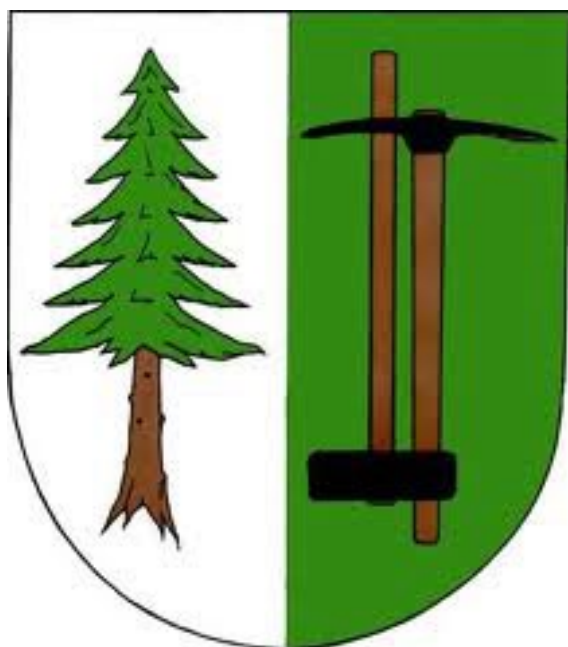


ZMĚNA Č. 1

ÚZEMNÍHO PLÁNU



SIRÁ

ZÁŘÍ 2025

ÚDAJE O ZPRACOVATELI | POŘIZOVATELI A ŘEŠENÉM ÚZEMÍ

ZADAVATEL:

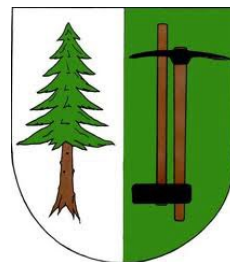
Obec Sirá

Sirá 52 | 337 01 | Rokycany

Určený zastupitel

Ing. Hana Nováková

starostka obce



POŘIZOVATEL:

Obecní úřad Sirá

Ing. Hana Nováková

starostka obce

Zástupce pořizovatele :

Ing. Petr Topinka

ZPRACOVATEL:

Ing. Jana Kalertová | Ateliér územního plánování

Dittrichova 19 | 120 00

Praha 2

Zodpovědný projektant

Ing. Jana Kalertová

autorizovaný architekt pro obor územní plánování,
osvědčení o autorizaci: ČKA 4310

Otisk autorizačního razítka a podpis:

Autorský kolektiv:

Technická infrastruktura:

Koncepce krajiny, návrh ÚSES:

Grafické zpracování:

Ing. Jarmila Najmanová

Ing. Jan Dřevíkovský

Mgr. Lukáš Veselý

DATUM ZPRACOVÁNÍ | ZÁŘÍ 2025

NÁVRH PRO 1. OPAKOVANÉ VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Označení správního orgánu | který dokumentaci vydal

Zastupitelstvo obce Sirá

Datum nabytí účinnosti Změny č. 1 územního plánu Sirá

Jméno | příjmení a funkce oprávněné úřední osoby pořizovatele

Ing. Hana Nováková | starostka obce Sirá

Otisk úředního razítka podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele

OBSAH:

(1) Textová část změny č. 1 územního plánu Sirá – výrok	6
Údaje o počtu listů změny č. 1 územního plánu Sirá a počtu výkresů k ní připojené grafické části	8
O D Ů V O D N Ě N Í	9
(2) Textová část změny č. 1 územního plánu Sirá – odůvodnění	10
a) Postup při pořízení změny č. 1 územního plánu.....	10
b) Soulad Změny č. 1 územního plánu s politikou územního rozvoje ČR a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem	10
b.1 Soulad Změny č. 1 územního plánu s politikou územního rozvoje ČR	10
b.2 Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem	13
b.3 Soulad s územním rozvojovým plánem	14
b.4 Soulad s územně analytickými podklady	14
b.4.1 Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů ÚAP ORP Rokycany. 14	
b.4.2 ÚAP Plzeňského kraje.....	14
c) Vyhodnocení souladu návrhu změny 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 provedené dle § 53 odst. 4, písmene b) stavebního zákona	14
c.1 Vyhodnocení souladu s cíli územního plánování.....	14
c.2 Vyhodnocení souladu s úkoly územního plánování	15
d) Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů provedené dle § 53 odst. 4, písmene c) stavebního zákona	16
e) Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů: soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů provedené dle § 53 odst. 4, písmene d) stavebního zákona	17
f) Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace a výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí dle § 53 odst. 5, písm. b) stavebního zákona	17
g) Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 dle § 53 odst. 5, písm. c) stavebního zákona.....	17
h) Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst.5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly dle §53 odst. 5, písm. d) stavebního zákona	17
i) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení.....	17
i.1 Východiska koncepce rozvoje	17
i.2 Vymezení zastavěného území	17
i.3 Demografie.....	18
i.4 Dopravní infrastruktura, veřejná prostranství včetně veřejné zeleně.....	18
i.5 Občanská vybavenost	19
i.6 Technická infrastruktura.....	19
i.6.1 Zásobování pitnou vodou	19
i.6.2 Odvedení a čištění odpadních vod.....	19
i.7 Koncepce řešení krajiny	19
i.7.1 Pozemkové úpravy a meliorace	20
i.7.2 Vodní toky	20
i.7.3 Existence zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů.....	20
i.8 Zdůvodnění návrhu změn ploch s rozdílným způsobem využití.....	21

i.8.1	Úpravy vycházející z platné legislativy	22
i.8.2	Jednotný standard územně plánovací dokumentace	22
i.8.3	Ostatní úpravy vyplývající se změny legislativy.....	23
i.9	Územní studie a regulační plán.....	24
i.10	Stanovení pořadí změn v území (etapizace).....	24
i.11	Veřejně prospěšné stavby a opatření.....	24
i.12	Zvláštní zájmy Ministerstva obrany	25
j)	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch zpracované dle § 53 odst. 5, písm. f) stavebního zákona.....	26
k)	Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území.....	26
l)	Vyhodnocení splnění požadavků v rozsahu zadání změny	26
I.1	Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zprávy o uplatňování územního plánu Sírá za období 8/2014 – 3/2024	26
I.1.1	Vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byla platná územně plánovací dokumentace vydána.....	26
I.1.2	Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů	26
I.1.3	Vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, Vyhodnocení souladu územního plánu se zásadami územního rozvoje	27
I.1.4	Vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona.....	27
I.1.5	Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury;	27
I.1.6	Další požadavky k prověření změnou:	29
I.1.7	Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit	29
I.1.8	Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb (VPS), veřejně prospěšných opatření (VPO) a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo	29
I.1.9	Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci	30
I.1.10	Požadavky na prověření prvků ÚSES	30
m)	Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje	30
n)	Výčet prvků regulačního plánu	30
o)	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond (ZPF) a na pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL)	30
o.1	Odůvodnění předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF	30
o.1.1	Odůvodnění nových záborů ZPF vyvolaných Změnou č. 1	32
o.2	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL)	34
o.3	Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění	34
p)	Vyhodnocení připomínek.....	43
q)	Přílohy	45

Poznámka : Změny provedené po veřejném projednání jsou v textové části Změny č. 1 ÚP Sírá označeny červenou barvou.

(1) Textová část změny č. 1 územního plánu Sirá – výrok

Změnou č. 1 územního plánu se mění výroková část územního plánu Sirá, vydaného zastupitelstvem obce formou opatření obecné povahy s nabytím účinnosti dne 18.10.2014, následujícím způsobem:

- (1) Do nadpisu kapitoly a. Vymezení zastavěného území se na konec doplňuje "včetně stanovení data, k němuž je vymezeno"
- (2) V kapitole a. Vymezení zastavěného území se na konec textu vkládá věta: „Zastavěné území je aktualizováno k datu **1. 9. 2025** nad katastrální mapou platnou ke dni **1. 9. 2025** (k.ú. Sirá).“
- (3) Do nadpisu kapitoly b. se doplňuje slovo "Základní", tzn. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.
- (4) Do nadpisu kapitoly c. se doplňuje "včetně urbanistické kompozice" a „ploch s rozdílným způsobem využití“, tzn. Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.
- (5) Do nadpisu kapitoly c.1 se doplňuje "včetně urbanistické kompozice" a zrušuje „včetně systému sídelní zeleně“ tzn. Urbanistická koncepce včetně urbanistické kompozice
- (6) Do nadpisu kapitoly c.2 se doplňuje „s rozdílným způsobem využití“ tzn. Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití a stanovení podmínek pro změny v jejich využití
- (7) V kapitole c.2 se zrušuje stávající seznam ploch s rozdílným způsobem využití a v souladu se Standardem se vkládá následující „Tabulka č.1 Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití“:
- (8) V kapitole c.3 Vymezení zastavitelných ploch se ve všech označeních zastavitelných ploch v souladu s e Standardem vkládají mezi Z a pořadové číslo změny tečky a dále se v tabulkách jednotlivých zastavitelných ploch v prvním řádku druhém sloupci mění Druh plochy s rozdílným způsobem využití dle bodu (7), dále se v tabulkách zrušuje celý řádek „Charakteristika“ a „Požadavek na územní studii nebo RP“
- (9) V kapitole c.3 Vymezení zastavitelných ploch se u plochy Z.1 zrušuje poslední řádek Doporučení pro využití plochy.
- (10) V kapitole c.3 se u plochy Z.2 v tabulce v druhém řádku a druhém sloupci výměra „0,69“ ha nahrazuje výměrou „0,580“ ha
- (11) V kapitole c.3 se u plochy Z.4 a Z.5 v tabulce v pátém řádku druhém sloupci „Z6“ nahrazuje „Z6.A, Z.6B“
- (12) V kapitole c.3 se u plochy Z.5 v tabulce v druhém řádku a druhém sloupci výměra „0,29“ ha nahrazuje výměrou „0,26“ ha
- (13) V kapitole c.3 se u plochy Z6 mění název na Z.6A+Z.6B a dále v tabulce v druhém řádku a druhém sloupci výměra „0,71“ ha nahrazuje výměrou „0,59“ ha
- (14) V kapitole c.3 se u plochy Z.8 v tabulce v druhém řádku a druhém sloupci výměra „0,53“ ha nahrazuje výměrou „0,426“ ha
- (15) V kapitole c.3 se celá tabulka plochy Z9 zrušuje.
- (16) Do kapitoly c.3 se vkládají 4 tabulky pro plochy Z.9A, Z.9B, Z.9C, Z.9D
- (17) V kapitole c.3 se u plochy Z.10 v tabulce v druhém řádku a druhém sloupci výměra „0,18“ ha nahrazuje výměrou „**0,543**“ ha
- (18) V kapitole c.3 se celá tabulka plochy Z11 a **Z14** zrušuje.
- (19) Do kapitoly c.3 se vkládá 5 tabulek pro plochy Z.15, Z.16, Z.17, Z.18, Z.19
- (20) V kapitole c.4 se název „Vymezení ploch přestavby“ mění na „Vymezení transformačních ploch“ a dále se vkládá tabulka pro novou plochu přestavby T.1.
- (21) Celá kapitola c.5 Vymezení zastavitelných ploch v rámci koridorů pro dopravní a technickou infrastrukturu včetně tabulek pro koridory KR a KV se zrušuje.
- (22) Do názvu kapitoly c.6 se vkládá „a vymezení ploch změn v krajině“, název kapitoly c.6.1 Koncepce systému sídelní zeleně se celý zrušuje
- (23) V kapitole c.6 se dále mění Druhy ploch s rozdílným způsobem využití dle bodu (7) a zrušují se tabulky jednotlivých ploch změn v krajině K1 – K7.
- (24) Do nadpisu kapitoly d. se na konec doplňuje následující text „vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití“ tzn. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití.

- (25) V kapitole d.1 Občanská infrastruktura se zrušují části e.1.1. Občanské vybavení – veřejná infrastruktura – OV a e. 1. 2 Občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení – OS a vkládá název tabulky „Tabulka 2: Rozvojové plochy občanského vybavení“ a dále se mění Druh plochy s rozdílným způsobem využití dle bodu (7), dále se vkládá třetí řádek s novou plochou **T.1 Občanské vybavení veřejné (OV), Rozvoj služeb péče o děti v centrální části obce (dětská skupina, mateřská, základní škola).**
- (26) V kapitole d.2 Veřejná prostranství se v páté odrážce mění „rozvojové lokality Z9“ na „rozvojových lokalit“ a vkládá se název tabulky „Tabulka 3: Rozvojové plochy veřejných prostranství“ a dále se mění Druhy ploch s rozdílným způsobem využití dle bodu (7) a vkládají se dvě nové plochy Z.15 a Z.16
- (27) V kapitole d.3 Doprava se rovněž mění Druh plochy s rozdílným způsobem využití dle bodu (7) a zrušuje se tabulka pro plochu Z10. V podkapitole 6elezniční doprava se zrušuje věta: „V jihozápadní části katastrálního území Siré je navržena územní rezerva R2 pro umístění koridoru pro vysokorychlostní trať (VRT). Tento záměr územní plán převzal z nadřazené územně plánovací dokumentace Zásady územního rozvoje Plzeňského kraje.“
- (28) V kapitole d.4.1 Zásobování pitnou vodou se zrušuje celý obsah kapitoly náležející do odůvodnění a vkládají se odrážky ohledně koncepce.
- (29) V kapitole d.4.1 Zásobování pitnou vodou se zrušuje celý obsah kapitoly náležející do odůvodnění a vkládá se 7 odrážek týkající se koncepce.
- (30) V kapitole d.4.2 Odvedení a čištění odpadních vod se zrušuje část obsahu kapitoly náležející do odůvodnění a vkládá se 5 odrážek týkající se koncepce, dále se vkládá název tabulky č. 4 Rozvojové plochy technické infrastruktury pro odvedení a čištění odpadních vod vymezené v územním plánu a mění se Druh plochy s rozdílným způsobem využití dle bodu (7).
- (31) Do nadpisu kapitoly e. se doplňuje následující text "s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině" a slovo "nerostů" se "nahrazuje "nerostných surovin" tzn. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek v jejich využití, územního systému ekologické stability, propustnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně.
- (32) Kapitola e.1. se mění na „Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití“ rovněž se mění Druhy plochy s rozdílným způsobem využití dle bodu (7).
- (33) V kapitole e.1.1 se v souladu se Standardem mění název Koridoru KR na CNU.1, CNU.2 a jsou doplněny tyto zásady: „Zachovat stávající přístupové cesty a sjezdy na zemědělské pozemky“ a dále „**Bude zachován přístup k vodním tokům a zachována možnost užívání pozemků v souběhu s vodními toky v šířce 6,0 m od břehové čáry drobného vodního toku a v šířce 8,0 m od břehové čáry významného vodního toku.**“
- (34) V kapitole e.1.2. se mění název „Jednotlivé plochy změn v krajině“ na „Vymezení ploch změn v krajině“. Tabulka ploch změn v krajině včetně poznámky „Pozn.: Podrobnější popis viz kapitola“ se zrušuje a nahrazuje novou tabulkou č. 5 Plochy změn v krajině, dále se na začátek kapitoly doplňuje odrážka: „Územním plánem jsou vymezeny následující plochy změn v krajině:“, dále je vložena následující podmínka pro plochu K.8 : „**Ochrana biotopu v místech návrhu umístění vodní plochy K.8. Jedná se o přirozené druhově pestré louky typu bezkolencových a pcháčových luk s výskytem zvláště chráněného druhu rostliny upolínu evropského. Je zakázána jakákoliv činnost, která by mohla negativně ovlivnit přirozený vývoj jedinců či populací zvláště chráněných druhů či stav lokalit a biotopů, na které jsou zvláště chráněné druhy vázány nebo na kterých se vyskytují.**“
- (35) V kapitole e.1.4. se mění název Koridoru KR na CNU.1, CNU.2 a Druhy plochy s rozdílným způsobem využití dle bodu (7) a vkládá se název tabulky „Tabulka č.6 Koridor pro revitalizaci vodního toku“.
- (36) V kapitole e.2 Návrh územního systému ekologické stability krajiny se vkládá název Tabulky 7: Přehled prvků regionálních a lokálních ÚSES a rovněž se mění druhy ploch s rozdílným způsobem využití dle bodu (7).
- (37) Do kapitoly e.2 se vkládá nová kapitola „e.2.2 Regulativy pro plochy ÚSES“.
- (38) Název kapitoly f. se mění na „Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití), dále se v této kapitole mění všechny druhy plochy s rozdílným způsobem využití dle bodu (7) a pořadí jednotlivých kapitol f.1 až f.21 se mění v souladu se Standardem.
- (39) V kapitole f.1. Rekreace individuální (RI) se do Podmíněně přípustného využití vkládá podmínka „min. velikost pozemku pro možnou transformaci na trvalé bydlení je 400 m² za současného dodržení výměry stávajícího půdorysu chaty“. V nepřípustném využití se zrušují Rodinné domy.
- (40) V kapitole f.7. Smíšené obytné venkovské (SV) se do Podmíněně přípustného využití vkládá podmínka „**Rozvoj zastavitelných ploch Z.3, Z.4, Z.5, Z.6A a Z.6B je podmíněn realizací plochy Z.16.**“ a dále je do podmínek prostorového uspořádání vložena podmínka: **Rodinné domy v ploše Z.9D budou pouze jednopodlažní bez využitelného podkroví.**
- (41) Do kapitoly f. se vkládá další kapitola f.8. Smíšené obytné jiné (SX)
- (42) Do kapitoly f. se vkládá další kapitola f.11. Výroba lehká (VL)

