchii: silnice, místní komunikace, přístupové komunikace.

Při všech činnostech v obcích je třeba dbát na trvalou použitelnost zdrojů vody pro hašení požárů a nesmí být narušena funkce objektů požární ochrany nebo požárně bezpečnostních zařízení.

Civilní ochrana

V řešeném území nejsou známy situace, při kterých by bylo nutné chránit území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní. Zájmová území a prostory, které by byly dotčeny požadavky civilní ochrany, se v řešeném území nenacházejí.

Z hlediska ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události budou jako improvizované úkryty (sloužící ke snížení destrukčních, radioaktivních, toxických a infekčních účinků soudobých zbraní) využívány vhodné části stavebních objektů.

Nouzové zásobování pitnou vodou bude zajištěno dovozem cisternami nebo vodou balenou. Nouzové zásobování užitkovou vodou bude zajištěno z místních vodotečí a z místních rybníků a nádrží. Nouzové zásobování el. energií bude zajištěno mobilními zdroji v součinnosti s orgány civilní ochrany.

Zvláštní zájmy Ministerstva obrany

Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zák. č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119).

Řešeným územím prochází koridor RR směrů (vyznačen v Koordinačním výkresu), který je zájmovým územím 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 umístit 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) – viz ÚAP – jev 82a. V případě kolize může být výstavba omezena.

Na celém správním území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen 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. základnové 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)

Ochrana ovzduší

Hlavním zdrojem znečištění ovzduší v řešeném území je automobilová doprava na silnicích, procházejících obcemi. Hlavním zdrojem znečištění ovzduší z regionálního hlediska je město Plzeň. Zdrojem znečištění je rovněž spalování tuhých paliv pro vytápění objektů. Z lokálního hlediska má obec možnost vydat nařízení, ve kterém bude zakázáno používání některých druhů paliv v malých zdrojích znečišťování.

Ochrana zdraví před účinky hluku

Hlavním zdrojem hluku v řešeném území, je automobilová doprava na průjezdných silničních komunikacích a železniční trať procházející obcí Šťáhlavy. V případě těsného kontaktu silniční komunikace nebo železnice se zástavbou je doporučeno užití či výměna běžných oken za okna protihluková, další možností je provedení dispozičních změn v případě stavebních úprav objektů (pobytové místnosti a ložnice přemístit do zklidněných prostor apod.). Vhodným způsobem protihlukové obrany je použití kvalitních krytů vozovky, které mají nízkou akustickou emisní vydatnost.

Pásma hygienické ochrany staveb

V řešeném území nejsou vyhlášena pásma hygienické ochrany pro zemědělskou nebo jinou výrobu.

Radonové riziko

Dle mapy radonového rizika z geologického podloží se západní část řešeného území nachází v kategorii radonového rizika „přechodná“ (stupeň mezi úrovní nízkou a střední). Východní zalesněná část řešeného území potom v kategorii „přechodná“ a „nízká“. Radiační zátěž je však vždy ovlivněna též lokální situací (různá propustnost půd, lokální anomálie aktivních látek v horninách, ...). Konkrétní radiační zátěž v místě jednotlivých staveb musí být zohledněna v návrhu stavebních materiálů či systému zakládání budov.

Nerostné suroviny

V řešeném území se nenachází žádná výhradní ložiska nerostných surovin ani chráněná ložiska nerostných surovin.

Poddolování

V řešeném území nejsou evidována poddolovaná území s výjimkou poddolovaného území zasahující okrajově do řešeného území ze severovýchodu a drobného bodového důlního díla severovýchodně od Štáhlav nacházejících se v lesních porostech.

STANOVISKA KE SPOLEČNÉMU JEDNÁNÍ:

Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor životního prostředí (č. j. PK-ŽP/29320/20 ze dne 13. 1. 2021) vydal souhlasné stanovisko bez podmínek.

Ministerstvo průmyslu a obchodu (č. j. MPO 672741/2020 ze dne 30. 11. 2020) vydalo souhlasné stanovisko bez podmínek.

Hasičský záchranný sbor Plzeňského kraje (č. j. HSPM- 4079-6/2018 ÚPP ze dne 3. 12. 2020) vydal souhlasné stanovisko bez podmínek.

Obvodní báňský úřad pro území krajů Plzeňského a Jihočeského (č. j. SBS 45408/2020/OBÚ-06 ze dne 1. 12. 2020) vydal souhlasné stanovisko bez podmínek.

Státní pozemkový úřad (č. j. SPU 007943/2021 ze dne 11. 1. 2021) vydal souhlasné stanovisko bez podmínek.

Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor kultury, památkové péče a cestovního ruchu (č. j. PK-KPP/3978/20 ze dne 14. 1. 2021) vydal souhlasné stanovisko s 1 připomínkou. Obsahem této připomínky je definování regulativů u ploch N05 a N06 s ohledem na jejich umístění v ochranném pásmu zámku Kozel. Do textové části výroku byly doplněny plochy N05 a N06, jedná se o plochy nestavební povahy, sloužící právě k ochraně stávajícího stromořadí – dubové aleje, kdy mají tvořit nezastavitelnou bariéru mezi alejí a plánovanou výstavbou v ploše Z18. Plocha N05 je funkčně vymezena jako plocha zahrad, plocha N06 jako plocha krajinné zeleně. Na obou plochách není možné vymezovat stavby, které by vyžadovali zábor zemědělského půdního fondu.

Magistrát města Plzně, odbor životního prostředí (č. j. MMP/368388/20 ze dne 7. 1. 2021) vydal stanovisko, ve kterém požaduje provedení několika úprav, k těmto požadavkům bylo přistoupeno následujícím způsobem:

1. Požadavek na zakreslení dvou pro obec Šťáhlavy důležitých vodních děl (zdrojů pitné vody) byl akceptován a tato vodní díla jsou zakreslena v koordinačním výkresu.
2. Požadavek na zakreslení vedení technické infrastruktury (vodovodů a kanalizací) v intravilánu obce akceptován nebyl. Územní plán není technickou mapou, ale koncepčním dokumentem. Zakreslování jednotlivých rozvodů inženýrských sítí v obci není účelné.
3. Požadavek na úpravu textové části v podkapitole Kanalizace, čištění odpadních vod byl akceptován, text byl upraven dle požadavku.
4. Požadavek na změnu funkce u plochy Z02, nesouhlas s návrhem plochy občanské vybavenosti, tedy k možnosti realizace staveb pro ubytování, zdravotnictví, školství a sociální služby a nesouhlas ani s výstavbou objektů určených pro bydlení. Dotčený orgán argumentuje umístěním plochy v tzv. pasivní zóně záplavového území, rovněž umístěním v lokálním biocentru ÚSES. Na základě tohoto požadavku došlo ke zmenšení rozsahu plochy Z02 tak, aby nezasahovala do vymezené záplavové zóny, a rovněž nebude zasahovat do lokálního biocentra. V tomto limitovaném území zůstane stabilizovaná plocha krajinné zeleně. Plocha P02 je plocha stávající zástavby a proto není možné ji zrušit. Nová funkce (zmenšené) zastavitelné plochy Z02 bude souviset se sousedním skladovým areálem, od plochy občanské vybavenosti bylo upuštěno.
5. Nesouhlas s plochou územní rezervy R04. Na základě dohodovacího jednání dne 2. 8. 2021 bylo dohodnuto, že plocha zde prozatím zůstane jako rezerva pro odklonění tranzitní dopravy z výrobního areálu mimo centrum obce. Případná realizace této komunikace bude umožněna **až po provedení změny územního plánu**, ke které se opět dotčený orgán vyjádří z hlediska ochrany svých zájmů. Zároveň je tato rezerva podnětem pro řešení v nadřazené dokumentaci, jelikož se svým charakterem jedná o záměr nadmístního významu.
6. Požadavek na vymezení pásů zeleně v plochách Z05 a Z06 u kontaktu s vodotečí byl akceptován, byly vymezeny tři nové lokality N07, N08 a N09 o šířkách 10, resp. 20 m.
7. Požadavek na zrušení plochy Z08 byl akceptován, plocha byla zrušena.
8. Požadavek na zrušení ploch Z16, Z17 a Z21 nebyl akceptován, jelikož tyto plochy přímo navazují na zastavěné území a především byly součástí územně plánovací dokumentace Územního plánu sídelního útvaru Šťáhlavy, resp. Šťáhlavice jako plochy zastavitelné. V rámci dohodovacího jednání bylo dohodnuto, že tyto plochy je možné ponechat.

Ministerstvo dopravy (č. j. MD/1160/2021/910 ze dne 18. 1. 2021) vydalo nesouhlasné stanovisko z hlediska drážní dopravy, na základě něhož byly provedeny takovéto úpravy:

Koridor K01 byl rozšířen a to tak, aby v nezastavěném území měl rozsah 200 m a v zastavěném území a zastavitelných plochách rozsah 60 m.

Dále bylo z hlediska drážní dopravy uplatněno souhlasné stanovisko při splnění podmínek:

1. Požadavek na doplnění textu „(železniční) dopravní infrastruktura“ do podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití u ploch zeleně, veřejného prostranství, dopravní infrastruktury – silniční doprava a ploch dopravní infrastruktury – místní a účelové komunikace. Požadavek byl respektován a text byl doplněn mezi přípustné využití uvedených ploch.

2. Požadavek na zachování možnosti umístění staveb dopravní a technické infrastruktury v nezastavěném území. Tento požadavek územní plán respektuje, tyto stavby nejsou vyloučeny.

3. Požadavek na vymezení koridoru pro úpravu železniční tratě dle metodického pokynu o vymezení koridorů v územním plánu – koridor nevymezovat jako zastavitelnou plochu a vypustit podmínky pro zastavitelné plochy dopravní infrastruktury – železniční doprava v kap. f) územního plánu. Koridor pro úpravu tratě je v územním plánu vymezen jako koridor K01, nikoliv jako zastavitelná plocha a podmínky pro využití jsou definovány v popisu koridoru. Tento koridor je rozuměn jako překryvná plocha nad několika plochami s rozdílným způsobem využití. Podmínky pro plochu s rozdílným způsobem využití nazvanou jako plocha dopravní infrastruktury – železniční doprava je nutno chápat jako podmínky pro plochy stabilizované. Pro ještě lepší názornost byla do podmínek prostorového uspořádání doplněna formulace „koridory jsou vymezeny pro umístění dopravní infrastruktury a nejsou považovány za zastavitelné plochy v celém svém rozsahu“.

Z hlediska silniční dopravy bylo uplatněno souhlasné stanovisko při splnění podmínek:

1. Požadavek na vymezení koridoru I/19 v plné šířce dle Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje nebo koridor vyznačit jižně od vodojemu. Návrh koridoru byl upraven dle požadavků a podkladů ŘSD (dle technické studie „I/19 Optimalizace trasy I/20 – křižovatka Šťáhlavy, varianta 4“, od firmy Woring s.r.o.).

2. Požadavek na doplnění textu „(silniční) dopravní infrastruktura“ do podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití u ploch zeleně, veřejného prostranství, dopravní infrastruktury – silniční doprava a ploch dopravní infrastruktury – místní a účelové komunikace. Požadavek byl respektován a text byl doplněn mezi přípustné využití uvedených ploch.

3. Požadavek na zachování možnosti umístění staveb dopravní a technické infrastruktury v nezastavěném území. Tento požadavek územní plán respektuje, tyto stavby nejsou vyloučeny.

4. Požadavek na vymezení koridoru pro přeložku silnice I/19 dle metodického pokynu o vymezení koridorů v územním plánu – koridor nevymezovat jako zastavitelnou plochu a vypustit podmínky pro zastavitelné plochy dopravní infrastruktura – silniční doprava v kap. f) územního plánu. Koridor pro přeložku silnice I/19 je v územním plánu vymezen jako koridor K04, nikoliv jako zastavitelná plocha a podmínky pro využití jsou definovány v popisu koridoru. Tento koridor je rozuměn jako překryvná plocha nad několika plochami s rozdílným způsobem využití. Podmínky pro plochu s rozdílným způsobem využití nazvanou jako plocha dopravní infrastruktury – silniční doprava je nutno v případě územního plánu chápat jako podmínky pro plochy stabilizované. Pro ještě lepší názornost byla do podmínek prostorového uspořádání doplněna formulace „koridory jsou vymezeny pro umístění dopravní infrastruktury a nejsou považovány za zastavitelné plochy v celém svém rozsahu“.

STANOVISKA K VEŘEJNÉMU PROJEDNÁNÍ:

Obvodní báňský úřad pro území krajů Plzeňského a Jihočeského (č. j. SBS 46016/2021/OBÚ-06 ze dne 5. 11. 2021) vydal souhlasné stanovisko bez podmínek.

Magistrát města Plzně, odbor životního prostředí (č. j. MMP/365016/21 ze dne 7. 12. 2021) vydal souhlasné stanovisko bez podmínek.

Ministerstvo obrany, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru (sp. zn. 129719/2021-1150-OÚZ-PHA ze dne 13. 12. 2021) vydal souhlasné stanovisko, s požadavkem na doplnění odůvodnění územního plánu o zvláštní zájmy Ministerstva obrany a doplnění koordinačního výkresu. Požadavky byly respektovány.

Státní pozemkový úřad (č. j. SPU 400381/2021 ze dne 13. 12. 2021) vydal souhlasné stanovisko bez podmínek. V koordinačním výkresu jsou zakresleny trasy vodotečí a zatrubněných vodotečí.

Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor kultury, památkové péče a cestovní ruchu (č. j. PK-KPP/3070/22 ze dne 15. 12. 2021) vydal souhlasné stanovisko s 1 připomínkou, ve které požaduje úpravu regulativu pro plochy Z20b a Z20c - omezení prostorového uspořádání na 1 nadzemní podlaží a obytné podkroví. Požadavek byl respektován.

Ministerstvo dopravy (č. j. MD/38487/2021/910 ze dne 14. 12. 2021) vydalo souhlasné stanovisko bez podmínek.

STANOVISKA K OPAKOVANÉMU VEŘEJNÉMU PROJEDNÁNÍ:

Hasičský záchranný sbor Plzeňského kraje (č. j. HSPM- 4079-12/2018 ÚPP ze dne 14. 3. 2024) vydal souhlasné stanovisko bez podmínek.

Ministerstvo průmyslu a obchodu (č. j. MPO 28521/2024 ze dne 18. 3. 2024) vydalo souhlasné stanovisko bez podmínek.

Magistrát města Plzně, odbor životního prostředí (č. j. MMP/137143/24 ze dne 15. 4. 2024) vydal souhlasné stanovisko bez podmínek.

Ministerstvo obrany, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru (č. j. MP326550/2024-1322 ze dne 17. 4. 2024) vydal souhlasné stanovisko, požaduje doplnit do odůvodnění územního plánu informace o koridoru RR směrů. Bylo doplněno.

Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Plzeňský kraj (č. j. SPU 156588/2024 ze dne 22. 4. 2024) vydal souhlasné stanovisko bez podmínek.

Ministerstvo životního prostředí, odbor výkonu státní správy II (č. j. MZP/2024/220/900 ze dne 23. 4. 2024) vydalo souhlasné stanovisko bez podmínek.

Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor životního prostředí (č. j. PK-ŽP/5060/24 ze dne 23. 4. 2024) vydal souhlasné stanovisko bez podmínek.

Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor kultury, památkové péče a cestovního ruchu vydal nejprve pod č. j. PK-KPP/1134/24 ze dne 23.4.2024 stanovisko, ve které žádá o úpravy regulativu pro navrženou plochu S01 (hájovna Kozel). Na základě tohoto stanoviska pořizovatel svolal jednání dne 22. 8. 2024, na kterém za byla za účasti dotčeného orgánu i investora vysvětlena celá situace v lokalitě hájovny Kozel a představeny plány investora do budoucna. Dotčený orgán následně vydal nové stanovisko pod č. j. PK-KPP/4905/24 ze dne 28. 8. 2024, které je již souhlasné bez podmínek.

g) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Zastavěné území

Zastavěné území je účelně využité. Převážná část obcí je využita s funkční náplní smíšenou obytnou, doplněnou soliterními drobnými plochami občanské vybavenosti. Na severním okraji obce Štáhlavy u železniční trati se rozkládají výrobní areály. Na severním okraji obce se nachází i zemědělský areál. V sídle Štáhlavice se zemědělský areál nachází na jižním okraji, kde se nachází i menší výrobní areál. Areál skladovacího charakteru se nachází v obci na jejím severním okraji. Soliterní zastavěné plochy se v řešeném území nacházejí zejména na okraji lesních porostů ve východní části řešeného území podél vodotečí, kde se jedná o zástavbu rekreačních objektů ve formě chatových osad.

Zastavitelné plochy

Téměř všechny zastavitelné plochy vycházejí z předešlého platného územního plánu. Tyto rozvojové plochy byly vyhodnoceny, upraveny a doplněny dle současných záměrů a požadavků obce. Části těchto ploch byly redukovány, aby bylo možné vymežit zastavitelné plochy na místech vhodnějších pro požadovaný rozvoj obcí.

Vymezené zastavitelné plochy jsou zejména plochy smíšené obytné. Tyto plochy dotvarovávají sídlo, vyplňují proluky a částečně rozvíjejí sídlo podél komunikací. Výjimkou je rozsáhlejší zastavitelná plocha severovýchodně od obce Štáhlavy, která na zastavěné území přímo nenavazuje a v této poloze je vymezena stejně jako v předešlém platném územním plánu. Na tuto lokalitu byla zpracována územní studie a začíná zde dle této studie probíhat výstavba. Zastavitelné plochy výroby a skladování byly v řešeném území redukovány, rozšířeny byly pouze v návaznosti na stávající zemědělský areál na severním okraji Štáhlav v poloze vhodnější pro záměry obce. Nové plochy pro individuální rekreaci nejsou v řešeném území vymezeny, s výjimkou ploch vymezených již v předešlém platném územním plánu a drobné lokality na severním okraji řešeného území, kde se jedná o rozšíření chatové osady nacházející se v sousedním katastrálním území.

Vymezení zastavitelných ploch vychází zejména z potřeby zajistit v obci stavební pozemky, které jsou vzhledem k blízkosti Plzně a zejména její výborné dopravní dostupnosti velmi žádané. Rozšíření zemědělského areálu v obci Štáhlavy je vyvoláno potřebou zajištění pozemků, na které by bylo možno vymístit nevhodné provozy z intravilánu obce. Toto vymezení nové zastavitelné plochy je kompenzováno redukcí zastavitelných ploch výroby a skladování předešlého platného územního plánu. Rozvoj obce je přiměřený očekávané poptávce po bydlení v území dopravně velmi dobře dostupném vůči krajskému městu Plzni.

h) Vyhodnocení splnění požadavků zadání

Lze konstatovat, že požadavky vyplývající ze zadání územního plánu Štáhlavy (schváleno usnesením zastupitelstva obce Štáhlavy) byly dle významu splněny, řešeny či respektovány.

Celé řešené území je územním plánem členěno na plochy s rozdílným způsobem využití dle vyhlášky č. 501/2006 Sb.. U všech ploch s rozdílným způsobem využití jsou stanoveny podmínky pro využití těchto ploch. V územním plánu jsou vymezeny veřejně prospěšné stavby a opatření.

Územní plán vychází z předešlého platného územního plánu, který byl schválen v roce 1994 a dále byl upravován svými změnami. Rozvojové plochy předešlého územního plánu byly vyhodnoceny a aktuální z nich byly do tohoto územního plánu zapracovány, redukovány či upraveny a doplněny dle současných záměrů a požadavků obce.

Územní plán vytváří předpoklady a podmínky pro rozvoj celého území s ohledem na ochranu přírodních, civilizačních a ostatních hodnot území a zajišťuje základní předpoklady pro udržitelný rozvoj řešeného území, spočívající ve vyváženém vztahu příznivého životního prostředí, hospodářského rozvoje a soudržnosti společenství obyvatel území. V řešeném území je zajištěno posílení obytné funkce a jsou vytvořeny podmínky pro rozvoj jak drobných, tak výraznějších podnikatelských aktivit.

Stávající urbanistická struktura a koncepce sídel i celého řešeného území jsou principiálně zachovány. Je respektován venkovský charakter a nízkopodlažní hladina zástavby, jsou respektovány dominanty území a urbanistické hodnoty obce. Jsou zachována stávající veřejná prostranství. Nová zástavba je v plochách stávajících zastavěných ploch regulována ve vztahu ke stávajícímu zejména objemovému a tvarovému řešení stávajících staveb.

Územní plán respektuje limity využití území, vyplývající z ÚAP ORP Plzeň, zohledňuje silné a slabé stránky SWOTT analýzy a řeší problémy vyplývající z této analýzy a doplňujících průzkumů a rozborů.

Stávající dopravní kostra řešeného území tvořená silnicemi II. a III. třídy a doplněna sítí místních komunikací je respektována a dle potřeb zastavitelných ploch dále rozvíjena. V územním plánu jsou zakresleny stávající a navržené cyklistické trasy.

Stávající veřejná technická infrastruktura řešeného území je zachována a bude dále rozvíjena dle potřeb zastavitelných ploch.

Územní plán respektuje a chrání přírodní hodnoty území, ve volné krajině nejsou zakládány nové samostatné rozvojové lokality. Zastavitelné plochy těsně navazují na zastavěné území sídla (s výjimkou lokality východně od Šťáhlav vymezené ve své poloze a rozsahu již v předešlém platném územním plánu) a svým funkčním využitím neovlivňují negativně kvalitní krajinu, která je obklopuje.

Jsou respektovány vodní toky, vodní plochy a lesní porosty. V územním plánu je vymezen územní systém ekologické stability a zpřesněn průběh jeho skladebných částí. Chybějící prvky této ekologické kostry jsou vymezeny jako plochy veřejně prospěšných opatření s možností vyvlastnění s funkcí zeleně přírodního charakteru.

i) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty

i.1) Základní údaje o řešeném území

Řešené území se nachází v Plzeňském kraji, v okrese Plzeň-město, jihovýchodně od Plzně. Řešeným územím je území obce Šťáhlavy (číselný kód: 558427), které tvoří katastrální území Šťáhlavy (číselný kód: 763152) a katastrální území Šťáhlavice (číselný kód: 763144).

V řešeném území se nacházejí dvě sídla, Šťáhlavy a Šťáhlavice. Obě sídla leží blízko u sebe v jihozápadní části řešeného území. Sídla plní v současné době zejména funkci obytnou. Jedná se o plochy smíšené obytné, obsahující solitérní plochy občanského vybavení. Zejména na okrajích obcí se nacházejí areály výrobní a zemědělské.

Obce jsou obklopeny převážně zemědělsky využívanými plochami. Východní část řešeného území je souvisle zalesněna. Tento lesní porost a plochy přilehlé k řece Úslavě jsou součástí přírodního parku Kornatický potok. Na okraji těchto lesních porostů, zejména podél vodotečí se nachází množství rekreačních objektů ve formě chatových osad. Na okraji lesního porostu nad řekou Úslavou se rozkládá areál loveckého zámku Kozel.

Občanská vybavenost obcí je s ohledem na velikost sídel a zejména na velmi dobrou dopravní dostupnost Plzně s kompletní nabídkou služeb vyhovující. Uplatnění na trhu práce obyvatelé obcí nacházejí v místních výrobních a zemědělských areálech, ale zejména v nedalekém krajském městě Plzeň.

V řešeném území je zastoupena silniční a železniční doprava. Silniční doprava je v řešeném území zastoupena silnicemi II. a III.třídy, na které navazují místní a účelové komunikace. Přes jihozápadní okraj řešeného území prochází silnice I.třídy I/19. Železniční doprava je v řešeném území zastoupena železniční tratí č. 191 Plzeň – Strakonice, která prochází obcí Šťáhlavy a železniční tratí č. 175 Nezvěstice – Rokycany, která prochází přes jihovýchodní okraj řešeného území.

Řešeným územím protéká od jihu k severu řeka Úslava, do které se vlévá několik drobných či bezejmenných vodotečí. Na těchto vodotečích se v řešeném území nachází několik drobných vodních ploch ve formě rybníčků a nádrží. Výraznější vodní plochy ve formě rybníků se nacházejí při řece Úslavě. Terén řešeného území je mírně svažité směrem k řece Úslavě. Svažitosť na pravém břehu řeky v lesním porostu je výraznější.

Téměř celá západní polovina řešeného území se nachází v ochranném pásmu nadregionálního biokoridoru. V trase řeky Úslavy prochází řešeným územím regionální biokoridor. Západním i východním směrem na tento regionální biokoridor navazují biokoridory na lokální úrovni, a to vesměs v trasách drobných vodotečí.

i.2) Zdůvodnění přijatého řešení

Územní plán Šťáhlavy je zpracován dle zadání územního plánu schváleného zastupitelstvem obce Šťáhlavy. Téměř všechny rozvojové zastavitelné plochy vychází z územního plánu, který byl schválen v roce 1994 a dále byl upravován svými změnami. Rozvojové plochy předešlého územního plánu byly vyhodnoceny a aktuální z nich byly do tohoto územního plánu zapracovány, redukovány či upraveny a doplněny dle současných záměrů a požadavků obce.

V řešeném území jsou vymezeny a dle současného stavu a záměrů v území zpřesněny koridory dopravní a technické infrastruktury vymezené v Zásadách územního rozvoje Plzeňského kraje.

Zastavitelné plochy - Šťáhlavy

Rozsáhlá plocha smíšená obytná Z01 je vymezena západně od obce v poloze a rozsahu stejném jako v předešlém platném územním plánu. Na tuto lokalitu již byla zpracována územní studie určující možnosti a parametry výstavby a v současné době zde již začíná probíhat výstavba. V souladu se zpracovanou studií jsou v souvislosti s touto lokalitou vymezeny plochy dvou krátkých úseků komunikací Z26 a Z27, zajišťující dopravní dostupnost této lokality. Při výstavbě v této lokalitě je nutné respektovat zpracovanou územní studii zaregistrovanou jako územně plánovací podklad.

Plocha výroby a skladování – lehká výroba Z02 je vymezena v návaznosti na stávající areál. Tato lokalita v mnohem větším rozsahu byla vymezena již v předešlém platném územním plánu, a to pro funkci občanského vybavení. Potřeba této funkce zde však již v současné době není aktuální a byla proto nahrazena možností rozvoje stávajícího výrobního areálu. Tato rozvojová plocha je lemována pásem krajinné zeleně, který je vymezen v prostoru nevyužitelných svažitých ploch podél stávající komunikace a dále v šířce 10-ti metrů podél vodoteče, kde zajišťuje žádoucí odstup výstavby od této vodoteče.

Plocha výroby a skladování – lehká výroba Z03 je s částečnou redukcí svého rozsahu vymezena stejně jako v předešlém platném územním plánu v návaznosti na stávající výrobní areál. Vzhledem k možnostem dopravního napojení je uvažována zejména pro možnost rozvoje areálu stávajícího. V pásu mezi obytnými objekty a stávajícím areálem i plochou pro jeho rozvoj je vymezen pás ochranné bariérní zeleně.

Plocha smíšená obytná Z04 je rovněž převzata z předešlého platného územního plánu. Tato plocha rozšiřuje obytnou výstavbu dále podél silnice. V této lokalitě je nutné při umístění a

orientaci objektů brát zřetel na již existující výrobní a skladovací areály i na jejich plánované budoucí rozšíření.

Plocha výroby a skladování – lehká výroba Z05 je zde vymezena jako rozšíření stávajícího zemědělského areálu. Jeho účelem je vymezení ploch, kam by bylo možné vymístit výrobu v současné době nevhodně situovanou v centrální části obce. Pásky krajinné zeleně podél vodoteče přilehle k zastavitelné ploše jsou zde vymezeny na základě požadavku na zajištění dostatečného odstupu plánované výstavby od této vodoteče. V souvislosti s vymezením této nově navržené plochy je v obci zároveň redukována (vypuštěna) plocha výroby skladování, která v předešlém platném územním plánu rozšiřovala stávající výrobní areál u železničního viaduktu.

Plocha individuální rekreace Z06 je stejně jako v předešlém platném územním plánu vymezena v návaznosti na stávající chatové osady u silnice vedoucí do Rokycan. Tato plocha umožňuje využít stávající louku u řeky navazující na chatové osady k výstavbě objektů pro individuální rekreaci. I zde je pás krajinné zeleně podél řeky Úslavy vymezeny na základě požadavku na zajištění dostatečného odstupu plánované výstavby od této vodoteče. Plocha Z07 rozšiřuje stejně jako v předešlém platném územním plánu chatovou osadu směrem k železniční trati. Nově vymezená plocha individuální rekreace Z08 je vymezena na severním okraji řešeného území. Nejedná se zde však o vymezení solitérní zastavitelné plochy, ale o rozšíření stávající chatové osady nacházející se v sousedním katastrálním území.

Plocha smíšená obytná Z09 na západním okraji obce je vymezena stejně jako v předešlém platném územním plánu spolu s komunikací Z23, která zajišťuje dopravní obsluhu této plochy.

Drobné plochy smíšené obytné Z10 a Z11 jsou stejně jako v předešlém platném územním plánu vymezeny na jižním okraji obce, kde dotvarovávají zastavěné území obce v návaznosti na stávající okrajovou komunikaci.

Plocha výroby a skladování – lehká výroba Z12 je vymezena v jižní části obce u železniční trati a stejně jako v předešlém platném územním plánu zde rozšiřuje stávající plochu shodného funkčního využití.

Drobná plocha smíšená obytná Z13 na jihozápadním okraji obce je vymezena stejně jako v předešlém platném územním plánu, je však nejisté, zda bude někdy účelně využita, pokud k jejímu zastavění doposud v rámci realizované zástavby nedošlo.

Úzký pás plochy smíšené obytné Z14 na jižním okraji obce byla vymezena již v předešlém platném územním plánu a jejím účelem je možnost prodloužení stávajících přilehlých stavebních pozemků. Vznik nových stavebních pozemků se v této lokalitě dá předpokládat pouze u zakončení stávající komunikace vedoucí ze stávající zástavby do tohoto pásu, případně u větších stávajících stavebních parcel, v rámci nichž by byla zrealizována příjezdová komunikace.

Drobná plocha smíšená obytná Z16 je stejně jako v předešlém platném územním plánu vymezena na hraně zastavěného území u sídla Šťáhlavice. Vzhledem ke svým prostorovým parametrům a omezené dopravní dostupnosti však bude patrně účelně využitelná pouze jako rozšíření stávajících stavebních pozemků nebo při využití částí zastavěných pozemků pro novou výstavbu.

Zastavitelné plochy - Šťáhlavice

Všechny zastavitelné plochy v obci byly vymezeny již v předešlém platném územním plánu. Část zastavitelných ploch byla oproti předešlému platnému územnímu plánu redukována. Na základě představ obce o potřebném rozvoji byla vypuštěna rozvojová plocha zemědělského areálu, plocha pro výstavbu rodinných domů u silnice vedoucí k železničnímu přejezdu i zastavitelná plocha pro rekreaci a sport v meandru řeky na východním okraji obce.

Drobná plocha smíšená obytná Z17 na východním okraji obce dotvarovává zastavěné území obce a umožňuje výstavbu přilehle ke stávající komunikaci.

Plocha smíšená obytná Z18 je vymezena na severním okraji obce v pásu mezi stávající zástavbou a skladovacím areálem a dále západním směrem mezi stávající zástavbou a Hraběcí alejí. Tato lokalita má výrazně protáhlý tvar a obtížné dopravní napojení. Z těchto důvodů je před započítáním umístění staveb nutné zpracovat a do územně plánovací evidence zaregistrovat územní studii, která bude řešit zejména zajištění dopravní obslužnosti celé lokality a zajištění možnosti kvalitní a efektivní výstavby v celé lokalitě. V souvislosti s touto lokalitou je podél hraběcí aleje vymezen nezastavitelný pás (plochy zahrad a krajinné zeleně), jehož účelem je zajištění nezneškodnění prostorového a krajinného působení aleje přibližující se zástavbou.

Plocha smíšená obytná Z19 vyplňuje rozsáhlou proluku ve východní části obce podél silnice. Vzhledem k existenci páteřního pozemku v majetku obce, který prochází středem této rozsáhlejší lokality a bude patrně využit jako obslužná komunikace se dá předpokládat bezproblémový vznik kvalitní zástavby v celé ploše této lokality.

Rozsáhlá plocha smíšená obytná Z20a propojuje severní a jižní část obce podél silnice. Vzhledem ke své rozloze zde byla zpracována a do územně plánovací evidence zaregistrovaná územní studie, která určuje možnosti a parametry výstavby v této lokalitě. Studie zároveň zajišťuje i dopravní prostupnost lokality západním směrem, do plochy územní rezervy R01.

Plochy smíšené obytné Z20b a Z20c rozšiřují zástavbu severní části obce a propojují ji podél komunikace se zástavbou v jižní části obce. V rámci těchto lokalit je vymezena plocha komunikace Z25, která zajišťuje dopravní prostupnost do uzavřené nezastavitelné plochy mezi výše popsány zastavitelnými plochami a jižní částí obce. Nezastavitelná plocha je v současné době využívána jako zemědělská půda, na kterou je potřeba zajistit příjezd, a zároveň je vymezena jako plocha územní rezervy pro výstavbu smíšenou obytnou R01, pro kterou je do budoucna potřeba zachovat možnost dopravního napojení.

Drobné plochy smíšené obytné Z21 a Z22 částečně rozšiřují zastavěné území podél komunikace a vyplňují proluku v zastavěném území.

Obdobně jako v předešlém platném územním plánu je podél jihozápadního okraje obce vymezen koridor pro silniční obchvat obce K03, jehož účelem je odvést průjezdní dopravu mimo obec. Stávající silnice III.třídy má v intravilánu obce nevyhovující šířkové parametry a průjezd obcí při míjení dvou vozidel je značně problematický.

Plochy změn v krajině

Na severním okraji řešeného území u železničního přecladiště je navržena plocha krajinné zeleně N03, jejímž cílem je odclonění přecladiště od návrhové i stávající plochy individuální rekreace. Tato v současné době zemědělsky využívaná půda by se navíc realizací rekreačních objektů stala obtížně dostupná a její využívání patrně i neefektivní.

Na jižním okraji obce Štáhlavy je vymezena plocha krajinné zeleně N02, která je zde vymezena za účelem případné budoucí možné realizace přírodní retence vody. Zároveň tato plocha bude sloužit jako hlukové odclonění bytových domů a areálu mateřské školky od železniční trati. Přípustná je v této ploše i realizace cyklokrosové dráhy (pumptrack).

Na západním okraji řešeného území je vymezena lokalita pro uvažovaná protipovodňová a protierozní opatření. Tato opatření budou dle předpokladů studie přírodního charakteru a jejich výslednou podobu a charakter určí podrobnější dokumentace řešící tuto problematiku.

Na severovýchodním okraji u řeky Úslavy je dle zpracované studie vymezena trasa účelové komunikace K02, která bude součástí terénního valu. Tento terénní val má omezit či spíše usměrnit proudění a rozliv vody u zastavěného území obce. Na jižním okraji řešeného

území je dále v zemědělsky využívané ploše vymezena účelová komunikace, navržená zde jako pokračování komunikace vymezené v ÚP Nezvěstice

Změnou v krajině bude realizace silničního obchvatu sídla Štáhlavice, procházející obdobně jako v předešlém platném územním plánu po jihozápadním okraji obce. Obchvat bude mít charakter silnice III.třídy jako silnice stávající, procházející v současné době v nevhodných prostorových parametrech obcí.

Výraznou změnou v krajině bude realizace silničního obchvatu obce Nezvěstice (silnice I.třídy) procházející po jihozápadním okraji řešeného území. Koridor tohoto silničního obchvatu je vymezen v Zásadách územního rozvoje Plzeňského kraje a územní plán ho přejímá a dále dle stanoviska Ředitelství silnic a dálnic ČR zpřesňuje zohledněním již zpracované územní studie „I/19 optimalizace trasy I/20 - křižovatka Štáhlavy“ (Woring s.r.o. – 09/2018).

Ze Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje územní plán přejímá a zpřesňuje i další záměry dopravní a technické infrastruktury, které však nebudou mít na tvarování krajiny podstatný vliv. Jedná se o koridor pro modernizaci železniční trati a o koridor pro vzdušné el. vedení ZVN. Oba záměry budou realizovány v trasách stávajících staveb a vedení a jejich realizace tedy nebude mít na vzhled krajiny pozměňující vliv.

Dalšími změnami v krajině bude předpokládaná a žádoucí postupná změna kultur v chybějících či nefunkčních částech územního systému ekologické stability tak, aby měl potenciál stát se propojeným a funkčním.

Žádoucí a doporučené je v řešeném území rovněž zakládání alejí a stromořadí, zejména kolem komunikací a na svažitých zemědělských pozemcích.

i.3) Doplnující informace

Dopravní infrastruktura

V řešeném území je zastoupena silniční a železniční doprava. Silniční doprava je v řešeném území zastoupena silnicemi II. a III.třídy, na které navazují místní a účelové komunikace. Přes jihozápadní okraj řešeného území prochází silnice I.třídy I/19. Železniční doprava je v řešeném území zastoupena železniční tratí č. 191 Plzeň – Strakonice, která prochází obcí Štáhlavy a železniční tratí č. 175 Nezvěstice – Rokycany, která prochází přes jihovýchodní okraj řešeného území.

Silniční doprava

Řešeným územím a obcí Štáhlavy prochází od severovýchodu k jihozápadu silnice II. třídy II/183. Tato silnice vede severovýchodním směrem do města Rokycany, jihozápadně od řešeného území se napojuje na silnici I/19, která se dále napojuje na silnici I/20 Plzeň – České Budějovice. Od této silnice II.třídy se odpojuje síť silnic III.třídy, které obsluhují řešené území včetně sídla Štáhlavice a pokračují různými směry do obcí v sousedních katastrálních území. Silnice III.třídy se v řešeném území napojují rovněž na silnici I.třídy I/19, která v krátkém úseku prochází jihozápadním okrajem řešeného území. Na silnici III.třídy dále navazuje síť místních a účelových komunikací, obsluhujících části řešeného území lokálně.

Tato silniční struktura je v řešeném území zachována a doplněna několika koridory silniční dopravní infrastruktury. Na jihozápadním okraji řešeného území je vymezen návrhový koridor silnice I.třídy, který je vymezen v ZÚR Plzeňského kraje a řeší dopravní obchvat obce Nezvěstice. Oproti ZÚR Plzeňského kraje je tento koridor ve své západní části zpřesněn zohledněním zpracované územní studie „I/19 optimalizace trasy I/20 - křižovatka Štáhlavy“ (Woring s.r.o. – 09/2018) a to na základě stanoviska Ředitelství silnic a dálnic ČR. Jižně od Štáhlavic je vymezen návrhový koridor silnice III.třídy, který je vymezen v obdobné podobě

jako v předešlém platném územním plánu a řeší dopravní obchvat sídla Šťáhlavice. Tento koridor je zde vymezen za účelem odklonění průjezdní dopravy, jelikož stávající silnice III.třídy v této části obce má nevyhovující širkové parametry, kdy tyto nelze vzhledem k přilehlé zástavbě optimalizovat. Průjezd obcí ve směru od Losiné na Kornatice je v současné době velmi nepřehledný, omezený a nebezpečný. Této silniční trasy je využíváno jak místními obyvateli, tak rekreanty chatových osad ležících východně od obce. Jako územní rezerva je severně od obce Šťáhlavy vymezen koridor silnice II.třídy, jehož záměrem je možnost odklonění dopravy výrobního areálu v obci Šťáhlavy mimo město Starý Plzenec, ležící severně od řešeného území. Tato doprava by při realizaci tohoto obchvatu směřovala mimo obec Šťáhlavy i Starý Plzenec východním směrem na silnici II/183 vedoucí do Rokycan a dále na dálnici D5 nebo západním směrem k obci Losiná, kde by se napojila na plánovaný obchvat Losiné a po něm dále na dálnici D5, do Plzně nebo směrem na Nepomuk.

Dopravní struktura sídel je doplněna místními a účelovými komunikacemi zajišťujícími dopravní obsluhu zastavěných ploch a blízkého okolí obcí. Dopravní obsluha zastavitelných ploch bude zajištěna kombinovaně, využitím stávajících silničních, místních a účelových komunikací a plochami pro nové místní či účelové komunikace (v rámci jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití). Další nové místní a účelové komunikace mohou vznikat v zastavitelných plochách dle potřeb výstavby v zastavitelných plochách. Konkrétní plocha místní komunikace je stejně jako v předešlém platném územním plánu vymezena na západním okraji Šťáhlav, kde zajišťuje dopravní obsluhu zastavitelné plochy. U rozsáhlé zastavitelné plochy smíšené obytné Z01 na východním okraji sídla Šťáhlavy jsou vymezeny dva krátké úseky místních komunikací, které propojují zastavitelnou plochu se silnicí II/183 v souladu s již zpracovanou a do územně plánovací evidence zaregistrovanou studií této zastavitelné plochy. V sídle Šťáhlavice je vymezena jedna konkrétní plocha místní komunikace skrz zastavitelné plochy mezi severní a jižní částí obce, jejímž účelem je zajištění budoucí dopravní průjezdnosti zastavitelných ploch do plochy územní rezervy, využívané v současné době jako plocha zemědělská. Plochy pro realizaci této komunikace je navržena v šířce 10 metrů, což umožní jak realizaci místní komunikace s přilehlými chodníky, tak obytné ulice. Průjezdnost z východní strany je zajištěna podmínkami výstavby ve schválené a do územně plánovacích podkladů zaevidované studii pro plochu Z20a. Trasa účelové komunikace na severovýchodním okraji obce Šťáhlavy je vymezena dle zpracované studie, ve které je komunikace součástí terénního valu, jehož účelem je usměrnění proudění a rozlivu vody u zastavěné části obce při zvýšeném stavu vody. Tato trasa může být dle detailnější dokumentace částečně upravena s ohledem na geomorfologické, ekonomické či majetkové poměry v řešené trase. Účelová komunikace v zemědělských plochách na jižním okraji řešeného území je zde vymezena jako pokračování komunikace vymezené v územním plánu sousední obce Nezvěstice.

