

# Regulační plán města Železná Ruda

místní část

## ŠPIČÁK



### Změna č.1 Návrh a odůvodnění

Datum zpracování: březen 2011

#### ZÁZNAM O ÚČINNOSTI ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE (ÚPD)

opatření obecné povahy -

<i>Název ÚPD</i>	<b>Změna č.1, Regulační plán města Železná Ruda- místní část Špičák</b>
<i>Orgán, který ÚPD vydal</i>	<b>Zastupitelstvo města Železná Ruda</b>
<i>Číslo jednací</i>	<b>6/148</b>
<i>Datum vydání</i>	<b>4.4. 2011</b>
<i>Datum nabytí účinnosti</i>	
<i>Jméno a příjmení, funkce a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele, otisk úředního razítka</i>	.....

## Základní údaje :

### a) **Identifikační údaje Regulačního plánu města Železná Ruda- místní část Špičák, změna č.1**

Název obce:	Železná Ruda
Název dokumentace:	Změna č.1, Regulační plán města Železná Ruda - místní část Špičák
Objednatel:	Město Železná Ruda, Klostermannovo nám. 295 340 04 Železná Ruda
Pořizovatel:	Městský úřad v Železné Rudě, Klostermannovo nám. 295, 340 04 Železná Ruda
Oprávněná osoba pořizovatele:	Lucie Hejtmánková
Určený zastupitel:	Ing. Milan Kříž, místostarosta
Nadřízený orgán územního plánování:	Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor regionálního rozvoje
Zpracovatel:	AVE architekt, a.s., Částkova 53, 326 00 Plzeň Ing. arch. Václav Ulč Ing. Jiří Růžička Ing. arch. Miroslav Jirsa Ing. Vladimíra Rosolová

## Opatření obecné povahy

### Změna č. 1 regulačního plánu Železná Ruda- místní část Špičák

Zastupitelstvo města Železná Ruda, příslušné podle ustanovení § 6 odst. 5 písm. d) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, § 69 stavebního zákona, §19 a přílohy č. 11 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“)

vydává

**tuto změnu č. 1 Regulačního plánu obce Železná Ruda- místní část Špičák schváleného usnesením zastupitelstva města Železná Ruda Opatřením obecné povahy č. 5/2007 ze dne 27.12. 2007.**

- 1) Toto opatření obecné povahy pro změnu č.1 (dále též OOP) v příslušných člancích doplňuje, mění, nebo ruší ustanovení OOP č. 5/2007 platného Regulačního plánu obce Železná Ruda, místní část Špičák. (dále jen RP)
- 2) Případné odchylky od obecných ustanovení závazné části platného OOP jsou jasně vymezeny na „Krycím listu k lokalitě“, který stanoví závazné regulativy zástavby pro tuto lokalitu ve změně č.1 v podrobné formě, platné pouze pro tuto lokalitu. Krycí list je nedílnou součástí závazné části této změny č.1.
- 3) V ostatních člancích nepodléhajících doplnění, změně nebo zrušení platí i nadále všechna ustanovení OOP č. 5/2007 platné pro území řešené regulačním plánem, tedy pro k.ú. Špičák.
- 4) Zastavitelné plochy platného RP se změnou č.1 RP doplňují o novou plochu změn NI./ 01-OC.
  - a) funkční využití pro tuto plochu je: soustředěné bydlení (OC)- bydlení v bytových domech v areálu Šumavský dvůr jako dostavba již realizované 1. etapy tohoto areálu
  - b) závazné regulativy funkčního a plošného uspořádání včetně ostatních podrobných regulativů upřesňující zástavbu této lokality jsou uvedeny v krycím listu lokality a jsou rovněž vymezeny v grafické části změny – ve výkresu N1- hlavní výkres. Ustanovení vychází z platného regulačního plánu s přihlédnutím ke konkrétním podmínkám

#### 5) Krycí list lokality č. NI. /01-OC

Označení plochy (bloku):

NI./ 01-OC

Základní údaje:

Dosud nezastavěné území, které těsně přiléhá (ze S a V a J) k obytnému areálu Šumavský dvůr- 1. etapa. V širších vazbách leží lokalita při komunikaci ze Špičáckého Sedla k Hofmankám, ve vizuálním prostorovém kontaktu s rekonstruovaným bytovým domem (dříve hotel Špičák) a Orea- hotelem Špičák. Lokalita je navržena k zástavbě pro bytové objekty

Číslo pozemku:

