

**OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY**  
**Zastupitelstva obce Lužce**

č. 1 / 2015  
ze dne 12. 1. 2015

# ÚZEMNÍ PLÁN LUŽCE

| <b>ZÁZNAM O ÚČINNOSTI<br/>ÚZEMNÍHO PLÁNU LUŽCE</b> |  |
|--|--|
| <i>Vydalo:</i>                                     | <b>Zastupitelstvo obce Lužce</b>   |
| <i>Datum nabytí účinnosti:</i>                     | <b>28. 1. 2015</b>   |
| <i>Pořizovatel:</i>                                | <b>Ing. arch. Dana Vilhelmová</b><br>Vedoucí odboru územního plánování a regionálního rozvoje<br>Městského úřadu Beroun<br><br>Razítko a podpis: |

# OBEC LUŽCE

## ZASTUPITELSTVO OBCE

Lužce 31, 267 18 Karlštejn  
Telefon/Fax: +420 311 675 832

IČ 00509736, ORP Beroun, kraj Středočeský  
Mail: ou.luzce@quick.cz; Web: <http://www.luzce.eu>

### OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY č. 1/2015

Zastupitelstvo obce Lužce, příslušné podle ustanovení § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění, za použití ustanovení § 43 odst. 4 stavebního zákona, § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád v platném znění, § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti svým usnesením ze dne 12. 1. 2015

v y d á v á

# ÚZEMNÍ PLÁN LUŽCE

zhotovený projektantem Ing. arch. Zdeňkem Blažkem, IC 13811321, autorizovaným architektem ČKA 00 611, ve formě opatření obecné povahy č. 1/2014. Územní plán stanovuje pro celé území obce Lužce základní urbanistickou koncepci, koncepci uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezuje zastavěné území, zastavitelné plochy a plochy přestavby, plochy a koridory pro veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření a stanovuje podmínky pro využití těchto ploch a koridorů, jak je uvedeno v jeho textové a grafické části.

- 1. Textová část územního plánu - je v příloze tohoto opatření obecné povahy ÚZEMNÍ PLÁN LUŽCE, Textová část v rozsahu stran č.1 až č.23** Zpracovatel: Ing.arch. Zdeněk Blažek - ARCHION, autorizovaný architekt - ČKA 00 611, Michalská ulice 12, 110 00 Praha 1. Datum vyhotovení: říjen 2014.
- 2. Grafická část územního plánu obsahuje výkresy:**
  - výkres A1 - Výkres základního členění, měřítko 1:5000
  - výkres A2 - Hlavní výkres, měřítko 1:5000
  - výkres A3 - Hlavní výkres koncepce dopravní infrastruktury, měřítko 1:5000

- výkres A4 - Hlavní výkres koncepce technické infrastruktury, měřítko 1:5000
- výkres A5 - Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace, měřítko 1:5000

**Textová a grafická část územního plánu, zpracovaná jako samostatná část, je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy.**

## **ODŮVODNĚNÍ**

Odůvodnění územního plánu Lužce obsahuje textovou a grafickou část.

### **1. Textová část odůvodnění:**

**Část A - textová část odůvodnění územního plánu zpracovaná projektantem v rozsahu části II odst. 1 písm. a) až d) přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. jako samostatná „textová část odůvodnění“ územního plánu a grafická část odůvodnění je nedílnou součástí tohoto odůvodnění. /ÚZEMNÍ PLÁN LUŽCE, Textová část odůvodnění v rozsahu stran č.1 až č.17/**

#### **Část B:**

##### **a) Postup při pořízení územního plánu**

Obec Lužce do současné doby neměla žádnou platnou územně plánovací dokumentaci, která by komplexně řešila rozvoj obce. O pořízení územního plánu rozhodlo zastupitelstvo obce Lužce usnesením ze dne 18.5.2011, současně schválilo, že pořizovatelem bude Městský úřad v Berouně a zpracovatelem - projektantem územního plánu bude Ing. arch. Zdeněk Blažek (ČKA 00 661) a určilo zastupitele - starostu p. Františka Kučinu pro spolupráci při pořizování územního plánu. Žádost o pořízení územního plánu obec podala na MÚ Beroun dne 14.6.2011.

Při vypracování návrhu zadání vycházel pořizovatel z územně analytických podkladů ORP Beroun, z požadavků obce, požadavků vlastníků pozemků doporučených obcí a doplňujících průzkumů a rozborů území vyhotovených zpracovatelem územního plánu.

Návrh zadání územního plánu Lužce byl zpracován ve stanoveném rozsahu přílohy č. 6 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. Městský úřad Beroun - odbor územního plánování a regionálního rozvoje, jako orgán územního plánování dle § 6, odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (dále jen „stavební zákon“) v souladu s ustanovením § 47 odst. 2 stavebního zákona zaslal dne 22.3.2012 jednotlivě návrh zadání územního plánu Lužce dotčeným orgánům, krajskému úřadu a sousedním obcím a zajistil zveřejnění návrhu zadání územního plánu a jeho vystavení k veřejnému nahlédnutí po dobu 30 dnů ode dne (22.3.2012) vyvěšení oznámení o jeho projednávání na úřední desce obce Lužce a úřední desce u pořizovatele. K návrhu zadání uplatnilo deset dotčených orgánů své požadavky, krajský úřad uplatnil ve stanovené lhůtě koordinované stanovisko.

