



# **Územní plán Nepomuk Změna č. 2**

**ODŮVODNĚNÍ**

LEDEN 2022

**unit**

architekti



# Územní plán Nepomuk Změna č. 2

**ODŮVODNĚNÍ**

LEDEN 2022

Objednatel:

NEPOMUK



Pořizovatel:

Město Nepomuk

náměstí Augustina Němejce 63  
335 01 Nepomuk

Městský úřad Nepomuk

Odbor výstavby a životního prostředí

**Bc. Jaroslav Samek**

jaroslav.samek@urad-nepomuk.cz

Zpracovatel:



**Unit architekti s.r.o**

Thákurova 9, 166 34 Praha 6  
+420 224 356 470  
info@unitarch.eu

Hlavní architekt: **prof. Ing.arch. Michal Kohout**

**Ing. arch. Filip Tittl**

tittl@unitarch.eu

Vedoucí projektu: **Ing. arch. Lukáš Havelka**

havelka@unitarch.eu

## obsah:

### **01** Postup při pořízení změny územního plánu

(ODŮVODNĚNÍ ZÁKONNOSTI POSTUPU POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU)

7

dle § 174, Zákona č. 500/2004 Sb. Zákon správní řád (dále jen "správní řád")

### **02** Výsledek přezkoumání souladu změny územního plánu

dle § 53, odst. 4 a odst. 5., písm. a) Zákona č. 183/2006 Sb., O územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) (dále jen „stavební zákon“)

<b>A/</b> S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM	10
<b>B/</b> S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ	10
<b>C/</b> S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A PROVÁDĚCÍCH PŘEDPISŮ	11
<b>D/</b> S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ A ŘEŠENÍ ROZPORŮ	12

### **03** Stanovisko krajského úřadu k vyhodnocení vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území

15

dle § 53, odst. 5., písm. c), d), stavebního zákona

### **04** Výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení

17

dle příloh č. 7 k vyhl. č. 500/2006 Sb., část II písm. d)

### **05** Vyhodnocení koordinace

dle čl. II., odst. 1., písm. a), c) přílohy č. 7 Vyhlášky č. 500/2006 Sb., Vyhláška o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence územně plánovací činnosti ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška č. 500/2006 Sb.“)

<b>A/</b> Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ	20
<b>B/</b> Z HLEDISKA SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE	20
<b>C/</b> Z HLEDISKA SOULADU S PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM	21
<b>D/</b> ZÁLEŽITOSTI NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÚR	21
<b>E/</b> Z HLEDISKA ŘEŠENÍ PROBLÉMŮ VYPLÝVAJÍCÍCH Z UAP ORP A URČENÝCH K ŘEŠENÍ V ÚPD NEPOMUK	22
<b>F/</b> Z HLEDISKA NÁVAZNOSTÍ NA ÚZEMNÍ PLÁNY SOUSEDNÍCH OBCÍ	23
<b>G/</b> Z HLEDISKA NÁVAZNOSTI NA STÁVAJÍCÍ ÚPD A ÚPP	24
<b>H/</b> Z HLEDISKA SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ	24



**06** Údaje o splnění zadání 32  
dle čl. II., odst. 1., písm. b) přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

**07** Komplexní zdůvodnění 36  
(KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ, VČETNĚ ÚČELNÉHO  
VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY  
VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH)  
dle § 53, odst. 5., písm. e), f), stavebního zákona

**08** Vyhodnocení účelného využití 44  
zastavěného území a vyhodnocení  
potřeby vymezení zastavitelných  
ploch  
dle § 53 odst.5 písm.f) stavebního zákona

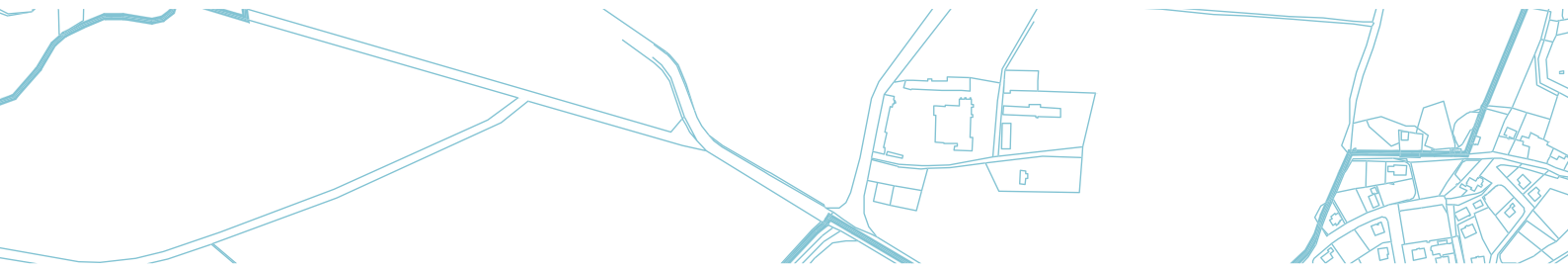
**09** Vyhodnocení předpokládaných 55  
důsledků navrhovaného řešení na  
zemědělský půdní fond a PUPFL  
dle čl. II., odst. 1., písm. e) přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

**10** Rozhodnutí o námitkách 55  
a jejich odůvodnění  
dle § 172, odst. 5., správního řádu

**11** Vyhodnocení připomínek 57  
dle § 172, odst. 4., správního řádu

**12** Grafická část  
dle čl. II., odst. 2., přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.  
**O-02/** KOORDINAČNÍ VÝKRES

**P01** Srovnávací text s vyznačením změn  
ve výrokové části územního plánu



# POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

(ODŮVODNĚNÍ ZÁKONNOSTI POSTUPU POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU)

dle § 174, Zákona č. 500/2004 Sb. správní řád



Změna územního plánu je pořizována zkráceným postupem podle §55a odst. 2 na základě rozhodnutí o jejím pořízení Zastupitelstva města Nepomuk.

Rozhodnutí o pořízení změny č. 2 Územního plánu Nepomuk (dále jen „změna ÚP“) z vlastního podnětu zkráceným postupem a o jejím obsahu a z části z vlastního podnětu a z části na základě návrhu navrhovatelů s prvky regulačního plánu schválilo Zastupitelstvo města Nepomuk dne 20. 5. 2021 usnesením č. USN-Z4-316/2021 na veřejném zasedání zastupitelstva a určilo člena zastupitelstva Vladimíra Vokurku (dále jen „určený zastupitel“) pro projednávání změny ÚP. Dne 16. 9. 2021 schválilo Zastupitelstvo města Nepomuk usnesením č. USN-Z4-351/2021 rozhodnutí o rozšíření obsahu změny ÚP na základě předloženého návrhu na zkrácený postup pořízení změny územního plánu postupem dle § 55a stavebního zákona.

Při rozhodování o pořízení změny byla zohledněna stanoviska Krajského úřadu Plzeňského kraje, odboru životního prostředí jako příslušného orgánu ochrany přírody podle zákona o ochraně přírody a krajiny a zároveň jako příslušného úřadu dle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí k navrhovanému obsahu změny ze dne 4.5.2021, pod č.j. PK-ŽP/7804/21a ze dne 8.9.2021, pod č.j. PK-ŽP/14937/21.

Pořizovatelem změny ÚP je MěÚ Nepomuk, odbor výstavby a životního prostředí (dále jen „pořizovatel“). Pro zpracování změny ÚP byli vybráni UNIT architekti s.r.o.

Pořizovatel zajistil v souladu s § 55b odst. 1 stavebního zákona zpracování návrhu změny ÚP.

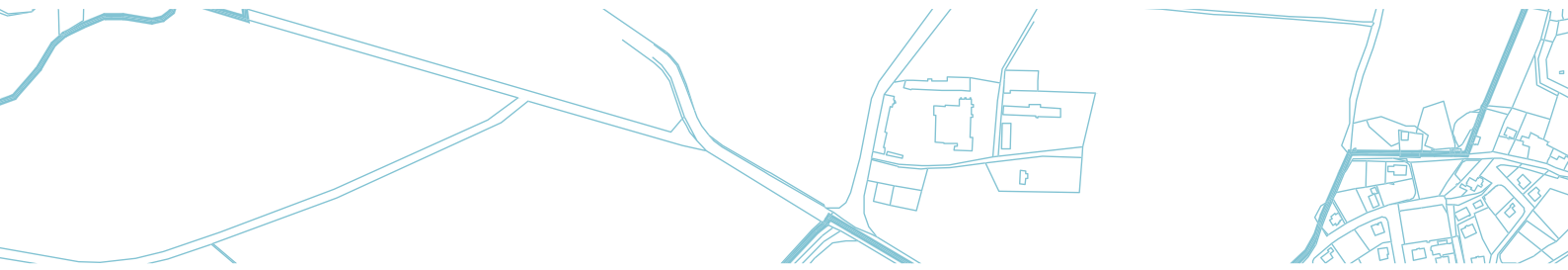
Dne 7. 10. 2021 byl doručen návrh změny ÚP pro veřejné projednání, na základě čehož pořizovatel veřejnou vyhláškou ze dne 7. 10. 2021 v souladu s § 55b odst. 2 a dle § 52 odst. 1 a 2 stavebního zákona doručil návrh změny ÚP a oznámil veřejné projednání návrhu změny ÚP, které se konalo dne 22. 11. 2021. V termínu od 8. 10. 2021 do 1. 12. 2021 byl návrh ÚP zveřejněn a vystaven k nahlédnutí u pořizovatele a na webových stránkách města Nepomuk. Z jednání byl pořízen záznam. Nejpozději do 7 dnů od veřejného jednání mohl každý uplatnit připomínky, vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti námítky a dotčené orgány a Krajský úřad jako nadřízený orgán stanoviska. V části obsahu změny s prvky regulačního plánu mohli nejpozději do 7 dnů od veřejného projednání k prvkům náležejícím regulačnímu plánu uplatnit i osoby uvedené v § 85 odst. 2 stavebního zákona. Vyhodnocení uplatněných připomínek je uvedeno v části 11 odůvodnění změny ÚP a soulad změny ÚP s doručenými stanovisky dotčených orgánů je uveden v části 02 D odůvodnění změny ÚP.

Pořizovatel předložil návrh změny ÚP Krajskému úřadu Plzeňského kraje, odboru regionálního rozvoje před veřejným projednáním změny ÚP a přípisem ze dne 2. 12. 2021 předložil stanoviska dotčených orgánů, připomínky k návrhu a podle § 55b odst. 4 stavebního zákona požádal krajský úřad jako nadřízený orgán o stanovisko k návrhu změny.

Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor regionálního rozvoje vydal souhlasné stanovisko k posuzovanému návrhu změny ÚP dne 7.12.2021 pod č.j.PK-RR/5100/21.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil výsledky veřejného projednání návrhu změny ÚP a s ohledem na veřejné zájmy zpracoval v souladu s § 55b odst. 7 stavebního zákona ve spojení s § 53 odst. 1 stavebního zákona návrh vyhodnocení připomínek, a vyzval opatřením ze dne 14. 12. 2021 dotčené orgány a Krajský úřad jako nadřízený orgán, aby k nim uplatnily stanoviska ve lhůtě 30 dnů ode dne obdržení. V této lhůtě uplatnily stanoviska Hasičský záchranný sbor Plzeňského kraje, Státní úřad pro jadernou bezpečnost, Krajský úřad Plzeňského kraje jako nadřízený orgán, Krajská hygienická stanice Plzeňského kraje se sídlem v Plzni, Městský úřad Nepomuk, odbor vedení, oddělení kultury a památkové péče a Státní pozemkový úřad - Krajský pozemkový úřad pro Plzeňský kraj.

Následně pořizovatel v souladu s § 55b odst. 10 stavebního zákona ve spojení s § 54 odst. 1 stavebního zákona předložil Zastupitelstvu města Nepomuk návrh na vydání změny ÚP s jeho odůvodněním.



## VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ SOULADU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

dle § 53, odst. 4 a odst. 5., písm. a), stavebního zákona



### OBSAH:

---

**A/** S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ  
PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

**B/** S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

**C/** S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA  
A PROVÁDĚCÍCH PŘEDPISŮ

**D/** S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ,  
STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ A ŘEŠENÍ ROZPORŮ

## **A/ S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM**

Po přezkoumání návrhu Změny ÚP pořizovatel zjistil, že návrh Změny ÚP je v souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, a to na základě posouzení a vyhodnocení následujících skutečností:

Změna územního plánu respektuje Politiku územního rozvoje ČR (ve znění aktualizace č.4), která stanovuje republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje státu.

Změna územního plánu respektuje Zásady Územního rozvoje Plzeňského kraje (ve znění aktualizace č. 4 z roku 2019), které stanovují zejména základní požadavky na účelné a hospodárné uspořádání území kraje, vymezují plochy a koridory nadmístního významu a stanovují požadavky na jejich využití, vymezují plochy a koridory pro veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stanovují kritéria pro rozhodování o možných variantách nebo alternativách změn využití v území.

## **B/ S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ**

Po přezkoumání návrhu Změny ÚP pořizovatel zjistil, že návrh Změny ÚP je v souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území, a to na základě posouzení a vyhodnocení následujících skutečností:

Změna územního plánu je v souladu s §18 a §19, stavebního zákona, které stanovují základní požadavky Cíle a Úkoly územního plánování, tedy na posouzení stavu dosavadního vývoje území a následné stanovení koncepce pro jeho budoucí uspořádání a využívání.

Z pohledu Cílů územního plánování Změna územního plánu vytváří předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území ve smyslu vyvážených podmínek pro ochranu životního prostředí a hospodářský rozvoj území. Dále Změna územního plánu sleduje vzájemný vztah veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a veřejné zájmy v přiměřené míře ochraňuje.

Z pohledu Úkolů územního plánování Změna územního plánu jejich požadavky naplňuje zejména ve smyslu ochrany hodnot území a využití jeho potenciálů. Změna územního plánu v tomto ohledu prověřuje limity území a stanovuje podmínky pro jeho využití.

Podrobné posouzení souladu a odůvodnění jednotlivých odstavců §18 a §19, stavebního zákona je uvedeno v kapitole 04.H/ Z hlediska souladu s cíli a úkoly územního plánování.



## C/ S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A PROVÁDĚCÍCH PŘEDPISŮ

Po přezkoumání návrhu Změny ÚP pořizovatel zjistil, že návrh Změny ÚP je v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů, a to na základě posouzení a vyhodnocení následujících skutečností:

- Změna územního plánu Nepomuk je v souladu s cíli a úkoly územního plánování (§18 a §19, stavebního zákona)
- Obsah Změny ÚP je v souladu s §43 odst. 1; § 53 odst. 4 a 5 stavebního zákona, přílohou č.7 vyhlášky 500/2006 Sb., o územním plánování, územně analytických podkladech a evidenci územně plánovací činnosti v platném znění a dále také s požadavky vyplývajícími ze správního řádu (postup při pořizování územního plánu a rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek),
- ÚP je zpracován v souladu s §43 odst. 4 stavebního zákona pro celé správní území správní území města Nepomuk, změna je zpracována pro vymezenou část řešeného území, dle Zadání a vymezení řešeného území Změny č.2 ÚP.
- proces pořízení Změny územního plánu probíhal v souladu s §44, §47 – 54 stavebního zákona
- výkresy územně plánovací dokumentace jsou zpracovány v souladu s §13 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územním plánování, územně analytických podkladech a evidenci územně plánovací činnosti v platném znění, označeny záznamem o účinnosti obsahující označení správního orgánu, který územní plán vydal, datumem nabytí účinnosti územního plánu, jména, příjmení, funkcí a podpisem oprávněné osoby pořizovatele a otiskem úředního razítka (po schválení Změny územního plánu Zastupitelstvem města Nepomuk)
- Územní plán respektuje požadavky vyplývající z vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území týkající se obecných požadavků na vymezení ploch - §3 - §19, zmíněné vyhlášky.

# D/ S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ A ŘEŠENÍ ROZPORŮ

Městský úřad v Nepomuku, odbor výstavby a životního prostředí (dále jen „pořizovatel“), jako orgán územního plánování příslušný podle § 6 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), vyhodnotil výsledky veřejného projednání návrhu změny č. 2 Územního plánu Nepomuk a v souladu s § 55b odst. 10 stavebního zákona ve spojení s § 53 odst. 1 stavebního zákona ve spolupráci s určeným zastupitelem (dále jen „správní orgán“) dne 2. 12. 2021 a 13.12.2021 vyhodnotil stanoviska uplatněná k návrhu změny č. 2 ÚP a zpracoval návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu ÚP.

Po přezkoumání návrhu Změny ÚP pořizovatel zjistil, že návrh ÚP je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě výsledkem řešení rozporů a to na základě posouzení a vyhodnocení následujících skutečností.

Stanoviska dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě výsledek řešení rozporů byl posouzen po jejich vydání, které v tomto případě (při pořizování Změny ÚP zkráceným postupem podle § 55a stavebního zákona) proběhlo po veřejném projednání.

I. K návrhu změny č. 1 ÚP uplatnily stanoviska dotčené orgány:

A. souhlasná stanoviska:

**Hasičský záchranný sbor Plzeňského kraje se sídlem v Plzni, Skrétova 15, 301 00 Plzeň** – č.j. HSPM-3575-48/2010 ÚPP ze dne 13.10.2021 doručené dne 18.10.2021 pod č.j. VŽP 4119 /2021-VaR

**Ministerstvo průmyslu a obchodu, Na Františku 32, 110 15 Praha 1** – č.j. MPO 614576/2021 ze dne 14.10. 2021 doručené dne 18.10.2021 pod č.j. VŽP/4121/2021-VaR

**Obvodní báňský úřad pro území krajů Plzeňského a Jihočeského, Hřímalého 2730/11, 301 00 Plzeň** – č.j. SBS 43777/2021/OBÚ-06 ze dne 21.10.2021 doručené dne 21.10.2021 pod č.j. VŽP/4191/2021-VaR

**Státní pozemkový úřad – Krajský pozemkový úřad pro Plzeňský kraj, nám. G. Píky 2110/8, 326 00 Plzeň** – č.j. SPU 373413/2021 ze dne 26.11.2021 doručené dne 29.11.2021 pod č.j. VŽP/4755 2021-VaR

**Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor ŽP, Škroupova 18, 306 13 Plzeň** – č.j. PK-ŽP/17290/21 ze dne 24.11. 2021 doručené dne 29.11.2021 pod č.j. VŽP4794/2021-VaR

B. s požadavky:

**Městský úřad Nepomuk – odbor vedení, oddělení kultury a památkové péče, Nám. A. Němejce 63, 335 01 Nepomuk** – č.j. VED2049/2021-JáE ze dne 25.11. 2021 doručené dne 25.11. 2021 pod č.j. VŽP4740/2021-VaR:

Na základě Vašeho oznámení ve věci Změny č. 2 Územního plánu Nepomuk předkládá Odbor vedení, oddělení kultury a památkové péče Městského úřadu Nepomuk jako věcně a místně příslušný orgán k výkonu státní památkové péče podle § 29, odts. 2 písm. c) zákona č. 20/1987 o státní památkové péči, následující stanovisko:

s navrženými změnami územního plánu Nepomuk souhlasíme za podmínky, že k území E, dotčenému změnou č. 2 ÚP Nepomuk (US – P01 – U Daliborky), bude zpracována územní studie s ohledem na nemovitou kulturní památku pavilon Daliborka č.p. 77, rejstř. č. ÚSKP 29437/4-388, která je součástí řešeného území. Zástupci státní památkové péče budou účastni konzultací při vzniku územní studie řešeného území.

Doporučení:

Vzhledem k tomu, že návrh Změny č. 2 ÚP Nepomuk předpokládá na území E různorodé výškové řešení nové zástavby, doporučujeme tuto zástavbu blíže definovat, z důvodu zajištění památkové ochrany hodnotného objektu a prostředí kulturní památky. Orgán státní památkové péče je v souladu s názorem Národního památkového ústavu, územní odborné pracoviště v Plzni, odbornou organizací státní památkové péče, který doporučuje odstupňování zástavby od výškové hladiny I (nejblíže k objektu KP) případně až k výškové hladině III (nejvzdálenější od objektu KP), přičemž v těsném sousedství KP není žádoucí žádná zástavba. Potenciální novou zástavbu pak doporučujeme řešit v duchu návaznosti na původní historický stav této památkově významné lokality.

Příloha: návrh rozvržení výškových hladin území

**Vyhodnocení:** Požadavek byl respektován. Požadavek na doplnění podmínek pro pořízení územní studie s ohledem na nemovitou kulturní památku pavilon Daliborka č.p. 77, rejstř. č. ÚSKP 29437/4-388, která je součástí řešeného území, byl zpracován do textové části výroku kap.03.C/ Podmínky pro rozhodování v území, v části Plochy s podmínkou územní studie, části US – P01, Územní studie Nepomuk – U Daliborky.

Podstatné části doporučení a požadavek účasti zástupců státní památkové péče při konzultacích byly zpracovány do textové části

odůvodnění kap.07.Komplexní zdůvodnění,oblaste),prověření změny výškové hladiny zástavby na pozemcích v přestavbové ploše T-01.

Nejedná se o podstatnou úpravu návrhu změny ÚP.

