

věc: TEXTOVÁ ČÁST | TEXTOVÁ ČÁST ZMĚNY Č. 2 – ODŮVODNĚNÍ

akce: **ZMĚNA Č.2 ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE
PETROVICE**

katastrální území Petrovice u Rakovníka

(V SOULADU S PŘÍL. Č. 7. VYHL. Č. 500/2006 SB.)

ÚDAJE O POŘIZOVATELI

POŘIZOVATEL: MĚSTSKÝ ÚŘAD RAKOVNÍK, ODBOR VÝSTAVBY;
ODDĚLENÍ - ÚŘAD ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

ADRESA: NA SEKYŘE 166, 269 01 RAKOVNÍK

TEL: +420 313 259 210

E-MAIL: SBLOVSKA@MURAKO.CZ

KONTAKTNÍ OSOBA: ING. SOŇA BLOVSKÁ

ÚDAJE O OBJEDNATELI

OBJEDNATEL: OBEC PETROVICE

ADRESA: PETROVICE 14, 270 35 PETROVICE

TEL: +420 495 445 126; +420 773 119 490

E-MAIL: 50355.PETROVICE@EMAIL.CZ

KONTAKTNÍ OSOBA: RADEK JELÍNEK, STAROSTA OBCE

ÚDAJE O ZPRACOVATELI DOKUMENTACE

23STUDIO, PLATFORMA ARCHITEKTŮ
LOBEČ 60, 277 36 LOBEČ U MŠENA
WWW.23STUDIO.CZ

ING. JAN PUSTĚJOVSKÝ, PH.D.
TEL.: +420 775 137 881, E-MAIL: PUSTEJOVSKY@23STUDIO.CZ

ING.ARCH. TEREZA LEMPEROVÁ
TEL.: +420 774 988 275, E-MAIL: LEMPEROVA@23STUDIO.CZ

ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT:
ING. JAN PUSTĚJOVSKÝ, PH.D.
AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT ČKA 04432

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI DOKUMENTACE - ODŮVODNĚNÍ

- a) Postup při pořízení změny č.2
- b) Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů
- c) Vyhodnocení souladu změny č.2 s cíly a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území
- d) Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů
- e) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch
- f) Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů – soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů
- g) Vyhodnocení splnění zadání a návrhu pokynů pro zpracování návrhu územního plánu
- h) Komplexní zdůvodnění přijetího řešení a vybrané varianty, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území
- i) Informace o výsledcích vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území spolu s informací, zda a jak bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí, popř. zdůvodnění, proč toto stanovisko nebo jeho část nebylo respektováno
- j) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa
- k) Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění
- l) Vyhodnocení připomínek
- m) Údaje o počtu listů a počtu výkresů grafické části

SCHVALOVACÍ DOLOŽKA:

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI ZMĚNY Č. 2
VYDÁVAJÍCÍ SPRÁVNÍ ORGÁN: zastupitelstvo obce Petrovice
POŘADOVÉ ČÍSLO POSLEDNÍ ZMĚNY: 2
DATUM NABYTÍ ÚČINNOSTI: 9.8.2023
POŘIZOVATEL: městský úřad rakovník – odbor výstavby; oddělení – úřad územního plánování
JMÉNO, PŘÍJMENÍ A FUNKCE OPRÁVNĚNÉ ÚŘEDNÍ OSOBY POŘIZOVATELE: Ing. Soňa Blovská, vedoucí oddělení územního plánování a regionálního rozvoje
OTISK ÚŘEDNÍHO RAZÍTKA, PODPIS:

A) POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ZMĚNY Č.2

O pořízení Změny č.2 rozhodlo zastupitelstvo obce Petrovice dne 16.10.2019 při svém veřejném zasedání. Změna č.2 bude pořízena z vlastního podnětu. Zastupitelstvo obce dále schválilo pořízení změny územního plánu zkráceným postupem dle §55a stavebního zákona. Zastupitelstvo obce zároveň ustanovilo určeného zastupitele, pana Radka Jelínka (starostu obce) pro jednání s pořizovatelem (úřadem územního plánování).