Umístování chodníků v zastavěných a zastavitelných plochách a podél komunikací je přípustné a žádoucí, pokud prostory komunikací umožní zajištění potřebných technických parametrů těchto staveb. Žádoucí a územním plánem vymezené jsou zejména realizace chodníku propojujícího obec Šťáhlavy a Šťáhlavice včetně průchodu částmi obcí, realizace chodníku od mostu přes řeku Úslavu ve Šťáhlavech severním směrem k zastavěné lokalitě, realizace chodníku od jižního okraje Šťáhlavic k mostu přes řeku a realizace chodníku vedoucího od mostu přes řeku Úslavu ve Šťáhlavech ulicí Kozelskou směrem k zámku Kozel.

V současně zastavěném území jsou nároky na odstavování a parkování vozidel uspokojeny přiměřeně charakteru a struktury sídel. U zařízení výroby a občanské vybavenosti je zajištěno odstavování vozidel na vlastních pozemcích nebo na veřejně přístupných plochách. Odstavná stání pro území obytné zástavby jsou řešena na pozemcích rodinných domů. Stejným způsobem bude zajišťováno i odstavování vozidel v navržených zastavitelných plochách v řešeném území.

V řešeném území je ve směru od severu k jihu vymezena nová trasa cyklostezky, jejímž cílem je doplnit stávající síť cyklotras trasou, která bude v maximální možné míře oddělena polohově či stavebně od silničního provozu.

Železniční doprava

Železniční trať č. 191 Plzeň – Strakonice prochází řešeným územím a obcí Šťáhlavy ve směru od severu k jihu. V trase této železniční tratě je územním plánem vymezen koridor pro modernizaci této tratě. Tento koridor je převzat ze ZÚR Plzeňského kraje a je územním plánem zpřesněn dle stanoviska Ministerstva dopravy, kde je v zastavěné a zastavitelném území redukován na šířku 60 metrů. Železniční trať č. 175 Nezvěstice – Rokycany prochází přes jihovýchodní okraj řešeného území.

Technická infrastruktura

Sídla Šťáhlavy i Šťáhlavice jsou napojeny na vodovod pro veřejnou potřebu, část obyvatel obcí jsou zásobeni pitnou vodou z domovních studní. V obci Šťáhlavy je vybudována čistírna odpadních vod, na kterou je výtlačným řadem napojena i část sídla Šťáhlavice. Zásobování obcí elektrickou energií je zajištěno ze stávajících trafostanic, ze kterých je el. energie distribuována rozvody NN řešenými vesměs jako vzdušné vedení. Veřejné osvětlení obcí je řešeno převážně svítidly na opěrných bodech rozvodů NN. Telekomunikační rozvody v obcích jsou zajištěny rozvody společnosti Telefónica O2 a jsou součástí UTO Plzeň. Zemním plynem je zásobena pouze obec Šťáhlavy.

Zásobování pitnou vodou:

V sídlech Šťáhlavy i Šťáhlavice je vybudován vodovod pro veřejnou potřebu. Zdrojem vody je vodojem na jihozápadním okraji řešeného území, který je napojen na skupinový přivaděč Plzeň – Starý Plzenec – Blovice. Z tohoto vodojemu jsou obce zásobeny vodou gravitačně. Obyvatelé obcí, které doposud nejsou napojeny na vodovod, využívají pro zásobování pitnou vodou domácí studny.

Navrhuje se v současné době již probíhající dopojení zbývajících nepripojených obyvatel. Nové vodovodní řady budou budovány v rozvojových zastavitelných plochách, ale i v doposud nezasobených částech zastavěného území.

Nouzové zásobování pitnou vodou za krizové situace může být realizováno cisternami z obce Chválenice nebo vodou balenou. Užitková voda může být čerpána z řeky Úslavy a domovních studní.

Kanalizace a čištění odpadních vod:

Obec Šťáhlavy má vybudovanou splaškovou kanalizaci zakončenou mechanicko-biologickou čistírnou odpadních vod. Část nemovitostí, které doposud nejsou napojeny na tuto kanalizaci likviduje splaškové odpadní vody v septicích a v bezodtokových jímkách, které jsou vyváženy do ČOV.

Sídlo Šťáhlavice má vybudovanou dešťovou kanalizaci s výústmi do řeky Úslavy. V rámci výstavby ČOV ve Šťáhlavech bylo vybudováno výtlačné potrubí včetně čerpací stanice v sídle Šťáhlavice. Na tento výtlačný systém je napojena část nemovitostí v obci.

Navrhuje se v současné době již probíhající rekonstrukce, dostavba a rozšiřování kanalizační sítě v obcích. V rozvojových zastavitelných plochách se navrhuje realizovat síť oddílné kanalizace. Splašková kanalizace bude napojena na stávající kanalizační síť. U nových staveb v zastavitelných plochách i v zastavěném území, kde není možnost napojení na splaškovou kanalizaci, budou splaškové odpadní vody odváděny do bezodtokových jímek (žump) na vyvážení s odvozem odpadní vody na ČOV (Šťáhlavy, Starý Plzenec). Variantně je možné zřízení domovní ČOV (tj. též tříkomorový septik se zemním filtrem) s možností

vypouštění předčištěné vody do bezodtokových jímek s využitím vod k zálivce, umožňují-li to geologické poměry a hygienické limity. V obcích je žádoucí realizovat systém oddílné kanalizace, který by postupně měl nahradit úseky jednotné kanalizace. V sídle Šťáhlavice je žádoucí vybudovat systém oddílné kanalizace, kde by splaškové odpadní vody byly odváděny výtlačným řadem do ČOV Šťáhlavy. Po vybudování splaškové kanalizace s vyústěním na ČOV je stavebník povinen připojit objekt na stokovou síť a žumpu nebo malou čistírnu odpadních vod vyřadit z provozu a asanovat.

Dešťové vody budou u nových objektů přednostně zadržovány za účelem dalšího využití, likvidovány v místě vsakem, v nezbytných případech potom odváděny napojením na kanalizaci či na systém příkopů, struh a propustků.

Elektrifikace

Západně a severně od obce Šťáhlavy prochází trasa stávajícího vzdušného el. vedení ZVN, které svým ochranným pásmem nezasahuje do stávající a navrhované zástavby. V trase tohoto stávajícího el. vedení ZVN je vymezen koridor pro jeho rozvojový záměr (ZVN 400kV Chrást-Přeštice), který je v Politice územního rozvoje ČR označen jako E17. Tento koridor v šíři 300 metrů je v řešeném území redukován a zpřesněn dle zastavěných a zastavitelných ploch. Jižní částí řešeného území prochází ve směru od jihu k severu vzdušné el. vedení VVN, které svým ochranným pásmem nezasahuje do navrhované zástavby a je zakončeno v ploše technické infrastruktury (el.rozvodna).

Zásobování el. energií je zajištěno ze stávajících trafostanic v majetku ČEZ Distribuce a.s. Trafostanice jsou napojeny převážně vzdušným holým vedením 22 kV. Navýšení potřeby navrhovanou zástavbou je možno zásobovat buď ze stávajících TS zvýšením jejich kapacity, tj. osazením většího transformátoru, nebo výstavbou nových trafostanic. Potřeba výstavby nových trafostanic se předpokládá zejména v rozsáhlejších zastavitelných obytných plochách či v rozvojových plochách výroby a skladování. Koncepční přeložky vzdušných el. vedení územní plán nestanovuje. V lokalitách dotčených ochrannými pásmy těchto vedení je nutné tyto kolize řešit v rámci detailnějších návrhů zástavby, v ideálních případech částečnými přeložkami, případně dohodou s provozovatelem těchto sítí o podmínkách výstavby v ochranných pásmech, a to dle konkrétních prostorových a technických možností v dané lokalitě.

Stávající rozvody NN jsou ve starší zástavbě vesměs řešeny vzdušným vedením a závěsnými kabely, v novější zástavbě potom již kabely zemními. Přeložky vzdušných vedení je možno provádět pouze ve spolupráci s ČEZ Distribuce a.s. zřejmě po částech, toto doporučujeme zejména při rekonstrukcích komunikací. Nová zástavba bude napojena zemními kabely. Z rozvaděče NN příslušné trafostanice nebo z rozpojovacích skříní se v rámci distribuční sítě ČEZ provedou rozvody pro jednotlivé obytné domy.

Veřejné osvětlení

V obcích jsou rozvody veřejného osvětlení řešeny ve starší zástavbě venkovním vedením, vesměs na opěrných bodech sítě NN, v novější zástavbě potom již zemními kabely. Veřejné osvětlení na nově budovaných veřejných komunikacích bude napojeno ze stávajících zapínacích bodů - rozvaděčů VO. Nové rozvody se propojí na stávající VO v obcích. Veřejné osvětlení komunikací doporučujeme řešit svítidly s výbojkou SHC 70W a 50W na stožárech 5-8m. Hlavní komunikace pak stejným typem svítidel na 8m stožárech s výložníkem.

Telekomunikace

Sídla v řešeném území jsou napojena na stávající rozvody Telefonica O2 a jsou součástí UTO Plzeň. Nová připojení budou řešena využitím stávajících kapacit a rozšířením stávajících sítí. Úložné kabelové vedení bude pokládáno podél nově navržených komunikací

směrem k zástavbě až k jednotlivým obytným domům, kde bude ukončeno v účastnických rozvaděčích v pilířích u vstupů do objektů. Připojení konkrétních linek a dalších služeb SEK si uživatelé zajistí smlouvou s Telefonica O2 Czech republic a.s. na základě podané žádosti.

Umístování nových telekomunikačních antén a vysílačů je v řešeném území možné po posouzení krajinného rázu u konkrétních záměrů.

Plynofikace

Ze severu vstupuje do řešeného území VTL plynovodní vedení zakončené regulační stanicí ve stávajícím areálu výroby a skladování v severní části obce Štáhlavy. Z této regulační stanice je plyn rozveden středotlakou sítí po zastavěném území obce Štáhlavy. Sídlo Štáhlavice není na rozvod plynu napojena.

Stávající středotlaké rozvody plynu budou v obci Štáhlavy rozšiřovány do navržené zástavby dle postupující výstavby. Trasy nových plynovodů připojených na stávající rozvodnou síť budou přednostně vedeny v trasách komunikací a budou koordinovány s ostatními inženýrskými sítěmi. Pro zamezení poruch, tedy i zamezení nebezpečí požáru a výbuchu je třeba dodržet všechna zákonná opatření, předpisy a normy, které se vztahují na výstavbu a provoz plynovodů, přípojek a doplňujících předpisů.

V sídle Štáhlavice se se zavedením plynu v současné době neuvažuje. Pokud by došlo ke změně tohoto předpokladu, byla by obec patrně napojena na stávající STL rozvody plynu v obci Štáhlavy, a to na základě závěrů potřebné technicko-ekonomické studie.

Prostorová koordinace vedení technického vybavení

Prostorové uspořádání sítí technického vybavení v prostoru silnic a místních komunikací musí odpovídat příslušným ČSN. Sítě vedené v souběhu se silnicemi a místními komunikacemi v intravilánu obcí budou přednostně ukládány do zeleného pásu nebo chodníku.

Křížení silnic s vedením sítí technického vybavení budou realizována, pokud to technické podmínky v území dovolí, bez porušení vozovek (užití bezvýkopových technologií). V extravilánu sídel budou vedení sítí technické infrastruktury realizovány mimo tělesa silničních komunikací, doporučeno je soustředění tras dálkovodů.

Vodní toky, voda v krajině

Řešené území leží v povodí řeky Úslavy, která pramení u Čihaně ve výšce 695 m n.m., protéká Blatenskou a Radyňskou pahorkatinou do Plzeňské kotliny, kde v Plzni ústí zprava do Berounky.

Řešeným územím protéká od jihu k severu řeka Úslava, do které se vlévá několik drobných či bezejmenných vodotečí. Na těchto vodotečích se v řešeném území nachází několik drobných vodních ploch ve formě rybníčků a nádrží. Výraznější vodní plochy ve formě rybníků se nacházejí při řece Úslavě. Terén řešeného území je mírně svažité směrem k řece Úslavě. Svažitost na pravém břehu řeky v lesním porostu je výraznější.

Svažité pozemky orné půdy ležící západně od obce Štáhlavy mohou být ohroženy půdní erozí a při přívalových deštích můžou rovněž ohrožovat zastavěné území splachy z polí. Pro omezení těchto jevů je na západním okraji řešeného území vymezena lokalita pro realizaci protipovodňových a protierozních krajinných opatření, jejich konkrétní druh, poloha a rozsah bude určen podrobnou studií. V ostatních svažitých plochách doporučujeme zemědělské výrobě nepěstovat na svažitých pozemcích širokořádkové plodiny a vytvořit u hranice zástavby na přilehlých pozemcích ochranný pás trvalých travních porostů o šířce 30-50 m, případně svažité pozemky orné půdy se svahy delšími než 100-150 m přerušovat pásy trvalých travin o šířce 15-20 m.

Hlavní zásadou hospodaření s vodou v krajině je nezrychlovat odtoky vody z povodí, a pokud je to technicky možné, vodu v krajině co nejvíce zadržovat. Navrhujeme proto na zpevňovaných plochách veřejných prostranství i na plochách soukromých nezvyšovat podíly ploch s živičným povrchem, více se zaměřit na zpevnění dlažbou s volnými spárami a pokud možno rozšiřovat plochy zeleně s možností vsaku (průlehy, dočasná jezírka apod.). Důležité je udržovat dobrou retenční funkci drobných nádrží a malých rybníčků v obci, zejména pravidelným čištěním nádrží od nánosů a splavenin. Na vodních tocích a plochách v řešeném území nenavrhujeme jiná technická opatření, než pravidelnou údržbu či případnou revitalizaci koryt drobných vodních toků a vodních nádrží v obcích.

Územní systémy ekologické stability

Aktuálně přítomné systémy ekologické stability v posloupnosti od nadregionální úrovně k regionální a lokální úrovni jsou v širším zájmovém území prostorově provázány a vytvářejí logický systém ekologické stability vymezený na biotopovém, resp. stanovištním ekosystémovém základě. ÚSES je zpracován v podrobnosti Plánů ÚSES na aktuální krajinná rozhraní, hranice pozemků KN a na prostorové rozdělení lesa. Vyšší hierarchie byla fakticky převzata z platných Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje. Nižší hierarchie byla převzata z Územně analytických podkladů Plzeňského kraje. Detailnější členění a tvarování jednotlivých prvků ÚSES bylo při zpracování územního plánu upraveno dle stávajícího stavu zastavěného území s přihlédnutím k požadavkům na vymezení zastavitelných rozvojových ploch.

V územním plánu jsou nově založeny v současné době chybějící prvky územního systému ekologické stability tak, aby dotvářely funkční ekologický systém širšího území. Skladebné části ÚSES, tj. biocentra i biokoridory, jsou nezastavitelným územím. V biokoridorech se připouští pouze vedení liniových staveb nebo umístění drobných technických objektů. Detailně vymezený ÚSES obce Štáhlavy je ve veřejném zájmu. Chybějící úseky vymezeného ÚSES obce Štáhlavy jsou zahrnuty do veřejně prospěšných opatření s možností vyvlastnění.

Nakládání s odpady

V řešeném území je uplatňována následující funkční koncepce nakládání s odpady:

- sběrné nádoby u jednotlivých nemovitostí slouží k ukládání zbytkového odpadu po vytrídění. Svoz se provádí dle harmonogramu
- vytríděné složky komunálního odpadu (papír, plasty, sklo) se ukládají do příslušně označených kontejnerů umístěných na veřejně přístupných plochách
- odpadní splaškové vody jsou odváděny kanalizací do čistírny odpadních vod
- odvoz kalů ze septiků a žump u objektů nenapojených na systém kanalizace si zajišťují fyzické i právnické osoby u oprávněné osoby na vlastní náklady

Tuto koncepci nakládání s odpady územní plán zachovává.

Systém sběru, třídění a zneškodňování komunálního a stavebního odpadu i nebezpečných složek odpadu musí být v souladu se zákonem č. 185/2001 Sb..

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

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území se nezpracovávalo, neboť ve stanovisku k návrhu zadání územního plánu Štáhlavy orgán ochrany přírody vyloučil negativní vliv na evropsky významné lokality či ptačí oblasti a příslušný úřad nevyžadoval zpracování vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí.

k) Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona

Stanovisko nebylo uplatněno, jelikož se vyhodnocení vlivů na životní prostředí nezpracovávalo.

l) Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 stavebního zákona zohledněno s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly

Stanovisko nebylo uplatněno, jelikož se vyhodnocení vlivů na životní prostředí nezpracovávalo.

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

Územní plán Štáhlavy stanovuje jako záležitost nadmístního významu, která by měla být zohledněna v Zásadách územního rozvoje Plzeňského kraje, vymezení silničního obchvatu obce Štáhlavy ve formě územní rezervy. Tento koridor je vymezen severně od obce Štáhlavy a jeho účelem je možnost odklonění dopravy výrobního areálu v obci Štáhlavy mimo město Starý Plzenec, ležící severně od řešeného území. Tato doprava by při realizaci tohoto obchvatu směřovala mimo obec Štáhlavy i Starý Plzenec východním směrem na silnici II/183 vedoucí do Rokycan a dále na dálnici D5 nebo západním směrem k obci Losiná, kde by se napojila na plánovaný obchvat Losiné a po něm dále na dálnici D5, do Plzně nebo směrem na Nepomuk. Koridor je sice vymezen i dopravně napojen na stávající komunikace v rámci řešeného území, přesto však má charakter nadmístního významu, a to zejména v plochách západně od řešeného území, kde bude patrně nutné zohlednit toto v úpravě parametrů stávající komunikace a zohlednit navýšení dopravy na této komunikaci při jejím napojení na plánovaný obchvat obce Losiná.

Jako záležitost nadmístního významu, kterou však není nutné zohledňovat v Zásadách územního rozvoje Plzeňského kraje, stanovuje územní plán Štáhlavy zajištění pokračování vymezené cyklotrasy procházející řešeným územím i do sousedních katastrálních území. Rovněž navrženou účelovou komunikaci na jižním okraji řešeného území, která směřuje mimo řešené území není nutné zohledňovat v Zásadách územního rozvoje. Tato komunikace je zde vymezena jako pokračování komunikace navržené v územním plánu sousední obce Nezvěstice.

Územní plán Štáhlavy dále stanovuje jako záležitost nadmístního významu, kterou však není nutné zohledňovat v Zásadách územního rozvoje Plzeňského kraje, vymezení a založení prvků územního systému ekologické stability na lokální úrovni. Navázání na vymezený

územní systém ekologické stability v lokální úrovni i v sousedních katastrálních územích je nezbytné pro zajištění funkčnosti územního systému ekologické stability jako celku v širším území.

Vymezené koridory dopravní a technické infrastruktury přesahující řešené území, s výjimkou výše popsaného obchvatu obce Štáhlavy, jsou převzaty ze Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje a jsou závazné i pro územně plánovací dokumentace sousedních obcí. Prvky územního systému ekologické stability na regionální a vyšší úrovni jsou vymezeny v Zásadách územního rozvoje Plzeňského kraje a územní plán tyto respektuje.

n) Výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení

V řešeném území jsou vymezeny 3 lokality, kde je nastavena přísnější regulace výstavby. Jedná se prostory návsi a nástupního prostoru do zámeckého areálu Kozel. Podrobnější regulativy výstavby jsou v těchto lokalitách nastaveny za účelem možné efektivnější ochrany urbanistických a architektonických hodnot těchto prostorů.

o) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

Vyhodnocení ZPF

Pro zastavitelné plochy a plochy dalších opatření je provedeno vyhodnocení a zdůvodnění předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF.

Tab.1a – ZASTAVITELNÉ PLOCHY A ZPF

ozn.	funkční využití plochy	celková plocha (ha)	plocha ZPF (ha)	I.a II.st. ochrany (ha)	I.a II.st. ochrany (BPEJ)	poznámka
Z01	SO	19,0100	18,4545	11,8735	55800	vymezeno v předešlém ÚP
Z02	VSp	0,5497	0,0000	0,0000	- - -	vymezeno v předešlém ÚP
Z03	VSp	5,9896	5,9896	5,9896	51400 54300	vymezeno v předešlém ÚP
Z04	SO	0,7950	0,7950	0,0000	- - -	vymezeno v předešlém ÚP
Z05	VSz	1,9021	1,7498	1,4668	55800	zábor kompenzován
Z06	RI	0,6205	0,6205	0,1639	55800	vymezeno v předešlém ÚP
Z07	RI	2,0268	2,0268	0,1992	51512	vymezeno v předešlém ÚP
Z08	RI	0,7092	0,7092	0,7092	51512	zábor kompenzován
Z09	SO	1,5613	1,5613	1,5613	51100	vymezeno v předešlém ÚP
Z10	SO	0,2535	0,2535	0,2535	51100	vymezeno v předešlém ÚP
Z11	SO	0,0700	0,0700	0,0700	51100	vymezeno v předešlém ÚP
Z12	VSp	0,9502	0,9502	0,9502	51100	vymezeno v předešlém ÚP
Z13	SO	0,2668	0,2668	0,2668	51400	vymezeno v předešlém ÚP
Z14	SO	0,8145	0,8145	0,8145	51100	vymezeno v předešlém ÚP
Z15		vypuštěno v průběhu projednávání				
Z16	SO	0,2744	0,2732	0,2732	54200 55800	vymezeno v předešlém ÚP
Z17	SO	0,2855	0,2855	0,2855	54200	vymezeno v předešlém ÚP
Z18	SO	4,0920	4,0920	4,0920	51100 51400 54200	vymezeno v předešlém ÚP
Z19	SO	1,9129	1,9129	1,9129	51400	vymezeno v předešlém ÚP
Z20	SO	7,6857	7,6857	7,6857	51100 51400	vymezeno v předešlém ÚP
Z21	SO	0,0903	0,0903	0,0903	51100	vymezeno v předešlém ÚP
Z22	SO	0,1114	0,1114	0,1114	51400	vymezeno v předešlém ÚP
Z23	DS	0,3772	0,3772	0,3772	51100	vymezeno v předešlém ÚP
Z24		vypuštěno v průběhu projednávání				
Z25	DS	0,0508	0,0508	0,0508	51400	vymezeno v předešlém ÚP
Z26	DS	0,0978	0,0978	0,0978	55800	vymezeno v předešlém ÚP
Z27	DS	0,0614	0,0355	0,0355	55800	vymezeno v předešlém ÚP
Z28	DS	0,0508	0,0508	0,0508	55800 51100	
Z29	VP	veřejné prostranství – bez záboru ZPF				

Zastavitelné plochy:

zábor ZPF	49,3249 ha
změna kultury	0,0000 ha
návrat do ZPF	0,0000 ha

Tab.1b – KORIDORY INFRASTRUKTURY A ZPF

ozn.	funkční využití plochy	celková plocha (ha)	plocha ZPF (ha)	I.a II.st. ochrany (ha)	I.a II.st. ochrany (BPEJ)	poznámka
K01	DZk	0,0000	0,0000	0,0000	- - -	modernizace trati, nepředpokládá se zábor ZPF
K02	DSt	0,2100	0,1250	0,1250	55800	zábor kompenzován
K03	DSk	0,6600	0,6350	0,5150	51100 51410 51400	vymezeno v předešlém ÚP
K04	DSk	3,4000	3,3000	2,2200	55600 51100 51200 51400 51410 51510	převzato ze ZÚR PK
K05		vzdušné el vedení ZVN – bez záboru ZPF				
K06	DSt	0,0450	0,0450	0,0450	51100	zábor kompenzován
K07	DSt	0,3250	0,3250	0,3250	51200 51100 51400	zábor kompenzován

Koridory infrastruktury:

zábor ZPF	4,4300 ha
změna kultury	0,0000 ha
návrat do ZPF	0,0000 ha

Tab.2 – PLOCHY OPATŘENÍ A ZPF

ozn.	funkční využití plochy	celková plocha (ha)	plocha ZPF (ha)	I.a II.st. ochrany (ha)	I.a II.st. ochrany (BPEJ)	poznámka
N01	KZ	1,2321	1,2321	0,6458	54300	změna kultury = 1,2321 ha
N02	KZ	0,3348	0,3348	0,3348	51100	změna kultury = 0,3348 ha
N03	KZ	0,5149	0,5149	0,5149	51512	změna kultury = 0,5149 ha
N04		vypuštěno v průběhu projednávání				
N05	ZS	0,1414	0,1414	0,1414	51400	změna kultury = 0,1414 ha
N06	KZ	0,4294	0,4294	0,4294	51400 51100	změna kultury = 0,4294 ha
N07	KZ	0,1907	0,1907	0,1770	55800	změna kultury = 0,1907 ha
N08	KZ	0,0826	0,0826	0,0826	55800	změna kultury = 0,0826 ha
N09	KZ	0,1402	0,1402	0,1391	55800	změna kultury = 0,1402 ha

Plochy opatření:

zábor ZPF	0,0000 ha
změna kultury	3,0661 ha
návrat do ZPF	0,0000 ha

Řešené území:

zábor ZPF	53,7549 ha
změna kultury	3,0661 ha

Zkratky pro funkční využití ploch:

- SO - plochy smíšené obytné
- VSp - plochy výroby a skladování – lehká výroba
- VSz - plochy výroby a skladování – zemědělské
- DS - plochy dopravní infrastruktury – silniční doprava
- DSk - plochy dopravní infrastruktury – silniční doprava - koridor
- DSt - plochy dopravní infrastruktury – silniční doprava - trasa
- DZk - plochy dopravní infrastruktury – železniční doprava - koridor
- KZ - plochy smíšené nezastavěného území – krajinná zeleň
- ZS - plochy zeleně – zahrady a sady
- VP - plochy veřejných prostranství

Plochy řešené vyhodnocením předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF jsou vymezeny ve výkresu č. 7 (Výkres předpokládaných záborů ZPF).

Poznámka 1:

- převážná část zastavitelných ploch byla vymezena a potřebný zábor ZPF posouzen již v předešlém platném územním plánu
- pro vyčíslení ploch předpokládaných důsledků na ZPF je u liniových prvků (dopravní koridory a trasy) uvažováno s průměrnou šířkou koridoru 20 metrů u silnice I.třídy, 10 metrů u silnice III.třídy a 5 metrů u účelových komunikací
- plochy vymezené jako krajinná zeleň jsou značeny jako „změna kultury“. Faktická potřeba změny kultury se však předpokládá pouze u pozemků evidovaných jako orná půda, a to z důvodu vyloučení intenzivního zemědělského využívání těchto ploch, především jejich rozorávání. Stejná situace nastane u ploch řešících chybějící části prvků ÚSES

U návrhových ploch územní plán vychází z předešlého platného územního plánu, který byl schválen v roce 1994 a dále byl upravován svými změnami. Rozvojové plochy předešlého územního plánu byly vyhodnoceny a aktuální z nich byly do tohoto územního plánu zapracovány, redukovány či upraveny a doplněny dle současných záměrů a požadavků obce.

V řešeném území jsou vymezeny a dle současného stavu a záměrů v území zpřesněny koridory dopravní a technické infrastruktury vymezené v Zásadách územního rozvoje plzeňského kraje.

Vymezené zastavitelné plochy jsou zejména plochy smíšené obytné. Tyto plochy dotvarovávají sídlo, vyplňují proluky a částečně rozvíjejí sídla podél komunikací. Výjimkou je rozsáhlejší zastavitelná plocha severovýchodně od obce Šťáhlavy, která na zastavěném území přímo nenavazuje a v této poloze je vymezena stejně jako v předešlém platném územním plánu. Zastavitelné plochy výroby a skladování byly v řešeném území redukovány, rozšířeny byly pouze v návaznosti na stávající zemědělský areál na severním okraji Šťáhlav v poloze vhodnější pro záměry obce. Nové plochy pro individuální rekreaci nejsou v řešeném území vymezeny, s výjimkou ploch vymezených již v předešlém platném územním plánu a drobné lokality na severním okraji řešeného území, kde se jedná o rozšíření chatové osady nacházející se v sousedním katastrálním území.

Vymezení zastavitelných ploch vychází zejména z potřeby zajistit v obci stavební pozemky, které jsou vzhledem k blízkosti Plzně a zejména její výborné dopravní dostupnosti velmi žádané. Rozšíření zemědělského areálu v obci Šťáhlavy je vyvoláno potřebou zajištění pozemků, na které by bylo možno vymístit nevhodné provozy z intravilánu obce. Toto vymezení nové zastavitelné plochy je kompenzováno redukcí zastavitelných ploch výroby a skladování předešlého platného územního plánu. Rozvoj obce je přiměřený očekávané poptávce po bydlení v území dopravně velmi dobře dostupném vůči krajskému městu Plzni.

Vymezením zastavitelných ploch nedochází k narušení celistvosti bloků zemědělských půd a nejsou vytvářeny těžko obdělávatelné enklávy mezi stávajícím zastavěným územím a nově navrhovanými plochami budoucí výstavby. Výjimkou je plocha zemědělské půdy uvnitř zastavitelných ploch v sídle Šťáhlavice. V této podobě je však zastavitelná plocha vymezena již v předešlém platném územním plánu. Tento územní plán vymezuje v zastavitelných plochách smíšených obytných konkrétní plochy dopravní infrastruktury, které zajistí dopravní obslužnost těchto zemědělských pozemků. Zemědělské pozemky jsou zároveň vymezeny stejně jako v předešlém platném územním plánu jako plocha územní rezervy pro obytnou výstavbu.

Návrhem řešení není narušena síť účelových komunikací zajišťující obsluhu zemědělských pozemků. Návrhem nedochází k ovlivnění hydrologických a odtokových poměrů v území (např. převodem dešťových vod z jednoho dílčího povodí do druhého). Výjimkou je navržená trasa účelové komunikace na severovýchodní okraji obce Šťáhlavy, která bude součástí terénního valu dle zpracované studie, která tímto řešením upravuje proudění a rozliv vody k zastavěnému území při zvýšeném stavu hladiny řeky.

Navržené plochy krajinné zeleně mají vesměs funkci izolační a ochrannou, vznik krajinné zeleně je očekávaný a žádoucí rovněž v chybějících částech územního systému ekologické stability, který se tímto postupně stane propojeným a funkčním.

Lokalita na západním okraji řešeného území vymezená pro realizaci protipovodňových a protierozních krajinných opatření má za účel omezit riziko půdní eroze.

Srážkové odpadní vody v zastavitelných plochách budou dle možností likvidovány v místě vzniku, z veřejných prostranství budou odváděny kanalizací a systémem příkopů, struh a propustků.

Poznámka 2:

Téměř v celém řešeném území, s výjimkou lesních porostů, se vyskytují cenné zemědělské půdy I. a II. třídy ochrany. Z důvodů potřeby zajištění rozvoje sídel, či spíše změny způsobu rozvoje sídel a umožnění řešení prostorových funkčních závad sídel, jsou dotčeny zastavitelnými plochami i tyto cenné zemědělské půdy. Vedle zastavitelných ploch vymezených již v předešlém platném územním plánu je v řešeném území vymezeno několik rozvojových ploch dotýkajících se těchto cenných zemědělských půd.

Jedná se o plochu výroby a skladování Z05, která rozšiřuje stávající zemědělský areál na severním okraji obce Šťáhlavy. Rozšíření tohoto areálu je vymezeno z důvodu možnosti přesunutí zemědělské výroby ve střední části obce do této vhodnější lokality. Cenné zemědělské půdy jsou dotčeny rovněž navrženou účelovou komunikací K02 na severovýchodním okraji obce Šťáhlavy, která je zde navržena jako součást terénního valu v souladu se zpracovanou studií řešící usměrnění tekoucí vody a omezení rozlivu k zastavěnému území při zvýšené hladině vodního toku, účelovou komunikací K06, zajišťující dopravní obslužnost nepřístupných pozemků a účelovou komunikací K07, která navazuje na komunikaci vymezenou v ÚP sousední obce Nezvěstice.

Zábor těchto cenných zemědělských půd je územním plánem kompenzován vypuštěním části zastavitelných ploch vymezených na cenných zemědělských půdách v předešlém platném územním plánu. Na základě představ obce o potřebném rozvoji byla v obci Šťáhlavy vypuštěna zastavitelná plocha výroby skladování, která v předešlém platném územním plánu rozšiřovala stávající výrobní areál u železničního viaduktu, v sídle Šťáhlavice byla vypuštěna rozvojová plocha zemědělského areálu, plocha pro výstavbu rodinných domů u silnice vedoucí k železničnímu přejezdu a zastavitelná plocha pro rekreaci a sport v meandru řeky na východním okraji obce.

Bilance záboru ZPF s BPEJ I. a II. třídy ochrany vzhledem k předešlému územnímu plánu

Nový zábor BPEJ-I. a II.tř. (<i>lokalita Z05, Z28 a komunikace K02, K06 a K07</i>)	2,0126 ha
Nový zábor BPEJ-I. a II.tř. celkem	2,0126 ha
Vypuštěný zábor BPEJ-I.a II.tř. (<i>plocha rozšiřující výrobní areál u železničního viaduktu ve Štáhlavech</i>)	2,8580 ha
Vypuštěný zábor BPEJ-I.a II.tř. (<i>plocha pro občanské vybavení ve Štáhlavech v prostoru mezi zámkem a řekou</i>)	2,1419 ha
Vypuštěný zábor BPEJ-I.a II.tř. (<i>plocha rozšiřující zemědělský areál ve Štáhlavicích</i>)	2,8220 ha
Vypuštěný zábor BPEJ-I.a II.tř. (<i>plocha pro výstavbu rodinných domů ve Štáhlavicích u silnice vedoucí k žel. přejezdu</i>)	0,5200 ha
Vypuštěný zábor BPEJ-I.a II.tř. (<i>plocha pro rekreaci a sport ve Štáhlavicích u meandru řeky Úslavy</i>)	0,6260 ha
Redukce záboru BPEJ-I.a II.tř. (<i>část ploch Z03</i>)	0,4914 ha
Vypuštěný zábor BPEJ-I.a II.tř. celkem	9,4593 ha

Souhrnná bilance: 7,4467 ha ve prospěch ochrany BPEJ I. a II.tř.

Poznámka_3:

Oproti projednanému veřejnému projednání (8.12.2021) došlo před opakovaným veřejným projednáním k těmto úpravám, majícím vliv na zábor ZPF:

Na okraji obce Štáhlavy přilehle k silnici vedoucí do Štáhlavic, byla vymezena plocha pro realizaci malého odstavného parkoviště. Vymezení této odstavné plochy Z28 je ve veřejném zájmu, kterým je řešení nevyhovujícího stavu, kdy na silnici procházející přilehlou částí obce jsou automobily z důvodů nevyhovujících parametrů této komunikace odstavovány způsobem, který odporuje bezpečnosti provozu na této komunikaci. Odstavná plocha by současně mohla sloužit i pro krátkodobé parkování návštěvníků, kteří se rozhodnou využít navržené cyklostezky, procházející kolem této plochy.

Částečně byla rozšířena plocha výroby a skladování Z05 a to zejména z důvodu napojení této plochy přímo na silnici a umožnění tak jednoduššího a bezpečnějšího dopravního napojení, které nebude ovlivňovat zastavitelnou plochu smíšenou obytnou Z04. Veřejným zájmem je zde právě možnost řešení dopravního napojení, které již nebude muset být realizováno ve stísněných prostorových podmínkách přímo u obytných ploch, ale bude od těchto podstatně oddáleno.

Navýšení potřebného záboru ZPF těmito dvěma úpravami, kdy se ve většině jedná o plochy s I. a II. třídou ochrany je kompenzováno redukcí vymezené zastavitelné plochy Z03, která je rovněž vymezena na půdě s I. třídou ochrany. Kompenzace výrazně převyšuje nový zábor a to o 0,2315 ha ve prospěch ochrany ZPF. (Těmito popsányi změnami je již aktualizována tabulka v poznámce_2)

Vyhodnocení PUPFL

Územním plánem nejsou navrženy opatření a záměry, které mají vliv na pozemky určené k plnění funkcí lesa. Výjimkou je koridor dopravní infrastruktury (silniční obchvat obce Nezvěstice – silnice I.třídy), který je vymezen v Zásadách územního rozvoje Plzeňského kraje a na jižním okraji řešeného území prochází lesním porostem. Do lesního porost (Bažantnice) zasahuje sice železniční dopravní koridor vymezený v Zásadách územního rozvoje Plzeňského kraje, jedná se zde však o koridor pro modernizaci železniční tratě, kde se nepředpokládá žádný výrazný zásah do lesního porostu.

Nové lesní porosty nejsou územním plánem navrženy. Další lesní porosty však mohou být vysazovány v lokalitách určených k založení nefunkčních vymezených prvků ÚSES, všeobecně v plochách vymezených v územním plánu jako plochy zeleně přírodního charakteru. Nové lesní porosty mohou být vysazovány rovněž v plochách zemědělských, kde by však vždy mělo být přihlédnuto zejména ke kvalitě zabírané zemědělské půdy.

K využití pozemků ve vzdálenosti do 50 metrů od okraje lesa je potřeba souhlasu orgánu státní správy lesů. V řešeném území jsou tímto ochranným pásmem lesa dotčeny pouze okrajové části zastavěných či zastavitelných ploch.

p) Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění

A) Řádné námitky uplatněné k dokumentaci pro veřejné projednání (prosinec 2021)

Pozn. pořizovatele: Vzhledem k tomu, že se jedná o námitky k dokumentaci pro veřejné projednání, bylo navrženo řešení námitek již zohledněno v dokumentaci pro opakované veřejné projednání, jež byla projednána v dubnu 2024.

1. Andrea Poláková, Brněnská 22, Plzeň, obdrženo 8. 11. 2021

Obsah námítky:

Požadavek na zařazení pozemku parc. č. 660/1 v kat. území Štáhlavy do ploch umožňujících výstavbu domů, popř. zeleně, zahrady sady.

Rozhodnutí:

Zastupitelstvo obce námitku zamítá.

Odůvodnění:

Námitka je obdobná připomínce obdržené v rámci společného jednání. Pozemek se nachází ve volné krajině, při silnici ze Štáhlav na Štáhlavice. Pozemek nenavazuje na zastavěné území. Vzhledem k dostatečné kapacitě stávajících zastavitelných ploch v územně plánovací dokumentaci obce Štáhlavy, by bylo vymezení zastavitelné plochy pro bydlení v rozporu minimálně s několika požadavky na územní plánování v Plzeňském kraji obsaženými v Zásadách územního rozvoje Plzeňského kraje, jako např. „při urbanistickém rozvoji a intenzifikaci využití zastavěného území minimalizovat fragmentaci krajiny a vytvořit podmínky ke zvyšování biodiverzity krajiny“ nebo „k ochraně volné krajiny je nutné podporovat intenzifikaci využití zastavěných a zastavitelných ploch“. Pozemek je rovněž součástí výhradně půdy I. a II. třídy ochrany ZPF, kterou lze odejmout pouze v případě, kdy jiný veřejný zájem převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. Záměr vymezení ploch pro bydlení není veřejným zájmem. Obdobně tomu není v případě vymezení ploch zeleně - zahrad a sadů, které se vymezují jako zázemí ploch obytného území a mají takto uzpůsobená regulativa neslučitelná se zájmy ochrany ZPF.

2. Libuše Platzová, V Rákosí 144, Ejpovice, obdrženo 8. 11. 2021

Obsah námítky:

Požadavek na zařazení pozemku parc. č. 660/2 v kat. území Štáhlavy do ploch umožňujících výstavbu domů, popř. zeleně, zahrady sady

Rozhodnutí:

Zastupitelstvo obce námitku zamítá.

Odůvodnění:

Námitka je obdobná připomínce obdržené v rámci společného jednání. Pozemek se nachází ve volné krajině, při silnici ze Štáhlav na Štáhlavice. Pozemek nenavazuje na zastavěné území. Vzhledem k dostatečné kapacitě stávajících zastavitelných ploch v územně plánovací dokumentaci obce Štáhlavy, by bylo vymezení zastavitelné plochy pro bydlení v rozporu minimálně s několika požadavky na územní plánování v Plzeňském kraji obsaženými v Zásadách územního rozvoje Plzeňského kraje, jako např. „při urbanistickém rozvoji a intenzifikaci využití zastavěného území minimalizovat fragmentaci krajiny a vytvořit podmínky ke zvyšování biodiverzity krajiny“ nebo „k ochraně volné krajiny je nutné podporovat intenzifikaci využití zastavěných a zastavitelných ploch“. Pozemek je rovněž součástí výhradně půdy I. a II. třídy ochrany ZPF, kterou lze odejmout pouze v případě, kdy jiný veřejný zájem převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. Záměr vymezení ploch pro bydlení není veřejným zájmem. Obdobně tomu není v případě vymezení ploch zeleně - zahrad a sadů, které se vymezují jako zázemí ploch obytného území a mají takto uzpůsobená regulativa neslučitelná se zájmy ochrany ZPF.