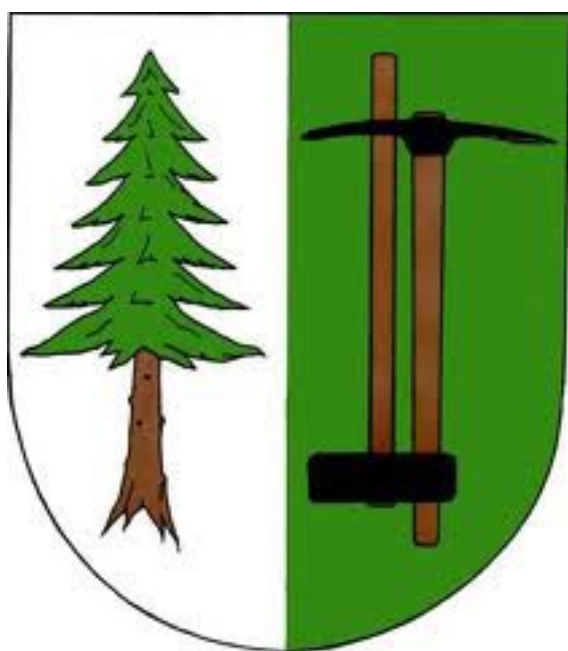
- (43) V kapitole f.14. Zemědělské všeobecné (AU) se do Přípustného využití vkládá podmínka Vodní toky a vodní plochy
- (44) V kapitole g. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro která lze práva k pozemkům vyvlastnit se zrušuje tabulka veřejně prospěšných staveb a je nahrazena novou tabulkou č.8 Veřejně prospěšné stavby, dále jsou doplněny věty: „Územním plánem nebyly dle § 170 stavebního zákona vymezeny žádné prvky pro asanace, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.“ a „Územním plánem jsou dle § 170 stavebního zákona vymezena následující veřejně prospěšná opatření, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit“. a nakonec je doplněna tabulka č. 9 Veřejně prospěšná opatření.
- (45) Kapitola h. Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů se celá zrušuje.
- (46) Do názvu kapitoly h. je doplněno „dle § 50 odst. 6 stavebního zákona“ tzn. Stanovení kompenzačních opatření dle § 50 odst. 6 stavebního zákona.
- (47) Obsah kapitoly i. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv se zrušuje a vkládá se věta „Plochy a koridory územních rezerv nejsou vymezeny“.
- (48) Obsah kapitoly j. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti se zrušuje a vkládá se věta „Územním plánem nejsou navrženy plochy, ve kterých je podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití zpracování územní studie.“
- (49) V kapitole k. Stanovení pořadí změn v území (etapizace) se Z6“ nahrazuje „Z6.A, Z.6B“ a do výčtu ploch v I. etapě výstavby se doplňuje: Z6A, Z6B, Z9A, Z9B, Z9C, Z9.D **Plocha Z9.D se přesouvá z I. do II. etapy výstavby. Dále je vložena věta: „Rozvoj zastavitelných ploch Z.3, Z.4, Z.5, Z.6A a Z.6B je podmíněn realizací plochy Z.16.“**
- (50) Na konec se vkládá nová kapitola – Příloha 1: seznam tabulek.

Údaje o počtu listů změny č. 1 územního plánu Sirá a počtu výkresů k ní připojené grafické části

- Textová část (výroku) obsahuje 3 strany formátu A4.
- Grafická část obsahuje 4 výkresy

I.1	Výkres základního členění území	1 : 5000
I.2	Hlavní výkres	1 : 5000
I.3	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací,	1 : 5000
I.4	Výkres pořadí změn v území	1 : 5000

ODŮVODNĚNÍ



ZMĚNY Č. 1

ÚZEMNÍHO PLÁNU SIRÁ

(2) Textová část změny č. 1 územního plánu Sirá – odůvodnění

a) Postup při pořízení změny č. 1 územního plánu

Zastupitelstvo obce svým usnesením ze dne 8.9.2023 rozhodlo o zajištění Zprávy o uplatňování územního plánu Sirá v uplynulém období (dále též „zpráva“) (§ 55 zákona 183/2006 Sb.). V souladu s § 6 odst. 6 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb. schválilo způsob pořizování zprávy postupem podle § 6 odst. 2 stavebního zákona – pořizovatelem zprávy je Obecní úřad Sirá.

Zastupitelstvo zároveň rozhodlo, že určeným zastupitelem pro pořízení zprávy a případné změny č.1 územního plánu Sirá je paní Ing. Hana Nováková.

O pořízení změny č. 1 územního plánu Sirá (dále též „změna č.1“) rozhodlo zastupitelstvo obce Sirá na svém zasedání dne 25.3.2024, kdy schválilo zprávu o uplatňování územního plánu Sirá za období 8/2014 – 3/2024, která obsahuje zadání změny č.1.

V souladu s § 6 odst. 6 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb. zastupitelstvo schválilo způsob pořizování změny č.1 postupem podle § 6 odst. 2 stavebního zákona – pořizovatelem změny č. 1 je Obecní úřad Sirá.

Zastupitelstvo zároveň rozhodlo, že změna č.1 bude pořizována zkráceným postupem podle § 55a a následujících zákona č. 183/2006 Sb., nebude obsahovat prvky regulačního plánu a nebude řešena variantně.

Na základě schváleného zadání změny č.1 zajistil pořizovatel zpracování návrhu změny č.1, který pořizovatel předložil k veřejnému projednání dle § 55b odst. 2 v návaznosti na § 52 stavebního zákona.

Veřejné projednání se uskutečnilo dne 1.8.2024 ve společenské místnosti domu čp. 14 v Siré.

V průběhu řízení o změně č.1 veřejnost uplatnila 11 námitek a 2 připomínky.

Stanoviska uplatnily tyto dotčené orgány: MěÚ Rokycany – odbor životního prostředí, Krajský úřad Plzeňského kraje – odbor životního prostředí, Krajský úřad Plzeňského kraje – odbor kultury, památkové péče a cestovního ruchu, Státní pozemkový úřad, Ministerstvo životního prostředí, Ministerstvo průmyslu a obchodu, Ministerstvo dopravy a Hasičský záchranný sbor Plzeňského kraje.

Ostatní dotčené orgány stanovisko neuplatnily.

Z oprávněných investorů uplatnil připomínku státní podnik Povodí Vltavy.

Ostatní oprávnění investoři připomínku neuplatnili.

Sousední obce připomínky neuplatnily.

Obdržená stanoviska, námítky a připomínky pořizovatel doručil Krajskému úřadu Plzeňského kraje – odboru regionálního rozvoje (nadřízený orgán územního plánování), který na základě doručených dokumentů vydal dne 25.9.2024 stanovisko (spis.zn.: ZN/471/RR/24, č.j.: PK-RR/5737/24) dle § 55b odst.4 stavebního zákona s konstatováním, „Krajský úřad souhlasí s návrhem změny č. 1 územního plánu Sirá. Nebyly shledány nedostatky z hledisek zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy, souladu s politikou územního rozvoje, územním rozvojovým plánem a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.“

Následně pořizovatel ve spolupráci s určenou zastupitelkou zpracoval návrhy rozhodnutí o námítkách a návrhy vyhodnocení připomínek. Tyto projednal v souladu s § 53 odst.1 stavebního zákona s dotčenými orgány. Souhlasná stanoviska uplatnily MěÚ Rokycany – odbor dopravy, Krajský úřad Plzeňského kraje – odbor regionálního rozvoje, Krajský úřad Plzeňského kraje – odbor kultury, památkové péče a cestovního ruchu, Státní pozemkový úřad a Ministerstvo životního prostředí. Ostatní dotčené orgány stanovisko neuplatnily. Pořizovatel má tudíž v souladu s § 53 odst.1 stavebního zákona za to, že s návrhy souhlasí.

Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání zajistil pořizovatel podstatnou úpravu návrhu změny č.1. Takto upravený návrh změny č.1 projednal pořizovatel dle § 53 odst.2 s příslušným úřadem a s orgánem ochrany přírody.

Upravený a projednaný návrh změny č.1 předkládá pořizovatel v rozsahu podstatných úprav k 1. opakovanému veřejnému projednání.

b) Soulad Změny č. 1 územního plánu s politikou územního rozvoje ČR a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

b.1 Soulad Změny č. 1 územního plánu s politikou územního rozvoje ČR

Politika územního rozvoje České republiky (dále „PÚR ČR“) je celostátní nástroj územního plánování, který slouží zejména pro koordinaci územního rozvoje na celostátní úrovni a pro koordinaci územně plánovací činnosti současně jako zdroj důležitých argumentů při prosazování zájmů ČR v rámci územního rozvoje Evropské unie.

Vláda ČR schválila dne 20. 7. 2009 usnesením č. 929 Politiku územního rozvoje ČR, dne 15. 4. 2015 byla pak tato politika usnesením č. 276 aktualizována.

Dále byla dne 2. 9. 2019 schválena Aktualizace č. 2 usnesením č. 629 Vlády ČR, Aktualizace č. 3 usnesením č. 630 Vlády ČR dne 2. 9. 2019, Aktualizace č. 5 usnesením č. 833 Vlády ČR dne 17. 8. 2020 a Aktualizace č. 4 usnesením č. 618 Vlády ČR dne 12. 7. 2021. V této aktualizaci spadá celé správní území obce s rozšířenou působností do specifické oblasti SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Aktualizace PÚR č. 6 závazná od 1.9.2023 se týká VOD2 vodního díla Skalička, které nemá průmět do řešeného území. Aktualizace Politiky územního rozvoje, ve znění aktualizace č. 7, je závazná od 1. 3. 2024. Předmět této aktualizace (vypuštění průplavního spojení D-O-L (kraj Pardubický, Olomoucký, Jihomoravský a Moravskoslezský) se nachází mimo řešené území a navržené koncepce územního plánu se také netýká.

Zatím poslední aktualizace Politiky územního rozvoje, ve znění Změny č. 9 je závazná od 1. března 2025.

Předmětem zatím **poslední aktualizace, Změny č. 9 Politiky územního rozvoje České republiky** bylo vymezení **dvou nových specifických oblastí**. První oblastí je specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z **energie slunečního záření**. Druhou oblastí je specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z **větrné energie**. Tyto specifické oblasti

vymezují území s potenciálem pro rozvoj výroby energie z obnovitelných zdrojů energie (z energie slunečního záření a z větrné energie).

Dále Změna č. 9 Politiky územního rozvoje České republiky uvedla dle § 318 odst. 4 stavebního zákona Politiku územního rozvoje České republiky do souladu s **novým stavebním zákonem**.

➤ *Vymezování akceleračních oblastí v územně plánovací dokumentacích [čl. (75c) a čl. (75d)] je podmíněno dvěma skutečnostmi, a to zpracovanými podklady pro vymezení oblastí pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie (podklady připravuje MPO s MŽP, resp. VÚK) a schválením příslušné legislativy (zákon o urychlení využívání obnovitelných zdrojů energie). Až teprve po splnění obou těchto podmínek bude možné vymezovat akcelerační oblasti v územně plánovacích dokumentacích.*

Politika územního rozvoje ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 a **Změny č. 9** definuje rozvojové oblasti a osy, specifické oblasti, koridory a plochy dopravní a technické infrastruktury, a především republikové priority územního plánování. V rámci priorit jsou formulovány požadavky na území krajů a obcí, které jsou rozpracovány v rámci územně plánovací dokumentace. Uplatňováním republikových priorit v oblasti územního plánování se sleduje cíl zajistit udržitelný rozvoj území republiky, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a soudržnost společenství obyvatel území.

Území obce Sirá se nachází v rozvojové ose republikového významu **OS1 Praha – Plzeň – hranice ČR/Německo (Nürnberg)**. Z politiky územního rozvoje vyplývá pro řešení územního plánu zejména povinnost respektovat obecné republikové priority územního plánování v rozsahu její kapitoly 2.

Z těchto dokumentů nevyplývají **žádné požadavky, které by bylo třeba řešit v rámci 1. změny územního plánu obce**. Z ostatních kapitol PÚR ČR pro řešené území nevyplývají žádné další požadavky, které by již nebyly řešeny v platné územně plánovací dokumentaci a bylo by je nutné řešit ve Změně č. 1 ÚP.

Změna č. 1 respektuje obecné republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území vyplývající z PÚR ČR, ve znění poslední aktualizace, **Změny č. 9**, uvedené v kapitole 2.2 PÚR ČR.

Územní plán a jeho změna je zpracována v souladu s tímto dokumentem, požadavky, které z Politiky územního rozvoje ČR vyplývají, jsou i nadále respektovány.