404/119

Celková plocha:

cca 5 187 m<sup>2</sup>

Kategorizace RP: N – návrhová lokalita, aktualizovaná pro změnu č.1 RP Špičák jako: N I.  
 Regulativy funkčního využití: *Funkce:* OC- Soustředěné bydlení  
*Hlavní (určené) využití:* Území určené k bydlení v bytových domech  
*Přípustné (doplňkové) využití:* stavby pro bydlení sociálního charakteru (např. domy penziony pro důchodce, domy s pečovatelskou službou, domovy důchodců). Dětská hřiště.  
*Podmínečně přípustné využití:* základní občanské vybavení (malé obchody a služby), administrativa- vše integrované do bytových domů, sloužící zejména pro obsluhu vlastní obytné zóny  
*Související zařízení:* zeleň obytná, veřejná, ochranná (izolační) přístupové komunikace, parkoviště. (Parking jen v omezeném rozsahu a v souladu celkovou urbanistickou koncepcí)  
*Nepřípustné využití:* všechny činnosti výše neuvedené

Regulativy plošného a prostorového uspořádání:

*Max. procento zastavěnosti:* 30%  
*Min. procento zeleně:* 30%  
*Max. procento pro zpevněné a manipulační plochy, parkoviště :* 40%  
*Max. podlažnost:* 3 NP včetně obytného suterénu + podkroví + podzemní parking  
*Max. výška objektu:* 17 m (při spodní straně svahu)  
*Povolený sklon střechy:* doporučuje se sklon v rozmezí 35 - 43°, předpokládá se střecha sedlová (polovalba)  
*Půdorysný tvar a orientace:* viz grafická příloha  
*Stavební čára:* umístění objektu v rámci nepřekročitelných čar - viz grafická příloha  
*Oplocení:* bez oplocení  
*Technické vybavení:* viz platný RP  
*Dopravní obslužnost:* z místní obslužné komunikace - odbočky k areálu Šumavský dvůr přímo navazující na komunikaci ze Špičáckého Sedla k Hofmankám. Pro účely Šumavský dvůr 1. etapa došlo ke zkapacitnění příjezdové komunikace ze Špičáckého sedla k odbočce na dotčené pozemky pro účely této lokality není další zkapacitnění požadováno.

Další regulativy:

- Další požadavky Správy NP a CHKO Šumava :  
 a) Půdorysný tvar a objem objektu či objektů požadavek obdobné regulativy jako na sousední lokalitu- areál Šumavského dvora -1. etapa  
 b) obdélníkový tvar delší stranou souběžnou s vrstevnicí- viz grafická příloha  
 c) urbanistická koncepce zástavby bude mít charakter shluku budov podobnému historickému králováckému dvorci  
 d) v rámci vyjádření pro souběžnou změnu č.9 ÚPN SÚ je vznesen požadavek na respektování závěrů botanického průzkumu provedeného v období 09/2007-08/2008  
- Ostatní požadavky  
 a) Významný objekt v krajině- zvýšené nároky na jeho architektonické zpracování.  
 b) V rámci ochrany ZPF zajistit:  
 - racionální využití pozemků, využití pouze nezbytně nutných pozemků ZPF  
 - v následných stupních dokumentace respektovat obsah, záměry a cíle územního plánování  
 - nepřipustit vznik obtížně obhospodařovatelných zemědělských pozemků  
 c) Nutno respektovat OP energetických zařízení definovaných v zákoně č.458/2000Sb.

6) Změna č.1 RP nevymezuje žádné veřejně prospěšné stavby ani veřejně prospěšná opatření.

7) Tato Změna č.1 RP je projednána souběžně se změnou č.9 územního plánu sídelního útvaru Železná Ruda základě paragrafu č.70 dle stavebního zákona č183/2006 Sb., která tuto lokalitu vymezuje v dokumentaci změny jako novou zastavitelnou plochu č. 01/IX. Schválení souběžné změny č.9 je podmínkou schválení této změny č.1 RP.

8) Součástí návrhu Změny č. 1 regulačního plánu města Železná Ruda- místní část Špičák jsou tyto výkresy grafické části:

N1. Hlavní výkres

M 1 : 2 500

## Odůvodnění

### Obsah odůvodnění změny č.1 regulačního plánu Železná Ruda-

#### **A). Odůvodnění zpracované projektantem**

##### **a) textová část**

1. Postup při pořízení změny č.1 RP Železná Ruda - místní část Špičák
2. Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů
3. Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování
4. Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů
5. Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů – soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů
6. Vyhodnocení splnění zadání
7. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení
8. Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území a informace, jak bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí
9. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkcí lesa