3. Lenka Jíšová, Spolková 8, Plzeň, obdrženo 6. 12. 2021

Obsah námítky:

Nesouhlas se zařazením pozemku parc. č. 530/52 v kat. území Šťáhlavy do nezastavěného území a jeho nezařazením do ploch zastavitelných nebo zastavěného území.

Rozhodnutí:

Zastupitelstvo námítky částečně vyhovuje.

Odůvodnění:

Dotčený pozemek, ani jeho část, vzhledem k jejímu obtížnému využití, nebyla do zastavitelných ploch územního plánu zařazena, ačkoliv část pozemku je v dosud platném Územním plánu sídelního útvaru Šťáhlavy součástí ploch bydlení. Ačkoliv je část pozemku svým tvarem obtížně využitelná, přesto došlo v průběhu projednávání tohoto územního plánu na dotčeném pozemku k umístění stavby „jednopodlažní modulová stavba, včetně vodovodní, kanalizační a el. přípojky“. Tato stavba je zapsána v katastru nemovitostí (st. p. 1637, výměra 47 m²). Vzhledem k tomu, že pozemky se nacházejí na I. třídě ochrany ZPF, nelze zastavitelnou plochu rozšířit na celý rozsah, ale v souladu s požadavkem námítky dojde k nápravě a vzhledem k zastavěné ploše bude část pozemku zařazena do zastavěného území a funkčně bude vymezena plocha umožňující bydlení.

4. Martin Soukup, Polní 659, Šťáhlavy, obdrženo 8. 12. 2021

Obsah námítky:

Nesouhlas se změnou funkčního využití plochy bydlení a rekreace na plochu smíšenou obytnou v Polní ulici, jelikož v ploše smíšené obytné je umožněn chov hospodářských zvířat, se kterým nelze souhlasit z důvodu zvýšených negativních projevů na kvalitu a pohodu bydlení v okolí.

Rozhodnutí:

Zastupitelstvo obce námítku zamítá.

Odůvodnění:

Původní vymezení funkčních ploch v územním plánu Šťáhlavy, které stíralo rozdíly mezi funkcí trvalého bydlení a rekreace, se ukázalo jako zcela nevhodné. Z tohoto důvodu a rovněž z důvodu, že je nutné dodržet požadavky na vymezení ploch s rozdílným způsobem využití dle vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, bylo nutné v území vymezit novou plochu, která splní požadavky na bydlení a zároveň, vzhledem k venkovskému charakteru Šťáhlav umožní i činnosti jako je nerušící výroba a služby či zemědělství bez negativního vlivu na okolí, jednoduše činnosti, které jsou pro venkovský charakter typické, a není žádoucí pro ně vymezovat samostatnou funkční plochu. Proto byla zvolena plocha smíšená obytná (§ 8 vyhlášky). Charakter staveb, zařízení a činností je v jednotlivých lokalitách bydlení ve Šťáhlavě (vč. Šťáhlavic) značně nespécifický a každé řešení cílené na vyjmutí jedné dílčí části území (např. uliční blok) a stanovení specifického regulativu by znamenalo zásah do proporcionality územního plánu. Vhodnějším nástrojem je stanovení obecně platného regulativu, kdy konkrétní stavby a zařízení (např. pro chov hospodářských zvířat) nebudou svým provozem narušovat užívání staveb ve svém okolí a nesníží kvalitu prostředí.

5. Martin Košťál, Polní 691, Šťáhlavy, obdrženo 8. 12. 2021

Obsah námítky:

Nesouhlas se změnou funkčního využití plochy bydlení a rekreace na plochu smíšenou obytnou v Polní ulici, jelikož v ploše smíšené obytné je umožněn chov hospodářských zvířat, se kterým nelze souhlasit z důvodu zvýšených negativních projevů na kvalitu a pohodu bydlení v okolí.

Rozhodnutí:

Zastupitelstvo obce námítku zamítá.

Odůvodnění:

Původní vymezení funkčních ploch v územním plánu Šťáhlavy, které stíralo rozdíly mezi funkcí trvalého bydlení a rekreace, se ukázalo jako zcela nevhodné. Z tohoto důvodu a rovněž z důvodu, že je nutné dodržet požadavky na vymezení ploch s rozdílným způsobem využití dle vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, bylo nutné v území vymezit novou plochu, která splní požadavky na bydlení a zároveň, vzhledem k venkovskému charakteru Šťáhlav umožní i činnosti jako je nerušící výroba a služby či zemědělství bez negativního vlivu na okolí, jednoduše činnosti, které jsou pro venkovský charakter typické, a není žádoucí pro ně vymezovat samostatnou funkční plochu. Proto byla zvolena plocha smíšená obytná (§ 8 vyhlášky). Charakter staveb, zařízení a činností je

v jednotlivých lokalitách bydlení ve Štáhlavech (vč. Štáhlavic) značně nespécifický a každé řešení cílené na vyjmutí jedné dílčí části území (např. uliční blok) a stanovení specifického regulativu by znamenalo zásah do proporcionality územního plánu. Vhodnějším nástrojem je stanovení obecně platného regulativu, kdy konkrétní stavby a zařízení (např. pro chov hospodářských zvířat) nebudou svým provozem narušovat užívání staveb ve svém okolí a nesníží kvalitu prostředí.

6. Ing. Libor Trojánek, Polní 708, Štáhlavy, obdrženo 8. 12. 2021

Obsah námítky:

Nesouhlas se změnou funkčního využití plochy bydlení a rekreace na plochu smíšenou obytnou v Polní ulici, jelikož v ploše smíšené obytné je umožněn chov hospodářských zvířat, se kterým nelze souhlasit z důvodu zvýšených negativních projevů na kvalitu a pohodu bydlení v okolí.

Rozhodnutí:

Zastupitelstvo obce námítku zamítá.

Odůvodnění:

Původní vymezení funkčních ploch v územním plánu Štáhlavy, které stíralo rozdíly mezi funkcí trvalého bydlení a rekreace, se ukázalo jako zcela nevhodné. Z tohoto důvodu a rovněž z důvodu, že je nutné dodržet požadavky na vymezení ploch s rozdílným způsobem využití dle vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, bylo nutné v území vymezit novou plochu, která splní požadavky na bydlení a zároveň, vzhledem k venkovskému charakteru Štáhlav umožní i činnosti jako je nerušící výroba a služby či zemědělství bez negativního vlivu na okolí, jednoduše činnosti, které jsou pro venkovský charakter typické, a není žádoucí pro ně vymezovat samostatnou funkční plochu. Proto byla zvolena plocha smíšená obytná (§ 8 vyhlášky). Charakter staveb, zařízení a činností je v jednotlivých lokalitách bydlení ve Štáhlavech (vč. Štáhlavic) značně nespécifický a každé řešení cílené na vyjmutí jedné dílčí části území (např. uliční blok) a stanovení specifického regulativu by znamenalo zásah do proporcionality územního plánu. Vhodnějším nástrojem je stanovení obecně platného regulativu, kdy konkrétní stavby a zařízení (např. pro chov hospodářských zvířat) nebudou svým provozem narušovat užívání staveb ve svém okolí a nesníží kvalitu prostředí.

7. MUDr. Karel Vlnář, Polní 732, Štáhlavy, obdrženo 8. 12. 2021

Obsah námítky:

Nesouhlas se změnou funkčního využití plochy bydlení a rekreace na plochu smíšenou obytnou v Polní ulici, jelikož v ploše smíšené obytné je umožněn chov hospodářských zvířat, se kterým nelze souhlasit z důvodu zvýšených negativních projevů na kvalitu a pohodu bydlení v okolí.

Rozhodnutí:

Zastupitelstvo obce námítku zamítá.

Odůvodnění:

Původní vymezení funkčních ploch v územním plánu Štáhlavy, které stíralo rozdíly mezi funkcí trvalého bydlení a rekreace, se ukázalo jako zcela nevhodné. Z tohoto důvodu a rovněž z důvodu, že je nutné dodržet požadavky na vymezení ploch s rozdílným způsobem využití dle vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, bylo nutné v území vymezit novou plochu, která splní požadavky na bydlení a zároveň, vzhledem k venkovskému charakteru Štáhlav umožní i činnosti jako je nerušící výroba a služby či zemědělství bez negativního vlivu na okolí, jednoduše činnosti, které jsou pro venkovský charakter typické, a není žádoucí pro ně vymezovat samostatnou funkční plochu. Proto byla zvolena plocha smíšená obytná (§ 8 vyhlášky). Charakter staveb, zařízení a činností je v jednotlivých lokalitách bydlení ve Štáhlavech (vč. Štáhlavic) značně nespécifický a každé řešení cílené na vyjmutí jedné dílčí části území (např. uliční blok) a stanovení specifického regulativu by znamenalo zásah do proporcionality územního plánu. Vhodnějším nástrojem je stanovení obecně platného regulativu, kdy konkrétní stavby a zařízení (např. pro chov hospodářských zvířat) nebudou svým provozem narušovat užívání staveb ve svém okolí a nesníží kvalitu prostředí.

8. Mária Drnková, Polní 715, Šťáhlavy, obdrženo 8. 12. 2021

Obsah námítky:

Nesouhlas se změnou funkčního využití plochy bydlení a rekreace na plochu smíšenou obytnou v Polní ulici, jelikož v ploše smíšené obytné je umožněn chov hospodářských zvířat, se kterým nelze souhlasit z důvodu zvýšených negativních projevů na kvalitu a pohodu bydlení v okolí.

Rozhodnutí:

Zastupitelstvo obce námítku zamítá.

Odůvodnění:

Původní vymezení funkčních ploch v územním plánu Šťáhlavy, které stíralo rozdíly mezi funkcí trvalého bydlení a rekreace, se ukázalo jako zcela nevhodné. Z tohoto důvodu a rovněž z důvodu, že je nutné dodržet požadavky na vymezení ploch s rozdílným způsobem využití dle vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, bylo nutné v území vymezit novou plochu, která splní požadavky na bydlení a zároveň, vzhledem k venkovskému charakteru Šťáhlav umožní i činnosti jako je nerušící výroba a služby či zemědělství bez negativního vlivu na okolí, jednoduše činnosti, které jsou pro venkovský charakter typické, a není žádoucí pro ně vymezovat samostatnou funkční plochu. Proto byla zvolena plocha smíšená obytná (§ 8 vyhlášky). Charakter staveb, zařízení a činností je v jednotlivých lokalitách bydlení ve Šťáhlavech (vč. Šťáhlavic) značně nespécifický a každé řešení cílené na vyjmutí jedné dílčí části území (např. uliční blok) a stanovení specifického regulativu by znamenalo zásah do proporcionality územního plánu. Vhodnějším nástrojem je stanovení obecně platného regulativu, kdy konkrétní stavby a zařízení (např. pro chov hospodářských zvířat) nebudou svým provozem narušovat užívání staveb ve svém okolí a nesníží kvalitu prostředí.

9. Ing. Jindřich Jiřík, Komenského 638, Šťáhlavy, obdrženo 8. 12. 2021

Obsah námítky:

Nesouhlas se změnou funkčního využití plochy bydlení a rekreace na plochu smíšenou obytnou v Polní ulici, jelikož v ploše smíšené obytné je umožněn chov hospodářských zvířat, se kterým nelze souhlasit z důvodu zvýšených negativních projevů na kvalitu a pohodu bydlení v okolí.

Rozhodnutí:

Zastupitelstvo obce námítku zamítá.

Odůvodnění:

Původní vymezení funkčních ploch v územním plánu Šťáhlavy, které stíralo rozdíly mezi funkcí trvalého bydlení a rekreace, se ukázalo jako zcela nevhodné. Z tohoto důvodu a rovněž z důvodu, že je nutné dodržet požadavky na vymezení ploch s rozdílným způsobem využití dle vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, bylo nutné v území vymezit novou plochu, která splní požadavky na bydlení a zároveň, vzhledem k venkovskému charakteru Šťáhlav umožní i činnosti jako je nerušící výroba a služby či zemědělství bez negativního vlivu na okolí, jednoduše činnosti, které jsou pro venkovský charakter typické, a není žádoucí pro ně vymezovat samostatnou funkční plochu. Proto byla zvolena plocha smíšená obytná (§ 8 vyhlášky). Charakter staveb, zařízení a činností je v jednotlivých lokalitách bydlení ve Šťáhlavech (vč. Šťáhlavic) značně nespécifický a každé řešení cílené na vyjmutí jedné dílčí části území (např. uliční blok) a stanovení specifického regulativu by znamenalo zásah do proporcionality územního plánu. Vhodnějším nástrojem je stanovení obecně platného regulativu, kdy konkrétní stavby a zařízení (např. pro chov hospodářských zvířat) nebudou svým provozem narušovat užívání staveb ve svém okolí a nesníží kvalitu prostředí.

10. Tomáš Kieweg, Habrmanova 530, Šťáhlavy, obdrženo 8. 12. 2021

Obsah námítky:

Nesouhlas se změnou funkčního využití plochy bydlení a rekreace na plochu smíšenou obytnou v Polní ulici, jelikož v ploše smíšené obytné je umožněn chov hospodářských zvířat, se kterým nelze souhlasit z důvodu zvýšených negativních projevů na kvalitu a pohodu bydlení v okolí.

Rozhodnutí:

Zastupitelstvo obce námítku zamítá.

Odůvodnění:

Původní vymezení funkčních ploch v územním plánu Šťáhlavy, které stíralo rozdíly mezi funkcí trvalého bydlení a rekreace, se ukázalo jako zcela nevhodné. Z tohoto důvodu a rovněž z důvodu, že je nutné dodržet požadavky na vymezení ploch s rozdílným způsobem využití dle vyhl. č. 501/2006 Sb.,

o obecných požadavcích na využívání území, bylo nutné v území vymezit novou plochu, která splní požadavky na bydlení a zároveň, vzhledem k venkovskému charakteru Štáhlav umožní i činnosti jako je nerušící výroba a služby či zemědělství bez negativního vlivu na okolí, jednoduše činnosti, které jsou pro venkovský charakter typické, a není žádoucí pro ně vymezovat samostatnou funkční plochu. Proto byla zvolena plocha smíšená obytná (§ 8 vyhlášky). Charakter staveb, zařízení a činností je v jednotlivých lokalitách bydlení ve Štáhlavech (vč. Štáhlavic) značně nespécifický a každé řešení cílené na vyjmutí jedné dílčí části území (např. uliční blok) a stanovení specifického regulativu by znamenalo zásah do proporcionality územního plánu. Vhodnějším nástrojem je stanovení obecně platného regulativu, kdy konkrétní stavby a zařízení (např. pro chov hospodářských zvířat) nebudou svým provozem narušovat užívání staveb ve svém okolí a nesníží kvalitu prostředí.

11. Ing. Miloš Kotek, Polní 657, Štáhlavy, obdrženo 8. 12. 2021 a 15. 12. 2021

Obsah námítky:

Nesouhlas se změnou funkčního využití plochy bydlení a rekreace na plochu smíšenou obytnou v Polní ulici, jelikož v ploše smíšené obytné je umožněn chov hospodářských zvířat, se kterým nelze souhlasit z důvodu zvýšených negativních projevů na kvalitu a pohodu bydlení v okolí.

Rozhodnutí:

Zastupitelstvo obce námítku zamítá.

Odůvodnění:

Původní vymezení funkčních ploch v územním plánu Štáhlavy, které stíralo rozdíly mezi funkcí trvalého bydlení a rekreace, se ukázalo jako zcela nevhodné. Z tohoto důvodu a rovněž z důvodu, že je nutné dodržet požadavky na vymezení ploch s rozdílným způsobem využití dle vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, bylo nutné v území vymezit novou plochu, která splní požadavky na bydlení a zároveň, vzhledem k venkovskému charakteru Štáhlav umožní i činnosti jako je nerušící výroba a služby či zemědělství bez negativního vlivu na okolí, jednoduše činnosti, které jsou pro venkovský charakter typické, a není žádoucí pro ně vymezovat samostatnou funkční plochu. Proto byla zvolena plocha smíšená obytná (§ 8 vyhlášky). Charakter staveb, zařízení a činností je v jednotlivých lokalitách bydlení ve Štáhlavech (vč. Štáhlavic) značně nespécifický a každé řešení cílené na vyjmutí jedné dílčí části území (např. uliční blok) a stanovení specifického regulativu by znamenalo zásah do proporcionality územního plánu. Vhodnějším nástrojem je stanovení obecně platného regulativu, kdy konkrétní stavby a zařízení (např. pro chov hospodářských zvířat) nebudou svým provozem narušovat užívání staveb ve svém okolí a nesníží kvalitu prostředí.

12. MUDr. Hana Vlnářová, Polní 732, Štáhlavy, obdrženo 8. 12. 2021

Obsah námítky:

Nesouhlas se změnou funkčního využití plochy bydlení a rekreace na plochu smíšenou obytnou v Polní ulici, jelikož v ploše smíšené obytné je umožněn chov hospodářských zvířat, se kterým nelze souhlasit z důvodu zvýšených negativních projevů na kvalitu a pohodu bydlení v okolí.

Rozhodnutí:

Zastupitelstvo obce námítku zamítá.

Odůvodnění:

Původní vymezení funkčních ploch v územním plánu Štáhlavy, které stíralo rozdíly mezi funkcí trvalého bydlení a rekreace, se ukázalo jako zcela nevhodné. Z tohoto důvodu a rovněž z důvodu, že je nutné dodržet požadavky na vymezení ploch s rozdílným způsobem využití dle vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, bylo nutné v území vymezit novou plochu, která splní požadavky na bydlení a zároveň, vzhledem k venkovskému charakteru Štáhlav umožní i činnosti jako je nerušící výroba a služby či zemědělství bez negativního vlivu na okolí, jednoduše činnosti, které jsou pro venkovský charakter typické, a není žádoucí pro ně vymezovat samostatnou funkční plochu. Proto byla zvolena plocha smíšená obytná (§ 8 vyhlášky). Charakter staveb, zařízení a činností je v jednotlivých lokalitách bydlení ve Štáhlavech (vč. Štáhlavic) značně nespécifický a každé řešení cílené na vyjmutí jedné dílčí části území (např. uliční blok) a stanovení specifického regulativu by znamenalo zásah do proporcionality územního plánu. Vhodnějším nástrojem je stanovení obecně platného regulativu, kdy konkrétní stavby a zařízení (např. pro chov hospodářských zvířat) nebudou svým provozem narušovat užívání staveb ve svém okolí a nesníží kvalitu prostředí.

13. Jitka Kotková, Polní 657, Štáhlavy, obdrženo 8. 12. 2021 a 15. 12. 2021ševč

Obsah námítky:

Nesouhlas se změnou funkčního využití plochy bydlení a rekreace na plochu smíšenou obytnou v Polní ulici, jelikož v ploše smíšené obytné je umožněn chov hospodářských zvířat, se kterým nelze souhlasit z důvodu zvýšených negativních projevů na kvalitu a pohodu bydlení v okolí.

Rozhodnutí:

Zastupitelstvo obce námítku zamítá.

Odůvodnění:

Původní vymezení funkčních ploch v územním plánu Štáhlavy, které stíralo rozdíly mezi funkcí trvalého bydlení a rekreace, se ukázalo jako zcela nevhodné. Z tohoto důvodu a rovněž z důvodu, že je nutné dodržet požadavky na vymezení ploch s rozdílným způsobem využití dle vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, bylo nutné v území vymezit novou plochu, která splní požadavky na bydlení a zároveň, vzhledem k venkovskému charakteru Štáhlav umožní i činnosti jako je nerušící výroba a služby či zemědělství bez negativního vlivu na okolí, jednoduše činnosti, které jsou pro venkovský charakter typické, a není žádoucí pro ně vymezovat samostatnou funkční plochu. Proto byla zvolena plocha smíšená obytná (§ 8 vyhlášky). Charakter staveb, zařízení a činností je v jednotlivých lokalitách bydlení ve Štáhlavech (vč. Štáhlavic) značně nespécifický a každé řešení cílené na vyjmutí jedné dílčí části území (např. uliční blok) a stanovení specifického regulativu by znamenalo zásah do proporcionality územního plánu. Vhodnějším nástrojem je stanovení obecně platného regulativu, kdy konkrétní stavby a zařízení (např. pro chov hospodářských zvířat) nebudou svým provozem narušovat užívání staveb ve svém okolí a nesníží kvalitu prostředí.

14. Mgr. Jaroslav Ziegler, Smetanova 82, Sedlec, obdrženo 8. 12. 2021

Obsah námítky:

Nesouhlas se změnou funkčního využití plochy bydlení a rekreace na plochu smíšenou obytnou v Polní ulici, jelikož v ploše smíšené obytné je umožněn chov hospodářských zvířat, se kterým nelze souhlasit z důvodu zvýšených negativních projevů na kvalitu a pohodu bydlení v okolí.

Rozhodnutí:

Zastupitelstvo obce námítku zamítá.

Odůvodnění:

Původní vymezení funkčních ploch v územním plánu Štáhlavy, které stíralo rozdíly mezi funkcí trvalého bydlení a rekreace, se ukázalo jako zcela nevhodné. Z tohoto důvodu a rovněž z důvodu, že je nutné dodržet požadavky na vymezení ploch s rozdílným způsobem využití dle vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, bylo nutné v území vymezit novou plochu, která splní požadavky na bydlení a zároveň, vzhledem k venkovskému charakteru Štáhlav umožní i činnosti jako je nerušící výroba a služby či zemědělství bez negativního vlivu na okolí, jednoduše činnosti, které jsou pro venkovský charakter typické, a není žádoucí pro ně vymezovat samostatnou funkční plochu. Proto byla zvolena plocha smíšená obytná (§ 8 vyhlášky). Charakter staveb, zařízení a činností je v jednotlivých lokalitách bydlení ve Štáhlavech (vč. Štáhlavic) značně nespécifický a každé řešení cílené na vyjmutí jedné dílčí části území (např. uliční blok) a stanovení specifického regulativu by znamenalo zásah do proporcionality územního plánu. Vhodnějším nástrojem je stanovení obecně platného regulativu, kdy konkrétní stavby a zařízení (např. pro chov hospodářských zvířat) nebudou svým provozem narušovat užívání staveb ve svém okolí a nesníží kvalitu prostředí.

15. Roman Nezval, Tylova 741, Štáhlavy, obdrženo 8. 12. 2021

Obsah námítky:

Nesouhlas se změnou funkčního využití plochy bydlení a rekreace na plochu smíšenou obytnou v Polní ulici, jelikož v ploše smíšené obytné je umožněn chov hospodářských zvířat, se kterým nelze souhlasit z důvodu zvýšených negativních projevů na kvalitu a pohodu bydlení v okolí.

Rozhodnutí:

Zastupitelstvo obce námítku zamítá.

Odůvodnění:

Původní vymezení funkčních ploch v územním plánu Štáhlavy, které stíralo rozdíly mezi funkcí trvalého bydlení a rekreace, se ukázalo jako zcela nevhodné. Z tohoto důvodu a rovněž z důvodu, že je nutné dodržet požadavky na vymezení ploch s rozdílným způsobem využití dle vyhl. č. 501/2006 Sb.,

o obecných požadavcích na využívání území, bylo nutné v území vymezit novou plochu, která splní požadavky na bydlení a zároveň, vzhledem k venkovskému charakteru Štáhlav umožní i činnosti jako je nerušící výroba a služby či zemědělství bez negativního vlivu na okolí, jednoduše činnosti, které jsou pro venkovský charakter typické, a není žádoucí pro ně vymezovat samostatnou funkční plochu. Proto byla zvolena plocha smíšená obytná (§ 8 vyhlášky). Charakter staveb, zařízení a činností je v jednotlivých lokalitách bydlení ve Štáhlavech (vč. Štáhlavic) značně nespécifický a každé řešení cílené na vyjmutí jedné dílčí části území (např. uliční blok) a stanovení specifického regulativu by znamenalo zásah do proporcionality územního plánu. Vhodnějším nástrojem je stanovení obecně platného regulativu, kdy konkrétní stavby a zařízení (např. pro chov hospodářských zvířat) nebudou svým provozem narušovat užívání staveb ve svém okolí a nesníží kvalitu prostředí.

16. Hana Soukupová, Polní 659, Štáhlavy, obdrženo 8. 12. 2021

Obsah námítky:

Nesouhlas se změnou funkčního využití plochy bydlení a rekreace na plochu smíšenou obytnou v Polní ulici, jelikož v ploše smíšené obytné je umožněn chov hospodářských zvířat, se kterým nelze souhlasit z důvodu zvýšených negativních projevů na kvalitu a pohodu bydlení v okolí.

Rozhodnutí:

Zastupitelstvo obce námítku zamítá.

Odůvodnění:

Původní vymezení funkčních ploch v územním plánu Štáhlavy, které stíralo rozdíly mezi funkcí trvalého bydlení a rekreace, se ukázalo jako zcela nevhodné. Z tohoto důvodu a rovněž z důvodu, že je nutné dodržet požadavky na vymezení ploch s rozdílným způsobem využití dle vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, bylo nutné v území vymezit novou plochu, která splní požadavky na bydlení a zároveň, vzhledem k venkovskému charakteru Štáhlav umožní i činnosti jako je nerušící výroba a služby či zemědělství bez negativního vlivu na okolí, jednoduše činnosti, které jsou pro venkovský charakter typické, a není žádoucí pro ně vymezovat samostatnou funkční plochu. Proto byla zvolena plocha smíšená obytná (§ 8 vyhlášky). Charakter staveb, zařízení a činností je v jednotlivých lokalitách bydlení ve Štáhlavech (vč. Štáhlavic) značně nespécifický a každé řešení cílené na vyjmutí jedné dílčí části území (např. uliční blok) a stanovení specifického regulativu by znamenalo zásah do proporcionality územního plánu. Vhodnějším nástrojem je stanovení obecně platného regulativu, kdy konkrétní stavby a zařízení (např. pro chov hospodářských zvířat) nebudou svým provozem narušovat užívání staveb ve svém okolí a nesníží kvalitu prostředí.

17. Bohuslav Slaviček, Polní 717, Štáhlavy, obdrženo 8. 12. 2021

Obsah námítky:

Nesouhlas se změnou funkčního využití plochy bydlení a rekreace na plochu smíšenou obytnou v Polní ulici, jelikož v ploše smíšené obytné je umožněn chov hospodářských zvířat, se kterým nelze souhlasit z důvodu zvýšených negativních projevů na kvalitu a pohodu bydlení v okolí.

Rozhodnutí:

Zastupitelstvo obce námítku zamítá.

Odůvodnění:

Původní vymezení funkčních ploch v územním plánu Štáhlavy, které stíralo rozdíly mezi funkcí trvalého bydlení a rekreace, se ukázalo jako zcela nevhodné. Z tohoto důvodu a rovněž z důvodu, že je nutné dodržet požadavky na vymezení ploch s rozdílným způsobem využití dle vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, bylo nutné v území vymezit novou plochu, která splní požadavky na bydlení a zároveň, vzhledem k venkovskému charakteru Štáhlav umožní i činnosti jako je nerušící výroba a služby či zemědělství bez negativního vlivu na okolí, jednoduše činnosti, které jsou pro venkovský charakter typické, a není žádoucí pro ně vymezovat samostatnou funkční plochu. Proto byla zvolena plocha smíšená obytná (§ 8 vyhlášky). Charakter staveb, zařízení a činností je v jednotlivých lokalitách bydlení ve Štáhlavech (vč. Štáhlavic) značně nespécifický a každé řešení cílené na vyjmutí jedné dílčí části území (např. uliční blok) a stanovení specifického regulativu by znamenalo zásah do proporcionality územního plánu. Vhodnějším nástrojem je stanovení obecně platného regulativu, kdy konkrétní stavby a zařízení (např. pro chov hospodářských zvířat) nebudou svým provozem narušovat užívání staveb ve svém okolí a nesníží kvalitu prostředí.

18. Michaela Slavičková, Polní 717, Štáhlavy, obdrženo 8. 12. 2021

Obsah námítky:

Nesouhlas se změnou funkčního využití plochy bydlení a rekreace na plochu smíšenou obytnou v Polní ulici, jelikož v ploše smíšené obytné je umožněn chov hospodářských zvířat, se kterým nelze souhlasit z důvodu zvýšených negativních projevů na kvalitu a pohodu bydlení v okolí.

Rozhodnutí:

Zastupitelstvo obce námítku zamítá.

Odůvodnění:

Původní vymezení funkčních ploch v územním plánu Štáhlavy, které stíralo rozdíly mezi funkcí trvalého bydlení a rekreace, se ukázalo jako zcela nevhodné. Z tohoto důvodu a rovněž z důvodu, že je nutné dodržet požadavky na vymezení ploch s rozdílným způsobem využití dle vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, bylo nutné v území vymezit novou plochu, která splní požadavky na bydlení a zároveň, vzhledem k venkovskému charakteru Štáhlav umožní i činnosti jako je nerušící výroba a služby či zemědělství bez negativního vlivu na okolí, jednoduše činnosti, které jsou pro venkovský charakter typické, a není žádoucí pro ně vymezovat samostatnou funkční plochu. Proto byla zvolena plocha smíšená obytná (§ 8 vyhlášky). Charakter staveb, zařízení a činností je v jednotlivých lokalitách bydlení ve Štáhlavech (vč. Štáhlavic) značně nespécifický a každé řešení cílené na vyjmutí jedné dílčí části území (např. uliční blok) a stanovení specifického regulativu by znamenalo zásah do proporcionality územního plánu. Vhodnějším nástrojem je stanovení obecně platného regulativu, kdy konkrétní stavby a zařízení (např. pro chov hospodářských zvířat) nebudou svým provozem narušovat užívání staveb ve svém okolí a nesníží kvalitu prostředí.

19. Michal Drnek, Polní 715, Štáhlavy, obdrženo 8. 12. 2021

Obsah námítky:

Nesouhlas se změnou funkčního využití plochy bydlení a rekreace na plochu smíšenou obytnou v Polní ulici, jelikož v ploše smíšené obytné je umožněn chov hospodářských zvířat, se kterým nelze souhlasit z důvodu zvýšených negativních projevů na kvalitu a pohodu bydlení v okolí.

Rozhodnutí:

Zastupitelstvo obce námítku zamítá.

Odůvodnění:

Původní vymezení funkčních ploch v územním plánu Štáhlavy, které stíralo rozdíly mezi funkcí trvalého bydlení a rekreace, se ukázalo jako zcela nevhodné. Z tohoto důvodu a rovněž z důvodu, že je nutné dodržet požadavky na vymezení ploch s rozdílným způsobem využití dle vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, bylo nutné v území vymezit novou plochu, která splní požadavky na bydlení a zároveň, vzhledem k venkovskému charakteru Štáhlav umožní i činnosti jako je nerušící výroba a služby či zemědělství bez negativního vlivu na okolí, jednoduše činnosti, které jsou pro venkovský charakter typické, a není žádoucí pro ně vymezovat samostatnou funkční plochu. Proto byla zvolena plocha smíšená obytná (§ 8 vyhlášky). Charakter staveb, zařízení a činností je v jednotlivých lokalitách bydlení ve Štáhlavech (vč. Štáhlavic) značně nespécifický a každé řešení cílené na vyjmutí jedné dílčí části území (např. uliční blok) a stanovení specifického regulativu by znamenalo zásah do proporcionality územního plánu. Vhodnějším nástrojem je stanovení obecně platného regulativu, kdy konkrétní stavby a zařízení (např. pro chov hospodářských zvířat) nebudou svým provozem narušovat užívání staveb ve svém okolí a nesníží kvalitu prostředí.

20. Ing. Tomáš Mastný, Ph.D., Na Nivách 459/11, Plzeň, obdrženo 8. 12. 2021

Obsah námítky:

Nesouhlas se změnou funkčního využití plochy bydlení a rekreace na plochu smíšenou obytnou v Polní ulici, jelikož v ploše smíšené obytné je umožněn chov hospodářských zvířat, se kterým nelze souhlasit z důvodu zvýšených negativních projevů na kvalitu a pohodu bydlení v okolí.

Rozhodnutí:

Zastupitelstvo obce námítku zamítá.

Odůvodnění:

Původní vymezení funkčních ploch v územním plánu Štáhlavy, které stíralo rozdíly mezi funkcí trvalého bydlení a rekreace, se ukázalo jako zcela nevhodné. Z tohoto důvodu a rovněž z důvodu, že je nutné dodržet požadavky na vymezení ploch s rozdílným způsobem využití dle vyhl. č. 501/2006 Sb.,

o obecných požadavcích na využívání území, bylo nutné v území vymezit novou plochu, která splní požadavky na bydlení a zároveň, vzhledem k venkovskému charakteru Štáhlav umožní i činnosti jako je nerušící výroba a služby či zemědělství bez negativního vlivu na okolí, jednoduše činnosti, které jsou pro venkovský charakter typické, a není žádoucí pro ně vymezovat samostatnou funkční plochu. Proto byla zvolena plocha smíšená obytná (§ 8 vyhlášky). Charakter staveb, zařízení a činností je v jednotlivých lokalitách bydlení ve Štáhlavech (vč. Štáhlavic) značně nespécifický a každé řešení cílené na vyjmutí jedné dílčí části území (např. uliční blok) a stanovení specifického regulativu by znamenalo zásah do proporcionality územního plánu. Vhodnějším nástrojem je stanovení obecně platného regulativu, kdy konkrétní stavby a zařízení (např. pro chov hospodářských zvířat) nebudou svým provozem narušovat užívání staveb ve svém okolí a nesníží kvalitu prostředí.

21. Jan Hůlka, 17. Listopadu 603, Štáhlavy, obdrženo 9. 12. 2021

Obsah námítky:

Požadavek na umožnění výstavby bytového domu na parc. č. 542/1 v kat. území Štáhlavy a to o výšce nad 12,5 m, nejlépe 4 patra (3 nadzemní) – podobný charakter jako mají bytové domy na vedlejším pozemku.

Rozhodnutí:

Zastupitelstvo obce námítce částečně vyhovuje.

Odůvodnění:

Územní plán sídelního útvaru Štáhlavy na pozemku navrhoval smíšenou plochu občanského vybavení a bydlení, která bytové domy připouštěla. Do nového územního plánu byla tato funkce na tomto pozemku transformována do plochy smíšené obytné, která stavbu bytových domů nepřipouští. Vzhledem k tomu, že identická plocha je vymezena i pro stávající zástavbu bytovými domy, je zřejmé, že musí dojít ke změně koncepce v této oblasti. Na uvedeném pozemku bude vymezena plocha bydlení umožňující stavbu bytových domů, plocha bude opatřena výškovým regulativem, který bude vycházet z okolní zástavby, kde se nachází několik bytových domů s třemi nadzemními podlažími.

22. Ing. Jaroslav Jirka, Šimerova 461/9, Plzeň, obdrženo 6. 12. 2021 a 10. 12. 2021

Obsah námítky:

Nesouhlas s vymezením zastavitelné plochy Z15 při západní hranici pozemku parc. č. 428/153 v kat. území Štáhlavy. Takto vymezená plocha není přístupná. Žádost o vymezení plochy Z15 při východní hranici pozemku, tak aby byl přístupný z přiléhající komunikace. Záměrem vlastníka je projekt „ovocné a včelí farmy“.

Rozhodnutí:

Zastupitelstvo obce námítku zamítá.

Odůvodnění:

Koncepce ploch s rozdílným způsobem využití na pozemku parc. č. 428/153 je v Územním plánu Štáhlavy navržena nově, nevychází z původního územního plánu sídelního útvaru, kde byla na celém pozemku plocha orné půdy. Na základě požadavku vlastníka došlo k vymezení plochy Z15 jako plochy výroby a skladování – zemědělské, která byla umístěna do nejzápadnější části pozemku parc. č. 428/153, zbylá část pozemku byla vymezena jako plocha změny krajiny N04, nazvaná „plocha smíšená obytná – zahrady“.

Na základě předložené námítky a proběhlé konzultace s orgánem ochrany zemědělské půdního fondu dojde ke zrušení zastavitelné plochy Z15 a rovněž i plochy N04, která s ní souvisí z důvodu nejednoznačného výkladu. Pozemek parc. č. 428/153 je až na malou obtížně využitelnou, nenavazující část při západní hranici, součástí I. třídy ochrany ZPF. Takto cenné půdy je zapotřebí chránit, pozemek zůstane součástí ploch zemědělských, kde se předpokládá i nadále zemědělské využití. Záměr vybudování „ovocné a včelí farmy“ je poměrně neurčitým pojmem.

Pokud záměr „ovocné a včelí farmy“ bude obsahovat vybudování ovocného sadu a umístění zařízení pro včelařství (viz metodická pomůcka MMR „Stavby pro včelařské účely“) a tyto záměry v ploše nejsou vyloučeny, pak je lze na základě územního plánu, tak jak je navržen, umístit. Pokud však záměr obsahuje nad rámec uvedeného výstavbu objektů vyžadujících vymezení zastavitelné plochy, pro kterou bude zapotřebí vyhodnotit zábor půdního fondu, je nutné ji směřovat do území s méně bonitními půdami.

23. Ing. Libor Trojáněk, Polní 708, Štáhlavy, obdrženo 13. 12. 2021

Obsah námítky:

Nesouhlas se změnou funkční plochy pozemku parc. č. 500/18 na plochu smíšené bydlení v rámci nového územního plánu.

Rozhodnutí:

Zastupitelstvo obce námítku zamítá.

Odůvodnění:

Původní vymezení funkčních ploch v územním plánu Štáhlavy, které stíralo rozdíly mezi funkcí trvalého bydlení a rekreace, se ukázalo jako zcela nevhodné. Z tohoto důvodu a rovněž z důvodu, že je nutné dodržet požadavky na vymezení ploch s rozdílným způsobem využití dle vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, bylo nutné v území vymezit novou plochu, která splní požadavky na bydlení a zároveň, vzhledem k venkovskému charakteru Štáhlav umožní i činnosti jako je nerušící výroba a služby či zemědělství bez negativního vlivu na okolí, jednoduše činnosti, které jsou pro venkovský charakter typické, a není žádoucí pro ně vymezovat samostatnou funkční plochu. Proto byla zvolena plocha smíšená obytná (§ 8 vyhlášky). Charakter staveb, zařízení a činností je v jednotlivých lokalitách bydlení ve Štáhlavě (vč. Štáhlavic) značně nespécifický a každé řešení cílené na vyjmutí jedné dílčí části území (např. uliční blok) a stanovení specifického regulativu by znamenalo zásah do proporcionality územního plánu. Vhodnějším nástrojem je stanovení obecně platného regulativu, kdy konkrétní stavby a zařízení (např. pro chov hospodářských zvířat) nebudou svým provozem narušovat užívání staveb ve svém okolí a nesníží kvalitu prostředí.

24. Západočeské konzumní družstvo Plzeň, Poděbradova 1389/31, Plzeň, obdrženo 14. 12. 2021

Obsah námítky:

Požadavek na změnu využití pozemků parc. č. 1176, 1177 a 72, v kat. území Štáhlavy, z plochy zeleně na plochu smíšenou obytnou. Dle vlastníka znemožňuje ponechání plochy zeleně jakékoliv další účelné využití pozemků – jako zahrada neslouží desítky let a vzhledem k jeho veřejné nepřístupnosti ani sloužit nemůže.

Rozhodnutí:

Zastupitelstvo obce námítku zamítá.

Odůvodnění:

Od doby podání námítky došlo ke změně v katastru nemovitostí, pozemky parc. č. 1176 a 1177 byly sloučeny s pozemkem parc. č. 72.

Z funkčního hlediska se jedná o jednu z mála posledních větších zelených ploch v centru obce, která je zde vymezena již od platnosti původního územního plánu sídelního útvaru. Zelené plochy jsou jednou z často opomíjených součástí urbanizované krajiny a jejich rušení a zastavění by mělo být velmi dobře zváženo. Současným trendem je naopak plochy zeleně v centrech obcí posilovat z důvodu prokázaného pozitivního vlivu na místní mikroklima.

Umožnit na pozemku vymezení plochy smíšené obytné by znamenalo vyhodnotit zábor půdního fondu, jelikož pozemek je součástí ZPF a v původním územním plánu nebyl určen k zástavbě, nejedná se o plochu přestavby. Pozemek je součástí I. a II. třídy ochrany ZPF, kterou lze odejmout pouze v případě, kdy se jedná o veřejný zájem převažující nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. Vzhledem k tomuto vysoce limitujícímu faktoru a faktu, že v obci se stále nachází dostatek volných ploch dlouhodobě k bydlení určených, navrhuje se námítku zamítnout a plochu zeleně zde ponechat.

Vymezení plochy občanské vybavenosti na části pozemku je chybou a bude napravena.

25. Václav Štětina, Náves republiky 39, Štáhlavy, obdrženo 14. 12. 2021

Obsah námítky:

Požadavek na zařazení pozemku parc. č. 240/1 v katastrálním území Štáhlavy do ploch rekreace.

Rozhodnutí:

Zastupitelstvo obce námítce vyhovuje.

Odůvodnění:

Uvedený pozemek byl vymezen jako zastavitelná plocha Z08 v návrhu Územního plánu Štáhlavy pro společné jednání. S takto vymezenou plochou byl ze strany dotčených orgánů vysloven souhlas, s výjimkou dotčeného orgánu ochrany přírody a krajiny. Na základě proběhlého jednání mezi

pořizovatelem a dotčeným orgánem ochrany přírody a krajiny v lednu 2022 došlo k dohodě, že plochu je možné vymezit. Pozemek se nachází v přímé návaznosti na severně umístěnou rekreační lokalitu, která je již součástí území Starého Plzeň. Pozemek se nenachází v územním systému ekologické stability. Přes pozemek navržený koridor technické infrastruktury K05 (zdvojení vedení el. energie) bude obdobně jako v dokumentaci pro společné jednání v tomto místě zpřesněn, aby nezasahoval do plochy rekreace. Posouzení záboru zemědělské půdy proběhlo již v rámci společného jednání, a jak bylo uvedeno, s plochou byl vysloven souhlas.