Z kapitoly 2 republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území vyplývají pro území obce tyto priority:

- (14) 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. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užité hodnoty.
 - *Koncepce rozvoje území se opírá o komplexní využití potenciálu území, chrání přírodní a kulturní hodnoty a posiluje význam urbanistického i společenského těžiště v centrální části zastavěného území; zároveň posiluje potenciál rozvojových ploch pro bydlení v přírodních životních a přírodních podmínkách.*
 - *Změna č. 1 respektuje veškeré stávající hodnoty v území a žádným způsobem nepřispívá ke zhoršení jejich stavu.*
- (14a) Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí dbát na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.
 - *Změna č. 1 nezasahuje do zemědělského půdního fondu a neovlivňuje ekologickou funkci krajiny. Změnou č. 1 nejsou navrhovány nové zastavitelné plochy, všechny zastavitelné plochy odpovídají schválenému původnímu ÚP. Plochy mimo zastavěné území obce jsou zařazeny do ploch zemědělských (AU), ploch lesních (LU), ploch přírodních (NU), ploch vodních a vodních toků (WT) a ploch smíšených (MU).*
- (15) Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel. Analyzovat hlavní mechanismy, jimiž k segregaci dochází, zvažovat existující a potenciální důsledky a navrhnout při územně plánovací činnosti řešení, vhodná pro prevenci nežádoucí míry segregace nebo snížení její úrovně
- (16) Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.
- (16a) Při územně plánovací činnosti vycházet z principu integrovaného rozvoje území, zejména měst a regionů, který představuje objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek.
- (17) Vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí, zejména v hospodářsky problémových regionech a napomoci tak řešení problémů v těchto územích.
- (18) Podporovat vyvážený a polycentrický rozvoj sídelní struktury. Vytvářet územní předpoklady pro posílení vazeb mezi městskými a venkovskými oblastmi s ohledem na jejich rozdílnost z hlediska přírodního, krajinného, urbanistického i hospodářského prostředí.
- (19) Vytvářet předpoklady pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu, vč. území bývalých vojenských újezdů). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporně v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a

- energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.
- (20) Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti, respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláštěchráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability k zajištění ekologických funkcí i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové kvality krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.
 - (20a) Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury a při vymezování ploch pro bydlení, občanskou vybavenost, výrobu a skladování. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny, uplatňovat integrované přístupy k předcházení a řešení environmentálních problémů.
 - (21) Vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně v rozvojových oblastech a v rozvojových osách a ve specifických oblastech, na jejichž území je krajina negativně poznamenána lidskou činností, s využitím její přirozené obnovy; cílem je zachování souvislých ploch nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobilých pro nenáročné formy krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny.
 - (22) Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo).
 - (23) Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně. U stávající budované sítě dálnic, kapacitních komunikací a silnic I. třídy zohledňovat i potřebu a možnosti umístění odpočívák, které jsou jejich nedílnou součástí. Zmírňovat vystavení městských oblastí nepříznivým účinkům tranzitní železniční a silniční dopravy, mimo jiné i prostřednictvím obchvatů městských oblastí, nebo zajistit ochranu jinými vhodnými opatřeními v území. Zároveň však vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od vymezených koridorů pro nové úseky dálnic, silnic I. třídy a železnic, a tímto způsobem důsledně předcházet znepřístupnění území pro dopravní stavby i možnému nežádoucímu působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel (bez nutnosti budování nákladních technických opatření na eliminaci těchto účinků).
 - (24) Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví a v souladu s principy rozvoje udržitelné mobility osob a zboží, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podmínit. Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou).
 - (24a) Na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví překračovány, vytvářet územní podmínky pro to, aby k jejich překročení nedošlo. Vhodným uspořádáním ploch v území obcí vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti na bydlení. Vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových nebo zemědělských areálů.
 - (25) Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) s cílem jim předcházet a minimalizovat jejich negativní dopady. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umísťování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retencesrážkových vod v území a využívání přírodně blízkých opatření pro zadržování a akumulaci povrchové vody tam, kde je to možné s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu, jako jedno z adaptačních opatření v případě dopadů změny klimatu. V území vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání srážkových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní a sucha. Při vymezování zastavitelných ploch zohlednit hospodaření se srážkovými vodami.
 - (26) Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod.
 - (27) Vytvářet podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury v území a její rozvoja tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury, včetně podmínek pro rozvoj digitální technické infrastruktury. Vytvářet rovněž podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti obcí (měst), které jsou přirozenými regionálními centry v území tak, aby se díky možnostem, poloze i infrastruktuře těchto obcí zlepšovaly i podmínky pro rozvoj okolních obcí ve venkovských oblastech a v oblastech se specifickými geografickými podmínkami. Při územně plánovací činnosti stanovovat podmínky pro vytvoření výkonné sítě osobní a nákladní železniční, silniční, vodní a letecké dopravy, včetně sítě regionálních letišť, efektivní dopravní sítě pro spojení městských oblastí s venkovskými oblastmi, stejně jako řešení přeshraniční dopravy, protože mobilita a dostupnost jsou klíčovými předpoklady hospodářského rozvoje ve všech regionech.
 - (28) Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat potřeby rozvoje území v dlouhodobém horizontu a nároky na veřejnou infrastrukturu, včetně veřejných prostranství. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je vhodné řešit ve spolupráci veřejného a soukromého sektoru s veřejností.
 - (29) Zvláštní pozornost věnovat návaznosti různých druhů dopravy. Vytvářet územní podmínky pro upřednostňování veřejné hromadné, cyklistické a pěší dopravy. S ohledem na to vymezovat plochy a koridory nezbytné pro efektivní integrované systémy veřejné dopravy nebo městskou hromadnou dopravu, umožňující účelné propojení ploch bydlení,

plach rekreace, občanského vybavení, veřejných prostranství, výroby a dalších ploch, s požadavky na kvalitní životní prostředí. Vytvářet tak podmínky pro rozvoj účinného a dostupného systému, který bude poskytovat obyvatelům rovné možnosti mobility a dosažitelnosti v území. S ohledem na to vytvářet podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických cest, včetně doprovodné zeleně v místech, kde je to vhodné.

- (30) Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávky vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.
- (31) Vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, šetrné k životnímu prostředí, s cílem minimalizace je–jich negativních vlivů a rizik při respektování přednosti zajištění bezpečného zásobování území energiemi.

➤ Všechny tyto body jsou Změnou č. 1 respektovány.

Celé správní území obce s rozšířenou působností Rokycany spadá do **specifické oblasti SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem**. V řešeném území byly uplatněny zejména následující body a požadavky:

- Vytvářet územní podmínky pro **podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejich retenčních a akumulčních vlastností**, zejm. vytvářením územních podmínek pro vznik a zachování odolné stabilní vyvážené pestré a členité krajiny, tj. krajiny s vhodným poměrem ploch lesů, mezí, luk, vodních ploch a vodních toků (zejména neregulované vodní toky s doprovodnou zelení), cestní sítě (s doprovodnou zelení), a orné půdy (zejm. velké plochy orné půdy rozčleněné mezemi, cestní sítí, vsakovacími travními pruhy),
- Vytvářet územní podmínky pro revitalizaci a renaturaci vodních toků a niv a pro obnovu ostatních vodních prvků v krajině,
- Vytvářet územní podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v urbanizovaných územích, tj. dbát na dostatek ploch sídelní zeleně a vodních ploch určených pro zadržování a zasakování vody,
- Vytvářet územní podmínky pro zvyšování odolnosti půdy vůči větrné a vodní erozi, zejm. zatravněním a zakládáním a udržováním dalších protierozních prvků, např. větrolamů, mezí, zasakovacích pásů a příkopů,
- Vytvářet územní podmínky pro rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v období nepříznivých hydrologických podmínek, zejm. pro infrastrukturu k zajištění dodávek vody z oblastí s příznivější vodohospodářskou situací a s ohledem na místní podmínky pro budování nových zejm. povrchových zdrojů vody,
- Pro řešení problematiky sucha, zejm. tak jak je specifikováno výše v písm. a) až e) (příp. navrhnout i další vhodná opatření pro obnovu přirozeného vodního režimu v krajině) využívat zejména územní studie krajiny.

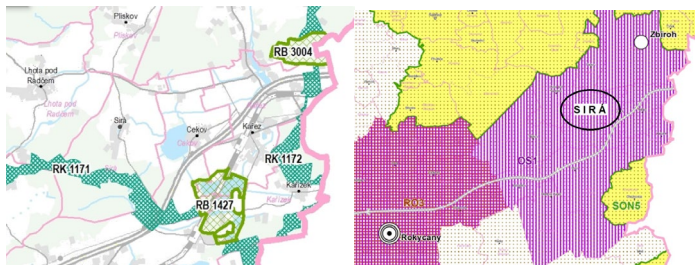
➤ Tyto body jsou Změnou č. 1 respektovány, Změnou nedojde k ovlivnění přirozeného vodního režimu v krajině ani odtokových poměrů v krajině. Úkoly se týkají ministerstev a dále krajů – v případě, že nová aktualizace ZÚR stanoví podmínky pro řešení problémy pro jednotlivé ORP, obce, budou tyto problémy v dokumentacích řešeny. Stávající podmínky vyplývající z platných právních předpisů jsou v Územním plánu respektovány.

b.2 Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Změna územního plánu je navržena v souladu se **Zásadami územního rozvoje Plzeňského kraje (ZÚR PK)**, vydanými dne 2.9.2008 usnesením Zastupitelstva Plzeňského kraje č.834/08, ve znění Aktualizace č.1, vydané dne 10.3.2014 usnesením ZPK č.437/14, Aktualizace č.2, vydané dne 10.9.2018 usnesením ZPK č.815/18, a Aktualizace č.4, vydané dne 17.12.2018 usnesením ZPK č.920/18. Zastupitelstvo Plzeňského kraje vydalo Aktualizaci č. 3 Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje svým usnesením č. 1315/23 ze dne 4. 9. 2023, která nabyla účinnosti 28.9.2023.

Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor regionálního rozvoje, pořídil návrh Zprávy o uplatňování Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje ve znění **Aktualizace č. 1, 2, 3 a 4** za uplynulé období 2018 – 2022 dle požadavku § 42 stavebního zákona.

Obrázek 1: Výřez z koordinačního výkresu ZÚR



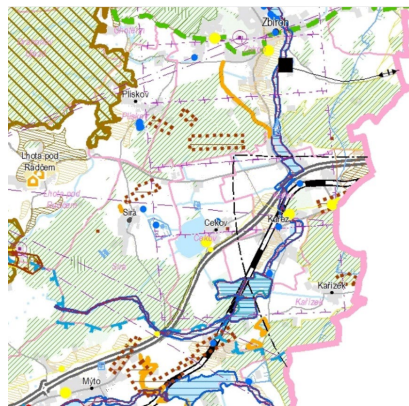
Zdroj obou obrázků: Geoportál Plzeňského kraje - Zásady územního rozvoje

Dále jsou v tomto dokumentu včetně jeho aktualizací vymezeny záměry a limity, které územní plán musí respektovat. Žádný z nich se předmětu změny č. 1 netýká. Vzhledem k charakteru změny č. 1 nejsou požadavky vyplývající z tohoto dokumentu Změnou č. 1 ÚP Sirá dotčeny.

Z tohoto dokumentu vyplývají pro řešené území tyto limity, zapracované do územního plánu:

Po posouzení územních podmínek a širších vazeb území je území obce Sirá zařazeno **do republikové rozvojové osy OS1 Praha – Plzeň – hranice ČR (Norimberk), pro změnu č. 1**, vzhledem k charakteru změny podmínky a úkoly pro obec v této rozvojové ose OS1 se Změny č. 1 netýkají.

Obrázek 2: Výřez z koordinačního výkresu ZÚR



- **Plochy a koridory ÚSES:** regionální biokoridor RK 1171
 - Tento prvek ÚSES na hranici řešeného území je již v platném územním plánu již upřesněn a koncepce Změny č. 1 se jich netýká.
- Ochranné pásmo vodního zdroje I. a II. stupně
 - Tyto limity byly aktualizovány (podklad aktualizované ÚAP ORP Rokycany 2022) a jsou Změnou č. 1 respektovány a koncepce Změny č. 1 se jich netýká.
- Poddolované území
 - Tento limit byl doplněn v rámci aktualizace ÚAP a Změnou č. 1 byl do koordinčního výkresu doplněn, netýká se zastavěného území.
- **Záměr koridoru pro vysokorychlostní trať** v jižní části katastrálního území, vymezený v územním plánu Sirá jako územní rezerva R2, již není v Aktualizaci ZÚR PK sledován, proto je Změnou č. 1 ÚP Sirá vypuštěný.

b.3 Soulad s územním rozvojovým plánem

Podle ustanovení § 74 – 76 stavebního zákona je od 1. 1. 2021 pro pořizování a vydání změny územních plánů závazný též územní rozvojový plán (dále jen „ÚRP“).

První ÚRP byl vydán vládou ČR usnesením č. 581 dne 28. 8. 2024 a nabyl účinnosti dne 29. 10. 2024. Dle § 319 odst. 5 stavebního zákona se pro první ÚRP do doby vydání změny č. 1 ÚRP nepoužije § 73 odst. 2 a 3 stavebního zákona.

Změna č. 1 ÚRP nebyla k dnešnímu datu vydána, proto zatím nelze stanovit z ní vyplývající požadavky a vyhodnotit soulad s ÚRP.

b.4 Soulad s územně analytickými podklady

b.4.1 Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů ÚAP ORP Rokycany

Poslední pátá úplná aktualizace ÚAP Rokycany proběhla v roce 2022.

➤ Do návrhu k opakovanému veřejnému projednání do koordinčního výkresu jsou promítnuty limity z průběžně aktualizovaných ÚAP k datu 1.9.2025.

V ÚAP nejsou uvedeny žádné problémy ani závady k řešení územním plánem, Změna č.1 bude respektovat závěry rozboru udržitelného rozvoje území.

Dokument posoudil vyváženost vztahu územních podmínek pro udržitelný rozvoj území jako souhrn hodnocení územních podmínek za jednotlivé pilíře udržitelného rozvoje území a vytipoval problémy k řešení.

Jako negativum je zde uváděna pouze nepříznivá věková struktura obyvatel – vysoký index stáří. Jako pozitiva jsou naopak uváděny tyto jevy – kvalitní životní prostředí, nižší míra nezaměstnanosti, příznivý vývoj počtu obyvatel, dobrá dopravní dostupnost. V rámci využití potenciálu rozvoje území je **doporučeno rozvíjet občanskou vybavenost pro zvýšení atraktivity pro bydlení, využít potenciálu pro bytovou výstavbu s minimálním negativním vlivem na krajinu a ZPF.**

➤ Změna č. 1 navrhuje nové plochy občanské vybavenosti (zřízení dětské skupiny, zvětšení plochy sportoviště) pro zvýšení atraktivity pro bydlení a pro udržení a posílení rodinného bydlení.

b.4.2 ÚAP Plzeňského kraje

Úplná aktualizace ÚAP Plzeňského kraje proběhla v březnu 2022.

➤ Z tohoto dokumentu nevyplývají žádné konkrétní podněty k řešení. Vytipované problémy se řešeného území netýkají ani žádné střety s limity nebyly pro dané území určeny.

- c) Vyhodnocení souladu návrhu změny 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 provedené dle § 53 odst. 4, písmene b) stavebního zákona

c.1 Vyhodnocení souladu s cíli územního plánování

- §18 odst. 1 stavebního zákona – 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.

- §18 odst. 2 stavebního zákona – 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.
- §18 odst. 3 stavebního zákona – 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.
- §18 odst. 4 stavebního zákona – 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.
- §18 odst. 5 stavebního zákona – 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. Uvedené stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, lze v nezastavěném území umisťovat v případech, pokud je územně plánovací dokumentace výslovně nevylučuje.
- §18 odst. 6 stavebního zákona – Na nezastavitelných pozemcích lze výjimečně umístit technickou infrastrukturu způsobem, který neznemožní jejich dosavadní užívání.
 - *Změnou č. 1 nebude dotčen udržitelný rozvoj řešeného území. Touto změnou nebude negativně ovlivněno zabezpečení trvalého souladu všech hodnot území – přírodních, civilizačních a kulturních. Tím bude i nadále naplňován princip udržitelného rozvoje.*
 - *Změna je v souladu s cíli a úkoly územního plánování ve smyslu ustanovení §18 a §19 stavebního zákona. Požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot ani požadavky na ochranu přírodních hodnot v území nejsou Změnou č. 1 dotčeny.*

c.2 Vyhodnocení souladu s úkoly územního plánování

- §19 odst. 1 stavebního zákona Úkolem územního plánování je zejména:
 - a) zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty,
 - b) stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území,
 - 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,
 - d) stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb,
 - e) stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území,
 - f) stanovovat pořadí provádění změn v území (etapizaci),
 - g) vytvářet v území podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to přírodě blízkým způsobem,
 - h) vytvářet v území podmínky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn,
 - i) stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení,
 - j) prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území,
 - k) vytvářet v území podmínky pro zajištění civilní ochrany,
 - l) určovat nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území,
 - m) vytvářet podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů, před negativními vlivy záměrů na území a navrhnout kompenzační opatření, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak,
 - n) regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních zdrojů,
 - o) uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.
- §19 odst. 2 stavebního zákona – 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 evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast.
 - *Koncepce rozvoje řešeného území se změnou č. 1 nemění a zůstává v platnosti dle platného územního plánu.*
 - *Změnou č. 1 byly zohledněny hodnoty řešeného území, které nejsou dotčeny.*
 - *Jako podklad pro změnu č. 1 územního plánu byly použity zejména Územně analytické podklady ORP Rokycany a Plzeňského kraje a dále vlastní průzkum zpracovatele změny č. 1 územního plánu.*
 - *Změnou č. 1 došlo k aktualizaci stavu území. Byl zaktualizován podklad katastrální mapy po její digitalizaci, aktualizována hranice zastavěného území a zpřesněno využití některých ploch dle aktuálního stavu v území.*
 - *Změnou č. 1 nedojde k ovlivnění stávající urbanistické struktury obce.*
 - *Změnou č. 1 není měněno pořadí změn, všechny plochy zůstávají ve stejné etapě.*

- Změna č. 1 respektuje stávající limity v území, které vytváří předpoklady pro ochranu jednotlivých prvků území, dle zvláštních právních předpisů. Graficky vyjádřitelné prvky jsou převážně jako limity v území zakresleny v koordináčním výkrese.
- V řešeném území nebylo nutné řešit asanační ani rekultivační zásahy do území, všechna revitalizační opatření v krajině zůstávají v platnosti.
- V textové části odůvodnění změny č. 1 územního plánu je zpracováno vyhodnocení souladu územního plánu s Politikou územního rozvoje ČR a Zásadami územního rozvoje Plzeňského kraje.

d) Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů provedené dle § 53 odst. 4, písmene c) stavebního zákona

V průběhu platnosti územního plánu Sirá došlo k několika novelám stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Změna č. 1 územního plánu včetně tohoto odůvodnění je zpracována v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění do 31. 12. 2023 (dále jen "stavební zákon") ve spojení s § 334a zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů nebo jen nového „zákona č. 283/2024 Sb.“ a jeho příslušnými prováděcími vyhláškami:

- O pořízení změny č. 1 územního plánu rozhodlo zastupitelstvo obce dle ust. § 55 b odst. 1, stavebního zákona;
- Byla zpracována projektantem – autorizovaným architektem, splňujícím požadavky stavebního zákona i zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů;
- Byla pořízena pořizovatelem Obecní úřad Sirá, který zajistil splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti podle § 24 zákona 183/2006 Sb.
- Územní plán i jeho změna č. 1 jsou zpracovány v odpovídajícím obsahu a rozsahu v členění na výrokovou část a odůvodnění. Grafická část změny č. 1 je zpracována v měřítku 1:5000;
- Změna č. 1 je zpracována tak, aby bylo jednoznačně určeno, co se změnou č. 1 mění a bylo možné ji vydat v rozsahu měněných částí územního plánu;
- Zpracovaná změna č. 1 vychází z územně analytických podkladů zpracovaných pro ORP Rokycany, aktualizovaných v roce 2016. Čtvrtá úplná aktualizace dle stavebního zákona byla zpracována v prosinci 2016 a zveřejněna způsobem umožňující dálkový přístup. Posouzení souladu územně analytickými podklady platnými v době vydávání předmětné změny bylo provedeno. Nesoulad s těmito územně plánovacími podklady nebyl shledán.
- Dokumentace neobsahuje variantní řešení, protože nebyl tento požadavek vznesen;
- Ze stanoviska příslušného orgánu ochrany přírody nevyplynul požadavek na vyhodnocení vlivů na životní prostředí;
- S účinností od začátku roku 2023 vznikla povinnost zpracovávat vybrané části územně plánovací dokumentace v jednotném standardu. Je tedy nutné zajistit plnění ust. § 20 stavebního zákona, § 20a stavebního zákona (Jednotný standard územně plánovací dokumentace) a též § 21a vyhlášky č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.
- **Doklad z elektronického kontrolního nástroje s průkazem souladu návrhu Změny č. 1 ÚP Sirá s jednotným standardem bude přiložen před vydáním změny územního plánu jako příloha č. 5.**

Na základě výše uvedeného textu konstatujeme, že návrh změny č. 1 ÚP Sirá byl zpracován (a textová část územního plánu Sirá zaktualizována) v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcí vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění a v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění.

Nový stavební zákon č. 283/2024 Sb. nabyde účinnosti k **1. 1. 2024** pro tzv. vyhrazené stavby (infrastrukturní stavby jako např. dálnice). Pro jiné než vyhrazené stavby nabývá účinnosti od **1. 7. 2024**. Ke stavebnímu řádu i pro oblast územního plánování připravuje Ministerstvo pro místní rozvoj nové prováděcí právní předpisy.

- Vyhláška o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu. Vyhláška bude stanovovat náležitosti obsahu územně analytických podkladů, obsahu a struktury zadání územně plánovací dokumentace nebo její změny a náležitosti jednotného standardu. Předpokládaná účinnost k 1. 7. 2024.
- Vyhláška o národním geoportálu územního plánování. Vyhláška bude stanovovat rozsah údajů z územně plánovací činnosti, které se vkládají do národního geoportálu územního plánování. Předpokládaná účinnost k 1. 7. 2024.

- e) Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů: soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů provedené dle § 53 odst. 4, písmene d) stavebního zákona

Změna č.1 je v souladu se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů. Při jejím pořizování nebyly řešeny žádné rozpory.

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

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nebylo zpracováno, jelikož příslušný úřad ve svém stanovisku k návrhu Zprávy o uplatňování územního plánu Sirá nepožadoval posouzení změny č. 1 z hlediska vlivů na životní prostředí a zároveň došlo ze strany orgánu ochrany přírody k vyloučení významného vlivu na evropsky významné lokality a ptačí oblasti.

- g) Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 dle § 53 odst. 5, písm. c) stavebního zákona

Zpracování vyhodnocení vlivu změny č. 1 územního plánu na udržitelný rozvoj území nebylo požadováno.

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

Zpracování vyhodnocení vlivu změny č. 1 územního plánu na udržitelný rozvoj území nebylo požadováno.

- i) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení

i.1 Východiska koncepce rozvoje

Základními východisky a podklady pro stanovení koncepce rozvoje řešeného území byly vydané nadřazené dokumentace:

- Politika územního rozvoje a její republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území (včetně aktualizací tohoto dokumentu)
- Zásady územního rozvoje Plzeňského kraje a její priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území (včetně aktualizací tohoto dokumentu)
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, zejména § 18 a 19 ve spojení s § 334a zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů" nebo jen nového „zákona č. 283/2024 Sb
- Současně platný **územní plán Sirá** vydán zastupitelstvem obce Sirá formou opatření obecné povahy a nabyt účinnosti dne **15.8.2014**
- **Územně analytické podklady** obce s rozšířenou působností Rokycany a ÚAP Plzeňského kraje

i.2 Vymezení zastavěného území

Změnou č. 1 byla aktualizována hranice zastavěného území v rozsahu celého správního území obce Sirá k datu **1. 9. 2025, na podkladu aktuální katastrální mapy (k.ú. Sirá) platné ke dni 1. 9. 2025** a v souladu s metodikou MMR pro vymezování a aktualizaci zastavěného území.

Aktualizovaná hranice zastavěného území je zakreslena ve všech výkresech grafické části dokumentace v rozsahu celého správního území obce.

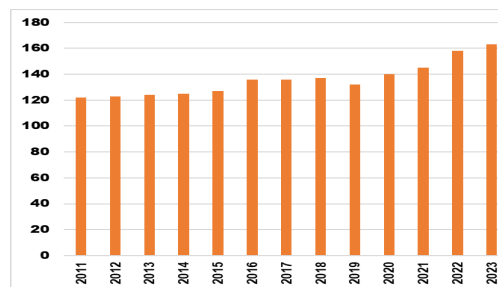
i.3 Demografie

Poloha obce na jedné z hlavních urbanizovaných os regionu (rozvojová osa OS1 Praha – Plzeň – hranice ČR) je předpokladem pro její intenzivnější rozvoj. Obec se nachází v atraktivní krajinné oblasti a v těsné blízkosti dopravní tepny dálnice D5, obec příznivým místem pro rodinné bydlení.

Od vydání územního plánu 8/2014 dochází v obci k trvalému nárustu obyvatel, obec zrealizovala řadu rozvojových projektů – odkanalizování celé obce, rozvoj vodovodu, rekonstrukce komunikací, obnova prostoru návsi, v územním plánu je třeba tento trend podpořit návrhem odpovídajících rozvojových ploch.

Na tuto skutečnost územní plán a jeho změna reaguje nabídkou ploch pro bydlení a dostatečnou nabídkou ploch pro odpovídající občanské vybavení. Změna č. 1 navrhuje rozvoj ploch pro sportovní aktivity (Z.17 – rozšíření ploch sportu) a pro veřejnou vybavenost – řešení péče o předškolní děti – vytvoření dětské skupiny v ploše T.1.

Obrázek 3: Vývoj počtu obyvatel v letech 2011 – 2024 (podle průběžné evidence)



Tabulka 1: Demografické ukazatele obce Sirá v letech 2011–2024 (podle průběžné evidence)

Rok	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Počet obyvatel	122	123	124	125	127	136	136	137	132	140	145	158	163	165

i.4 Dopravní infrastruktura, veřejná prostranství včetně veřejné zeleně

Koncepce dopravní infrastruktury není Změnou č. 1 dotčena. Změnou bylo nutné změnit podle Standardu názvy ploch s RZV, regulativy zůstávají stejné. Změnou č. 1 došlo k doplnění dalších ploch veřejných prostranství pro obsluhu lokalit bydlení zejména v jižní části obce (Z.10).

Na základě námítky uplatněné veřejností při veřejném projednání návrhu změny se původně navržená plocha Z.14 – ZS – zeleň sídelní ostatní, nově vymezuje jako plocha PU – veřejná prostranství všeobecná, která v přípustném využití umožňuje rovněž umístění veřejné zeleně. („Pozemky veřejně přístupné, zejména plochy zeleně, travnaté plochy a soukromé předzahrádky“, atd.). V jižní, rozšířené části plochy Z.10 je rovněž možno umístit dětské hřiště.

Důvodem toho vymezení je skutečnost, že v této ploše je vybudována a provozována splašková kanalizace a vodovod. S ohledem na malou šířku plochy mezi stávajícími chatami a plochou Z.9D je nereálné, aby vedle těchto inženýrských sítí byla realizována zeleň, která by účelně oddělovala plochy s rozdílným způsobem využití.

Dalším důvodem vymezení plochy PU je zajištění bezproblémového a stálého přístupu k těmto inženýrským sítím za účelem jejich provozování a případných oprav.

Pro obsluhu lokalit bydlení jsou vymezeny tyto plochy veřejných prostranství (PU):

Tabulka 2: Rozvojové plochy veřejných prostranství vymezené v územním plánu Sirá

Ozn.	Plocha s RZV	Popis a odůvodnění	Podmínky využití plochy
Z.7	Veřejná prostranství všeobecná (PU)	Umístění příležitostných parkovacích ploch pro hřiště a doprovodné parkově upravené zeleně. Tato plocha zůstává beze změny.	Nejsou stanoveny
Z.10	Veřejná prostranství všeobecná (PU)	Nově vymezená komunikace pro napojení a obsluhu lokality Z9.D. Z důvodů již uskutečněné dostavby původní plochy Z9, která nebyla v souladu s územním plánem a parcelace pozemku 632/2 prakticky znemožnila vedení cesty, neb zůstal zachován pouze přístup pro pěší, došlo ke změně koncepce lokality a navržení obsluhy lokality touto nově vymezenou komunikací po západní hranici plochy Z.9D ("zespoda"). V místě původní komunikace Z9 je navrženo veřejné prostranství pro pěší, určené pro dosažení odstupu nové výstavby rodinných domů od stávajících chat, na konci je umístěno obratiště, umožněna realizace dětského hřiště a veřejné zeleně.	Šířka min. 8 m – pozemek veřejného prostranství dle § 22 vyhlášky č. 501/2006 Sb.;
Z.15	Veřejná prostranství všeobecná (PU)	Rozšíření komunikace o parkovací pruh. Zde došlo na základě požadavku obyvatel chatové enklávy k rozšíření stávající komunikace směrem na obecní pozemek u lesa. Tato plocha bude vyžadovat zábor PUPFL.	Šířka min. 8 m – pozemek veřejného prostranství dle § 22 vyhlášky č. 501/2006 Sb.
Z.16	Veřejná prostranství všeobecná (PU)	Obsluha lokality Z.6A, Z.6B, Z.3, Z.4, Z.5. Tato komunikace je navržena z důvodu vzneseného podnětu ve fázi pojižování zprávy o uplatňování, ohledně nedostatečných prostorových parametrů stávající příjezdové komunikace k plochám Z.3, Z.4 a Z.5. Tato komunikace zajistí pohodlný přístup ke kromě výše uvedeným lokalitám i k lokalitě Z.6A,B, z nichž bude pozemek pro tuto komunikaci oddělen. Po vyhodnocení námítky byla navíc vložena podmínka, že rozvoj zastavitelných ploch Z.3, Z.4, Z.5, Z.6A a Z.6B je podmíněn realizací plochy Z.16.	Šířka min. 8 m – pozemek veřejného prostranství dle § 22 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Správním územím obce Sirá prochází okrajově stávající dálnice D5 V jihovýchodním cípu řešeného území.

V koordinačním výkrese je zakreslen limit území, kterým je ochranné pásmo dálnice D5. Územní plán Sirá ani jeho změna č. 1 nenavrhuje žádné nové zastavitelné plochy v tomto OP dálnice.

K jakýmkoliv stavbám v ochranném pásmu dálnice se vyjadřuje Ministerstvo dopravy, které ve své ustálené praxi rozhoduje tak, že v prostoru do 25 m od osy přilehlého jízdniho pásu se nesmí umístit žádná stavba nebo opatření, které by byly v rozporu se zákonem č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích. Dále v ochranném pásmu dálnice D5 se nesmí do vzdálenosti 50 m od osy přilehlého jízdniho pásu umísťovat jakákoliv trvalá stavba.

i.5 Občanská vybavenost

Z hlediska koncepce občanské vybavenosti dochází Změnou č. 1 k drobným změnám. S ohledem na rozvoj bydlení vznikla **potřeba doplnit plochy pro rozvoj funkcí občanské vybavenosti**. Změna č. 1 navrhuje rozvoj ploch pro sportovní aktivity (Z.17 – rozšíření ploch sportu – v územním plánu bylo vymezeno pouze jako územní rezerva, změnou č. 1 překlápěno do návrhu, aby bylo možné sportoviště v budoucnu zrealizovat bez změny územního plánu) a pro veřejnou vybavenost – řešení péče o předškolní děti – vytvoření dětské skupiny v ploše T.1.

i.6 Technická infrastruktura

Koncepce technické infrastruktury není Změnou č. 1 dotčena.

Z textové části výroku jsou odstraněny informace, které náležejí do odůvodnění, tedy doplňující informace o koncepcích. Tyto informace jsou rozvedeny v následujících kapitolách. Výroková část obsahuje jen zásady, požadavky, podmínky a pokyny pro rozhodování (popřípadě zadání pro pořízení regulačního plánu), co nejstručněji, bez popisů a odůvodňování.

i.6.1 Zásobování pitnou vodou

Obec má nově vybudovaný veřejný vodovod pro zásobení 100 % svého obyvatelstva včetně rekreantů. Zdrojem pitné vody je vrt HV-1 a od roku 2020 také vrt HVS-1 na pozemku parc.č. 595. Z vrtů je voda čerpána do zemního vodojemu 1×50 m³, odkud jde gravitačně do spotřebišť.

Zákres vodovodních řadů do nově navržených lokalit výstavby je nutno chápat jako schematické vyjádření koncepce zásobování vodou, bez vztahu k jednotlivým pozemkovým parcelám. V rámci koncepčního řešení tak nejsou vyloučeny změny tras jednotlivých stávajících vedení a realizace tras nových (konkretizace tras jednotlivých řadů není součástí koncepce zásobování vodou).

Zásobování požární vodou musí být řešeno v souladu se zněním § 29 odst. 1 písm. k) zákona o PO a dále v souladu s požadavky ČSN 73 0873 – Zásobování požární vodou, popř. ČSN 75 2411 – Zdroje požární vody.

Komunikace pro příjezd a přístup požární techniky musí být řešeny v souladu s ustanovením ČSN 73 0802- Požární bezpečnost staveb – Nevýrobní objekty, popřípadě 73 0804 - Požární bezpečnost staveb – Výrobní objekty.

i.6.2 Odvedení a čištění odpadních vod

Obec v současné době dokončuje výstavbu nové splaškové kanalizační sítě. Na kanalizační síti je navržena jedna čerpací stanice. Veškeré splaškové vody jsou odváděny na nově budovanou mechanicko-biologickou ČOV v ploše Z.12 ve východní části obce.

Dešťová voda bude nadále odváděna stávajícím systémem jednotné kanalizace, je zaústěna do Sírského potoka a částečně do požární nádrže v centru obce. Povrchový odtok z katastru je veden silničními příkopy a stávající jednotnou kanalizací. Do doby realizace nové splaškové kanalizační sítě zůstanou ve funkci u nemovitostí bezodtokové nepropustné jímky (žumpy) s tím, že je možné zřídit domovní ČOV s možností napojení na stávající jednotnou kanalizaci.