Žádná se sousedních obcí neuplatnila podnět k návrhu zadání. Dále byly uplatněny čtyři připomínky. Stanoviska, podněty a připomínky jsou sumarizovány v dokumentu „Vyhodnocení projednávání návrhu zadání územního plánu Lužce“, který je součástí dokladů o pořizování územního plánu. Zadání územního plánu Lužce, upravené dle § 47 odst. 4 stavebního zákona, schválilo zastupitelstvo obce Lužce svým usnesením ze dne 13.6.2012.

Návrh Územního plánu Lužce byl vypracován a projednán dle § 50 stavebního zákona a přílohy č. 7 Vyhlášky č. 500/2006 sb., o územně analytických podkladech, plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. V souladu s § 50 odst. 2 zákona 183/2006 Sb., bylo pořizovatelem oznámeno místo a doba konání společného jednání o návrhu územního plánu. Oznámení bylo odesláno jednotlivě dotčeným orgánům, krajskému úřadu, sousedním obcím a obci Lužce dne 4.7.2013.

Společné jednání se uskutečnilo dne 25.7.2013 na Městském úřadu Beroun. Protokol ze společného jednání je založen v dokladech o pořizování ÚP. V souladu s § 50 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb. byl návrh územního plánu doručen veřejnou vyhláškou vyvěšenou na úřední desce pořizovatele a úřední desce obce Lužce (od 4.7.2013 do 19.8.2013).

K návrhu územního plánu uplatnilo v zákonem stanovené lhůtě osm dotčených orgánů svá stanoviska. Připomínky od sousedních obcí ani od veřejnosti nebyly uplatněny žádné.

Po uplynutí lhůty podle § 50 odst. 2 a 3 pro uplatnění stanovisek a připomínek pořizovatel zaslal stanoviska dotčených orgánů krajskému úřadu jako podklad pro vydání stanoviska podle § 50 odst. 7 stavebního zákona. Stanovisko KÚ Středočeského kraje vydal dne 8.10.2013 s tím, že neshledal žádné rozpory a lze postupovat v dalším řízení o územním plánu.

Pořizovatel spolu s určeným zastupitelem vyhodnotil výsledky projednání návrhu územního plánu (§51 stavebního zákona po novele). Vyhodnocení je součástí dokladů o pořizování územního plánu. Na základě vyhodnocení a z něho vyplývajících pokynů byl návrh územního plánu upraven v listopadu 2013. Do návrhu byly zapracovány požadavky dotčených orgánů vyjádřené v jejich stanoviscích k návrhu územního plánu uplatněných ve lhůtě stanovené § 50 odst. 2 stavebního zákona. Upravený návrh byl pořizovateli doručen 13.12.2013.

Veřejné projednání upraveného a posouzeného návrhu Územního plánu Lužce podle § 52 odst. 1 stavebního zákona s výkladem projektanta, Ing. arch. Zdeňka Blažka, nařídil pořizovatel podle § 22 odst. 1 stavebního zákona na den 5.3.2014. Upravený a posouzený návrh územního plánu spolu s oznámením o konání jeho veřejného projednání pořizovatel doručil veřejnou vyhláškou. Veřejné projednání návrhu ÚP proběhlo dne 5. března 2014 od 15:00 hodin v jednací místnosti obecního úřadu v Lužcích, kterého se v jeho průběhu zúčastnilo celkem 7 osob. Nedostavil se žádný zástupce dotčených orgánů ani sousedních obcí. Přítomní byli seznámeni s dosavadním průběhem pořizování a projednávání. Výklad návrhu Územního plánu Lužce v souladu s ustanovením § 22 odst. 4 stavebního zákona provedl Ing. arch. Zdeněk Blažek – autorizovaný architekt /ČKA 00 611/ a odpověděl na otázky přítomných týkající se návrhu. Na další

otázky podle povahy dotazu odpovídal zástupce pořizovatele, zpracovatele, starosta a místostarosta obce. Zástupce pořizovatele připomněl přítomným obsah ustanovení § 52 odst. 3 a § 22 odst. 3 stavebního zákona týkající se způsobu, náležitostí a termínu podání námitek a připomínek k návrhu územního plánu, ačkoli upozornění již bylo obsaženo v oznámení o veřejném projednávání návrhu /čj.MBE4323/2014/ÚPRR-SkO ze dne 20. 1. 2014/. Poté zástupce pořizovatele vyzval přítomné k předání připomínek a námitek před skončením veřejného projednání. Záznam o průběhu veřejného projednání je založen ve spisu /čj.MBE 14775/2014/ÚPRR-SkO ze dne 5. 3. 2014/. 2. Před konáním veřejného projednání návrhu ÚP Lužce dne 3.3.2014 byla pořizovateli doručena 1 připomínka. Při veřejném projednání dne 5. 3. 2014 nebyly předány žádné písemné připomínky ani námítka. Ve lhůtě stanovené v § 52 odst. 3 stavebního zákona - do 7 dnů ode dne veřejného projednání byla uplatněna 1 námítka k návrhu územního plánu.