26. Jan Příhoda, Edvarda Beneše 24, Plzeň, obdrženo 14. 12. 2021

Obsah námítky:

Požadavek na změnu funkce na pozemku parc. č. 768/2 v kat. území Štáhlavy, z plochy zahrad na plochu umožňující výstavbu rodinného domu.

Rozhodnutí:

Zastupitelstvo obce námítce vyhovuje.

Odůvodnění:

Výše uvedený pozemek byl v dosud platném Územním plánu sídelního útvaru Štáhlavy zařazen do ploch zahrad (území soukromé zeleně) uvnitř zastavěného území. Tyto plochy sloužily primárně pro zahrady bez trvalých stavebních objektů, ovšem podmíněně přípustná zde byla i výstavba nízkopodlažních obytných objektů. Tato podmínka byla jako součást územního plánu velmi sporná a proto se v novém územním plánu u žádné plochy již nevyskytuje. V návrhu nového územního plánu, ke kterému byla podána námítka, je pozemek již zařazen do stabilizovaných ploch rekreace, přičemž se jedná o území stavební proluky na rozhraní ploch trvalého bydlení (plochy smíšené obytné) a ploch individuální rekreace. Pozemek je možné z ploch rekreace změnit na plochu smíšenou obytnou a vyhovět tak námítce. Nejedná se o vymezení nové zastavitelné plochy, pouze o změnu funkčního využití v rámci zastavěného území.

27. Yvona Ševčíková, Gruzínská 28, Plzeň, obdrženo 15. 12. 2021

Obsah námítky:

Požadavek na změnu regulativu plochy označené v návrhu Územního plánu S01 (hájovna Kozel). Dle navrženého regulativu je možné v lokalitě umístit pouze 1 hlavní obytný objekt o maximální zastavěné ploše 250 m², celková zastavěná plocha souvisejících hospodářských objektů bude maximálně 200 m². Námítkou se navrhuje místo výše uvedeného možnost umístit 1 hlavní obytný objekt o maximální zastavěné ploše 250 m², celková zastavěná plocha dalších objektů bude maximálně 200 m². Žadatelka hodlá stávající hájovnu rekonstruovat tak, aby sloužila jako objekt pro dvě rodiny, další rodinný dům by vznikl přestavbou stodoly za hájovnou.

Rozhodnutí:

Zastupitelstvo obce námítce částečně vyhovuje.

Odůvodnění:

Plocha S01 je specifická smíšená obytná plocha, pro kterou bylo vzhledem k jejímu charakteru nutno vymezit speciální regulativ. Pokud by k vymezení nedošlo, mohla by nastat situace, kdy by zde, uprostřed lesů, došlo k rozparcelování pozemku hájovny na několik pozemků rodinných domů a realizaci nevhodné zástavby. Akceptování textu výše uvedené námítky v přesném znění by ovšem znamenalo, že zde nemusí být umístěny pouze dva obytné objekty, jak je uváděno, ale více, až do zastavěné plochy 250 m² + 200 m².

Vzhledem k předložené studii záměru, kterou je námítka doplněna, lze předpokládat, že záměrem je umístění pouze 2 objektů - 2 rodinných domů spojených do jednoho objektu (tzv. dvojdom) a druhého samostatného rodinného domu. Celkový plošný rozsah se oproti navrhovanému stavu nezvyšuje.

Vzhledem k výše uvedenému, námítce se věcně vyhoví tak, aby šel záměr z hlediska územního plánu realizovat, ale aby zároveň byl regulativ jasně vyložitelný a nezneužitelný v případě změny záměru. Proto bude do regulativu specifikován přesný počet objektů a jejich maximální velikost.

28. Marta Křížová, Švehlova 341, Štáhlavy, obdrženo 15. 12. 2021

Obsah námítky:

Nesouhlas se změnou funkčního využití plochy bydlení a rekreace na plochu smíšenou obytnou v Polní ulici, jelikož v ploše smíšené obytné je umožněn chov hospodářských zvířat, se kterým nelze souhlasit z důvodu zvýšených negativních projevů na kvalitu a pohodu bydlení v okolí.

Rozhodnutí:

Zastupitelstvo obce námítku zamítá.

Odůvodnění:

Původní vymezení funkčních ploch v územním plánu Štáhlavy, které stíralo rozdíly mezi funkcí trvalého bydlení a rekreace, se ukázalo jako zcela nevhodné. Z tohoto důvodu a rovněž z důvodu, že je nutné dodržet požadavky na vymezení ploch s rozdílným způsobem využití dle vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, bylo nutné v území vymezit novou plochu, která splní požadavky na bydlení a zároveň, vzhledem k venkovskému charakteru Štáhlav umožní i činnosti jako je nerušící výroba a služby či zemědělství bez negativního vlivu na okolí, jednoduše činnosti, které jsou pro venkovský charakter typické, a není žádoucí pro ně vymezovat samostatnou funkční plochu. Proto byla zvolena plocha smíšená obytná (§ 8 vyhlášky). Charakter staveb, zařízení a činností je v jednotlivých lokalitách bydlení ve Štáhlavě (vč. Štáhlavic) značně nespécifický a každé řešení cílené na vyjmutí jedné dílčí části území (např. uliční blok) a stanovení specifického regulativu by znamenalo zásah do proporcionality územního plánu. Vhodnějším nástrojem je stanovení obecně platného regulativu, kdy konkrétní stavby a zařízení (např. pro chov hospodářských zvířat) nebudou svým provozem narušovat užívání staveb ve svém okolí a nesníží kvalitu prostředí.

29. Stanislav Peroutka, Radyňská 85, Štáhlavy, obdrženo 15. 12. 2021

Obsah námítky:

Žádost o zařazení pozemku parc. č. 419/41 mezi zastavitelné plochy umožňující bydlení.

Rozhodnutí:

Zastupitelstvo obce námítce částečně vyhovuje.

Odůvodnění:

Z textu námítky není zcela zřejmé, jak rozsáhlou část je požadováno vymezit pro bydlení. Dotčeného pozemku se týká návrh zastavitelné plochy Z09 (a přístupové komunikace Z23), jejíž poloha je zde vymezena již od původního návrhu Územního plánu Štáhlavy pro společné jednání, který převzal její vymezení z Územního plánu sídelního útvaru Štáhlavy. Rozšíření této plochy brání především existence venkovního vedení VN 22 kV a umístění pozemku v I. třídě ochrany ZPF. Plocha Z09 však na pozemku umožňuje dle návrhu územního plánu v závislosti na velikosti vymezit cca 3 – 4 parcely pro rodinné domy.

30. Ivana Sýkorová, Losiná 373, **Pavel Vimmer**, Školní 1251/49, Plzeň, obdrženo 17. 12. 2021

Obsah námítky:

Podnět byl nazván jako „návrh na pořízení změny územního plánu“. Tento podnět byl podán na Obecní úřad Štáhlavy dne 13. 9. 2021, pořizovatel ho obdržel dne 17. 12. 2021. Vzhledem k aktuálně veřejně projednávanému Územnímu plánu Štáhlavy byl tento podnět zařazen jako námítka k územnímu plánu. V námítce se požaduje vymezit plochu pro bydlení na celé části pozemků parc. č. 16/17, 16/4, 16/11 a 298/1, vše v katastrálním území Štáhlavice.

Rozhodnutí:

Zastupitelstvo obce námítku zamítá.

Odůvodnění:

V návrhu územního plánu je plocha smíšená obytná vymezena v rámci zastavěného území, tj. na celé části pozemků parc. č. 16/4, 16/11 a severní části pozemků parc. č. 16/17 a 298/1. V jižní části pozemků (přilehlé ke komunikaci k zemědělskému areálu) zůstává vymezena plocha nezastavěného území - plocha zemědělská. Vymezení nad rámec stávajícího zastavěného území by si vyžádalo vymezení nové zastavitelné plochy, jejíž potřebu by bylo nutné odůvodnit, což je v případě dostatečné kapacity dosud nezastavěných zastavitelných ploch pro bydlení ve Štáhlavě nemožné.

Pozemek je rovněž součástí výhradně půdy I. třídy ochrany ZPF, kterou lze odejmout pouze v případě, kdy jiný veřejný zájem převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. Záměr vymezení ploch pro bydlení není veřejným zájmem.

Využití uvedených pozemků pro bydlení je urbanisticky vhodné a lze předpokládat, že v budoucnosti dojde k rozšíření ploch i na tyto pozemky, vzhledem k výše uvedenému však nelze námitku v současné době akceptovat.

31. Mgr. Jana Frolíková, V Rokli 591, Štáhlavy, obdrženo 17. 12. 2021

Obsah námítky:

Požadavek na vymezení ploch pro výstavbu rodinných domů ve dvou lokalitách. První lokalita, kterou tvoří pozemky parc. č. 154/7 a 158 v kat. území Štáhlavy, se nachází na konci stávající zástavby, severně od rybníku Bambousek. Druhá lokalita, kterou tvoří pozemky parc. č. 417 a 419/43 v kat. území Štáhlavy, se nachází na západním okraji zástavby pozemky orné půdy kolmé ke stávající řadě domů v ulici K Beránce.

Rozhodnutí:

Zastupitelstvo obce námitce částečně vyhovuje.

Odůvodnění:

Obce Štáhlavy má v územním plánu vymezený dostatečný počet zastavitelných ploch, které dosud nejsou zastavěné, zároveň má i značné množství stavebních proluk uvnitř zastavěného území. Nejprve by mělo dojít k využití těchto rezerv a poté vymezovat další plochy.

Pozemky parc. č. 154/7 a 158 se nacházejí na nejkvalitnějších půdách především I. a v omezené míře na II. třídě ochrany ZPF, tyto pozemky lze odejmout pouze v případě, kdy jiný veřejný zájem převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. Pozemky jsou zatíženy i dalšími limity, především procházejícím venkovním vedením el. energie a jeho ochranným pásmem a existencí regionální biocentra ÚSES, které je vymezeno v celém rozsahu pozemku parc. č. 158. Pozemky nejsou svým umístěním k zástavbě vhodné.

Pozemky parc. č. 417 a 419/43 jsou rovněž vymezeny na půdě I. třídě ochrany ZPF a platí pro ně v tomto ohledu výše uvedené omezení vyplývající ze zákona o ochraně zemědělského půdního fondu. Z textu námítky není patrné, jak velký rozsah plochy je požadován. Na pozemku parc. č. 417 byla již v původním návrhu územního plánu pro společné jednání vymezena část zastavitelné plochy Z09 a přístupové komunikace Z23. Jedná se o rozsah umožňující vymezení plochy pro 1 – 2 rodinné domy. Plánovaná komunikace Z23 prochází rovněž při východní hranici pozemku parc. č. 419/43. Vymezení zastavitelné plochy Z09 a přístupové komunikace vychází z koncepce územního plánu sídelního útvaru, kterou nový územní plán přebírá a nic na ní nebylo změněno. Vzhledem k tomu, že de facto nedošlo k novému záboru půdy, bylo i přes umístění plochy na vysoce bonitní půdě možné zde tuto plochu zachovat.

Navržené řešení plochy Z09 logicky zarovná plochu, kdy přirozenou hranici tvoří limit venkovního vedení el. energie. Požadavek většího rozsahu plochy na pozemku parc. č. 417 či 419/43, než je navržen územním plánem, nelze z hlediska ochrany ZPF a uvedeného limitu vedení el. energie akceptovat.

32. Petr Pojar, Náměstí 184, Kašperské Hory, obdrženo 17. 12. 2021

Obsah námítky:

Požadavek na zařazení části (2/3) pozemku parc. č. 591/25 v kat. území Štáhlavy do ploch pro výstavbu rodinných domů.

Rozhodnutí:

Zastupitelstvo obce námitku zamítá.

Odůvodnění:

Obce Štáhlavy má v územním plánu vymezený dostatečný počet zastavitelných ploch, které dosud nejsou zastavěné, zároveň má i značné množství stavebních proluk uvnitř zastavěného území. Nejprve by mělo dojít k využití těchto rezerv a poté vymezovat další plochy.

Uvedený pozemek se nachází ve volné krajině, nenavazuje na zastavěné území a nachází se výhradně ve II. třídě ochrany ZPF, kterou je možné odejmout pouze po prokázání veřejného zájmu převažujícího nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu.

Nad rámec zásadního omezení v podobě umístění na II. třídě ochrany ZPF, se pozemku týká i další limit, pozemek se nachází v regionálním biokoridoru ÚSES, v němž by nemělo dojít k umístění staveb, které naruší ekologickou stabilitu území.

1. Ing. Miloš Kotek, Štáhlavy; Jitka Kotková, Štáhlavy; Ing. Tomáš Mastný, Ph.D., Štáhlavy; Roman Nezval, Štáhlavy, dne 16.4.2024, prostřednictvím advokátní kanceláře PRIME LEGAL, s.r.o., Plzeň

Úvod pořizovatele

Vzhledem k tomu, že námítky byly podány ve formě jednotlivých bodů, byť každý z bodů nemá charakter námítky, je zapotřebí se vypořádat se všemi body navrhovatele. V případě relevantních bodů, které mají charakter námítky, o které může hlasovat zastupitelstvo obce, je navrženo příslušné rozhodnutí.

Značná část níže uvedených bodů popisuje procesní záležitosti pořizování územního plánu, o námítkách k procesu pořizení územního plánu však dle našeho názoru nemůže hlasovat zastupitelstvo obce, tomu přísluší hlasovat pouze o věcném řešení v rámci své vymezené působnosti. Pokud vlastníci shledávají v procesu pořizení územního plánu Štáhlavy možný nesoulad s právními předpisy, měly by se obrátit na příslušný prezkumný orgán.

Značná část níže uvedených bodů rovněž popisuje záležitosti, které nemají žádnou souvislost s opakovaným veřejným projednáním územního plánu a námítky v rámci opakovaného veřejného jednání lze podávat pouze ke změnám v řešení, ke kterým došlo od předchozího veřejného jednání.

Hlavním motivem podaných námítek je nesouhlas s umístěním chovu hospodářských zvířat, jejichž možnost byla však zahrnuta do územního plánu již v jeho prvním návrhu pro společné jednání (2020 – bez jediné připomínky vlastníků) a v návrhu pro veřejné jednání (2021).

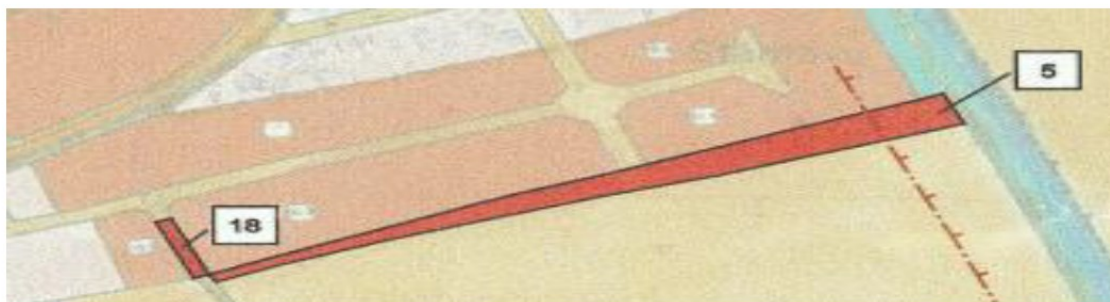
K níže uvedeným bodům obecně dodáváme, že z charakteru námítek je zcela zjevné, že **jejich jádrem je záležitost, kterou řeší § 1013 odst. 1 občanského zákoníku, má být řešena soukromoprávní cestou žalobou u příslušného soudu a nelze ji řešit v rámci veřejného práva.**

Bez zpochybňování potřebné kontinuity při územním plánování připomínáme, že se jedná o nový „Územní plán“ nikoliv o „Změnu územního plánu“.

Bod námítky č. 1

Znění bodu

V aktuálně platném územním plánu jsou pozemky vlastníků, které se nacházejí v ploše 10, která dle legendy spadá do PLOCHY BYTOVÉ ZÁSTAVBY A STÁV. PLOCHY INDIV. REKREAČNÍ ZÁSTAVBY dle komplexního urbanistického návrhu z června 2002, 1. změny ÚPN – SÚ, konkrétně pozemky Ing. Miloše Kotka, Jitky Kotkové a Romana Nezvala se nacházejí v podploše 10.3 a pozemky Ing. Tomáše Mastného Ph.D. se nacházejí v podploše 10.2, jak ostatně vyplývá i z daného dokumentu, když daná plocha byla rozšířena 2. změnou ÚPN -SÚ:



Vyhodnocení

Tento bod nemá charakter námítky, o které může zastupitelstvo obce rozhodovat. Jedná se o konstatování stávajícího stavu dle stávající územně plánovací dokumentace.

Bod námítky č. 2

Znění bodu

V textové části 1. ZMĚNY ÚPN- SÚ ŠTÁHLAVY je na str. 16 uvedeno k dané lokalitě:

30. Lokality č.10 a 11 zařazené původně do urbanistické rezervy jsou nyní součástí návrhového období. Mírné rozšíření lokality č. 10 / lokality č. 10.1, 10.2 a 10.3).

Vyhodnocení

Tento bod nemá charakter námítky, o které může zastupitelstvo obce rozhodovat. Jedná se o konstatování stávajícího stavu dle stávající územně plánovací dokumentace.

Bod námítky č. 3

Znění bodu

Z článku VI. Obecně závazné vyhlášky obce Štáhlavy č. 1/2003, o závazných částech změny územního plánu sídelního útvaru č. 1 vyplývá aktuálně pro danou plochu 10 následující funkční využití:

Článek 6 Charakteristika funkčních ploch

(1) Plochy bytové zástavby a plochy individuální rekreační zástavby

A/ Charakteristika funkčních území

Území je určené pro bydlení v rodinných domech případně pro individuální rekreaci v objektech odpovídajících vzhledem i vybavením rodinné zástavbě na vlastních stavebních pozemcích se zázemím okrasných nebo užitkových zahrad.

B/ Výčet činností a zařízení, které je možné v území umístit bez omezení

- 1) rodinné domy s užitkovými a okrasnými zahradami, individuální rekreační objekty vzhledově i funkčně obdobného charakteru jako rodinná zástavba
- 2) stavby pro chov drobného domácího zvířectva malého rozsahu
- 3) maloobchod, stravovací zařízení, služby, hygienicky nezávadné a okolí neobtěžující řemeslnické provozy sloužící převážně pro obsluhu vlastního funkčního území
- 4) školní a výchovná zařízení
- 5) kulturní a sociální zařízení
- 6) zdravotnická a sportovní zařízení, sloužící převážně pro obsluhu tohoto území
- 7) pošty a administrativní provozy všeho druhu

- 8) doprava, zejména komunikace pěší, zklidněné a místní přístupové, pokud nejsou samostatnou funkční plochou
- 9) zahradnictví
- 10) malé bytové domy do cca 4 b. j.

C/ Podmínečně přípustné činnosti a zařízení

- 1) bytovací zařízení malého rozsahu
- 2) hygienicky nezávadné a ostatní funkce nerušící zařízení drobné výroby a služeb maloobchod, stravovací zařízení, zdravotní a sportovní zařízení sloužící širšímu spádovému obvodu, než je funkční území

Vyhodnocení

Tento bod nemá charakter námítky, o které může zastupitelstvo obce rozhodovat. Jedná se o konstatování stávajícího stavu dle stávající územně plánovací dokumentace.

Bod námitky č. 4

Znění bodu

Z aktuálně platné územně plánovací dokumentace tak vyplývá, že daná plocha je určena zejména pro bydlení v rodinných domech se zázemím v okrasných nebo užitkových zahrad, kde je možno vybudovat stavby pro chov drobného domácího zvířectva malého rozsahu, což již z této definice vylučuje chov koní v dané ploše, respektive i budování staveb pro koně.

Vyhodnocení

Tento bod nemá charakter námitky, o které může zastupitelstvo obce rozhodovat. Jedná se o konstatování stávajícího stavu dle stávající územně plánovací dokumentace, doplněný vlastním výkladem.

Bod námitky č. 5

Znění bodu

Nicméně aktuálně jsou v ploše 10., podploše 10.3 vlastníkem pozemku parc. č. 504/31 v k.ú. Šťáhlavy, který je současně zastupitelem obce Šťáhlavy, a má v SJM pozemky parc. č. 500/2 a 499/2 v k.ú. Šťáhlavy, **je v rozporu s platnou územně plánovací dokumentací provozován chov koní.** Již na tomto místě vlastníci upozorňují na možný střet zájmů daného zastupitele při rozhodování ZO Šťáhlavy o námitkách.

Vyhodnocení

Tento bod nemá charakter námitky, o které může zastupitelstvo obce rozhodovat. Jedná se o vlastní výklad územně plánovací dokumentace, u kterého není doloženo žádné písemné vyjádření příslušného orgánu, oprávněného posuzovat soulad s územně plánovací dokumentací.

Bod námitky č. 6

Znění bodu

Zastupitelstvo obce Štáhlavy na svém jednání dne 18.12.2017 pod bodem 13. projednalo návrhy na změnu územního plánu tak, že:

13. Stanovisko MMP odboru výstavby k návrhům změny do územního plánu

Všechny pozměňující návrhy do územního plánu, které přišly na obec od občanů, byly předány k vyjádření na MMP odbor územního plánování a odbor životního prostředí. Stanovisko dotčených orgánů se probíralo na RO i se všemi zastupiteli. Dnes se tedy máme vyjádřit, zda souhlasíme se stanovisky výše uvedených orgánů, resp. Zda souhlasíme s návrhy jednotlivých navrhovatelů. Pokud je dnes schválíme, budou všichni navrhovatelé písemně

vyrozuměni, zda byl nebo nebyl jejich návrh akceptován. Územní plán se pak bude veřejně projednávat v průběhu příštího roku. Vzhledem k velkému počtu návrhů byl zastupitelům předložen návrh přílohy usnesení, který je vlastně přepisem stanoviska MMP k jednotlivým návrhům. U jednotlivých návrhů do ÚP je pak uvedeno, zda tento návrh ZO schvaluje nebo neschvaluje. Obec se ztotožňuje se stanoviskem MMP.

K tomuto bodu nebyly žádné připomínky.

Pan starosta dal hlasovat o schválení usnesení:

59/17 ZO schvaluje návrhy občanů na pořízení územního plánu dle přílohy č. 4 usnesení.

Pro: 12

Proti:0

Zdržel se: 0

Mezi těmito návrhy však nebyl návrh na změnu ÚP Štáhlavy v tom směru, že by v celé ploše území obce Štáhlavy bylo možno chovat hospodářská zvířata. **Z tohoto pohledu neexistoval řádný návrh na pořízení změny ÚP Štáhlavy dle § 44 stavebního zákona ohledně povolení chovu hospodářských zvířat na území obce Štáhlavy, tedy neexistoval relevantní podklad pro změnu ÚP Štáhlavy v daném ohledu.**

Vyhodnocení

Tento bod nemá charakter námitky, o které může zastupitelstvo obce rozhodovat. Podotýkáme, že ve schváleném zadání územního plánu Štáhlavy Zastupitelstvem obce Štáhlavy (12/2018), na základě něhož je Územní plán Štáhlavy zpracován, není žádný zákaz staveb pro chov hospodářských zvířat požadován.

Bod námitky č. 7

Znění bodu

Zastupitelstvo obce Štáhlavy na svém jednání 18.12.2017 projednalo petici, aby se ZO Štáhlavy zasadilo o změnu ÚP Štáhlavy, aby v celé ploše území obce Štáhlavy bylo možno chovat hospodářská zvířata a dále protipetici obyvatel a majitelů pozemkových parcel v Polní ulici, kteří nesouhlasili s umožněním chovat hospodářská zvířata a rozhodlo takto:

19. Petice „Za tradiční hodnoty venkova“

Původně se jednalo o petici jednu. Dnes byla dodána panem Kotkem petice č. 2. Zastupitelé dostali obě petice k prostudování.

Pan starosta dal možnost pro diskusi:

Paní tajemnice – na úřad byla poslána petice, kterou inicioval petiční výbor MUDr. Kynclová, MUDr. Kulda, MUDr. Bezděková a Dr. Kyncl s tím, že požadují, aby se ZO a obec Štáhlavy zasadily o to, aby bylo možné na celém území obce Štáhlavy chovat zájmová zvířata včetně hospodářských, věnovat se chovu hospodářských zvířat pro produkci živočišných produktů a aby bylo umožněno povolování staveb pro chov těchto zvířat dle hygienických a veterinárních norem. Jejich představa je, že ZO schválí, aby v územním plánu plošně bylo stanoveno, že v zóně bydlení se v obci vše toto umožní. V současné době to možné není a pokud si někdo v nové či ve staré zástavbě chce postavit nový objekt pro chov hospodářských zvířat, nebude objekt pro tento účel zkolaudován, ale jako kůlna nebo garáž. Na druhou stranu je pravda, že takové zvíře může mít bez postihu na zahradě.

Druhá protipetice je petice od obyvatel v Polní ulici ve Štáhlavech, kteří petici Dr. Kyncla odmítají. Nelíbí se jim, že v Polní ulici by mělo být umožněno chovat hospodářská zvířata. Uvádějí, že si iniciátoři první petice měli zjistit, co lze a nelze v lokalitě postavit až když chtěli chovat koně, měli si vybrat jinou lokalitu, kde je to možné. Obyvatelé Polní ulice si zde koupili pozemky a postavili domy s tím, že zde lze chovat jen drobné zvířectvo a nikoli zvířata hospodářská. Kynclovi mají na pozemku zkolaudovanou kůlnu a garáž, chtěli by ji ale užívat k občasnému ustájení koní. Pokud by ZO podpořilo petici Dr. Kyncla znamenalo by to, že by koně mohli mít v kůlně nepřetržitě.

Nemovitosti si zakoupili v lokalitě, kde územní plán toto nedovoluje a oni s chovem nesouhlasí.

ZO může odmítnout petici, nebo souhlasit s tím, že do územního plánu budou zahrnuty pouze lokality, kde bude chov povolen, ale Polní ulice do nich zahrnuta nebude.

Pan starosta – v době nabytí nemovitostí se v Polní ulici o chovu hospodářských zvířat neuvažovalo a nedoporučuje tento stav měnit.

MUDr. Škorpil - diskutoval jak s Dr. Kynclem, tak s občany, kteří se podíleli na protipetici. Jeho návrh je, aby se situace řešila místní vyhláškou o umístění koní (např. pouze na víkend, počet dnů v měsíci na zkušební dobu. Na příslušných úřadech bylo sděleno, že to zákon neumožňuje. Jediné řešení je ústní domluva.

Paní tajemnice zhodnotila diskusi tak, že:

51/17 Zastupitelé berou na vědomí petice Za tradiční hodnoty venkova a petici obyvatel Polní ulice.

52/17 ZO ukládá starostovi obce, obecní radě a obecnímu úřadu, aby nečinili žádné kroky pro změnu územně plánovací dokumentace obce Štáhlavy pro plošné využití území bydlení nebo individuální rekreace k umožnění umístění staveb pro chov hospodářských zvířat, tj. i koní. Je možné vytipovat lokality v obci s tradičním chovem hospodářských zvířat, kde by změna územně plánovací dokumentace byla umožněna, Polní ulice takovou lokalitou není.

Pro: 12

Proti:0

Zdržel se: 0

Pan starosta – pokud jsou bezprostřední sousedé proti chovu, nebude v územním plánu žádná změna provedena.

Vyhodnocení

Tento bod nemá charakter námítky, o které může zastupitelstvo obce rozhodovat. Ve schváleném zadání územního plánu Štáhlavy Zastupitelstvem obce Štáhlavy (12/2018) není žádný zákaz staveb pro chov hospodářských zvířat požadován. Pořízení územního plánu se řídí zákonnými postupy, které zcela jasně definují, kdy a jakým způsobem může zastupitelstvo do pořizovacího procesu vstupovat.

Bod námitky č. 8

Znění bodu

Lze tak z daného zápisu vyvodit, že obec Šťáhlavy nesouhlasila se změnou ÚP Šťáhlavy dle petice Za tradiční hodnoty venkova, přičemž se ztotožnilo s peticí obyvatel Polní ulice.

Vyhodnocení

Tento bod nemá charakter námitky, o které může zastupitelstvo obce rozhodovat. Souhlasíme, že toto lze z výše uvedeného bodu námitky č. 7 dovodit.

Bod námitky č. 9

Znění bodu

Z návrhu zadání územního plánu ze str. 3, 4 vyplývá:

*„Návrh řešení vyjde ze **stávající urbanistické koncepce** navržené platným územním plánem sídelního útvaru Šťáhlavy a Šťáhlavice, ve znění jejich změn, bude prověřena aktuálnost tohoto řešení vzhledem k **aktuálnímu stavu, podmínkám v území a platné legislativě**, především vzhledem k rozsahu vymezených zastavitelných pro bydlení. Návrh bude rovněž respektovat 2 zpracované územní studie Šťáhlavice I a Šťáhlavy – Kozelská.*

*ÚP stanoví podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (hlavní využití, pokud je možné jej stanovit, přípustné využití, nepřípustné využití, popřípadě podmíněně přípustné využití). Dále budou stanoveny podmínky prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výšková regulace zástavby, intenzita využití pozemků v plochách) s cílem **podpory stávající urbanistické struktury obce.**“*

Vyhodnocení

Tento bod nemá charakter námitky, o které může zastupitelstvo obce rozhodovat. Jedná se o citaci části schváleného zadání územního plánu Šťáhlavy.

Bod námitky č. 10

Znění bodu

Vzhledem ke shora uvedenému k okamžiku zadání pořízení nového územního plánu obce Šťáhlavy bylo zjevné, že v rámci plochy 10. neexistoval relevantní právní důvod pro změnu v charakteristice funkční plochy do PLOCHY BYTOVÉ ZÁSTAVBY A STÁV. PLOCHY INDIV. REKREAČNÍ ZÁSTAVBY tím spíše, že i ZO Šťáhlavy potvrdilo charakter dané plochy v Polní ulici a obec Šťáhlavy nepodala návrh na změnu ÚP Šťáhlavy, když i z návrhu zadání územního plánu vyplývá, že má být respektován stávající stav a má být podpořena stávající urbanistická struktura obce, tj. zachovat stav, který je na místě definován platnou územně plánovací dokumentací.

Vyhodnocení

Tento bod nemá charakter námitky, o které může zastupitelstvo obce rozhodovat. Dle názoru pořizovatele se urbanistickou koncepcí v měřítku územního plánu nemyslí, zda v jedné z ulic obce lze povolit stavbu pro chov zvířat, ale rozmístění jednotlivých funkcí, tzn. kde bude soustředěna bytová výstavba, kde bude rozšiřován průmysl atd. Tyto základní parametry by měl nový územní plán respektovat. Regulativy jednotlivých ploch je ovšem možné pozměnit a bylo (je) to v případě Šťáhlav žádoucí, jelikož jsou nevhodně navrženy.

Bod námitky č. 11

Znění bodu

Usnesením č. 9/18 ze dne 31.10.2018 byl tehdejší starosta Ing. Václava Štětina určen, jako určený zastupitel ve věci ÚP Štáhlavy, konkrétně:

K bodu 10: Schválení určeného zastupitele v procesu pořizování územního plánu

Jako zastupitel v procesu schvalování územního plánu byl navržen starosta Ing. Václav Štětina.

Nebyl žádný jiný návrh, přistoupilo se k hlasování.

pro 15 proti 0 zdržel se 0

9/18 Zastupitelstvo obce Štáhlavy ukládá Ing. Václavu Štětinovi plnit ve volebním období 2018-2022 funkci určeného zastupitele v procesu pořizování územně plánovací dokumentace a územně plánovacích podkladů obce dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).

Ing. Václavu Štětinovi zanikla funkce pověřeného zastupitele dne 22.09.2022, a to souběžně se zánikem mandátu zastupitele dle § 55 odst. 2 písm. d) zákona č. 491/2001 Sb., o volbách do zastupitelstev obcí a o změně některých zákonů, dnem voleb do zastupitelstva, které se konaly ve dnech 22.09. – 23.09.2022.

Z metodické pomůcky MMR a Ústavu územního rozvoje z května 2011 ve vztahu k zániku funkce určeného zastupitele:

„V každém z těchto případů platí, že jeho funkce zaniká se zánikem mandátu zastupitele. Následně musí být schválen určený zastupitel nový. Určení zastupitelé, kteří se po volbách do obecních zastupitelstev nedostali do zastupitelstva obce, musejí svou činnost na územním plánu ukončit.“

Dne 24.10.2024 byli do dané funkce zvoleni Mgr. Ondřej Maglič a JUDr. Pavel Štětina, a to usnesením č. 21/22, konkrétně:

14. Schválení určeného zastupitele v procesu pořizování územního plánu

Předsedající navrhuje jako určené zastupitele v procesu pořizování územního plánu Mgr. Ondřeje Magliče a JUDr. Pavla Štětinu.

Diskuse:

Pan Nimrichter – kdo bude mít zodpovědnost vůči zastupitelstvu a občanům a komu dávat ohledně územního plánu dotazy? Jaká bude poslušnost?

Mgr. Maglič – vysvětlil, že hlavní zodpovědnost má starosta a poté místostarosta obce.

JUDr. Lucáková – proč v minulém volebním období byl pouze starosta a v novém budou zástupci dva?

Stavební zákon stanoví jednoho určeného zástupce, hovoří v jednotném čísle.

Mgr. Maglič – z důvodu zastupitelnosti.

JUDr. Štětina – vše bylo projednáno s Bc. Petrem Pelechem z magistrátu, se kterým obec bude primárně jednat. Je pravda, že zákon stanoví jednoho zástupce, ale běžná praxe je, že jsou i dva.

Žádné jiné návrhy nebyly podány.

Návrh usnesení:

21/22 Zastupitelstvo obce ukládá plnit ve volebním období 2022-2026 funkci zastupitelů v procesu pořizování územně plánovací dokumentace a územně plánovacích podkladů obce dle zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu: Mgr. Ondřej Maglič (jako starosta obce), JUDr. Pavel Štětina (jako místostarosta obce, v zastoupení).

Pro:13

Proti:1

Zdržel se:1

Je tak zjevné, že v období od 22.09.2022 do 24.10.2022 nemohl určený zastupitel dávat pokyny, neboť tato funkce nebyla obsazena. Nicméně to nebránilo opakovanému veřejnému projednání územního plánu nařízeného na 12.10.2022, neboť určený zastupitel není zmíněn v § 50 stavebního zákona, jako osoba, která by se povinně musela zúčastnit veřejného projednání návrhu územního plánu.

Z metodické pomůcky MMR a Ústavu územního rozvoje z května 2011 ve vztahu k počtu určených zastupitelů:

„Ze znění stavebního zákona vyplývá, že obec může mít pouze jednoho určeného zastupitele.“

Vyhodnocení

Tento bod nemá charakter námitky, o které může zastupitelstvo obce rozhodovat. Určený zastupitel nemohl dávat pokyny, ovšem ve výše uvedeném textu není popsáno, jaké pokyny určený zastupitel dal, tudíž se k tomuto bodu nelze relevantně vyjádřit.

Zmíněná (neaktuální) metodická pomůcka určená pro zastupitele obcí s názvem „Určený zastupitel a jeho úloha při pořizování územního plánu“ z května r. 2011 vykládá zákon tak, že nelze zvolit dva určené zastupitele. Nedomníváme se však, že zvolení dvou určených zastupitelů by ospravedlnilo rozhodnutí pořizovatele nepokračovat v procesu pořizování územního plánu. Dva určené zastupitelé byli zvoleni pouze z důvodu zastupitelnosti.

Bod námitky č. 12

Znění bodu

Vlastníci namítají, že takovýto postup je však v rozporu s § 47 odst. 1 stavebního zákona, neboť ten hovoří pouze o jednom určeném zastupiteli, když vlastníci vznášejí danou námitku, navíc v dokumentaci pro opakované veřejné projednání dne 17.04.2024 není uvedeno, kdo byl určeným zastupitelem a jaké dával pokyny. Dané usnesení ZO č. 21/22 je tak rozporné s § 47 odst. 1 stavebního zákona a neplatné, což vlastníci namítají.

Vyhodnocení

Tento bod nemá charakter námitky, o které může zastupitelstvo obce rozhodovat. Postupem se zřejmě myslí, že si zastupitelstvo obce zvolilo dva určené zastupitele. K tomuto to však došlo až po schválení zadání územního plánu, tedy postup nemůže být v žádném případě v rozporu s ust. § 47 odst. 1 stavebního zákona, který řeší zpracování návrhu zadání územního plánu. V dokumentaci územního plánu se neuvádí, kdo byl určeným zastupitelem a jaké dával pokyny, žádná takováto povinnost neexistuje.

Bod námitky č. 13

Znění bodu

Z návrhu územního plánu obce Štáhlavy z textové části zveřejněné v roce 2021 se vymezuje plocha –
Plochy smíšené obytné:

Plochy smíšené obytné

- jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro bydlení a pro přiměřené umístění, dostupnost a využívání staveb občanského vybavení a nerušící výroby. Chov hospodářských zvířat není vyloučen, pokud splňuje obecně platné předpisy.

Hlavní využití:

rodinné domy, související zahrady a další zemědělské pozemky;

Přípustné využití:

stavby a zařízení pro chov hospodářského zvířectva;

stavby a zařízení občanské vybavenosti;

provozovny drobné nerušící řemeslné výroby;

stavby pro rodinnou rekreaci;

stavby související s bydlením a podmiňující bydlení;

veřejná prostranství;

drobné vodní plochy a vodoteče;

dopravní a technická infrastruktura;

Podmíněně přípustné využití:

Do ploch smíšených obytných lze zahrnout pozemky výroby se stavbami a zařízeními, které:

- svým provozováním a technickým zařízením nenarušují obvyklé užívání staveb a zařízení ve svém okolí
- svým provozem nevytvářejí emise (hluk, prach, kouř, pach, ořesy,...), které by vnikaly na sousední pozemky v míře nepřiměřené místním poměrům
- svým charakterem a kapacitou nezvyšují výrazně dopravní zátěž v území
- splňují požadavky obecně platných předpisů na umístování staveb a zařízení v plochách s převažujícím obytným využitím

Nepřípustné využití:

vše ostatní;

Podmínky prostorového uspořádání

pro zastavitelné plochy jsou podíl zastavěné plochy, podíl zeleně a výšková hladina zástavby uvedeny pro jednotlivé lokality v odstavci „c5) Vymezení zastavitelných ploch“;

pro plochy stabilizované platí, že objemové řešení staveb musí odpovídat okolní venkovské zástavbě svým charakterem, proporcemi, umístěním a orientací, bude dodržen převažující tvar a sklon střech okolní zástavby, v prolukách, kde je patrná stávající koncepce zástavby, bude dodržena uliční fronta prostoru;

max. podíl zastavěné plochy z celkové plochy pozemku ve stabilizovaných plochách bude dle stávající míry zastavění a konkrétního charakteru zástavby ve stabilizované ploše optimálně 20 – 30%, maximálně 40%;

min. podíl zeleně z celkové plochy pozemku ve stabilizovaných plochách - 45%;

Daný návrh územního plánu Štáhlavy by tak umožňoval chov hospodářských zvířat, když by připustil stavby a zařízení pro chov hospodářského zvířectva. **Takový postup je však v rozporu se zadáním územního plánu, s charakterem a funkčním využitím ploch bytové zástavby a též v rozporu s usnesením ZO Štáhlavy ze dne 18.12.2017.**

Vyhodnocení

Tento bod nemá charakter námitky, o které může zastupitelstvo obce rozhodovat. Uvedený bod námitky se týká dokumentace veřejně projednané v r. 2021, k jejímuž znění nelze v rámci opakovaného veřejného projednání územního plánu uplatňovat námitky obecně.

Nadto se domníváme, že postup není v rozporu se zadáním územního plánu, jelikož v zadání územního plánu nebylo (a ani nemá být) definováno, jak mají vypadat funkční regulativy jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití. Dále, regulativ nemůže být kopie původního regulativu ploch bytové zástavby, který byl nevhodně navržen. Rozpor s usnesením zastupitelstva obce není věcí pořizovatele územního plánu.

Bod námitky č. 14

Znění bodu

Proti umístění staveb a zařízení pro chov hospodářského zvířectva bylo podáno celkem 18 námitek. Ing. Miloš Kotek a Jitka Kotková podali dne 08.12.2021 námitku, Ing. Tomáš Mastný Ph.D. podal námitku dne 08.12.2021, Roman Nezval podal námitku dne 08.12.2021 a Ing. Miloš Kotek a Jitka Kotková podali dne 15.12.2021 námitku. Námitky jsou součástí spisu.

Vyhodnocení

Tento bod nemá charakter námitky, o které může zastupitelstvo obce rozhodovat. Jedná se o konstatování stavu ohledně podaných námitek.

Bod námitky č. 15

Znění bodu

V návaznosti na námitky došlo k úpravě textové části návrhu ÚP Št'áhlavy k opakovanému veřejnému projednání návrhu ÚP Št'áhlavy dne 12.10.2022, kdy dané dokumenty byly zveřejněny dne 12.09.2022 na úřední desce OÚ Št'áhlavy tak, že:

Plochy smíšené obytné

- jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro bydlení v kvalitním prostředí, umožňujícím nerušený a bezpečný pobyt obyvatel a pro přiměřené umístění, dostupnost a využívání staveb občanského vybavení a nerušící řemeslné výroby.