**Ministerstvo obrany, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, Tychonova 1, 160 01 Praha 6 –**  
č.j. 129114/2021-1150-OÚZ-PHA ze dne 29.11. 2021 doručené dne 29.11.2021 pod č.j. VŽP/4793/2021 – VaR.

Do správního území obce zasahuje zájmové území Ministerstva obrany:

**Koridor RR směrů – zájmové území elektronického komunikačního zařízení pro nadzemní stavby (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu), které je nutno respektovat podle zákona č. 222/1999 Sb. o zajišťování obrany ČR a zákona č. 127/2005 o elektronických komunikacích.** V tomto vymezeném území lze umístit a povolit nadzemní výstavbu nad 30 m nad terénem jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) – viz ÚAP – jev 82a. V případě kolize může být výstavba omezena.

**Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zpracovat do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany a do grafické části – koordinačního výkresu.**

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

Na celém správním území 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)

**Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat je do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zapracujte následující textovou poznámku: „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“.**

**MO ČR ve veřejném zájmu důrazně žádá o zapracování limitů a zájmů MO do návrhu územně plánovací dokumentace, a to do textové části – do odůvodnění i do grafické části – do koordinačního výkresu.**

**Vyhodnocení:** Do návrhu změny ÚP bylo doplněno. Jedná se o doplnění odůvodnění, tudíž se nejedná o podstatnou změnu návrhu.

K návrhu ÚP uplatnil stanovisko krajský úřad:

**Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor regionálního rozvoje, Škroupova 18, 306 13 Plzeň** - č.j. PK-RR/5100/21 ze dne 7.12.2021/12.2021 pod č.j. VŽP/4919/2021-VaR, souhlasné stanovisko s podněty:

- Z hlediska požadavků na ochranu památkové péče nemůže výroková část ÚP obsahovat odkaz na budoucí rozhodnutí správního orgánu, tzn. mělo by být pouze součástí odůvodnění. Z hlediska uplatněných připomínek konstatuje ORR KÚPK, že se netýkají záměrů nadmístního významu. Ná vaznost využití plochy T-06 na obchvat města není průkazná a vypuštění této podmínky je třeba vyhodnotit pouze s ohledem na celkovou urbanistickou hodnotu v lokalitě.

Z hlediska zajištění koordinace v území a souladu s Politikou územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 5 z 1.9.2021 a Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje ve znění Aktualizace č.1,2 a ze dne 24.1.2019 neshledal ORR KÚPK návrh Změny č. 1 ÚP Nepomuk v rozporu s obecnými prioritami trvale udržitelného rozvoje, ochranou hodnot Plzeňského kraje ani s navrženými nadmístními záměry, a vydává souhlasné stanovisko dle §55b odst. 4 stavebního zákona.

**Vyhodnocení:** Požadavek byl v návrhu změny ÚP respektován. Jedná se o doplnění odůvodnění, tudíž se nejedná o podstatnou změnu návrhu.

## II. K návrhu vyhodnocení připomínek uplatnily stanoviska dotčené orgány:

### A. souhlasná stanoviska:

**Hasičský záchranný sbor Plzeňského kraje, Kaplířova 9, 320 68 Plzeň** – č.j. HSPM-3575-50/2010 ÚPP ze dne 17.12.2021 doručené dne 30.12. 2021 pod č.j. VŽP/10/2022-VaR

**Státní úřad pro jadernou bezpečnost, Senovážné náměstí 9, 110 00 Praha 1** – č.j. SÚJB/RO/32468/2021 doručené dne 3.1.2022 pod č.j. VŽP/29/2022-VaR

**Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor regionálního rozvoje, Škroupova 18, 306 13 Plzeň** – č.j. PK-RR/5445/21 ze dne 4.1.2022 doručené dne 5.1.2022 pod č.j. VŽP/65/2022-VaR

**Krajská hygienická stanice Plzeňského kraje se sídlem v Plzni, Skrétova 15, 301 00 Plzeň** - č.j. KHSPL 35681/21/2021 ze dne 5.1.2022 doručené dne 6.1.2022 pod č.j. VŽP/93/2022-VaR

**Státní pozemkový úřad – Krajský pozemkový úřad pro Plzeňský kraj, nám. G. Píky 2110/8, 326 00 Plzeň** – č.j. SPU 469440/2021 ze dne 14.1.2022 doručené dne 14.1.2022 pod č.j. VŽP/217/2022 – VaR

### B. s požadavky:

**Městský úřad Nepomuk, odbor vedení, oddělení kultury a památkové péče, Nám. A. Němejce 63, 335 01 Nepomuk** – č.j. VED9/2022-JâE ze dne 3.1.2022 doručené dne 4.1.2022 pod č.j. VŽP/50/2022-VaR:

Na základě Vaší výzvy ve věci návrhu vyhodnocení připomínek k návrhu změny č. 2 Územního plánu Nepomuk předkládá Odbor vedení, oddělení kultury a památkové péče Městského úřadu Nepomuk jako věcně a místně příslušný orgán k výkonu státní památkové péče podle § 29, odst. 2 písm. c) zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, následující stanovisko:

**V připomínce č. 1** podatel žádá, aby úprava oblasti A) dotčené návrhem Změny č. 2 – plocha přestavby T-06 – byla ponechána tak, jak je stanovena v aktuálně platném Územním plánu Nepomuk (dále jen „ÚP Nepomuk“).

Odbor výstavby a životního prostředí Městského úřadu Nepomuk (dále jen pořizovatel) této připomínce Spolku přátel starého Nepomuka (podatel) nevyhověl. V odůvodnění mimo jiné uvádí: „V souvislosti se souladem dle § 18 odst. 4 stavebního zákona správní

orgán vyhodnotil připomínku i ve vztahu k veřejnému zájmu chráněného MěÚ Nepomuk, Odborem vedení, oddělení kultury a památkové péče, jako orgánu věcně a místně příslušnému k výkonu státní památkové péče, chránící veřejný zájem na úseku státní památkové péče dle zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, který neuplatnil stanovisko k návrhu změny ÚP týkající se prověření plochy přestavby se stanoveným pořadím změn T-06. Jedná se tak o souhlas zejména z pohledu ochrany historických, kulturních a urbanistických hodnot.“

Stanovisko orgánu státní památkové péče:

Citovaná část odůvodnění se jeví zdejšímu správnímu orgánu jako chybná z toho důvodu, že orgán státní památkové péče, v tomto případě obecní úřad obce s rozšířenou působností, podle § 29, odst. 2 písm. c) zákona č. 20/1987 o státní památkové péči, uplatňuje stanovisko k územně plánovací dokumentaci pro území, ve kterém je nemovitá kulturní památka nebo ochranné pásmo nemovité kulturní památky, nemovité národní kulturní památky, památkové rezervace nebo památkové zóny, nejde-li o působnost ministerstva kultury podle § 26 odst. 2 písm. c) nebo působnost krajského úřadu podle § 28 odst. 2 písm. c), a ve vztahu k tomuto území uplatňuje stanovisko k vymezení zastavěného území. Tato podmínka nebyla v lokalitě T – 06 Pod hřbitovem splněna, v řešeném území se nenachází žádná kulturní památka, ochranné pásmo ani památková zóna či rezervace prohlášená podle zákona o památkové péči, a proto se zdejší odbor nemohl k této změně územního plánu vyjádřit. Nedá se tak dovozovat, že neuplatněním stanoviska zdejší správní orgán s touto změnou souhlasí a že zamýšlená změna územního plánu bude v souladu s ochranou historických, kulturních a urbanistických hodnot řešeného území.

**Vyhodnocení:** Stanovisko dotčeného orgánu bylo respektováno, návrhem úpravy obsažené v návrhu Změny č. 2 – plocha přestavby T-06 nejsou dotčeny zájmy chráněné zákonem č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů.

**V připomínce č. 2** vyjádřil podatel nesouhlas se stanovením podmínek prostorového uspořádání (prostorové regulace) v oblasti C) dotčené návrhem Změny č. 2 – přestavbová plocha T-05 – a žádá, aby byly v textové části přesněji definovány přípustné typy střech i použitých střešních krytin a zvýšen minimální sklon střech v řešené lokalitě.

Pořizovatel této připomínky Spolku přátel starého Nepomuka (podatel) částečně vyhověl. V odůvodnění však pořizovatel mimo jiné uvádí: „...správní orgán vyhodnotil připomínku i ve vztahu k veřejnému zájmu chráněnému MěÚ Nepomuk, Odborem vedení, oddělení kultury a památkové péče, jako orgánu věcně a místně příslušnému k výkonu státní památkové péče, chránící veřejný zájem na úseku státní památkové péče dle zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů. Ten neuplatnil stanovisko k návrhu změny ÚP týkající se stanovení podmínek prostorového uspořádání v ploše přestavby T-05, s prvky regulačního plánu a zrušení podmínky regulačního plánu. Jedná se tak o souhlas zejména z pohledu ochrany historických, kulturních a urbanistických hodnot.“



Stanovisko orgánu státní památkové péče:

Citovaná část odůvodnění se jeví zdejšímu správnímu orgánu jako chybná ze stejného důvodu jako v případě první připomínky. Vyjádření orgánu státní památkové péče k této změně územního plánu by nemělo oporu v zákoně, jelikož v řešeném území se nenachází žádná kulturní památka, ochranné pásmo ani památková zóna či rezervace prohlášená podle zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, a proto se zdejší odbor nemohl k této změně územního plánu vyjádřit. Nedá se rovněž dovozovat, že neuplatněním stanoviska zdejší správní orgán s touto změnou souhlasí a že zamýšlená změna územního plánu bude v souladu s ochranou historických, kulturních a urbanistických hodnot řešeného území.

V této souvislosti uvádíme názor Národního památkového ústavu, územní odborné pracoviště v Plzni (dále jen NPÚ), se kterým zdejší odbor řešenou úpravu územního plánu konzultoval. NPÚ ve svém vyjádření mimo jiné uvádí: „V ploše T-05 Nad Kaplankou navrhuje u nové zástavby stanovit regulativ pro střechy. Z památkového hlediska vyhovuje typ sedlová, valbová, polovalbová, v ideálním rozmezí 38-45°, střešní krytina tradičního typu, tj. tašky, či maloformátové šablony. Tento požadavek vychází ze skutečnosti, že se lokalita nachází v blízkosti historického jádra města, a z důvodu ochrany dálkových pohledů na historické jádro i město jako takové, by bylo vhodné i tuto plochu zástavby regulovat min. v úrovni střešní krajiny.“

**Vyhodnocení:** Část stanoviska dotčeného orgánu týkající se jeho působnosti byla respektována, návrhem úpravy obsažené v návrhu Změny č. 2 – přestavbová plocha T-05 nejsou dotčeny zájmy chráněné zákonem č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů.

Ve stanovisku uvedený názor Národního památkového ústavu, územní odborné pracoviště v Plzni byl posouzen podle jeho obsahu a nebyl vyhodnocen jako stanovisko dotčeného orgánu k návrhu změny č. 2 Územního plánu Nepomuk po veřejném projednání. Současně uvádíme, že stanoviska dotčených orgánů k návrhu změny č.2 ÚP Nepomuk po veřejném projednání mohla být podána do 29.11.2021. Stanovisko doručené dne 4. 1. 2022 by muselo být vy-



hodnoceno jako opožděné, jelikož se dle § 52 odst. 3 stavebního zákona k později uplatněným stanoviskům nepřihlíží.

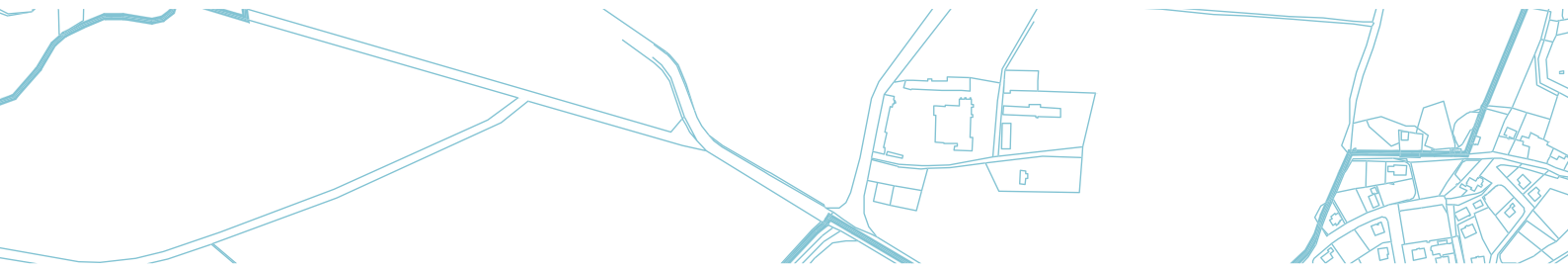
Na základě požadavku uplatněného Ministerstvem obrany jsou doplněny podmínky pro vybrané druhy staveb na základě § 175 stavebního zákona

### **02/D.1 Zvláštní zájmy Ministerstva obrany**

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

Na celém správním území 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)

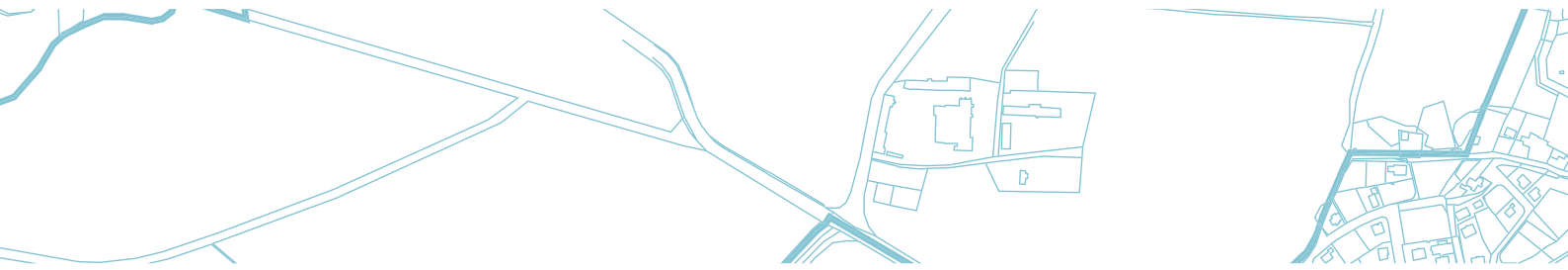


## **STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU K VYHODNOCENÍ VLIVŮ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ**



dle § 53, odst. 5., písm. c), d), stavebního zákona

Krajský úřad ve svém stanovisku stanovil, že pro danou změnu územního plánu není posouzení vyžadováno a je možné pořizovat ji zkráceným postupem dle stavebního zákona, a proto stanovisko nebylo požadováno ani vydáno.



## VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU A ODŮVODNĚNÍ JEJICH VYMEZENÍ

dle příloh č. 7 k vyhl. č. 500/2006 Sb., část II písm. d)



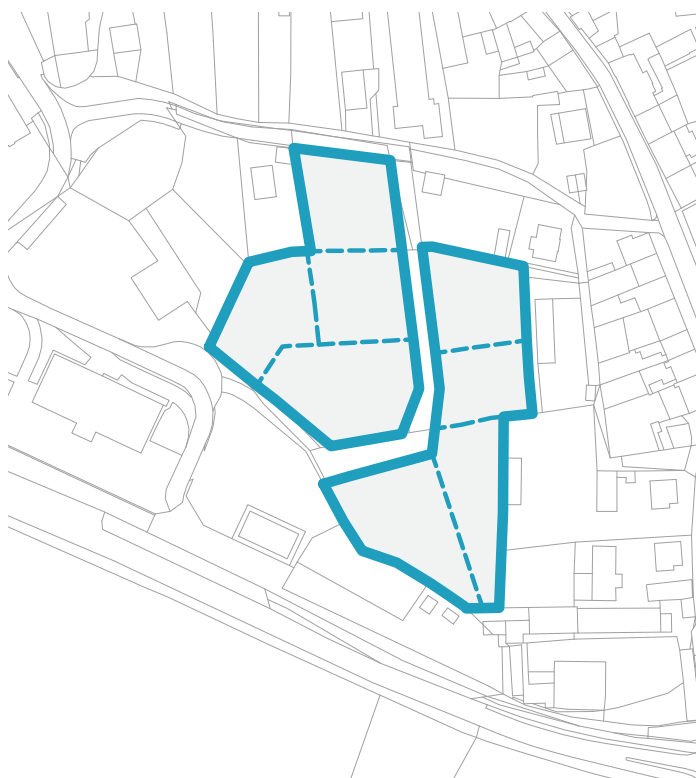
Změna zahrnuje prvky regulačního plánu, které nahrazují zrušenou podmínku pořízení regulačního plánu pro část přestavbové plochy T - 05.

## Územní plán vymezuje následující prvky regulačního plánu

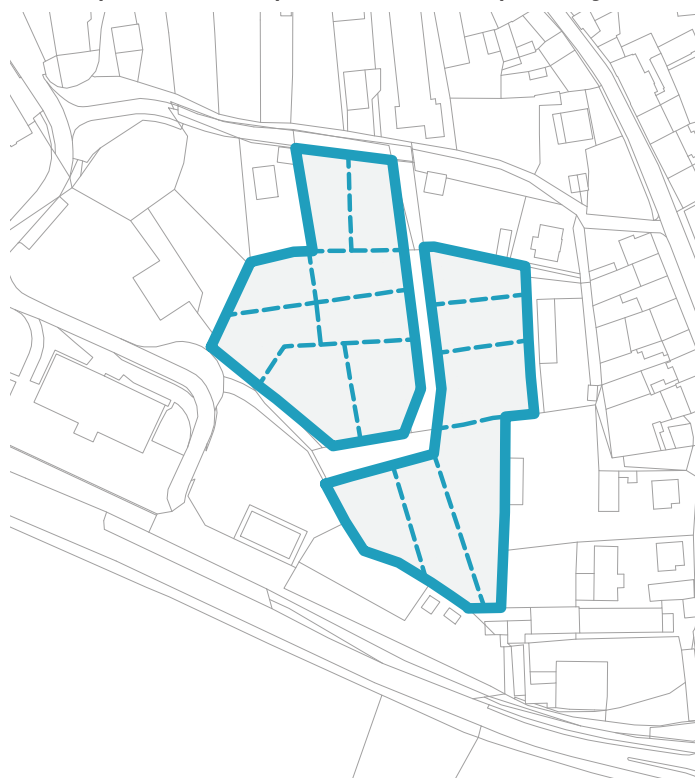
- podlažnost navrhovaných staveb bude max. 1 nadzemní podlaží + podkroví v souladu s podmínkami výškové hladiny I
- navrhované stavby budou mít šikmé střechy, přičemž se za přípustné považují střechy s min. sklonem 25°, při individuálním posouzení staveb musí být zohledněn materiál, povrch a barevnost střešní krytiny
- stavby budou na pozemcích umístěny v blízkosti jeho hranice směrem k veřejnému prostranství v souladu se stanoveným způsobem zástavby
- parcelace území bude provedena v souladu se základními principy příloženého Schématu parcelace. Bude dodržena orientace a směr hranic parcel, obsluha, minimální a maximální množství.

Dále jsou prvky regulačního plánu doplněny o následující schéma a jím zobrazované principy jsou závazné pro přípustnou parcelaci území dle předchozího odstavce.

### SCHÉMA 04: Schéma parcelace přestavbové plochy T-05



MINIMÁLNÍ POČET PARCEL



MAXIMÁLNÍ POČET PARCEL

- bloky
- - parcelace

Prvky regulačního plánu jsou vymezeny v území, pro které byla stanovena podmínka pro rozhodování - regulační plán. Proto je vymezení těchto prvků také základním předpokladem pro zrušení této podmínky a dochází tím k nahrazení požadavků, kvůli kterým byla podmínka vymezena.

Ve věcné rovině tyto prvky nahrazují důvody pro vymezení podmínky pro rozhodování a spolu s prostorovým uspořádáním a koordinací zájmů v území, která proběhla při zpracování změny kopírují zadání, které bylo součástí přílohy územního plánu pro pořízení regulačního plánu..

Regulační prvky jsou vymezeny v dosud nezastavěné ploše v zastavěném území města navazující na jeho historické jádro. Cílem stanovené regulace a původně stanovené podmínky regulačního plánu byla ochrana území před nekoordinovanou výstavbou, výhradně dle různorodé vlastnické struktury a historické pozemkové kresby, bez adekvátní obsluhy veřejnými prostranstvími, bez možnosti adekvátního využití území efektivním způsobem odpovídajícím jeho pozici v rámci města. Součástí náhrady vymezené podmínky regulačního plánu jsou jak vymezené prvky regulačního plánu, tak i úpravené vymezení zastavitelných bloků a veřejných prostranství. To bylo zpracováno na základě větší podrobnosti odpovídající měřítku regulačního plánu. Výrazněji zohledňuje stávající prvky v území (vegetace, studna, dopr. napojení), fungování okolních provozů a složitou morfologii.

Podmínky regulačního plánu stanovují mimo jiné požadavky na prostorové uspořádání staveb ve vztahu k vymezeným veřejným prostranstvím, které kopírují požadavek na Způsob zástavby - Zástavba solitérní. Tento způsob je uplatněn také na jiných místech v obdobné urbanistické situaci v rámci sídla a stanovuje podmínku na umístění solitérních staveb na jednotlivých pozemcích v jednotné vzdálenosti od uličního prostranství v rozsahu 3-6m.