Obsah jednotlivých námitek a připomínek byl posouzen pořizovatelem a určeným zastupitelem obce a s ohledem na veřejné zájmy byl vypracován návrh na rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek. V souladu s ustanovením §53 odst. 1 stavebního zákona byly tyto návrhy doručeny dotčeným orgánům a krajskému úřadu jako nadřízenému orgánu s výzvou, aby k návrhům ve lhůtě 30 dnů od obdržení uplatnily stanoviska. Do stanovené lhůty /24.4.2014/ pořizovatel obdržel tato stanoviska:

- MÚ Beroun, odbor ÚPRR, památková péče /Čj.MBE/19516/2014/ÚPRR-Tyf ze dne 31.3.2014/ - stanovisko:

*Vzhledem k tomu, že obsah připomínky ani námítka není v rozporu se zájmy státní památkové péče, a je navrženo připomínku akceptovat (zřetelné vyznačení celého areálu zámku čp. 1 na pp.č. 370, stp.č. 1/1, 1/2, 1/3, 1/4 a 1/5 v k.ú. a obci Lužce jako nemovité kulturní památky) a námitce vyhovět (zařazení areálu do plochy „SK-smíšená obytná-komerční“), orgán památkové péče nemá námitek k návrhu rozhodnutí o námitkách a k návrhu vyhodnocení připomínek k ÚP Lužce.*

- ČR Státní energetická inspekce /Zn. UP078-25.3/14/010.103/PS ze dne 2.4.2014/ - stanovisko:

*Uplatněné námítka se netýkají námi sledovaných energetických hledisek ani dalších námi chráněných zájmů.*

- MÚ Beroun, odbor dopravy a správních agend /Čj.MBE/19518/2014/DOPR-PeJ ze dne 4.4.2014/ - stanovisko:

*Jelikož plocha, které se změna využití VZ - výroba a skladování na SK - smíšené obytné, komerční týká, se nachází v silničním ochranném pásmu silnice III/11612, podmiňujeme zastavitelnost plochy tím, že případná protihluková opatření budou realizována na náklady vlastníků objektů, ve kterých bude spojena funkce bydlení s funkcí občanské vybavenosti.*

- Krajská hygienická stanice Středočeského kraje /zn. KHSSC 13941/2014 ze dne 12.4.2014/ - stanovisko:

*S návrhem rozhodnutí o námitce a návrhem vyhodnocení připomínky se souhlasí.*

- MÚ Beroun, odbor životního prostředí /Čj.MBE/19519/2014/ŽP-Cir ze dne 18.4.2014/ - stanovisko:

*ŽP MěÚ Beroun sděluje, že souhlasí s obsahem rozhodnutí o námitce.*

- Krajský úřad Středočeského kraje /Spis.zn. SZ 053045/2014/KUSK REG/BT ze dne 14.4.2014/ - stanovisko:

*Krajský úřad k předloženému návrhu rozhodnutí o námitkách uvádí, že z rozhodnutí o námitkách vyplývá, že dochází k jinému vymezení zastavitelných ploch, tj. k podstatné úpravě návrhu územního plánu a je tedy třeba dle ustanovení § 53 odst. 2 stavebního zákona tyto úpravy projednat na opakovaném veřejném projednání.*

Jiná stanoviska ve stanovené lhůtě uplatněna nebyla. Podle § 53 odst. 1: „Pokud dotčený orgán nebo krajský úřad jako nadřízený orgán neuplatní stanovisko v uvedené lhůtě, má se za to, že s návrhy pořizovatele souhlasí“.

O námitkách rozhodlo zastupitelstvo obce na svém veřejném zasedání dne 28.5.2014. Rozhodnutí o námitkách je uvedeno v kapitole k), vyhodnocení připomínek je uvedeno v kapitole l) tohoto opatření obecné povahy.

Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání, rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek byl návrh územního plánu upraven. Úpravy pořizovatel kvalifikoval jako podstatné z hlediska koncepčního řešení územního plánu, proto k úpravám návrhu územního plánu nařídil opakovat veřejné projednání.