O pořizování Změny č.2 Územního plánu Petrovice byl v souladu s §6 odst. 1 stavebního zákona požádán Městský úřad Rakovník jako obecní úřad obce s rozšířenou působností jako orgán územního plánování v přenesené působnosti (dále jen „pořizovatel“). Žádost o pořízení Změny č.2 Územního plánu Petrovice byla pořizovatelem zaevidována s č.j. MURA/52050/2019.

Pro zkrácený postup pořízení změny územního plánu byly pořizovateli předány všechny potřebné podklady včetně stanovisek:

- o Městský úřad Rakovník (odbor životního prostředí); č.j.: MURA/31890/2019, OZP01/31890/2019; 15.5.2019 – nemá připomínky
- o Krajský úřad Středočeského kraje (odbor životního prostředí a zemědělství); č.j.: 092820/2019/KUSK; 13.8.2019 – nemá připomínky a nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů změny č.2 územního plánu Petrovice na životní prostředí (tzv. SEA)

Veřejné projednání změny č.2 územního plánu proběhlo 7.1.2021. v návaznosti na projednání došla další stanoviska dotčených orgánů:

- o Obvodní báňský úřad pro území hl. M. Prahy a kraje Středočeského; č.j. SBS 46728/2020/OBÚ-02/1; 3.12.2020 – nemá námítky
- o Státní pozemkový úřad; SPU 444510/2020/Rom; 15.12.2020 – souhlasí
- o Ministerstvo průmyslu a obchodu; MPO 699509/2020; 2.12.2020 – souhlasí
- o Ministerstvo životního prostředí; MZP/2020/500/2855; 11.1.2021 – souhlasí za předpokladu akceptování uvedené skutečnosti
- o MÚ, odbor životního prostředí; MURA/54681/2020; 11.1.2021 – bez připomínek
- o Ministerstvo dopravy; MD-589/2021-910/2; 12.1.2021 – souhlasí s podmínkami
- o KÚSK – koordinované stanovisko; 168737/2020/KUSK; 12.1.2021 – souhlasí
- o MÚ Rakovník, OŠPPKTVCr; MURA/1477/2021; 11.1.2021 – přípustný za splnění podmínek

Také byla uplatněna 1 námitka oprávněných investorů a vlastníků pozemků a staveb dotčených návrhem:

- o ÁTT Investments s.r.o., IČO: 290 029 66, Smrková 514, 273 61 Velká Dobrá; MURA/1235/2021; 8.1.2021

Na základě veřejného projednání, došlých stanovisek a námitek bylo vypracováno „Vyhodnocení výsledků veřejného projednání“ a byl vypracován čistopis změny č.2 územního plánu.

Vzhledem k tomu, že se nejedná o podstatné úpravy, nebude nutné veřejné projednání znovu opakovat.

Na základě všech podkladů byl vypracován čistopis změny č.2 územního plánu obce Petrovice. Zastupitelstvo obce schválilo OOP č. 1/2023 – změna č.2 územního plánu obce Petrovice usnesením B.2. ze dne 28.6.2023.

B) VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM, VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ

a) Širší územní vztahy

Změna č.2 nebude mít vliv na širší územní vztahy, jelikož se jedná pouze o změnu využití současně zastavěného území a zastavitelného území. V rámci změny č.2 nevzniknou zcela nové zastavitelné plochy.

Funkční plochy v nezastavěném a nezastavitelném území nebudou měněny.

b) Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem a Politikou územního rozvoje

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR SK), ve znění 1. a 2. aktualizace je účinné od 4.9.2018. Z tohoto dokumentu nevyplývají pro změnu č.2 územního plánu žádné zvláštní opatření.

Dne 3.11.2022 vstoupila v platnost 7. aktualizace Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR SK). Územní plán obce Petrovice včetně změny č.2 je s uvedenou „Aktualizací“ v souladu.

Současně platná Politika územního rozvoje České republiky (PÚR ČR), ve znění aktualizací č.1, 2, 3 a 5 účinná od 4.9.2020 pro pořizování a vydávání zásad územního rozvoje, územních plánů, regulačních plánů a pro rozhodování v území, v souladu s §31 odst. 4 stavebního zákona. Pro řešenou změnu č.2 nestanovuje žádné specifické úkoly.

Během projednávání změny č.2 územního plánu obce Petrovice byla vydána dne 1.9.2021 Aktualizace č. 4 PUR – dle úplného znění „Aktualizace“ byl prověřen soulad s aktualizovanou politikou územního rozvoje – územní plán včetně změny č.2 je s výše uvedenými v souladu.