#### **B). Odůvodnění - vyhodnocení pořizovatele**

1. Postup při pořízení regulačního plánu
2. Přezkoumání souladu návrhu regulačního plánu zejména
  - a) s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem,
  - b) s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území,
  - c) s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů,
  - d) s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.
  - e) výsledek přezkoumání změny regulačního plánu podle odstavce § 68 SZ,
  - f) vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území,
  - g) stanovisko krajského úřadu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí se sdělením, jak bylo zohledněno,
  - h) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.
3. Rozhodnutí o námitkách, včetně samostatného odůvodnění rozhodnutí (viz § 172 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád.)
4. Vypořádání připomínek (§ 172 odst. 4, SŘ)

#### **C). Grafická část odůvodnění**

- O1. Zemědělská příloha  
+ Tabulková část 1-3. zemědělské přílohy

M 1 : 2 500

## 1) Postup při pořízení Změny č.1 platného Regulačního plánu obce Železná Ruda, místní část Špičák. (dále jen změna č.1 RP)

Zastupitelstvo města Železná Ruda schválilo návrh společnosti MP BETA s.r.o., Rooseveltova 39/575, 160 00 Praha 6 na pořízení souběžné změny územního plánu sídelního útvaru Železná Ruda a regulačního plánu sídelního útvaru Železná Ruda, místní část Špičák (základě paragrafu č.70 dle stavebního zákona č183/2006 Sb.) podaný dne 14.4.2010. usnesením ZM č.35 ze dne 12.5.2010 pod čj. 35/1411.

Dle SZ se jedná se o změnu regulačního plánu z podnětu.

Termíny projednávání a zpracování Změny č.1 RP:

### Zahájení prací

- schválení pořízení Změny č.1 regulačního plánu:  
usnesením ZM č.35 ze dne 12.5.2010 pod čj. 35/1411

### Zadání

- schválení čistopisu zadání změny č.1 RP ..... usnes. č.38 ZM ŽR-  
č. 38/1533 z 22.9. 2010

### Návrh :

- společné jednání k návrhu Změny č.1 se konalo..... 11.11.2010
- stanovisko KÚPK RR k návrhu Změny č.1.....
- veřejné projednání k upravenému návrhu Změny č.1 se konalo .....15.3.2011
- vydání ..... č.j. 6/148 dne 4.4.2011
- nabytí účinnosti.....

## 2) vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně- plánovací dokumentací, vyhodnocení koordinace využívání řešeného území z hlediska širších vztahů v území

Řešená změna č.1 Regulačního plánu obce Železná Ruda, místní část Špičák. (dále též jen změna č.1 RP) je zpracována pouze jako podrobnější dokumentace k souběžně vyhotovené základní plánovací dokumentaci obce, tj. ke Změně č.9 Územního plánu sídelního útvaru Železná Ruda (ÚPN SÚ), řešící tuto totožnou lokalitu ve stejných hranicích.

Změna č.1 respektuje požadavky vyplývající z platného ÚPN SÚ Železná Ruda ve znění pozdějších změn včetně požadavků výše uvedené souběžně zpracované změny č.9 ÚPN SÚ, která je v souladu s nadřazenou dokumentací:

a) Politikou územního rozvoje ČR schválené usnesením vlády č. 929 ze dne 20.7. 2009. (PUR ČR). Respektuje republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje s ohledem na charakter řešeného území.

b) Ve schváleném plánu kraje „Zásady územního rozvoje Plzeňského kraje“ (dále ZUR PK, které byly vydány Zastupitelstvem PK dne 2.9.2008 č. usnesení 834/08, v rámci obecných zásad, priorit a cílů územního plánování je správné území města Železná Ruda a tedy i území řešené Změnou č.9 a změnou č.1 RP (obec Špičák) umístěno do specifické oblasti SOB -1. Umístění rozvojové plochy pro bydlení v souladu s podmínkami ochrany přírody.

Žádný z dalších jevů vymezených v ZUR PK nezasahuje do zájmového území řešeného v rámci Změny č.9 ÚPN SÚ Železná Ruda respektive změny č.1 RP.

Změna č.9 ÚPN SÚ Železná Ruda a tedy i Změna č.1 RP je v souladu s nadřazenou dokumentací ZUR PK.

c) Změna č.9 a tedy i změna č.1 RP se z hlediska širších územních vztahů zabývá pouze lokální změnou v místní části Špičák a jeho nejbližšího okolí a nedotýká se problematiky širších vztahů, které jsou řešeny ve schváleném a platném územním plánu obce Železná Ruda.

Řešení Změny č.9 ÚPN SÚ Železná Ruda a tedy i změny č.1 RP není v rozporu s územně- plánovací dokumentací sousedních obcí a neovlivňuje jejich záměry.