Opakované veřejné projednání návrhu územního plánu upraveného na základě rozhodnutí o námitkách bylo nařízeno pořizovatelem na den 15. 10. 2014. Upravený návrh územního plánu spolu s oznámením o konání jeho opakovaného veřejného projednání pořizovatel doručil veřejnou vyhláškou. K opakovanému veřejnému projednání pořizovatel přizval dotčené orgány, krajský úřad jako nadřízený orgán územního plánování a sousední obce jednotlivě přípisem č.j.MBE/56901/2014/ÚPRR-SkO ze dne 11.9.2014. Veřejné projednání návrhu ÚP proběhlo dne 15. 10. 2014 od 15:00 hodin v jednací místnosti obecního úřadu v Lužcích, v jeho průběhu se ho zúčastnily 2 osoby z řad veřejnosti. Nedostavil se žádný zástupce dotčených orgánů ani sousedních obcí. Přítomní byli seznámeni s dosavadním průběhem pořizování a projednávání. Výklad úprav návrhu Územního plánu Lužce od posledního veřejného projednání v souladu s ustanovením § 22 odst. 4 stavebního zákona provedl Ing. arch. Zdeněk Blažek – autorizovaný architekt /ČKA 00 611/. Zástupce pořizovatele připomněl přítomným obsah ustanovení § 52 odst. 3 a § 22 odst. 3 stavebního zákona týkající se způsobu, náležitostí a termínu podání námitek a připomínek k návrhu územního plánu, ačkoli upozornění již bylo obsaženo v oznámení o veřejném projednávání návrhu /č.j.MBE56889/2014/ÚPRR-SkO ze dne 11. 9. 2014/. Záznám o průběhu veřejného projednání je založen ve spisu /č.j.MBE 65742/2014/ÚPRR-SkO ze dne 15. 10. 2014/. Ve lhůtě stanovené v § 52 odst. 3 stavebního zákona - do 7 dnů ode dne veřejného projednání nebyla uplatněna žádná námitka ani připomínka k návrhu územního plánu. K opakovanému veřejnému projednání svá stanoviska uplatnily tyto dotčené orgány:

- MÚ Beroun, odbor dopravy a správních agend /Čj.MBE/57999/2014/DOPR-PeJ ze dne 9.10.2014/ *Obsah stanoviska se netýkal projednávaného rozsahu úprav návrhu ÚP od veřejného projednání konaného dne 5.3.2014 (§53 odst.2 stavebního zákona).*

- Krajský úřad Středočeského kraje /Spis.zn. SZ\_098634/2013/KUSK ze dne 14.10.2014/ *K projednávanému rozsahu úprav nebyly žádné připomínky.*
- MÚ Beroun, odbor životního prostředí /Čj.MBE/57997/2014/ŽP-Cir ze dne 21.10.2014/ *K projednávanému rozsahu úprav nebyly žádné připomínky.*

K úpravám návrhu územního plánu, ke kterým došlo na základě rozhodnutí o námitkách a které byly předmětem opakovaného veřejného projednání v souladu s ustanovením § 53 odst. 2 stavebního zákona, nevyslovily dotčené orgány žádné námitky.

Na základě vyhodnocení výsledku opakovaného veřejného projednání návrhu územního plánu nebylo třeba žádných dalších úprav. Pořizovatel po přezkoumání návrhu územního plánu podle § 53 odst. 4 stavebního zákona předložil zastupitelstvu obce Lužce návrh na jeho vydání.

**b) Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem [§ 53 odst. 4 písm. a) stavebního zákona]**

Politika územního rozvoje: Obec Lužce se nachází v rozvojové oblasti OB1 „OB1 Rozvojová oblast Praha“ vymezené správním obvodem obce s rozšířenou působností, města Beroun, dle Politiky územního rozvoje České republiky 2008 (PÚR ČR 2008) schválené usnesením vlády České republiky č.929 ze dne 20. července 2009. Zásady územního rozvoje Středočeského kraje zpřesňují rozvojovou oblast OB1 vymezenou PÚR pro ORP Beroun způsobem, který obec Lužce a její správní území zahrnuje do této rozvojové oblasti. Návrh územního plánu vychází z republikových priorit územního plánování. V řešeném území chrání a rozvíjí přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického a architektonického dědictví. Územní plán Lužce zachovává historickou strukturu zástavby. V zastavěném území i v zastavitelných plochách jsou podmínky využití ploch stanoveny s ohledem na zachování chráněných hodnot.

Územně plánovací dokumentace kraje:

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje

O vydání Zásad územního rozvoje Středočeského kraje formou opatření obecné povahy rozhodlo Zastupitelstvo SK dne 19. 12. 2011 usnesením č. 4-20/2011/ZK, jejich vydání bylo oznámeno dne 7. 2. 2012, účinnosti nabyly dnem 22.2.2012.

ZÚR SK vymezují koridory pro umístění těchto veřejně prospěšných staveb:  
v oblasti dopravy: D200 Koridor vysokorychlostní tratě Praha – Plzeň: úsek Praha - Beroun (tunel)  
Návrh územního plánu upřesnil vymezení této veřejně prospěšné stavby.

Dle ZÚR SK prochází severozápadním okrajem řešeného území ochranná zóna nadregionálního biokoridoru K-54 Pochvalovská stráž-Karlštejn-Koda.