Územně analytické podklady správního obvodu ORP Rakovník, přesněji 5. aktualizace, byly uvedeny v platnost v prosinci 2020 – územní plán i změna č.2 byly na základě těchto podkladů doplněny a upraveny tak, aby byly v souladu.

Územní plán obce Petrovice včetně změny č.2 je v souladu s platnou legislativou.

C) VYHODNOCENÍ SOULADU ZMĚNY Č.2 ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE PETROVICE S CÍLY A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Základní koncepce rozvoje obce zůstává v platnosti dle stávajícího a platného územního plánu obce Petrovice. Změna č.2 je v souladu s cíli a úkoly územního plánování a bude respektovat požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území. V rámci změny č.2 není zasazeno nezastavěné území – jedná se pouze o změnu využití současně zastavěného území a zastavitelného území.

D) VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Změna č.2 územního plánu obce Petrovice je v souladu s požadavky Stavebního zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

E) VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Změna č.2 se zabývá pouze změnou využití současně zastavěného a zastavitelného území. V rámci změny č.2 nevzniknou nové zastavitelné plochy.

Předmětná plocha je z větší části současně zastavěna (uzavřený, již nepoužívaný areál), změna č.2 územního plánu navrhuje toto území přesunout do PU-V (přestavbové území – lehká výroba) a PU-OV (přestavbové území – občanská vybavenost) a tak zajistit možnost jeho přestavby a opětovného využití.

F) VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ – SOULAD SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ

- KÚ Sč. Kraje, odbor životního prostředí a zemědělství; 092820/2019/KUSK; 13.8.2019

Nemá k navrhované změně žádné připomínky. Lze vyloučit významný vliv na celistvost a předměty ochrany evropsky významných lokalit (EVL) a ptačích oblastí soustavy Natura 2000.

Orgán posuzování vlivů na životná prostředí příslušný podle ust. §20 písm. b) a §22 písm. d) zákona na základě ust. §10i odst. 2 zákona, kritérií uvedených v příloze č.8 zákona a předložených podkladů nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů změny č.2 územního plánu Petrovice na životní prostředí (tzv. SEA).

- MÚ Rakovník, odbor životního prostředí; MURA/31890/2019; 25.6.2019

Z hlediska orgánu ochrany zemědělského půdního fondu – nemá připomínky.

Z hlediska oddělení vodního hospodářství – nemá připomínky.

Z hlediska orgánu ochrany přírody – nemá námítky.

Z hlediska státní správy lesů – nemá námítky.

- Obvodní báňský úřad pro území hl. M. Prahy a kraje Středočeského; SBS 46728/2020/OBÚ-02/1; 3.12.2020

Nemá k tomuto návrhu námítky.

- Státní pozemkový úřad ; SPU 444510/2020/Rom; 15.12.2020

S návrhem změny č.2 souhlasí.

- Ministerstvo průmyslu a obchodu; MPO 699509/2020; 2.12.2020

S návrhem změny č.2 souhlasí.

- Ministerstvo životního prostředí; MZP/2020/500/2855; 11.1.2021

S návrhem změny č.2 souhlasí za předpokladu akceptování uvedené skutečnosti. V území obce Petrovice jsou evidovány limity v podobě poddolovaných území. Je nutné doplnit do výkresové i textové části (v předmětném území je nutné zpracovat pro stavby odborný znalecký posudek a dále postupovat dle zařazení dle ČSN 730039 "Navrhování objektů na poddolovaném území").

- MÚ, odbor životního prostředí; MURA/54681/2020; 11.1.2021

Z hlediska ochrany ZPF – k uplatnění námitek je kompetentní KÚ středočeského kraje.

Z hlediska vodního hospodářství – souhlasí bez připomínek.

Z hlediska ochrany přírody – souhlasí bez připomínek.

Z hlediska státní správy lesů – souhlasí bez připomínek.

- Ministerstvo dopravy; MD-589/2021-910/2; 12.1.2021

Z hlediska vodní dopravy a dopravy na pozemních komunikacích – souhlasí.

Z hlediska drážní dopravy – souhlasí.