Jako klíčové pro kvalitní uspořádání a zapojení do struktury města je vymezení uličních prostranství, ale také princip parcelace samotných pozemků, který na ni bezprostředně navazuje. Podmínky regulačního plánu tak stanovují základní principy, které musí parcelace dodržet a také min. a max. množství parcel. Tento způsob regulace zajistí dostatečné podmínky pro ochranu výše uvedených veřejných zájmů (kvalita uspořádání prostranství), ale také zajišťuje dostatečnou variabilitu pro individuální nakládání se soukromými pozemky.

Podmínky obsažené v prvcích regulačního plánu stanovují požadavky na podobu staveb (podmínky jejich prostorového uspořádání), konkrétně na výšku a tvar střech tak, aby se nové stavby přiměřeně zapojily do stávajícího charakteru okolní zástavby a neuplatňovaly se nevhodným způsobem na celkových pohledech na historické jádro města ve směru od hřbitova a silnice I/20.

Ostatní požadavky územního plánu tyto stanovené podmínky respektují ve smyslu vytvoření klidné lokality pro obytnou zástavbu v blízkosti centra města.





## VYHODNOCENÍ KOORDINACE

dle čl. II., odst. 1., písm. a), c) přílohy č. 7 Vyhlášky č. 500/2006 Sb.



### OBSAH:

---

- A/** Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ
- B/** Z HLEDISKA SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE
- C/** Z HLEDISKA SOULADU S PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM
- D/** ZÁLEŽITOSTI NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÚR
- E/** Z HLEDISKA ŘEŠENÍ PROBLÉMŮ VYPLÝVAJÍCÍCH Z UAP ORP A URČENÝCH K ŘEŠENÍ V ÚPD NEPOMUK
- F/** Z HLEDISKA NÁVAZNOSTÍ NA ÚZEMNÍ PLÁNY SOUSEDNÍCH OBCÍ
- G/** Z HLEDISKA NÁVAZNOSTI NA STÁVAJÍCÍ ÚPD A ÚPP
- H/** Z HLEDISKA SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

## A/ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ

Změna řeší převážně lokální zásahy do území. Hledisko širších vztahů se dotýká částečně řešené oblasti B. - Koridoru pro kanalizační stoku, která řeší odkanalizování části sídla (sídliště Nepomuk) na ČOV Dvorec s dostatečnou kapacitou.

Jíná témata z hlediska širších vztahů nejsou změnou dotčena a v platnosti zůstávají veškeré prvky a koncepce stanovené stávajícím územním plánem.

## B/ Z HLEDISKA SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Politika územního rozvoje České republiky (dále jen PÚR) (ve znění aktualizace č.4) stanovuje republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje státu.

Územní plán tyto priority respektuje a navrhovaná změna se jich svou podrobností, vymezením řešených oblastí ani tématicky nijak nedotýká.

## **C/ Z HLEDISKA SOULADU S PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM**

Zásady územního rozvoje Plzeňského kraje ve znění aktualizace č.4 z roku 2019 (dále jen ZÚR) stanovují zejména požadavky na účelné a hospodárné uspořádání území kraje, vymezí plochy a koridory nadmístního významu a stanoví požadavky na jejich využití, vymezí veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stanoví kritéria pro rozhodování o možných variantách nebo alternativách změn využití území.

Územní plán požadavky ZÚR respektuje a navrhovaná změna se jich svou podrobností, vymezením řešených oblastí ani tématiky nijak nedotýká.

## **D/ ZÁLEŽITOSTI NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÚR**

Územní plán nevymezuje záležitosti nadmístního významu, které nejsou součástí Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje ve znění aktualizace č. 4 z roku 2019.

# E/ Z HLEDISKA ŘEŠENÍ PROBLÉMŮ VYPLÝVAJÍCÍCH Z UAP ORP A URČENÝCH K ŘEŠENÍ V ÚPD NEPOMUK

Z hlediska řešení problémů vyplývajících z UAP ORP se řešené území změny č.2 územního plánu dotýká jednoho bodu - H52, který je také jediným bodem, který je určený k řešení v ÚPD a není uspokojivě vyřešen.

Podobnější odůvodnění konkrétního řešení je uvedeno následně.

## **H52** Rozšíření kapacity kanalizační sítě o napojení Nepomuka do ČOV Dvorec umožní napojení kanalizačního řadu v nově budované obytné zóně V Korýtkách v Nepomuku

S požadavkem na řešení: Provéřit v ÚPD koridor kanalizační stoky - řadu pro napojení Nepomuka do ČOV Dvorec a prověřit jeho vymezení jako VPS.

Tento požadavek je v souladu s Konceptí veřejné infrastruktury - Technická, která také uvažuje s převedením části odkanalizování území do ČOV Dvorec. Ta disponuje dostatečnou rezervní kapacitou pro likvidaci odpadních vod na rozdíl od ČOV Klášter, která funguje již nyní na hranici své kapacity a její rozšíření je z více důvodů problematické. Napojení části kapacity Nepomuku do ČOV Dvorec je uvažováno v části území, ze kterého je to technicky, morfologicky a ekonomicky reálné. Jedná se zejména o oblast okolo sídliště Na Vinici, která však představuje výraznou část likvidovaných odpadních vod.

Na základě podrobnějšího výškopisného a celkového prověření proveditelnosti tohoto záměru zadalo město Nepomuk pokyn ke zpřesněnému vymezení koridoru pro výstavbu kanalizačního řadu a o jeho zařazení do seznamu VPS s ohledem na veřejnou prospěšnost této stavby. Ta je jednoznačná a spočívá v zajištění dostatečných možností likvidace srážkových vod v souvislosti s vymezenými zastavitelnými a přestavbovými plochami v územním plánu a pro zajištění dostatečné budoucí kapacity. Trasa koridoru je také zvolena na základě podrobnějšího výškopisného prověření a z tohoto pohledu se jeví jako jediná možná pro gravitační vedení stoky, které je jednoznačně ekonomicky, technicky i prostorově nejvýhodnější.

## F/ Z HLEDISKA NÁVAZNOSTÍ NA ÚZEMNÍ PLÁNY SOUSEDNÍCH OBCÍ

Změna respektuje ÚPD okolních obcí, které jsou řešeny níže. Pokud je v některých případech zapotřebí řešit podrobnější koordinace, pak je to uvedeno u jednotlivě uvedených Územních plánů.

### k.ú. Klášter u Nepomuka

ÚP Klášter /29.6.2014/

### k.ú. Kozlovice u Nepomuka

ÚP Kozlovice /30.11.2010/

### k.ú. Mileč

ÚP Mileč /30.11.2019/

### k.ú. Nová Ves u Nepomuka, Soběsuky, Vojovice

ÚP Neurazy /18.1.2022/

### k.ú. Novotníky, Prádlo

ÚP Prádlo /23.9.2007/

změna č. 1 /8.3.2011/

změna č. 2 /14.7.2013/

změna č. 3 /7.3.2018/

### k.ú. Tojice

ÚP Tojice /14.5.2014/

### k.ú. Třebčice

ÚP Třebčice /1.9.1998, zahájené práce na novém ÚP/

### k.ú. Vrčeň

ÚP Vrčeň /20.12.2019/

### k.ú. Žinkovy

ÚP Žinkovy /10.10.2013/

## G/ Z HLEDISKA NÁVAZNOSTI NA STÁVAJÍCÍ ÚPD A ÚPP

Stávající Územní plán byl schválen usnesením zastupitelstva 20.9.2018 a nabyl účinnosti dne 23.10.2018. Územní plán byl doplněn změnou č.1 s úplným zněním Územního plánu Nepomuk po změně č.1 nabytým účinnosti dne 24.10.2020.

Tato Změna č.2 vychází z koncepce stávajícího Územního plánu a jejím předmětem jsou především lokální změny dílčích témat, podmínek pro rozhodování a etapizace. Změny v konkrétních řešených oblastech vycházejí především z potřeby jejich podrobnějšího řešení na základě konkrétních záměrů nebo po koordinaci s vlastníky pozemků.

## H/ Z HLEDISKA SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

### Soulad s cíli územního plánování dle §18 stavebního zákona

#### §18 odst. (1)

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

Změna požadavky tohoto cíle naplňuje, jejím obsahem je zejména koordinace a přizpůsobení stávajícím Územním plánem navržených prvků a optimalizace řešení jejich prostorového uspořádání. Převážná část témat obsažených ve změně představuje úpravu a koordinaci v územním plánu již obsažených témat ve větší podrobnosti. Ta vyplývá buď z požadavků na využití těchto ploch nebo jiných potřeb vyplynulých na základě uplatňování územního plánu. Změna tak přímo podporuje předpoklady pro výstavbu, efektivní a hospodárné využití zastavěného území a pro jeho udržitelný rozvoj.

#### §18 odst. (2)

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

Změna nenavrhuje žádné nové zastavitelné plochy, jejím obsahem je koordinace využití a prostorové organizace ploch stá-

vajících, jejich uzpůsobení a přípravu pro konkrtní a efektivní využití. Podrobné řešení dílčích oblastí řešeného území Změny vždy navazuje na okolí a celkovou koncepci. Z tohoto pohledu se tedy jedná o účelné využití území, jehož součástí bylo v průběhu zpracování také hledání nejvhodnějších variant řešení a to i s přihlédnutím k majetkoprávním vztahům, různým zájmům a veřejnému zájmu na společenském a hospodářském rozvoji města.

Konkrétně je možné zmínit řešené oblasti c) a e), kde dochází ke stanovení podrobnější podmínek uspořádání území, které přímo reagují na soukromé záměry rozvoje těchto ploch a jejich společensko - hospodářský potenciál rozvoje. Nad legislativní rámec projednání územního plánu probíhaly při jeho přípravě také konzultace s dotčenými vlastníky a dotčenými orgány státní správy. Vzhledem k množství protichůdných zájmů v těchto dílčích oblastech se jedná o postup, který je nutný k zajištění odpovídající koordinace různých zájmů a správné interpretaci navrhovaných řešení na pozadí platných právních předpisů, tento postup také zajišťuje realističnost navrhovaného řešení a předpoklady pro udržitelný rozvoj území, neboť byl důkladně hledán soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území.

#### §18 odst. (3)

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

Změna je zpracována s přihlédnutím k platným právním předpisům včetně procesu pořízení koordinovaného orgány územního plánování. Stěžejním předpisem stanovujícím proces pořizování změny je přitom stavební zákon v platném znění.

Řešená oblast c) byla při zpracování nad zákonný rámec konzultována s vlastníky dotčených pozemků, s městem Nepomuk a s dotčenými orgány. Předložený návrh je výsledkem širší diskuse a zohledňuje různé pohledy jednotlivých aktérů v rámci možností stanovených platnými právními předpisy.

V rámci změny řešené oblasti e) (přestavbová plocha T-01) jsou také zholedněny rozdílné pohledy různých veřejných i soukromých zájmů. Jde o rozdílné pohledy, na výškové uspořádání zástavby v daném území, které musí zohledňovat jak památkové hodnoty celého území i okolních staveb, ale také kapacitu a charakter okolní zástavby přímo ovlivňující charakter zástavby v navrhovaném území, tak i veřejný zájem na způsobu využití dotčeného území. Tím je i dle koncepce územního plánu kvalitní bydlení odpovídající poloze místa na pomezí města a krajiny avšak v těsné blízkosti jeho centra s dobrou dostupností veškeré infrastruktury. Výsledkem však není možné plnohodnotně naplnit pouze nástrojem územního plánu, který má pouze omezenou podrobnost, a proto jsou v daném území stanoveny podrobnější podmínky jeho využití - podmínka vytvoření územní studie. Na základě připomínek prokazujících různé pohledy na řešenou problematiku je v územním plánu upraveno její zadání, tak aby musela studie tyto požadavky podrobněji posoudit v pro ně adekvátní podrobnosti.

#### §18 odst. (4)

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

Změna je zpracována s cílem ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území, přičemž vychází z obsahové stránky stávajícího Územního plánu a rozvíjí ji. Za kulturní a civilizační hodnoty je považováno např. vymezení veřejných prostranství a stanovení podrobnějších podmínek pro zástavbu v oblastech c) a e) a také regulační prvky vymezené v oblasti a).

Změna nenavrhuje žádné změny zastavitelného území a zásadně se tak svým rozsahem a podrobností nedotýká zmiňované problematiky ochrany krajiny jako celku. Jedná se o koncepční otázku, která byla řešena při stanovení celkové koncepce územního plánu při jeho tvorbě v r. 2018 a změnou není dotčena. Např. v místě řešené oblasti a) byl jižně podél silnice I/20 ponechán pás nezastavitelného území zajišťující kontakt krajiny s urbanizovaným územím (typická prvek pro maloměstský charakter Nepomuku) a také zajišťující pohledy na město. Toto uspořádání a vymezení zastavitelného území ale není změnou dotčeno.

Potřeba zajištění odkanalizování - vymezení koridoru pro kanalizační stoku (oblast B) je také prvkem zajišťujícím hospodárné využití stávajícího území tím, že umožní jeho kvalitní obsluhu veřejnou infrastrukturou. Z obdobného pohledu zajištění obsluhy území jsou také upraveny podmínky využití plochy T-06 pro stanici HZS.

Za přírodní hodnoty lze z pohledu Změny považovat např. koordinaci podoby krajinného rázu území na který má vliv charakter zástavby a celková podoba usazení sídla v krajině. S přihlédnutím k těmto hodnotám jsou navrženy podmínky prostorového uspořádání v oblastech c) a e), které krajinný ráz přímo ovlivňují.

V rámci oblasti c) je sledován přiměřený soulad s urbanistickou strukturou navazujícího historického jádra a dopad na dálkové pohledy na město Nepomuk. Tato problematika byla podrobně posouzena v částech 07.c/ Komplexní zdůvodnění, 11/ Vyhodnocení připomínek - Připomínka č.2 a tímto cílem chráněné zájmy byly zohledněny dostatečně.

Obdobně zpracovatel přistoupil i k ochraně sledovaných zájmů u oblasti e), která je také z hlediska ochrany kulturně civilizačních hodnot poměrně exponovanou částí města. Už stávající územní plán pro tuto plochu stanovoval jako podmínku jejího využití zpracování studie s jasně konkretizovanými hodnotami a limity. V rámci zpracované změny ÚP bylo toto zadání dále zpřesněno s výraznějším akcentem na ochranu zmíněných hodnot, zejména ve dvou aspektech. Nalezení vhodného vztahu nově navrhované zástavby a NKP Daliborka ležící na západním okraji území a také na způsob, jakým bude nová urbanistická struktura reagovat a navazovat na historické jádro města.



#### §18 odst. (5)

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

V nezastavěném území se nachází pouze koridor pro kanalizační stoku (oblast b)), který je veřejně prospěšnou v nezastavěném území přípustnou stavbou zajišťující veřejnou obsluhu území. Žádná z dalších oblastí, které jsou předmětem řešení změny nemá vliv na nezastavěné území.

#### §18 odst. (6)

Na nezastavitelných pozemcích lze výjimečně umístit technickou infrastrukturu způsobem, který neznemožní jejich dosavadní užívání

Jedinou stavbou, kterou změna navrhuje v nezastavěném území je koridor kanalizační stoky (oblast b)). Ta je však v uvedeném výčtu v nezastavěném území přípustných, veřejně prospěšných staveb a neznemožňuje dosavadní využívání dotčeného území.

### **Soulad s úkoly územního plánování dle §19 stavebního zákona**

#### §19 odst. (1), písm. a)

zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty,

Změna se týká především dílčích zájmů v území a v tomto ohledu jsou dané úkoly splněny, jejich celkové řešení je však předmětem koncepce stávajícího Územního plánu. Při zpracování Změny byla celková koncepce beze změn respektována.

Při zpracování změn dílčích oblastí byly respektovány přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území.

Změna v oblasti a) nemá vliv na uvažovanou kapacitu a uspořádání zástavby, je pouze změnou v čase, kdy je odstraněna podmínka využití plochy až po realizaci obchvatu silnice I/20 a jsou částečně změněny podmínky využití plochy. Nejedná se o změny, které by měly významný dopad na sledované hodnoty.

Změna v oblasti c) sleduje zájmy na koordinovaném rozvoji obytné lokality v blízkosti centra města a stanovuje podmínky prostorového uspořádání zástavby. Současně ale sleduje i soukromé zájmy vlastníků dotčených pozemků na přiměřenou ka-

pacitu a univerzalitu stavebních typologie, také viz §18 odst. (2) stavebního zákona.

Změna v oblasti e) řeší možné zvýšení výškové hladiny v dotčené ploše. Současně jsou ale stanoveny podrobné podmínky pro posouzení konkrétních staveb (při zpracování územní studie, která je podmínkou využití této plochy), tím je vytvořen dostatečný prostor pro posouzení hodnot území v adekvátní podrobnosti, naplňující tento úkol. V konkrétním případě s významnějšími kulturně - historickými hodnotami tak územní plán stanovuje tyto podmínky i pro navazující územně plánovací podklady, jejichž podrobnosti již územnímu plánu nepřísluší.

#### §19 odst. (1), písm. b)

stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území

Koncepce rozvoje území je podrobně stanovena ve stávajícím Územním plánu a podmínky pro její stanovení se nezměnily. Změna tak z této koncepce vychází a její obsah ji ve vybraných územích naplňuje ve větší podrobnosti.

#### §19 odst. (1), písm. c)

prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání.

Princip navrhovaných změn v území je obsažen již v koncepci stávajícího Územního plánu. Změna k těmto úkolům dále přihlíží a jednotlivé změny byly při jejím zpracování daným způsobem prověřeny a posouzeny.

#### §19 odst. (1), písm. d)

stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb a veřejných prostranství.

Tento úkol je jedním z hlavních témat změny ve vybraných oblastech a již samotné stanovení těchto požadavků je naplněním tohoto úkolu. Dále jej doplňují zejména stanovené podmínky prostorového uspořádání v oblastech c) a e), které jsou stanovovány s přihlédnutím k urbanistickým a architektonickým požadavkům vyplývajícím z koncepce územního plánu, charakteru staveb, veřejných prostranství a jejich zapojení do struktury sídla.

Konkrétně v řešené oblasti a) je z důvodu splnění tohoto úkolu řešená oblast (plocha T-06) vymezena jako Architektonicky a urbanisticky významná stavba. V tomto případě se jedná o významnou plochu, která bude utvářet vnímání města, protože se nachází v blízkosti jednoho z hlavních vstupů do města (křižovatka silnice I/20 a ulice U Pošty), dále podél silnice I/20 která je významnou tranzitní tepnou městem a pod areálem hřbitova s pietním významem. Z těchto důvodů je veřejným zájmem v místě vybudovat stavbu s kvalitním soudobým architektonickým výrazem, vhodně reflektující výše zmíněné limity, která

bude podrobně řešit osazení do terénu a soulad s okolní zástavbou. Výsledkem má být architektonicky a esteticky kvalitní veřejná stavba spoluvytvářející současnou a budoucí image města Nepomuk.

§19 odst. (1), písm. e)

stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a na využitelnost navazujícího území.

Podmínky pro uspořádání staveb jsou stanoveny, viz předchozí bod. Nedílnou součástí jejich stanovení je také posouzení možností budoucího vývoje navazujících částí území. V tomto směru jsou vždy posouzeny vlastnosti konkrétního řešení ve vztahu ke stávajícím hodnotám a různým možnostem budoucího vývoje.

§19 odst. (1), písm. f)

stanovovat pořadí provádění změn v území (etapizaci),

Stanovení pořadí změn v území je řešeno ve stávajícím územním plánu v územích. Etapizace plochy T - 06 byla přehodnocena s ohledem na konkrétní záměry a dosavadní vývoj území. V částech kde byla etapizace shledána jako důvodná byla ponechána.

Skutečnost rušení etapizace v ploše T- 06 je jmenovitě potvrzena také ve stanovisku Krajského úřadu plzeňského kraje k Návrhu ÚP, č.j. PK-RR/5100/21 ze dne 17.12.2021.

§19 odst. (1), písm. g)

vytvářet v území podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to především přírodě blízkým způsobem.

Změnou nejsou dotčena specifická území nebo oblasti, které by byly zasaženy výše zmíněnými jevy.

§19 odst. (1), písm. h)

vytvářet v území podmínky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn.

Z hlediska důsledků náhlých hospodářských změn jsou zranitelná zejména území monofunkční a jinak jednostranně orientovaná, z toho plyne, že se jedná o problematiku v obecnější rovině, než je řešení dílčích území, které jsou předmětem této Změny a nejsou proto samostatně řešeny. Změna je v souladu s koncepcí stávajícího Územního plánu, která se těmito úkoly zabývá.

§19 odst. (1), písm. i)

stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury, pro kvalitní bydlení a pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu.

Změna se týká jak přestavbových ploch v zastavěném území (oblasti a),c),e), tak nově zastavitelných ploch (oblast d)). Oblasti

c) a e) jsou také určeny k rozvoji bydlení a změna stanovuje podmínky jak pro jejich obnovu (oblast e)), tak nový rozvoj sídelní struktury (oblast c)). Pro tyto oblasti jsou také stanoveny podmínky pro podrobnější využití (podmínka územní studie, prvky regulačního plánu).