Průběh hranice ochranné zóny nadregionálního ÚSES je v návrhu územního plánu upřesněn a zapracován do grafické části dokumentace.

**Návrh územního plánu Lužce je v souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem.**

**c) Vyhodnocení souladu návrhu územního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a**

**urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území** [§ 53 odst. 4 písm. b) stavebního zákona]

Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území komplexním řešením využití a uspořádání území. Územní plán je zpracován na základě představ obce o jejím rozvoji a praktických požadavků na reálné využití území. Územní plán stabilizuje současně zastavěné území jasně definovanými plochami s rozdílným způsobem využití a stanovuje jim podmínky využití. Urbanistická koncepce respektuje a zachovává současný ráz obce s drobnou zástavbou vesnického charakteru. Nepřipouští v území hmotově či výškově nepřiměřené stavby, ani funkce, které by obtěžovaly obyvatele a mohly narušit stávající kvalitní bydlení a případnou rekreaci v obci. Územní plán v podmínkách využití ploch s rozdílným způsobem využití připouští realizovat podnikatelskou činnost ve službách povahy základní občanské vybavenosti, případně další živnostenské činnosti slučitelné s bydlením apod., čímž je zajištěno širší uplatňování ploch v souladu s charakterem a povahou řešeného území. Občanská vybavenost odpovídá velikosti sídla, další bude uplatňována u obcí a měst s vyšším postavením v sídelní struktuře. Navrženým urbanistickým řešením je zajištěn přiměřený rozvoj obce.

Územní plán stanovuje koncepci uspořádání krajiny s ohledem na hodnoty a podmínky území, zohledňuje cílové charakteristiky krajiny stanovené v zásadách územního rozvoje, přičemž chrání přírodu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel. Územní plán vytváří předpoklady pro trvale udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu tří základních pilířů, tj. podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel. Návrh územního plánu Lužce byl prověřen z hlediska cílů a úkolů územního plánování, obsažených v ustanovení §18 a 19 zákona č.183/2006Sb., a je s nimi v souladu.

**d) Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů** [§ 53 odst. 4 písm. c) stavebního zákona]

Při zpracování a projednávání územního plánu Lužce bylo postupováno dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění a jeho prováděcích vyhlášek. Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem zpracoval návrh zadání v rozsahu přílohy č. 6 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. Při projednávání zadání bylo postupováno podle § 47 stavebního zákona. Pořizovatel dále zajistil zpracování návrhu územního plánu, při pořizování a projednávání návrhu územního plánu bylo postupováno podle § 50 a násl. stavebního zákona.

Při členění řešeného území na plochy s rozdílným způsobem využití byla respektována vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění, a územní plán stanovil podmínky pro jejich využití s určením převažujícího účelu využití - hlavní využití, přípustného využití, nepřípustného využití, případně podmíněně přípustného využití, stanovil podmínky prostorového uspořádání těchto ploch, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu.



Územní plán Lužce je v souladu s požadavky zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), vyhlášky č.500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území. Grafická i textová část respektuje přílohu č.7 Vyhlášky 500/2006Sb.

**e) Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů [§ 53 odst. 4 písm. d) stavebního zákona]**

Pořizovatel oznámil místo a dobu konání společného jednání o návrhu Územního plánu Lužce podle ustanovení § 50 odst. 2 stavebního zákona dotčeným orgánům, krajskému úřadu, obci, pro kterou je územní plán pořizován a sousedním obcím dne 4.7.2013 dopisem č.j.MBE/38074/2013/ÚPRR-SkO. Obsahem oznámení byla i výzva dotčeným orgánům k uplatnění stanovisek a sousedním obcím k uplatnění připomínek, a to včetně lhůty pro jejich uplatnění. Dotčené orgány, krajský úřad a sousední obce současně pořizovatel upozornil, že k později uplatněným stanoviskům a připomínkám se nepřihlíží. Zároveň pořizovatel dotčené orgány, krajský úřad, a sousední obce pořizovatel vyrozuměl o možnostech nahlížet do návrhu územního plánu jak v tištěné tak v elektronické formě. Společné jednání se konalo dne 25.7.2013 v kanceláři MÚ Beroun. Výklad územně plánovací dokumentace byl proveden ve spolupráci s oprávněnou osobou – autorizovaným architektem na úseku územního plánování – Ing. arch. Zdeňkem Blažkem. Oznámení o místě a době konání společného jednání bylo jednotlivě zasláno těmto dotčeným orgánům:

Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje - územní odbor Beroun, Pod studánkou 1258, 266 49 Beroun 2 - Město

Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze územní pracoviště v Berouně, Politických vězňů č.p.455, 266 44 Beroun 2 - Město

Krajská veterinární správa pro Středočeský kraj, Černoletská 1929, 256 38 Benešov

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, Zborovská č.p.11, 150 21 Praha 5 - Smíchov

