O d ů v o d n ě n í

souboru změn č.01 územního plánu obce Karlštejn

Soubor změn č.01 územního plánu obce Karlštejn je vypracován v souladu se zákonem č.183/2006 Sb (Stavební zákon) a vyhláškou č.500/2006 Sb. Při vypracování změny byly využity komentáře k novému Stavebnímu zákonu a k problematice změn platné ÚPD na internetových stránkách ÚÚR Brno.

Vzhledem k procesu vydání změny jsou respektovány principy opatření obecné povahy podle platného Správního řádu. Elaborát je proto rozdělen na: **I.**) vlastní návrh souboru změn (s pokyny pro rozhodování v území) a dále na část **II.**) odůvodnění. Tím dochází k přeskupení původních kapitol textové části i grafických příloh do uvedených dvou částí. Zachováváme princip úpravy pouze těch kapitol a výkresů, kterých se změna přímo dotýká – tzn., že jevy, které nejsou změnou dotčeny zůstávají platné v původní podobě a není třeba je v elaborátu změny popisovat nebo zakreslovat.

Označení a obsah kapitol textové části Odůvodnění vychází z přílohy č.7 vyhl.č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI – ODŮVODNĚNÍ SOUBORU ZMĚN č.01

II. ODŮVODNĚNÍ NÁVRHU SOUBORU ZMĚN č.01 ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE KARLŠTEJN 12
O.A VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ, VČETNĚ SOULADU S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM 13
O.B ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ 13
O.C KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ 14
O.c.01. ZADÁNÍ A CÍLE ŘEŠENÍ 14
O.c.02. POUŽITÉ PODKLADY 15
O.c.03. koncepce řešení souboru změn č.01 15
O.D INFORMACE O VÝSLEDCÍCH VYHODNOCENÍ VLIVU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ 15
O.E VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND 16
O.F NÁVRH ŘEŠENÍ POŽADAVKŮ CIVILNÍ OCHRANY 17
O.G ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH / VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK 18
O.g.01. rozhodnutí o námitkách 18
O.g.02. vyhodnocení připomínek 18

Poznámka:
Kapitoly textové části schváleného ÚPO Kalštejn, které nejsou souborem změn č.01 dotčeny, zůstávají platné v původním znění!

II.
ODŮVODNĚNÍ
NÁVRHU SOUBORU ZMĚN č.01 ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE KARLŠTEJN

TEXTOVÁ ČÁST

Obsah textové části Odůvodnění návrhu souboru změn č.01 ÚPO Karlštejn je s ohledem na proces vydání změny upraven podle Přílohy č.7 (II. část) vyhl.č. 500/2006 Sb. Vlastní odůvodnění je však zaměřeno výhradně jen na rozsah souboru změn č.01 platného ÚPO Karlštejn. Do odůvodnění jsou proto zahrnuty i ty kapitoly původního textu, jichž se změna přímo týká a které nejsou zahrnuty v textové části návrhu.

Grafická část je zpracována ve formě výřezů relevantních výkresů s lokalitami dotčenými souborem změn č.01 ÚPO Karlštejn. Obsah a forma výkresů je podáním přizpůsobena grafickému vyjádření příloh schváleného územního plánu.

O.a VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ, VČETNĚ SOULADU S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

Správní území obce Karlštejn je součástí ÚP VÚC Pražského regionu schváleného Zastupitelstvem Středočeského kraje dne 18.12.2006 usnesením č. 55-15/2006/ZK. Úpravy navrhované v lokalitách souboru změn č.01 ÚPO Karlštejn nezasahují do koncepce zmíněného ÚP VÚC ani jej neovlivňují. ÚP VÚC Pražského regionu je úpravami dle souboru změn č.01 respektován.

Současný vývoj obce Karlštejn souvisí a koreluje mj. s průmětem západní rozvojové osy Pražského regionu do prostoru Berouna a Králova Dvora. Dochází tak k zhodnocení polohového potenciálu, který spočívá jednak v optimální dostupnosti jádra regionu, v kvalitě prostředí a přírodního zázemí a současně v přijatelné ceně pozemků v dané lokalitě.