Z hlediska letecké dopravy – souhlasí za následujících podmínek. Do textové a výkresové části bude doplněno ochranné pásmo s výškovým omezením staveb letiště Rakovník a bude v plném rozsahu akceptováno.

Pozn.: předmětný limit vydaný Úřadem pro civilní letectví dne 23.3.2021 pod č.j. 3585-21-701 se katastrálního území obce Petrovice nedotýká.

- KÚSK – koordinované stanovisko; 168737/2020/KUSK; 12.1.2021

Odbor životního prostředí:

Z hlediska ZPF – souhlasí.

Z hlediska posuzování vlivů na životní prostředí – nemá připomínky.

Z hlediska ochrany přírody a krajiny – nemá připomínky.

Z hlediska ochrany lesa – nemá připomínky.

Z hlediska ochrany vod – nemá připomínky.

Z hlediska ochrany ovzduší – nemá připomínky.

Z hlediska prevence závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami a chemickými směsmi – nemá připomínky.

Odbor dopravy – nemá připomínky.

Odbor kultury a památkové péče – není příslušný.

- o MÚ Rakovník, OŠPPKvCr; MURA/1477/2021; 11.1.2021

Přípustný za podmínek, které byly zapracovány do textové a výkresové části dokumentace změny č.2 územního plánu.

(Úplné znění všech podmínek je popsáno v samotném stanovisku dotčeného orgánu i ve vyhodnocení výsledků veřejného projednání.)

G) VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ ZADÁNÍ A NÁVRHU POKYNŮ PRO ZPRACOVÁNÍ NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU

Návrh změny č.2 územního plánu byl zpracován z vlastního podnětu obce Petrovice, o kterém se usneslo zastupitelstvo na svém jednání dne 16.10.2019.

Z doručených stanovisek dotčených orgánů, které přišly před veřejným projednáním, (Městský úřad Rakovník - odbor životního prostředí; Krajský úřad Středočeského kraje - odbor životního prostředí a zemědělství) nevyplynuly žádné požadavky, které by byly nutné zapracovat do projektové dokumentace změny č.2.

Veřejné projednání změny č.2 proběhlo 7.1.2021 a na základě doručených stanovisek dotčených orgánů (viz kapitola A), byl upraven čistopis pro změnu č.2.

H) KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ A VYBRANÉ VARIANTY, VČETNĚ VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ TOHOTO ŘEŠENÍ, ZEJMÉNA VE VZTAHU K ROZBORU UDRŽITELNÉHO ROZVOJE ÚZEMÍ

V lokalitě, které se týká i změna č. 2, je dle urbanistické koncepce platného územního plánu navrženo využití území pro rozvoj agroturistiky, případně komerční využití volných ploch. Jedná se o volné plochy při silnici na Šanov, které navazují na památkově chráněný areál zámku.

Lokalita, která je předmětem změny č. 2, se nachází v severní části obce Petrovice, podél silnice III/2276 ve směru na Šanov a v návaznosti na památkově chráněný areál zámku z jižní strany. Podle platného územního plánu je lokalita rozdělena na čtyři funkční celky. Největší z nich je plocha V-ZE (území výrobní, zemědělství; stávající stav) – tato plocha je určena především pro zemědělskou výrobu, pro svůj negativní vliv na okolí jí nelze umístit v jiných územích. Za přípustné jsou zde navrženy zařízení zemědělské výroby, stavební dvory, zařízení drobné výroby, sklady, veřejné čerpací stanice pohonných hmot, zařízení technické infrastruktury; za výjimečně přípustné jsou zde navrženy byty služební, pohotovostní a majitelů zařízení, zařízení cestovního ruchu (agroturistika) s nezbytnými ochrannými opatřeními (zeleň, odclonění závadných provozů). V jihovýchodní části se nachází plocha B-BD (území bydlení v bytových domech; stávající stav) – území je určeno pro bydlení ve vícebytových domech. Za přípustné jsou zde navrženy obytné objekty, zařízení sportovní pro hry dětí (sloužící pro obsluhu tohoto území), garáže a odstavná parkoviště pro obsluhu tohoto území; za výjimečně přípustné jsou zde navrženy zařízení občanské a technické infrastruktury

soužící pro obsluhu toho území. V severní části při komunikaci je umístěna plocha OV (občanská vybavenost; návrh) – toto území je dle územního plánu určeno především pro agroturistiku a komerční využití. Tyto plochy jsou určeny pro umístování následujícího zařízení: správa, maloobchod, veřejné ubytování a stravování, cestovní ruch a turistika, zdravotnictví, školství, kultura, sociální péče, požární ochrana, pošty a komunikace; v plochách s podrobnějším určením je možné umísťovat pouze tato zařízení.