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor dopravy a silničního hospodářství, Zborovská č.p.11, 150 21 Praha 5 - Smíchov

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor kultury a památkové péče, Zborovská č.p.11, 150 21 Praha 5 - Smíchov

Městský úřad Beroun, odbor ÚPRR, odd.pam. péče, Husovo náměstí č.p.68, 266 43 Beroun 1

Městský úřad Beroun, odbor dopravy, Husovo náměstí 68, 266 43 Beroun

Městský úřad Beroun, odbor životního prostředí, Husovo náměstí 68, 266 43 Beroun 1 - Centrum

Ministerstvo dopravy, odbor infrastruktury a územního plánu, Nábřeží L.Svobody 1222/12, 110 15 Praha 1

Ministerstvo obrany, VUSS PRAHA, Tychonova 1, 160 00 Praha 6

Ministerstvo průmyslu a obchodu, odbor surovinové politiky, Na Františku 32, 110 15 Praha 1

Ministerstvo životního prostředí ČR, úz.odbor pro středočeskou oblast a hl.město Prahu, Podskalská 19, 128 00 Praha 2

Obvodní báňský úřad Kladno, pracoviště Praha, Koží 4, 11001 Praha

Státní energetická inspekce - Územní inspektorát pro Středočeský kraj, Legerova 49, 120 00 Praha 2

Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3

Státní úřad pro jadernou bezpečnost, Senovážné náměstí 9, Praha 1

sousední obce:

Obec Bubovice, Bubovice 27, 267 18 Karlštejn

Obec Loděnice, Husovo nám. 4, 267 12 Loděnice

Obec Mořina, Mořina č.p.81, 267 17 Mořina

Obec Vysoký Újezd, 267 16 Vysoký Újezd 113

Pořizovatel obdržel 8 stanovisek dotčených orgánů ve lhůtě stanovené podle § 50 odst. 2 stavebního zákona; 1 stanovisko dotčeného orgánu je zaznamenáno v protokolu ze společného jednání. 6 stanovisek dotčených orgánů bylo bez výhrad. Stanovisko Městského úřadu Beroun, odboru dopravy obsahovalo 5 podmínek, které byly při úpravě návrhu územního plánu zohledněny, rovněž tak 1 podmínka Městského úřadu Beroun, odboru životního prostředí.

Uplatněná stanoviska byla podle § 50 odst. 7 stavebního zákona /právní úprava účinná od 1.1.2013/ předložena Krajskému úřadu Středočeského kraje. Krajský úřad posoudil návrh územního plánu z hlediska zajištění koordinace využívání území, zejména s ohledem na širší územní vztahy a z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem a konstatoval, že neshledal žádné rozpory a lze postupovat v dalším řízení o územním plánu. Stanovisko bylo vydáno 8.10.2013 pod Č.j.: 145081/2013/KUSK REG/BT. V průběhu pořizování územního plánu nebyly řešeny žádné rozpory ve smyslu ustanovení § 136 odst. 6 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění.

Návrh Územního plánu Lužce je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů.

- f) **Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení na životní prostředí** [§ 53 odst. 5 písm. b) stavebního zákona]

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území není součástí návrhu územního plánu, jelikož (dle § 50, odst. 1 zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu) zadání neobsahovalo požadavek na jeho zpracování.

Územní plán nenavrhuje žádné plochy, které by vyžadovaly vyhodnocení z hlediska vlivu na životní prostředí.

- g) **Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona** [§ 53 odst. 5 písm. c) stavebního zákona]

Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona není vydáno, protože zpracování Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nebylo požadováno.

- h) **Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly** [§ 53 odst. 5 písm. d) stavebního zákona]

Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona není vydáno, protože zpracování Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nebylo požadováno.

i) **Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty** [§ 53 odst. 5 písm. e) stavebního zákona]

Je obsaženo v samostatné textové části odůvodnění zpracované projektantem v části „A“ odůvodnění pod bodem 3. /strana č.4 až 16/.

j) **Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch** [§ 53 odst. 5 písm. f) stavebního zákona]