§19 odst. (1), písm. j)

prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území,

Navrhované úpravy se nacházejí převážně v zastavěném území a jsou řešeny prostorově nejúspěšnějším a celkově hospodárným přístupem s přihlédnutím k potřebám jejich fungování. Trasování komunikací je voleno v přímých trasách s maximálním využitím stávajících tras a již zastavěných částí území.

§19 odst. (1), písm. k)

vytvářet v území podmínky pro zajištění civilní ochrany,

Změna se nedotýká specifických podmínek civilní ochrany ani jím ovlivněných území. Součástí změny je odstranění podmínky pro pořadí změn v území v ploše T-06 se záměrem výstavby stanice HZS. Změna navrhovaná v ploše T-06 je jednoznačným naplněním tohoto požadavku, neboť umožňuje využití této plochy pro zajištění civilní ochrany. Tato plocha má z tohoto pohledu výhodné vlastnosti spočívající v návaznosti na silnici I/20 a také možnost využití návaznosti a provázanosti se stávající stanicí HZS.

§19 odst. (1), písm. l)

určovat nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území,

V rámci navrhovaných změn se týká především oblasti e), přestavbové plochy T-01, kde je navrhována změna využití území, ta však není přímo předmětem změny, která je zaměřena pouze na zvýšení výškové hladiny v území.

§19 odst. (1), písm. m)

vytvářet podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů<sup>4),12)</sup> před negativními vlivy záměrů na území a navrhnout kompenzační opatření, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak,

Změna splňuje podmínky pro ochranu podle zvláštních právních předpisů, vzhledem k jejímu charakteru a rozsahu není vyžadováno posouzení jejího vlivu na životní prostředí ani stanovení kompenzačních opatření.

§19 odst. (1), písm. n)

regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních zdrojů,

Navrhované úpravy a jejich využití nemají výrazný vliv na využívání přírodních zdrojů a jsou z tohoto pohledu v souladu s kon-

cepcí stávajícího Územního plánu, zejména za splnění jiných právních předpisů v navazujících projektových fázích.

Řešené oblasti se nijak negativně nedotýkají nezastavěného území a jejich podrobnější řešení, umožňující intenzivnější využití zastavěných a vymezených zastavitelných ploch pomáhá ochraně přírodních zdrojů v nezastavěném území okolní krajiny

#### §19 odst. (1), písm. o)

uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.

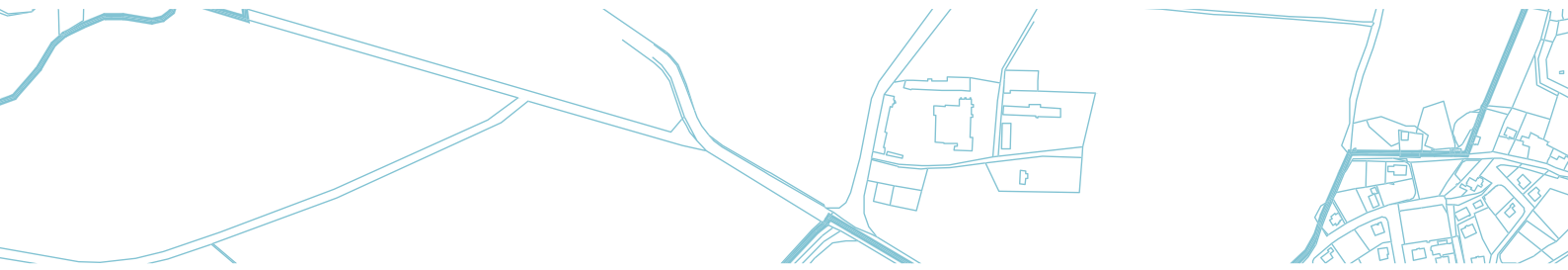
Tyto poznatky jsou uplatněny a byly nedílnou součástí při návrhu podrobného řešení jednotlivých ploch.

Zpracovatel zajistil pro zpracování změny ÚP jak zákonem uloženou povinnost zpracování odborně způsobilými osobami, tak i celý zpracovatelský tým, který se skládá z osob uplatňující výše zmíněné požadavky. Jednotlivé osoby zpracovatele působí mimo jiné na Fakultě architektury ČVUT, kde jsou účastny výzkumných projektu ve zmiňovaných oblastech a ty pak dále uplatňují při své profesní činnosti.

#### §19 odst. (2).

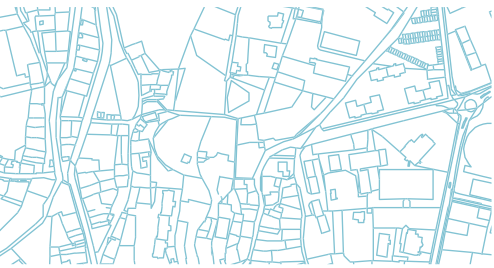
Úkolem územního plánování je také posouzení vlivů politiky územního rozvoje, zásad územního rozvoje nebo územního plánu na udržitelný rozvoj území (§ 18 odst. 1). Pro účely tohoto posouzení se zpracovává vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Jeho součástí je také vyhodnocení vlivů na životní prostředí s náležitostí stanovenými v příloze k tomuto zákonu, včetně posouzení vlivu na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti.

Požadavek na vyhodnocení vlivů Změny na udržitelný rozvoj území není dle stanoviska Krajského úřadu Plzeňského kraje, odboru životního prostředí pod č.j. PK-ŽP/7804/21 ze dne 7.4.2021 uplatněn.



## ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ

dle čl. II., odst. 1, písm. b) přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.



Změna územního plánu je pořizována zkráceným postupem dle §55a stavebního zákona z vlastního podnětu města Nepomuk, a proto samostatné zadání nebylo zpracováno ani schváleno. Zastupitelstvo města Nepomuk dne 20.5.2021 schválilo pořízení Změny č.2 územního plánu a její obsah v jednom bodu, který obsahoval tři části **(a),b),c)** a dále dne 16.9.2021 schválilo doplnění obsahu změny č.2 územního plánu v jednom bodu, který obsahoval dvě části **(d), e)**.

Zastupitelstvo města Nepomuk schválilo obsah Změny ve znění:

- a)** prověření změny plochy přestavby se stanoveným pořadím změn T - 06 plocha smíšená obytná - MP - městské a předměstské využití na plochu přestavby smíšenou obytnou MI - intenzivní městské využití pro výstavbu např. požární stanice Nepomuk
- b)** prověřit koridor kanalizační stoky - řadu pro napojení Nepomuka do ČOV Dvorec a prověřit jeho vymezení jako VPS
- c)** prověřit stanovení podmínek prostorového uspořádání území (reorganizaci ploch) v ploše přestavby T-05 (Přestavba ploch s rozdílným způsobem využití v návaznosti na park u Kaplanského rybníka a silnici 1/20), včetně souvisejících a potřebných návazností. Prověřit stanovení podmínek prostorového uspořádání v ploše, ve které je rozhodování podmíněno vydáním regulačního plánu, RP-P 01 (Regulační plán Nepomuk – Na Kaplance) v podrobnosti s prvky regulačního plánu dle § 43 odst. 3 stavebního zákona, včetně souvisejících a potřebných návazností





a s následným vypuštěním podmínky pro rozhodování v území – pořízení regulačního plánu. Využití území a podmínky jeho prostorového uspořádání, požadavky na vymezení pozemků a jejich využití, požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb, požadavky na ochranu a rozvoj hodnot v území, požadavky na řešení veřejné infrastruktury, požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření v souladu se zadáním regulačního plánu Nepomuk – Na Kaplance, které je součástí B, územního plánu, příloha č. 3

- d) prověření změny plochy veřejných prostranství VP na pozemcích parc.č. 106/15, 106/14, 122/13, 122/22, 110/3, 110/2 a 109/2 v k.ú. Dvorec na plochu smíšenou výrobní PROD-N - produkční využití, s nižší zátěží dle přílohy č. 4 a), b) bez vymezení VPS.DI.12 na pozemcích parc. č. 122/13, 106/15, 106/14 v k.ú. Dvorec
- e) prověření změny výškové hladiny zástavby na pozemcích v přestavbové ploše T-01 k.ú. Nepomuk z výškové hladiny II. na výškovou hladinu III. a prověření podmínek pro pořízení územní studie (US-P 01), příloha č. 5 a), b).

**Řešené území, vč. členění do jednotlivých oblastí je vymezeno následovně:**

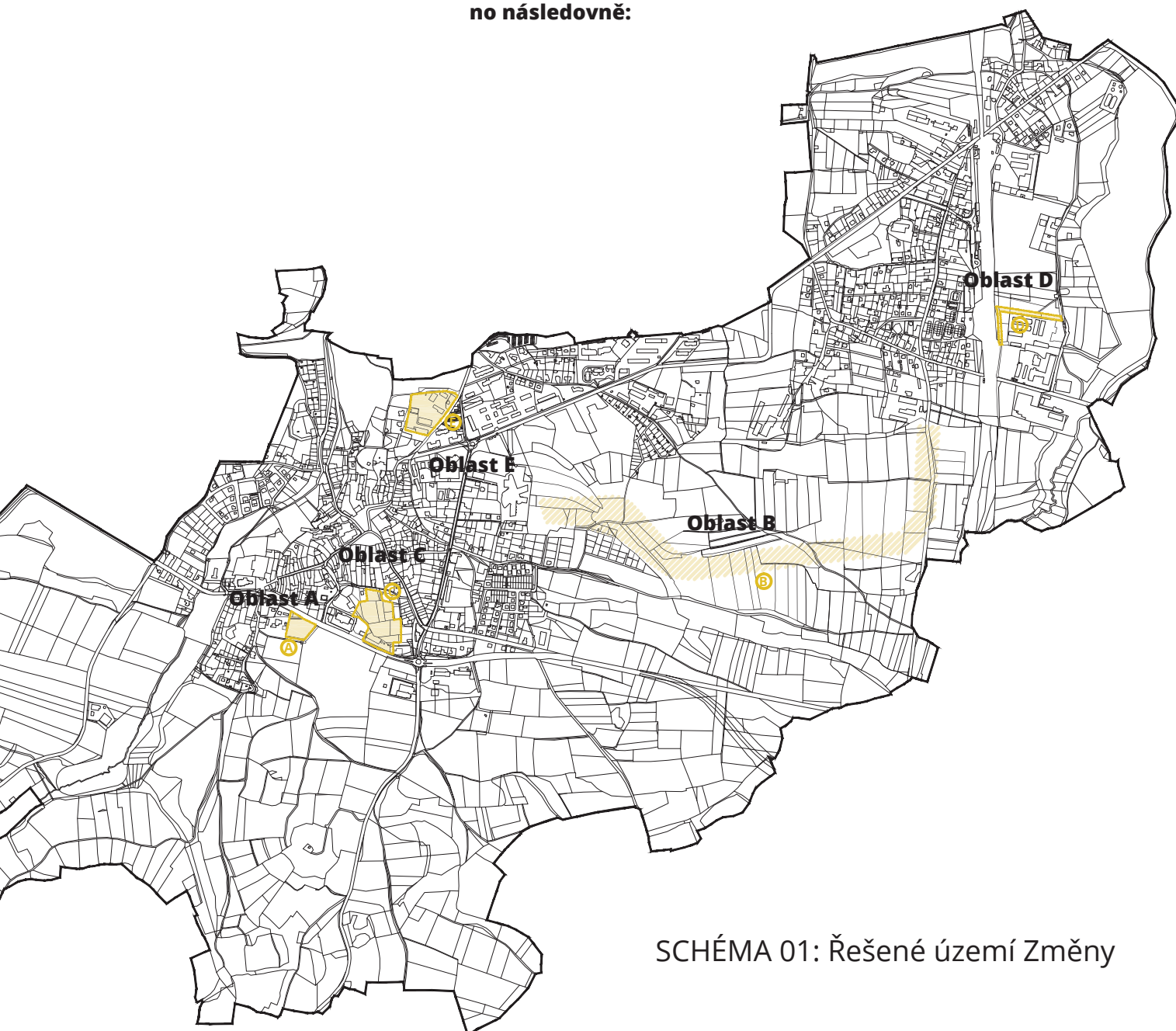
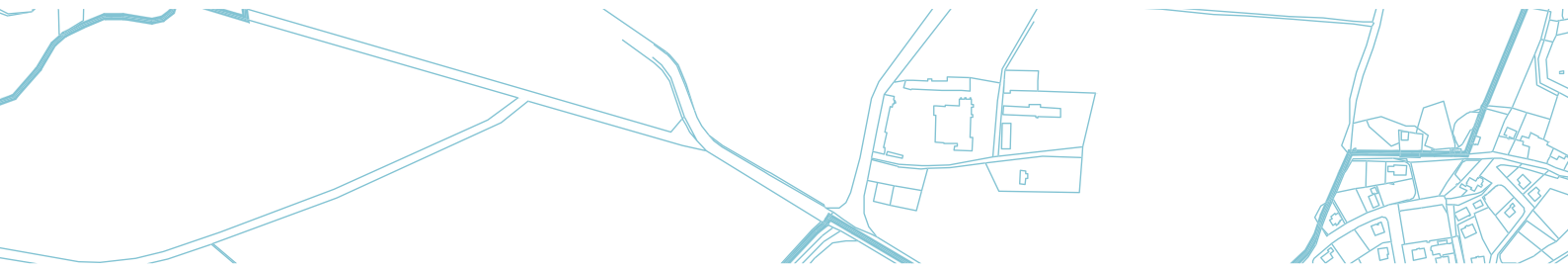


SCHÉMA 01: Řešené území Změny



## KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ

(KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ, VČETNĚ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ  
A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH)

dle § 53, odst. 5., písm. e), f) Zákona č. 183/2006 Sb.



Komplexní zdůvodnění Změny je rozděleno do pěti samostatných částí podle řešených oblastí.

**Oblast a)** – prověření změny plochy přestavby se stanoveným pořadím změn T - 06

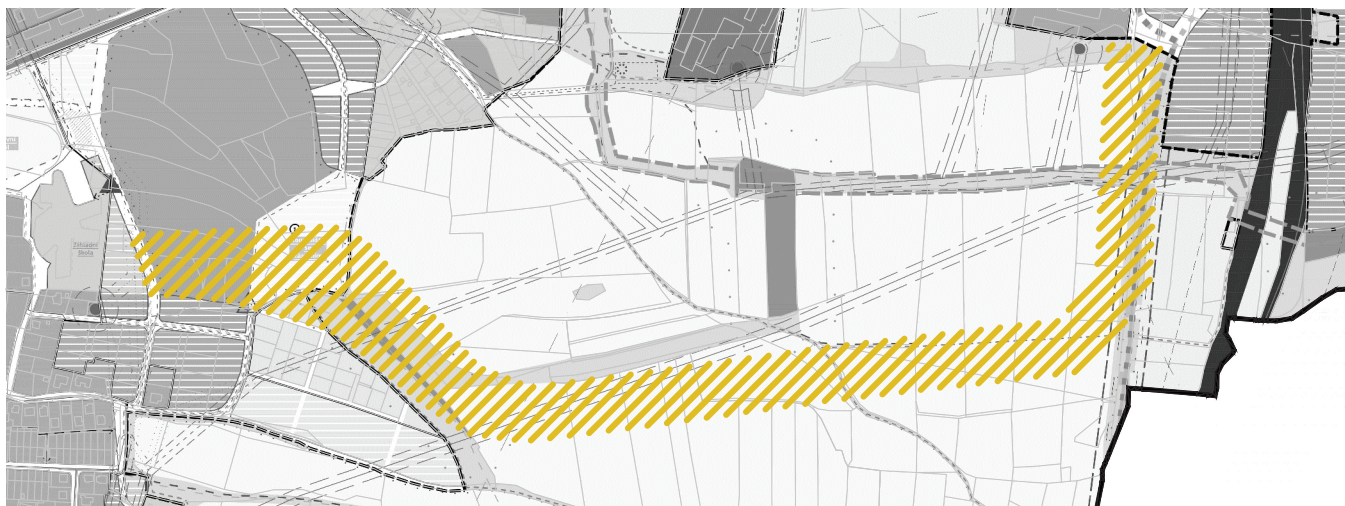
Změna územního plánu ruší stanovené pořadí změn v ploše T - 06 a mění stanovené využití z plochy MP na plochu MI. Tento krok je navržen na základě požadavku na konkrétní využití dané plochy pro požární stanici HZS, jejíž výstavba je uvažována v rámci systému IZS Plzeňského kraje. Jedná se o strategickou plochu v návaznosti na silnici I/20, která je v rámci města ojedinelá. I to byl důvod, proč v tomto místě územní plán stanovoval podmínku pořadí změn. Přičemž cílem bylo, aby nedošlo k neuváženému zastavění plochy bez případné koordinace s řešením trasy silnice I/20. V současné chvíli však projektová příprava stavby obchvatu na silnici I/20 nepokračuje a využití této plochy pro stanici HZS je vhodné jak ve variantě stávající trasy silnice, tak i v případě jejího vymístění do trasy navrhovaného obchvatu.

Nyní uvažované využití je na blízkosti a možnosti napojení silnice strategicky závislé a z tohoto pohledu jde také o jednoznačný veřejný zájem na umístění stanice zajišťující rozšíření pokrytí IZS v jižní části Plzeňského kraje.

**Oblast b)** – prověřit koridor kanalizační stoky

Na základě výškopisné studie prověření trasy kanalizační stoky byl vymezen koridor pro její budoucí umístění. Jedná se o stavbu zajišťující odkanalizování významné části území a využití existující kapacity na ČOV ve Dvorci. Díky tomu umožňuje hospodárné využití zastavěného území a zajišťuje veřejnou potřebu likvidace a čištění odpadních vod. Navrhovaná trasa je jediná možná pro gravitační vedení stoky, které je vždy ekonomicky, technicky i prostorově výhodnější. Trasa koridoru je ve veřejném zájmu navržena jako veřejně prospěšná stavba.

SCHÉMA 02: Prověření koridoru kanalizační stoky



**Oblast c)** – prověřit stanovení podmínek prostorového uspořádání území v ploše přestavby T - 05, s prvky regulačního plánu a zrušení podmínky regulačního plánu

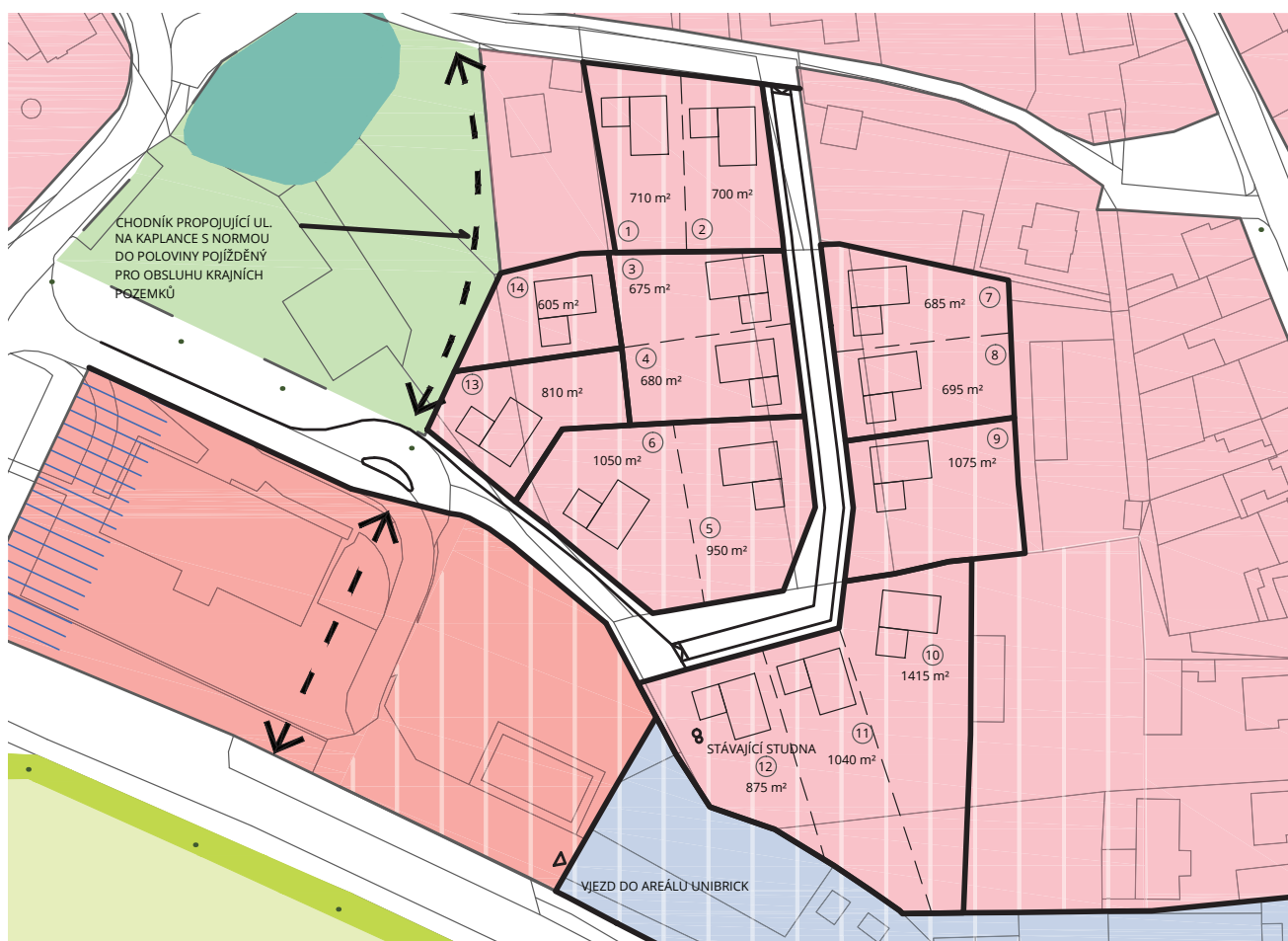
Řešení plochy bylo navrženo a projednáno ve spolupráci s vlastníky dotčených pozemků a se zohledněním požadavků města Nepomuk při současném stanovení prvků regulačního plánu.