O.b ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ

Splnění požadavků na vypracování souboru změn č.01 ÚPO Karlštejn specifikovaných v Zadání schváleném usnesením Zastupitelstva obce č.8 ze dne 13.12.2007 je obsahem celé textové části a grafických příloh tohoto elaborátu. V této kapitole proto uvádíme zejména vysvětlení, případně odkazy na grafické přílohy nebo místa v textu, kde je splnění jednotlivých požadavků doloženo.

Požadavky na řešení souboru změn č.01 ÚPO Karlštejn se týkají především rozšíření zastavitelných ploch obytné zástavby a nezbytné technické infrastruktury. Požadavky jsou do změny č.01 zapracovány následujícím způsobem (označení bodů odpovídá schválenému Zadání):

- *II.a) Požadavky vyplývající z PÚR, z ÚPD vydané krajem, případně z širších územních vztahů:* navrhované změny nejsou v rozporu s žádnou z uvedených dokumentací – viz kap. **O.a**;
- *II.c) Požadavky na rozvoj území obce:* rozvojové plochy souboru změn č.01 ÚPO Karlštejn jsou koordinovány se zájmy ochrany přírody, krajiny a ÚSES a s dalšími limity, které se v území vyskytují. – viz kap. **O.c**;
- *II.d) Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny):* základní urbanistická koncepce rozvoje obce zůstává nadále platná. Navrhované využití odpovídá regulativům platného územního plánu. Souborem změn jsou vymezeny lokality pro výstavbu nebo transformaci území pro nízkopodlažní individuální bydlení (BV nebo BI) – viz kap. **d.01** a **výřez výkresu č. 1A**.
- *II.e) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury:* lokalizace pozemků souboru změny č.01 umožňuje připojení na dopravní a technické sítě dle koncepce stanovené platným územním plánem. Vytvoření nové místní komunikace včetně inženýrských sítí se předpokládá podél lokalit Z01.1 až 3 – viz kap. **f, g** a **výřezy výkresů 3A – 6A**. Jedná se však o místní síť, která bude upřesněna na základě podrobnějšího stupně dokumentace sledované lokality.
- *II.f) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území:* souborem změn č.01 ÚPO Karlštejn nedochází k narušení kompozičních vztahů a dominantní role hradu Karlštejn.
  Návrhem souboru změn č.01 není oslabena funkčnost územního systému ekologické stability.
- *II.g) Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace:* Soupis veřejně prospěšných staveb zůstává platný dle specifikace znění kap. i

platného územního plánu – kapitola není v rámci souboru změn č.01 upravována a tedy není do textové části změn zařazena.
S asanacemi vyvolanými urbanistickou koncepcí, resp. koncepcí dopravní a technické infrastruktury soubor změn nepočítá.

II.h) Další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů (požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrana, obrana a bezpečnost státu, ochrana ložisek nerostných surovin, geologická stavba území, ochrana před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy): V lokalitách řešených souborem změn č.01 se nevyskytují uvedené zájmy ochrany. Součástí elaborátu změn č.01 je vyhodnocení vlivu na půdní fond dle vyhl.č. 13/ 1994 Sb. – viz kap. **O.e**;
Ve výkresu č.1 ÚPO je vyznačeno stanovené záplavové území Berounky Q_{100}; lokality souboru změn č.01 nejsou vymezením záplavového území Q_{100} dotčeny – viz **výřez výkresu č.1**;

II.j) Požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti nebo rozvojové ose: Obec Karlštejn se v atraktivním a vyhledávaném území pro bydlení na hranici pražské a berounské aglomerace v CHKO Český kras. Vzhledem k tomu roste zájem o rozvoj bydlení, který je uspokojován v návaznosti na lokality vymezené pro obytnou zástavbu v platném územním plánu a v souboru změn č.01 ÚPO Karlštejn.

II.k) Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií: Prověření územní studií bude požadováno v souvislých rozvojových lokalitách (plochách), kde jsou navrženy více než 3 rodinné domy nebo objekt velikostí přesahující dvojdům (např. v případě předpokladu realizace řadové zástavby, bytového domu, apod.). Z lokalit zařazených do souboru změn č.01 se uvedená podmínka týká lokalit:

- Z01.1-3 v případě výstavby více než 3 rodinných domů

V ostatních bodech Zadání souboru změn č.01 ÚPO Karlštejn nebyly požadavky uplatněny.