Hlavní využití:

rodinné domy a související zahrady;

Přípustné využití:

stavby a zařízení občanské vybavenosti;

provozovny drobné nerušící řemeslné výroby;

stavby pro rodinnou rekreaci;

stavby související s bydlením a podmiňující bydlení;

veřejná prostranství;

stavby pro chov drobného domácího zvířectva malého rozsahu pro vlastní potřebu;

drobné vodní plochy a vodoteče;

dopravní a technická infrastruktura;

Podmíněně přípustné využití:

Do ploch smíšených obytných lze zahrnout pozemky řemeslné výroby se stavbami a zařízeními, které:

- svým provozováním a technickým zařízením nenarušují obvyklé užívání staveb a zařízení ve svém okolí
- svým provozem nevytvářejí emise (hluk, prach, kouř, pach, otřesy,...), které by vnikaly na sousední pozemky v míře nepřiměřené místním poměrům
- svým charakterem a kapacitou nezvyšují výrazně dopravní zátěž v území
- splňují požadavky obecně platných předpisů na umístování staveb a zařízení v plochách s převažujícím obytným využitím

Nepřípustné využití:

vše ostatní;

Podmínky prostorového uspořádání

pro zastavitelné plochy jsou podíl zastavěné plochy, podíl zeleně a výšková hladina zástavby uvedeny pro jednotlivé lokality v odstavci „c5) Vymezení zastavitelných ploch“;

pro plochy stabilizované platí, že objemové řešení staveb musí odpovídat okolní zástavbě svým charakterem, proporcemi, umístěním a orientací, v prolukách, kde je patrná stávající koncepce zástavby, bude dodržena uliční fronta prostoru;

max. podíl zastavěné plochy z celkové plochy pozemku ve stabilizovaných plochách bude dle stávající míry zastavění a konkrétního charakteru zástavby ve stabilizované ploše optimálně 20 – 30%, maximálně 40%;

min. podíl zeleně z celkové plochy pozemku ve stabilizovaných plochách - 45%;

Vyhodnocení

Tento bod nemá charakter námitky, o které může zastupitelstvo obce rozhodovat. Jedná se o text regulativu plochy smíšené obytné z dokumentace, která nebyla nikdy veřejně projednána.

Bod námitky č. 16

Znění bodu

V rámci odůvodnění návrhu k opakovanému veřejnému projednání návrhu ÚP Štáhlavy dne 12.10.2022 je k námitkám vlastníků uvedeno:

11. Ing. Miloš Kotek, Polní 657, Štáhlavy, obdrženo 8. 12. 2021 a 15. 12. 2021

Obsah námitky:

Nesouhlas se změnou funkčního využití plochy bydlení a rekreace na plochu smíšenou obytnou v Polní ulici, jelikož v ploše smíšené obytné je umožněn chov hospodářských zvířat, se kterým nelze souhlasit z důvodu zvýšených negativních projevů na kvalitu a pohodu bydlení v okolí.

Návrh rozhodnutí:

Zastupitelstvo obce námitce vyhovuje.

Odůvodnění:

Jedním z úkolů nového územního plánu je rovněž reflektovat změnu právní úpravy na úseku územního plánování. Nově již nebylo možné vymezit funkční plochy takovým způsobem, jakým tomu bylo v původním územním plánu sídelního útvaru. Původní plocha bytové zástavby a individuální rekreace už svým názvem neodpovídá současným požadavkům legislativy a její regulativy jsou nevhodně stanoveny. Nově zvolená plocha smíšená obytná byla vymezena proto, aby co nejlépe vystihovala charakter trvalého bydlení ve Štáhlavech jako celku.

Po zhodnocení celé problematiky, vzhledem k faktu, že na Štáhlavy nelze nahlížet jako na jeden obytný celek, ale je nutné se zaměřit na charakter jednotlivých obytných částí, které se liší stářím a typem bytového fondu, bude navrženo území obce Štáhlavy rozčlenit do kategorie ploch ve smyslu „bydlení čisté“, „bydlení venkovské“ a „bydlení hromadné“ s tím, že pro bydlení čisté bude vyloučen chov hospodářských zvířat. Vzhledem k tomu, že by bylo nesystémové řešit problematiku pouze ulice Polní, bude problém řešen komplexně v rámci celého území.

13. Jitka Kotková, Polní 657, Štáhlavy, obdrženo 8. 12. 2021 a 15. 12. 2021 ševč

Obsah námitky:

Nesouhlas se změnou funkčního využití plochy bydlení a rekreace na plochu smíšenou obytnou v Polní ulici, jelikož v ploše smíšené obytné je umožněn chov hospodářských zvířat, se kterým nelze souhlasit z důvodu zvýšených negativních projevů na kvalitu a pohodu bydlení v okolí.

Návrh rozhodnutí:

Zastupitelstvo obce námitce vyhovuje.

Odůvodnění:

Jedním z úkolů nového územního plánu je rovněž reflektovat změnu právní úpravy na úseku územního plánování. Nově již nebylo možné vymezit funkční plochy takovým způsobem, jakým tomu bylo v původním územním plánu sídelního útvaru. Původní plocha bytové zástavby a individuální rekreace už svým názvem neodpovídá současným požadavkům legislativy a její regulativy jsou nevhodně stanoveny. Nově zvolená plocha smíšená obytná byla vymezena proto, aby co nejlépe vystihovala charakter trvalého bydlení ve Štáhlavech jako celku.

Po zhodnocení celé problematiky, vzhledem k faktu, že na Štáhlavy nelze nahlížet jako na jeden obytný celek, ale je nutné se zaměřit na charakter jednotlivých obytných částí, které se liší stářím a typem bytového fondu, bude navrženo území obce Štáhlavy rozčlenit do kategorie ploch ve smyslu „bydlení čisté“, „bydlení venkovské“ a „bydlení hromadné“ s tím, že pro bydlení čisté bude vyloučen chov hospodářských zvířat. Vzhledem k tomu, že by bylo nesystémové řešit problematiku pouze ulice Polní, bude problém řešen komplexně v rámci celého území.

15. Roman Nezval, Tylova 741, Šťáhlavy, obdrženo 8. 12. 2021

Obsah námítky:

Nesouhlas se změnou funkčního využití plochy bydlení a rekreace na plochu smíšenou obytnou v Polní ulici, jelikož v ploše smíšené obytné je umožněn chov hospodářských zvířat, se kterým nelze souhlasit z důvodu zvýšených negativních projevů na kvalitu a pohodu bydlení v okolí.

Návrh rozhodnutí:

Zastupitelstvo obce námítce vyhovuje.

Odůvodnění:

Jedním z úkolů nového územního plánu je rovněž reflektovat změnu právní úpravy na úseku územního plánování. Nově již nebylo možné vymezit funkční plochy takovým způsobem, jakým tomu bylo v původním územním plánu sídelního útvaru. Původní plocha bytové zástavby a individuální rekreace už svým názvem neodpovídá současným požadavkům legislativy a její regulativy jsou nevhodně

stanoveny. Nově zvolená plocha smíšená obytná byla vymezena proto, aby co nejlépe vystihovala charakter trvalého bydlení ve Šťáhlavech jako celku.

Po zhodnocení celé problematiky, vzhledem k faktu, že na Šťáhlavy nelze nahlížet jako na jeden obytný celek, ale je nutné se zaměřit na charakter jednotlivých obytných částí, které se liší stářím a typem bytového fondu, bude navrženo území obce Šťáhlavy rozčlenit do kategorie ploch ve smyslu „bydlení čisté“, „bydlení venkovské“ a „bydlení hromadné“ s tím, že pro bydlení čisté bude vyloučen chov hospodářských zvířat. Vzhledem k tomu, že by bylo nesystémové řešit problematiku pouze ulice Polní, bude problém řešen komplexně v rámci celého území.

20. Ing. Tomáš Mastný, Ph.D., Na Nivách 459/11, Plzeň, obdrženo 8. 12. 2021

Obsah námítky:

Nesouhlas se změnou funkčního využití plochy bydlení a rekreace na plochu smíšenou obytnou v Polní ulici, jelikož v ploše smíšené obytné je umožněn chov hospodářských zvířat, se kterým nelze souhlasit z důvodu zvýšených negativních projevů na kvalitu a pohodu bydlení v okolí.

Návrh rozhodnutí:

Zastupitelstvo obce námítce vyhovuje.

Odůvodnění:

Jedním z úkolů nového územního plánu je rovněž reflektovat změnu právní úpravy na úseku územního plánování. Nově již nebylo možné vymezit funkční plochy takovým způsobem, jakým tomu bylo v původním územním plánu sídelního útvaru. Původní plocha bytové zástavby a individuální rekreace už svým názvem neodpovídá současným požadavkům legislativy a její regulativy jsou nevhodně

35

stanoveny. Nově zvolená plocha smíšená obytná byla vymezena proto, aby co nejlépe vystihovala charakter trvalého bydlení ve Šťáhlavě jako celku.

Po zhodnocení celé problematiky, vzhledem k faktu, že na Šťáhlavy nelze nahlížet jako na jeden obytný celek, ale je nutné se zaměřit na charakter jednotlivých obytných částí, které se liší stářím a typem bytového fondu, bude navrženo území obce Šťáhlavy rozčlenit do kategorie ploch ve smyslu „bydlení čisté“, „bydlení venkovské“ a „bydlení hromadné“ s tím, že pro bydlení čisté bude vyloučen chov hospodářských zvířat. Vzhledem k tomu, že by bylo nesystémové řešit problematiku pouze ulice Polní, bude problém řešen komplexně v rámci celého území.

Vyhodnocení

Tento bod nemá charakter námítky, o které může zastupitelstvo obce rozhodovat. Jedná se o text návrhu vyhodnocení rozhodnutí o námitkách v dokumentaci, která nebyla veřejně projednána.

Bod námítky č. 17

Znění bodu

Lze tak konstatovat, že byly uznány jako důvodné námítky vlastníků, nicméně dne 05.10.2022 došlo ke zrušení opakovaného veřejného projednání, neboť:

„Od vyhlášení termínu opakovaného veřejného projednání došlo ke zjištění nových skutečností, které by mohly mít vliv na řádné schválení územního plánu a jeho případné napadení v přezkumném řízení. S vědomím toho, že by bylo zapotřebí plánované projednání znovu opakovat, rozhodl se pořizovatel s ohledem na zásadu hospodárnosti veřejné projednání zrušit.“

Vyhodnocení

Tento bod nemá charakter námítky, o které může zastupitelstvo obce rozhodovat. Jedná se o citaci z textu veřejné vyhlášky, kterou bylo zrušeno konání opakovaného veřejného projednání.

Bod námitky č. 18

Znění bodu

Vlastníci namítají, že v daném zrušení však není uvedeno, o jaké skutečnosti by se mělo jednat mezi 12.09.2022 a 05.10.2022. V dokumentaci zveřejněné na úřední desce OÚ Štáhlavy dne 15.03.2024 však nejsou uvedeny jakékoliv konkrétní skutečnosti, které by mohly mít vliv na řádné schválení územního plánu, respektive na vypořádání námitek dle dokumentace pro opakované veřejné projednání návrhu ÚP Štáhlavy na dne 12.10.2022. Pouze je uvedeno na str. 2 odůvodnění ÚP Štáhlavy uvedeno:

„Opakované veřejné projednání se mělo konat dne 12. 10. 2022, vzhledem ke zjištění nových skutečností, které by mohly mít vliv na řádné schválení územního plánu a jeho případné napadení v přezkumném řízení, se s ohledem na zásadu hospodárnosti pořizovatel rozhodl veřejné projednání zrušit.

V následujícím období došlo ve spolupráci pořizovatele a nově určených zastupitelů k definici nových pokynů pro úpravu pro opakované veřejné projednání, které byly zaslány zpracovateli k zapracování. Po dokončení úprav je návrh územního plánu připraven k jeho opakovanému veřejnému projednání.“

Vyhodnocení

Tento bod nemá charakter námitky, o které může zastupitelstvo obce rozhodovat. Předně je nutné říci, že vlastníci nebyly zrušením jednání nijak kráceny na svých právech, jelikož následné nové opakované veřejné projednání bylo řádně oznámeno a bylo umožněno uplatnit svá práva v rámci zákonných možností. Bylo zjištěno, že původní úmysl rozdělit území Štáhlav do dvou ploch bydlení odlišného charakteru je nepraktický, jelikož charakter Štáhlav je natolik různorodý, a to nejen v rámci lokalit, ale i v rámci samotných ulic, že rozdělení by nepřineslo kýžené benefity a je vhodnější zvolit obecnou plochu smíšenou obytnou. Územní plán by musel specifikovat plochy ulici po ulici, pozemek po pozemku, a to vzhledem k jeho koncepčnímu charakteru není vhodné. Domníváme se, že popis postupu pořizování uvedený v odůvodnění územního plánu je dostatečný, je možné ho doplnit při finalizaci dokumentace k vydání v zastupitelstvu obce.

Bod námitky č. 19

Znění bodu

Vlastníci namítají, že v aktuální dokumentaci nejsou uvedeny nové skutečnosti, které měly bránit opakovanému veřejnému projednání dne 12.10.2022 či pokyny, které byly ze strany obce Štáhlavy pořizovateli uloženy, ačkoliv by to mělo být součástí daných dokumentů. Postup pořizovatele je tak v téhle části nepřezkoumatelný.

Vyhodnocení

Tento bod nemá charakter námitky, o které může zastupitelstvo obce rozhodovat. Předně je nutné říci, že vlastníci nebyly zrušením jednání nijak kráceny na svých právech, jelikož následné nové opakované veřejné projednání bylo řádně oznámeno a bylo umožněno uplatnit svá práva v rámci zákonných možností. Bylo zjištěno, že původní úmysl rozdělit území Štáhlav do dvou ploch bydlení odlišného charakteru je nepraktický, jelikož charakter Štáhlav je natolik různorodý, a to nejen v rámci lokalit, ale i v rámci samotných ulic, že rozdělení by nepřineslo kýžené benefity a je vhodnější zvolit obecnou plochy smíšenou obytnou. Územní plán by musel specifikovat plochy ulici po ulici, pozemek po pozemku, a to vzhledem k jeho spíše koncepčnímu charakteru není vhodné.

Ze strany obce nemusely být dány pořizovateli žádné pokyny, jelikož obec nemá zmocnění takové pokyny dávat, je zmocněna pouze v zákonem určených případech. Jedná se o rozhodnutí pořizovatele, vzhledem k výše uvedenému.

Bod námitky č. 20

Znění bodu

Ve výroku návrhu k opakovanému veřejnému projednání návrhu ÚP Štáhlavy dne 17.04.2024 je k dané ploše uvedeno:

Plochy smíšené obytné

- jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro bydlení v kvalitním prostředí, umožňujícím nerušený a bezpečný pobyt obyvatel a pro přiměřené umístění, dostupnost a využívání staveb občanského vybavení a nerušící řemeslné výroby.

Hlavní využití:

rodinné domy a související zahrady;

Přípustné využití:

stavby a zařízení občanské vybavenosti;
provozovny drobné nerušící řemeslné výroby;
stavby pro rodinnou rekreaci;
stavby související s bydlením a podmiňující bydlení;
veřejná prostranství;
stavby a zařízení pro chov hospodářských a jiných zvířat;
drobné vodní plochy a vodoteče;
dopravní a technická infrastruktura;

Podmíněně přípustné využití:

Do ploch smíšených obytných lze zahrnout pozemky řemeslné výroby se stavbami a zařízeními, které:

- svým provozováním a technickým zařízením nenarušují obvyklé užívání staveb a zařízení ve svém okolí
- svým provozem nevytvářejí emise (hluk, prach, kouř, pach, otřesy,...), které by vnikaly na sousední pozemky v míře nepřiměřené místním poměrům
- svým charakterem a kapacitou nezvyšují výrazně dopravní zátěž v území
- splňují požadavky obecně platných předpisů na umístování staveb a zařízení v plochách s převažujícím obytným využitím

Nepřípustné využití:

vše ostatní;

Podmínky prostorového uspořádání

pro zastavitelné plochy jsou podíl zastavěné plochy, podíl zeleně a výšková hladina zástavby uvedeny pro jednotlivé lokality v odstavci „c5) Vymezení zastavitelných ploch“;

pro plochy stabilizované platí, že objemové řešení staveb musí odpovídat okolní zástavbě svým charakterem, proporcemi, umístěním a orientací, v prolukách, kde je patrná stávající koncepce zástavby, bude dodržena uliční fronta prostoru;

max. podíl zastavěné plochy z celkové plochy pozemku ve stabilizovaných plochách bude dle stávající míry zastavění a konkrétního charakteru zástavby ve stabilizované ploše optimálně 20 – 30%, maximálně 40%;

min. podíl zeleně z celkové plochy pozemku ve stabilizovaných plochách - 45%;

Vyhodnocení

Tento bod nemá charakter námitky, o které může zastupitelstvo obce rozhodovat. Jedná se o text regulativu ploch smíšených obytných v dokumentaci pro opakované veřejné projednání.

Bod námitky č. 21

Znění bodu

V rámci odůvodnění návrhu k opakovanému veřejnému projednání návrhu ÚP Štáhlavy dne 17.04.2024 je k námitkám vlastníků uvedeno:

11. Ing. Miloš Kotek, Polní 657, Štáhlavy, obdrženo 8. 12. 2021 a 15. 12. 2021

Obsah námitky:

Nesouhlas se změnou funkčního využití plochy bydlení a rekreace na plochu smíšenou obytnou v Polní ulici, jelikož v ploše smíšené obytné je umožněn chov hospodářských zvířat, se kterým nelze souhlasit z důvodu zvýšených negativních projevů na kvalitu a pohodu bydlení v okolí.

Návrh rozhodnutí:

Zastupitelstvo obce námitku zamítá.

Odůvodnění:

Původní vymezení funkčních ploch v územním plánu Štáhlavy, které stíralo rozdíly mezi funkcí trvalého bydlení a rekreace, se ukázalo jako zcela nevhodné. Z tohoto důvodu a rovněž z důvodu, že je nutné dodržet požadavky na vymezení ploch s rozdílným způsobem využití dle vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, bylo nutné v území vymezit novou plochu, která splní požadavky na bydlení a zároveň, vzhledem k venkovskému charakteru Štáhlav umožní i činnosti jako je nerušící výroba a služby či zemědělství bez negativního vlivu na okolí, jednoduše činnosti, které jsou pro venkovský charakter typické, a není žádoucí pro ně vymezovat samostatnou funkční plochu. Proto byla zvolena plocha smíšená obytná (§ 8 vyhlášky). Charakter staveb, zařízení a činností je v jednotlivých lokalitách bydlení ve Štáhlavech (vč. Štáhlavic) značně nespecifický a každé řešení cílené na vyjmutí jedné dílčí části území (např. uliční blok) a stanovení specifického regulativu by znamenalo zásah do proporcionality územního plánu. Vhodnějším nástrojem je stanovení obecně platného regulativu, kdy konkrétní stavby a zařízení (např. pro chov hospodářských zvířat) nebudou svým provozem narušovat užívání staveb ve svém okolí a nesníží kvalitu prostředí.

13. Jitka Kotková, Polní 657, Štáhlavy, obdrženo 8. 12. 2021 a 15. 12. 2021ševč

Obsah námitky:

Nesouhlas se změnou funkčního využití plochy bydlení a rekreace na plochu smíšenou obytnou v Polní ulici, jelikož v ploše smíšené obytné je umožněn chov hospodářských zvířat, se kterým nelze souhlasit z důvodu zvýšených negativních projevů na kvalitu a pohodu bydlení v okolí.

Návrh rozhodnutí:

Zastupitelstvo obce námitku zamítá.

Odůvodnění:

Původní vymezení funkčních ploch v územním plánu Štáhlavy, které stíralo rozdíly mezi funkcí trvalého bydlení a rekreace, se ukázalo jako zcela nevhodné. Z tohoto důvodu a rovněž z důvodu, že je nutné dodržet požadavky na vymezení ploch s rozdílným způsobem využití dle vyhl. č. 501/2006 Sb.,

o obecných požadavcích na využívání území, bylo nutné v území vymezit novou plochu, která splní požadavky na bydlení a zároveň, vzhledem k venkovskému charakteru Štáhlav umožní i činnosti jako je nerušící výroba a služby či zemědělství bez negativního vlivu na okolí, jednoduše činnosti, které jsou pro venkovský charakter typické, a není žádoucí pro ně vymezovat samostatnou funkční plochu. Proto byla zvolena plocha smíšená obytná (§ 8 vyhlášky). Charakter staveb, zařízení a činností je v jednotlivých lokalitách bydlení ve Štáhlavech (vč. Štáhlavic) značně nespecifický a každé řešení cílené na vyjmutí jedné dílčí části území (např. uliční blok) a stanovení specifického regulativu by znamenalo zásah do proporcionality územního plánu. Vhodnějším nástrojem je stanovení obecně platného regulativu, kdy konkrétní stavby a zařízení (např. pro chov hospodářských zvířat) nebudou svým provozem narušovat užívání staveb ve svém okolí a nesníží kvalitu prostředí.

15. Roman Nezval, Tylova 741, Štáhlavy, obdrženo 8. 12. 2021

Obsah námítky:

Nesouhlas se změnou funkčního využití plochy bydlení a rekreace na plochu smíšenou obytnou v Polní ulici, jelikož v ploše smíšené obytné je umožněn chov hospodářských zvířat, se kterým nelze souhlasit z důvodu zvýšených negativních projevů na kvalitu a pohodu bydlení v okolí.

Návrh rozhodnutí:

Zastupitelstvo obce námítku zamítá.

Odůvodnění:

Původní vymezení funkčních ploch v územním plánu Štáhlavy, které stíralo rozdíly mezi funkcí trvalého bydlení a rekreace, se ukázalo jako zcela nevhodné. Z tohoto důvodu a rovněž z důvodu, že je nutné dodržet požadavky na vymezení ploch s rozdílným způsobem využití dle vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, bylo nutné v území vymezit novou plochu, která splní požadavky na bydlení a zároveň, vzhledem k venkovskému charakteru Štáhlav umožní i činnosti jako je nerušící výroba a služby či zemědělství bez negativního vlivu na okolí, jednoduše činnosti, které jsou pro venkovský charakter typické, a není žádoucí pro ně vymezovat samostatnou funkční plochu. Proto byla zvolena plocha smíšená obytná (§ 8 vyhlášky). Charakter staveb, zařízení a činností je v jednotlivých lokalitách bydlení ve Štáhlavech (vč. Štáhlavic) značně nespécifický a každé řešení cílené na vyjmutí jedné dílčí části území (např. uliční blok) a stanovení specifického regulativu by znamenalo zásah do proporcionality územního plánu. Vhodnějším nástrojem je stanovení obecně platného regulativu, kdy konkrétní stavby a zařízení (např. pro chov hospodářských zvířat) nebudou svým provozem narušovat užívání staveb ve svém okolí a nesníží kvalitu prostředí.

20. Ing. Tomáš Mastný, Ph.D., Na Nivách 459/11, Plzeň, obdrženo 8. 12. 2021

Obsah námítky:

Nesouhlas se změnou funkčního využití plochy bydlení a rekreace na plochu smíšenou obytnou v Polní ulici, jelikož v ploše smíšené obytné je umožněn chov hospodářských zvířat, se kterým nelze souhlasit z důvodu zvýšených negativních projevů na kvalitu a pohodu bydlení v okolí.

Návrh rozhodnutí:

Zastupitelstvo obce námítku zamítá.

Odůvodnění:

Původní vymezení funkčních ploch v územním plánu Štáhlavy, které stíralo rozdíly mezi funkcí trvalého bydlení a rekreace, se ukázalo jako zcela nevhodné. Z tohoto důvodu a rovněž z důvodu, že je nutné dodržet požadavky na vymezení ploch s rozdílným způsobem využití dle vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, bylo nutné v území vymezit novou plochu, která splní požadavky na bydlení a zároveň, vzhledem k venkovskému charakteru Štáhlav umožní i činnosti jako je nerušící výroba a služby či zemědělství bez negativního vlivu na okolí, jednoduše činnosti, které jsou pro venkovský charakter typické, a není žádoucí pro ně vymezovat samostatnou funkční plochu. Proto byla zvolena plocha smíšená obytná (§ 8 vyhlášky). Charakter staveb, zařízení a činností je v jednotlivých lokalitách bydlení ve Štáhlavech (vč. Štáhlavic) značně nespécifický a každé řešení cílené na vyjmutí jedné dílčí části území (např. uliční blok) a stanovení specifického regulativu by znamenalo zásah do proporcionality územního plánu. Vhodnějším nástrojem je stanovení obecně platného regulativu, kdy konkrétní stavby a zařízení (např. pro chov hospodářských zvířat) nebudou svým provozem narušovat užívání staveb ve svém okolí a nesníží kvalitu prostředí.

Vyhodnocení

Tento bod nemá charakter námítky, o které může zastupitelstvo obce rozhodovat. Jedná se o text návrhu vyhodnocení rozhodnutí o námítkách uvedených v dokumentaci pro opakované veřejné projednání.

Bod námítky č. 22

Znění bodu

Vlastníci namítají, že v aktuální dokumentaci není definováno, co je venkovským charakterem obce Štáhlavy, a proto se jedná o zcela vágní a neurčitý pojem. Navíc vlastníci uvádějí, že s ohledem na charakter nové moderní zástavby v oblasti ploch 10 a 11 stávajícího územního plánu nelze hovořit o venkovském charakteru ani s ním operovat. Tyto skutečnosti jsou zjevné z aktuálního stavu.

Vyhodnocení

Tento bod nemá charakter námítky, o které může zastupitelstvo obce rozhodovat. Bod se vztahuje k odůvodnění návrhu rozhodnutí o námítce. Venkovský charakter není součástí výrokové části územního plánu, tudíž jako pojem není vysvětlen. Obecně lze říci, že se jedná se o v územním plánování běžně používaný pojem, který nemá konkrétní definici, jedná se však o urbanismus typický pro vesnické sídlo (jako jsou Štáhlavy) – v oblasti bydlení dominují rodinné domy s možností rozvoje drobného podnikání, řemeslné činnosti, služeb atd. Nedílnou součástí vesnice je možnost samozásobitelství a s tím související pěstitelství a chov zvířat pro vlastní potřebu. Významná je zemědělská činnost a pastevectví. V rámci odůvodnění územního plánu Štáhlavy je v bodu h) potvrzeno, že územní plán respektuje venkovský charakter obce.

Bod námítky č. 23

Znění bodu

Vlastníci namítají, že v aktuální dokumentaci není zdůvodněno, proč pořizovatel navrhuje změnu vypořádání námítek vlastníků oproti dokumentaci pro opakované veřejné projednání ÚP Štáhlavy dne 12.10.2022. Návrh na zamítnutí námítek vlastníků s takovým odůvodněním je nezákonný a nepřezkoumatelný.

Vyhodnocení

Tento bod nemá charakter námítky, o které může zastupitelstvo obce rozhodovat. Bod se opět vztahuje k odůvodnění opatření obecné povahy. Současně navržené znění návrhu rozhodnutí o námítkách reflektuje fakt, který je popsán v jejich odůvodnění. Bylo nutné nalézt vhodnou plochu s rozdílným způsobem využití, která pokryje nízkopodlažní obytnou zástavbu v obci Štáhlavy, a to je plocha smíšená obytná. Ta nejlépe vystihuje charakter obce Štáhlavy. Ke změně došlo na základě faktu, který je v odůvodnění rozhodnutí o námítkách rovněž popsán – bylo zjištěno, že nelze nástrojem jako je územní plán adekvátně rozhodnout o tom, která část obce naplňuje podmínky pro umožnění chovu hospodářských zvířat, aniž bychom se nedopustili diskriminace jiných vlastníků pozemků. Územním plán není nástrojem, který vyjme z celkové koncepce 1 ulici a pro tu stanoví specifický regulativ. Dále se domníváme, že územním plánem nemůžeme zakázat chov hospodářských (ani jiných) zvířat. Je věcí jiných orgánů a předpisů posoudit, zda dané zvíře může být chováno v daném prostředí.

Bod námítky č. 24

Znění bodu

Vlastníci namítají, že v aktuální dokumentaci není uvedeno, proč pořizovatel oproti stávajícímu územnímu plánu opouští přípustné využití ploch 10, 11 pro chov drobného domácího zvířectva malého rozsahu, což bylo potvrzeno i v dokumentaci pro opakované veřejné projednání návrhu ÚP Štáhlavy dne 12.10.2022, a nově dovoluje v daném území stavby a zařízení pro chov hospodářských a jiných zvířat, což je ještě širší vymezení, než-li z textové části zveřejněné v roce 2021, kde se v rámci přípustného využití plochy – Plochy smíšené obytné uvádějí stavby a zařízení pro chov hospodářských zvířat.

Vyhodnocení

Tento bod nemá charakter námítky, o které může zastupitelstvo obce rozhodovat. Bod se vztahuje k odůvodnění opatření obecné povahy a činnosti pořizovatele. Pořizovatel se domnívá, že v žádné části územního plánu, včetně jeho odůvodnění, není povinností popisovat, proč došlo při procesu pořizování ke změně regulativů jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití. Doplnění „a jiných zvířat“ bylo použito z důvodu možnosti umístění staveb pro domácí zvířectvo, které není hospodářským zvířetem. To vše s ohledem na nejasné definice těchto kategorií.

Bod námitky č. 25

Znění bodu

Vlastníci dále namítají, že z veřejné vyhlášky ze dne 13.03.2024 vyplývá, že je opakované veřejné projednání svoláno, neboť na základě veřejného projednání konaného dne 8.12.2021 ve Št'áhlavech došlo k podstatné úpravě návrhu územního plánu. Jelikož toto bylo vyvoláno pouze námitkami vlastníků a dalších vlastníků, jak je zjevné z dokumentace pro opakované veřejné projednání dne 12.10.2022, kdy námitkám mělo být vyhověno, pak v aktuální dokumentaci zcela absentuje zdůvodněno konkrétní odchýlení se od dokumentace pro opakované veřejné projednání dne 12.10.2022. Nelze souhlasit s návrhem na vypořádání námitek vlastníků a ostatních vlastníků a též s úpravou funkční regulace u ploch smíšených obytných dovolující v dané ploše stavby a zařízení pro chov hospodářských a jiných zvířat bez jakéhokoliv odůvodnění. Navíc vlastníci uvádějí, že dané plochy jsou již stabilizované a není možné povolovat stavby pro chov hospodářských zvířat a jiných zvířat. K tomu jsou primárně určeny plochy výroby a skladování – zemědělské, které jsou v návrhu ÚP Št'áhlavy vymezeny, ale ve zela jiných místech než v případě ploch 10, 11 stávajícího územního plánu.

Vyhodnocení

Tento bod nemá charakter námitky, o které může zastupitelstvo obce rozhodovat. Bod se vztahuje, jako mnoho ostatních tohoto podání, k procesním věcem, jejichž správnost posuzuje přezkumný orgán, nikoliv zastupitelstvo obce příslušné k vydání územního plánu.

Vlastníci se mylně domnívají, že opakované veřejné projednání svolané dne 13.3.2024 řešilo pouze námitky vlastníků a dalších vlastníků. Není tomu tak, nová dokumentace řeší i další záležitosti, které jsou z definice podstatnou úpravou návrhu a bylo nutné přistoupit k opakovanému veřejnému projednání (namátkou např. koridory pro nové chodníky a cyklostezky, vymezení nového veřejné prostoru pro cyklisty, úprava rozsahu průmyslové plochy a další). Všechny tyto záležitosti jsou záležitosti nové, které nebyly řešeny v rámci původního veřejného projednání v r. 2021, ani v rámci dokumentace připravené pro veřejné projednání, které se mělo konat dne 12.10.2022 a proto bylo minimálně kvůli těmto bodům nutné provést opakované veřejné projednání.

Návrh rozhodnutí o námitkách vlastníků dle našeho názoru odůvodněn je a vzhledem k tomu, že bylo veřejné jednání naplánované na 12.10.2022 zrušeno, tedy vůbec neproběhlo, není zřejmé, proč by se měla v současné dokumentaci popisovat odchylka od dokumentace, která nebyla projednána, nehledě k tomu, že to žádný předpis týkající se procesu pořizování územního plánu nevyžaduje.

Vlastníci uvádějí, že jejich plochy jsou stabilizované a není možné povolovat stavby pro chov hospodářských zvířat. Upozorňujeme, že na stabilizované ploše, míněné vlastníky pravděpodobně jako ploše, kde je už něco postaveno, je rozhodování podmíněno řešením územního plánu, stejně jako všude jinde. Například dle doposud platného Územního plánu sídelního útvaru Št'áhlavy je možné na pozemku vlastníků umístit např. nápravné zařízení pro mladistvé a povolit ho v souladu se současně platným územním plánem.

Nesouhlasíme rovněž s tvrzením, že pro chov zvířat je určena plocha pro výrobu a skladování zemědělské, ta je určena pro zemědělskou výrobu (typicky areály zemědělských družstev) a s bydlením je obecně neslučitelná, na rozdíl od samotného chovu zvířat, které s bydlením slučitelné je, pochopitelně za splnění dalších podmínek daných příslušnými předpisy.

Bod námitky č. 26

Znění bodu

Vlastníci dále namítají, že není tak vůbec zjevné, kdo požádal o úpravu textu funkčního využití plochy smíšených obytných, aby bylo možno na dané ploše možné povolovat stavby pro chov hospodářských zvířat a jiných zvířat, když v námitkách či připomínkách není uveden takový návrh na změnu.

Vyhodnocení

Tento bod nemá charakter námitky, o které může zastupitelstvo obce rozhodovat. Bod se opět, jako mnoho předchozích a mnoho následujících, týká procesu pořízení, o jehož (ne)správnosti nemůže rozhodovat zastupitelstvo obce, ale přezkumný orgán.

Bod námitky č. 27

Znění bodu

Vlastníci tak vznášejí námitku toho, že došlo k nezákonnému postupu pořizovatele ÚP Št'áhlavy, který bez uvedení konkrétních důvodů zrušil opakované veřejné projednání, které mělo proběhnout dne 12.10.2022.

Vyhodnocení

Tento bod nemá charakter námitky, o které může zastupitelstvo obce rozhodovat. Předně je nutno zmínit, že zrušením uvedeného jednání nebylo nikomu zasáhnuto do jeho práv týkajících se projednání nového územního plánu. Pořizovatel po zjištění nových skutečností, týkajících se především možného diskriminačního rozdělení území obce na dvě části s odlišnou regulací, provedené bez hlubší analýzy území, zvážil celou situaci a s přihlédnutím k tomu, že zrušením nebude upřena možnost vlastníkům či jiným osobám v mezích daných zákonem uplatnit svá práva v rámci dalšího termínu opakovaného veřejného projednání, v souladu se zásadou hospodárnosti a procesní ekonomie, jednání zrušil.

Bod námitky č. 28

Znění bodu

Navíc vlastníci namítají, že ke dni 04.10.2022 nebyla obsazena pozice určeného zastupitele dle § 47 odst. 1 stavebního zákona, a proto neexistovala osoba, která mohla ze strany obce Št'áhlavy dát pokyn ke zrušení opakovaného veřejného projednání dne 12.10.2022. Pokud některá osoba z nově zvoleného zastupitelstva dala takový pokyn, pak pořizovatel neměl takovému pokynu vyhovět, neboť se nemohlo jednat o určeného zastupitele.

Vyhodnocení

Tento bod nemá charakter námitky, o které může zastupitelstvo obce rozhodovat. Předně je nutno zmínit, že zrušením uvedeného jednání nebylo nikomu zasáhnuto do jeho práv týkajících se projednání nového územního plánu. Dle názoru pořizovatele, není nutné mít pokyn ke zrušení jednání odsouhlasen osobou ze zastupitelstva, (veřejné projednání řídí pořizovatel), pokud pořizovatel nabyde názoru, že na veřejném jednání představovaný územní plán je vadný, u kterého by následně musela být provedena podstatná úprava a projednán na další opakovaném veřejném projednání.

Bod námitky č. 29

Znění bodu

Vlastníci tak vznášejí námitku toho, že součástí dokumentace k opakovanému veřejnému projednání dne 17.04.2024 není uvedení pokynů, které byly ze strany obce Št'áhlavy pořizovateli uloženy.

Vyhodnocení

Tento bod nemá charakter námitky, o které může zastupitelstvo obce rozhodovat. Součástí dokumentace k uvedenému opakovanému veřejnému projednání jsou pokyny pro úpravu návrhu, a to konkrétně dokument pod č.j. MMP/371685/23 ze dne 30.8.2023.

Bod námitky č. 30

Znění bodu

Vlastníci vznášejí dále následující námitku proti návrhu územního plánu obce Štáhlavy, konkrétně ke změně funkčního využití plochy pro bydlení a rekreaci na plochu smíšenou obytnou. V nově navrženém územním plánu obce Štáhlavy se tím mění zásadně podmínky pro bydlení v celé této lokalitě. Vlastníci si vybrali pozemek v dobré víře hlavně proto, že aktuální územní plán zaručuje, že zde nebudou povoleny stavby pro chov hospodářských zvířat. V několika peticích se vlastníci s dalšími občany a sousedy vyjádřili, že si nepřejí v této vilkové části obce provozování chovu hospodářských zvířat.

V textové části nového návrhu územního plánu Štáhlav je uvedeno:

Plochy smíšené obytné

Přípustné využití:

stavby a zařízení pro chov hospodářských a jiných zvířat.

S daným přípustným využitím vlastníci nesouhlasí a uvádějí, že si nepřejí, aby v nové zástavbě mezi vilkami s okrasnými zahrádkami nebo v jejich blízkosti bylo možno postavit například kravín, vepřín nebo stáje. Oproti původnímu návrhu je v tomto novém návrhu ještě přípustné, aby zde byly stavby pro chov „jiných zvířat“. S tím vlastníci též nesouhlasí. To by tady mohl kdokoli chovat pumy a levharty jako například v Sopřeči na Pardubicku nebo pumy a lvi jako v Rokycanech.

Vlastníci žádají, aby bylo navržené přípustné využití, tj. stavby a zařízení pro chov hospodářských a jiných zvířat bylo zcela vypuštěno a nahrazeno následujícím přípustným využitím „**stavby pro chov drobného domácího zvířectva malého rozsahu**“ tak, jak to stanovuje aktuální územní plán, tj. Obecně závazná vyhláška obce Štáhlavy č. 1/2003.

Odůvodnění:

Nové zařazení pozemků pro bydlení do plochy smíšené obytné s přípustným chovem hospodářských a jiných zvířat nerespektuje kontinuitu územního plánu ani legitimní očekávání, dle kterého by regulace v území měla plynule navazovat na dosavadní stav a nemělo by svévolně docházet k překotným, nepředvídatelným a neodůvodněným změnám ve funkčním určení ploch. Vlastníci a ostatní investovali do nemovitostí značné finanční prostředky a očekávali klidné bydlení bez rušivých imisí, které chov hospodářských zvířat nutně vyvolává (zápach zvířat a jejich exkrementů, hluk způsobený nutnou obsluhou, zvýšený výskyt hmyzu a hlodavců). Vlastníci nechtějí mít v blízkosti našich nemovitostí, kde obědváme. Uvažovaná změna funkčního využití plochy pro bydlení a rekreaci na plochu smíšenou obytnou s přípustným chovem „hospodářských a jiných“ zvířat výrazně sníží hodnotu daných nemovitostí.

V mnoha okolních obcích je v územním plánu určeno, že v nové zástavbě není možný chov hospodářských zvířat, ale mohou tam být jen drobná domácí zvířata. Nelze poukazovat na venkovský charakter Štáhlav, protože Štáhlavy nejsou žádný typický venkov. S počtem obyvatel kolem 3000 a charakterem staveb – vilek s okrasnými zahrádkami, snad kromě středu obce a staré zástavby ve Štáhlavicích, jsou spíše malým městem. Obyvatelé nových lokalit Štáhlav i Štáhlavic převážně dojíždějí za prací a do škol do Plzně a kromě několika jedinců, kteří navíc zneužívají svého postavení, zde nehledají typický venkovský život. Vlastníci chtějí zde žít v klidu a nepřejí si být rušeni chovem hospodářských zvířat.

Stavby pro hospodářská zvířata a jiná zvířata nemohou v rámci plochy smíšené obytné být akceptovány i s ohledem na skutečnost, že v dané lokalitě nebyla nikdy taková zvířata chována. Neexistuje tak kontinuita s aktuálním územním plánem. Jedná se původně o pole, která byla určena k zástavbě RD v souladu s aktuálním územním plánem. Neexistuje tak historický podklad pro chování hospodářských zvířat v dané oblasti. Návrh územního plánu ve své podstatě umožní i stavby pro chov hospodářských zvířat i v okolí obecního úřadu.

Návrh územního plánu neřeší imise (zejména zápach, hmyz, hlodavci, uložení exkrementů, jejich vývoz, které takové stavby pro chov hospodářských zvířat přinesou na okolní pozemky).

Vzhledem k tomu, že v okolí staveb pro hospodářská zvířata se vyskytuje větší množství hmyzu a hlodavců, není vhodné umísťovat takové stavby do obytných zón. Konkrétně u koní je největším

problémem to, že přitahují hmyz, obzvláště, když jsou zpocení nebo žijí v nehygienických podmínkách. Hmyz má totiž schopnost přenášet ve svém těle, ale i na jeho povrchu zárodky infekčních onemocnění a řadu alergenů. Potraviny a materiál dokáže kontaminovat již pouhým dotykem - přenáší plísně a ostatní mikroorganismy, které mohou způsobovat nežádoucí procesy.