Urbanistické řešení vymezuje zastavitelné bloky a veřejná prostranství se stanovenými podmínkami prostorového uspořádání a prvky regulačního plánu dle zadání. Tato podrobnost zároveň nahrazuje podmínky pro rozhodování v území - regulační plán. Návrh zajišťuje dopravní obslužnost území a přiměřenou velikost zastavitelných bloků pro uvažovanou typologii soliterních rodinných domů. Uspořádání území bylo také navrženo s přiměřeným důrazem na zachování stávajících vlastnických hranic a podmínky uspořádání zástavby voleny za účelem ochrany charakteru zástavby, resp. uspořádání veřejných prostranství a prostupnost území a jeho hospodárného využití v blízkosti historického centra města.

V rámci podrobnějšího návrhu byly navrženy prvky regulačního plánu, které zohledňují význam území a jejichž podrobnější popis a odůvodnění je uvedeno v kapitole 04 - Výčet prvků regulačního plánu a odůvodnění jejich vymezení.

Podrobnější koordinace území, která při zpracování změny vznikla je předpokladem pro jeho hospodárné využití pozemků a ochranu kulturně-historických hodnot města, která je v daném místě veřejným zájmem.

**SCHÉMA 03: Urbanistické řešení zástavby v ploše přestavby T - 05**





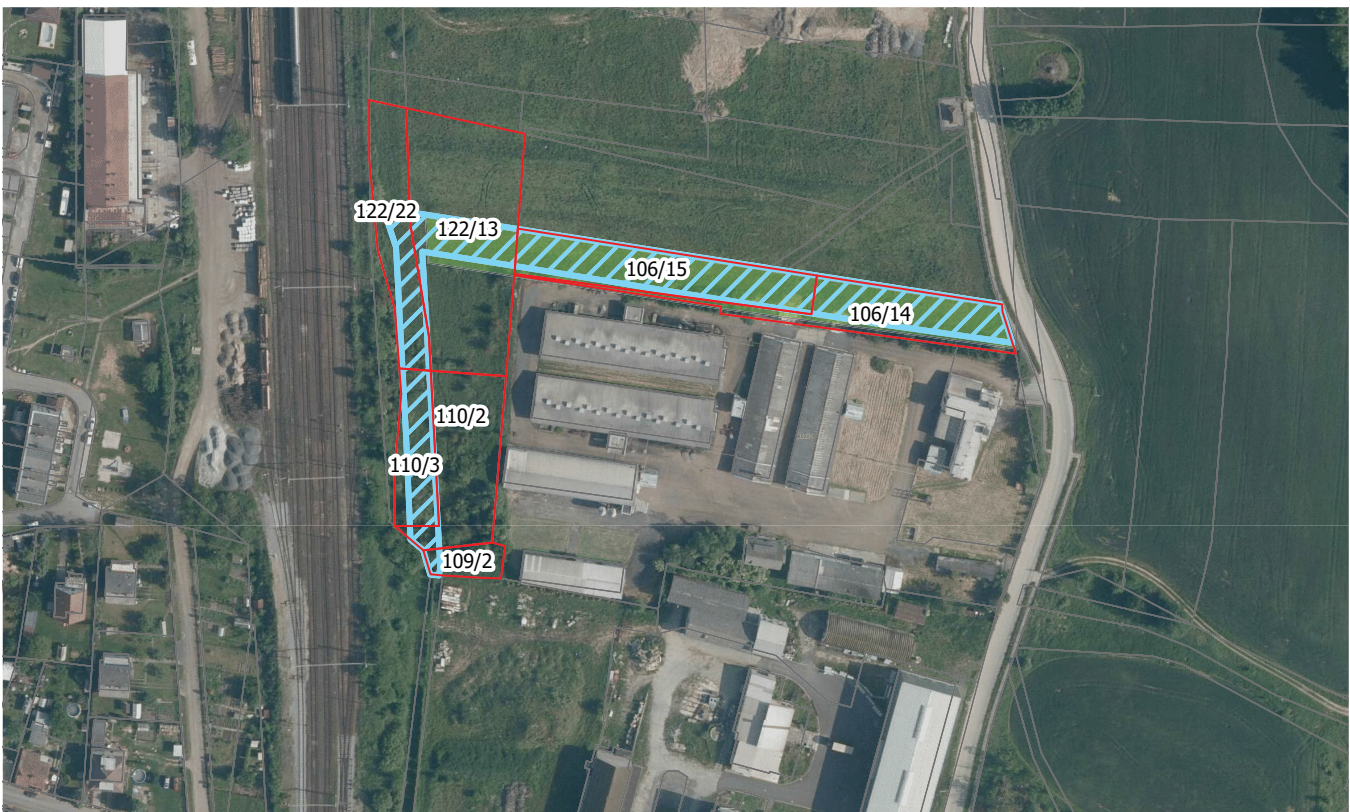
**Oblast d)** – prověření změny plochy veřejných prostranství VP na plochu smíšenou výrobní PROD-N v průmyslové zóně ve Dvorci

Jedná se část průmyslové zóny za železniční tratí ve Dvorci, který byl nově vymezen a uspořádán při tvorbě územního plánu v roce 2018. V průběhu platnosti územního plánu došlo k částečnému využití vymezené zóny realizací areálu Klaus Timber a.s. Součástí změn územního plánu č.1 byla také přeložka nového mimoúrovňového křížení silnice III/19115, železniční trati a související návaznosti. Na základě těchto skutečností je možné dílčí části návrhu průmyslové zóny přehodnotit.

Nově vzniklý areál Klaus Timber využívá převážnou část plochy mezi železniční tratí a souběžnou komunikací obsluhující průmyslovou zónu. Také díky projektovanému přemostění žel. trati není možné napojení části komunikace v územním plánu navržené v těsné blízkosti trati vedle areálu bývalých mlékáren.

Z pohledu celkové koordinace a hospodárneho využití území se jeví jako nedůvodné navrhování veřejných komunikací v této části průmyslové zóny a na základě požadavku mohou být v územním plánu nahrazeny totožným využitím sousedních ploch pro výrobu a skladování. Tato změna umožní obsluhu nově vzniklých provozů uzpůsobit přímo jejich prostorovým nárokům, umožňuje tedy potencionálně snazší využitelnost zbytkové části území na úkor jiných celistvých zastavitelných ploch a pomáhá tak účelnému a hospodárnému využití vymezených zastavitelných ploch.

#### SCHÉMA 04: Pozemky dotčené změnou plochy VP na PROD-N ve Dvorci



**Oblast e)** – prověření změny výškové hladiny zástavby na pozemcích v přestavbové ploše T-01

Jedná se o přestavbové území s dosavadní produkčním využitím v poloze blízko centra města a z druhé strany navazující na lesopark pod Zelenou horou. Plocha má výrazný potenciál pro obytné využití a z východní strany také navazuje na stávající lokalitu bytových domů. Z těchto důvodů je pro danou plochu územním plánem stanovena podmínka jejího využití - územní studie. V celé ploše je výška zástavby omezena výškovou hladinou II, s hlavní římsou ve výšce 0-8m, odpovídající stavbám s max. dvěma plnohodnotnými nadzemními podlažními a podkrovím nebo ustupujícím podlažím.

Dotčená plocha se také nachází v pozici, která se pohledově uplatňuje v dálkových pohledech v řadě mezi centrem města Nepomuk (kostelní věže), Zelenohorskou poštou a dále na druhé straně komplexem Zelenohorského zámku. Území se ale také nachází na pomezí mezi poměrně kapacitní městskou zástavbou s výškou, náležící do výškové hladiny III - bytové domy s 3-4mi nadzemními podlažními a obytným podkrovím.

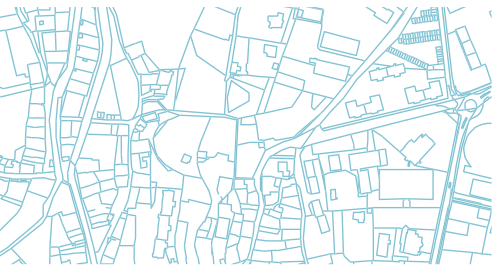
Z urbanistického pohledu s přihlédnutím k metodice výškové regulace v územním plánu se dotčená plocha nachází na pomezí mezi výškovými hladinami II a III. Toto rozhraní však není možné vzhledem k přestavbovému charakteru plochy jednoznačně určit a tak pro zajištění možnosti umístění vybraných staveb i v hladině III, které zajistí proporciální využití území je výšková hladina plochy zvýšena a současně s tím jsou doplněny další požadavky na prověření výškového uspořádání lokality do podmínek - zadání pro zpracování územní studie. Tyto podmínky zajistí možnost využití výškové hladiny III, v místech, kde to bude z urbanistického hlediska vhodné (nároží, uliční hrana, dominanty atp.) a ochranu pohledového horizontu a charakteru zástavby lokality jako celku samozřejmě integrované do stávajícího městské struktury. Pro zajištění odpovídající ochrany a zachování dominantnější pozice NKP Daliborka se doporučuje ponechání nezastavěných ploch, průhledů, případně staveb s nižší výškou v jejím okolí. Z tohoto pohledu se také doporučuje průběžná konzultace se zástupci státní památkové péče při zpracování Územní studie.





## **VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH**

dle § 53 odst.5 písm.f) stavebního zákona



Změnou není nijak dotčena základní koncepce zastavitelného a nezastavitelného území, nová zastavitelná území nejsou vymezena.

S ohledem na dosavadní celkovou dostatečnost zastavitelných ploch nejsou nová zastavitelná území vymežována. Změny v území, které jsou obsahem Změny se odehrávají uvnitř zastavitelného území vymezeného stávajícím Územním plánem a slouží k jeho koordinaci a zajištění jeho efektivního a účelného využití v souladu mimo jiné s požadavky §18 a §19 stavebního zákona – Cíle a Úkoly územního plánování.

Veřejný zájem hospodárneho a účelného využití stávajícím územním plánem vymezených zastavitelných ploch je sledován ve všech oblastech řešeného území následovně:

### **Oblast A**

Jde o stávající přestavbovou plochu v zastavěném území, u které je předmětem změny upravené funkční využití a změna etapizace. Změny jsou navrženy za účelem zpřístupnění předmětné plochy pro konkrétní nové využití. Jeho pozice je vhodná z celoměstského měřítka a dojde k efektivnímu využití řešené plochy. Díky tomu není pro dané využití nutné vymežování jiných ploch v nezastavěném území a to je využito hospodárně.

### **Oblast C**

Jde o část zastavěného území pro které byla z důvodu potřeby jeho hospodárneho využití stanovena podmínka pro využití území - regulační plán. Předmětem změny je zrušení této podmínky a stanovení přesného prostorového uspořádání s prvky regulačního plánu pro tuto plochu. Tímto krokem jsou také beze zbytku naplněny potřeby účelného a hospodárneho využití území.

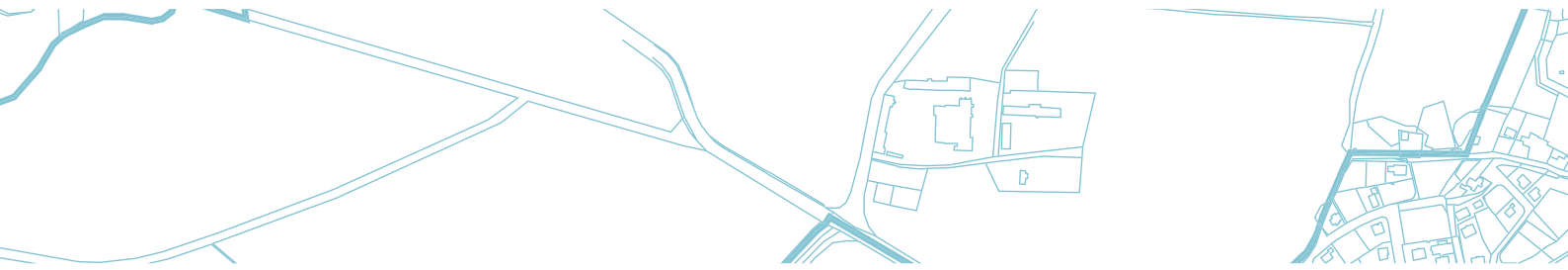
### **Oblast D**

Jde o zrušení částí veřejného prostranství - komunikace v rámci nově budované průmyslové zóny ve Dvorci. Jedná se o krok, který reaguje na dosavadní vývoj území (i spolu se změnou dopravní koncepce v rámci změny ÚP č.1), který dále umožní flexibilnější rozvoj sousedních produkčních ploch.

### **Oblast E**

Jedinou změnou, která se této oblasti týká je dorbná úprava podmínek prostorového uspořádání - změna výškové hladiny. Tento krok nemá vliv na efektivitu a hospodárnost využití území. Jeho jediným dopadem je možnost lokálního zvýšení zástavby v dané ploše, pro kterou jsou stanoveny specifické podmínky v zadání územní studie, která je podmínkou pro využití daného území. Vzhledem k existující infrastruktuře a blízkosti centra se jedná o krok, který hospodárně využít zastavěného území podporuje.





## **VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZPF A PUPFL**

dle čl. II., odst. 1., písm. e) přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.



Žádná z řešených oblastí nijak nezasahuje za hranice vymezeného zastavitelného území města a změna tak nemá žádný vliv na zemědělský půdní fond ani pozemky určené k plnění funkcí lesa.

Dále je rozpracován pouze komentář k vyhodnocení důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond podle jednotlivých řešených oblastí.

# A/ VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

## Oblast A

Zastavitelné území se změnou nemění, úpravy probíhají samostatně uvnitř jeho hranice. Předmětem změny je pouze zrušení podmínek pro stanovené pořadí změn v území (etapizace) a změna jejího využití z ploch MP na plochy MI. Není tím dotčena ochrana ZPF vymezená v rámci ÚPD, protože zábor na těchto plochách byl již uvažován. Využitím této plochy také dochází k naplňování koncepce územního plánu namísto vymezování nových zastavitelných ploch a tím i k naplňování veřejného zájmu účelného a hospodárného využívání území.

S ohledem na jiné skutečnosti ochrany ZPF budou další aspekty řešeny až při samotném odejmutí zemědělské půdy před samotnou výstavbou a využitím pozemku. Přičemž budou zohledněna opatření pro ochranu dalších veřejných zájmů (např. zadržování vody v krajině).

## Oblast B

Jedná se o trasu koridoru kanalizace v nezastavěném území, která je uvažována jako podzemní stavba kanalizační stoky bez výrazných dopadů na podobu a využívání území. Přesná podoba výstavby a vlivy na zemědělskou půdu však budou až předmětem samotné projektové dokumentace stavby. Zpracovaná změna územního plánu nepředpokládá výrazné dopady na ZPF a jiné veřejné zájmy (např. zadržování vody v krajině), přičemž samotná stavba kanalizační stoky má výrazný přínos v rámci veřejného zájmu odkanalizování území a efektivního čištění opadných vod na ČOV ve Dvorci, potažmo naplnění potřeb veřejného zájmu účelného a hospodárného využívání území.

V případě nutnosti drobných záborů zemědělské půdy, které mohou vzniknout při zpracování konkrtní projektové dokumentace (např. technické objekty na stoce) bude vždy postupováno tak, aby byl vynucený zábor co nejmenší, nefragmentoval krajinné prvky a jeho celkový dopad na ochranu ZPF byl minimalizován. V případě nutnosti záborů zemědělské půdy pro realizaci stavby budou tyto zábory uvažovány pouze jako dočasné.

Podrobnější popis důvodů pro zvolení konkrétní trasy a řešení koridoru je uvedeno v kapitole: 05.E/ Z HLEDISKA ŘEŠENÍ PROBLÉMŮ VYPLÝVAJÍCÍCH Z UAP ORP A URČENÝCH K ŘEŠENÍ V ÚPD NEPOMUK a 07/ KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ.

## Oblast C

Jde o část zastavěného území - přestavbovou plochu, pro kterou územní plán také stanovoval po třebu její podrobnější koordinace prostřednictvím podmínky pro rozhodování v území - Regulační plán. Změna tuto podmínku ruší, respektuje však potřebu podrobnější koordinace území a nahrazuje ji Prvky regulačního plánu, které jsou součástí

územního plánu. Tyto podmínky jsou základním předpokladem pro hospodárné a efektivní využití již zastavěného území namísto zastavování nových zemědělských ploch a v tomto případě jednoznačným sledovaným veřejným zájmem.

### **Oblast D**

Jedná se o část zastavitelného území v průmyslové zóně ve Dvorci, pro kterou je měněno funkční využití z plochy VP na plochu PROD-N. Toto využití je měněno s ohledem na dosavadní vývoj území, tak aby bylo dále možné jeho hospodárnější a efektivnější uspořádání. Tento aspekt je také předmětem ochrany veřejného zájmu a díky intenzivnějšímu využití již vymezených zastavitelných ploch také ochrany zemědělské půdy v nezastavěném územím před další výstavbou.

### **Oblast E**

Jde o přestavbovou plochu, která je nyní využívána k lehké výrobě a nově je s ohledem na svou pozici v rámci města navrhována jako plocha MP pro převažující bydlení. Plocha není předmětem ochrany ZPF, žádná zemědělská půda se zde nenachází.

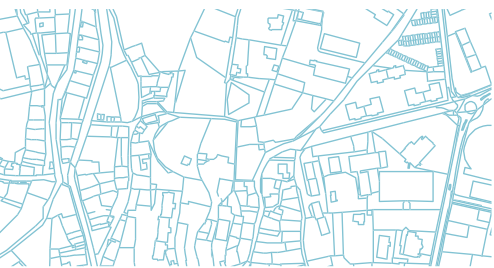
Předmětem změny je zvýšení výškové hladiny a související změny v zadání Územní studie, která podmiňuje využití území. Díky tomu bude možné přesněji nastavit míru využití území, která je ve prospěch veřejnému zájmu hospodárnému a efektivnímu využití území a který také přispívá k ochraně nezastavitelných ploch a ZPF obecně.



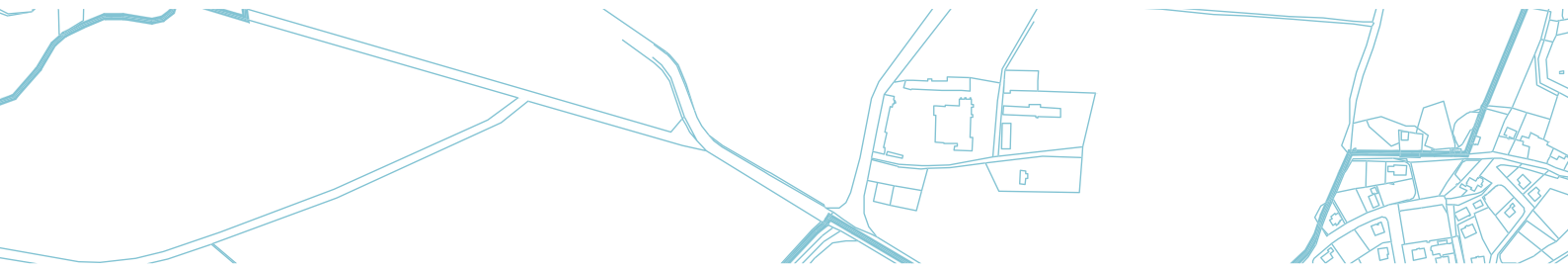


## ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ

dle § 172, odst. 5., správního řádu

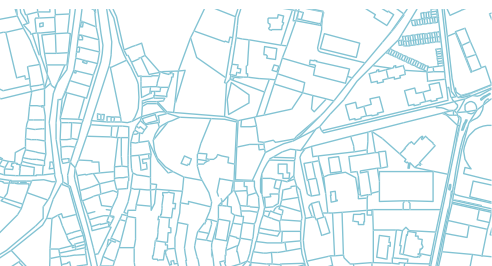


Po veřejném projednání změny č.2 územního plánu nebyly podány žádné námítky, a proto o nich není rozhodováno.



# VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

dle § 172, odst. 4., správního řádu



Vyhodnocení připomínek bylo provedeno pořizovatelem dne 14.12.2021

č.j. MÚ/VŽP/5439/20VŽP/4879/2021 - VaR

Městský úřad v Nepomuku, odbor výstavby a životního prostředí (dále jen „pořizovatel“), jako úřad územního plánování příslušný podle § 6 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), vyhodnotil výsledky veřejného projednání návrhu změny č. 2 Územního plánu Nepomuk a s ohledem na veřejné zájmy zpracoval podle § 55b odst. 10 stavebního zákona ve spojení s § 53 odst. 1 stavebního zákona návrh vyhodnocení připomínek návrhu změny č. 2 Územního plánu Nepomuk.