O.c KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

O.c.01. ZADÁNÍ A CÍLE ŘEŠENÍ

Vypracování souboru změn č.01 územního plánu obce Karlštejn (schváleného 06.10.2005) bylo zadáno obcí Karlštejn. Pořízení souboru změn č.01 schválilo Zastupitelstvo obce dne 14.12.2006 usnesením č. 2. Zadání souboru změn č.01 ÚPO Karlštejn bylo projednáno a schváleno usnesením č. 8 na jednání Zastupitelstva obce dne 13.12.2007. Podle zák.č. 183/2006 Sb. je po 1.1.2007 pořizovatelem Úřad územního plánování obce s rozšířenou působností Beroun.

Cílem úkolu je zachytit nové požadavky na rozvoj obce a řešení technické a dopravní infrastruktury. Změny se týkají zejména zákresu nových rozvojových ploch pro nízkopodlažní obytnou zástavbu a zčásti transformace zastavěného území obce (pozemek v sousedství bývalého statku v Poučníku).

Zpracování návrhu souboru změn č.01 ÚPO Karlštejn se řídí legislativními předpisy danými zákonem č. 183/2006 Sb. (Stavební zákon) a vyhláškou č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

O.c.02. POUŽITÉ PODKLADY

Základním podkladem pro zpracování souboru změn č.01 ÚPO Karlštejn je Zadání projednané a schválené usnesením č. 8 na jednání Zastupitelstva města dne 13.12.2007.

Dále byly pro zpracování souboru změn č.01 ÚPO Karlštejn použity následující podklady:

- kopie stanovisek DO a účastníků projednání Zadání;

Soubor změn č.01 je vypracován nad podkladem schváleného znění územního plánu obce Karlštejn. Soubor změn je vypracován v digitální formě s využitím dat zpracovaného návrhu územního plánu obce Karlštejn.

O.c.03. KONCEPCE ŘEŠENÍ SOUBORU ZMĚN č.01

Změny požadované zadávacím dokumentem se týkají především rozšíření ploch pro nízkopodlažní obytnou zástavbu a úpravu, resp. doplnění systémů technické infrastruktury. Pozemky s takto požadovaným využitím vždy navazují na stejně využívané plochy dle platného územního plánu. Požadavky na úpravu vymezení zastavitelných ploch využitelných v horizontu návrhu územního plánu tedy neovlivňují urbanistickou koncepci, která zůstává platná dle schváleného územního plánu.

V případě úpravy využití lokality Z01.15 na plochy „BI - bydlení individuální" se jedná o pozemek sousedící se stávající zástavbou vil, rodinných domů a bývalého statku taktéž navrhovaného pro obytnou sféru.

Podmínky využití v lokalitě Z01.16 zůstávají shodné se schváleným územním plánem („ZS – sídelní zeleň veřejná") i po odstranění zákresu vodního prvku, který byl příčinou zamítnutí žádosti o vydání pozemku obci Pozemkovým fondem.

Úprava využití pozemků podle návrhu souboru změn č.01 kontextuálně doplňuje urbanistickou koncepci schváleného ÚPO Karlštejn.

Doprava
Při řešení nově navržených komunikací, parkovišť a chodníků v podrobnějších stupních projektové dokumentace je třeba dodržovat aktuálně platná legislativní opatření a technické normy – Projektování místních komunikací; Projektování křižovatek na silničních komunikacích; Prostorové uspořádání sítí technického vybavení; Odstavné a parkovací plochy silničních vozidel.

O.d INFORMACE O VÝSLEDCÍCH VYHODNOCENÍ VLIVU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Podkladem pro vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území budou územně analytické podklady ve formě rozboru udržitelného rozvoje území. Vzhledem k absenci těchto podkladů k datu dokončení návrhu změny č.01 ÚPO Karlštejn konstatujeme:

změna Z01.1 – 3
Využití uvedených lokalit územního rozvoje pro bydlení individuální venkovského typu při dodržení stanovených regulativů (BV) a zásad stanovených v kap. c.01 a d.01 respektuje územní limity a možnosti daného území; záměr při dodržení zmíněných regulativů a podmínek CHKO Český Kras ohledně forem zástavby nevyvolává v území negativní důsledky a není ve střetu s žádným územním limitem (ochranná pásma technické infrastruktury budou respektována).