Invazním druhem na našem území je hmyz, který saje krev jak zvířatům, tak člověku. „*Se změnami klimatu se k nám dostává Aedes albopictus, česky komár tygrovaný, který přenáší žlutou zimnici, horečku denge a také virus zika.*“

Koňská moucha silně kousne lidi a zvířata. Koňské mouchy jsou nejtoxavnější v létě – od června do srpna, protože pak se přemnoží. Vyskytují se téměř všude - hlavně u vodních nádrží, protože milují vlhko, ale i na louce nebo ve stáji. Terčem útoků je nejčastěji teplé vlhké tělo – lidské nebo zvířecí. Kousnutí je nebezpečné především pro lidi alergické na sliny – v tomto případě může dojít k silné alergické reakci, až k anafylaktickému šoku, který může skončit i smrtí.

Pokud nejsme alergičtí, většinou nás jedno kousnutí neohrozí, ale hrozbou je napadení velkého množství koňských much – čím více kousnutí, tím větší riziko vážnějších komplikací a alergické reakce.

Potkany najdeme často ve stájích hospodářských zvířat. Kromě toho, že hlodavci ohlodávají nejrůznější předměty a materiály a tím ničí vše, co jejich zubům neodolá, ohrožují zdraví a dokonce i životy lidí a zvířat. V jejich moči a trusu se vyskytují choroboplodné zárodky, které hlodavcům nevadí, ale mohou vyvolávat závažná, někdy i smrtelná onemocnění lidí i zvířat. K tomu stačí, aby jejich trus kontaminoval potraviny, nebo jejich moč přišla do kontaktu s lidskou kůží.

Návrh územního plánu také neřeší uložení a likvidaci exkrementů od hospodářských zvířat v dané ploše. Respektive možné dotčení vodních zdrojů v rámci dané plochy tímto.

Návrh územního plánu v dané lokalitě z dopravně technického hlediska nespĺňuje podmínky pro dopravu koní, respektive i jejich obsluhu. Po posouzení dopravní situace v obytných zónách v obci Štáhlavy nelze akceptovat umístování staveb pro hospodářská zvířata. Vzhledem k šířce vozovky a husté zástavbě rodinných domů není možné zajíždět na pozemky s vozidly pro přepravu větších hospodářských zvířat, vozidly zásobující hospodářská zvířata krmením a podestýlkou a vyvážejícími hnůj.

Návrh územního plánu by neměl legalizovat chov koní a stavby pro tyto na pozemcích parc. č. 504/31,500/2 a 499/2 v k.ú. Štáhlavy, pokud takový návrh na úpravu stávajícího územního plánu nebyl učiněn, nejedná se o aktuálně převažující přípustné využití v dané ploše vedle hlavního využití. V návrhu územního plánu není ani uvedeno a odůvodněno, že by se v případě chovu hospodářských zvířat jednalo o veřejný zájem či zájem jednotlivce.

Vlastníci namítají, že postupem pořizovatele dojde v dané ploše ke zhoršení kvality a pohody bydlení nadměrným výskytem a obtěžováním hmyzem, pachem, zápachem z koňské mrvy a moče, hlukem.

Vlastníci namítají, že odůvodnění návrhu vypořádání námitek v aktuální dokumentaci ve vztahu k umožnění chovu hospodářských zvířat jde proti aktuálnímu převažujícímu trendu, který byl ostatně i potvrzen v rozsudku Krajského soudu v Plzni ze dne 29.03.2013, č.j. 57 A 65/2011-52, které se týkalo stavebního řízení ohledně povolení mobilních boxů pro koně, kde byla taková žádost stavebníků zamítnuta, a to s následujícími závěry:

„Rozsudek Krajského soudu v Plzni čj. 10 Co 223/2010-270 ze dne 9.9.2010 potvrdil rozsudek Okresního soudu v Rokycanech s odůvodněním, že v současné době došlo i na venkově k určitému vývoji, nechová se zde hospodářské zvířectvo v takovém rozsahu jako dříve a dřívější chov hospodářských zvířat probíhal v usedlostech k tomu přizpůsobených. Současná výstavba rodinných domů nemá charakter hospodářských stavení. Je tedy zřejmé, že pokud v bezprostřední blízkosti rodinných domů obklopených zahradou je umístěn chov koní, dochází k imisím v intenzitě, které jsou nadměrně přiměřenou poměrům. Nejedná se o běžné normální imise ani dle místních současných zvyklostí v obci Smědčice.“

„Námítky účastníků řízení směřovaly podle žalovaného především do této sféry, tj. do naplnění obecných technických požadavků ve vztahu k pohodě bydlení (obtěžování obytného prostředí provozem stavby) a ochraně podzemních vod. Z tohoto důvodu je nelze považovat za irelevantní. Při posuzování pohody bydlení ve vztahu k zatížení okolí pachem, hlukem a výskytem hmyzu vycházel podle žalovaného prvoinstanční orgán jednak z vlastního posouzení lokality (tj. rozhodnutí o umístění a povolení staveb, které byly v lokalitě realizovány), a rovněž z listinných důkazů, jimiž jsou i rozsudky civilních soudů. Podle žalovaného v souladu s § 50 odst. 4 správního řádu platí i pro tento případ

zásada volného hodnocení důkazů. Vlastním posouzením lokality na základě předchozích řízení o umístování staveb v místě, stavební úřad dospěl k závěru, že lokalita je určena převážně k rodinnému bydlení v současné době v novostavbách rodinných domů vznikajících od roku 1995. V této lokalitě se historicky nevyskytoval chov koní se zázemím. Lokalita nemá charakter hospodářských usedlostí uzpůsobených pro chov zvířat, ale odpovídá standartní zástavbě suburbii. Tomuto typu zástavby a způsobu života v ní rozhodně není podle žalovaného přiměřené poměrům umístit bezprostředně k hranici zahrady rodinného domu zemědělskou stavbu určenou k ustájení 14 koní a účinky této stavby nelze srovnávat s účinky rodinných domů a staveb tyto rodinné domy doplňující (např. garáže, kolny, bazény). Závěry stavebního úřadu o charakteru lokality podpořily podle žalovaného i závěry obecných soudů, přestože se netýkají přímo předmětné stavby, nýbrž poskytnutí ochrany proti imisím, vlivem užívání stávajících staveb boxů pro koně. Žalovaný poukázal na skutečnost, že navrhovanou stavbu tvoří rovněž boxy pro ustájení, a to více než ve dvojnásobné kapacitě v porovnání se stávající stavbou. Soud nepovažuje za důvodné tvrzení, že se správní orgány nevypořádaly s předloženými důkazy. Z rozhodnutí správních orgánů obou stupňů je zřejmé, že se dokumentací žalobců zabývaly, vycházely z charakteru navržené stavby – mobilní boxy pro ustájení 14 koní, i z jejího následného provozu - chov na vysoké podestýlce, odvoz hnoje valníky apod. Rovněž si byly vědomy existence souhlasných stanovisek dotčených orgánů. Nicméně žalovaný správně vysvětlil, že soulad se stanovisky dotčených orgánů není jediný požadavek na výstavbu. Nelze pouze podle nich posuzovat případné námitky ostatních účastníků řízení. Zde stavební úřad podle názoru soudu správně použil argumentaci obsaženou v rozsudku Nejvyššího správního soudu čj. 2 As 44/2005-116 ze dne 2.2.2006.

Rovněž nelze dovést oprávnění realizovat stavbu pouze ze skutečnosti, že k danému území se nevážou žádné regulativy. Správní orgány správně posoudily žádost žalobců ze všech hledisek, obsažených ve výše cit. ust. § 37 a § 62 stavebního zákona. Z nich je nepochybné, že územně plánovací podklady jsou zmíněny opět vedle dalších požadavků. V souladu s cit. ust. § 37 odst. 1 věta druhá stavebního zákona provedl stavební úřad pro lokalitu, pro niž nebyly zpracovány územně plánovací podklady, místní šetření a vycházel ze své rozhodovací činnosti při povolování rodinných domů.

Kasační stížnost proti danému rozsudku byla zamítnuta rozsudkem Nejvyššího správního soudu ze dne 31.07.2013, 1 As 33/2013 – 58, kde „[15] Nejvyšší správní soud vyložil právní pojem pohoda bydlení tak, že pod tímto pojmem je nutno rozumět souhrn činitelů a vlivů, které přispívají k tomu, aby bydlení bylo zdravé a vhodné pro všechny kategorie uživatelů, resp. aby byla vytvořena vhodná atmosféra klidného bydlení. Pohoda bydlení je v tomto pojetí dána zejména kvalitou jednotlivých složek životního prostředí (např. nízkými emisemi pachů). Správní orgán při posuzování, zda je v konkrétním případě pohoda bydlení zajištěna, nemůže ovšem zcela odhlédnout ani od určitých subjektivních hledisek daných způsobem života osob, kterých se má stavba, jejíž vliv na pohodu bydlení je zkoumán, dotýkat (viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 2. 2006, č. j. 2 As 44/2005 - 116).

[16] Nároky kladené na umístování a povolování staveb obsažené v § 62 odst. 4 stavebního zákona ve spojení s § 4 odst. 1 a § 8 odst. 1 prováděcí vyhlášky a výkladem pojmu pohoda bydlení se tedy ne zcela náhodně obsahově blíží ustanovení § 127 odst. 1 občanského zákoníku. Smyslem obou ustanovení je totiž zachování zdravého a vhodného prostředí pro všechny kategorie uživatelů, resp. aby byla vytvořena vhodná atmosféra klidného bydlení, bez ohledu na případné zamýšlené stavební či jiné aktivity. Zatímco prostřednictvím civilní žaloby o stanovení povinnosti zdržet se imisí se lze bránit proti již existujícímu závadnému stavu (nejen v souvislosti se stavbami), právní úprava obsažená ve stavebním zákonu má vzniku takového stavu předcházet (konkrétně vlivem uskutečnění a užívání stavby). Ačkoliv se tedy daná řízení nacházejí v rozdílných oblastech právní úprav, mají obdobný smysl a vycházejí ze společného ústavního rámce (vlastnické právo, právo na příznivé životní prostředí). Není proto vyloučeno, že skutková zjištění a závěry jednoho řízení budou relevantní pro řízení druhé.

[17] V nyní posuzované věci se ze správního spisu podává, že stěžovatelé provozují přibližně od roku 2007 na svých pozemcích chov koní a k tomu také vybudovali potřebné zázemí (boxy na jejich ustájení, výběhy apod.). Vlastníci sousedních nemovitostí (mezi nimi i osoby zúčastněné na řízení) se cítili již tímto rozsahem chovu obtěžováni nad únosnou míru. Konkrétně se cítili být obtěžováni nadměrným výskytem hmyzu, pronikáním pachů (především zápachu z koňské mrvy a moče) a hlukem. Skutečnost, že v daném sporu musely rozhodovat soudy, poukazuje na to, že v dané věci bohužel nedošlo k nalezení řešení a mimosoudního konsensu v rámci sousedských vztahů.

[18] Okresní soud v Rokycanech v rozsudku ze dne 22. 4. 2010, č. j. 5 C 159/2008 - 243, přikázal stěžovatelům zdržet se pronikání zápachu z koňské mrvy a z koňské moči na pozemky – p. č. st. 682, 544/10, 542/8, 555/6, 544/26, st. 636, 544/6, 544/25, 544/7, vše k. ú. Smědčice. Pro právní hodnocení okresního soudu bylo klíčové právě ustanovení § 127 odst. 1 občanského zákoníku. V odůvodnění svého rozhodnutí okresní soud ve vztahu k osobám zúčastněným na řízení mimo jiné uvedl, že „[z]nalecký posudek prokázal zvýšené koncentrace pachových látek zejména na odběrných místech 1, 2 a 3 tedy tam, kde s pozemky na nichž jsou chováni koně, sousedí pozemky užívané žalobci P. (...) Otázkou však je, zda takto zjištěná míra je přiměřená poměrům či nikoliv. (...) Těmto místním poměrům považuje soud za nepřiměřené, aby z chovu koní pronikal na sousední pozemek zápach v tak zřetelné intenzitě, jako proniká na pozemky manželů P.“. Krajský soud následně v odvolacím řízení rozhodnutí okresního soudu potvrdil.

[19] V průběhu popisovaného řízení u okresního soudu stěžovatelé požádali stavební úřad o souhlas s vybudováním dalších mobilních boxů pro ustájení koní. Boxy měly být umístěny na zpevněné ploše v bezprostřední blízkosti pozemku p. č. x, k. ú. Smědčice, který je ve vlastnictví osob zúčastněných na řízení. Pronikání imisí z chovu koní na tento pozemek bylo přitom předmětem výše uvedeného řízení před civilním soudem. Je pochopitelné, že osoby zúčastněné na řízení, obtěžované již původním rozsahem chovu, užily zákonných nástrojů (námitek účastníků řízení ve smyslu § 61 stavebního zákona), aby této stavbě (resp. rozšíření chovu) zabránily. Stavební úřad se námitkami zhoršení kvality a pohody bydlení obsáhle zabýval, shledal je důvodnými a žádost zamítl. Žalovaný rozhodnutí stavebního úřadu potvrdil.“

Rozhodnutí: Zastupitelstvo obce námitku zamítá

Odůvodnění

O námitce se navrhuje rozhodnout tak jak je výše uvedeno, ačkoliv její podstata se netýká změny provedené v dokumentaci pro opakované veřejné projednání, jelikož vymezení plochy smíšené obytné s umožněním umístění staveb pro chov hospodářského zvířectva byli již součástí dokumentace pro společné jednání (2020) i veřejné jednání (2021) a tímto nedochází v zásadní části námitky v rámci dokumentace pro opakované veřejné jednání ke změnám. Došlo ovšem k doplnění spojení „a jiných zvířat“ a proto o námitce navrhuje rozhodnout.

Je nutné zdůraznit, že negativní vlivy činností na pozemky jiného vlastníka řeší § 1013 odst. 1 občanského zákoníku a je nutné toto řešit občanskoprávní cestou. Námitka se týká konkrétní lokality ve Štáhlavech, konkrétního problému vlastníků s jiným vlastníkem této lokality. Dle našeho názoru by nemělo řešení občanského sporu v jedné lokalitě obce ovlivňovat rozhodování o koncepci územního plánu.

K jednotlivým částem tohoto bodu námitky se lze vyjádřit následovně:

- územní plán vychází ze schváleného zadání, které potvrzuje zachování stávající urbanistické koncepce, což navržený územní plán respektuje, o nekontinuitu se nejedná, o té by bylo možné hovořit při zásadní změně koncepce (např. přestavba obytných zón k jiné funkci apod.)
- Klidné bydlení zcela jistě nezmění zařazení pozemků rodinných domů do ploch smíšených obytných, jelikož hlavním využitím jsou právě rodinné domy; co se týče chovu zvířat, tak stavby pro zvířata byly součástí přípustného využití ploch rodinných domů ve Štáhlavech minimálně od r. 1994; dosud platná formulace „stavby pro chov drobného domácího zvířectva malého rozsahu“ je nevhodná svou nejednoznačností – co je drobné zvířectvo, co je domácí zvířectvo a co je malý rozsah? Právě z důvodu nejednoznačných výkladů těchto pojmů byl takový regulativ zavržen a nahrazen jiným
- Fakt, že v mnoha obcích není v regulativech ploch s rodinnými domy uvedeno chov hospodářských zvířat není argument, jelikož regulativy nejsou standardizovány, v plochách smíšených obytných příslušná vyhláška nezakazuje vymezení takových staveb
- Není zřejmé, proč by zrovna lokalita vlastníků měla být specifickou lokalitou se specifickým regulativem, územní plán neslouží k řešení sousedských sporů
- Územní plán není jediným podkladem při umísťování a povolování staveb; územní plán neřeší imise, likvidaci exkrementů ani podmínky pro dopravu koní
- Uvedené judikáty neřeší regulativ plochy smíšené obytné v územním plánu, ale konkrétní stavební řízení týkající se mobilních boxů pro koně, tudíž jsou v rámci věcného řešení územního plánu ve Štáhlavech irelevantní

Bod námitky č. 31

Znění bodu

S odkazem na shora uvedenou judikaturu soudů vlastníci namítají, že vzhledem k tomu, že již nyní chov koní na pozemcích parc. č. 504/31, 500/2 a 499/2 v k.ú. Štáhlavy zatěžuje imisemi své okolí, pak návrh územního plánu podporující takový stav je rozporný s danou judikaturou, neboť ta chrání vlastníky a jejich klidné bydlení, bez ohledu na případné zamýšlené stavební či jiné aktivity. Navíc daná judikatura se váže ke stavbám pro chov koní a jejím dopadům do okolí a též k narušení práv ostatních vlastníků. Současně potvrzuje trend, že nová zástavba nemá návaznost na chov hospodářských zvířat.

Rozhodnutí: Zastupitelstvo obce námitku zamítá

Odůvodnění

O námitce se navrhuje rozhodnout tak jak je výše uvedeno, ačkoliv její podstata se netýká změny provedené v dokumentaci pro opakované veřejné projednání, jelikož vymezení plochy smíšené obytné s umožněním umístění staveb pro chov hospodářského zvířectva byli již součástí dokumentace pro společné jednání (2020) i veřejné jednání (2021) a tímto nedochází v zásadní části námitky v rámci dokumentace pro opakované veřejné jednání ke změnám. Došlo ovšem k doplnění spojení „a jiných zvířat“ a proto o námitce navrhuje rozhodnout.

Shora uvedená judikatura nijak neposuzuje možnosti přípustného využití ploch smíšených obytných v územním plánu, resp. žádných ploch, ve kterých jsou hlavním využitím rodinné domy, tudíž je pro koncepci územního plánu irelevantní. Žádný závěr pro řešení územního plánu Štáhlavy z ní nevyplývá. Nesouhlas s chovem koní na uvedených pozemcích je nutné řešit občanskoprávní cestou, územní plán neslouží k řešení sousedských sporů.

Bod námitky č. 32

Znění bodu

Nejvyšší správní soud dále v rozsudku č. j. 2 Ao 3/2007 - 73, uvedl, že v případě územního plánování jde vždy

„o vyvážení zájmů vlastníků dotčených pozemků s ohledem na veřejný zájem, kterým je v nejširším slova smyslu zájem na harmonickém využití území. Tato harmonie může mít nescíslně podob a ve své podstatě nebude volba konkrétní podoby využití určitého území výsledkem ničeho jiného než určité politické procedury v podobě schvalování územního plánu, v níž je vůle politické jednotky, která o něm rozhoduje ... omezena, a to nikoli nevýznamně, požadavkem nevybočení z určitých věcných (urbanistických, ekologických, ekonomických a dalších) mantinelů daných zákonnými pravidly územního plánování. Uvnitř těchto mantinelů však zůstává vcelku široký prostor pro autonomní rozhodování příslušné politické jednotky. Jinak řečeno - není úkolem soudu stanovovat, jakým způsobem má být určité území využito; jeho úkolem je sledovat, zda příslušná politická jednotka (obec) se při tvorbě územního plánu pohybovala ve shora popsáných mantinelech. Bylo-li tomu tak, je každá varianta využití území, která se takto 'vejde' do mantinelů územního plánování, akceptovatelná a soud není oprávněn politické jednotce vnucovat variantu jinou. Soud brání jednotlivce (a tím zprostředkovaně i celé politické společenství) před excesy v územním plánování a nedodržením zákonných mantinelů, avšak není jeho úkolem sám územní plány dotvářet.“

Vyhodnocení

Tento bod nemá charakter námitky, o které může zastupitelstvo obce rozhodovat. Jedná se o citaci z části rozsudku soudu.

Bod námitky č. 33

Znění bodu

S ohledem na skutkové okolnosti věci je zjevné, že při pořizování územního plánu byly dané mantinely překročeny s odkazem na shora uvedené námitky. Za harmonické využití daného území – plochy smíšené obytné nelze s ohledem na aktuální znění územního plánu a aktuálního zcela dominantního využití dané plochy považovat umožnění využití dané plochy i pro chov hospodářských a jiných zvířat. Navíc postup při pořizování územního plánu s ohledem na znění dokumentace pro opakované veřejné projednání 12.10.2022 a zrušení daného veřejného projednání bez udání konkrétního důvodu budí určení dvou určených zastupitelů a úprava dokumentace a obrat v návrhu na vypořádání námitek vlastníků budí ve vlastnicích důvodné podezření toho, že došlo k vybočení z daných mantinelů, což způsobuje nezákonnost postupu pořizovatele ve svém souhrnu.

Vyhodnocení

Tento bod nemá charakter námitky, o které může zastupitelstvo obce rozhodovat. Jedná se o souhrn tvrzení vlastníků, ke kterým je podáno vyjádření v předchozích bodech.

Bod námitky č. 34

Znění bodu

Navrhované vypořádání námitek vlastníků je tak dle vlastníků v rozporu s aktuálním využitím dané plochy a v rozporu s aktuálními trendy podpořené relevantní judikaturou a ve svém důsledku protiprávní.

Vyhodnocení

Tento bod nemá charakter námitky, o které může zastupitelstvo obce rozhodovat. Námitka, o které rozhoduje zastupitelstvo obce, nemůže směřovat k návrhu vypořádání námitek. Není nám ze znění bodu vůbec zřejmé, co je na v odůvodnění opatření obecné povahy uvedeném návrhu rozhodnutí o námitkách protiprávního, jaká právní předpisy byly porušeny. Relevantní judikatura týkající se regulací v územním plánu uvedena v námitce nebyla uvedena.

2. Tomáš Kieweg, Štáhlavy, obdrženo dne 17.4.2024

Území dotčené námitkou: Polní ulice

Obsah námítky:

Nesouhlas se změnou funkčního využití plochy bydlení a rekreace na plochu smíšenou obytnou s přípustným chovem hospodářských a jiných zvířat. Namítající si nepřeje, aby v nové zástavbě mezi vilkami s okrasnými zahrádkami nebo v jejich blízkosti bylo možno postavit například kravím, vepřím nebo stáje.

Požadavek na vymezení plochy určené pro bydlení v rodinných domech s přípustným využitím – stavby a zařízení pro chov drobného domácího zvířectva (případně drobného hospodářského) zvířectva malého rozsahu tak, jak to stanovila Obecně závazná vyhláška obce Štáhlavy č. 1/2003 o závazných částech změny územního plánu sídelního útvaru č. 1 v době pořízení pozemku.

Rozhodnutí: Zastupitelstvo obce námitku zamítá.

Odůvodnění:

Stavby pro chov hospodářských zvířat jsou v plochách smíšených obytných obecně přípustné, pokud by některá stavba (a nemusí jít pouze o stavby pro chov zvířat) měla mít negativní vlivy na sousední pozemky je nutné toto řešit v navazujících procesech, nelze řešit územním plánem ani nelze územním plánem chov hospodářských zvířat zakázat. Každý záměr, který podléhá povolovacímu procesu, se neposuzuje jen podle územního plánu, který vždy odpovídá pouze určité podrobnosti, ale zkoumá se i soulad s cíli a úkoly územního plánování, mj. jak daný záměr odpovídá charakteru území, zda do něj zapadá a zda ho neznehodnocuje a je tedy zcela absurdní se domnívat, že „mezi vilkami s okrasnými zahrádkami“ by byl vydán souhlas se stavbou zcela odlišného charakteru, tak jak je předjíháno v námitce.

Územní plán neřeší sousedské spory, řeší koncepci celého území obce a bylo rozhodnuto, že plocha smíšená obytná tak jak je navržena, je nejvhodnější možností, jak popsat natolik různorodý charakter obce. Není zřejmý racionální důvod, proč by zrovna Polní ulice měla mít specifický regulativ.

3. Libor Trojánek, Štáhlavy, obdrženo dne 17.4.2024

Území dotčené námitkou: Polní ulice

Obsah námítky:

Nesouhlas se změnou funkčního využití plochy bydlení a rekreace na plochu smíšenou obytnou s přípustným chovem hospodářských a jiných zvířat. Namítající si nepřeje, aby v nové zástavbě mezi vilkami s okrasnými zahrádkami nebo v jejich blízkosti bylo možno postavit například kravím, vepřím nebo stáje.

Požadavek na vymezení plochy určené pro bydlení v rodinných domech s přípustným využitím – stavby a zařízení pro chov drobného domácího zvířectva (případně drobného hospodářského) zvířectva malého rozsahu tak, jak to stanovila Obecně závazná vyhláška obce Štáhlavy č. 1/2003 o závazných částech změny územního plánu sídelního útvaru č. 1 v době pořízení pozemku.

Rozhodnutí: Zastupitelstvo obce námitku zamítá.

Odůvodnění:

Stavby pro chov hospodářských zvířat jsou v plochách smíšených obytných obecně přípustné, pokud by některá stavba (a nemusí jít pouze o stavby pro chov zvířat) měla mít negativní vlivy na sousední pozemky je nutné toto řešit v navazujících procesech, nelze řešit územním plánem ani nelze územním plánem chov hospodářských zvířat zakázat. Každý záměr, který podléhá povolovacímu procesu, se neposuzuje jen podle územního plánu, který vždy odpovídá pouze určité podrobnosti, ale zkoumá se i soulad s cíli a úkoly územního plánování, mj. jak daný záměr odpovídá charakteru území, zda do něj zapadá a zda ho neznehodnocuje a je tedy zcela absurdní se domnívat, že „mezi vilkami s okrasnými zahrádkami“ by byl vydán souhlas se stavbou zcela odlišného charakteru, tak jak je předjíháno v námitce.

Územní plán neřeší sousedské spory, řeší koncepci celého území obce a bylo rozhodnuto, že plocha smíšená obytná tak jak je navržena, je nejvhodnější možností, jak popsat natolik různorodý charakter obce. Není zřejmý racionální důvod, proč by zrovna Polní ulice měla mít specifický regulativ.

4. Hana Soukupová, Štáhlavy, obdrženo dne 17.4.2024

Území dotčené námitkou: Polní ulice

Obsah námítky:

Nesouhlas se změnou funkčního využití plochy bydlení a rekreace na plochu smíšenou obytnou s přípustným chovem hospodářských a jiných zvířat. Namítající si nepřeje, aby v nové zástavbě mezi vilkami s okrasnými zahrádkami nebo v jejich blízkosti bylo možno postavit například kravím, vepřím nebo stáje.

Požadavek na vymezení plochy určené pro bydlení v rodinných domech s přípustným využitím – stavby a zařízení pro chov drobného domácího zvířectva (případně drobného hospodářského) zvířectva malého rozsahu tak, jak to stanovila Obecně závazná vyhláška obce Štáhlavy č. 1/2003 o závazných částech změny územního plánu sídelního útvaru č. 1 v době pořízení pozemku.

Rozhodnutí: Zastupitelstvo obce námitku zamítá.

Odůvodnění:

Stavby pro chov hospodářských zvířat jsou v plochách smíšených obytných obecně přípustné, pokud by některá stavba (a nemusí jít pouze o stavby pro chov zvířat) měla mít negativní vlivy na sousední pozemky je nutné toto řešit v navazujících procesech, nelze řešit územním plánem ani nelze územním plánem chov hospodářských zvířat zakázat. Každý záměr, který podléhá povolovacímu procesu, se neposuzuje jen podle územního plánu, který vždy odpovídá pouze určité podrobnosti, ale zkoumá se i soulad s cíli a úkoly územního plánování, mj. jak daný záměr odpovídá charakteru území, zda do něj zapadá a zda ho neznehodnocuje a je tedy zcela absurdní se domnívat, že „mezi vilkami s okrasnými zahrádkami“ by byl vydán souhlas se stavbou zcela odlišného charakteru, tak jak je předjíháno v námitce.

Územní plán neřeší sousedské spory, řeší koncepci celého území obce a bylo rozhodnuto, že plocha smíšená obytná tak jak je navržena, je nejvhodnější možností, jak popsat natolik různorodý charakter obce. Není zřejmý racionální důvod, proč by zrovna Polní ulice měla mít specifický regulativ.

5. Marta Křížová, Štáhlavy, obdrženo dne 17.4.2024

Území dotčené námitkou: Polní ulice

Obsah námítky:

Nesouhlas se změnou funkčního využití plochy bydlení a rekreace na plochu smíšenou obytnou s přípustným chovem hospodářských a jiných zvířat. Namítající si nepřeje, aby v nové zástavbě mezi vilkami s okrasnými zahrádkami nebo v jejich blízkosti bylo možno postavit například kravím, vepřím nebo stáje.

Požadavek na vymezení plochy určené pro bydlení v rodinných domech s přípustným využitím – stavby a zařízení pro chov drobného domácího zvířectva (případně drobného hospodářského) zvířectva malého rozsahu tak, jak to stanovila Obecně závazná vyhláška obce Štáhlavy č. 1/2003 o závazných částech změny územního plánu sídelního útvaru č. 1 v době pořízení pozemku.

Rozhodnutí: Zastupitelstvo obce námitku zamítá.

Odůvodnění:

Stavby pro chov hospodářských zvířat jsou v plochách smíšených obytných obecně přípustné, pokud by některá stavba (a nemusí jít pouze o stavby pro chov zvířat) měla mít negativní vlivy na sousední pozemky je nutné toto řešit v navazujících procesech, nelze řešit územním plánem ani nelze územním plánem chov hospodářských zvířat zakázat. Každý záměr, který podléhá povolovacímu procesu, se neposuzuje jen podle územního plánu, který vždy odpovídá pouze určité podrobnosti, ale zkoumá se i soulad s cíli a úkoly územního plánování, mj. jak daný záměr odpovídá charakteru území, zda do něj zapadá a zda ho neznehodnocuje a je tedy zcela absurdní se domnívat, že „mezi vilkami s okrasnými zahrádkami“ by byl vydán souhlas se stavbou zcela odlišného charakteru, tak jak je předjíháno v námitce.

Územní plán neřeší sousedské spory, řeší koncepci celého území obce a bylo rozhodnuto, že plocha smíšená obytná tak jak je navržena, je nejvhodnější možností, jak popsat natolik různorodý charakter obce. Není zřejmý racionální důvod, proč by zrovna Polní ulice měla mít specifický regulativ.

6. Michal Drnek a Mária Drnková, Šťáhlavy, obdrženo dne 17.4.2024

Území dotčené námitkou: Polní ulice

Obsah námítky:

Nesouhlas se změnou funkčního využití plochy bydlení a rekreace na plochu smíšenou obytnou s přípustným chovem hospodářských a jiných zvířat. Namítající si nepřeje, aby v nové zástavbě mezi vilkami s okrasnými zahrádkami nebo v jejich blízkosti bylo možno postavit například kravím, vepřím nebo stáje.

Požadavek na vymezení plochy určené pro bydlení v rodinných domech s přípustným využitím – stavby a zařízení pro chov drobného domácího zvířectva (případně drobného hospodářského) zvířectva malého rozsahu tak, jak to stanovila Obecně závazná vyhláška obce Šťáhlavy č. 1/2003 o závazných částech změny územního plánu sídelního útvaru č. 1 v době pořízení pozemku.

Rozhodnutí: Zastupitelstvo obce námitku zamítá.

Odůvodnění:

Stavby pro chov hospodářských zvířat jsou v plochách smíšených obytných obecně přípustné, pokud by některá stavba (a nemusí jít pouze o stavby pro chov zvířat) měla mít negativní vlivy na sousední pozemky je nutné toto řešit v navazujících procesech, nelze řešit územním plánem ani nelze územním plánem chov hospodářských zvířat zakázat. Každý záměr, který podléhá povolovacímu procesu, se neposuzuje jen podle územního plánu, který vždy odpovídá pouze určité podrobnosti, ale zkoumá se i soulad s cíli a úkoly územního plánování, mj. jak daný záměr odpovídá charakteru území, zda do něj zapadá a zda ho neznehodnocuje a je tedy zcela absurdní se domnívat, že „mezi vilkami s okrasnými zahrádkami“ by byl vydán souhlas se stavbou zcela odlišného charakteru, tak jak je předjíháno v námitce.

Územní plán neřeší sousedské spory, řeší koncepci celého území obce a bylo rozhodnuto, že plocha smíšená obytná tak jak je navržena, je nejvhodnější možností, jak popsat natolik různorodý charakter obce. Není zřejmý racionální důvod, proč by zrovna Polní ulice měla mít specifický regulativ.

7. MUDr. Hana Vlnářová, MUDr. Karel Vlnář, Šťáhlavy, obdrženo dne 17.4.2024

Území dotčené námitkou: Polní ulice

Obsah námítky:

Nesouhlas se změnou funkčního využití plochy bydlení a rekreace na plochu smíšenou obytnou s přípustným chovem hospodářských a jiných zvířat. Namítající si nepřeje, aby v nové zástavbě mezi vilkami s okrasnými zahrádkami nebo v jejich blízkosti bylo možno postavit například kravím, vepřím nebo stáje.

Požadavek na vymezení plochy určené pro bydlení v rodinných domech s přípustným využitím – stavby a zařízení pro chov drobného domácího zvířectva (případně drobného hospodářského) zvířectva malého rozsahu tak, jak to stanovila Obecně závazná vyhláška obce Šťáhlavy č. 1/2003 o závazných částech změny územního plánu sídelního útvaru č. 1 v době pořízení pozemku.

Rozhodnutí: Zastupitelstvo obce námitku zamítá.

Odůvodnění:

Stavby pro chov hospodářských zvířat jsou v plochách smíšených obytných obecně přípustné, pokud by některá stavba (a nemusí jít pouze o stavby pro chov zvířat) měla mít negativní vlivy na sousední pozemky je nutné toto řešit v navazujících procesech, nelze řešit územním plánem ani nelze územním plánem chov hospodářských zvířat zakázat. Každý záměr, který podléhá povolovacímu procesu, se neposuzuje jen podle územního plánu, který vždy odpovídá pouze určité podrobnosti, ale zkoumá se i soulad s cíli a úkoly územního plánování, mj. jak daný záměr odpovídá charakteru území, zda do něj zapadá a zda ho neznehodnocuje a je tedy zcela absurdní se domnívat, že „mezi vilkami s okrasnými zahrádkami“ by byl vydán souhlas se stavbou zcela odlišného charakteru, tak jak je předjíháno v námitce.

Územní plán neřeší sousedské spory, řeší koncepci celého území obce a bylo rozhodnuto, že plocha smíšená obytná tak jak je navržena, je nejvhodnější možností, jak popsat natolik různorodý charakter obce. Není zřejmý racionální důvod, proč by zrovna Polní ulice měla mít specifický regulativ.

8. Martin Košťál, Štáhlavy, obdrženo dne 17.4.2024

Území dotčené námitkou: Polní ulice

Obsah námítky:

Nesouhlas se změnou funkčního využití plochy bydlení a rekreace na plochu smíšenou obytnou s přípustným chovem hospodářských a jiných zvířat. Namítající si nepřeje, aby v nové zástavbě mezi vilkami s okrasnými zahrádkami nebo v jejich blízkosti bylo možno postavit například kravím, vepřím nebo stáje.

Požadavek na vymezení plochy určené pro bydlení v rodinných domech s přípustným využitím – stavby a zařízení pro chov drobného domácího zvířectva (případně drobného hospodářského) zvířectva malého rozsahu tak, jak to stanovila Obecně závazná vyhláška obce Štáhlavy č. 1/2003 o závazných částech změny územního plánu sídelního útvaru č. 1 v době pořízení pozemku.

Rozhodnutí: Zastupitelstvo obce námitku zamítá.

Odůvodnění:

Stavby pro chov hospodářských zvířat jsou v plochách smíšených obytných obecně přípustné, pokud by některá stavba (a nemusí jít pouze o stavby pro chov zvířat) měla mít negativní vlivy na sousední pozemky je nutné toto řešit v navazujících procesech, nelze řešit územním plánem ani nelze územním plánem chov hospodářských zvířat zakázat. Každý záměr, který podléhá povolovacímu procesu, se neposuzuje jen podle územního plánu, který vždy odpovídá pouze určité podrobnosti, ale zkoumá se i soulad s cíli a úkoly územního plánování, mj. jak daný záměr odpovídá charakteru území, zda do něj zapadá a zda ho neznehodnocuje a je tedy zcela absurdní se domnívat, že „mezi vilkami s okrasnými zahrádkami“ by byl vydán souhlas se stavbou zcela odlišného charakteru, tak jak je předjíháno v námitce.

Územní plán neřeší sousedské spory, řeší koncepci celého území obce a bylo rozhodnuto, že plocha smíšená obytná tak jak je navržena, je nejvhodnější možností, jak popsat natolik různorodý charakter obce. Není zřejmý racionální důvod, proč by zrovna Polní ulice měla mít specifický regulativ.

9. Ing. Jindřich Jiřík a Ing. Martina Jiříková, Štáhlavy, obdrženo dne 17.4.2024

Území dotčené námitkou: Polní ulice

Obsah námítky:

Nesouhlas se změnou funkčního využití plochy bydlení a rekreace na plochu smíšenou obytnou s přípustným chovem hospodářských a jiných zvířat. Namítající si nepřeje, aby v nové zástavbě mezi vilkami s okrasnými zahrádkami nebo v jejich blízkosti bylo možno postavit například kravím, vepřím nebo stáje.

Požadavek na vymezení plochy určené pro bydlení v rodinných domech s přípustným využitím – stavby a zařízení pro chov drobného domácího zvířectva (případně drobného hospodářského) zvířectva malého rozsahu tak, jak to stanovila Obecně závazná vyhláška obce Štáhlavy č. 1/2003 o závazných částech změny územního plánu sídelního útvaru č. 1 v době pořízení pozemku.

Rozhodnutí: Zastupitelstvo obce námitku zamítá.

Odůvodnění:

Stavby pro chov hospodářských zvířat jsou v plochách smíšených obytných obecně přípustné, pokud by některá stavba (a nemusí jít pouze o stavby pro chov zvířat) měla mít negativní vlivy na sousední pozemky je nutné toto řešit v navazujících procesech, nelze řešit územním plánem ani nelze územním plánem chov hospodářských zvířat zakázat. Každý záměr, který podléhá povolovacímu procesu, se neposuzuje jen podle územního plánu, který vždy odpovídá pouze určité podrobnosti, ale zkoumá se i soulad s cíli a úkoly územního plánování, mj. jak daný záměr odpovídá charakteru území, zda do něj zapadá a zda ho neznehodnocuje a je tedy zcela absurdní se domnívat, že „mezi vilkami s okrasnými zahrádkami“ by byl vydán souhlas se stavbou zcela odlišného charakteru, tak jak je předjíháno v námitce.

Územní plán neřeší sousedské spory, řeší koncepci celého území obce a bylo rozhodnuto, že plocha smíšená obytná tak jak je navržena, je nejvhodnější možností, jak popsat natolik různorodý charakter obce. Není zřejmý racionální důvod, proč by zrovna Polní ulice měla mít specifický regulativ.

10. Ing. Jindřich Jiřík a Ing. Martina Jiříková, Štáhlavy, obdrženo dne 17.4.2024

Území dotčené námitkou: Oblast ulic Spojovacího a Komenského

Obsah námítky:

Nesouhlas se změnou funkčního využití plochy bydlení a rekreace na plochu smíšenou obytnou s přípustným chovem hospodářských a jiných zvířat. Namítající si nepřeje, aby v nové zástavbě mezi vilkami s okrasnými zahrádkami nebo v jejich blízkosti bylo možno postavit například kravím, vepřím nebo stáje.

Požadavek na vymezení plochy určené pro bydlení v rodinných domech s přípustným využitím – stavby a zařízení pro chov drobného domácího zvířectva (případně drobného hospodářského) zvířectva malého rozsahu tak, jak to stanovila Obecně závazná vyhláška obce Štáhlavy č. 1/2003 o závazných částech změny územního plánu sídelního útvaru č. 1 v době pořízení pozemku.

Rozhodnutí: Zastupitelstvo obce námitku zamítá.

Odůvodnění:

Stavby pro chov hospodářských zvířat jsou v plochách smíšených obytných obecně přípustné, pokud by některá stavba (a nemusí jít pouze o stavby pro chov zvířat) měla mít negativní vlivy na sousední pozemky je nutné toto řešit v navazujících procesech, nelze řešit územním plánem ani nelze územním plánem chov hospodářských zvířat zakázat. Každý záměr, který podléhá povolovacímu procesu, se neposuzuje jen podle územního plánu, který vždy odpovídá pouze určité podrobnosti, ale zkoumá se i soulad s cíli a úkoly územního plánování, mj. jak daný záměr odpovídá charakteru území, zda do něj zapadá a zda ho neznehodnocuje a je tedy zcela absurdní se domnívat, že „mezi vilkami s okrasnými zahrádkami“ by byl vydán souhlas se stavbou zcela odlišného charakteru, tak jak je předjíháno v námitce.

Územní plán neřeší sousedské spory, řeší koncepci celého území obce a bylo rozhodnuto, že plocha smíšená obytná tak jak je navržena, je nejvhodnější možností, jak popsat natolik různorodý charakter obce. Není zřejmý racionální důvod, proč by zrovna Polní ulice měla mít specifický regulativ.

11. Mgr. Jaroslav Ziegler, Sedlec, obdrženo dne 17.4.2024

Území dotčené námitkou: Polní ulice

Obsah námítky:

Nesouhlas se změnou funkčního využití plochy bydlení a rekreace na plochu smíšenou obytnou s přípustným chovem hospodářských a jiných zvířat. Namítající si nepřeje, aby v nové zástavbě mezi vilkami s okrasnými zahrádkami nebo v jejich blízkosti bylo možno postavit například kravím, vepřím nebo stáje.