Zákres kanalizačních stok je nutno chápat jako schematické vyjádření koncepce odkanalizování, bez vztahu k jednotlivým pozemkovým parcelám. V rámci koncepčního řešení tak nejsou vyloučeny změny tras jednotlivých stok a jejich doplňování v místech nové zástavby (konkretizace tras jednotlivých stok není součástí koncepce odvádění splaškových vod).

i.7 Koncepce řešení krajiny

Koncepce řešení krajiny není Změnou č. 1 dotčena. Pouze bylo nutné změnit podle Standardu názvy ploch s RZV, regulativy zůstávají stejné. Nově byly doplněny v souladu s platnou legislativou a Standardem plochy změn v krajině K.9 – K.15 pro realizaci nefunkčních částí systémů ÚSES, zařazené do ploch s RZV plochy přírodní všeobecné (NU) konkrétně v části lokálního biokoridoru LBK.RO172-RO129, LBK.RO172-1171/03, LBK.RO172-RO129, LBK.RO129-1171/05. Všechny ostatní prvky ÚSES jsou v řešeném území funkční, tedy zakresleny překryvnou šrafovou bez návrhu ploch změn. Tabulka těchto ploch změn v krajině je do návrhu doplněna, není nutné ji uvádět znovu v této kapitole odůvodnění.

Územní plán Sirá ve smyslu úkolů platných pro Specifickou oblast SOB9 aktuální PÚR ČR (ohrožení suchem – hospodaření s vodou v krajině) navrhl plochy změn v krajině K.1, K.2, K.5, K.6, K.7. (zalesnění), tyto plochy zůstávají beze změn.

Na základě požadavku veřejnosti a obce k prověření ve zprávě o uplatňování ÚP Sirá došlo k umístění rybníku do vhodnější lokality (K.8) na obecních pozemcích a původní rybník K.4 byl z návrhu vypuštěn. Do regulativů plochy AU byla do přípustného využití vložena možnost umístění vodních toků a vodních ploch, pro možnost umístění rybníka i do jiné polohy bez změny územního plánu.

V místech návrhu umístění vodní nádrže K.8 se nacházejí přirozené druhově pestré louky typu bezkolencových a pcháčovských luk s výskytem zvláště chráněného druhu rostliny upolínu evropského.

Dle ust. § 49 ZOPK jsou zvláště chráněné rostliny chráněny ve všech svých podzemních a nadzemních částech a všech vývojových stádiích; chráněn je rovněž jejich biotop. Je zakázána jakákoliv činnost, která by mohla negativně ovlivnit

přirozený vývoj jedinců či populací zvláště chráněných druhů či stav lokalit a biotopů, na které jsou zvláště chráněné druhy vázány nebo na kterých se vyskytují.

Umístění vodní nádrže je možné pouze na základě povolené výjimky dle ust. § 56 odst. 1 ZOPK, kterou může vydat Krajský úřad Plzeňského kraje na základě aktuálně provedeného botanického průzkumu.

i.7.1 Pozemkové úpravy a meliorace

V katastrálním území Sirá byla zahájena komplexní pozemková úprava veřejnou vyhláškou dle zákona č. 139/2002 Sb. dne 26. 5. 1998. Zastupitelstvo obce odsouhlasilo plán společných zařízení dne 10. 12. 1999. Dále bylo vydáno dne 28. 06. 2001 dle §11 odst. 4 zákona č. 139/2002 Sb. rozhodnutí pozemkového úřadu o schválení návrhu pozemkových úprav, které nabylo právní moci dne 07.09.2001. Správní řízení bylo ukončeno dne 09.07.2003 zápisem do katastru nemovitostí. Prvky plánu společných zařízení odsouhlasené na veřejném zasedání zastupitelstva obce byly zapracovány již do původní koncepce územního plánu.

Do výroku do kapitoly e.1.1.Zásady uspořádání krajiny byl doplněn požadavek na zachování stávajících přístupových cest a sjezdů na zemědělské pozemky na základě požadavku Státního pozemkového úřadu.

V území řešeném územním plánem Sirá spravuje Státní pozemkový úřad stavby vodních děl – hlavní odvodňovací zařízení (dále jen "HOZ"), které jsou v souladu s § 56 odst. 6 zákona č. 254/2001 Sb. a § 4 odst. 2 zákona č. 503/2012 Sb. v majetku státu a v příslušnosti hospodařit Státního pozemkového úřadu.

V území řešeném územním plánem Sirá se dle dostupných informací nachází také **pozemky odvodněné stavbami podrobného odvodňovacího zařízení (POZ)**, tyto odvodněné plochy jsou zakresleny v platném územním plánu. Na základě požadavku Státního pozemkového úřadu byly uvedené HOZ aktualizovány a doplněny do koordinčního výkresu a textové části Změny č. 1.

Obrázek 4: Hlavní odvodňovací zařízení v řešeném území

Název	evidence HOZ	Popis	Pořízení v roce
HOZ KAREZ IV A obj.2-mel.kost	ID 2170000486-11201000	Zakrytý kanál v celkové délce 510 m.	1984
HOZ KAREZ IV A obj.2-mel.kost, odpad K3	ID 2170000487-11201000	Kombinovaný kanál v celkové délce 245 m (přesné délky trubní a otevřené části - probíhá proces georeference).	1984
HOZ KAREZ III obj.3-mel.kostr., odpad TK1	ID 2170000048-11201000	Zakrytý kanál v celkové délce 67 m.	1985

Při jakékoliv budoucí výstavbě je nutné podél jednotlivých HOZ zachovat přístupný, nezastavěný manipulační pruh bez výsadeb dřevin, u zakrytých HOZ v šířce 4 m od osy potrubí na každou stranu a u otevřených HOZ v šířce 4 m od břehové hrany na každou stranu. Do HOZ nelze vypouštět povrchové vody ani vyčištěné odpadní vody. Veškeré případně prováděné stavební práce/rekonstrukce či revitalizační opatření musí být předem projednány a to s ohledem na zachování funkčnosti hlavních odvodňovacích zařízení. Při realizaci protierozních opatření je třeba navrhnout taková opatření (výsadby, úpravy osevních postupů), aby byla po jejich realizaci i nadále zachována funkčnost odvodňovacího systému POZ i HOZ (zabránění prorůstání kořenů do odvodňovacího zařízení).

i.7.2 Vodní toky

Území Siré leží v povodí drobného bezejmenného vodního toku (IDVT 10268752) a jeho přítoků č.hydrol. pořadí 1-11-02-1240-0-00 a v povodí významného vodního Zbirožský potok (IDVT 10100164) č. hydrol. pořadí 1-11-02-1230-0-00, které jsou ve správě Povodí Vltavy, státní podnik.

Významný vodní tok Zbirožský potok má stanovené záplavové území včetně aktivní zóny záplavového území Krajským úřadem Plzeňského kraje ze dne 21.1.2009 pod č.j.: ŽP/13096/08.

Bude zachován přístup k vodním tokům a zachována možnost užívání pozemků v souběhu s vodními toky v šířce 6,0 m od břehové čáry drobného vodního toku a v šířce 8,0 m od břehové čáry významného vodního toku dle § 49 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů.

i.7.3 Existence zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů

V řešeném území je zaznamenán výskyt zvláště chráněných druhů rostlin např. upolínu evropského a zvláště chráněných druhů živočichů např. čolka obecného, skokana štíhlého, ťuhýka obecného, modráška bahenního.

Dle ust. § 49 a § 50 ZOPK je zakázána jakákoliv činnost, která by mohla negativně ovlivnit přirozený vývoj jedinců či populací zvláště chráněných druhů či stav lokalit a biotopů, na které jsou zvláště chráněné druhy vázány nebo na kterých se vyskytují. Výjimku z výše uvedených zákazů lze povolit pouze z důvodů uvedených v ust. § 56 odst. 1 a 2 ZOPK. Škodlivou činností jsou např. změny druhů pozemků nebo způsobu jejich využití, zástavba atd.

Orgán ochrany přírody ve fázi veřejného projednání navíc doplňuje, že v místech návrhu umístění vodní nádrže K.8 se nacházejí přirozené druhově pestré louky typu bezkolencových a pcháčovských luk s výskytem zvláště chráněného druhu rostliny upolínu evropského.

Umístění vodní nádrže K.8 je možné pouze na základě povolené výjimky dle ust. § 56 odst. 1 ZOPK, kterou může vydat Krajský úřad Plzeňského kraje na základě aktuálně provedeného botanického průzkumu.

i.8 Zdůvodnění návrhu změn ploch s rozdílným způsobem využití

Tabulka 3: Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití v územním plánu Sirá

Pořadové číslo	Kód plochy	Druh plochy s rozdílným způsobem využití dle vyhlášky č. 501/2006 Sb.
Plochy rekreace		
1	RI	Rekreace individuální
Občanské vybavení veřejné		
2	OV	Občanské vybavení veřejné
3	OS	Občanské vybavení sport
Plochy veřejných prostranství		
4	PU	Veřejná prostranství všeobecná
Plochy zeleně		
5	ZZ	Zeleň zahradní a sadová
6	ZO	Zeleň ochranná a izolační
Plochy smíšené obytné		
7	SV	Smíšené obytné venkovské
8	SX	Smíšené obytné jiné
Plochy dopravní infrastruktury		
9	DS	Doprava silniční
Plochy technické infrastruktury		
10	TU	Technická infrastruktura všeobecná
Plochy výroby a skladování		
11	VL	Výroba lehká
12	VZ	Výroba zemědělská a lesnická
Plochy vodní a vodohospodářské		
13	WT	Vodní a vodních toků
Plochy zemědělské		
14	AU	Zemědělské všeobecné
Plochy lesní		
15	LU	Lesní všeobecné
Plochy přírodní		
16	NU	Přírodní všeobecné
Plochy smíšené krajinné nezastavěného území		
17	MU	Smíšené krajinné všeobecné
	MU.zp	Smíšené krajinné všeobecné – zemědělství extenzivní, přírodní priority

Změnou č. 1 se uvádí územní plán Sirá do souladu s aktualizovanými nadřazenými dokumentacemi, Politikou územního rozvoje a Zásadami územního rozvoje Plzeňského kraje. Vlastní vyhodnocení obou souladů je uvedeno v samostatné kapitole odůvodnění b. resp. v b.1 a b.2.

Dále se uvádí územní plán do souladu s novelizovaným stavebním zákonem a vyhláškami (platnými od 1. 1. 2023).

S účinností od začátku roku 2023 vznikla povinnost zpracovávat vybrané části územně plánovací dokumentace v jednotném standardu, proto bylo nutné zajistit plnění ust. § 20 stavebního zákona, § 20a stavebního zákona (Jednotný

standard územně plánovací dokumentace dále „Standard“) a též § 21a vyhlášky č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

➤ *Podrobněji rozebráno v kapitole i.9.1. Druhy ploch s rozdílným způsobem využití změnily, s ohledem na katalog ploch s RZV ve Standardu, kam se musely plochy přiřadit, více či méně významně název a některé byly lehce poupraveny.*

➤ *Ze stejného důvodu došlo k rozšíření plochy P.1 o jižní část plochy navazující na plochy hřiště, podle Standardu již nemůže být plochou smíšenou NSzp (nyní MU.zp), protože tato funkce již nemůže být vymezována uvnitř zastavěného území. **Označení plochy je nyní Z.19.***

Změnou č. 1 byla dále aktualizována hranice zastavěného území v rozsahu celého správního území obce Sirá, na podkladu aktuální katastrální mapy (platné k **1.9.2025**) a dále byla provedena revize zastavitelných ploch vzhledem k aktuálnímu stavu zastavěnosti a stavu pozemků v území.

➤ *V ploše Z.08 došlo k zastavění 1 RD v jižní části plochy. Největší rozvoj byl zaznamenán v ploše Z.9, kde došlo k zastavění čtyřmi RD v severní části plochy. Cca polovina plochy zůstává nezastavěna, z důvodů rozdělení plochy zastavěnými parcelami je plocha rozdělena do 4 částí (Z.9A-Z.9D)*

➤ *Dále došlo k realizaci čerpací stanice a úpravny vody v ploše Z.11, předmětný pozemek je zakreslen jako plocha stabilizovaná.*

Změnou č. 1 byly prověřeny ještě další podněty obce uvedené ve Zprávě o uplatňování.

i.8.1 Úpravy vycházející z platné legislativy

i.8.2 Jednotný standard územně plánovací dokumentace

K 1. 1. 2023 nabyl účinnosti prováděcí předpis ke stavebnímu zákonu, které zavádějí požadavky na standardizaci územně plánovacích dokumentací, zejména územních plánů.

Povinnost zpracovávat vybrané části územně plánovací dokumentace, její aktualizace nebo změny a úplné znění v jednotném standardu je dána v § 20a odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb. (stávající stavební zákon). Podrobnosti jednotného standardu zavedla s účinností od začátku roku 2023 vyhláška č. 418/2022 Sb., zveřejněná ve Sbírce zákonů v částce č. 188, kterou se mění zejména vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, a vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.

Novelizovaná vyhláška č. 500/2006 Sb. definuje standardizované jevy územního plánu, jejich datovou strukturu, označení předávaných složek a souborů včetně přípustných výměnných formátů a požadavky na zeměpisné usazení, barevnou hloubku a rozlišení rastrových dat. Požadavky na data i výměnné formáty jsou stanoveny tak, aby bylo možné zpracovat územní plán v programech na bázi GIS i CAD.

Novelou vyhlášky č. 501/2006 Sb. bylo zavedeno podrobnější členění ploch s rozdílným způsobem využití. Toto podrobnější členění je nutné využívat při tvorbě územních plánů. V konkrétních územních plánech se neužívají všechny podrobnější členěné plochy, ale pouze ty z nich, které jsou pro dané území relevantní.

Součástí jednotného standardu jsou též požadavky na grafické vyjádření standardizovaných jevů. Fakticky je standardizován celý výkres základního členění území, celý výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací a nejčastěji užívané prvky hlavního výkresu. Jednotný standard neurčuje konkrétní regulaci jednotlivých jevů, která musí být vždy tvořena a nastavena pro dané řešené území.

Standardizované jevy

Pod pojmem „standardizované jevy územního plánu“ se v metodice Standard rozumí ty jevy, pro které je požadováno odevzdání ve formě standardně strukturovaných vektorových digitálních dat. Z obsahového hlediska se jedná o všechny podstatné jevy stanovené územním plánem.

Vyhláška dále požaduje sjednocení grafického vyjádření těchto jevů ve výkresech územního plánu. Standardizovány jsou jevy, které v souladu s legislativou řeší (navrhuje) projektant územního plánu, a nikoliv například jevy územně analytických podkladů (dále jen „ÚAP“), za které jsou zodpovědní jejich poskytovatelé (příp. pořizovatelé).

Standardizované jevy:

- řešené území
- zastavěné území
- zastavitelné plochy
- plochy přestavby
- plochy změn v krajině
- plochy s rozdílným způsobem využití
- koridory dopravní a technické infrastruktury
- plochy a koridory územních rezerv
- plochy a koridory, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno uzavřením dohody o parcelaci, zpracováním územní studie nebo vydáním regulačního plánu
- veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace
- územní systém ekologické stability
- systém sídelní zeleně
- systém významných veřejných prostranství
- vymezení částí územního plánu s prvky regulačního plánu.

Standard se vztahuje jak na tvorbu nových územních plánů, tak na změny stávajících územních plánů a na jejich úplná znění.

Vyhláška dále sjednocuje požadavky na strukturu předávaných dat územního plánu v rozsahu potřebném pro následnou práci s jednotlivými výstupy zejména v připravovaném centrálním informačním systému územního plánování (Národní geoportál územního plánování) v gesci Ministerstva pro místní rozvoj.

Tyto požadavky určují uspořádání a označení předávaných složek a souborů, přípustné výměnné formáty a nároky kladené na rastrová data. K předávaným datům se povinně předávají i metadata. Soulad územně plánovací dokumentace s jednotným standardem se prokazuje dokladem z elektronického kontrolního nástroje (dále též jen „ETL“).

Tento nástroj zpřístupnilo ministerstvo bezplatně způsobem umožňujícím dálkový přístup všem zpracovatelům i pořizovatelům územních plánů tak, aby bylo možné si kdykoliv v průběhu pořizování zkontrolovat dodržení požadavků na jednotný standard územního plánu.