změna Z01.13
lokalita územního rozvoje nízkopodlažního individuálního bydlení při dodržení regulativů (BI) a zásad dle kap. c.01 a d.01 respektuje územní limity a možnosti daného území; při dodržení regulativů a podmínek CHKO Český Kras ohledně stavebních forem nevyvolává v území negativní důsledky a není ve střetu s územními limity.

změna Z01.15
lokalita územního rozvoje nízkopodlažního individuálního bydlení v kontaktu se sousedními plochami „SM" při dodržení regulativů (BI) a zásad dle kap. c.01 a d.01 respektuje územní limity a možnosti daného území; při dodržení regulativů a podmínek CHKO Český Kras ohledně stavebních forem nevyvolává využití lokality negativní důsledky a není ve střetu s žádným územním limitem.

změna Z01.16
Plocha „ZS – sídelní zeleň veřejná" zůstává ve sledované lokalitě vymezena v rozsahu totožném se schváleným územním plánem i po odstranění zákresu vodního prvku, který byl příčinou zamítnutí žádosti o vydání pozemku obci Pozemkovým fondem. Při dodržení regulativů (ZS) a zásad dle kap. c.01 a d.06 jsou respektovány územní limity a možnosti daného území; využití lokality nevyvolává negativní důsledky a není ve střetu s žádným územním limitem.

O.e VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

ke kapitole h. VYHODNOCENÍ NAVRHOVANÉ KONCEPCE VYUŽITÍ ÚZEMÍ, resp. ke kapitole h.02 Vyhodnocení koncepce územního plánu obce z hlediska půdního fondu … platného ÚPO Karlštejn se doplňují odstavce v následujícím znění:

VYHODNOCENÍ NAVRŽENÉHO URBANISTICKÉHO ŘEŠENÍ SOUBORU ZMĚN Č.01
Lokality souboru změn č.01 – v případech, kdy se nejedná o změnu využití zastavěných nebo zastavitelných pozemků – přímo navazují na jižní a jihovýchodní okraj zastavěného území obce. Lokality řešené souborem změn č.01 ÚPO Karlštejn mimo zastavěné území obce leží na zemědělské půdě následujících kultur a BPEJ: **změna Z01.1, Z01.2, Z01.3** (sad zahrada, BPEJ 4.28.11 - 2.třída ochrany), **změna Z01.13** (louka, BPEJ 4.26.01 – 2.třída ochrany) – viz výřez výkresu **č.7**.

V území řešeném souborem změn č.01 územního plánu se nevyskytují ptačí oblasti zřízené nařízením vlády ČR ani národní evropsky významné lokality dle zákona č.218/2004 Sb. (Natura 2000), ani VKP ze zákona.

Pořizovaný soubor změn č.01 ÚPO Karlštejn se nedotýká ložisek nerostných surovin, dobývacích prostorů a chráněných ložiskových území.

Nárůst ploch zemědělského půdního fondu dotčených návrhem změn č.01 proti platnému ÚPO Karlštejn je dokumentován v přiložených tabulkových přehledech:

Soubor změn č.01 ÚPO Karlštejn							
Přehled požadavků z hlediska jejich dopadu na druhy pozemků půdního fondu							
označení lokality	Dotčené druhy pozemků mimo současně zastavěné území v ha						
	orná půda	sad, zahrada	trvalé travní porosty	zemědělská půda	les	ostatní plochy	celkem
Z01.1	0,0	0,19	0,0	0,19	0,0	0,0	0,19
Z01.2	0,0	0,23	0,0	0,23	0,0	0,0	0,23
Z01.3	0,0	0,22	0,0	0,22	0,0	0,0	0,22
Z01.13	0,0	0,0	0,09	0,09	0,0	0,0	0,09
celkem	**0,0**	**0,64**	**0,09**	**0,73**	**0,0**	**0,0**	**0,73**

Soubor změn č.01 ÚPO Karlštejn						
Přehled požadavků z hlediska jejich dopadu na kvalitu zemědělské půdy vyjádřené třídami ochrany odvozenými z bonitovaných půdně ekologických jednotek						
označení lokality	navržené využití	odvodnění dotčeno	kod BPEJ	třída ochrany	plocha v ha	zemědělská půda v ha
Z01.1	BV	ne	4.28.11	2	0,19	0,19
Z01.2	BV	ne	4.28.11	2	0,23	0,23
Z01.3	BV	ne	4.28.11	2	0,22	0,22
Z01.13	BI	ne	4.26.01	2	0,09	0,09
celkem		**x**	**x**	**x**	**0,73**	**0,73**