K návrhu změny č. 2. ÚP podal písemné připomínky:

**Spolek přátel starého Nepomuka, Zelenohorská 76, 335 01 Nepomuk** - (dále jen „podatel“) – ze dne 26.11.2021 doručené dne 29.11.2021 pod č.j. VŽP/4796/2021-VaR:

Městský úřad Nepomuk, Odbor výstavby a životního prostředí, jako pořizovatel Územního plánu Nepomuk (dále jen „pořizovatel“), doručil veřejnou vyhláškou ze dne 7. 10. 2021, v souladu s § 55b odst. 2 a § 52 odst. 1 a 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), oznámení o veřejném projednání návrhu Změny č. 2 Územního plánu Nepomuk (dále jen „Změna č. 2“) a současně vyzval k podání písemných námitek a připomínek k návrhu Změny č. 2, a to do sedmi dnů ode dne veřejného projednání, které se konalo dne 22. 11. 2021, tj. do 29. 11. 2021.

Podatel tímto ve lhůtě k tomu určené podává k tomuto návrhu své

**připomínky podle § 55b odst. 2 stavebního zákona:**

### **Připomínka č. 1**

#### **I. Vymezení území dotčeného připomínkou**

Oblast A) dotčená návrhem Změny č. 2 – plocha přestavby T-06.

#### **II. Obsah připomínky**

Podatel nesouhlasí se změnou využití plochy z MP na MI ani se zrušením stanoveného pořadí změn v území. **Podatel proto žádá, aby byla úprava ponechána tak, jak je stanovena v aktuálně platném Územním plánu Nepomuk** (dále jen „ÚP Nepomuk“).

#### **III. Odůvodnění připomínky**

Plocha T-06 se nachází v citlivé lokalitě pod městským hřbitovem. Od hřbitova sv. Prokopa jsou právě přes tuto lokalitu (louku) ikonické výhledy na panorama města Nepomuk s pozadím Zelené Hory a dominantou kostela sv. Jana Nepomuckého, které zachytil již A. Mánes ve 30. letech 19. století a po něm množství dalších malířů a fotografů. Toto panorama bývá dodnes využíváno pro propagaci města Nepomuk a představuje nepochybnou kulturní hodnotu spoluvytvářející image města Nepomuk.

Problematické z hlediska budoucí zástavby lokality je také dopravní napojení na silnici I/20, které s ohledem na její status mezinárodní silnice a s tím spojené technické požadavky a nor-

my, výrazně komplikuje vznik kvalitní městotvorné urbanistické struktury.

Oba dva tyto důvody vedly ve stávajícím ÚP Nepomuk ke stanovení pořadí změn v území, kdy možnost zástavby plochy T-06 byla podmíněna nejprve realizací obchvatu silnice I/20.

Stavba relativně rozlehlého objektu stanice HZS v této pohledově exponované lokalitě může zásadně poškodit jak výhledy na město od hřbitova, tak průhledy z historického jádra města (zejm. z horní části náměstí) do krajiny směrem ke hřbitovu. Z obdobného důvodu, tedy s ohledem na možné nevratné poškození těchto hodnot odmítlo městské zastupitelstvo v r. 2014 v této lokalitě výstavbu nové prodejny řetězce Norma. Ochrana a využití kulturního, historického a krajinného potenciálu je přitom důležitou součástí koncepce ÚP Nepomuk. Domníváme se, že navržená změna s ní může být v tomto ohledu v rozporu.

Pro výstavbu nové stanice HZS IZS Plzeňského kraje je přitom nyní možné využít plochu současné hasičské stanice v bezprostředním sousedství. Zde se původně počítalo s výstavbou nové zbrojnice místního sboru dobrovolných hasičů, která ale na základě rozhodnutí zastupitelstva z října t.r. realizována nebude. Místo v areálu IZS je tedy možné poskytnout HZS Plzeňského kraje a plochu T-06 ponechat dále v rezervě se stanoveným pořadím změn, tedy s podmínkou realizace obchvatu města.

Předkládaný návrh Změny č.2 může být v tomto ohledu též v rozporu s požadavkem koncepce ÚP Nepomuk na „Nepomuk hospodárný“, neboť zabírána nová plocha je doposud vedená v katastru jako ZPF – orná půda. Taktéž je zde zřejmý nesoulad s cíli územního plánování dle §18, odst. 4 stavebního zákona, který uvádí: „Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.“ Navržená změna přitom může zásadně poškodit kulturní a přírodní hodnoty dotčeného území. O hospodárném využití území se taktéž dá pochybovat, neboť nová stanice HZS zabere celou výhledově mnohem lépe využitelnou plochu. Stanice HZS přitom může být v současné době umístěna uvnitř současného areálu IZS, což naopak velmi hospodárné je. Jsme tedy na pochybách, zda zpracovatel postupoval dostatečně dle § 19 odst. 1 a vyhodnotil odpovědně soulad s úkoly územního plánování, zejména zda adekvátně zjistil a posoudil stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty, prověřil potřebu změn v území, stanovil urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území, prověřil, zda změnou budou vytvořeny podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů a uplatnil v dostatečné míře poznatky z oborů architektury, urbanismu, územního plánování, ekologie a památkové péče.

Podotýkáme, že veřejnými zájmy jsou v tomto případě jak rozvoj

IZS, tak ochrana kulturních a krajinných hodnot - panoramatu města Nepomuk i zemědělského půdního fondu. Umístěním nové stanice HZS PK do stávajícího areálu IZS budou dostatečně saturovány všechny tyto veřejné zájmy.

**Podatel shrnuje, že nesouhlasí se změnami navrženými v lokalitě T-06 Pod Hřbitovem a požaduje jejich vypuštění ze Změny č. 2 ÚP Nepomuk.**

Uvedené podání pořizovatel vyhodnotil jako včas podanou a oprávněnou připomínku.

Pro snadnější orientaci bude používána pro Územní plán Nepomuk, který nabyl účinnosti dne 23.10.2018 včetně jeho změny č. 1, která nabyla účinnosti dne 24.10.2020 dále jen zkratka „ÚP“. Pro návrh změny č. 2 Územního plánu Nepomuk dále jen zkratka „změna ÚP“, a pro pojem pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem dále jen „správní orgán“.

Vyhodnocení: **Připomínce se nevyhovuje.**

### **Odůvodnění:**

Změna územního plánu ruší stanovené pořadí změn v ploše T – 06 a mění stanovené využití plochy MP na plochu MI. Tento krok je navržen na základě požadavku na konkrétní využití dané plochy pro požární stanici Hasičského záchranného sboru, jejíž výstavba je uvažována v rámci systému IZS Plzeňského kraje.

Předmětem změny je pouze zrušení etapizace a změna využití plochy, která však nemá zásadní vliv na způsob jejího využití. Jedná se o změnu pouze v rámci podrobněji vymezených ploch dle metodiky územního plánu, stále se však jedná o plochy smíšené obytné dle § 8 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Z uvedeného je tak zřejmé, že dotčená plocha byla vymezena jako zastavitelná již v původním ÚP. Z části E/ odůvodnění ÚP vyplývá, že uvedené pořadí změn bylo uloženo s ohledem na snížení zátěže daného místa přemístěním stávající trasy silnice I/20 a tím možného využití jeho potenciálu pro obytnou lokalitu v návaznosti na centrum města. Z důvodu změny využití této plochy na plochu využití MI (pro požární stanici), tak toto omezení nemá významný dopad a limit zástavby plynoucí z návaznosti na silnici I/20 se jeví jako nevýznamný. Výšková hladina II. zůstává oproti již schválenému ÚP beze změny, tudíž lze uvážit, že není předmětem této změny. Zcela začlenit novou požární zbrojnicí do stávajícího areálu anebo nalezení nejvhodnějšího umístění v rámci uvažované anebo sousední plochy MP je podrobnost, která náleží do povolovacího procesu, v němž obec, na jejímž území se záměr nachází, je dle ustanovení stavebního zákona účastníkem řízení, tudíž i v tomto povolovacím procesu

může aktivně a legitimně hájit své zájmy týkající se ochrany hodnot, rozvoje, ale i zájmy občanů. K této ochraně takto citlivé lokality s takto specifickým záměrem (náročný na objemové řešení a zpevněné plochy) může posloužit i ve schváleném ÚP v části výroku kap. 03.D/ Doporučení pro rozhodování v území v části Plochy s doporučením územní studie -doporučovaná územní studie US – D 02, Územní studie Nepomuk – Pod Hřbitovem s možností vypracování variantních řešení. Popřípadě lze záměr optimalizovat i ve spolupráci s městem v rámci studie jako předprojektové přípravy probíhající před samotným povolovacím procesem, avšak lze očekávat limity vztahující se k možnostem umístění záměru, a to zejména z pohledu specifického provozu a z něho vyplývajících bezpečnostních požadavků pro tyto stavby. Přesto vzhledem k navrhovaným změnám a záměru využití projektant uvedenou lokalitu posoudil jako urbanisticky významnou plochu v rámci města. Jedná se o místo, které je v ojedinělé pozici u stávající silnice a je nutné na výstavbu, která zde vznikne pohlížet i jako na příležitost k rozvoji stávající zástavby a obohacení struktury města. Reagujeme tím na uvedení různých veřejných zájmů, které je v daném místě nutné zohlednit a za účelem jejich proporčního uplatnění. Dále pro rozvoj dané plochy doporučuje kvalitní architektonické a urbanistické zpracování s uvážením jaký rozsah dotčené plochy je nutné využít pro výstavbu stanice IZS a jaká část území může být ponechána v podobě „rezervy“ v území. Ta by zůstala nyní nezastavěná a umožnila i následný rozvoj území reagující na proměnlivé civilizační potřeby např. ve smyslu navýšení kapacity a doplnění stanovišť dalších složek IZS.

Na základě podané připomínky je tato plocha zahrnuta do výčtu kapitoly F/ Architektonicky nebo urbanisticky významných staveb s tím, že zde navrhovaná stavby by měla být přínosem k vytváření současného obrazu města a příkladem kvalitní současné architektury. Stavba se stane jednou z „vizitek“ města na klíčovém vstupu do jeho centrální části velmi zřetelnou pro všechny návštěvníky a projíždějící po silnici I/20. Tuto skutečnost vnímáme jako významnou i z pohledu IZS, kdy může pozitivně přispět k jeho prezentaci. Z pohledu jiného využití, než je uvažovaný záměr IZS, který je zde uvažován, ale není územním plánem jakkoliv nárokovatelný jsou tyto důvody platné totožně.

Soulad s cíli územního plánování dle § 18 odst. 4 stavebního zákona a vyhodnocení souladu s úkoly územního plánování je obsažen v Odůvodnění změny č.2 ÚP v kapitole 05 Vyhodnocení koordinace písm. H/, dále jsou požadavky na tento soulad zdůvodněny podrobněji.

Část připomínky popisující riziko poškození přírodních, kulturních a civilizačních hodnot v území dle § 18 odst. 4 stavebního zákona se jeví jako pohled jistě platný, ale velmi zúžený a opomíjející jiné okolnosti. Součástí cílů a úkolů územního plánování je mimo jiné i odst. k) vytvářet v území podmínky pro zajištění civilní ochrany. Sice lze konstatovat, že tato plocha není jedinou možnou pro výstavbu stanice IZS, je ale velmi vhodnou. Těží z návaznosti na silnici I/20 a tím pádem dobrého napojení

na páteřní komunikační síť, která je zásadní pro zajištění kvalitní obsluhy širšího území. Zvláště pak z regionálního pohledu v území s nepříliš hustým a rozptýleným osídlením. Důležitým aspektem je také jedinečnost spočívající v možné synergii se stavbou stávající hasičské stanice, kterou je vhodné podpořit. Dále se domníváme, že §18 odst. 4 stavebního zákona je primárně určen k popisu a ochraně hodnot kulturně-historické krajiny jako celku, zejména při vymezení nových zastavitelných ploch. Tento aspekt byl však vyhodnocen již při tvorbě nového územního plánu a jeho koncepce v r. 2018 a z tohoto důvodu jako nezastavitelné vymezeno území východně od dotčené plochy spolu s důrazem na zachování prvku stromořadí podél stávající přístupové cesty ke hřbitovu.

Jedinou úpravou, která může mít v navrhované změně vliv na dotčené území, je změna využití, která připouští možnost intenzivnější zástavby vybranými druhy staveb. Vzhledem k lokalitě a rozsahu okolních staveb se však tato úprava nejeví jako negativní. Naopak nová stavba může při vhodném uspořádání lépe korespondovat s okolními stavbami. Jiné parametry zastavitelnosti (zastavitelnost plochy, výšková hladina) nejsou navrhovanou změnou dotčeny.

Podatelem zmiňované ikonické pohledy na město Nepomuk budou novou výstavbou zřejmě opravdu dotčeny. Vzhledem k charakteru změny ÚP ale nejde o záležitost, která by jí byla řešena. Stávající územní plán v tomto místě také počítal se zástavbou, s totožnou výškovou hladinou, pouze se stanovenou etapizací, tudíž plochou i tak jednoznačně vymezenou k zástavbě. Dále zmiňované odmítnutí výstavby obchodního centra v minulosti také nemůže být přímým důvodem k tomu, aby zde byla nadále držena podmínka pořadí změn. Jak již bylo zmíněno výše veškeré stavební záměry musejí být řádně projednány a jednotlivé orgány své kompetence nebo účastníci řízení své námitky a připomínky uplatňovat až ve chvíli, kdy bude známá jejich konkrétní podoba. Ta bude posouzena individuálně podle všech relevantních kritérií, územní plán ale nemůže předjímat jejich negativní podobu a díky tomu je vyhodnoceno omezování prostřednictvím ponechané etapizace jako nepřiměřené.

S ohledem na § 18 odst. 4 stavebního zákona správní orgán vyhodnotil připomínku týkající se prověření plochy přestavby se stanoveným pořadím změn T-06 též ve vztahu k veřejnému zájmu chráněnému zákonem č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, chráněného MěÚ Nepomuk, Odborem vedení, oddělení kultury a památkové péče, jako orgánem věcně a místně příslušným k výkonu státní památkové péče, který neuplatnil stanovisko k návrhu změny ÚP, čímž není ochrana veřejného zájmu na úseku státní památkové péče dotčena.

Co se týče otázky hospodárného využívání území ve vztahu k záboru zemědělského půdního fondu, lze tvrzení připomínajícího považovat za liché, jelikož k ochraně veřejných zájmů vyplývajících ze zákona č. 334/1992 Sb., ochraně zemědělského půd-



ního fondu, ve znění pozdějších předpisů je příslušný dotčený orgán Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor životního prostředí jakožto věcně příslušný orgán ochrany zemědělského půdního fondu, který vydal souhlasné stanovisko s návrhem změny ÚP s odůvodněním, že návrh změny ÚP nepředstavuje nový zábor zemědělského půdního fondu nad rámec platného ÚP. Dále správní orgán požadavek na hospodárné využívání území vyhodnotil i z pohledu příslušných ustanovení stavebního zákona, kdy se předmětná plocha nachází v současně zastavěném území a současně bezprostředně přiléhá ke stávajícímu areálu s obdobným využitím. V tomto konkrétním případě, s přihlédnutím ke stanoveným regulativům, lze tento požadavek považovat za splněný, a to i z důvodu, že nedochází k takové změně, která zasahuje do nezastavěného území. Po posouzení uvedených důvodů správním orgánem se tak jedná o hospodárné využití území.

Napojení předmětné lokality je stávajícím vjezdem sloužící jak profesionální jednotce hasičů, tak i sboru dobrovolných hasičů a záchranné službě. Případná technická (vhodnější) úprava stávající křižovatky - sjezdu na komunikaci I/20 (vylepšení rozhledových poměrů apod.) je podrobnost nenáležící do územního plánu a může být případně řešena v rámci společného povolení záměru. Současně dotčený orgán Ministerstvo dopravy, MěÚ Nepomuk, odbor dopravy ani Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor dopravy chrání veřejné zájmy na úseku zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů zajišťující základní koncepci a i bezpečnost v dopravě nevydaly s návrhem změny ÚP nesouhlasné stanovisko, čímž se má za to, že s návrhem ÚP souhlasí.

Z hlediska koncepce územního plánu a posledního odstavce připomínky, který ji rozporuje je nutné proporčně uvést i další okolnosti, resp. témata Koncepce, které změna ÚP naplňuje a musí na ně být brán zřetel. Konkrétně se jedná o téma „Nepomuk hospodárný“, v tomto směru se jedná o plochu, která je navrhována v zastavitelném území, v těsném sevření mezi již zastavěnými plochami s velmi dobrou dopravní dostupností odpovídající uvažovanému využití. Hospodárnost zde spatřujeme v tom, že není nutné pro realizaci záměru vymezovat jiné zastavitelné plochy. V dotčené ploše je také dostupná veškerá technická infrastruktura a není třeba budovat žádné rozsáhlé stavby technické infrastruktury pro její zásobování. Z pohledu koncepce územního plánu naopak shledáváme navrhovanou změnu za jednoznačně koncepční, naplňující ustanovení „Nepomuk jako soběstačné sídlo v širším zázemí Plzně“ s dalšími body „- využití stávající infrastruktury a posilování lokální ekonomiky“, ze kterého je zpětně patrný i průnik s ustanovením „Nepomuk hospodárný“. Cílem města je udržení a posilování jeho statutu regionálního centra poskytující dostatečnou vybavenost v různých ohledech. To souvisí jak s dostatečnou základnou obyvatel, bytového fondu, rekreačních a naopak komerčních ploch, tak ale i s adekvátním zázemím pro jednotlivé složky integrovaného záchranného systému. V tomto směru město Nepomuk navrho-

vanou změnou územního plánu tyto podmínky naplňuje a snaží se v rámci svých kompetencí a pověření (do kterých územně plánovací činnost spadá) tomuto kroku přispět.

Z výše uvedeného vyplývá, že návrh změny není v rozporu s koncepcí ÚP Nepomuk spočívající v ochraně a využití historického, krajinného potenciálu a požadavkem na „Nepomuk hospodárny“.

Stanovení pořadí změn v území je nutno považovat za překonané, jelikož město Nepomuk s obchvatem města nepočítá v horizontu 30 let, a ani projektová příprava stavby obchvatu nepokračuje. V tomto směru a současném způsobu využití předmětné plochy k bydlení, by se tak svým způsobem jednalo o „stavební uzávěru“. Změna funkčního využití je tak i jedna z možností jak v současné době hospodárně využít v ÚP navrženou zastavitelnost této lokality.

S tvrzením podatele, že zastupitelstvo města v roce 2014 v této lokalitě i v té době dle „starého“ – již neplatného územního plánu Nepomuk odmítlo výstavbu prodejny, se správní orgán ztotožňuje. I z ustálené judikatury vyplývá, že je v kompetenci samosprávy, po řádném zdůvodnění navrhovaného řešení odpovědným projektantem a pakliže to zákon či povaha věci nevyklučuje, rozhodnout o tom, jakým směrem a do jaké míry hodlá své území nadále rozvíjet a regulovat. Po vzájemném vyhodnocení připomínky se zdůvodněním uvedeného v části Odůvodnění změny ÚP v kapitole 05 Vyhodnocení koordinace písm. H/ odůvodnění ÚP, správní orgán považuje zdůvodnění souladu návrhu změny ÚP s úkoly a cíli územního plánování za dostatečné.

Správní orgán v tomto směru přistoupil k vyhodnocení proporcionality míry zásahu zájmů chránících předmětné hodnoty území současně omezujících právo soukromé (výkon práv soukromých plynoucích z držby nemovitostí), které tak může být ve veřejném zájmu omezeno. Současně správní orgán nevyklučuje, že nelze najít odlišné vhodné řešení oproti navrhovanému. Ve vztahu pouze k jednomu požadavkům v podstatě i za ideální řešení, avšak v tomto případě lze v zásadě vždy předpokládat, že toto řešení bude přinejmenším v nepřiměřené míře na úkor dalších oprávněných zájmů, v těchto případech i zájmů soukromých. Z těchto důvodů správní orgán postupoval výše zmíněným způsobem. Tyto úkoly a cíle nelze toliko jen kriticky a přísně hodnotit, jako činí připomínající, nýbrž musí být vždy posouzeny ve vzájemných souvislostech a přiměřeně s ohledem na připomínajícím zmiňované okolí (hodnoty), které však není mimo jiné např. kulturní památkou nebo městskou památkovou rezervací.

Z výše uvedeného mimo jiné též vyplývá, že i po schválení změny ÚP je několik institutů, které lze využít k ochraně předmětné lokality tak, aby k ní mohlo být přistoupeno citlivým způsobem a nedošlo tak k nepřiměřenému zásahu do připomínajícím uvedených pohledů.

Stanovení konkrétních podmínek pro umístění a provedení stavby s posouzením i případných negativních vlivů na okolí a

i samotné vynětí ze zemědělského půdního fondu svou podrobností nenáleží územnímu plánu, který stanovuje koncepci veřejné infrastruktury a rozvoje města Nepomuk. Tyto podmínky lze stanovit na základě konkrétní studie anebo projektové dokumentace pro společné řízení v souladu se stanovisky všech dotčených orgánů chránících dotčené veřejné zájmy.