### 3) Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování

Souběžně zpracovávaná Změna č. 9 územního plánu sídelního útvaru Železná Ruda je zpracována v souladu s cíli a úkoly územního plánování . Obsahu změny č.1 RP, respektující řešící totožnou lokalitu, je totožný, pouze v zpracovaný v podrobnosti.

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

Změna č.1 regulačního plánu je zpracována v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb.,o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů a prováděcích vyhlášek č.500/2006 o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti; a vyhlášky č.501/2006 o obecných požadavcích na využívání území.

Použité měřítko změny č.1 regulačního plánu je dáno měřítkem platného RP s ohledem na kompatibilitu dokumentací.

### 5) Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů – soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

Návrh změny č.1 regulačního plánu Železná Ruda, místní část Špičák - stejně jako souběžně pořizovaný návrh změny č.9 ÚPN SÚ Železná Ruda pro totožné území - je zpracován a projednán v souladu se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů a s legislativou platnou od 1.1. 2007.

Stanoviska dotčených orgánů, která byla pořizovateli předána v zákonné lhůtě byla zpracována do návrhu č.1 regulačního plánu, s přihlédnutím k požadavkům kladeným na souběžnou změnu územního plánu návrhu Změny č.9 ÚPN SÚ Železná Ruda.V návrhu Změny nebyly řešeny žádné rozpory.

### 6) Údaje o splnění zadání, pokyn pro zpracování návrhu

Návrh změny č.1 regulačního plánuje zpracován v souladu s projednaným a schváleným Zadáním.

Čistopis zadání změny č.1 RP byl bez připomínek a po odsouhlasení ze strany pořizovatele (Městský úřad Železná Ruda) schválen zastupitelstvem města Železná Ruda-usnesením č.38/1533 ze dne 22.9.2010.

## 7) Komplexní odůvodnění přijatého řešení

### 7.1. Úvodní údaje

Návrh Změny č.1 Regulačního plánu obce Železná Ruda, místní část Špičák je zpracován v souladu s projednaným a schváleným zadáním. Návrh změny není v rozporu s cíly územního plánování v řešeném území.

Toto jednoznačně vymezené území, které má být budoucí součástí obytného areálu Šumavský dvůr, je řešeno při souběžném pořízení a vydání změny regulačního plánu a změny územního plánu, která je vyvolána tímto regulačním plánem na základě paragrafu č.70 dle stavebního zákona č.183/2006 Sb.; tedy společným projednáním změny č.9 ÚPN SÚ a změny č.1 RP města Železná Ruda, místní část Špičák.

### 7.2 Podmínky pro vymezení pozemků a jejich využití

Vymezení a využití pozemků je dané základními funkčními regulativy schváleného ÚPN SÚ Železná Ruda včetně jeho schválených Změn 1,2,3,5 a 6. V rámci této změny č.1 RP bylo provedeno podrobné upřesnění regulativu pro danou lokalitu.

Návrhem změny č.1 je vymezení zastavitelného území pro 1 plochu- pro soustředěné bydlení v bytových domech (OC)- tvořící dostavbu areálu Šumavský dvůr, Železná Ruda - Špičák. Lokalita se nachází v katastrálním území Špičák.

Návrhová plocha určená k zástavbě se nacházející v současnosti mimo zastavěné území obce. Záměrem změny č.1 je dostavba obytného areálu Šumavský dvůr na ploše cca 5 200 m<sup>2</sup>.

Řešením regulačního plánu- změnou č.1 jsou dotčeny pozemky:

- p.p.č. 404/119 (trvaly travní porost) o výměře 5187 m<sup>2</sup>,
- ZPP, kod 94068, třída ochrany V.
- k.ú. Špičák, obec Železná Ruda, okres Klatovy, zapsaný v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrálního pracoviště Klatovy na LV č. 1095

### 7.3 Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb

Návrh změny č.1 RP je řešen v souladu s požadavky na umístění, na plošné a prostorové uspořádání území vznesené při projednávání zadání změny č.1 především Správou SP a CHKO Šumava. Ta se vyjadřovala v souvislosti s již dříve vydanými stanovisky k plánované zástavbě celého komplexu areálu v území v rámci 1. etapy Šumavského dvora, tedy s ohledem na konečnou podobu areálu Šumavského Dvora.

V této rozvojové lokalitě byly při Zadání změny.1 znova projednány a upřesněny plošné a prostorové regulativy s ohledem na stávající urbanisticko - architektonické aspekty území (stávající charakter zástavby, její výška a typ a hustota zástavby.

#### Regulativy funkčního využití:

OC- Soustředěné bydlení

*Hlavní (určené) využití:* Území určené k bydlení v bytových domech

*Přípustné (doplňkové) využití:* stavby pro bydlení sociálního charakteru (např. domy penziony pro důchodce, domy s pečovatelskou službou, domovy důchodců). Dětská hřiště.