Změna č. 2 mění funkční využití celého výše uvedeného území (přesné ohraničení viz. výkresová část), které je ve vlastnictví jednoho subjektu. Z toho vyplývá, že se s ním bude nakládat jako s celkem na základě jednotného urbanistického konceptu. Dle návrhu změny č. 2 se bude jednat o tři funkční plochy.

V rámci změny č.2 je doplněno - Přestavbové území (PU), to můžeme chápat jako území zastavěné s narušeným až velmi narušeným charakterem předpokládající rozsáhlé a zásadní změny v utváření území, jehož zbývající hodnoty budou respektovány, zachovány a využity jako jádro nové koncepce. V ploše přestavbového území ze změny č.2 se nachází nevyužívaný zemědělský areál s hodnotnými objekty. V rámci přestavbového území je vždy doplněna funkce využití plochy (občanská vybavenost – PU-OV, lehká výroba – PU-V).

Největší z nich, která se rozprostírá v návaznosti na komunikaci na Šanov a dále podél hranice zámeckého areálu, je navržena jako plocha PU OV (přestavbové území – občanská vybavenost; návrh). V západní části je navržena plocha PU-V (přestavbové území – lehká výroba; návrh). Severní část území je navržena jako plocha B-RD (bydlení – rodinné domy; návrh). Účelem změny je výstavba víceúčelového centra (včetně hotelu, kongresového centra, restaurace, prostoru pro volnočasové aktivity,...) a v severní části obytné zóny (výstavba max. 18ti individuálních rodinných domů).

PU-OV (přestavbové území – občanská vybavenost; návrh):

V hlavním využití se jedná především o *multifunkční plochu, která nebude zatěžovat okolí nadměrným hlukem nebo exhalacemi a současně nebude zatěžovat životní prostředí*. Z této definice vyplývá, že se může jednat o kombinaci několika různých funkcí, jako například ubytování, stravování, drobný prodej a zařízení cestovního ruchu, které mohou být doplněné související výrobní službou v oblasti gastronomie. To znamená, že i minipivovar (někdy také nazývaný „řemeslný pivovar“ s ročním výstavem maximálně 10.000 hektolitru piva) je součástí hlavního využití.

„Nerušící výroba“ je výroba, která svým provozováním, výrobním a technickým zařízením nenarušuje negativními účinky a vlivy provoz a užívání staveb a za řízení ve svém okolí a nezhoršuje životní prostředí souvisejícího území nad přípustnou míru.

Jedná se tedy především o výrobní a nevýrobní činnosti s malými nároky na zdroje a toky materiálu a také s malými nároky na dopravní obslužnost, které budou provozovány v objektech objemově, měřítkově a výškově nepřekračujících ostatní stavby v okolí. Například se může jednat o služby kadeřnické, masérské, sklenářské, instalatérské, topenářské, plynářské, reklamní, lázeňské, realitní, projekční, dále údržbu zeleně, tiskárny, truhlárny, klempírny, zámečnictví, výrobu lahúdek a vybraných potravin, včetně pivovarů či pekáren a další výrobu a služby odpovídající výše uvedené charakteristice.

„Přípustnou mírou“ se rozumí nepřekročení limitů (hlukových, imisních,...), které jsou stanoveny pro okolní funkční plochy, především pak plochy občanského vybavení a bydlení, jež se nacházejí v těsném sousedství.

Rozsudek Nejvyššího správního soudu č. j. 9 As 61/2007 – 51 vymezil kritérium rozhodné pro posouzení, zda došlo, či nedošlo k zásahu do pohody bydlení. Dle tohoto rozsudku je rozhodným kritériem pro určení intenzity těchto účinků na okolí tzv. „přípustná míra“. Ta byla vymezena v rozhodovací praxi Nejvyššího soudu a je třeba jí rozumět míru přípustnou podle právních předpisů včetně ustanovení občanského zákoníku (srov. např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 22. 10. 2001, sp. zn. 22 Cdo 2929/99).