Z výše uvedeného vyplývá, že ochrana kulturních a krajinných hodnot – panoramatu města Nepomuk a tím i soulad se základní koncepcí ÚP – je změnou ÚP zajištěna a umístění stanice zajišťující pokrytí IZS v jižní části Plzeňského kraje je v souladu s veřejným zájmem.

Nejedná se o podstatnou změnu ÚP

## **Připomínka č. 2**

### **I. Vymezení území dotčeného připomínkou**

Oblast C) dotčená návrhem Změny č. 2 – přestavbová plocha T-05.

### **II. Obsah připomínky**

Podatel nesouhlasí se stanovením podmínek prostorového uspořádání (prostorové regulace) v části F/ Území s prvky regulačního plánu, kdy je uvedeno: „navrhované stavby budou mít šikmé střechy, přičemž se za přípustné považují střechy s min. sklonem 25°“. Podatel žádá, aby byly v textové části přesněji definovány přípustné typy střech i použitých střešních krytin a zvýšen minimální sklon - a to tak, že: **„navrhované hlavní stavby budou mít sedlové, valbové či polovalbové střechy, přičemž se za přípustné se považují střechy s min. sklonem 35°. Jako střešní krytina musí být použity tašky či šablony bez glazury. U doplňkových staveb jsou přípustné i střechy pultové o nižším sklonu.“**

### **III. Odůvodnění připomínky**

Přestavbová plocha T-05 je v současném ÚP Nepomuk vymezena jako plocha MP – městské a předměstské využití, s podmínkou zpracování regulačního plánu jako podmínky pro rozhodování o změnách v území. Hlavní využití této plochy je pro budovy a plochy polyfunkční kombinující hlavní a/nebo přípustné využití a dále hromadné bydlení včetně zahrad a dvorů či individuální bydlení včetně zahrad. Jako přípustné jsou pak uvedeny další možnosti využití vč. občanské a komerční vybavenosti či obslužné technické infrastruktury.

V kapitole 03/C RP P-01 textové části současného ÚP Nepomuk

je zároveň uvedeno, že se jedná o klíčovou plochu pro rozvoj bydlení v návaznosti na centrum města s cílem jeho posílení. Dále je zde psáno, že se jedná o jednu z pohledově nejexponovanějších ploch na panorama města a Zelenou Horu ve směru od hřbitova a silnice I/20. Plocha T-05 se také částečně nachází na území se specifickým regulativem „Historické jádro města“ (02.3/E). Z těchto důvodů je zapotřebí vhodně nastavit podmínky prostorového uspořádání zástavby tak, aby byl zachován tradiční a městský charakter zástavby – a to zejména v současné situaci, kdy je v odůvodnění aktuálního návrhu preferována soliterní výstavba rodinných domů (kterou mimochodem nepovažujeme pro toto území za zcela optimální např. s ohledem na urbanistickou koncepci ÚP Nepomuk a požadavek na „Nepomuk hospodárný“ či posílení jeho přirozené centrality).

Podatel upozorňuje, že na území Historického jádra města je v rozhodovací praxi, s ohledem na v ÚP Nepomuk definovaný regulativ, obecně požadováno **zachování tradičního vzhledu střešní krajiny**. Velmi konkrétní jsou obvykle ze strany stavebního úřadu a památkové komise požadavky na typ střech, přičemž jako přípustné bývají definovány: sedlová, valbová, polovalbová, a to o sklonu cca 40°-50°. Tato definice sklonu je odvozena od technických parametrů historických střešních krytin, které, až na výjimky nižší sklony neumožňovaly. Výsledkem je proto charakteristická střešní krajina tradičního českého městečka tvořená výše uvedenými typy střech (s doplňkovým působením střech pultových) o daných sklonech. S tím se pojí i preferovaný typ tradiční střešní krytiny – tašky, případně maloformátové šablony. Tato střešní krajina představuje jednu z výrazných kulturních a urbanistických hodnot území Historického jádra města Nepomuk. Účelem regulace tohoto území je dle ÚP Nepomuk zachování hodnotného historického charakteru této části města a pokračující vývoj podle jednotných pravidel. Nově umístěné stavby a změny staveb výslovně nesmí narušovat charakter okolní zástavby. Domníváme se proto, že je na místě obdobný regulativ stanovit i pro plochu T-05, která s Historickým jádrem bezprostředně sousedí, respektive leží z části přímo v jeho ploše, tak aby byl zachován jednotný urbanistický výraz celé lokality. Prakticky identický regulativ, včetně exaktního vymezení přípustných typů střech, je konečně i v obytné zóně Na Daníčkách, přiléhající k Historickému jádru ze západní strany, kde je územním rozhodnutím vyžadován sklon střech min. 35° a jsou přesně definovány jejich přípustné typy.

Plocha T-05 Nad Kaplankou představuje cenou rozvojovou a zároveň urbanisticky a památkově velmi citlivou lokalitu, kde byly oprávněné důvody pro pořízení regulačního plánu. Pokud Změna č. 2 ÚP Nepomuk tuto podmínku vypouští a nahrazuje ji vymezením území s prvky regulačního plánu přímo v textu ÚP Nepomuk, je to značně zjednodušující, ale akceptovatelné řešení. Stanovené parametry prostorové regulace ovšem musí být dostatečně specifikované, aby umožnily potřebnou ochranu kulturních, přírodních a urbanistických hodnot území – a to nejen vlastní rozvojové plochy, ale zejména jejího bezprostředního

okolí, jímž je Historické jádro města Nepomuk se zachovalou urbanistickou strukturou, unikátním panoramatem a množstvím nemovitých kulturních památek. Pouze tak budou dostatečně naplněny cíle územního plánování dle §18, odst. 4 a §19 odst. 1 stavebního zákona, mezi něž patří ochrana a rozvoj kulturních hodnot území, včetně urbanistického a architektonického dědictví.

Podatel dále upozorňuje, že původní požadavek na regulační plán není nahrazen alespoň podmínkou územní studie, která by umožnila detailnější prověření parametrů nové výstavby. Regulačtiny uvedené v návrhu změny jsou o to více nedostačující.

**Podatel tedy shrnuje, že navrhovaná změna nedostatečně chrání urbanistické hodnoty sídla a navrhuje proto zpřesnění podmínek prostorové regulace a typologie přípustných staveb, jak je stanoveno výše.**

Uvedené podání pořizovatel vyhodnotil jako včas podanou a oprávněnou připomínku.

Vyhodnocení: **Připomínce se částečně vyhovuje.**

#### **Odůvodnění:**

Změna řeší stanovení podmínek prostorového uspořádání v ploše přestavby T-05, s prvky regulačního plánu a zrušení podmínky regulačního plánu.

Soulad s připraveným zadáním RP-01 ve stávajícím územním plánu tak byl z výše uvedených důvodů **základním** předpokladem pro zrušení této podmínky. Cílem územního plánu však není vnášet do území zbytečná omezení pro vlastníky nemovitostí, za které by stanovené podmínky mohly být považovány. Je nutné k jednotlivým případům přistupovat individuálně a proporčně zohlednit všechny známé okolnosti. V tomto případě je jimi myšlena i stávající zástavba v okolí dotčené lokality a širší kontext města. Tím je myšleno jak zástavba historického centra, stejně tak i novodobé stavby komerčního charakteru spolu s morfologickým uspořádáním území výrazně ovlivňující jeho pohledovou expozici.

Za základní předpoklad pro sejmutí podmínky zpracování regulačního plánu bylo v daném území vyhodnoceno celkové urbanistické uspořádání dané lokality a způsob její parcelace. Ten byl také v rámci zpracování změny průběžně konzultován s dotčenými vlastníky pozemků. Urbanistickou strukturu a parcelaci území považujeme za trvalou hodnotu, která musí být do daného území vložena poměrně konkrétním předpisem v podrobnosti prvku regulačního plánu.

Podstatným a charakter města formujícím prvkem je také zmi-

ňovaná podoba střešní krajiny. Z tohoto důvodu byl také stanoven konkrétní požadavek na tvar a sklon střech:

- navrhované stavby budou mít šikmé střechy, přičemž se za přípustné považují střechy s min. sklonem 25°.

Tato hodnota byla zvolena s ohledem na nejednoznačnost charakteru zástavby lokality v její ploše. Část, která je nejbližší centru je také vymezena jako plocha zasahující do specifického regulativu „historické jádro města“ s podmínkami na soulad s historickou zástavbou centra města a tento požadavek byl stanoven zcela přiměřeně zohledňující pozici již existujících staveb v bezprostředním okolí dotčeného území. Z druhé strany je nutné zohlednit i části území, které jsou situovány v terénní prohlubni, s výrazně nižší pohledovou expozicí a tyto požadavky se zde uplatní pouze v omezené míře. Pro tyto plochy se jeví jako přiměřené konkrétní podmínky přizpůsobit místní situaci, jejíž realitou jsou i halové stavby prodejen potravin a stavebnin včetně výrazného převýšení stavby silnice I/20. Požadavek na minimální sklon střech je zachován a dále významněji zohledněny konkrétní místní podmínky.

Při detailnějším pohledu na zmíněné podmínky tvarového řešení střech je možné dovodit snahu o jejich stanovení poměrně univerzálně pro celé území bez dostatečného důrazu na konkrétní podmínky pro jednotlivé stavby. Zřejmě z tohoto pohledu se podatel domnívá, že „navrhovaná změna nedostatečně chrání urbanistické hodnoty sídel a navrhuje proto zpřesnění podmínek prostorové regulace a typologie přípustných staveb“. S přihlédnutím k výše uvedeným charakteristikám území je regulativ týkající se střech odůvodněn v kapitole 04 Výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení tak, aby lépe zohledňoval konkrétní podmínky. Připomínce se tudíž částečně vyhovuje v tom smyslu, že je ve výroku uplatněn následující požadavek:

Při individuálním posouzení staveb musí být zohledněn materiál, povrch a barevnost střešní krytiny.

K upozornění, že „požadavek na regulační plán není nahrazen alespoň podmínkou územní studie, která by umožnila alespoň detailnější prověření parametrů nové výstavby“ uvádíme, že k tomuto prověření došlo při zpracování změny ÚP. Jak již bylo uvedeno výše, jednalo se o předpoklad vyjmutí podmínky tohoto požadavku a stanovené podmínky uspořádání plochy T-05 jsou výsledkem tohoto prověření. Je nutné uvést, že byly zvažovány a prověřeny různé aspekty a vyhodnocena jejich významnost. To považujeme za přiměřeně vyvážený přístup zohledňující zejména následující faktory:

- Blízkost centra města, potřebu koordinace tvaru střech (šikmé střechy) s navazujícím historickým centrem
- Celkovou morfologii této části města, ve které je daná lokalita částečně skryta v dálkových pohledech a celkovém panora-



matu

- Ostatní stavby (blíže i dále k centru) s rozdílným sklonem střech, často i halové stavby se sklonem okolo 20°
- Přiměřenou volnost dispozičních typů v současné době běžného a převažujícího stavebního fondu rodinných domů
- Požadavky na parcelaci a uspořádání území vlastníků pozemků vycházející ze vzájemných konzultací a majetkoprávních vztahů

Pro úplnost uvádíme, že skutečnost podmínky využití dané plochy zpracováním regulačního plánu ještě negarantuje jeho konkrétní podobu, která by pro podatele byla přípustná. Obdobně lze posoudit i podmínku územní studie, která navíc nemá žádnou formálně závaznou formu projednání.

Dále je nutné zmínit také postup dle § 18 odst. 3 stavebního zákona, při kterém orgány územního plánování koordinují veřejné a soukromé záměry změn v území a jiné činnosti ovlivňující jeho rozvoj. V rámci této činnosti byly stanovené požadavky vyhodnoceny jako přiměřené.

Přičemž zvláštní důraz byl kladen na prostupnost v rámci města, fungující dopravní obsluhu zapojení do okolní struktury a utváření jednoho integrálního městotvorného celku. Tyto aspekty návrh splňuje svým urbanistickým uspořádáním, stanovenými podmínkami parcelace a vymezenými komunikacemi. Těmi je také zajištěna minimální přiměřená míra hospodárnosti využití území odpovídající jeho poloze v rámci města. Je také třeba uvést, že předložený návrh není pouhým převzetím záměru vlastníků pozemků, ale je výsledkem odborné činnosti pořizovatele dle výše zmíněného postupu, podpořeného množstvím konzultací s dotčenými stranami v průběhu zpracování změny ÚP a to výrazně nad rámec zákonem stanoveného postupu.

S ohledem na § 18 odst. 4 stavebního zákona správní orgán vyhodnotil připomínku týkající se prověření plochy přestavby se stanoveným pořadím změn T-05 též ve vztahu k veřejnému zájmu chráněnému zákonem č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, chráněného MěÚ Nepomuk, Odborem vedení, oddělení kultury a památkové péče, jako orgánem věcně a místně příslušným k výkonu státní památkové péče, který neuplatnil stanovisko k návrhu změny ÚP, čímž není ochrana veřejného zájmu na úseku státní památkové péče dotčena.

Správní orgán v tomto směru přistoupil k vyhodnocení proporcionality míry zásahu zájmů chránících předmětné hodnoty území současně omezujících právo soukromé (výkon práv soukromých plynoucích z držby nemovitostí), které tak může být ve veřejném zájmu omezeno. Současně správní orgán nevylučuje, že nelze najít odlišné vhodné řešení oproti navrhovanému. Ve vztahu pouze k jedněm požadavkům de facto i za ideální řešení, avšak v tomto případě lze v zásadě vždy předpokládat, že toto

řešení bude přinejmenším v nepřiměřené míře na úkor dalších oprávněných zájmů, v těchto případech i zájmů soukromých. Z těchto důvodů správní orgán postupoval výše zmíněným způsobem. Tyto úkoly a cíle nelze toliko jen kriticky a přísně hodnotit, jako činí připomínající, nýbrž musí být vždy posouzeny ve vzájemných souvislostech a přiměřeně s ohledem na připomínajícím zmiňované okolí (hodnoty), které však není mimo jiné např. kulturní památkou nebo městskou památkovou rezervací.

Je nutné podotknout, že povinnosti zpracování regulačního plánu pro určitou část území řešeného územním plánem, není dle stavebního zákona povinností, ale pouze možností, jak příslušné území regulovat, a proto je na zvážení projektanta a následně i zastupitelstva obce této možnosti využít. Tudíž obec společně s projektantem musí na základě místních podmínek zvážit tuto možnost. V případě, že je k tomuto obec nakloněna, může tuto povinnost uložit do svého územního plánu. Tato možnost též vyplývá z § 43 odst. 3 stavebního zákona. Z uvedených zákonů ustanovení tak vyplývá, že obec má v pravomoci rozhodovat do jaké míry bude chtít své území regulovat a „mít tak nad ním dohled“. Ostatně i takto lokalita by měla být regulována s ohledem na charakter zástavby, ale i hodnoty území. Pro stavební úřad se poté tato regulace stává závaznou a obdobně jako stavební zákon a jeho prováděcí vyhlášky. Obdobně je tomu i ve své podstatě u zmiňovaného „Historického jádra města Nepomuk“ vymezeného v ÚP, které je však závazné „pouze“ pro orgán územního plánování a stavební úřad zapojených do procesu povolování staveb, tj. nejedná se o právní předpis na základě něhož lze dovozovat další požadavky či omezení pro své další okolí.

Dále správní orgán požadavek na hospodárné využívání území vyhodnotil i z pohledu příslušných ustanovení stavebního zákona, kdy se předmětná plocha nachází v současně zastavěném území a současně bezprostředně přiléhá ke stávající zástavbě s obdobným využitím. V tomto konkrétním případě, s přihlédnutím ke stanoveným regulativům, lze tento požadavek považovat za splněný, a to i z důvodu, že nedochází k takové změně, která zasahuje do nezastavěného území. Po posouzení uvedených důvodů správním orgánem se tak jedná o hospodárné využití území.

Územní plán je nutno mimo jiné chápat i jako individuální dílo projektanta, vycházející z odborných, ale i místních znalostí, ovlivněné mimo jiné jak veřejnými zájmy dotčených orgánů, tak i politickou vůlí zastupitelstva obce a v neposlední řadě současně za účasti vlastníků dotčených pozemků hájících své soukromé zájmy, které však nemohou převýšit zájmy veřejné. Prostorové uspořádání území v ploše přestavby T-05 bylo řešeno v širokém konsensu s vlastníky dotčených pozemků, požadavky dotčených orgánů a v souladu s vůlí zastupitelstva obce. Z uvedených důvodů byl na návrh města Nepomuk stanoven regulativ pro šikmé střechy v úhlu 30-60 st. uvedený v územním rozhodnutí na lokalitu „Obytná zóna Na Daničkách – II. etapa“, kdy se však současně jednalo o pozemky ve vlastnictví města Nepomuk. Tudíž stanovený úhel vycházel mimo jiné zejména i z



návrhu samotného vlastníka dotčených pozemků. Z těchto důvodů, ale i z důvodu individuálního posouzení území však toto rozhodnutí nelze považovat za „precedent“.

Ze všech uvedených skutečností tedy vyplývá, že byly v procesu pořizování změny územního plánu důkladně zvažovány všechny veřejné i soukromé zájmy, přičemž bylo ve výsledku zvoleno takové řešení, které dostatečně chrání urbanistické hodnoty sídla.

Nejedná se o podstatnou změnu ÚP

### **Připomínka č. 3**

#### **I. Vymezení území dotčeného připomínkou**

Oblast E) dotčená návrhem změny č. 2 ÚP Nepomuk – přestavbová plocha T-01.

#### **II. Obsah připomínky**

**Podatel nesouhlasí s plošným zvýšením výškové hladiny v přestavbové ploše T-01 z hladiny II na hladinu III** a požaduje buďto zachování současné výškové úrovně nebo diverzifikaci výškové úrovně v grafické části ÚP Nepomuk tak, aby v bezprostředním sousedství kulturních památek a podél hranice s územím Historického jádra města byla stanovena úroveň I, na většině plochy úroveň II a pouze na zvláště odůvodněných a přesně vymezených místech úroveň III.

#### **III. Odůvodnění připomínky**

Návrh Změny č. 2 počítá s úpravou výškové regulace v přestavbové ploše T-01 U Daliborky. Tato plocha představuje transformační území s dosavadním produkčním využitím v poloze bezprostředně navazující na Historické jádro města a z druhé strany pak na lesopark pod Zelenou horou. Plocha má proto do budoucna výrazný potenciál pro obytné či rekreační využití. Podél východní hranice lokality vede hlavní spojnice mezi centrem města a zámek Zelená Hora – tzv. Zelenohorská/Svatojánská cesta, která je jedním z hlavních témat urbanistické koncepce ÚP Nepomuk, linií kolem níž se nachází většina místních kulturních památek a architektonicky významných staveb, a která by měla být reálnou a hojně využívanou trasou pro návštěvníky města, s návaznými dopady na cestovní ruch i image Nepomuka. Za touto cestou (mj. lemovanou částečně alejí) se ovšem rozkládá stávající lokalita bytových domů, které jsou bohužel v kontextu nedaleké historické zástavby poněkud výškově i hmotově nadimenzované. Integrální součástí lokality T-01 je ovšem také **ne-**

**movitá kulturní památka – pavilon Daliborka**, po níž konečně celá oblast získala jméno. Území se také projevuje, díky svému usazení na terénním zlomu, v panoramatu města, vytváří přechod zastavěného území a historického jádra města do vzrostlé zeleně na úpatí Zelené hory. Současná zástavba plochy T-01 působí rušivě. Výrobní, skladové a administrativní objekty, která se zde nalézají, vznikly většinou v 80. letech 20. století a svým utilitárním výrazem a předimenzovanými hmotami výrazně poškodily původní ráz místa. Jejich nahrazení vhodnější zástavbou je proto na místě. Komplikovaná urbanistická situace je ostatně důvodem, proč je pro danou plochu územním plánem stanovena jako podmínka jejího využití územní studie. Je naprosto správné, že tuto podmínku návrh Změny č. 2 zachovává.

Dle stávajícího znění ÚP Nepomuk je v celé ploše T-01 výška zástavby omezena hladinou II, s hlavní římsou ve výšce max. 8m. Tato výšková úroveň nepochybně reaguje na naddimenzovanost stávajících bytových domů U Sokolovny i halových objektů v ploše T-01 s cílem dodat „Zelenohorské cestě“, v tomto úseku lidštvější proporce. Nutno ovšem dodat, že v kontextu s nemovitou kulturní památkou Daliborka a jejím drobným měřítkem, je i tato výšková úroveň nadsazená.

Pavilon **Daliborka** je nevelká **barokní stavba věžovitého charakteru** (se dvěma nadzemními podlažními a podkrovím krytým vysokou valbovou střechou). Budova vznikla pravděpodobně již v 17. století jako altán stojící v severozápadním rohu tehdejší rozlehlé zahrady Zelenohorské pošty. Její umístění bylo nepochybně záměrné, umělecky komponované. Součástí architektonického výrazu bylo jistě i ono „věžovité“ vzezření stavby, na jehož základě později získala své jméno. Proto, aby i nadále byly zachovány tyto kulturně-historické, urbanistické a krajinné hodnoty, je nezbytné, aby tato památka byla zasazena do adekvátního urbanistického kontextu. Nejenže není vhodné umisťovat nové stavby v jejím zcela bezprostředním sousedství, ale také je třeba zachovat architektonické působení budovy v dálkových pohledech i kontextu okolní zástavby. Například je nutné ctít pohledové osy na památku – a to především ve vazbě na mateřskou budovu Zelenohorské pošty.