*Podmínečně přípustné využití:* základní občanské vybavení (malé obchody a služby), administrativa- vše integrované do bytových domů, sloužící zejména pro obsluhu vlastní obytné zóny

*Související zařízení:* zeleň obytná, veřejná, ochranná (izolační) přístupové komunikace, parkoviště. (Parking jen v omezeném rozsahu a v souladu celkovou urbanistickou koncepcí)

*Nepřípustné využití:* všechny činnosti výše neuvedené

#### Regulativy plošného a prostorového uspořádání:

*Max. procento zastavěnosti:* 30%

*Min. procento zeleně:* 30%

*Max. procento pro zpevněné a manipulační plochy, parkoviště :* 40%

*Max. podlažnost:* 3 NP včetně obytného suterénu + podkroví + podzemní parking

*Max. výška objektu:* 17 m (při spodní straně svahu)

*Povolený sklon střechy:* doporučuje se sklon v rozmezí 35 - 43°, předpokládá se střecha sedlová (polovalba)

*Půdorysný tvar a orientace:* viz grafická příloha

*Stavební čára:* umístění objektu v rámci nepřekročitelných čar - viz grafická příloha

*Oplocení:* bez oplocení

*Technické vybavení:* viz platný RP



**Dopravní obslužnost:** z místní obslužné komunikace - odbočky k areálu Šumavský dvůr přímo navazující na komunikaci ze Špičáckého Sedla k Hofmankám. Pro účely Šumavský dvůr 1. etapa došlo ke zkapacitnění příjezdové komunikace ze Špičáckého sedla k odbočce na dotčené pozemky pro účely této lokality není další zkapacitnění požadováno.

Regulativy vzešlé z výsledků projednávání:

- Další požadavky Správy NP a CHKO Šumava :

- a) Půdorysný tvar a objem objektu či objektů požadavek obdobné regulativy jako na sousední lokalitu- areál Šumavského dvora -1. etapa
- b) obdélníkový tvar delší stranou souběžnou s vrstevnicí- viz grafická příloha
- c) urbanistická koncepce zástavby bude mít charakter shluku budov podobnému historickému králováckému dvorci
- d) v rámci vyjádření pro souběžnou změnu č.9 ÚPN SÚ je vznesen požadavek na respektování závěrů botanického průzkumu provedeného v období 09/2007-08/2008

- ostatní požadavky

a) Významný objekt v krajině- zvýšené nároky na jeho architektonické zpracování.

b) V rámci ochrany ZPF zajistit:

- racionální využití pozemků, využití pouze nezbytně nutných pozemků ZPF
- v následných stupních dokumentace respektovat obsah, záměry a cíle územního plánování
- nepřipustit vznik obtížně obhospodařovatelných zemědělských pozemků

c) Nutno respektovat OP energetických zařízení definovaných v zákoně č.458/2000Sb.

**Poznámka:**

*Při překročení 30% povolené plochy zástavby nutno objekty podzemního parkingu řešit dle: viz z obecné podmínky v závazné části platného RP- bod B.6. j) :*

*Objekty pod úrovní terénu a nahoře osázené plnohodnotnou zelení se nepočítají do % zastavění pozemku objektem*

#### **7.4. Podmínky pro ochranu a rozvoj hodnot území**

Hlavními cíli rozvoje celého území Železnorudska zůstává i nadále jeho využití pro celoroční sport a rekreaci v souladu se zpřísněnými zásadami ochrany přírody.

Základní požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území jsou formulovány v ÚPN SÚ Železná Ruda a jsou dány samotnou skutečností, že sídlo Špičák se nachází v CHKO Šumava. Statutem CHKO je jednoznačně deklarována kvalita a důležitost přírodních hodnot řešeného území.

Nové požadavky pro širší rozvoj území je dány aktualizovaným dokumentem Strategie rozvoje Mikroregionu Šumava - Západ (2010), jehož cílem je najít soulad s požadavky na ochranu přírody při pokusu o rozumné oživení stagnujícího území Železnorudska především s ohledem na jeho pozici a důležitost v širších vazbách. a bude podkladem pro upřesnění nadřazené dokumentace ZÚR PK.

Změna č.1 RP respektuje zákonné požadavky dané vlastním statutem území CHKO Šumava, ale samozřejmě i obecné požadavky na ochranu přírody a krajiny jsou dány dalšími přírodními limitami území, které jsou jednoznačně promítnuty do platného územního plánu ÚPN SÚ Železná Ruda. Tyto požadavky přebírá a respektuje i platný RP, rovněž tak i souběžně zpracovávaná změna č.9 ÚPN SÚ řešící totožnou lokalitu.