Nové funkce nebudou mít negativní vliv na své okolí (jako např. zápach, hluk apod.). Dopravní obslužnost bude probíhat především po silnici III/2276 ze směru na Šanov.

Výše uvedená plocha se stane plnohodnotnou součástí obce.

Všechny změnové plochy se nachází v zastavitelném území obce.

V rámci změny č.2 byla dále aktualizována hranice zastavěného území dle skutečného stavu k 01/2019. Jedná se o dvě menší plochy. První z nich se nachází při severní hranici zastavěného území (funkční plocha „území bydlení – rodinné domy“). Parcely na parc. č. st. 206, st. 207/1, st. 207/2, st. 220, 516/7, 516/10, 516/16, 516/17, 516/19, 516/22, 516/23, 516/25 a části parc.č. 516/5, 516/6, 516/24, 926/2. Druhá se nachází v centrální části katastrálního území (funkční plocha „území bydlení – rodinné domy“). Parcely na parc. č.st. 209, 733/3 a části parc. č. 733/1 (oplocená část).

Základní principy koncepce rozvoje území obce se v důsledku změny č.2 nemění, zůstávají nadále v platnosti dle současně platného územního plánu obce Petrovice. Změna č.2 plně respektuje ochranu a rozvoj veškerých hodnot území, které byly definovány v patném územním plánu.

Pro stavby umísťované v poddolovaném území je nutné zpracovat odborný znalecký báňský posudek a postupovat podle zařazení dle ČSN 73 00 39 „Navrhování objektů na poddolovaném území“.

I) INFORMACE O VÝSLEDKÁCH VYHODNOCENÍ VLIVU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ SPOLU S INFORMACÍ, ZDA A JAK BYLO RESPEKOVÁNO STANOVISKO K VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ, POPŘ. ZDŮVODNĚNÍ, PROČ TOTO STANOVISKO NEBO JEHO ČÁST NEBYLO RESPEKTOVÁNO

Vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území nebylo v rámci změny č.2 zpracováno. Žádný z dotčených orgánů, jehož stanoviska byla vyžadována, neuplatnil požadavek na zpracování posouzení vlivu na životní prostředí.

J) VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA

Údaje o celkovém rozsahu požadovaných ploch a podílů půdy náležejících do ZPF, údaje o druhu pozemku dotčené půdy

Řešené území změny č.2 má celkovou rozlohu 69.979m². Z této plochy je součástí ZPF pouze pozemek parc.č. 108/6 (v platném územním plánu označeno jako plocha č.20 (komerční plochy – agroturistika)). Nedochozí tedy k vymezení nových zastavitelných ploch a tedy ani k navýšení plochy záboru ZPF.

Předmětem změny č.2 je přesun jejího funkčního využití z OV do B-RD (pozemek bude sloužit pro výstavbu individuálních rodinných domů a přidruženou dopravní a technickou infrastrukturu). Celková plocha, která je součástí zemědělského půdního fondu, činí 13.218m² (cca 1,3ha). Z této plochy se předpokládá trvalé odnětí ze ZPF. Vzhledem k tomu, že předmětem změny územního plánu je pouze změna funkčního využití území, požadavky na odnětí půdy ze ZPF se nemění.

Z hlediska kultury odnímané půdy se jedná o odnětí trvalého travního porostu. Z hlediska BPEJ se jedná o 4.12.10 (II. třída ochrany; 3.059m²) a 4.30.11 (IV. třída ochrany; 10.159m²).

Údaje o skutečných investicích vložených do půdy

Na odnímaných plochách nebyly vybudovány žádné meliorační stavby.

Údaje o areálech a objektech zemědělské prvovýroby

Změnou č.2 nebudou dotčeny objekty zemědělské prvovýroby.

Údaje o významných skutečnostech vyplývajících ze schválených návrhů pozemkových úprav

Pro katastrální území obce Petrovice byly zpracovány pozemkové úpravy v roce 2006 a 2015.

Znázornění průběhu hranic územních obvodů obcí a katastrálních území

Změna č.2 je řešena pouze v rámci katastrálního území obce Petrovice.