Předmětem standardizace je souhrn jevů používaných a vyžadovaných v grafické části územního plánu. Fakticky je standardizován celý Výkres základního členění území, celý Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací a vybrané prvky Hlavního výkresu.

Předmětem standardizace není grafické zobrazení prvků výkresů odůvodnění ani schémat (ve výrokové části ani v části odůvodnění). Standardizované jevy hlavního výkresu použité též v samostatných výkresech (výkresy jednotlivých koncepcí, samostatný výkres částí územního plánu s prvky regulačního plánu) se v těchto výkresech zobrazují přiměřeně s přihlédnutím k měřítku daného výkresu. Standardizované jevy hlavního výkresu se zobrazují shodně i v koordinačním výkresu.

Předmětem standardu nejsou prvky mapového díla. V hlavním výkresu by měl být zobrazen výškopis formou vrstevnic. Je nutné zdůraznit, že standardně odevzdávaná data musí být v souladu se závaznou podobou výkresové dokumentace tak, jak byla vydána.

Plochy s rozdílným způsobem využití jsou strukturovány do tří úrovní:

První úroveň

První úroveň odpovídá základním kategoriím členění ploch RZV podle vyhlášky č. 501/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů (včetně kategorie zeleň – § 7a). První úroveň není při tvorbě územního plánu samostatně používána a zobrazována jako plochy s RZV.

Druhá úroveň

Základním prvkem standardizace hlavního výkresu je výčet ploch s rozdílným způsobem využití druhé úrovně, který bude zobrazován v územních plánech a který odpovídá členění ve vyhlášce č. 501/2006 Sb.

Jedná se o podčlenění jednotlivých kategorií využití území, které nabízí možné alternativy jejich dělení. Představuje výběrovou řadu, ze které si bude projektant vybírat podle povahy řešeného území a v souladu s jejich stanovenou charakteristikou takovou skladbu ploch, jaká je pro danou sídelní jednotku nejvhodnější. Neznamená to tedy, že územní plán bude obsahovat všechny položky standardizované druhé úrovně, ale pouze jejich adekvátní výběr. Podrobnější členění ploch s rozdílným způsobem využití podle vyhlášky č. 501/2006 Sb. (tj. výčet ploch druhé úrovně) obsahuje u všech kategorií využití území (s výjimkou ploch specifických) plochy všeobecné, které lze využít v případě, že podrobnější členění není pro danou sídelní jednotku důvodné. Plochy všeobecné umožňují stanovit v územním plánu obecné (všeobecné) určení plochy, která má větší flexibilitu využití, a to u všech druhů ploch s rozdílným způsobem využití (s výjimkou ploch specifických). Plochu všeobecnou však není nutné v dané kategorii využít vůbec nebo je možné ji kombinovat s dalšími plochami dané kategorie (druhé úrovně členění). Pokud i přesto projektant shledá, že žádný prvek standardizované druhé úrovně neodpovídá charakteru území, je v každém okruhu využití území umožněno navrhnout vlastní položku „x“ (jinou) a stanovit její charakteristiku. Tím může být výčet standardizovaných ploch s rozdílným způsobem využití doplněn o další položku, kterou však lze vymezovat pouze v odůvodněných případech. Při zpracování hlavního výkresu je nutné použít členění ploch s rozdílným způsobem využití dle druhé úrovně, není možné členit území v intencích úrovně první.

Třetí úroveň

Vyjádření unikátních specifických podmínek území je dáno možností využití tzv. třetí úrovně členění ploch, jejíž použití není na rozdíl od druhé úrovně povinné. Třetí úroveň členění umožňuje přiřazení indexu (písmena nebo čísla, případně i jejich kombinace) k základnímu kódu plochy danému 2. členěním, a tím vyjádření jejího specifického charakteru či dalších rozlišujících vlastností. Obecně není členění ve třetí úrovni standardizováno. Pro vybrané typy ploch s RZV však Vyhláška stanoví i ve třetí úrovni standardní podčlenění, které se vyjadřuje písmennými indexy pro jednotnou aplikaci nejčastěji užívaných jevů (to se týká ploch veřejného občanského vybavení, polí a trvalých travních porostů, lesních a smíšených nezastavěného území). Použití 3. úrovně ploch s RZV sice není povinné, ale pokud použita je, je pro výše uvedené plochy členění dané vyhláškou závazné. U ploch občanského vybavení veřejného a smíšených nezastavěného území všeobecných lze využít více standardizovaných položek podrobnějšího členění ve 3. úrovni (bez jejich vzájemného oddělování tečkou), u ploch polí a trvalých travních porostů a lesních všeobecných z logiky věci nelze využít současně více standardizovaných položek podrobnějšího členění ve 3. úrovni. Písmenné a číselné indexy lze na 3. úrovni kombinovat, a to v případě použití obou symbolů (písmeno i číslo) v pořadí písmenné–číselné, např. OV.s1, OV.s2. **Znaky musí být vždy od prvních dvou písmen odděleny tečkou.** Grafické zobrazení ploch s rozdílným způsobem využití Plochy s rozdílným způsobem využití budou zobrazovány ve stabilizovaných plochách plnou plochou ve stanovené barvě, v návrhu pak doplněné jednotným tenkým rastrem (mřížkou) bílé barvy. Hranice jednotlivých ploch budou vymezeny černou plnou čarou.

i.8.3 Ostatní úpravy vyplývající se změny legislativy

Z výrokové části byl v kapitole c.3 Vymezení zastavitelných ploch z jednotlivých tabulek zastavitelných ploch odstraněn řádek „Charakteristika“, který obsahoval informace a odůvodnění těchto ploch. Výroková část obsahuje jen zásady, požadavky, podmínky a pokyny pro rozhodování (popřípadě zadání pro pořízení regulačního plánu), co nejstručnější, bez popisů a odůvodňování.

Charakteristiky jednotlivých zastavitelných ploch jsou přesunuty do odůvodnění:

- Z1: Lokalita malého rozsahu „U drah“ pro výstavbu rodinných domů rozšiřující zastavěné území na severu obce

- Z2: Lokalita „Hůrka I“ malého rozsahu pro výstavbu rodinných domů doplňující stávající urbanistickou strukturu na S obce
 - Z3: Lokalita malého rozsahu „Hůrka II“ pro výstavbu rodinných domů rozšiřující stávající urbanistickou strukturu na S obce
 - Tato návrhová lokalita vymezena již v koncepci urbanistické studie obce
 - Z4: Rozvojová lokalita malého rozsahu „Hůrka III“ pro bydlení v SZ části obce k dispozici po zastavění lokality Z3 a Z6
 - Z5: Rozvojová lokalita malého rozsahu „Hůrka IV“ pro bydlení v SZ části obce k dispozici po zastavění lokality Z3 a Z6
 - Z6: Lokalita malého rozsahu „Pod horou I“ pro výstavbu rodinných domů rozšiřující stávající urbanistickou strukturu na V obce
 - Z7: Umístění parkovacích ploch pro hřiště a doprovodné parkově upravené zeleně
 - Z8: Lokalita malého rozsahu „Pod horou II“ pro výstavbu rodinných domů doplňuje stávající urbanistickou strukturu na JV obce
 - Z.10: Plocha veřejného prostranství – obslužná komunikace pro lokalitu Z9D, Plocha vymezena jako VPS
 - Z.12: Lokalita je určena pro umístění čistírny odpadních vod, jedná se o návrh VPS
 - Z.13: Lokalita je určena pro rozšíření kapacit současného zemědělského areálu na SV hranici katastrálního území a navazuje na návrhové plochy vymezené v již vydaném ÚP Cekov
 - Z.18: Pozemek pro umístění objektu bydlení a drobného podnikání (nerušící výroba)
- Podle stejného principu byla přepracována kapitola d.4.1 zásobování pitnou vodou a d.4.2 Odvedení a čištění odpadních vod, ve výrokové části zůstaly pouze informace týkající se koncepce.

i.9 Územní studie a regulační plán

Změnou č. 1 nevznikla potřeba zpracování regulačního plánu.

Změnou č. 1 došlo k prověření účelnosti zpracování územní studie v ploše Z.2 a Z.3. ÚP stanovil podmínku před vydáním prvního územního rozhodnutí v plochách Z2 a Z3 prověřit tyto plochy (současně) územní studií. Protože v ploše Z2 již bez pořízení územní studie proběhlo dělení pozemků (souhlas s dělením pozemků - MěÚ Zbiroh, ze dne 18.3.2022, č.j. 486/2022/ZBI/OVZP-4), požadavek na pořízení studií v plochách Z2 a Z3 (současně) se dle sdělení obce jeví jako neúčelný.

Na základě požadavku na prověření dopravní obslužnosti lokalit Z.3, Z.4 a Z.5 z hlediska nevyhovujících prostorových parametru stávající komunikace za obecním úřadem mezi plochami Z3, Z4, Z5, došlo k vymezení plochy pro obslužnou komunikaci Z.16, která zajistí obslužnost rozvojových lokalit prostorově odpovídajícím způsobem. **Rozvoj zastavitelných ploch Z.3, Z.4, Z.5, Z.6A a Z.6B je podmíněn realizací plochy Z.16.**

i.10 Stanovení pořadí změn v území (etapizace)

Původní koncepce návrhu změny č.1 zachovávala etapizaci stanovenou v územním plánu.

V rámci vyhodnocení námítky došlo k prověření podmínky územního plánu pro zastavění druhé etapy výstavby, uvedené v kapitole k. Srovnávacího textu Stanovení pořadí změn v území (etapizace) a k prověření celkové koncepce územního plánu Sirá.

Cílem řešení změny č. 1 ÚP Sirá je zoptimalizování urbanistické koncepce obce, zachování stávající urbanistické struktury sídla a stávajícího charakteru zástavby. Koncepce územního plánu vytváří předpoklady pro zajištění rozvoje s důrazem na vyvážený vztah územních podmínek a je řešena s požadavkem na dosažení harmonického vztahu územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel.

Územní rozvoj je soustředěn převážně do zastavěných území částí obce a na ně bezprostředně navazujících ploch, přednostně jsou zastavovány proluky, proto je možné, aby plocha Z9.D, která je umístěna ve vzdálenější poloze od centra obce, byla přesunuta do II. etapy výstavby.

i.11 Veřejně prospěšné stavby a opatření

Změna č. 1 územního plánu provedla aktualizaci seznamu veřejně prospěšných staveb v souladu se změnou legislativy a aktualizací stavu v území.

Veřejně prospěšné stavba WT1, pro umístění čistírny odpadních vod (Z.12) je již v majetku obce a v současné době (2024) se již stavba realizuje, proto není důvod pro její setrvání v seznamu VPS. WT2, plocha pro umístění vodního zdroje, čerpací stanice a objektu úpravy vody (Z.11), již je v území realizována, proto také byla ze seznamu VPS vyřazena.

Dále došlo v souladu se změnou legislativy k odstranění kapitoly „H. vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením, v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona“, z výrokové části ÚP Sirá, protože nový stavební zákon již VPS, pro které lze uplatnit předkupní právo, nezná. Možnost předkupního právo byla z územního plánu Sirá Změnou č. 1 vypuštěna.

Veřejně prospěšné stavby (nově již jen s možností vyvlastnění) se dělí na stavby pro dopravní infrastrukturu, a stavby pro občanskou vybavenost. Do VPS staveb pro dopravní infrastrukturu je nově zařazena plocha VD.2 pro umístění dopravní infrastruktury – místní komunikace Z.16. Plocha VD.1 zůstává beze změny, pouze se změnil název v souladu se standardem (původně PP1). Plocha PP2 byla vypuštěna z důvodů změny koncepce této lokality – nyní je plocha Z.10 vedena po obecních pozemcích. VPS pro občanskou vybavenost zahrnuje plochu přestavby T.1 pro zřízení dětské skupiny a plochu pro rozšíření sportoviště Z.17.

Tabulka 4: Veřejně prospěšné stavby

Označení	Kód plochy	Plocha s RZV	Popis	Parcelní čísla
VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY PRO DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURU				
VD.1	Z.7	PU	Plocha veřejného prostranství – sezónní parkování	640, 642, 643
VD.2	Z.16	PU	Plocha pro umístění dopravní infrastruktury – místní komunikace	574/3, 574/4, 574/10, 575/2, 575/5
VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY PRO OBČANSKOU VYBAVENOST				
VO.1	T.1	OV	Plocha po umístění občanské vybavenosti (dětská skupina)	st. 3, 23/1
VO.2	Z.17	OS	Plocha po umístění občanské vybavenosti	76/36, 616, 617

Do veřejně prospěšných opatření byly zařazeny všechny nefunkční části systému ÚSES (VU.1 – VU.5.) Tyto plochy tvoří části ploch K.9 – K.15 pro založení lokálního prvku ÚSES, konkrétně LBK.RO172-RO129 a LBK.RO172-1171/03. Dále sem patří veřejně prospěšná opatření pro snižování ohrožení v území povodněmi a jinými přírodními katastrofami, kam je zařazen koridor CNU.1, Koridor pro revitalizaci vodního toku Cekovského potoka. Koridor CNU.2 byl z důvodu připomínky vlastníka pozemku z veřejně prospěšných staveb vyřazen. Navrhovaný rybník K.4 byl z návrhu vypuštěn a pro jeho umístění byla vybrána vhodnější lokalita na obecních pozemcích, proto jsou rušeny WR2 a WR3.

Tabulka 5: Veřejně prospěšná opatření

Označení	Kód plochy	Popis	Parcelní čísla
VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ K ZALOŽENÍ PRVKŮ ÚSES			
VU.1	K.9	Plocha pro založení lokálního prvku ÚSES: .RO172-RO129	494, 496, 497, 511/5
VU.2	K.10	Plocha pro založení lokálního prvku ÚSES: LBK.RO172-RO129	512, 515, 516, 517, 518, 519
VU.3	K.11	Plocha pro založení lokálního prvku ÚSES: LBK.RO172-1171/03	562
VU.4	K.13	Plocha pro založení lokálního prvku ÚSES: LBK.RO172-RO129	667
VU.5	K.15	Plocha pro založení lokálního prvku ÚSES: LBK.RO172	494
VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ PRO SNIŽOVÁNÍ OH OŽENÍ V ÚZEMÍ POVODNĚMI A JINÝMI PŘÍRODNÍMI KATASTROFAMI			
VN.1	CNU.1	Koridor pro revitalizaci vodního toku Cekovského potoka	679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 688, 513

i.12 Zvláštní zájmy Ministerstva obrany

Do správního území obce zasahuje vymezené území Ministerstva obrany.
Koridor RR směrů, jev 082 a (vymezené území Ministerstva obrany pro nadzemní stavby)

Zájmové území 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 přesahující 30 m n.t. jen na základě stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu). V případě kolize může být výstavba omezena.
Jev 119 – Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb.

Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě a všech silnic I. a II. třídy
- výstavba, rekonstrukce a opravy silnic III. třídy a místních komunikací v blízkosti vojenských areálů, objektů důležitých pro obranu státu a vojenských újezdů
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba vodních nádrží (rybníky, přehrady)
- umístění staveb a zařízení vysokých 75 m a více nad terénem,
- umístění staveb a zařízení vysokých 30 m a více na přirozených nebo umělých vyvýšeninách, které vyčnívají 75 m a výše nad okolní krajinu

- umístění zařízení, která mohou ohrozit bezpečnost letového provozu nebo rušit funkci leteckých palubních přístrojů a leteckých zabezpečovacích zařízení, zejména zařízení průmyslových závodů,
- vedení vysokého a velmi vysokého napětí, energetická zařízení, větrné elektrárny a vysílací stanice
- veškerá výstavba dotýkající se nemovitostí (pozemky a stavby) ve vlastnictví ČR, v příslušnosti hospodařit s majetkem státu Ministerstva obrany

Výše uvedená vymezená území Ministerstva obrany (jev 82a a 119) tvoří neopomenutelné limity v území nadregionálního významu a jeho respektování a zapracování do ÚPD je požadováno ve veřejném zájmu pro zajištění obrany a bezpečnosti státu.

Požadavky Ministerstva obrany jsou uplatněny v kontinuitě na poskytnuté údaje o území úřadu územního plánování pro úplné a průběžné aktualizace územně analytických podkladů ORP Rokycany a změna č. 1 je zohledňuje i v koordinačním výkresu.