## 7.5 Podmínky pro řešení veřejné infrastruktury

### Technická infrastruktura

Základní koncepce rozvoje technické vybavenosti je stanovena v platném RP města Železná Ruda. Podklady pro stávající jednotlivých sítí bylo zjištěny na základě doplňujících průzkumů. Pro řešené území bude dořešeno napojení na stávající technickou infrastrukturu, které je již připravená v rámci realizace areálu Šumavská dvůr- 1. etapa v rámci podrobné dokumentace, která se již připravuje.

Technické řešení jednotlivých sítí bude následně provedeno v dané lokalitě na základě požadavků správců sítí a požadavků zástupců Města Železná Ruda.

### Dopravní infrastruktura

V rámci realizace areálu Šumavský dvůr- 1 etapa, byla provedena rekonstrukce povrchu komunikace a zároveň mírná úprava parametrů místní obslužné komunikace vedoucí ze Špičáckého Sedla k lokalitě.

Další požadavky pro nově navrženou lokalitu se nevymezují.

## 7.6 podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí a podmínky pro ochranu veřejného zdraví

Podmínky pro vytvoření příznivého životního prostředí jsou zajištěny důrazem vlastního územního plánu na polyfunkční strukturu ploch v území, vytvořením podmínek pro vybudování komplexní dopravní a technické infrastruktury jako je:

- plynofikace obce
- komplexní odkanalizování území s likvidací splaškových vod na centrální ČOV
- vytvoření předpokladů (v ÚPD) pro bezkolizní dopravní obsluhu území
- rozvoj systému záchytných parkovišť
- promyšlená koncepce v nakládání s odpady

Regulačním plánem, respektive jeho změnou č.1 nedochází k žádným novým skutečnostem, které by si vyžádaly změnu koncepce nebo její zásadní doplnění.

Z hlediska ochrany životního prostředí nedojde s ohledem na charakter změny k jeho narušení.

V rámci stanoviska DO k návrhu zadání pro RP Špičák, změna č.1 žádné požadavky nebyly vzneseny.

## 7.7 Podmínky pro ochranu veřejného zdraví

Koncepce platného Regulačního plánu zůstává zachována.

Navržené řešení změny č.1 dbá na zachování zdravých životních podmínek, na ochranu životního prostředí a krajiny. Uvedený záměr dané by vzhledem k svému charakteru neměl představovat potenciální ohrožení.

## 7.8 Veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření a asanace

Plošný rozsah a jejich výčet je dán vlastním platným RP. V něm vymezené VPS jsou v dokumentaci územního plánu převážně zaměřeny na stěžejní stavby technické infrastruktury a dopravy.

Pro změnu č.1 RP se žádné VPS a VPO nevymezují.

S ohledem na charakter změny č.1 RP se žádné plochy asanací nevymezují

## 7.9 vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo

V rámci změny č.1 RP se žádné tyto plochy nevymezují.

## 7.10 Výčet územních rozhodnutí, která změna č.1 regulačního plánu nahrazuje

V rámci této změny RP není nahrazeno žádné územní rozhodnutí.

**8) vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj řešeného území a informace jak bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí**

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nebylo v Zadání změny č.1 RP požadováno.

Vyhodnocení vlivů na životní prostředí podle zákona č. 100/2001 Sb., ve znění pozdějších předpisů nebylo rovněž v Zadání změny č.1 RP požadováno.

Orgán ochrany příroda Správa NP a CHKO Šumava vyloučil vliv na EVL a ptačí oblast.

**9) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa**

Zemědělská příloha Změny č.1 Regulačního plánu obce Železná Ruda, místní část Špičák je totožná se ZPF přílohou pro souběžně projednávaný územní plán sídelního útvaru Železná Ruda, změna č.9:

Lokalita vedená pod č. 01/IX. ze změny č.9 ÚPN SÚ je upřesněna pro potřeby změny č.1 RP na N I./ 01-OC.

Změna č.1 RP ( potažmo změna č.9 ÚPN SÚ) je zpracována podle zákona č. 334/1992Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu ve znění zákona č.50/1998 Sb.a č. 98/1999 Sb. a prováděcí vyhlášky č.13/1994 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti ochrany zemědělského fondu.