Územní plán vymezuje zastavěné území obce, zastavitelné plochy vymezuje v přímé návaznosti na zastavěné území obce Lužce /Z1, Z5/ a na zastavitelné plochy obce Vysoký Újezd již vybavené veřejnou infrastrukturou /Z2, Z3, Z4/. a zajišťuje ochranu nezastavěného území. Při vymezování nových zastavitelných ploch územní plán bere v úvahu velikost obce, její postavení v sídelní struktuře a poloze obce v rozvojové oblasti OB1, demografický vývoj, potřebu vymezení ploch s rozdílným způsobem využití a v neposlední řadě i mimořádně hodnotné přírodní prostředí. V zastavěném území se v podstatě nenacházejí žádné volné pozemky vhodné pro výstavbu, které by jejich majitelé byli ochotni uvolnit pro další zástavbu. Větší zahrady a sady náležejí k již zastavěným pozemkům. I proto je v zastavěném území navržena jediná plocha přestavby /P1/ vymezená čistě pro bydlení. Další „plochou přestavby“ /P3/ je areál hospodářských budov bývalého zámečku, kde územní plán umožňuje využití „smíšené obytné - komerční“ oproti současnému zemědělskému využívání. Vzhledem k tomu, že celý areál je zapsán do Ústředního seznamu kulturních památek ČR, nejedná se v pravém slova smyslu o „přestavbu“, nýbrž o umožnění jiného způsobu využití stávajících staveb. Z celkového předpokládaného záboru ZPF (3,9156 ha) nové zastavitelné plochy bydlení zaujímají plochu o celkové výměře 2,9380 ha, plochy veřejných prostranství, jejichž součástí mohou být i obslužné komunikace zaujímají 0,2935 ha a plochy smíšené komerční se navrhuje v rozsahu 0,6279 ha. Celková koncepce území splňuje požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot a ochrany nezastavěného území. Rozsah zastavitelných ploch byl dohodnut s dotčenými orgány a odpovídá velikosti a poloze obce a jejích rozvojových možností.

k) **Uplatněné námítky, rozhodnutí o námitkách, včetně odůvodnění rozhodnutí o námitkách**

- 1) Námitku uplatnil: **Gironi s.r.o.**, Vlnitá 352/3, 147 00 Praha 4, vlastník stavby bez č.p./č.e. na p.č.st.1/2 a stavby bez č.p./č.e. na p.č.st.1/3 v katastrálním území Lužce, podaná byla dne 10.3.2014:

území dotčené námitkou: st.p.č. 1/2, st.p.č. 1/3, p.č. 370.

### **text námítky:**

Společnost jakožto majitel staveb a uživatel pozemků vznáší námitku pro zařazení předmětného do UZ jakožto plochy pro výrobu a skladování - zemědělská výroba. Vznáší tímto požadavek na zařazení ploch do UZ jakožto plochy smíšené obytné - komerční označení SK, barva fialová.

Odůvodnění:

Společnost plánuje objekty přebudovat pro potřeby agroturistiky a rekreace, spolu s drobnou zemědělskou výrobou.

### **Rozhodnutí o námitce:**

**Námitce se vyhovuje.**

### **Odůvodnění:**

Způsob využití plochy areálu zámečku (NKP) sestávající z pozemků: parc.č. 370, st.č.1/2, st.č. 1/3, st.č.1/4 a st.č. 1/5 bude přehodnocen a plocha bude v územním plánu vymezena jako plocha ke změně stávajícího využití zástavby (plocha přestavby): SK - plochy smíšené obytné - komerční. Požadované využití je v souladu s představami obce o rozvoji jejího potenciálu. Územní plán v souladu s ustanovením § 3 vyhl. č. 501/2006 Sb. vymezuje plochy s rozdílným způsobem využití s ohledem na specifické podmínky a charakter území zejména z důvodů omezení střetů vzájemně neslučitelných činností a požadavků na uspořádání a využívání území, proto součástí plochy SK - plochy smíšené obytné - komerční budou i pozemky st.č. 1/4 a st.č. 1/5, které tvoří prvky jednoho uzavřeného areálu.

## **I) Vyhodnocení připomínek**

### **PŘIPOMÍNKY UPLATNĚNÉ PODLE §52 ODS. 3 STAVEBNÍHO ZÁKONA**

| č | podatel připomínky a datum podání   | úplné znění nebo významná část připomínky   | vyhodnocení připomínky  |
|---|---|---|---|
| 1 | Jiří TÝFA<br>Lhotka u Berouna 16<br>Chyňava, 266 01 Beroun<br><br>3.3.2014<br>č.j.MBE/14384/2014/ÚPRR-SKO | Připomínka podle § 52 odst. 3 stavebního zákona k návrhu územního plánu obce Lužce<br><br>V souladu s ust. § 52 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon), a v souladu s výzvou Městského úřadu Beroun, odboru ÚPRR, čj. MBE/4323/2014/ÚPRR-SKO ze dne 20. 1. 2014<br>uplatňuji tuto připomínku k návrhu územního plánu obce Lužce (dále jen „ÚPO“):<br>Návrh zákresu nemovité kulturní památky „Zámek – zámeček“ Lužce čp. 1 zapsané v Ústředním seznamu kulturních památek ČR (dále jen „ÚSKPČR“) pod rejstříkovým číslem 21840/2-3000 je v obou výkresech B1 „Koordinační výkres“, kde je pod č. 1 uveden „barokní zámeček“ – nemovitá kulturní památka č. 21840/2-3000, chybný. V návrhu je jako kulturní památka vyznačen pouze vlastní objekt zámku (obytného stavení), ale podle | <b>připomínka byla akceptována</b><br>v koordinačním výkresu /B1/ bude zřetelně vyznačen celý areál nemovité kulturní památky v souladu se zápisem v Ústředním seznamu kulturních památek ČR. |