Významný vodní tok Zbirožský potok má stanovené záplavové území včetně aktivní zóny záplavového území Krajským úřadem Plzeňského kraje ze dne 21.1.2009 pod č.j.: ŽP/13096/08.

j) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch zpracované dle § 53 odst. 5, písm. f) stavebního zákona

Na základě Zprávy o uplatňování došlo k vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona. Ze Zprávy o uplatňování vyplývá, že v rozvojových plochách pro bydlení došlo od roku 2014 do roku 2024 ke změnám v zastavěném území. V období sledovaném zprávou o uplatňování (8/2014 – 3/2024) bylo vydáno stavební povolení pro celkem **4 objekty rodinných domů v zastavitelných plochách** a dále proběhly **2 novostavby rodinných domů v zastavěném území v chatové oblasti**.

Zpráva o uplatňování uvádí, že další plochy bylo tedy možné, po důkladném urbanistickém posouzení, vymezit pouze v případech kompenzací, kdy došlo k zastavění větší části lokalit, či ke zrušení jiných již vymezených, ale z hlediska např. vlastnických vztahů, případně dostupnosti veřejné infrastruktury těžko využitelných ploch.

Od vydání ÚP je v území stále vymezená dostatečná rozloha nezastavěných zastavitelných ploch i pro následující období.

Vzhledem k tomu, že nelze prokázat nemožnost využít stávajících zastavitelných ploch pro rozvoj výstavby tak, jak to ukládá § 55 odst. 3 stavebního zákona, **nemůže změna územního plánu vymezovat další nové zastavitelné plochy pro bydlení.**

V současné době ani nevyplyvá potřeby vymezení nových zastavitelných ploch pro bydlení. Platným územním plánem vymezené plochy k zastavění umožňují stále značný rozvoj bydlení.

k) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

Řešené plochy změnou č. 1 mají pouze lokální charakter bez nutnosti řešení z hlediska širších vztahů.

S ohledem na výše uvedené není ve změně č. 1 zpracován výkres širších vztahů, neboť změnou č. 1 nebudou ovlivněny širší vztahy v území.

l) Vyhodnocení splnění požadavků v rozsahu zadání změny

Závazným podkladem pro zpracování Změny č. 1 byla **Zpráva o uplatňování územního plánu Sirá za období 2014 – 2024** včetně pokynů pro zpracování Změny č. 1, schválená Zastupitelstvem obce Sirá dne 25.3.2024.

I.1 Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zprávy o uplatňování územního plánu Sirá za období 8/2014 – 3/2024

I.1.1 Vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byla platná územně plánovací dokumentace vydána

➤ *Všechny změny podmínek byly vyhodnoceny a zapracovány do Změny č. 1 územního plánu.*

➤ *Změna č. 1 prověřila dosavadní koncepci rozvoje obce a jednotlivé dílčí koncepce. Nebyl nalezen žádný záměr, který by měnil koncepci územního plánu.*

I.1.2 Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů

Územně analytické podklady ORP (4. úplná aktualizace ÚAP ORP Rokycany 2016)

- změna ÚP bude respektovat závěry rozboru udržitelného rozvoje území
- změna zohlední veškeré hodnoty a limity v území, obsažené v aktuálních datech ÚAP

➤ *Vyhodnoceno v kapitole c.3.1.*

- Změna č. 1 prověřila problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů. Nebyl nalezen žádný problém, který by měnil koncepci územního plánu.

Územně analytické podklady Plzeňského kraje (4. úplná aktualizace ÚAP PK 2017)

- změna ÚP bude respektovat závěry rozboru udržitelného rozvoje území
 - Vyhodnoceno v kapitole c.3.2.

I.1.3 Vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, Vyhodnocení souladu územního plánu se zásadami územního rozvoje

- V případě, že by při zpracování návrhu změny ÚP byly prokázány skutečnosti, které by vyžadovaly zpracování nového ÚP, navrhne pořizovatel možnosti řešení a předloží je zastupitelstvu obce k rozhodnutí o dalším postupu.
 - Změna č. 1 prověřila skutečnosti, které by vyžadovaly zpracování nového ÚP a bylo potvrzeno, že skutečnosti, které by zakládaly důvod pro pořízení nového ÚP zjištěny nebyly.
- PÚR ČR – změna ÚP adekvátně zohlední republikové priority územního plánování.
 - Naplnění jednotlivých republikových priorit je podrobně vyhodnoceno v kapitole c.1.
- ZÚR PK – změna ÚP bude respektovat požadavky dané ZÚR PK
 - Naplnění jednotlivých požadavků na územní plánování v PKi je podrobně vyhodnoceno v kapitole c.2.

I.1.4 Vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona

- Změnou není potřeba vymezovat nové zastavitelné plochy SV - smíšené obytné venkovské. Změna nebude redukovat stávající zastavitelné plochy SV.
 - Změna č. 1 prověřila dosavadní koncepci rozvoje obce a jednotlivé rozvojové plochy pro bydlení. K redukci zastavitelných ploch SV návrhem nedošlo, ale ani k vymezení nových lokalit. V rámci aktualizace skutečného stavu v jižní lokalitě, byly plochy Z.9A, Z.9B a Z.9C rozšířeny z důvodů zarovnání východní hranice do jedné linie.

I.1.5 Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury;

- Zařazení objektů do ploch s rozdílným způsobem využití ve stávajících rekreačních plochách RI, některé objekty zkolaudovány a v katastru nemovitostí evidovány jako rodinné domy (např. č.p. 65 a 71)
 - V souladu se Standardem a platnou legislativou byly pozemky rekreačních objektů zařazený do ploch s RZV Rekreace individuální (RI) a objekty zkolaudované jako rodinné domy č.p. 65 a 71 a související pozemky jako plochy Smíšené venkovské (SV).
- Stanovení podmínek pro transformaci rekreačních objektů (chat) na objekty bydlení (RD)
 - V kapitole f.1.1.Rekreace individuální je v Podmíněně přípustném využití uvedena „min. velikost pozemku pro možnou transformaci na trvalé bydlení je 400 m² za současného dodržení výměry stávajícího půdorysu chaty.
 - Po vyhodnocení námitek po veřejném projednání je doplněno vysvětlení možnosti přeměny pozemku chaty na pozemek pro rodinný dům z důvodů ochrany stávající individuální rekreace.
 - Tento regulativ je stanoven z důvodů ochrany rekreační funkce v lokalitě, ochrany stávajících uživatelů chat i obyvatel celé obce, aby nedocházelo k nadměrnému zatížení lokality stávající individuální rekreace přestavbami na trvalé bydlení. Proto je stanovena minimální velikost pozemku, na kterém lze transformaci chaty na rodinný dům realizovat a současně není umožněno zvětšovat půdorys objektu a umísťovat hmotově objemnější objekty.
 - Cílem je minimalizovat negativní dopady na místní obyvatele a životní prostředí. Přestavba chat na trvalé bydlení může z důvodu úzkého profilu komunikací v chatové ulici vyvolat zahuštění dopravy, nedostatek parkovacích míst, ztížení podmínek pro přístup integrovaného záchranného systému, další zatížení technické infrastruktury včetně odpadového hospodářství a životního prostředí,, údržba veřejných prostor, atd)
- Možnost rozšíření stávajícího veřejného prostranství o parkovací plochy v chatové oblasti (p.č. 639 – pozemek určený k plnění funkcí lesa)
 - Změna č.1 navrhuje prostřednictvím plochy Z.15 rozšíření stávající komunikace o parkovací pruh směrem na obecní pozemek u lesa. Tato plocha bude vyžadovat zábor PUPFL.
- Požadavek občana na možnost podnikání (o velikosti cca 60 m²) v ploše smíšené obytné Z2 – prověřit podmínky využití plochy
 - Došlo k prověření regulativů v ploše SV se zjištěním, že záměr na umístění objektu pro bydlení + samostatně stojící dílna s obráběcím strojem o velikosti 60 m² není možné z hlediska provozu rušícího okolní

bydlení umístit. Proto byla vymezena speciální plocha SX, což je plocha smíšená obytná jiná, kde je v regulativech povoleno i nerušící podnikání místního významu. **Po vyhodnocení námítky bylo dále doplněno, že se bude jednat o malé provozovny služeb mající charakter výroby, jejichž vliv na životní prostředí nepřekročí hranice pozemku (zejména škodlivé exhalace, hluk, otřesy, vibrace, zápach a prach).**

- Možnost změny funkce ve výrobním areálu Na Bukově – požadavek na změnu funkce – z VZ na VU
 - Plocha byla na základě zjištění skutečného stavu zařazena do plochy s RZV výroba lehká (VL), výroba všeobecná není z hlediska ochrany prostředí zvolena, neb v těchto plochách je umožněna i těžká výroba, těžba, atd.
- Vymezení pozemku parc.č.st.3 s čp.23, pozemku parc.č. 467/11 a část pozemku parc.č. 23/1 jako plochy občanské vybavenosti pro využití zřízení Dětské skupiny
 - Splněno prostřednictvím vymezením plochy přestavby **T.1** pro občanskou vybavenost v centru obce na návsi.
- Vymezení plochy Z.10 - veřejného prostranství – komunikace (zpřístupnění plochy Z9) v jiné trase než je v platném ÚP. Podkladem pro prověření je projektová dokumentace „Dopravní a technická infrastruktura pro výstavbu rodinných domů na pozemku parc.č.632/1 v k.ú. Sirá, vypracované Ing. Novotným v 03/2019 pod zakázkovým číslem 131/2017“.
 - Změna územního plánu převzala toto řešení a pro novou trasu komunikace vymezila novou plochu veřejného prostranství Z.10, včetně navrženého obrátiště a veřejné zeleně v jižní části a okraj ploch Z.9A, Z.9B Z.9C zcelila do rovné hranice. V platném územním plánu byla tato komunikace vymezena mezi stávajícími pozemky chat a mezi novou lokalitou pro bydlení Z9, **v této části zůstává veřejným prostranstvím pouze pro pěší.**
- V ploše Z.9 prověřit podmínky využití, zejména výškovou regulaci zástavby
 - V návrhu předloženému k veřejnému projednání byl v ploše Z.9D stanoven tento regulativ: „Rodinné domy budou jednopodlažní, budou umístěny ve spodní části pozemků v uliční čáře 5 metrů od komunikace v ploše Z.10. Hmotový a architektonický výraz objektů bude podřízen bezproblémovému působení v dálkových pohledech.“
 - Cílem bylo, aby plocha Z.9.D byla umístěna výškopisně co nejnižší, aby převýšení mezi úrovní podlah stávajících chat a nově navržených objektů činila alespoň 2 (někdy i 3 metry) aby nově navržené objekty rodinných domů nezastiňovaly stávající objekty v ulici chat. Do projednávaného návrhu byla tato podmínka s tímto vědomím i přes svojí nadbytečnost přesto vložena z důvodů snahy o kompromisní řešení/ nalezení dohody při řešení rozdílných zájmů v chatové lokalitě, kdy naproti sobě stojí zájmy obce (rozvoj trvalého bydlení a správa majetku ve vlastnictví obce – právě s výše uvedenou péčí řádného hospodáře) a zájmy majitelů chat (stabilizace individuální rekreace), kdy majitelé chat měli obavy ze zhoršení kvality pohledu do krajiny a narušení životního komfortu plánovanou výstavbou v lokalitě Z.9D.
 - Uliční čára měla dopomoci zajistit umístění objektů RD ve svažitém terénu do spodní části pozemků tak, aby nedošlo k omezení výhledu ze stávajících objektů chat a narušení komfortu při rekreaci a zároveň ušetřit obci vysoké náklady na pořízení regulačního plánu pro tuto lokalitu.
 - Po vyhodnocení připomínek a námitek na základě požadavku obce „V ploše Z.9 prověřit podmínky využití, zejména výškovou regulaci zástavby“ byla výšková hladina plochy Z.9D upravena na jedno nadzemní podlaží bez využití podkrovní, aby nedošlo k zastínění objektů v ulici stávajících chat individuální rekreace (RI). Ohledně přesnějšího umístění objektů pro zástavbu lokality Z.9D včetně uliční čáry bylo vloženo pouze **doporučení, neb podrobnější regulaci nesmí územní plán bez prvků regulačního plánu obsahovat.**
- Vymezení plochy K4 v jiné poloze než v platném ÚP – blíže k budované ČOV
 - Rybník byl umístěn do vhodnější lokality (K.8) na obecních pozemcích a původní rybník K4 byl z návrhu vypuštěn. Do regulativů plochy AU byla do přípustného využití vložena možnost umístění vodních toků a vodních ploch, pro možnost umístění rybníka i do jiné polohy bez změny územního plánu.
- Nepodmiňování využití ploch Z2 a Z3 pořízením územních studií
 - Protože v ploše Z2 již bez pořízení územní studie proběhlo dělení pozemků (souhlas s dělením pozemků - MěÚ Zbiroh, ze dne 18.3.2022, č.j. 486/2022/ZBI/OVZP-4), požadavek na pořízení studií v plochách Z2 a Z3 (současně) se dle sdělení obce jeví jako neúčelný.
- Dopravní napojení ploch Z2, Z3, Z4 a Z5
 - Na základě požadavku na prověření dopravní obslužnosti těchto lokalit z hlediska nevyhovujících prostorových parametru stávající komunikace za obecním úřadem mezi plochami Z3, Z4, Z5, došlo k vymezení plochy pro obslužnou komunikaci Z.16, která zajistí obslužnost těchto rozvojových lokalit prostorově odpovídajícím způsobem.
- Funkční vymezení pozemků parc.č. 575/1 a 727 (dle platného ÚP stabilizovaná plocha SV)
 - S ohledem na zpracování Změny územního plánu (nikoliv nového územního plánu, kde by plocha byla posouzena z hlediska stávajícího využití) předmětný pozemek je vymezen i nadále jako plocha SV a hranice zastavěného území zůstává zachována v rozsahu vymezení v platném ÚP.
- Požadavek na zrušení předkupního práva pro veřejně prospěšné opatření WR2 – koridor KV pro vybudování rybníku na pozemku parc.č. 582 k.ú. Sirá

- Nový stavební zákon již VPS, pro které lze uplatnit předkupní právo, nezná. Možnost předkupního právo byla z územního plánu Sirá Změnou č. 1 vypuštěna.

I.1.6 Další požadavky k prověření změnou:

- Změna prověří aktuálnost a vhodnost stanovených podmínek využití území v rámci všech ploch s rozdílným způsobem využití (např. velikost doplňkových staveb, stanovení procenta zastavění, počet bytových jednotek v rodinných domech v závislosti na výměře stavebního pozemku, minimální velikost stavebního pozemku, atd.)
 - Změnou byly prověřeny regulativy všech ploch s rozdílným způsobem využití a v případě vzniklé potřeby zrevidovány.
- Výše uvedené požadavky na prověření dílčích změn nebudou, s ohledem na jejich charakteristiku, zásadním zásahem do základní koncepce rozvoje stanovené platnou územně plánovací dokumentací.
 - Nebyly zjištěny požadavky, které by vyžadovaly měnit dosavadní koncepci rozvoje obce, vyjádřenou v platném ÚP. Nebyl nalezen žádný záměr, který by měnil koncepci územního plánu či jednotlivé dílčí koncepce.
- Změnou budou respektovány a vyhodnoceny veškeré „Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje“ vyplývající z PÚR ČR, které se navržené koncepce a území řešeného touto změnou dotýkají.
 - Změnou č. 1 splněno.
- Změnou budou respektovány a vyhodnoceny veškeré „Krajské priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje“ vyplývající ze ZÚR PK, které se navržené koncepce a řešeného území dotýkají.
 - Změnou č. 1 splněno.
- Změna uvede do souladu skutečnosti vyplývající z platné legislativy – mj. zaktualizuje hranici zastavěného území.
- Změnou bude provedena aktualizace všech limitů v řešeném území vyplývajících z aktuálních ÚAP ORP Rokycany.
 - Byly zrevidovány ÚAP ORP Rokycany a do koordinačního výkresu vloženo jejich aktuální znění (5. aktualizace 2022, průběžně aktualizovaná data ke dni 1.9.2025)
- Změna bude respektovat závěry rozboru udržitelného rozvoje území z ÚAP ORP Rokycany a z ÚAP Plzeňského kraje.
 - Změnou č. 1 splněno.
- Změna bude pořizována zkráceným postupem dle § 55a zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).
 - Změnou č. 1 splněno.
- Variantní řešení návrhu změny není požadováno.
 - Změnou č. 1 splněno.
- Změna nebude obsahovat prvky regulačního plánu.
 - Na základě požadavku obce „V ploše Z.9D prověřit podmínky využití, zejména výškovou regulaci zástavby“ byla výšková hladina plochy Z.9D upravena na jedno nadzemní podlaží bez využití podkroví, aby nedošlo k zastínění objektů v ulici stávajících chat individuální rekreace (R1). Ohledně přesnějšího umístění objektů pro zástavbu lokality Z.9D včetně uliční čáry bylo vloženo pouze doporučení, neb podrobnější regulaci nesmí územní plán bez prvků regulačního plánu obsahovat.