Lokalita Z01.15, která je součástí souboru změn č.01 ÚPO Karlštejn se nachází uvnitř zastavěného území obce a není z hlediska vlivu na zemědělský půdní fond předmětem vyhodnocení. Ostatní lokality byly po projednání Zadání, resp. návrhu s dotčenými orgány a veřejností ze souboru změn č.01 vypuštěny.

O.f NÁVRH ŘEŠENÍ POŽADAVKŮ CIVILNÍ OCHRANY

V lokalitách dotčených souborem změn č.01 ÚPO Karlštejn jsou všechny požadavky požární ochrany a ochrany obyvatelstva v dostatečném rozsahu řešeny v územním plánu obce – městyse Karlštejn dle zák. 133/1985 Sb., 240/2000 Sb., 239/2000 Sb. a vyhl. 380/2002 Sb.

O.g ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH / VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

O.g.01. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH

Námitky nebyly podány žádné

O.g.02. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

Při veřejném projednání byly podány v souladu s § 52 odst. 3 a § 22 odst. 3 stavebního zákona dvě níže uvedené připomínky:

a) AKCENT, spol. s r.o., IČO 48593885, Ostrovského 253/3, Praha 5 podala připomínku, kdy jako navrhovatel změny územního plánu vedené pod označením Z 01.4, žádá o vypuštění navrhované změny z návrhu změny č. 01 územního plánu obce Karlštejn a ponechání původního využití území, tj. plochy VP – průmyslová výroba, z důvodu nemožnosti plnění aktuálně platných hygienických předpisů na kvalitu prostřední v území, kde je přípustné bydlení.
Celé znění připomínky je založeno jako příloha č. 1 k záznamu z veřejného projednání.

b) KARTECH s.r.o., IČO 62958771, Vojanova 586, Beroun podala připomínku, aby ze souboru změn č. 01 územního plánu obce Karlštejn byla vypuštěna změna označená Z 01.4 a dotčenému území bylo ponecháno funkční využití dle dosud platné územně plánovací dokumentace tj. VP Průmyslová výroba, z důvodů možnosti vzniku potencionálního konfliktu při využívání území dle navržené změny Z 01.4 ve vazbě na náročnost výroby provozované na ploše VP – průmyslová výroba z hlediska produkce nadlimitního hluku.
Dále žádá, aby z kapitoly I. VYMEZENÍ ZÁVAZNÉ ČÁSTI ÚPO KARLŠTEJN, části I.07 Smíšené místní využití území specifické v sousedství závodu KERVAL – SM.2, Regulativy funkčního využití území, B. Přijatelné využití bylo vypuštěno „ – bydlení a případné další využití – podmínkou je splnění aktuálně platných hygienických předpisů na kvalitu prostředí.
Celé znění připomínky je založeno jako příloha č. 2 k záznamu z veřejného projednání.

Vzhledem k tomu, že obě podané připomínky, podpořené stanoviskem dotčeného orgánu, sledují shodný záměr, tj. vypuštění změny projednávané pod označením Z 01.4, ze souboru změn projednávaných v rámci změny č. 01 územního plánu obce Karlštejn a uvedení závazného regulativu funkčního využití území „VP Průmyslová výroba" do původního znění uvedeného ve Vyhlášce o závazných částech územního plánu obce Karlštejn z 10/2005,

bude těmto připomínkám vyhověno.

ROZSAH GRAFICKÉ ČÁSTI ODŮVODNĚNÍ SOUBORU ZMĚN č.01 ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE KARLŠTEJN

O.1	KOORDINAČNÍ VÝKRES VÝŘEZY „A" a „B"	1 : 2.880
7.	PŮDNÍ FOND VÝŘEZY „A" a „B"	1 : 2.880

Pro všechny výřezy bude použita legenda na původních výkresech ÚPO Karlštejn

Poučení:

Proti souboru změn č. 01 územního plánu obce Karlštejn vydanému formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád).

.....	.....
Místostarosta	Starosta