Územní plán sídelního útvaru Železná Ruda, Změna č.9 řeší jednoznačně vymezené území v solitární lokalitě při severním okraji zastavěného území obce Špičák. Je navržena 1 nová zastavitelná plocha - plocha změn:

N I./ 01-OC                    soustředěné bydlení v bytových domech (OC)

Realizace návrhu si vzhledem ke specifickým podmínkám území vyžádá zábor zemědělského půdního fondu, přestože byly vymezeny pouze plochy s přímou návazností na zastavěné území. Umístění ploch je jednoznačné s ohledem na urbanistickou koncepci (plánovaná dostavba areálu) a organizaci území obce.

Z hlediska požadavků nových funkčních souborů na plochy dle třídy ochrany zemědělské půdy činí:

- 100%      záborových ploch patří do třídy V. Do této třídy jsou zahrnuty zbývající bonitované půdně ekologické jednotky (BPEJ). Jedná se většinou o půdy, které jsou postradatelné pro zemědělské využití a lze zde tedy předpokládat efektivnější nezemědělské využití. Návrh Změny umisťuje 100% ploch Změny č.9 na pozemky v této třídě.
- 0%        ploch změn ÚPN SÚ je tedy v rámci Změny je umístěno na nezemědělské půdě.

Podrobnější informace o požadavcích nových funkčních souborů na plochy dle tříd ochrany ZPF jsou obsaženy v tabulkách (1, 2 a 3), které jsou nedílnou součástí Odůvodnění Změny ÚPN SÚ.

Realizací plánovaných ploch dle změny dochází v navržené lokalitě novým funkčním využitím k záboru:

0,5187 ha zemědělské půdy

0,0000 ha nezemědělské půdy

Celkový zábor pro změna č.9 činí 0,5187 ha.

Tímto návrhem, který je vymezen urbanistickým řešením, nedochází k závažnému narušení organizace ZPF v širší oblasti, neboť se jedná u využití území přilehlé k zastavěnému území obce.

Tímto návrhem nedochází k záboru pozemků určených k plnění funkce lesa.

Závěrečná rekapitulace vyhodnocení záborových ploch:

Zábor ZPF celkem	0,5187 ha
Zábor ostatní plochy celkem	0,0000 ha
<u>Zábor PUPFL celkem</u>	<u>0,0000 ha</u>
Zábor celkem	0,5187 ha

**10) Stanovisko krajského úřadu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí se sdělením jak bylo zohledněno**

Změna č.1 RP je zpracována v souladu se závěry a požadavky schváleného zadání. V něm byl vyloučeno negativní vliv na ŽP a možnost ovlivnění evropsky významných lokalit a ptačích oblastí.

Vyhodnocení vlivů územního plánu změny č.1 (respektive změna č.9 ÚPN SÚ) na životní prostředí nebylo krajským úřadem požadováno.

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

V již vymezených plochách platné ÚPN SÚ se v současnosti nenachází požadované zastavitelné plochy změn dané funkce využitelné pro potřeby a požadavky záměru.

Změna č.1 RP (v souladu se souběžnou změnou č.9 ÚPN SÚ) vymezuje pouze 1 novou plochu změn (č. lok. N I./ 01- OC) s využitím pro bytové domy (OC) , které vyžaduje vymezení nové zastavitelné plochy s jednoznačnou lokalizací a účelem, kterou je dostavba již realizované 1.etapy stávajícího areálu Šumavský dvůr na Špičáku.

Nové zastavění území je řešeno je s ohledem na přilehlou polohu nových ploch vůči zastavěnému území obce i na vlastnické vztahy v území. Ty umožňující bezkolizní rozvoj ve vazbě na stávající zastavěné přilehlé území a jeho funkce.

## **B). Odůvodnění - vyhodnocení pořizovatele změny**

### **1. Postup při pořízení regulačního plánu**

Viz stať č. 1 v A) odůvodnění zpracované projektantem.

### **2. Přezkoumání souladu návrhu regulačního plánu zejména:**

#### **a) s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem**

Regulační plán Železná Ruda- místní část Špičák, změna č.1, je pouze upřesněním regulativů totožné plochy v souběžně projednávané změny č.9 ÚPN SÚ, která je zpracována v souladu s Politikou územního rozvoje ČR z roku 2008, schválenou vládou dne 20.7.2009, usnesením č. 929 a se Zásadami územního rozvoje, které byly vydány zastupitelstvem kraje dne 2.9.2008, usnesením č. 834/08. Bližší zhodnocení souladu již uvedl projektant v odůvodnění, ve stati č. 2. Pořizovatel se s tímto hodnocením ztotožňuje, a proto není nutné zde toto duplicitně uvádět. Soulad s výše uvedenými dokumenty byl přezkoumán v rámci změny č.9 ÚPN SÚ- která řeší totožnou plochu na úrovni územního plánu nadřízeným orgánem územního plánování – Krajským úřadem Plzeňského kraje, odbor regionálního rozvoje, a nebyly hledány nedostatky.