Požadavek na vymezení plochy určené pro bydlení v rodinných domech s přípustným využitím – stavby a zařízení pro chov drobného domácího zvířectva (případně drobného hospodářského) zvířectva malého rozsahu tak, jak to stanovila Obecně závazná vyhláška obce Štáhlavy č. 1/2003 o závazných částech změny územního plánu sídelního útvaru č. 1 v době pořízení pozemku.

Rozhodnutí: Zastupitelstvo obce námitku zamítá.

Odůvodnění:

Stavby pro chov hospodářských zvířat jsou v plochách smíšených obytných obecně přípustné, pokud by některá stavba (a nemusí jít pouze o stavby pro chov zvířat) měla mít negativní vlivy na sousední pozemky je nutné toto řešit v navazujících procesech, nelze řešit územním plánem ani nelze územním plánem chov hospodářských zvířat zakázat. Každý záměr, který podléhá povolovacímu procesu, se neposuzuje jen podle územního plánu, který vždy odpovídá pouze určité podrobnosti, ale zkoumá se i soulad s cíli a úkoly územního plánování, mj. jak daný záměr odpovídá charakteru území, zda do něj zapadá a zda ho neznehodnocuje a je tedy zcela absurdní se domnívat, že „mezi vilkami s okrasnými zahrádkami“ by byl vydán souhlas se stavbou zcela odlišného charakteru, tak jak je předjíháno v námitce.

Územní plán neřeší sousedské spory, řeší koncepci celého území obce a bylo rozhodnuto, že plocha smíšená obytná tak jak je navržena, je nejvhodnější možností, jak popsat natolik různorodý charakter obce. Není zřejmý racionální důvod, proč by zrovna Polní ulice měla mít specifický regulativ.

12. Bohuslav Slaviček a Michaela Slavičková, Štáhlavy, obdrženo dne 17.4.2024

Území dotčené námitkou: Polní ulice

Obsah námítky:

Nesouhlas se změnou funkčního využití plochy bydlení a rekreace na plochu smíšenou obytnou s přípustným chovem hospodářských a jiných zvířat. Namítající si nepřeje, aby v nové zástavbě mezi vilkami s okrasnými zahrádkami nebo v jejich blízkosti bylo možno postavit například kravím, vepřím nebo stáje.

Požadavek na vymezení plochy určené pro bydlení v rodinných domech s přípustným využitím – stavby a zařízení pro chov drobného domácího zvířectva (případně drobného hospodářského) zvířectva malého rozsahu tak, jak to stanovila Obecně závazná vyhláška obce Štáhlavy č. 1/2003 o závazných částech změny územního plánu sídelního útvaru č. 1 v době pořízení pozemku.

Rozhodnutí: Zastupitelstvo obce námitku zamítá.

Odůvodnění:

Stavby pro chov hospodářských zvířat jsou v plochách smíšených obytných obecně přípustné, pokud by některá stavba (a nemusí jít pouze o stavby pro chov zvířat) měla mít negativní vlivy na sousední pozemky je nutné toto řešit v navazujících procesech, nelze řešit územním plánem ani nelze územním plánem chov hospodářských zvířat zakázat. Každý záměr, který podléhá povolovacímu procesu, se neposuzuje jen podle územního plánu, který vždy odpovídá pouze určité podrobnosti, ale zkoumá se i soulad s cíli a úkoly územního plánování, mj. jak daný záměr odpovídá charakteru území, zda do něj zapadá a zda ho neznehodnocuje a je tedy zcela absurdní se domnívat, že „mezi vilkami s okrasnými zahrádkami“ by byl vydán souhlas se stavbou zcela odlišného charakteru, tak jak je předjíháno v námitce.

Územní plán neřeší sousedské spory, řeší koncepci celého území obce a bylo rozhodnuto, že plocha smíšená obytná tak jak je navržena, je nejvhodnější možností, jak popsat natolik různorodý charakter obce. Není zřejmý racionální důvod, proč by zrovna Polní ulice měla mít specifický regulativ.

13. Jana Burianová, Pavel Burian, Štáhlavy, obdrženo dne 17.4.2024

Území dotčené námitkou: Polní ulice

Obsah námítky:

Nesouhlas se změnou funkčního využití plochy bydlení a rekreace na plochu smíšenou obytnou s přípustným chovem hospodářských a jiných zvířat. Namítající si nepřeje, aby v nové zástavbě mezi vilkami s okrasnými zahrádkami nebo v jejich blízkosti bylo možno postavit například kravím, vepřím nebo stáje.

Požadavek na vymezení plochy určené pro bydlení v rodinných domech s přípustným využitím – stavby a zařízení pro chov drobného domácího zvířectva (případně drobného hospodářského) zvířectva malého rozsahu tak, jak to stanovila Obecně závazná vyhláška obce Štáhlavy č. 1/2003 o závazných částech změny územního plánu sídelního útvaru č. 1 v době pořízení pozemku.

Rozhodnutí: Zastupitelstvo obce námitku zamítá.

Odůvodnění:

Stavby pro chov hospodářských zvířat jsou v plochách smíšených obytných obecně přípustné, pokud by některá stavba (a nemusí jít pouze o stavby pro chov zvířat) měla mít negativní vlivy na sousední pozemky je nutné toto řešit v navazujících procesech, nelze řešit územním plánem ani nelze územním plánem chov hospodářských zvířat zakázat. Každý záměr, který podléhá povolovacímu procesu, se neposuzuje jen podle územního plánu, který vždy odpovídá pouze určité podrobnosti, ale zkoumá se i soulad s cíli a úkoly územního plánování, mj. jak daný záměr odpovídá charakteru území, zda do něj zapadá a zda ho neznehodnocuje a je tedy zcela absurdní se domnívat, že „mezi vilkami s okrasnými zahrádkami“ by byl vydán souhlas se stavbou zcela odlišného charakteru, tak jak je předjíháno v námitce.

Územní plán neřeší sousedské spory, řeší koncepci celého území obce a bylo rozhodnuto, že plocha smíšená obytná tak jak je navržena, je nejvhodnější možností, jak popsat natolik různorodý charakter obce. Není zřejmý racionální důvod, proč by zrovna Polní ulice měla mít specifický regulativ.

14. Ing. Zdeněk Hanzlík, Praha, obdrženo dne 17.4.2024

Území dotčené námitkou: Havlíčkova ulice

Obsah námítky:

Nesouhlas se změnou funkčního využití plochy bydlení a rekreace na plochu smíšenou obytnou s přípustným chovem hospodářských a jiných zvířat. Namítající si nepřeje, aby v nové zástavbě mezi vilkami s okrasnými zahrádkami nebo v jejich blízkosti bylo možno postavit například kravím, vepřím nebo stáje.

Požadavek na vymezení plochy určené pro bydlení v rodinných domech s přípustným využitím – stavby a zařízení pro chov drobného domácího zvířectva (případně drobného hospodářského) zvířectva malého rozsahu tak, jak to stanovila Obecně závazná vyhláška obce Štáhlavy č. 1/2003 o závazných částech změny územního plánu sídelního útvaru č. 1 v době pořízení pozemku.

Rozhodnutí: Zastupitelstvo obce námitku zamítá.

Odůvodnění:

Stavby pro chov hospodářských zvířat jsou v plochách smíšených obytných obecně přípustné, pokud by některá stavba (a nemusí jít pouze o stavby pro chov zvířat) měla mít negativní vlivy na sousední pozemky je nutné toto řešit v navazujících procesech, nelze řešit územním plánem ani nelze územním plánem chov hospodářských zvířat zakázat. Každý záměr, který podléhá povolovacímu procesu, se neposuzuje jen podle územního plánu, který vždy odpovídá pouze určité podrobnosti, ale zkoumá se i soulad s cíli a úkoly územního plánování, mj. jak daný záměr odpovídá charakteru území, zda do něj zapadá a zda ho neznehodnocuje a je tedy zcela absurdní se domnívat, že „mezi vilkami s okrasnými zahrádkami“ by byl vydán souhlas se stavbou zcela odlišného charakteru, tak jak je předjíráno v námitce.

Územní plán neřeší sousedské spory, řeší koncepci celého území obce a bylo rozhodnuto, že plocha smíšená obytná tak jak je navržena, je nejvhodnější možností, jak popsat natolik různorodý charakter obce. Není zřejmý racionální důvod, proč by zrovna Polní ulice měla mít specifický regulativ.

15. Jan Hůlka, Štáhlavy, obdrženo dne 18.4.2024

Obsah námítky:

1. Požadavek na uvedení přesné specifikace „zastavěná plocha“ – namítající dodává znění definice.
2. Zvýšení možné zastavěnosti u plochy P01 (parc. č. 542/1, Štáhlavy) z 20 % na 30 % z důvodu sjednocení se stávajícími plochami hromadného bydlení.

Rozhodnutí:

Zastupitelstvo obce námitce částečně vyhovuje. V územním plánu bude zpřesněna definice pojmu zastavěná plocha. Zastavěná plocha P01 se zvýší z 20 % na 25 %.

Odůvodnění:

Byla provedena důkladná analýza ploch hromadného bydlení, tj. staveb a souvisejících pozemků. V nejbližším okolí plochy P01, v okolí mateřské školy, se jedná o 5 bytových domů. 1 dům má 4 nadzemní podlaží, ostatní mají 3 nadzemní podlaží.

1. objekt (st. p. č. 900, 902, 903) má zastavěnou plochu 704 m², celková plocha souvisejících pozemků (zeleň + chodníky + parkoviště) je 3822 m², zastavěná plocha činí 15,6 %, bez započítání parkoviště (může být teoreticky řešeno jiným způsobem) je zastavěná plocha **16,7 %**.

2. objekt (st. p. č. 889/2) má zastavěnou plochu 393 m², celková plocha souvisejících pozemků má rozlohu 1 083 m², zastavěná plocha činí **26,6 %**.

3. objekt (st. p. č. 890/2) má zastavěnou plochu 333 m², celková plocha souvisejících pozemků má rozlohu 1767 m², zastavěná plocha činí **15,9 %**.

4. objekt (st. p. č. 959) má zastavěnou plochu 544 m², celková plocha souvisejících pozemků má rozlohu 2 259 m², zastavěná plocha činí **19,4 %**.

5. objekt (st. p. č. 1007) má zastavěnou plochu 372 m², celková plocha souvisejících pozemků má rozlohu 2 231 m², zastavěná plocha činí **14,3 %**.

Další objekt se nachází v jiné části Štáhlav, u křižovatky ul. Habrmanova a Dr. Holuba. Zde stojí dům se 3 nadzemními podlažími (st. p. č. 843/1) o zastavěné ploše 375 m², celková plocha souvisejících pozemků činí 1 338 m², zastavěná plocha činí **21,9 %**.

Na základě provedené analýzy se nejeví jako vhodné zvýšit možnou zastavěnost až na 30 %, jelikož této hranice nedosahuje žádná plocha hromadného bydlení ve Štáhlavech, nebyla prokázána převažující hodnota vyšší než 20 %, nelze hovořit o sjednocení s okolní zástavbou při umožnění zvýšení zastavěnosti na 30 %.

Ovšem s přihlédnutím k tomu, že cca 100 m od pozemku nachází objekt, kde byla zjištěna zastavěnost skoro 27 % a rovněž s přihlédnutím k tomu, že i regulativ stávajících ploch hromadného bydlení doporučuje zastavění optimálně 20 – 30 %, navrhuje kompromisní řešení v podobě 25 % zastavěnosti.

16. Jaroslav Lindauer, Štáhlavice, obdrženo dne 22.4.2024

Území dotčené námitkou: Celé území Štáhlavic kromě středu obce s původními statky

Obsah námitky:

Nesouhlas se změnou funkčního využití plochy bydlení a rekreace na plochu smíšenou obytnou s přípustným chovem hospodářských a jiných zvířat. Ve stále platném územním plánu jsou pozemky ve Štáhlavicích zařazeny jako oblast pro bydlení v rodinných domech a oblast pro bydlení venkovského typu, ale ani zde nebylo umožněno umístit stavy pro chov hospodářských zvířat, ale pouze stavby pro chov drobného domácího zvířectva. Namítající trvá na zachování této kontinuity.

Rozhodnutí: Zastupitelstvo obce námitku zamítá.

Odůvodnění:

V první řadě, nový územní plán musí území řešit jako celek, tedy nelze mít jiný územní plán pro Štáhlavice a pro Štáhlavy jako je tomu doposud. Pro lokality bydlení v rodinných domech v obou sídlech byla zvolena plocha smíšená obytná, v souladu s příslušnou legislativou. Podotýkáme, že již v dokumentaci ke společnému jednání z r. 2020, která stavby pro chov hospodářského zvířectva připouštěla v plochách smíšených obytných a rovněž tak v dokumentaci pro veřejné projednání z r. 2021. Kontinuita územního plánu narušena není, nový územní plán respektuje koncepci navrženou územními plány sídelních útvarů. Nelze však kompletně okopírovat původní regulativy.

Stavby pro chov hospodářských zvířat jsou v plochách smíšených obytných obecně přípustné, pokud by některá stavba (a nemusí jít pouze o stavby pro chov zvířat) měla mít negativní vlivy na sousední pozemky je nutné toto řešit v navazujících procesech, nelze řešit územním plánem ani nelze územním plánem chov hospodářských zvířat zakázat. Každý záměr, který podléhá povolenáckému procesu, se neposuzuje jen podle územního plánu, který vždy odpovídá pouze určité podrobnosti, ale zkoumá se i soulad s cíli a úkoly územního plánování, mj. jak daný záměr odpovídá charakteru území, zda do něj zapadá a zda ho neznehodnocuje. Územním plánem nelze zakazovat chov zvířat. Pokud se někdo cítí být obtěžován zápachem, hmyzem a hlukem, měl by se obrátit na příslušné instituce, toto nevyřeší územní plán.

17. Mgr. Iveta Bočanová, Štáhlavy, obdrženo dne 22.4.2024

Obsah námitky:

1. Nesouhlas s tím, aby bylo možné do veškeré zástavby v obci Štáhlavy umístit stavby pro chov hospodářských zvířat a jiných zvířat.
2. Nesouhlas s rozsahem regulačních zón.

Rozhodnutí: Zastupitelstvo obce námitku zamítá.

Odůvodnění:

ad 1)

V rámci návrhu pro opakované veřejné projednání v tomto smyslu dochází ve smyslu uvedeného pouze k doplnění „a jiných zvířat“ a to z toho důvodu, aby se zamezilo různým výkladům, co je a co není hospodářské zvíře. Tudíž námitka podaná k opakovanému veřejnému projednání by měla směřovat k tomuto faktu a vše ostatní by nemělo být bráno v potaz, přesto je nutno se vyjádřit.

1. Námitka se v odůvodnění opírá o možné pochybení v procesu pořizování územního plánu, což však dle našeho názoru nepřísluší k posuzování zastupitelstvem obce, ale přezkumnému orgánu.

2. Dále se námitka opírá o tvrzení, že lidem v obci nebylo vysvětleno, že má dojít k zásadní změně pohledu obce na chov hospodářských zvířat v zastavěném území obce. Toto tvrzení odmítáme, jelikož občané s tímto byli seznámeni již v rámci společného jednání, kdy byl zveřejněn návrh územního plánu, i v rámci veřejného projednání, kdy byl návrh rovněž zveřejněn. V obou těchto dokumentacích byly vymezeny plochy smíšené obytné s přípustným využitím staveb pro chov hospodářských zvířat.

3. Územní plán je koncepční dokument. Cílem není stanovovat specifické regulativy pro části ulic, nebo dokonce jednotlivé pozemky. Například pokud by v bloku deseti budov existovaly 2 budovy s chovem zvířat, není žádoucí tyto dvě budovy vyjmout a stanovit pro ně specifický regulativ. Vztaheno k rozsahu obce už vůbec ne. Nehledě k tomu, že se nejedná o koncepční věc, mohlo by dojít k námitce ostatních majitelů, že chtějí mít stejné postavení.

4. Při povolování konkrétního záměru se vždy musí přihlížet k charakteru lokality, kdy se posoudí, zda daná stavba, třeba pro hospodářské zvíře, je v souladu s charakterem lokality. To, že se v územním plánu vymezení přípustné využití neznamená, že zde bude každá stavba moci být umístěna a realizována.

ad 2)

Zóny se snaží kopírovat obě historická jádra, která jsou širší, než je jen náves, a proto byly takto vymezeny.

18. Ing. Miloš Kotek, Štáhlavy; Jitka Kotková, Štáhlavy; Ing. Tomáš Mastný, PhD., Štáhlavy; Roman Nezval, Štáhlavy, dne 24.4.2024, prostřednictvím advokátní kanceláře PRIME LEGAL, s.r.o., Plzeň

Úvod pořizovatele

Vzhledem k tomu, že námitky byly podány ve formě jednotlivých bodů, byť každý z bodů nemá charakter námítky, je zapotřebí se vypořádat se všemi body navrhovatele. V případě relevantních bodů, které mají charakter námítky, o které může hlasovat zastupitelstvo obce, je navrženo příslušné rozhodnutí.

Značná část níže uvedených bodů popisuje procesní záležitosti pořizování územního plánu, o námitkách k procesu pořizování územního plánu však dle našeho názoru nemůže hlasovat zastupitelstvo obce, tomu přísluší hlasovat pouze o věcném řešení v rámci své vymezené působnosti. Pokud vlastníci shledávají v procesu pořizování územního plánu Štáhlavy možný nesoulad s právními předpisy, měly by se obrátit na příslušný přezkumný orgán.

Značná část níže uvedených bodů rovněž popisuje záležitosti, které nemají žádnou souvislost s opakovaným veřejným projednáním územního plánu a námitky v rámci opakovaného veřejného jednání lze podávat pouze ke změnám v řešení, ke kterým došlo od předchozího veřejného jednání.

Hlavním motivem podaných námitek je nesouhlas s umístěním chovu hospodářských zvířat, jejichž možnost byla však zahrnuta do územního plánu již v jeho prvním návrhu pro společné jednání (2020 – bez jediné připomínky vlastníků) a v návrhu pro veřejné jednání (2021).

K níže uvedeným bodům obecně dodáváme, že z charakteru námitek je zcela zjevné, že **jejich jádrem je záležitost, kterou řeší § 1013 odst. 1 občanského zákoníku, má být řešena soukromoprávní cestou žalobou u příslušného soudu a nelze ji řešit v rámci veřejného práva.**

Bez zpochybnování potřebné kontinuity při územním plánování připomínáme, že se jedná o nový „Územní plán“ nikoliv o „Změnu územního plánu“.

Bod námitky č. 1

Znění bodu

Dne 17.04.2024 proběhlo opakované projednání Návrhu ÚP, na kterém byly právním zástupcem vlastníků položeny dotazy zhotoviteli, pořizovateli i určeným zastupitelům ohledně předmětného Návrhu ÚP, zejména k procesu pořízení.

Vyhodnocení

Tento bod nemá charakter námitky, o které může zastupitelstvo obce rozhodovat. Jedná se o popis průběhu opakovaného veřejného projednání územního plánu.

Bod námitky č. 2

Znění bodu

Dne 22.04.2024 právní zástupce vlastníků nahlédl do předmětného spisu.

Vyhodnocení

Tento bod nemá charakter námitky, o které může zastupitelstvo obce rozhodovat. Jedná se o popis konání právního zástupce vlastníků.

Bod námitky č. 3

Znění bodu

Dne 12.07.2017 vydal Magistrát města Plzně, odbor stavebně správní, č.j. MMP/173704/17, dokument označený jako „*Posouzení návrhů na pořízení Územního plánu Štáhlavy*“, ze kterého vyplývá, že: „*Návrh č. 61) podala Petra Kynclová, Nezvěstická 546, 332 03 Štáhlavy, která požaduje pozemky parc. 504/31 a 504/32 k.ú. Štáhlavy zařadit do plochy bydlení venkovského typu s možností užívání doplňkových staveb a parcel k chovu hospodářských zvířat (koní) malého rozsahu.*

Posouzení:

V platném územním plánu jsou pozemky č. 504/31 a 504/32 k.ú. Štáhlavy zahrnuty do plochy pro bytovou zástavbu a stávající plochy individuální rekreační zástavby.

Uvedená změna využití pozemku pro bydlení s možností chovu hospodářských zvířat (koní) není vhodná.

Důvodem je umístění pozemků v ploše bydlení. Hospodářská zvířata je vhodnější chovat na plochách určených pro zemědělskou výrobu, případně na loukách a pastvinách.“

Vyhodnocení

Tento bod nemá charakter námitky, o které může zastupitelstvo obce rozhodovat. Jedná se o citaci podnětu občana obce, podaného před zpracováním zadání územního plánu a vyhodnocení podnětu pořizovatelem územního plánu.

Bod námitky č. 4

Znění bodu

V Návrhu ÚP je ve výroku k opakovanému veřejnému projednání návrhu ÚP Štáhlavy dne 17.04.2024 k ploše uvedeno:

Plochy smíšené obytné

- jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro bydlení v kvalitním prostředí, umožňujícím nerušený a bezpečný pobyt obyvatel a pro přiměřené umístění, dostupnost a využívání staveb občanského vybavení a nerušící řemeslné výroby.

Hlavní využití:

rodinné domy a související zahrady;

Přípustné využití:

stavby a zařízení občanské vybavenosti;

provozovny drobné nerušící řemeslné výroby;

stavby pro rodinnou rekreaci;

stavby související s bydlením a podmiňující bydlení;

veřejná prostranství;

stavby a zařízení pro chov hospodářských a jiných zvířat;

drobné vodní plochy a vodoteče;

dopravní a technická infrastruktura;

Podmíněně přípustné využití:

Do ploch smíšených obytných lze zahrnout pozemky řemeslné výroby se stavbami a zařízeními, které:

- svým provozováním a technickým zařízením nenarušují obvyklé užívání staveb a zařízení ve svém okolí
- svým provozem nevytvářejí emise (hluk, prach, kouř, pach, otřesy,...), které by vnikaly na sousední pozemky v míře nepřiměřené místním poměrům
- svým charakterem a kapacitou nezvyšují výrazně dopravní zátěž v území
- splňují požadavky obecně platných předpisů na umístování staveb a zařízení v plochách s převažujícím obytným využitím

Nepřípustné využití:

vše ostatní;

Podmínky prostorového uspořádání

pro zastavitelné plochy jsou podíl zastavěné plochy, podíl zeleně a výšková hladina zástavby uvedeny pro jednotlivé lokality v odstavci „c5) Vymezení zastavitelných ploch“;

pro plochy stabilizované platí, že objemové řešení staveb musí odpovídat okolní zástavbě svým charakterem, proporcemi, umístěním a orientací, v prolukách, kde je patrná stávající koncepce zástavby, bude dodržena uliční fronta prostoru;

max. podíl zastavěné plochy z celkové plochy pozemku ve stabilizovaných plochách bude dle stávající míry zastavění a konkrétního charakteru zástavby ve stabilizované ploše optimálně 20 – 30%, maximálně 40%;

min. podíl zeleně z celkové plochy pozemku ve stabilizovaných plochách - 45%;

Vyhodnocení

Tento bod nemá charakter námitky, o které může zastupitelstvo obce rozhodovat. Jedná se o text regulativu ploch smíšených obytných v dokumentaci pro opakované veřejné projednání.

Bod námitky č. 5

Znění bodu

Vlastníci namítají, že je tak zjevné, že v Návrhu ÚP je v ploše povoleno jako přípustné využití: stavby a zařízení pro chov hospodářských a jiných zvířat, ačkoliv sám pořizovatel ÚP již v dokumentu „Posouzení návrhů na pořízení Územního plánu Štáhlavy“ uvedl, že taková změna využití území v ploše bydlení není vhodná, když pro, případně louky či pastviny. Existuje tak zjevný rozpor mezi samotným posouzením změny pořizovatelem a Návrhem ÚP. Návrh ÚP však tento rozpor nijak neřeší.

Vyhodnocení

Tento bod nemá charakter námitky, o které může zastupitelstvo obce rozhodovat. Znění bodu se týká procesu pořízení územního plánu. Návrh územního plánu se zpracovává na základě schváleného zadání územního plánu, ve kterém není žádný pokyn zpracovateli územního plánu, aby v plochách smíšených obytných nebylo v přípustném využití uvedeno „stavby a zařízení pro chov hospodářských a jiných zvířat“. Územní plán tak není v rozporu se schváleným zadáním.

Bod námitky č. 6

Znění bodu

Vlastníci namítají, že navrhované přípustné využití plochy smíšené obytné v podobě stavby a zařízení pro chov hospodářských a jiných zvířat představuje zásah do vlastnického práva vlastníků a do jejich pohody bydlení, respektive do práv všech vlastníků, jejichž pozemky jsou dle Návrhu ÚP zařazeny do plochy smíšené obytné. Dle vyjádření pana starosty na opakovaném veřejném projednání Návrhu ÚP dne 17.04.2024 v celé obci existuje cca 6 rodin, které mají chovat koně, když toto musí ještě pan starosta ověřit. Pak je zcela neproporcionální, pokud dochází ke změně stávajícího územního plánu v dané funkční ploše v tom směru, že jako přípustné budou v dané ploše stavby a zařízení pro chov hospodářských a jiných zvířat. Dle vlastníků však za změnou stojí pouze jedna rodina v Polní ulici. Z tohoto důvodu je navrhované řešení vymezení přípustného využití dané plochy neproporcionální ve vztahu k vlastnickým právům vlastníků a jejich pohody bydlení. Vlastníci kupovali své nemovitosti s ohledem na znění aktuálního územního plánu, který umožňuje stavby pro chov drobného domácího zvířectva malého rozsahu, nikoliv stavby pro chov koní.

Rozhodnutí: Zastupitelstvo obce námitku zamítá

Odůvodnění

O námitce se navrhuje rozhodnout tak jak je výše uvedeno, ačkoliv její podstata se netýká změny provedené v dokumentaci pro opakované veřejné projednání, jelikož vymezení plochy smíšené obytné s umožněním umístění staveb pro chov hospodářského zvířectva byli již součástí dokumentace pro společné jednání (2020) i veřejné jednání (2021) a tímto nedochází v zásadní části námitky v rámci dokumentace pro opakované veřejné jednání ke změnám. Došlo ovšem k doplnění spojení „a jiných zvířat“ a proto o námitce navrhuje rozhodnout.

Navrhované přípustné využití plochy smíšené obytné nijak nesnižuje pohodu bydlení vlastníků, tu může teoreticky snižovat až provoz související s uvedenými stavbami, ale i jakýmkoliv jinými stavbami či činnostmi, které jsou v plochách smíšených obytných přípustné. Ohledně proporcionality by mohlo být z druhé strany namítáno, proč by měl být regulativ plochy smíšené obytné, které zahrnuje plochy pozemků rodinných domů v celém území obce Štáhlavy, navrhován podle přání (části) obyvatel jedné ulice. Dle našeho názoru se jedná v zásadě o občanskoprávní spor, týkající se situací v námitce uvedené ulici, který je účelově převeden do procesu pořizování nového územního plánu.

Dále je nutno upozornit, že koupě pozemku v určitém území neznamená, že zde nemůže dojít ke změně územního plánu. Původní územní plán byl platný od r. 1994, zásadně neodpovídal současné legislativě a v některých částech byl nejednoznačný (např. ve zmíněném termínu „chov drobného domácího zvířectva malého rozsahu“), což ztěžovalo správní rozhodování v území.

Bod námitky č. 7

Znění bodu

Vlastníci doplňují, že v obci koně či jiná hospodářská zvířata téměř nikdo nechová, když vlastníci by logicky nikdy neinvestovali své finance do nákupu pozemků za účelem výstavby rodinných domů někde vedle kravína či historické budovy, kde taková hospodářská zvířata jsou chována od nepaměti, když vlastníci vědí, že stavby pro hospodářská zvířata vytváření imise zápachu, hluku, atd. Pokud se nyní snaží jeden vlastník, respektive jedna rodina, kontinuálně o změnu územního plánu umožňující stavby pro chov hospodářských zvířat v dané zástavbě dle územního plánu nemohou stavby pro chov hospodářských byt, pak je zjevné, že takový postup je neproporcionální vůči všem ostatním. Každý zastupitel, který bude schvalovat územní plán by měl vzít v potaz to, že v případě schválení Návrhu ÚP budou jako přípustné umožněny stavby pro chov hospodářských zvířat, a to nejen v okolí jeho bydliště v obci, ale i v okolí obecního úřadu, mateřské a základní školy, sportoviště, atd.

Vyhodnocení

Tento bod nemá charakter námitky, o které může zastupitelstvo obce rozhodovat. Jedná se o vlastní názor vlastníků. Každý záměr, podléhající povolovacímu procesu, musí být samozřejmě posouzen i s ohledem na charakter území, do kterého je umístěván.

Bod námitky č. 8

Znění bodu

Vlastníci v tomto ohledu odkazují na právní věty usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21.07.2009, č.j. 1 Ao 1/2009, kde:

„I. Nájemce nemovitosti na území regulovaném územním plánem není aktivně procesně legitimován k návrhu podle § 101a a násl. s. ř. s. na zrušení tohoto územního plánu nebo jeho části.

II. Ten, kdo je aktivně legitimován k návrhu podle § 101a a násl. s. ř. s., může tvrdit i porušení svých procesních práv v rámci procedury tvorby územního plánu, je-li představitelné, že toto porušení mohlo mít za následek dotčení těch jeho hmotných práv, od nichž se odvíjí aktivní legitimace.

III. Odpůrcem v řízení podle § 101a a násl. s. ř. s. o zrušení územního plánu je obec, jejíž zastupitelstvo územní plán vydalo.

IV. Podmínkou zákonnosti územního plánu, kterou soud vždy zkoumá v řízení podle § 101a a násl. s. ř. s., je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu).

V. Za předpokladu dodržení zásady subsidiarity a minimalizace zásahu může územním plánem (jeho změnou) dojít k omezením vlastníka nebo jiného nositele věcných práv k pozemkům či stavbám v území regulovaném tímto plánem, nepřesáhnou-li spravedlivou míru; taková omezení nevyžadují souhlasu dotyčného vlastníka a tento je povinen strpět je bez náhrady.

VI. Shledá-li soud v přezkoumávaném územním plánu dodržení těchto zásad, není důvodem ke zrušení územního plánu ani to, že omezení vlastníka nebo jiného nositele věcných práv přesáhlo spravedlivou míru; případnou náhradu za ně nelze poskytnout v rámci procesu tvorby územního plánu (jeho změny).“

Vyhodnocení

Tento bod nemá charakter námitky, o které může zastupitelstvo obce rozhodovat. Jedná se o citaci části soudního usnesení.

Bod námitky č. 9

Znění bodu

Vlastníci namítají, že změna stávajícího územního plánu v dané funkční ploše dle Návrhu ÚP v tom směru, že jako přípustné budou v dané ploše stavby a zařízení pro chov hospodářských a jiných zvířat omezuje zásadním způsobem vlastnická práva vlastníků v tom směru, že stavby pro chov zvířat sniží hodnotu nemovitostí vlastníků právě z důvodů imisí takových staveb do okolí, zejména imise hluku a zápachu, a zasahuje i do jejich pohody bydlení. Taková změna územního plánu je výsledkem libovůle určených zastupitelů vtělených do jejich pokynů ze dne 07.12.2022 a 07.06.2023 pro úpravu dokumentace pro opakované veřejné projednání nařízení na 12.10.2022 a učiněné v rozporu s usnesením č. 52/17 ZO Šťáhlavy. Daná libovůle se projevila i tím, že Mgr. Ondřej Maglič ke dni 04.10.2022 nebyl určeným zastupitelem obce, ani starostou, a i přesto požádal pořizovatele o zrušení opakovaného veřejného projednání ÚP nařízeného na 12.10.2022.

Vyhodnocení

Tento bod nemá charakter námitky, o které může zastupitelstvo obce rozhodovat. Posouzení, zda stavba, zařízení, opatření či činnost vyvolává imise není věcí územního plánu. To je součástí dalších navazujících řízení. Je nutné si uvědomit, že každá stavba může generovat negativní vlivy na okolí (např. jakékoliv stavby občanského vybavení rovněž přípustné v lokalitě vlastníků) a nelze územním plánem zakazovat jednotlivé funkce, které jsou dané ploše s rozdílným způsobem využití přípustné. Tak jako, nelze územním plánem říci, že v Polní ulici nebudou např. ubytovny, tak nelze zakazovat stavby pro chov zvířat.

Uvedená „libovůle“ je standardní součástí procesu pořízení územního plánu, kdy určení zastupitelé spolupracují s pořizovatelem na jeho tvorbě. Pan Ondřej Maglič požádal, což pořizovatel uvítal, jelikož připravená verze územního plánu by se musela přesto upravovat a vyvolalo by to další opakované jednání, tedy další finanční a časové náklady. Z tohoto důvodu pořizovatel rozhodl o zrušení jednání, což řádně oznámil veřejnou vyhláškou a nikdo nebyl krácen na svých právech, čehož je jedním z příkladů i podaná námitka vlastníků.

Bod námitky č. 10

Znění bodu

Vlastníci dále namítají, že v bodě A. 1) zadání ÚP je požadavek na vymezení plochy pro obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových nebo zemědělských areálů a dále aby návrh řešení vyšel, ze stávající urbanistické koncepce navržené platným územním plánem, když bude prověřena aktuálnost tohoto řešení vzhledem k aktuálnímu stavu, podmínkám v území a platné legislativě.

Vyhodnocení

Tento bod nemá charakter námitky, o které může zastupitelstvo obce rozhodovat. Jedná se o popis části zadání územního plánu.

Bod námitky č. 11

Znění bodu

Vlastníci namítají, že Návrh ÚP je ve výroku k opakovanému veřejnému projednání návrhu ÚP Šťáhlavy dne 17.04.2024 v ploše smíšené obytné v otázce povolení jako přípustné využití dané plochy: stavby a zařízení pro chov hospodářských a jiných zvířat v rozporu s bodem A. 1) zadání ÚP, kde je požadavek na vymezení plochy pro obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových nebo zemědělských areálů a dále aby návrh řešení vyšel, ze stávající urbanistické koncepce navržené platným územním plánem, když bude prověřena aktuálnost tohoto řešení vzhledem k aktuálnímu stavu, podmínkám v území a platné legislativě.

Vyhodnocení

Tento bod nemá charakter námitky, o které může zastupitelstvo obce rozhodovat. Vymezení ploch pro obytnou zástavbu je takřka ve všech případech vymezeno tak, jak bylo v dosud platném územním plánu, žádná nová plocha se v kontaktu s průmyslovým nebo zemědělským areálem

nenavrhuje. Návrh vychází ze stávající urbanistické koncepce, což je dáno mj. rozsahem kvalitních půd kolem zastavěného území obce, kde není možné vymezovat další plochy.

Bod námitky č. 12

Znění bodu

Vlastníci namítají, že z dokumentace pro společné jednání Ing. arch. Václava Staška z listopadu 2020 – ÚZEMNÍ PLÁN – TEXTOVÁ ČÁST se podává ze str. 29, že zhotovitel ÚP v rozporu s návrhem zadání ÚP a v rozporu s „Posouzení návrhů na pořízení Územního plánu Štáhlavy“ umožnil v ploše smíšené obytné jako přípustné využití: stavby a zařízení pro chov hospodářského zvířectva. Tím zhotovitel vybočil z mantinelů, které byly vymezeny zadáním ÚP a „Posouzení návrhů na pořízení Územního plánu Štáhlavy“. Navíc zhotovitel umožnil stavby a zařízení pro chov hospodářského zvířectva, ačkoliv k tomu neobdržel jakýkoliv pokyn určeného zastupitele a dále umožnil přípustné využití: stavby a zařízení pro chov hospodářského zvířectva do všech ploch smíšených obytných.

Vyhodnocení

Tento bod nemá charakter námitky, o které může zastupitelstvo obce rozhodovat. Námitka se vztahuje k dokumentaci, která není předmětem opakovaného veřejného projednání. Zpracovatel územního plánu jistě nevybočil z mantinelů, jelikož postupoval v souladu se zadáním územního plánu, schváleným Zastupitelstvem obce Štáhlavy. Pořizovatel píše v zadání, co se má řešit, nikoliv jak, to je věcí zpracovatele. Pojem „domácí zvířata“ byl nahrazen pojmem „hospodářská zvířata“, jelikož původní pojem by v podstatě vylučoval v obci umístování staveb a zařízení např. pro chov drůbeže, či králíků, což jistě neodpovídá současnému stavu. Proto byl použit pojem s širším rozsahem možností chovu.

Bod námitky č. 13

Znění bodu

Ze spisu se podává, že v něm nejsou uvedeny či zachyceny jakékoliv důvody pro zrušení opakovaného veřejného projednání, které mělo proběhnout dne 12.10.2022.

Vyhodnocení

Tento bod nemá charakter námitky, o které může zastupitelstvo obce rozhodovat. Uvedené jednání bylo zrušeno po správním uvážení pořizovatele s ohledem na zásadu hospodárnosti a procesní ekonomie s vědomím, že zrušením nebudou krácena práva vlastníků pozemků i ostatních.

Bod námitky č. 14

Znění bodu

Za této situace vlastníci namítají, že postup pořizovatele při zrušení opakovaného veřejného projednání je naprosto nepřezkoumatelný, neboť nelze ze spisu posoudit, jaké konkrétní důvody vedly pořizovatele ke zrušení opakovaného veřejného projednání.

Vyhodnocení

Tento bod nemá charakter námitky, o které může zastupitelstvo obce rozhodovat. Vzhledem k tomu, že zrušením opakovaného veřejného projednání nemohlo dojít ke krácení práv vlastníků, jelikož následně proběhlo nové opakované veřejné projednání, se všemi povinnostmi vyplývajícími z příslušných předpisů, považujeme tento bod za zcela účelový. Na veřejné vyhlášce oznamující zrušení termínu jednání bylo uvedeno „Od vyhlášení termínu opakovaného veřejného projednání došlo ke zjištění nových skutečností, které by mohly mít vliv na řádné schválení územního plánu a jeho případné napadení v přezkumném řízení. S vědomím toho, že by bylo zapotřebí plánované projednání znovu opakovat, rozhodl se pořizovatel s ohledem na zásadu hospodárnosti veřejné projednání zrušit.“

Bod námitky č. 15

Znění bodu

Z opakovaného veřejného projednání Návrhu ÚP konaného dne 17.04.2024 vyplynulo, že Mgr. Ondřej Maglič z pozice budoucího starosty měl před 04.10.2022 kontaktovat pořizovatele s tím, že je nutné zrušit opakované veřejné projednání návrhu ÚP nařízeného na 12.10.2022, neboť nové zastupitelstvo takový návrh ÚP neschválí.

Vyhodnocení

Tento bod nemá charakter námitky, o které může zastupitelstvo obce rozhodovat. Ke zrušení veřejného projednání nejsou zapotřebí pokyny zastupitele, jelikož se jedná o činnost pořizovatele, jednání bylo zrušeno na základě nově zjištěných skutečností. Vzhledem k novému termínu opakovaného jednání nebyly vlastníci zrušením jednání kráceni na svých právech.

Bod námitky č. 16

Znění bodu

Vlastníci namítají, že takový postup pořizovatele a Mgr. Ondřeje Magliče je protiprávní, neboť ke dni 04.10.2022 již neexistovala funkce určeného zastupitele pro mandátem zastupitele v souladu § 55 odst. 2 písm. d) zákona č. 491/2001 Sb., o volbách do zastupitelstev obcí a o změně některých zákonů, dne 23.09.2022. Mezi 23.09.2022 a 04.10.2022 nemohl pořizovatel obdržet od Obce Štáhlavy jakýkoliv pokyn ke zrušení opakovaného veřejného projednání návrhu ÚP nařízeného na 12.10.2022. Tím spíše, že Mgr. Ondřejovi Magličovi sice vznikl mandát zastupitele dle § 55 odst. 1 zákona č. 491/2001 Sb., o volbách do zastupitelstev obcí a o změně některých zákonů, dne 24.09.2022, avšak musel ještě složit slib ve smyslu § 69 odst. 2 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), a dále by musel být ještě schválen ZO jako určený zastupitel dle § 47 odst. 1 stavebního zákona. Vzhledem k tomu, že ustavující ZO Štáhlavy se konalo dne 24.10.2022, kde byli též schváleni určení zastupitelé, pak ke dni 04.10.2022 neexistoval určený zastupitel dle § 47 odst. 1 stavebního zákona.

Vyhodnocení

Tento bod nemá charakter námitky, o které může zastupitelstvo obce rozhodovat. Ke zrušení veřejného projednání nejsou zapotřebí pokyny zastupitele, jelikož se jedná o činnost pořizovatele, jednání bylo zrušeno na základě nově zjištěných skutečností. Vzhledem k novému termínu opakovaného jednání nebyly vlastníci zrušením jednání kráceni na svých právech.

Bod námitky č. 17

Znění bodu

Vlastníci namítají, že vzhledem k tomu, že došlo v případě návrhu ÚP k opakovanému veřejnému projednání nařízeného na 12.10.2022 již k zveřejnění a k doručení ve formě v veřejné vyhlášky včetně všech příloh, pak mělo opakované veřejné projednání návrhu ÚP proběhnout v souladu s § 52 stavebního zákona a na základě jeho výsledků mělo dojít k postupu dle § 53 stavebního zákona. Tím, že pořizovatel dne 04.10.2022 zrušil bez konkrétních a relevantních důvodů opakované veřejné projednání a následně přijímal pokyny na úpravu takového návrhu pro opakované veřejné projednání dne, bez toho, aby dne 12.10.2022 proběhlo takové opakované veřejné projednání, pak došlo k porušení postupu dle § 52 a 53 stavebního zákona, jedná se o nezákonný postup pořizovatele.