V návaznosti na historickou urbanistickou situaci, kdy Zelenohorská pošta, respektive její rozlehlá, kamennou zdí ohrazená zahrada, ukončovala intravilán města směrem k zámku, je žádoucí při budoucí transformaci území pracovat s touto historickou stopou a pokusit se ji otisknout v prostorové koncepci nové zástavby. Inspirace historickým stavem, případně i jeho částečná restituice, může představovat cenný příspěvek k rehabilitaci a rozvoji potenciálu celé lokality.

Z těchto důvodů je zapotřebí i **v grafické části ÚP Nepomuk přesně vymežit limity využití území (tj. zejména výškové hladiny)** tak, aby nedošlo k další degradaci kulturně-historických hodnot území, ale naopak k jejich umocnění.

**Podatel proto nesouhlasí s navrženou plošnou změnou výškové hladiny na úroveň III.**

**Naopak navrhuje** maximálně potlačit výškové působení nové zástavby v bezprostředním sousedství nemovité kulturní památky a Historického jádra města – a to tak, **že v pruhu širokém cca 30 m po jižním a západním okraji plochy T-01 bude stanovena výšková hladina I. Dále navrhuje ponechat hladinu II** nejméně v rozloze bývalé zahrady Zelenohorské pošty, tj. v příčné (západo-východní) linii od pavilonu Daliborka směrem k jihu. **Hladina III by měla být umožněna pouze na zvláště odůvodněných částech zbývajících plochy**, tedy těch, kde současně splní podmínky dané textovou částí návrhu Změny č.2, tj. půjde o akcentaci nároží či pohledové dominanty a zároveň nenaruší tradiční panorama města.

Variantně navrhuje podatel ponechat v celé ploše výškovou hladinu beze změny, tedy na úrovni II.

Uvedené podání pořizovatel vyhodnotil jako včas podanou a oprávněnou připomínku.

Vyhodnocení: **Připomínce se částečně vyhovuje.**

#### **Odůvodnění:**

Změna územního plánu mění výškovou hladinu v přestavbové ploše T-01 z hladiny II na hladinu III a v rámci stanovené podmínky využití území - Územní studie stanovuje konkrétní pravidla pro rozsah uplatnění hladiny III.

Podatel nesouhlasí s plošným navýšením výškové hladiny a požaduje její diverzifikaci ve smyslu snížení na hladinu I v okolí kulturních památek a podél hranice Historického jádra města, ponechání hladiny II ve většině plochy a možnost uplatnění hladiny pouze na zvláště odůvodněných a přesně vymezených místech. Zároveň požaduje zobrazení této diverzifikace v grafické části územního plánu.

Dotčenou lokalitu je nutné vnímat v širším kontextu jednak území města, zároveň ale i z časového, stavebně historického vývoje území. Tyto důvody podatel zmiňuje správně a zcela na místě upozorňuje i na budoucí dopady, které bude mít nová zástavba včetně cestovního ruchu a image města.

Dotčená plocha je v územním plánu navržena jako přestavbová, to znamená s kompletní změnou jejího využití a předpokladem rozsáhlé reorganizace prostorového uspořádání. S touto skutečností také pracuje podmínka využití – územní studie, která je stanovena za výše zmíněným účelem nalezení adekvátního urbanistického řešení ve větší podrobnosti. Součástí územního plánu jsou také podmínky pro pořízení ÚS – P01, které považujeme plně v souladu s odůvodněním připomínky a silně akcentující § 18 odst. 4 stavebního zákona podle kterého územní plánování ve veřejném zájmu chrání přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území včetně urbanistického, architektonického

a archeologického dědictví. Tyto aspekty, zejména ochrany historického dědictví a jeho vhodné interpretace jsou také obsaženy v podmínkách pro pořízení územní studie. V návaznosti na navýšení výškové hladiny pro dotčenou plochu jsou navíc podmínky doplněny o další požadavky, které konkretizují důvody a možnost použití výškové hladiny III. Jednoznačně se nejedná o paušální možnost plošné výstavby v této hladině v celém území. Na druhou stranu bylo navýšení učiněno na základě podnětu vlastníka pozemku, který upozorňoval na stávající stavby, výrazně převyšující hladinu II v těsném sousedství s dotčenou plochou T-01, které ve své podstatě stanovují charakter zástavby v okrajových částech této plochy. Také některé z existujících staveb průmyslového areálu tuto hladinu převyšují, a proto zadání územního plánu stanovilo zpracovateli za úkol prověřit možnost navýšení hladiny z úrovně II na úroveň III. Zpracovatel vyhodnotil místní podmínky a okolní zástavbu, přičemž zohlednil i celkovou urbanistickou úlohu území v rámci města, vč. uplatnění nové zástavby v dálkových pohledech a jejího vztahu k historickým památkám.

Na základě prověření shledal, že na vybraných částech v menšinové ploše území je požadavek na navýšení výškové hladiny oprávněný a tuto změnu umožňuje. Dotčená plocha T-01 je velmi členitá a také vztah navrhované zástavby k okolí má různou podobu, v území tak jsou místa, kde nebude zástavba ve vyšší hladině působit jakkoliv rušivým dojmem, přičemž se jedná zejména o část území podél Zelenohorské ulice s akcentem na jeho vyšší a severněji položenou část. Neznamena to však možnost komplexní výstavby v hladině III pro celé území, v blízkosti NKP Daliborka nebo podél hranice Historického jádra. Spolu se zvýšením hladiny jsou také stanoveny doplňující podmínky do podmínek pro pořízení územní studie, které předpokládají individuální řešení jednotlivých staveb a zohlednění většího množství specifických požadavků, které mají konkrétní dopady do podoby lokality a dopadu na podatelem zmiňované hodnoty. Při zohlednění těchto požadavků bude nejspíše patrné, že bude v některých částech s ohledem na stávající hodnoty diskutabilní i výška hladiny II. Pokud by tyto hodnoty ale jednoznačně stanovoval územní plán jednalo by se o spekulace, protože tuto podrobnost je pod jeho rozlišovací schopnost a musí být řešena individuálně pro jednotlivé stavby a záměry. Už stávající územní plán stanovuje jako podmínku využití územní studii s požadavkem na relativně podrobné řešení návrhu zástavby území a tyto požadavky jsou také dále konkretizovány.

Zpracování územní studie předpokládá individuální posouzení:

- Výšky a řešení střešní krajiny ve vztahu k okolní zástavbě a působení nové lokality na dálkových pohledech a celkovém panoramatu města
- Různorodé výškové řešení akcentující hrany významněj-

ších prostranství s nižší úrovní směrem k nižší zástavbě v okolí lesoparku a vnitřní části území

Uvedené požadavky jsou spolu s původní částí podmínek pro pořízení ÚS P - 01 stanoveny proto, aby bylo možné dostatečně uplatnit různé poznatky dle §19 odst. 1 písm. o) stavebního zákona a vytvořit obytnou lokalitu vhodně reagující na historický kontext území, jedná se o poměrně vysokou míru omezení pro nový návrh území. V tomto místě je však zcela správný, protože vhodně reaguje na význam nové lokality a je tak prostředkem naplňující proporcionalitu veřejných zájmů jeho hospodárného využití a ochrany kulturně-historických hodnot.

Výše zmíněné požadavky jsou pro zajištění uvažovaného vývoje území dostatečné. Nepovažujeme však za vhodné stanovovat konkrétní hranice různých výškových hladin v rámci územního plánu, neboť se jedná o velkou podrobnost, která bude nepřiměřeně definovat o ovlivňovat budoucí výstavbu a neodpovídá tak metodice územního plánu pracující se stanovení výškových hladin. Ty jsou stanoveny převážně pro celé bloky a podrobněji členěny pouze v místech kde to odpovídá historickému kontextu existujících staveb (okolí Plzeňské ulice), případně výraznému urbanistickému záměru podloženému územní studií (louka Na Vinici). Z těchto důvodů považujeme za nutnost stanovit odpovídající výšku zástavby pro jednotlivé konkrétní případy až při zpracování územní studie, která dostatečně zohlední konkrétní okolnosti. Podrobná diverzifikace hladin by byla stanovena bez hlubší znalosti ostatních aspektů území jako je např. uvažovaná typologická skladba, podrobnější majetkoprávní členění a další stavebně-technické aspekty vyplývající z jiných předpisů. Výsledkem by se mohl stát návrh, kde by se jednotlivé stavby snažily přizpůsobit výškovým hladinám, ale opomněly by i jiné pro urbanistické prostředky. Považujeme za jednoznačně vhodné tuto úvahu provést až při zpracování územní studie, která je za tímto účelem stanovena jako podmínka pro využití území.

Věcnou stránku a odůvodnění připomínky zároveň bereme na vědomí, částečně se jí vyhovuje a do podmínek pro pořízení US - P 01 je doplněno omezení na využití výškové hladiny, které garantuje přiměřenost navrhovaného navýšení zástavby v souladu s níže uvedeným stanoviskem státní památkové péče.

V této souvislosti správní orgán vyhodnotil připomínku i ve vztahu k veřejnému zájmu chráněnému MěÚ Nepomuk, Odbor vedení, oddělení kultury a památkové péče chránící veřejný zájem na úseku státní památkové péče dle zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, který s návrhem obsahu změny ÚP týkající se prověření změny výškové hladiny v přestavbové ploše T-01 souhlasí za podmínky, že bude zpracována územní studie s ohledem na nemovitou kulturní památku pavilon Daliborka č.p. 77, rejstř.č. ÚSKP 29437-388 a doporučuje návrh rozvržení výškových hladin území. Požadavek doplnění podmínek pro pořízení územní studie o ohled na nemovitou kulturní památku pavilon Daliborka č.p. 77, rejstř. č. ÚSKP 29437/4-388, která je součástí řešeného území

bude zpracován do textové části výroku kap.03. C/ Podmínky pro rozhodování v území, v části Plochy s podmínkou územní studie, části US – P01, Územní studie Nepomuk – U Daliborky. Podstatné části doporučení budou zpracovány do textové části odůvodnění kap. 07. Komplexní zdůvodnění, oblast e), prověření změny výškové hladiny zástavby na pozemcích v přestavbové ploše T-01.

Z výše uvedeného vyplývá, že návrh změny není v rozporu s koncepcí ÚP Nepomuk spočívající v ochraně a využití historického, krajinného potenciálu a požadavkem na „Nepomuk hospodárny“.

Ve zcela stejném kontextu i znění byla pro předmětnou lokalitu v již platném ÚP stanovena podmínka pro rozhodování v území, a to pořízení územní studie zohledňující II. výškovou hladinu, taktéž bez konkrétního rozvržení území s rozdílnou výškovou hladinou a předjímání konkrétního řešení vyplývající z územní studie. K tomuto řešení výše uvedený správní orgán neuplatnil žádnou připomínku. Proto zpracování podatelem požadované konkrétní rozvržení území do odlišných výškových hladin, tj. i do hladiny I., lze pojmout jako retroaktivní zásah veřejné moci do práv vlastníka předmětných nemovitostí. V místě nenastaly nové skutečnosti, které by správní orgán opravňovaly k uvedenému postupu. Z výše uvedeného vyplývá, že podstata pro pořízení územní studie zůstává oproti platnému ÚP neměnná, pouze je v této lokalitě rozšířena o možnost prověření III. výškové hladiny, s konkrétním důrazem na podatelem uváděné hodnoty konkrétně ve vztahu právě k výškové hladině.

Jedná se o přestavbovou plochu v přímé návaznosti na centrum města a na druhé straně na krajinné rozhraní. Prostorové uspořádání navrhované zástavby – zejména její výšku nelze vzhledem k podrobnosti územního plánu uspokojivě řešit pouze v grafické části územního plánu. Z důvodu ochrany kulturně – historických hodnot území došlo v návrhu změny ÚP k doplnění podmínek pro vyhotovení územní studie US – P 01 Územní studie Nepomuk – U Daliborky.

Z výše uvedeného vyplývá, že ochrana kulturně – historických hodnot území bude změnou ÚP zajištěna. Části připomínky spočívající v návrhu rozvržení výškových hladin v území budou zpracovány do textové části odůvodnění kap. 07. Komplexní zdůvodnění, oblast e), prověření změny výškové hladiny zástavby na pozemcích v přestavbové ploše T-01.

Územní studie navrhuje, prověřuje a posuzuje možná řešení vybraných problémů, případně úprav, nebo rozvoj některých funkčních systémů v území, například veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability (lesy) a v tomto případě zejména vztah k uvedené kulturní památce, které by mohly významně ovlivňovat nebo podmiňovat využití a uspořádání území nebo jejich vybraných částí. Uložení pořízením územní studie v návrhu ÚP tak lze v tomto ohledu považovat za příkladný případ možného řešení. V zadání územní studie určí pořizovatel její obsah, rozsah, cíle a účel, který jednoznačně mimo jiné



vyplývá i z výše uvedeného stanoviska. Zde nastává možnost územní studii, v průběhu jejího pořizování, neformálně konzultovat, přičemž je zcela na pořizovateli, aby zvažil potřebu případných konzultací, jejich rozsah a aktéry (např. vybrané dotčené orgány, veřejnost). V tomto konkrétním případě lze dovodit, že jedním z nejdůležitějších aktérů bude zejména orgán státní památkové péče MěÚ Nepomuk, Odbor vedení, oddělení kultury a památkové péče a orgán státní správy lesů, město Nepomuk (potažmo Komise památkové péče Rady města Nepomuku) a případní vlastníci sousedních nemovitostí. Pořizování územní studie je ukončeno tím, že pořizovatel schválí možnost její využití pro rozhodování v území a zajistí vložení dat o ní do evidence územně plánovací činnosti. V tomto momentě může započít rozhodování v území. Územní studie je zařazena mezi územně plánovací podklady, které jsou právně nezávazné, ale jsou v tomto případě neopominutelným podkladem pro rozhodování v území. Až v těchto navazujících procesech se k navrženému řešení vyjadřují mimo jiné i dotčené orgány formou závazného stanoviska. Z uvedeného je tak zřejmé, že samotnou navrženou změnou ÚP nedochází k degradaci veřejných zájmů hájených dotčenými orgány, jelikož stále existují nástroje, kterými lze účinně chránit zmiňovaného hodnoty.

Ochrana kulturních a krajinných hodnot – panoramatu města Nepomuk a tím i soulad se základní koncepcí ÚP je změnou ÚP zajištěna a zakotvení povinnosti zpracování územní studie s výše uvedenými podmínkami pro pořízení je v souladu s veřejným zájmem a zcela namístě.

I po schválení změny ÚP je několik institutů, které lze využít k ochraně předmětné lokality tak, aby k ní mohlo být přistoupeno citlivým způsobem a nedošlo tak k nepřiměřenému zásahu do podatelé uvedených pohledů.

Nejedná se o podstatnou úpravu návrhu ÚP.

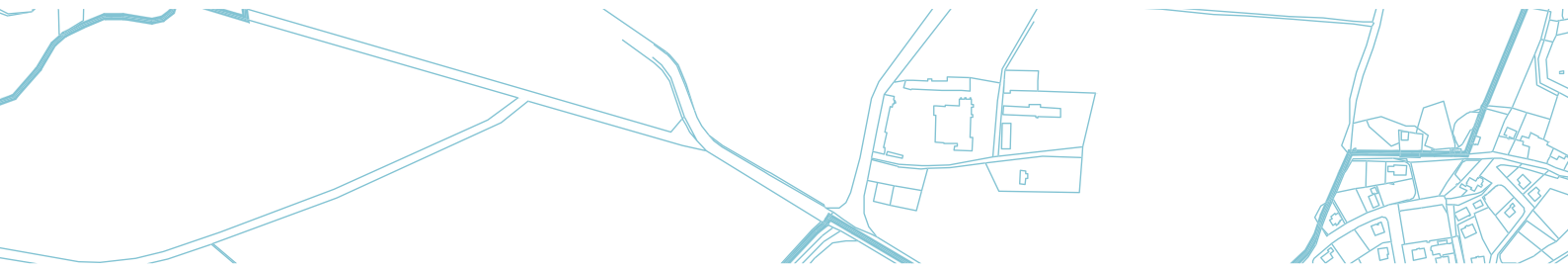
Ve vztahu ke všem výše uvedeným připomínkám dále správní orgán změnu ÚP vyhodnotil dle jím chráněných veřejných zájmů. Těmi lze mimo jiné též rozumět i to, že dokumentace je přehledná, úplná a zpracována v logických souvislostech a současně odpovídá struktuře a obsahu předepsaným v prováděcím právním předpise ke stavebnímu zákonu uvedeným v příloze č. 7. vyhl. č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, a to zejména v části zabývající se § 18 odst. 4 a 19 stavebního zákona, který byl v souladu s vyhodnocením připomínek doplněn o odpovídající zdůvodnění navrženého řešení změny ÚP. Správní orgán k uvedenému zdůvodnění navrženého řešení obsaženého v odůvodnění návrhu změny ÚP přihlédl jako k odbornému posouzení, jelikož byl zpracován oprávněnou, odborně způsobilou a znalou osobou dle § 17 písm. a) zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě ve znění pozdějších předpisů. Jmenovitě se jednalo o hlavního architekta prof.

Ing. arch. Michala Kohouta, jakožto autorizovaného architekta zapsaného v České komoře architektů pod č. ČKA 01003 za Unit architekti s.r.o., Thákurova 9, 166 34 Praha 6. Na projektu se dále podíleli jako hlavní architekt Ing. arch. Filip Tittl a vedoucí projektu Ing. arch. Lukáš Havelka. Při posouzení pořizovatele návrhu ÚP nebyly zjištěny žádné nedostatky zakládající jeho nezákonnost. Požadavkem uvedeným v ustanovení § 158 odst. 1 stavebního zákona, dle kterého územní plány může zpracovat pouze osoba, která získala oprávnění podle zvláštního právního předpisu, má být zajištěn předpoklad odborné úrovně zpracovávaných územně plánovacích dokumentací.

V projednávané věci nepochybně došlo ke střetu práv a zájmů vlastníka pozemku na straně jedné, a ochrany místních hodnot na straně druhé, přičemž správní a dotčené orgány v souladu se zákonem a v mezích svého správního uvážení tento střet práv a hodnot vyhodnotily a rozhodly, přičemž nic z obsahu návrhu změny ÚP a spisu nenasvědčuje tomu, že by návrh změny ÚP neproporčně a neodůvodněně upřednostnil zájmy vlastníka pozemku na úkor připomínajícím uváděných nikým nezpochybňujících hodnot území města Nepomuk.

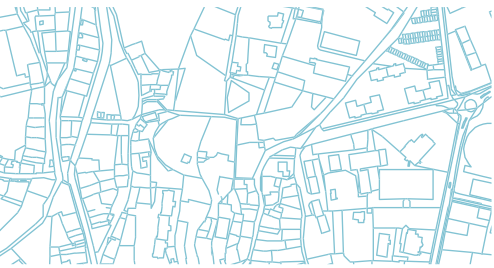






## GRAFICKÁ ČÁST

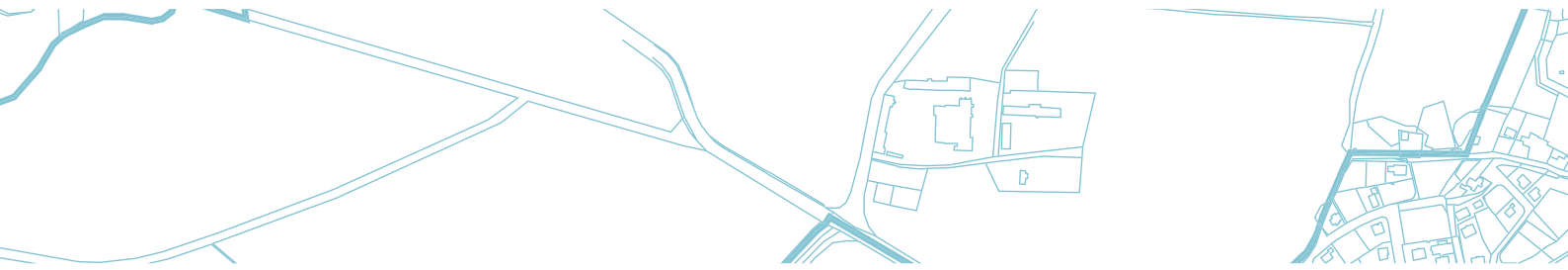
dle čl. II., odst. 2. přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.



OBSAH:

---

**O-02/** KOORDINAČNÍ VÝKRES



# P01

---

Příloha 01 odůvodnění Změny č.2

## **SROVNÁVACÍ TEXT S VYZNAČENÍM ZMĚN VE VÝROKOVÉ ČÁSTI ÚZEMNÍHO PLÁNU**



Srovnávací text s vyznačením změn ve výrokové části územního plánu je zařazen jako příloha P01 odůvodnění změny č. 2 územního plánu.