#### **b) s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území**

Cíle územního plánování jsou uvedeny v § 18 SZ (stavební zákon):

(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.

(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.

(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 ze zvláštních právních předpisů.

(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.

(5) V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umisťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra.

Pořizovatel potvrzuje, že Změna č.1 RP je navržen v souladu s výše uvedeným. Bližší vyhodnocení je uvedeno v odůvodnění zpracovaném projektantem, v části 3.

**c) s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů**

Požadavky na obsah regulačního plánu jsou uvedeny zejména v § 61 SZ, ale i dalších, dále v hlavě II vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. Při tvorbě RP byla použita i vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území. RP je zpracován v souladu s požadavky SZ a jeho prováděcích vyhlášek, zpracován byl autorizovaným projektantem, Ing.arch. Václavem Ulčem, ČKA 00 271. Soulad na toto téma zpracoval také zmíněný projektant ve stati č. 4 odůvodnění RP.

Obsah zpracované změny RP je přiměřený k velikosti a lokalizaci řešeného území.

**d) s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.**

RP byl zpracován v souladu s požadavky zvláštních předpisů, v rámci projednávání zadání i návrhu RP byly obeslány DO (dotčené orgány), které se ve velké většině k dokumentacím vyjádřily (viz seznamy výše), jejich požadavky na úpravu RP byly respektovány a tudíž lze s jistotou konstatovat, že požadavky vyplývající ze zvláštních předpisů na RP byly předány projektantovi, který je zpracoval a jsou proto požadavky zvláštních zákonů plně respektovány. Viz stať č. 5 odůvodnění zpracované projektantem. K řešení rozporu během projednávání RP nedošlo.

**e) výsledek přezkoumání regulačního plánu podle § 68 SZ**

Pořizovatel přezkoumal změnu RP z hledisek uvedených v § 68 SZ, zjistil, že změna č.1 RP je ve všech výše uvedených sledovaných kritériích zpracován odpovíděně, v souladu s těmito požadavky, jednotlivé výsledky tohoto přezkoumání jsou výše uvedeny.

**f) vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území**

Požadavek na zpracování vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj z hlediska životního prostředí nebyl DO požadován, a proto nebylo zpracováno. Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nebylo v Zadání změny č.1 RP požadováno.

**g) stanovisko krajského úřadu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí se sdělením, jak bylo zohledněno**

Vyhodnocení vlivů na životní prostředí podle zákona č. 100/2001 Sb., ve znění pozdějších předpisů nebylo rovněž v Zadání změny č.1 požadováno. Orgán ochrany příroda Správa NP a CHKO Šumava vyloučil vliv na EVL a ptačí oblast.

**h) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch**

Nové plochy pro výstavbu byly navrženy v souladu se zásadami urbanismu, jejichž garantem je odbornost projektanta. Zdůvodnění přijatého řešení, a to komplexní, je uvedeno v odůvodnění zpracovaném projektantem, stať č. 7. Pořizovatel souhlasí s tímto odůvodněním v plném rozsahu.

### 3. Rozhodnutí o námitkách, včetně samostatného odůvodnění rozhodnutí (viz § 172 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád.)

K návrhu Regulačního plánu Železná Ruda- místní část Špičák, změna č.1, nebyly uplatněny žádné námitky

### 4. Vypořádání připomínek (§ 172 odst. 4, SŘ)

K návrhu Regulační plán Železná Ruda- místní část Špičák, změna č.1, nebyly uplatněny žádné připomínky.

### C) Grafická část Odůvodnění Změny č.1, Regulační plán Železná Ruda- místní část Špičák, obsahuje:

- výkres záboru ZPF                                      č.v. O1                                      M : 1: 2 500
- + Tabulková část : tabulky 1-3. zemědělské přílohy

#### Poučení

- 1) Do opatření obecné povahy a do jeho odůvodnění může každý nahlédnout u správního orgánu, který opatření obecné povahy vydal.
- 2) Proti opatření obecné povahy nelze podle ustanovení § 173 odstavce 2 zákona č. 500/2004 Sb. o správním řádu podat opravný prostředek
- 3) Soulad opatření obecné povahy s právními předpisy lze posoudit v přezkumném řízení podle § 94 a § 96 správního řádu

#### Účinnost

- 1) Opatření obecné povahy nabývá účinnosti patnáctým dnem po vyvěšení veřejné vyhlášky, tj dne.....

#### Přílohy

- Textová část
- Grafická část

.....  
Ing. Milan Kříž  
místostarosta

.....  
Ing.Michal Šneberger  
starosta

Vyvěšeno:.....

Sejmuto:.....