|  |  |  |
|--|--|--|
|  | <p>zápisu v ÚSKPČR je předmětem ochrany celý areál bývalého hospodářského dvora, tj. areál na pozemkové parcele č. 370 a stavebních parcelách č. 1/1, 1/2, 1/3, 1/4 a 1/5, vše v k. ú. a obci Lužce, a ze staveb vlastní objekt zámku a objekt bývalého špýcharu, přičemž ostatní objekty v areálu tvoří jako nedílná součást areálu tzv. prostředí nemovité kulturní památky. Areál zámku Lužce čp. 1, který je celý zapsán jako nemovitá kulturní památka, je s výjimkou objektu zámku (obytného stavení) ve výkresech B1 „Koordinační výkres“ vyznačen (hnědou barvou) jako plocha VZ bez jakéhokoliv upozornění, že v tomto areálu uplatňuje svůj zájem státní památková péče.</p> <p>Odůvodnění připomínky:</p> <p>V ÚPO je v čl. 3 „Vyhodnocení splnění požadavků zadání“ v bodu a) mimo jiné uvedeno, že prioritu: „Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice“ návrh ÚPO respektuje.</p> <p>V čl. 3 „Vyhodnocení splnění požadavků zadání“ je v bodu c) v odstavci „urbanistická koncepce“ mimo jiné uvedeno, že podmínka: „vymežit území, která jsou cenná z urbanistického hlediska a historického vývoje sídel, stanovit podmínky pro jejich další využití, zajistit ochranu památkově významných objektů,“ je v ÚP reflektována. Ve výkresech B1 „Koordinační výkres“ jsou vyznačeny historicky cenné objekty místního významu (kamenný křížek, bývalá škola, bývalá Kohoutova strojárna a kaplička), ale nemovitá kulturní památka celorepublikového významu zapsaná v ÚSKPČR je, zřejmě nedopatřením, vyznačena pouze částečně.</p> <p>V § 9 odst. 1 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů (památkový zákon), je vlastníkově kulturní památky stanovena povinnost na vlastní náklad pečovat o její zachování, udržovat ji v dobrém stavu a chránit ji před ohrožením, poškozením, znehodnocením nebo odcizením, a dále povinnost kulturní památku užívat pouze způsobem, který odpovídá jejímu kulturně politickému významu, památkové hodnotě a technickému stavu. S tím úzce souvisí povinnost vlastníka kulturní památky daná v § 14 odst. 1 památkového zákona vyžádat si k jakékoliv stavební a podobné činnosti v areálu kulturní památky závazné stanovisko orgánu státní památkové péče. Dále v § 9 odst. 3 památkového zákona je ostatním organizacím a občanům, i když nejsou vlastníky kulturních památek,</p> |  |
|--|--|--|

|  |  |  |
|--|--|--|
|  | stanovena povinnost počínat si tak, aby nezpůsobili nepříznivé změny stavu kulturních památek nebo jejich prostředí, a aby neohrožovali jejich zachování a vhodné společenské uplatnění. Dle mého názoru je zejména s ohledem na výše uvedené povinnosti ostatních občanů či organizací určitě vhodné v základním dokumentu plánovaného rozvoje obce, jakým ÚPO bezesporu je, vhodným a pravdivým způsobem upozornit na skutečnost, že státní památková péče uplatňuje svůj zájem na celém areálu včetně hospodářského dvora a ne pouze na vlastním objektu zámku. |  |
|--|--|--|

### Grafická část odůvodnění územního plánu obsahuje tyto výkresy:

- výkres B1 - Koordinační výkres, měřítko 1:5000
- výkres B1-zú - Koordinační výkres zastavěné území obce, měřítko 1:2880
- výkres B2 - Širší vztahy, měřítko 1:50 000
- výkres B3 - Předpokládané zábory půdního fondu, měřítko 1:5000

## Poučení:

Proti územnímu plánu Lužce vydanému formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád).

V Lužcích dne 12. 1. 2015

František Kučina  
starosta obce



Petra Hůlová  
místostarostka obce

### Přílohy:

Textová část: Územní plán - Lužce, v rozsahu stran č.1 až č.22, odůvodnění územního plánu v rozsahu stran č. 1 až č. 17,

Grafická část územního plánu:

- výkres A1 - Výkres základního členění, měřítko 1:5000
- výkres A2 - Hlavní výkres, měřítko 1:5000
- výkres A3 - Hlavní výkres koncepce dopravní infrastruktury, měřítko 1:5000
- výkres A4 - Hlavní výkres koncepce technické infrastruktury, měřítko 1:5000
- výkres A5 - Výkres veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace, měřítko 1:5000

Grafická část odůvodnění územního plánu:

- výkres B1 - Koordinační výkres, měřítko 1:5000
- výkres B1-zú - Koordinační výkres zastavěné území obce, měřítko 1:2880
- výkres B2 - Širší vztahy, měřítko 1:50 000
- výkres B3 - Předpokládané zábory půdního fondu, měřítko 1:5000