Vyhodnocení

Tento bod nemá charakter námitky, o které může zastupitelstvo obce rozhodovat. Domníváme se, že zjištění pořizovatele, že územní plán ve stavu zveřejněném pro opakované veřejné projednání není možné vydat, převažuje nad potřebou provést formální projednání jehož závěrem bude podstatná úprava návrhu znamenající druhé opakované veřejné projednání. Proto bylo rozhodnuto o zrušení jednání a připravení nového návrhu. Vzhledem k vypsání nového termínu opakovaného jednání nebyly vlastníci zrušením jednání kráceni na svých právech.

Bod námitky č. 18

Znění bodu

Na opakovaném veřejném projednání Návrhu ÚP dne 17.04.2024 zaznělo od zhotovitele ÚP, že dokumentace pro opakované veřejné projednání nařízeného na 12.10.2022 není vůbec relevantní, protože dané opakované veřejné projednání nařízené na 12.10.2022 bylo zrušeno.

Vyhodnocení

Tento bod nemá charakter námitky, o které může zastupitelstvo obce rozhodovat. Jedná se o sdělení zpracovatele územního plánu na opakovaném veřejném projednání, se kterým se zcela ztotožňujeme.

Bod námitky č. 19

Znění bodu

Vlastníci namítají, že daná dokumentace pro opakované veřejné projednání nařízeného na 12.10.2022 byla a je relevantní pro věc, neboť tuto pořizovatel, určení zastupitelé a nakonec i zhotovitel upravovali, ačkoliv nedošlo k jejímu veřejnému projednání. Takový postup narušuje zákonný postup dle § 52, 53 stavebního zákona. Tím spíše, že vyhodnocení námitek vlastníků je v Návrhu ÚP zcela opačné, tj. zamítají se, oproti dokumentace pro opakované veřejné projednání návrhu ÚP nařízeného na 12.10.2022. Vzhledem k tomu, že dosud nedošlo k projednání dokumentace pro opakované veřejné projednání návrhu ÚP nařízeného na 12.10.2022, pak opakované veřejné jednání o Návrhu ÚP bylo nařízeno v rozporu s § 52, 53 stavebního zákona.

Vyhodnocení

Tento bod nemá charakter námitky, o které může zastupitelstvo obce rozhodovat. Ztotožňujeme se s názorem zpracovatele územního plánu, vzhledem k tomu, že neproběhlo veřejné projednání dané dokumentace. Jedná se o jen jednu z verzí návrhu územního plánu, která byla průběžně upravována, což je běžná součást celého procesu. Nelze se odkazovat k návrhu vyhodnocení námitek u dokumentace, která nebyla oficiálně projednána.

Bod námitky č. 20

Znění bodu

Dle § 88 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), platí:

„K platnému usnesení zastupitelstva obce, rozhodnutí nebo volbě je třeba souhlasu nadpoloviční většiny všech členů zastupitelstva obce, nestanoví-li zvláštní právní předpis jinak.“

Vyhodnocení

Tento bod nemá charakter námitky, o které může zastupitelstvo obce rozhodovat. Jedná se o citaci části zákona.

Bod námitky č. 21

Znění bodu

Ze zápisu z jednání ZO Štáhlavy ze dne 18.12.2017 se podává, že pro usnesení č. 52/17 hlasovalo 12 členů ZO z 12 přítomných, a proto se jednalo o platné usnesení dle § 88 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení).

52/17 ZO ukládá starostovi obce, obecní radě a obecnímu úřadu, aby nečinili žádné kroky pro změnu územně plánovací dokumentace obce Štáhlavy pro plošné využití území bydlení nebo individuální rekreace k umožnění umístění staveb pro chov hospodářských zvířat, tj. i koní. Je možné vytipovat lokality v obci s tradičním chovem hospodářských zvířat, kde by změna územně plánovací dokumentace byla umožněna, Polní ulice takovou lokalitou není.

Pro: 12

Proti: 0

Zdržel se: 0

Vyhodnocení

Tento bod nemá charakter námitky, o které může zastupitelstvo obce rozhodovat. Jedná se o citaci usnesení zastupitelstva obce.

Bod námitky č. 22

Znění bodu

Vlastníci namítají, že ke dni 05.12.2022 a ke dni 07.06.2023 existovalo platné usnesení č. 52/17, které zakazovalo starostovi obce, obecní radě a obecnímu úřadu, aby dávali pokyny k úpravě návrhu ÚP v tom směru, aby bylo možné v ploše bydlení nebo individuální rekreace umožněno umisťovat stavby pro chov hospodářských zvířat, tj. i koní. I přesto starosta a místostarosta takové pokyny dali, jak je zjevné z daných pokynů, a to ve vztahu k dokumentaci pro opakované veřejné projednání návrhu ÚP nařízeného na 12.10.2022.

Vyhodnocení

Tento bod nemá charakter námitky, o které může zastupitelstvo obce rozhodovat. V rámci pořízení územního plánu se neřeší interní usnesení obce, pořizovatel jimi není vázán. Obec může do procesu pořízení územního plánu zasahovat pouze v zákonem vymezených krocích, což není uvedené usnesení.

Bod námitky č. 23

Znění bodu

Vlastníci současně odkazují na rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 07.05.2013, kde:

„S těmito závěry se zdejší soud ztotožňuje a konstatuje, že uvedené zásady se plně promítají i do úrovně pořizování územního plánu a vztahu zastupitelstva obce a obecního úřadu. Zastupitelstvo obce je oprávněno do odborné činnosti pořizovatele (obecního úřadu, resp. jím najatého odborníka) vstupovat pouze prostřednictvím vznášení připomínek v jednotlivých fázích pořizování (zveřejnění návrhu zadání, společné jednání a veřejné projednání návrhu územního plánu - § 47 odst. 2, § 50 odst. 2 a § 52 odst. 3 stavebního zákona), a prostřednictvím obdobně nezávazných připomínek (požadavků), jež může pořizovateli tlumočit pověřený zastupitel. Těmito připomínkami však pořizovatel nemůže a nesmí být vázán, neboť vždy musí s ohledem na zákonné požadavky a odborná hlediska posoudit, zda požadavky obce lze do návrhu územního plánu vtělit. Pokud požadavky obce kolidují se zákonnými limity, popř. limity odborného charakteru, pořizovatel je nezohlední. Nejsilnějšími okamžiky ingerence obce do pořizování územního plánu jsou pak případy, kdy zastupitelstvo obce schvaluje předložený návrh. Prvně jde o schvalování návrhu zadání podle § 47 odst. 5 stavebního zákona, v závěru pak o finální schvalování samotného návrhu územního plánu podle § 54 odst. 2 a 3 stavebního zákona a mezi to se eventuálně v případě pořizování konceptu územního plánu může vklínit ještě schvalování pokynů pro zpracování návrhu územního plánu podle § 49 odst. 3 stavebního zákona. Takovými pokyny již pořizovatel vázán je (jinak by jejich úprava ve stavebním zákoně byla nadbytečnou), nicméně není jimi omezena jeho povinnost upozornit zastupitelstvo na jejich případný rozpor s požadavky právních předpisů, jejich nevhodnost apod.

Pokud však zastupitelstvo trvá na jejich zakotvení, prosadí příslušným rozhodnutím svou politickou vůli. Následně ovšem bude čelit riziku, že přijatý územní plán či jeho část mohou být v následujících třech letech na základě příslušného návrhu zrušeny soudem (srov. § 101b s. ř. s.), který správnost upozornění pořizovatele (při vznesení příslušných žalobních bodů) závazně posoudí. Pokud ovšem zastupitelstvo obce zaváže pořizovatele pokyny k úpravě návrhu zadání, popř. návrhu územního plánu a učiní tak mimo časové body, kdy mu to přísluší, nemá takové usnesení zastupitelstva z pohledu řízení o přijetí územního plánu podle stavebního zákona žádnou relevanci. Pokud jsou takové pokyny v rozporu s požadavky dotčených orgánů, vnášejí do návrhu územního plánu body, jež si vyžadují dodatečné posouzení dotčenými orgány, upravují návrh nikoliv jen nepodstatným způsobem v době, kdy se k úpravám již nemůže vyjádřit veřejnost, nebo jinak vzbuzují pochyby o hrozící nezákonnosti upraveného opatření obecné povahy a pořizovatel je přesto do následně schváleného územního plánu zapracuje, je tím proces přijímání opatření obecné povahy postižen vadou, jež může mít za následek jeho nezákonnost. Zjištění takové vady musí vést soud ke zrušení napadeného územního plánu.

V nyní řešeném případě byly pokyny uplatněny zastupitelstvem nezákonným způsobem, tj. mimo zákonem taxativně stanovené možnosti ingerence zastupitelstva obce. Tyto pokyny byly i přesto pořizovatelem bezvýhradně respektovány, jak též plyne z tabulek na str. 8-13 odůvodnění opatření

obecné povahy. K jejich zpracování do projednávaného návrhu ovšem došlo ještě před veřejným projednáním, tudíž veřejnost jejich přijetím dotčena být nemohla, neboť měla možnost se k nim vyjádřit prostřednictvím vznášených námitek či připomínek.

Vyhodnocení

Tento bod nemá charakter námítky, o které může zastupitelstvo obce rozhodovat. Jedná se o citaci části rozsudku soudu, který potvrzuje názor, že obec (usnesením svého zastupitelstva) může do procesu vstupovat jen v zákonem vymezených případech. S tímto se ztotožňujeme.

Bod námítky č. 24

Znění bodu

Vztaženo k předmětní věci, vlastníci namítají, že určení zastupitelé nevznesli připomínky či námítky k návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání nařízené na 12.10.2022, ale zadávali direktivní pokyny na úpravu dané dokumentace, která však neměly být pořizovatelem akceptovány, a to zejména z důvodu nezákonného zrušení opakovaného veřejného projednání nařízeného na 12.10.2022 ze strany pořizovatele, když taková dokumentace neprošla veřejným projednáním. Takové pokyny určených zastupitelů učiněné ještě v rozporu s usnesením ZO č. 52/17, které právě takové pokyny zapovídalo svědčí o tom, že se jednalo o nezákonné pokyny. Navíc v předmětné věci došlo k porušení práv veřejnosti a vlastníků na veřejné projednání dokumentace návrhu ÚP dne 12.10.2022.

Vyhodnocení

Tento bod nemá charakter námítky, o které může zastupitelstvo obce rozhodovat. Během procesu pořizování územního plánu je běžné, že pořizovatel dává pokyny k úpravě návrhu, který se při jeho přípravě mění mnohokrát, aniž by byl jakkoliv zveřejněn. Zároveň je běžné konat konzultace pořizovatele s určenými zastupiteli, ze kterých vzejdou pokyny pro úpravu návrhu. V určitých případech je to dokonce dané stavebním zákonem, což je např. popisovaný příklad, kdy určený zastupitel vypracuje spolu s pořizovatelem pokyny pro úpravy návrhu pro opakované (veřejné) projednání. Pořizovatel nedá takové pokyny zpracovateli, které by vedly k výsledku návrhu v rozporu s předpisy, čímž se pochopitelně nemyslí rozpor s interním dokumentem obce Štáhlavy, který je pro pořizovatele irelevantní.

Nesouhlasíme rovněž s tím, že došlo k porušení práv veřejnosti a vlastníků zrušením veřejného projednání dne 12.10.2022, jelikož bylo následně provedeno opakované veřejné projednání, ke kterému mohli vlastníci uplatnit námítky, čehož je tato námítka důkazem.

Bod námítky č. 25

Znění bodu

V odůvodnění Návrhu ÚP Štáhlavy v bodě p) je navrhováno vypořádání námitek vlastníků a ostatních vlastníků brojících proti umožnění staveb pro chov hospodářských zvířat a jiných zvířat v dané ploše s odkazem na venkovský charakter. Na opakovaném veřejném projednání Návrhu ÚP zhotovitel potvrdil, že tzv. venkovský charakter v Návrhu ÚP se týká zachování architektonického rázu obce, zejména jeho historického středu za pomoci detailnější regulace. Nelze tak daný výraz chápat ve smyslu způsobu života, činností či hospodaření.

Vyhodnocení

Tento bod nemá charakter námítky, o které může zastupitelstvo obce rozhodovat. Jedná se o popis odůvodnění územního plánu a konstatování zpracovatele územního plánu, doplněný vlastním výkladem, kdy uvádí, že venkovský charakter se týká především architektonického rázu obce, nikoliv pouze architektonického rázu obce, jak je v námítce interpretováno.

Bod námítky č. 26

Znění bodu

Vlastníci namítají, že Návrh ÚP nepřilehavě používá ve věci návrhu na vypořádání námitek argument venkovského charakteru obce ohledně činností typických pro venkov, ačkoliv sám zhotovitel ÚP potvrdil, že daný pojem se týká architektury sídla.

Vyhodnocení

Tento bod nemá charakter námítky, o které může zastupitelstvo obce rozhodovat. Jedná se o směřování námítky vůči odůvodnění návrhu vyhodnocení rozhodnutí o námitkách, kdy zhotovitel uvádí, že venkovský charakter se týká především architektury obce, nikoliv pouze architektury obce, jak je v námitce interpretováno.

Bod námítky č. 27

Znění bodu

Součástí spisu je i podání Vojtěcha Kyncla a Petry Kynclové ze dne 05.11.2022, doručené pořizovateli dne 15.11.2022, č.j. MMP/398578/222, které je označené jako námitka proti návrhu ÚP k veřejnému projednání nařízeného na 12.10.2022, ale není podepsané. Pořizovatel však v přehledu úkonů označuje takové podání výslovně za námitku proti návrhu ÚP.

Vyhodnocení

Tento bod nemá charakter námítky, o které může zastupitelstvo obce rozhodovat. Výše uvedené podání pana Kyncla a paní Kynclové není námitkou, jelikož bylo podáno v termínu mimo lhůty sloužící k uplatnění námitek, pořizovatel podání pouze zařadil do spisu a nijak na něj nereagoval. Nedomníváme se však, že tento fakt jakkoliv souvisí s opakovaným veřejným projednáním územního plánu. Název ve spisu je formální záležitost, která odpovídá názvu použitému uvedenými. Podání není reflektováno v návrhu rozhodnutí o námitkách, které je součástí odůvodnění územního plánu.

Bod námítky č. 28

Znění bodu

Vlastníci namítají, že podání Vojtěcha Kyncla a Petry Kynclové ze dne 05.11.2022, doručené pořizovateli dne 15.11.2022, č.j. MMP/398578/22, nelze za námitku ve smyslu § 52 odst. 3 stavebního zákona považovat, neboť jednak není takové podání podepsáno a jednak nebyl daný úkon učiněn v souladu se stavebním zákonem, neboť pokud by nebylo protiprávně zrušeno opakované veřejné projednání nařízené na 12.10.2022, pak bylo možno podat námítky nejpozději dne 19.10.2022.

Dále je takové posouzení daného podání i v rozporu s následnou praxí pořizovatele, kde například ve sdělení ze dne 22.05.2023, č.j. MMP/225204/23, že ve věci podání Andrey Polákové ze dne 25.04.2023 se jedná o podnět, nikoliv o námitku či připomínku.

Vyhodnocení

Tento bod nemá charakter námítky, o které může zastupitelstvo obce rozhodovat. Uvedené podání nebylo za námitku považováno. K později uplatněným námitkám se nepřihlíží, s čímž byli podávající seznámeni. Název ve spisu je formální záležitost, která odpovídá názvu, který použili uvedení. Podání není reflektováno v návrhu rozhodnutí o námitkách, které je součástí odůvodnění územního plánu.

Bod námítky č. 29

Znění bodu

Součástí spisu je i podání Vojtěcha Kyncla a Petry Kynclové ze dne 09.11.2022, doručené pořizovateli dne 21.11.2022, č.j. MMP/404534/22, které je označené jako námitka proti návrhu ÚP k veřejnému projednání nařízeného na 12.10.2022, které je podepsané. Pořizovatel však v přehledu úkonů označuje takové podání výslovně za námitku proti návrhu ÚP.

Vyhodnocení

Tento bod nemá charakter námítky, o které může zastupitelstvo obce rozhodovat. Výše uvedené podání pana Kyncla a paní Kynclové není námitkou, jelikož bylo podáno v termínu mimo lhůty sloužící k uplatnění námitek, pořizovatel podání pouze zařadil do spisu a nijak na něj nereagoval. Nedomníváme se však, že tento fakt jakkoliv souvisí s opakovaným veřejným projednáním územního plánu. Název ve spisu je formální záležitost, která odpovídá názvu, který použili uvedení. Podání není reflektováno v návrhu rozhodnutí o námitkách, které je součástí odůvodnění územního plánu.

Bod námitky č. 30

Znění bodu

Vlastníci namítají, že podání Vojtěcha Kyncla a Petry Kynclové ze dne 09.11.2022, doručené pořizovateli dne 21.11.2022, č.j. MMP/404534/22, nelze za námitku ve smyslu § 52 odst. 3 stavebního zákona považovat, protože nebyl daný úkon učiněn v souladu se stavebním zákonem, neboť pokud by nebylo protiprávně zrušeno opakované veřejné projednání nařízené na 12.10.2022, pak bylo možno podat námitky nejpozději dne 19.10.2022. Dále je takové posouzení daného podání i v rozporu s následnou praxí pořizovatele, kde například ve sdělení ze dne 22.05.2023, č.j. MMP/225204/23, že ve věci podání Andrey Polákové ze dne 25.04.2023 se jedná o podnět, nikoliv o námitku či připomínku.

Vyhodnocení

Tento bod nemá charakter námitky, o které může zastupitelstvo obce rozhodovat. Uvedené podání nebylo za námitku považováno. K později uplatněným námitkám se nepřihlíží, s čímž byli podávající seznámeni. Název ve spisu je formální záležitost, která odpovídá názvu, který použili uvedení. Podání není reflektováno v návrhu rozhodnutí o námitkách, které je součástí odůvodnění územního plánu.

Bod námitky č. 31

Znění bodu

Dle § 8 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území, platí:

„Plochy smíšené obytné se obvykle samostatně vymezují v případech, kdy s ohledem na charakter zástavby, její urbanistickou strukturu a způsob jejího využití není účelné členit území na plochy bydlení a občanského vybavení a je nezbytné vyloučit umístování staveb a zařízení, snižujících kvalitu prostředí v této ploše, například pro těžbu, hutnictví, chemii, těžké strojírenství, asanační služby.“

Vyhodnocení

Tento bod nemá charakter námitky, o které může zastupitelstvo obce rozhodovat. V bodu se cituje znění prováděcího předpisu.

Bod námitky č. 32

Znění bodu

Vlastníci namítají, že jelikož Návrh ÚP vymezuje vedle plochy smíšené obytné i plochu občanského vybavení, a to na str. 32, 33 výroku Návrhu ÚP, pak neexistuje s ohledem na znění § 8 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území, odůvodněná potřeba vymezit v Návrhu ÚP plochu smíšenou obytnou.

Vyhodnocení

Tento bod nemá charakter námitky, o které může zastupitelstvo obce rozhodovat. Potřeba vymezení existuje právě z důvodu, který je popsán v uvedeném znění vyhlášky. Tedy proto, aby bylo umožněno polyfunkční využití tam kde nemáme určenou plochu pro (většinou konkrétní) občanskou vybavenost. Obecně se plochy občanské vybavenosti používají pouze tam, kde je území pro občanskou vybavenost dlouhodobě stabilizované pro danou funkci (plocha školy, nemocnice apod.) nebo pro něj speciálně nepřipravujeme zastavitelnou plochu (rozšíření školy, nové hřiště atd.). V ostatních případech je vhodné využít plochu smíšenou. Vyhláška v žádném případě nezakazuje vymezovat zároveň plochy občanského vybavení a zároveň plochy smíšené obytné.

Bod námitky č. 33

Znění bodu

V Návrhu ÚP je na str. 33 výroku definována plocha hromadného bydlení, která odpovídá § 4 odst. 3 písm. d) vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území, tj. plochy bydlení dle § 4 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území, kde:

„Plochy bydlení se obvykle samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek pro bydlení v kvalitním prostředí, umožňujícím nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel, dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení.“

Vyhodnocení

Tento bod nemá charakter námitky, o které může zastupitelstvo obce rozhodovat. V bodu se cituje znění prováděcího předpisu.

Bod námitky č. 34

Znění bodu

Vlastníci namítají, že v dané ploše hromadného bydlení nejsou umožněny stavby pro chov hospodářských a jiných zvířat, neboť součástí plochy bydlení mohou být pozemky dalších staveb a zařízení, které snižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží, zejména obyvatelům v takto vymezené ploše. Vlastníci považují za diskriminační, pokud pouze v ploše smíšená obytná je jako přípustné využití umožněno stavby a zařízení pro chov hospodářských a jiných zvířat, zatímco v ploše hromadného bydlení nikoliv.

Vyhodnocení

Tento bod nemá charakter námitky, o které může zastupitelstvo obce rozhodovat. V plochách hromadného bydlení není v přípustném využití uveden chov hospodářských a jiných zvířat, jelikož plochy hromadného bydlení jsou takové typy plochy bydlení, které ve Štáhlavech zahrnují stávající plochy bytových domů. Ve stávajících plochách bytových domů se nepředpokládá, že vlastníci budou stavět stavby a zařízení pro chov hospodářských zvířat. Obdobně to nedává smysl v dalších plochách s rozdílným způsobem využití, kde tato možnost rovněž není uvedena.

Bod námitky č. 35

Znění bodu

Z definice plochy smíšené obytné na str. 32 výroku Návrhu ÚP je zjevné, co lze umístit do dané plochy:

„jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro bydlení v kvalitním prostředí, umožňující nerušený a bezpečný pobyt obyvatel a přiměřené umístění, dostupnost a využívání staveb občanského vybavení a nerušící řemeslné výroby“

Vyhodnocení

Tento bod nemá charakter námitky, o které může zastupitelstvo obce rozhodovat. Námitka popisuje znění části výroku návrhu územního plánu.

Bod námitky č. 36

Znění bodu

Dle vlastníků se jedná o tzv. plochu smíšenou obytnou všeobecnou dle § 8 odst. 3 psím. a) vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území, což dokládá i MMR v Standardu vybraných částí územního plánu, Metodický pokyn, 2. vydání Verze 2. 1. 20231:



§ 8 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Plochy smíšené obytné (S)

(1) Plochy smíšené obytné se obvykle samostatně vymezují v případech, kdy s ohledem na charakter zástavby, její urbanistickou strukturu a způsob jejího využití není účelné členit území na plochy bydlení a občanského vybavení a je nezbytné vyloučit umístování staveb a zařízení, snižujících kvalitu prostředí v této ploše, například pro těžbu, hutnictví, chemii, těžké strojírenství, asanační služby.

(2) Plochy smíšené obytné zahrnují zpravidla pozemky staveb pro bydlení, případně staveb pro rodinnou rekreaci, pozemky občanského vybavení a veřejných prostranství a dále pozemky související dopravní a technické infrastruktury. Do ploch smíšených obytných lze zahrnout pouze pozemky staveb a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území, například nerušící výroba a služby, zemědělství, které svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území.

Smíšené obytné všeobecné (SU)

Plochy smíšené obytné všeobecné zahrnují zpravidla pozemky staveb pro bydlení, případně staveb pro rodinnou rekreaci, pozemky občanského vybavení, služeb a výroby, při zachování kvality obytného prostředí a pohody bydlení. Součástí plochy mohou být pozemky související dopravní a technické infrastruktury, veřejná prostranství, zeleň a malé vodní plochy a toky.

Smíšené obytné venkovské (SV)

Plochy smíšené obytné venkovské se obvykle vymezují ve venkovských sídlech zejména pro bydlení (včetně hospodářského zázemí), rodinnou rekreaci, oblužnou sféru a výrobní činnosti, včetně zemědělských, omezeného rozsahu, tak aby byla zachována kvalita obytného prostředí a pohoda bydlení. Součástí plochy mohou být pozemky související dopravní a technické infrastruktury, lokální veřejná prostranství, zeleň a malé vodní plochy a toky.

Vyhodnocení

Tento bod nemá charakter námitky, o které může zastupitelstvo obce rozhodovat. Výše uvedený text je součástí metodického pokynu MMR týkajícího se standardu vybraných částí územního plánu. Projednávaný územní plán není „standardizován“, jelikož jeho veřejné projednání se konalo v r. 2021 a dle přechodných ustanovení není nutné ho do standardu převádět.

Bod námitky č. 37

Znění bodu

Vlastníci namítají, že vzhledem k tomu, že v úvodním vymezení plochy smíšené o obytné nejsou uvedeny stavby a zařízení zemědělství na str. str. 32 výroku Návrhu ÚP, vizte výše, pak nelze vzhledem ke skutečnosti, že se jedná o plochu obytnou všeobecnou, nikoliv smíšenou obytnou venkovskou, povolit v textu přípustného využití stavby a zařízení pro chov hospodářských a jiných zvířat, a to s odkazem na § 8 odst. 3 Standard vybraných částí územního plánu, Metodický pokyn, 2. vydání Verze 2. 1. 2023 od MMR. Chov koní není nerušící řemeslnou výrobou. Navíc je zjevné, že pokud by se jednalo o plochu smíšenou obytnou venkovskou, pak i tak by se mělo jednat v případě zemědělství o činnost omezenou. Definice v Návrhu ÚP však nijak neomezuje takovou činnost.

Vyhodnocení

Tento bod nemá charakter námítky, o které může zastupitelstvo obce rozhodovat. V územním plánu je možno jako přípustné využití ploch smíšených obytných umístování staveb pro chov hospodářských a jiných zvířat, ze znění žádného relevantního předpisu pro vymezení ploch v územním plánu toto nevyplývá, ani z uvedeného metodického pokynu, týkajícího se standardizace územních plánů, přičemž Územní plán Štáhlavy standardizován není. Chov koní není nerušící řemeslnou výrobou, nemá to však souvislost s vymezením přípustného využití v územním plánu, kde se žádný chov koní nevymezuje. Zmiňovaná plocha vymezená v územním plánu není plocha smíšená obytná venkovská, ale ani plocha smíšená obytná všeobecná, jedná se o plochu smíšenou obytnou. V návrhu územního plánu žádná definice ploch smíšených obytných uvedena není. Pokud je tím myšleno, za jakým účelem se plochy smíšené obytné vymezují, pak uvedený účel si nijak nerozporuje s uvedeným přípustným využitím.

Bod námítky č. 38

Znění bodu

Dle § 3 písm. d) zákona č. 246/1992 Sb., České národní rady na ochranu zvířat proti týrání:
„hospodářským zvířetem zvíře chované pro produkci živočišných produktů, vlny, kůže nebo kožešin, popřípadě pro další hospodářské nebo podnikatelské účely, zejména skot, prasata, ovce, kozy, koně, osli a jejich kříženci, drůbež, králíci, kožešinová zvířata, zvěř a jiná zvířata ve farmovém chovu a ryby, včetně zvířat produkovaných jako výsledek genetických modifikací nebo nových genetických kombinací“

Vyhodnocení

Tento bod nemá charakter námítky, o které může zastupitelstvo obce rozhodovat. Jedná se o jednu z definic hospodářského zvířete.

Bod námítky č. 39

Znění bodu

Dle § 3 odst. 1 písm. c) zákona č. 166/1999 Sb., o veterinární péči a o změně některých souvisejících zákonů (veterinární zákon):
„hospodářskými zvířaty zvířata využívaná převážně k chovu, výkrmu, práci a jiným hospodářským účelům, zejména skot, prasata, ovce, kozy, koně, osli a jejich kříženci, drůbež, běžci, králíci, zvěř ve farmovém chovu, ryby a jiní vodní živočichové, včely, včelstva, čmeláci a hmyz určený k lidské spotřebě nebo k výrobě zpracované živočišné bílkoviny,“

Vyhodnocení

Tento bod nemá charakter námítky, o které může zastupitelstvo obce rozhodovat. Jedná se o jednu z definic hospodářského zvířete.

Bod námítky č. 40

Znění bodu

Vlastníci namítají, že v Návrhu ÚP není jasně definován pojem hospodářská zvířata. Vzhledem k tomu, že zákonná definice uvádí pouze demonstrativní výčet hospodářských zvířat a Návrh ÚP dovoluje vedle staveb pro chov hospodářských zvířat i stavby pro chov jiných zvířat, pak jsou teoreticky dovoleny stavby pro jakékoliv zvíře, což je rozporné s § 8 vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území.

Vyhodnocení

Tento bod nemá charakter námítky, o které může zastupitelstvo obce rozhodovat. Z důvodu různého přístupu k pojmu hospodářské zvíře bylo zvoleno řešení, které umožňuje stavbu pro chov i jiných zvířat čili se domníváme, že v územním plánu nemusí být pojem hospodářské zvíře vysvětlen. Vymezení přípustného využití ve smyslu staveb pro chov zvířat není v rozporu s § 8 citované vyhlášky, takovéto stavby vyhláška nezakazuje, ani z ní nelze zákaz dovodit.

r) Vyhodnocení připomínek

Pozn. pořizovatele: Uvedené připomínky se vztahují k dokumentaci pro společné jednání z r. 2020 a na základě jejich vyhodnocení byly upraveny následující dokumentace.

1. Miloslav Borek, Petýrkova 4, Praha, obdrženo 14. 12. 2020

Obsah připomínky:

Žádost o zařazení pozemků parc. č. 73/9 a 66/4, v kat. území Štáhlavice do ploch umožňujících výstavbu trvale oplocené okrasné zahrady ve formě bludiště. Bludiště bude realizováno ze samonosné konstrukce z gabionových košů položených na zem. Oplocení i gabionové koše budou plně pokryty popínavou rostlinou. Nesouhlas se zařazením pozemku parc. č. 73/9 do ploch smíšeného nezastavěného území - krajinná zeleň, který znemožňuje realizaci tohoto záměru.

Vyhodnocení připomínky:

Připomínce se vyhovuje částečně. Oba pozemky jsou součástí regionálního biokoridoru ÚSES, pro pozemky zařazené do územního systému ekologické stability platí přísná regulativa pro jejich využívání. Pozemek parc. č. 73/9 není součástí zemědělského půdního fondu (dle katastru nemovitostí se jedná o ostatní plochu - ostatní komunikaci), pozemek parc. č. 66/4 je součástí ZPF a půda je zde II. třídy ochrany. Tuto půdu lze odejmout pouze tehdy, pokud veřejný zájem převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu, což není případ soukromého záměru na vybudování zahradního bludiště.

Záměr bludiště tak jak byl představen v připomínce, se neslučuje s přípustným využitím zemědělského půdního fondu ani s regulativem plochy zemědělské navrženým v Územním plánu Štáhlavy. Nejedná se o sad či produktivní zahradu ve smyslu využívání jako součásti půdního fondu. Na základě připomínky dojde k úpravě na pozemku parc. č. 73/9, resp. dojde k úpravě regulativu ploch smíšeného nezastavěného území - krajinná zeleň, kde bude mezi podmíněně přípustné využití zařazen záměr na vybudování bludiště za předpokladu vyloučení negativních dopadů na vymezený ÚSES. Na pozemku parc. č. 66/4 zůstane vymezena plocha zemědělská bez změny regulativu.

2. Mgr. Tomáš Makula, Husova 112, Štáhlavy, obdrženo 18. 12. 2020

Obsah připomínky:

Žádost o změnu funkčního využití pozemku parc. č. 31/2 v katastrálním území Štáhlavy na plochu pro bydlení.

Vyhodnocení připomínky:

Připomínka se neakceptuje. Připomínka byla uplatněna v rámci společného jednání, ve kterém byl dotčený pozemek zařazen do ploch bydlení, resp. do ploch smíšených obytných a připomínka byla de facto bezpředmětná. V upraveném návrhu pro veřejné projednání byly zakresleny místní komunikace dle pasportu místních komunikací obce Štáhlavy a dotčený pozemek je součástí těchto komunikací jako plocha dopravní infrastruktury. Vzhledem k poloze pozemku v křižovatce a rozhledovým poměrům by tento pozemek měl zůstat nezastavitelný jako součást veřejného prostranství.

3. Správa železnic, s. o., Dlážděná 1003/7, Praha, obdrženo 21. 12. 2020

Obsah připomínky:

Nesouhlas s navrhovaným zpřesněním koridoru K01 pro modernizaci železniční trati č. 191. Je zapotřebí ponechat širší koridor v zastavěném území i zastavitelných plochách. Požadavek na doplnění podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití - u ploch zeleně - zahrady a sady, ploch veřejného prostranství, ploch dopravní infrastruktury - silniční doprava a ploch dopravní infrastruktury - místní a účelové komunikace, by měla být do přípustného využití doplněna (železniční) dopravní infrastruktura. Požadavek na možnost zachování umístování staveb dopravní a technické infrastruktury v nezastavěném území. V nových rozvojových plochách v ochranném pásmu dráhy (Z07 a Z14) je požadováno doplnit podmínku prokázání nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku.

Vyhodnocení připomínky:

Připomínce se vyhovuje. Koridor byl zpřesněn na šířku 60 m v zastavěném území a zastavitelných plochách, v nezastavěném území bylo ponecháno 200 m. V požadovaných plochách s rozdílným způsobem využití je umožněna realizace dopravní infrastruktury, včetně železniční. Tyto stavby je

zároveň možné realizovat v nezastavěném území dle § 18 odst. 5 stavebního zákona, územní plán je z důvodu veřejného zájmu nevylučuje. V plochách Z07 a Z14 byla doplněna podmínka nutnosti prokázání nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku.

4. Ředitelství silnic a dálnic ČR, Čerčanská 12, Praha, obdrženo 15. 1. 2021

Obsah připomínky:

Požadavek na vymezení koridoru DI pro optimalizovanou trasu silnice I/19 dle studie „I/19 optimalizace trasy I/20 - křižovatka Štáhlavy“, varianty č. 4. Koridor pro optimalizovanou trasu silnice I/19 by měl být vymezen pro stavbu hlavní, stavby vedlejší mohou být umístěny i mimo vymezení koridoru. Požadavek na nezařazení plochy pro přeložku silnice I/19 do zastavitelných ploch, ani do ploch s rozdílným způsobem využití, ale jako koridor vymezení pro umístění DI.

Vyhodnocení připomínky:

Připomínce se vyhovuje. Koridor optimalizace trasy I/19 byl v územním plánu vymezen dle požadované studie od firmy Woring, s.r.o. Jedná se o koridor K04, v popisu koridoru je uvedeno, že se jedná o vymezení pro stavbu hlavní, související vedlejší stavby je možné umístit mimo koridor. Koridor není vymezen jako zastavitelná plocha, při jeho vymezení byl využit metodický podklad MMR „Vymezení koridorů veřejné dopravní a technické infrastruktury v územním plánu“

5. Andrea Poláková, Brněnská 22, Plzeň, Libuše Platzová, V Rákosí 144, Ejpovice, obdrženo 11. 1. 2021

Obsah připomínky:

Žádost o změnu funkčního využití pozemků parc. č. 660/1 a 660/2 v katastrálním území Štáhlavy na plochy určených k bydlení.

Vyhodnocení připomínky:

Připomínka se neakceptuje. Pozemky se nacházejí ve volné krajině, při silnici ze Štáhlav na Štáhlavice. Pozemky nenavazují na zastavěné území. Vzhledem k dostatečné kapacitě stávajících zastavitelných ploch v územně plánovací dokumentaci obce Štáhlavy, by bylo vymezení zastavitelných pro bydlení v rozporu minimálně s několika požadavky na územní plánování v Plzeňském kraji obsaženými v Zásadách územního rozvoje Plzeňského kraje, jako např. „při urbanistickém rozvoji a intenzifikaci využití zastavěného území minimalizovat fragmentaci krajiny a vytvořit podmínky ke zvyšování biodiverzity krajiny“ nebo „k ochraně volné krajiny je nutné podporovat intenzifikaci využití zastavěných a zastavitelných ploch“. Oba pozemky jsou rovněž součástí výhradně půdy I. a II. třídy ochrany ZPF, kterou lze odejmout pouze v případě, kdy jiný veřejný zájem převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. Záměr vymezení ploch pro bydlení není veřejným zájmem.

6. Jaroslav Peroutka, Husova 93, Štáhlavy, obdrženo 15. 1. 2021

Obsah připomínky:

Žádost o zařazení pozemku parc. č. 575 v kat. území Štáhlav o ploch umožňujících výstavbu rodinného domu.

Vyhodnocení připomínky:

Připomínce se částečně vyhovuje. Do zastavitelné plochy umožňující výstavu rodinných domů bude zahrnuta větší část pozemku parc. č. 575, než to mu bylo v návrhu Územního plánu Štáhlavy pro společné jednání a pro první veřejné jednání, hranice zastavitelné plochy bude vycházet z platného vymezení v Územním plánu sídelního útvaru Štáhlavy. Větší rozsah nad rámec vymezeného (požadovaný rozsah není z textu připomínky zřejmý) není možné akceptovat z důvodu umístění pozemku na I. třídě ochrany ZPF. V územním plánu je vymezen dostatek zastavitelných ploch určených pro bydlení. Rozsah vymezené plochy na pozemku je dostatečný k vymezení parcely pro 1 rodinný dům.

7. Město Starý Plzenec, Smetanova 932, 332 02 Starý Plzenec, obdrženo 15. 1. 2021

Obsah připomínky:

Město Starý Plzenec požaduje vymezit na území obce Štáhlavy nové dopravní napojení průmyslové zóny Štáhlavy (areál KS Europe s.r.o) plánovaným obchvatem Losiné I/20 s navazujícími stávajícími popř. novými pozemními komunikace a to s cílem vyloučení tranzitní kamionové dopravy směřující přes centrum města Starý Plzenec do obce Štáhlavy.

Vyhodnocení připomínky:

Připomínce se částečně vyhovuje. K připomínce nebyl přiložen návrh, jakým konkrétním způsobem si Město Starý Plzenec realizaci nového dopravního řešení představuje. Samozřejmě by se mělo jednat o návrh, který nebude mít negativní dopady na území obce Štáhlavy, jelikož není možné akceptovat přesun negativní dopadů z jedné obce do druhé. Proto je v návrhu územního plánu Štáhlavy navržen koridor pro zcela novou komunikaci, tzv. severní obchvat obce Štáhlavy- územní rezerva R04, který bude sloužit k omezení tranzitu zatíženým dopravně velmi zatíženým centrem obce Štáhlavy, ale především bude přínosem pro odclonění dopravní zátěže z výrobního areálu jedoucí přes Starý Plzenec. Vzhledem k dopadům do území a vlivu na sousední obce se jedná se o záležitost nadmístního významu, kterou je nutné řešit v Zásadách územního rozvoje Plzeňského kraje, na což je upozorněno v kap. m) odůvodnění územního plánu.

8. Povodí Vltavy, s.p., závod Berounka, Denisovo nábřeží 2430/14, Plzeň, obdrženo 15. 1. 2021

Obsah připomínky + vyhodnocení:

1. Požadavek na zakreslení všech vodních toků do koordinačního výkresu.

Vodní toky jsou zakresleny (v legendě koordinačního výkresu vodní plochy, trasy vodotečí a zatrubněných vodotečí)

2. Při návrhu využití území bude respektován limit využití území 4.1.121 Povodňové riziko.

Návrh vyplývá z původního Územního plánu sídelního útvaru Štáhlavy. Do záplavového území není vymezována žádná nová zastavitelná plocha, pouze do Q100 zasahuje velmi omezeně dlouhodobě stabilizovaná plocha Z01, pro kterou je zpracována podrobnější územní studie a dále plocha Z26, což je plánovaná přístupová komunikace do plochy Z01.

3. Upozorňujeme, že dle čl. 26 PÚR ČR lze vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umisťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech. Návrh vyplývá z původního Územního plánu sídelního útvaru Štáhlavy. Do záplavového území není vymezována žádná nová zastavitelná plocha, pouze do Q100 zasahuje velmi omezeně dlouhodobě stabilizovaná plocha Z01, pro kterou je zpracována podrobnější územní studie a dále plocha Z26, což je plánovaná přístupová komunikace do plochy Z01.

4. Do lokalit P02, Z02, Z05 a Z06 je nutné doplnit podmínku zachování přístupu k vodnímu toku.

Plocha P02 byla v průběhu projednávání vypuštěna. U lokality Z05 došlo k vymezení nového 10 m širokého pruhu krajinné zeleně (plocha N07, N08), u lokality Z06 k vymezení 20 m širokého pruhu krajinné zeleně (plocha N09) vůči řece Úhlavě, vůči vodoteči na jihu území je doplněn podmínka zachování přístupu k tomuto drobnému vodnímu toku. Plocha Z02 není v přímém kontaktu s vodním tokem.

5. Koncepce likvidace srážkových vod bude v ÚP aktualizována dle platné legislativy.

Domníváme se, že text „Dešťové vody budou u nových objektů přednostně zadržovány za účelem dalšího využití, likvidovány v místě vsakem, v nezbytných případech potom odváděny napojením na kanalizaci či na systém příkopů, struh a propustků.“ uvedený v územním plánu není v rozporu s platnou legislativou.

Textová část odůvodnění územního plánu Štáhlavy má 99 stran (včetně titulního listu).

Grafická část odůvodnění územního plánu obsahuje následující 3 výkresy:

5. Koordinační výkres
 6. Situace širších vztahů
 7. Výkres předpokládaných záborů ZPF
-

Poučení:

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

.....
starosta obce

.....
místostarosta obce