Zdůvodnění, proč je navrhované řešení ve srovnání s jiným možným řešením nejvhodnější z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu

Předmětem změny č.2 je přesun jejího funkčního využití z OV do B-RD. Pozemek bude sloužit pro výstavbu individuálních rodinných domů a přidruženou dopravní a technickou infrastrukturu. Stejně jako v případě stávajícího funkčního využití se i ve změně č.2 bude jednat o trvalé vyjmutí ze ZPF.

Z hlediska BPEJ se jedná o 4.12.10 (II. třída ochrany; 3.059m²) a 4.30.11 (IV. třída ochrany; 10.159m²).

K) ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ

Po veřejném projednání byla uplatněna 1 námitka oprávněných investorů a vlastníků pozemků a staveb dotčených návrhem. Jedná se o námitku obchodní společnosti ATT Investments s.r.o., IČO: 290 029 66, Smrková 514, 273 61 Velká Dobrá, která je vlastníkem pozemku parc.č. st. 71/1, jehož součástí je stavba bez čísla popisného nebo evidenčního v k.ú. Petrovice u Rakovníka, obec Petrovice (způsob využití: zastavěná plocha a nádvoří o výměře 12.195m², LV 322), dále jen „Pozemek“:

K návrhu změny č.2 územního plánu obce Petrovice podává obchodní společnost ATT Investments s.r.o. námitku, a to že funkční plocha nacházející se na Pozemku nepovoluje výrobu a obchodní společnost ATT Investments s.r.o. by tak nemohla vybudovat na Pozemku minipivovar s restaurací, ale toliko restauraci. Platný územní plán obce Petrovice v současné době povoluje v dotčeném území umístění stavby pro výrobu a obchodní společnost ATT Investments s.r.o., jako vlastník Pozemku, by ráda na Pozemku vybuďovala minipivovar s restaurací. Nejedná se o vytvoření nového funkčního využití dotčeného území, ale o zachování této dílčí funkce v dotčeném území s upřesněným zaměřením na malovýrobu piva v minipivovaru i v navrhované změně územního plánu. Tento Pozemek označují dle §55b odst. 2 stavebního zákona jako území dotčené touto námitkou. Dle názoru obchodní společnosti ATT Investments s.r.o. jde o ideální kombinaci, když mít restauraci přímo u minipivovaru a podávat v ní hostům pivo z minipivovaru je běžnou podnikatelskou praxí a mezi zákazníky minipivovaru jde o vyhledávané spojení výroby a služeb.

Výrok:

Námitce je návrhem již vyhověno.

Odůvodnění:

Zařízení občanského vybavení lze obecně členit podle druhů činností, z nichž pak vyplývají nároky na velikost ploch a pozemků (školství a výchova, kultura, tělovýchova a sport, zdravotnictví a sociální péče, maloobchod, ubytování, stravování, nevýrobní služby, výrobní a opravárenských nerušící služby, správa a administrativa, církve, věda a výzkum, specifická). Některé obory umožňují vzájemné slučování jednotlivých zařízení, případně i víceúčelové využívání některých zařízení.

V tomto konkrétním případě se jedná o kombinaci služeb ubytování, stravování, drobného prodeje a zařízení cestovního ruchu doplněné související výrobní službou v oblasti gastronomie. Minipivovar, také někdy nazývaný „řemeslný pivovar“, je označení pro malý pivovar, jehož roční výstav je maximálně 10 000 hektolitrů piva.

S ohledem na navržené využití se doporučuje v odůvodnění této plochy uvést příklady možného využití (mimo jiné minipivovar vč. max. možného ročního výstavu) a také upřesnění pojmu „nerušící výroba“ – definovat, uvést kritéria).

L) VYHODNOCENÍ PŘÍPOMÍNEK

V rámci veřejného projednání ani stanovené lhůty nebyly uplatněny žádné připomínky.

M) ÚDAJE O POČTU LISTŮ A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI

Textová část odůvodnění Změny č. 2 obsahuje celkem 11 listů.

Grafická část dokumentace odůvodnění Změny č. 2 obsahuje celkem 2 výkresy formátu A3 a 650x1050mm:

1. Koordinační výkres; 1:5000
2. Předpokládané zábory zemědělského půdního fondu; 1:5000