I.1.7 Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit

- Požadavky na vymezení nových ploch a koridorů územních rezerv nejsou v rámci pořízení změny stanoveny.
 - Plochy územních rezerv byly prověřeny. Záměr koridoru pro vysokorychlostní trať v jižní části katastrálního území, vymezený v územním plánu Sirá jako územní rezerva R2, již není v Aktualizaci ZÚR PK sledován, proto je Změnou č. 1 ÚP Sirá tato územní rezerva vypuštěna. S ohledem na setrvalý růst obyvatel došlo ke změně územní rezervy R1 na zastavitelnou plochu pro sport Z.17, aby bylo možné sportoviště v budoucnu zrealizovat bez změny územního plánu. Nové plochy územních rezerv nebyly vymezeny.

I.1.8 Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb (VPS), veřejně prospěšných opatření (VPO) a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo

- V rámci pořízení změny se nepředpokládá uplatňování nových požadavků na vymezení VPS, VPO či asanací. Veřejně prospěšné stavby, pro které lze uplatnit předkupní právo, budou změnou prověřeny v souladu s novelou stavebního zákona.
 - Změna č. 1 územního plánu provedla aktualizaci seznamu veřejně prospěšných staveb a opatření v souladu se změnou legislativy a aktualizací stavu v území. Více v kapitole i.12 Veřejně prospěšné stavby a opatření.

I.1.9 Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci

- Stanovení nových požadavků na vymezení ploch a koridorů, ve kterých by bylo rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci se nepředpokládá.

➤ *Změna č. 1 územního plánu nestanovuje žádné nové požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci.*

I.1.10 Požadavky na prověření prvků ÚSES

- Bude prověřeno, zda je zachována a zajištěna návaznost ÚSES na platné, případně rozpracované ÚPD a jejich změny v rámci sousedních obcí. Bude prověřeno vymezení nefunkčních částí ÚSES prostřednictvím ploch změn v krajině (K). Prvky ÚSES k založení, tj. nefunkční prvky ÚSES, budou prověřeny k vymezení jako veřejně prospěšná opatření s možností vyvlastnění.

➤ *Všechny tyto požadavky jsou ve Změně č. 1 územního plánu vyřešeny. Změnou územního plánu došlo k revizi ÚSES, části lokálních biokoridorů, které jsou navrženy k založení, jsou vymezeny jako plochy změn v krajině s funkcí NU – plochy přírodní. Do veřejně prospěšných opatření byly zařazeny všechny nefunkční části systému ÚSES (VU.1 – VU.5.) Tyto plochy tvoří části ploch K.9 – K.15 pro založení lokálního prvku ÚSES, konkrétně LBK.RO172-RO129 a LBK.RO172-1171/03.*

m) Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje

Změna č. 1 nenavrhuje žádné záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v Zásadách územního rozvoje Plzeňského kraje.

n) Výčet prvků regulačního plánu

Změna č. 1 nenavrhuje na žádné části území obce Sirá řešení s využitím prvků regulačního plánu.

o) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond (ZPF) a na pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL)

o.1 Odůvodnění předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF

Změnou č. 1 dochází k aktualizaci hranic záborů ZPF, stanovených v platném územním plánu.

S ohledem na změnu legislativy a povinnosti konverze do jednotného standardu se mění podoba tabulky záborů ZPF. Nově se v tabulce seskupují a sčítají zábery pro plochy bydlení, plochy občanského vybavení, veřejných prostranství, dopravní a technické infrastruktury, plochy zeleně, plochy výroby a skladování, plochy přírodní, vodní atd.

Nově jsou také evidovány plochy přírodní – **plochy změn v krajině K.9 – K.15 pro nefunkční části systémů ÚSES, zábery ZPF pro prvky ÚSES se ale v územních plánech nevyhodnocují.**

Tabulka č.6 aktualizuje **všechny** zábery v měněném územním plánu, tedy původní i nové zábery, **šedou barvou** jsou označeny zábery již vymezené a vyhodnocené územním plánem a **černou barvou** jsou označeny zábery nové (nově zabírané části ploch o nové plochy).

Tabulka 6: Tabulka záborů zemědělského půdního fondu pro všechny plochy

Ozn. Plochy	Navržen é využití	Souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělsko u půdu (ha)	Informac e o existenci závlah	Informac e o existenci odvodně ní	Dotčení změnou č. 1	
			I. třída ochrany	II. třída ochrany	III. třída ochrany	IV. třída ochrany	V. třída ochrany					
PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ												
Z.17	OS	0,636171	0	0	0,636171	0	0	0	ne	ne	ano	
Σ		0,636171	0	0	0,636171	0	0	0				
PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ												

Z.7	PU	0,534304	0	0	0,287395	0,24691	0	0	ne	ne	ne
Z.10	PU	0,124267	0	0	0	0,124267	0	0	ne	ne	ano
Z.10	PU	0,213858	0	0	0	0,21386	0	0	ne	ne	ano
Z.10	PU	0,02491	0	0	0	0,02491	0	0	ne	ne	ne
Z.16	PU	0,002564	0	0	0,002564	0	0	0	ne	ne	ano
Z.16	PU	0,08056	0	0	0,08056	0	0	0	ne	ne	ano
Z.16	PU	0,031234	0	0	0,01243	0	0,0188	0	ne	ano	ano
Σ		1,011697	0	0	0,382949	0,609944	0,0188	0			
PLOCHY ZELENĚ											
Z.19	ZO	0,136741	0	0	0,136741	0	0	0	ne	ne	ne
Z.19	ZO	0,275809	0	0	0,275809	0	0	0	ne	ne	ano
Σ		0,41255	0	0	0,41255	0	0	0			
PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ											
Z.1	SV	0,461476	0	0	0,439949	0	0,02153	0	ne	ne	ne
Z.2	SV	0,580593	0	0	0	0	0,58059	0	ne	ne	ne
Z.3	SV	0,682592	0	0	0,062945	0	0,61965	0	ne	ne	ne
Z.4	SV	0,323266	0	0	0	0	0,32327	0	ne	ne	ne
Z.5	SV	0,258575	0	0	0,079222	0	0,17935	0	ne	ano	ne
Z.6A	SV	0,035889	0	0	0,035889	0	0	0	ne	ne	ne
Z.6B	SV	0,556527	0	0	0,556527	0	0	0	ne	ano	ne
Z.8	SV	0,378971	0	0	0,016242	0,36273	0	0	ne	ano	ne
Z.9A	SV	0,096664	0	0	0	0,09666	0	0	ne	ne	ne
Z.9A	SV	0,033697	0	0	0	0,0337	0	0	ne	ne	ano
Z.9B	SV	0,124234	0	0	0	0,12423	0	0	ne	ne	ne
Z.9B	SV	0,060289	0	0	0	0,06029	0	0	ne	ne	ano
Z.9C	SV	0,25031	0	0	0	0,25031	0	0	ne	ne	ne
Z.9C	SV	0,100732	0	0	0	0,10073	0	0	ne	ne	ano
Z.9D	SV	0,587508	0	0	0	0,58751	0	0	ne	ne	nw
Z.9D	SV	0,009874	0	0	0	0,00987	0	0	ne	ne	ano
Z.18	SX	0,111792	0	0	0	0	0,11179	0	ne	ne	ano
Σ		4,652989	0	0	1,190774	1,62604	1,83618	0			
PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY											
Z.12	TU	0,190228	0	0	0,054116	0,13611	0	0	ne	ne	ne
Σ		0,190228	0	0	0,054116	0,13611	0	0			
PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ											
Z.13	VZ	1,48046	0	0	0,516265	0,9642	0	0	ne	ne	ne
Σ		1,48046	0	0	0,516265	0,9642	0	0			
PLOCHY NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ											
K.6	MÚzp	0,76432	0	0	0,76432	0	0	0	ne	ne	ne
Σ		0,76432	0	0	0,76432	0	0	0			
PLOCHY LESNÍ											
K.1	LU	0,695043	0	0	0	0,69504	0	0	ne	ano	ne
K.2	LU	0,692924	0	0	0	0,00183	0,69109	0	ne	ano	ne
K.5	LU	3,290016	0	0	0	2,71154	0,57848	0	ne	ano	ne
K.7	LU	0,799969	0	0	0	0,79997	0	0	ne	ano	ne

Σ		5,477952	0	0	0	4,20839	1,26957	0			
PLOCHY VODNÍ											
K.8	WT	0,404134	0	0	0,00957	0,01673	0,37784	0	ne	ne	ano
Σ		0,404134	0	0	0,00957	0,01673	0,37784	0			
PLOCHY PŘÍRODNÍ											
K.9	NU	0,870812	0	0	0,849766	0	0,02105	0	ne	ano	ano
K.10	NU	1,08042	0	0	1,08042	0	0	0	ne	ano	ano
K.11	NU	0,164912	0	0	0	0	0,16491	0	ne	ano	ano
K.12	NU	0,491189	0	0	0,181594	0,16078	0,14882	0	ne	ne	ano
K.13	NU	0,206359	0	0	0	0	0,20636	0	ne	ne	ano
K.14	NU	0,327686	0	0	0	0	0,32769	0	ne	ano	ano
K.15	NU	0,205599	0	0	0	0	0,2056	0	ne	ano	ano
Σ		3,346977	0	0	2,11178	0,16078	1,07442	0			
ZÁBOR CELKEM											
		18,377478	0	0	6,078495	7,722175	4,57681	0			

o.1.1 Odůvodnění nových záborů ZPF vyvolaných Změnou č. 1

Plochy změn v krajině K.9 – K.15 pro nefunkční části ÚSES

- Změnou územního plánu došlo k revizi ÚSES, části lokálních biokoridorů, které jsou navrženy k založení, jsou vymezeny jako plochy změn v krajině s funkcí NU – plochy přírodní. Tyto plochy se jako zábory sice vyhodnocují, ale zůstávají stále součástí ZPF.

Plocha sportoviště Z.17

- Rozšíření ploch sportu – v územním plánu byla plocha vymezena pouze jako územní rezerva, změnou č. 1 je plocha překlápěna do návrhu, aby bylo možné v budoucnu zrealizovat hřiště bez změny územního plánu. Od vydání územního plánu v 8/2014 dochází v obci k trvalému nárustu obyvatel, obec již zrealizovala celou řadu rozvojových projektů, ke kterým patří odkanalizování celé obce a vybudování ČOV, rozvoj vodovodu, rekonstrukce komunikací, obnova prostoru návsi atd. Obec je příjemným a vyhledávaným místem pro život. Na tento fakt územní plán a jeho změna reaguje i dostatečnou nabídkou ploch pro odpovídající občanské vybavení.

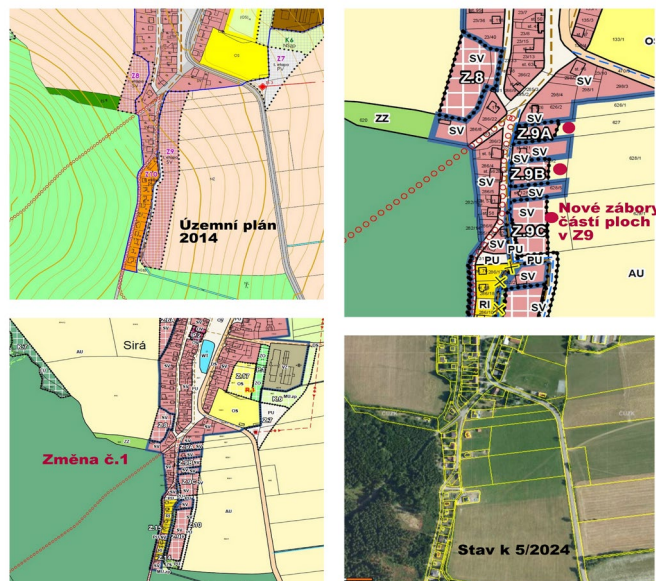
Část plochy izolační zeleně Z.19

- Jedná se o rozšíření stávající plochy izolační zeleně P1 s ohledem na nemožnost vymezit ve Standardu plochu ve stávající funkci NSzp (podle Standardu MU) uvnitř zastavěného území. Byla tedy hledána jiná funkce plochy s RZV a nejlogičtější bylo vymezit tuto plochu také jako izolační zeleň a propojit obě plochy dohromady)

Nová trasa komunikace Z.10 a zvětšení záborů pro zastavitelné části lokality Z.9

- V platném územním plánu byla tato komunikace vymezena mezi stávajícími pozemky chat a mezi novou lokalitou pro bydlení Z9 – obrázek vlevo nahoře na obrázku č.5. Rozvojová lokalita Z9 se v průběhu let začala nepravidelně zastavovat rodinnými domy bez zachování hranic podle územního plánu – pravý horní a pravý dolní obrázek obrázku č. 5, až vedle domu č.p. 76 zůstal průjezd o šíři pouze 3 metrů a na zbývající část lokality Z9 byl příjezd prakticky znemožněn. Obec po dohodě s obyvateli této lokality si nechala v roce 2019 vypracovat návrh rozparcelování celé této oblasti s umístěním příjezdové komunikace ze spodní části lokality Z.9. Změna územního plánu převzala toto řešení a pro novou trasu komunikace vymezila novou plochu veřejného prostranství Z.10, včetně navrženého obratiště a veřejné zeleně v jižní části a okraj ploch Z.9A, Z.9B Z.9C zcelila do rovné hranice.

Obrázek 5: Nové zábory ploch Z.9 a Z.10

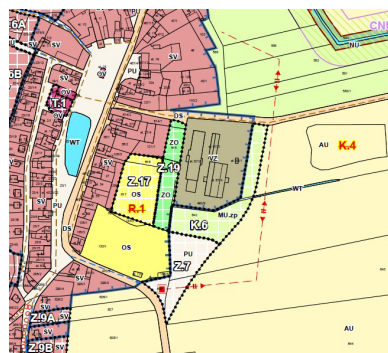


Obrázek 6: Nové zábory ploch Z.17 a Z.19

Tabulka číslo 7. sčítá pouze zábory, které nově obsahuje změna č. 1 ÚP Sirá, tedy zábory označeny černou barvou v tabulce 6. Některé části změnou č. 1 navržených ploch (část Z.10, většina plochy Z.16 a části ploch Z.9A, Z.9B, Z.9C, Z.9D) byly vyhodnoceny již v územním plánu, proto jsou v tabulce 6 označeny šedě a v tabulce č. 7 jsou uvedeny jen části ploch, které vyvolávají nový zábor.

Nové plochy pro bydlení nejsou vymezeny, zábor ZPF však vyvolává rozšíření ploch Z.9A, Z.9B a Z.9C, jak je vidět na pravém horním obrázku v obrázku č.5, důvodem je zcelení plochy a narovnání jejího východního okraje do jedné roviny.

Tabulka 7: Tabulka záborů zemědělského půdního fondu vyvolaných změnou č. 1



ozn. plochy	navržené využití	souhrn výměry záboru (ha)	výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu (ha)	informace o existenci závlah	informace o existenci odvodnění
			I. třída ochrany	II. třída ochrany	III. třída ochrany	IV. třída ochrany	V. třída ochrany			
PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ										
Z.17	OS	0,636171	0	0	0,63617	0	0	0	ne	ne
Σ		0,636171	0	0	0,63617	0	0	0		
PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ										
Z.10	PU	0,124267	0	0	0	0,124267	0	0	ne	ne
Z.16	PU	0,002564	0	0	0,00256	0	0	0	ne	ne
Σ		0,126831	0	0	0,00256	0,124267	0	0		
PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ										
Z.9A	SV	0,033697	0	0	0	0,0337	0	0	ne	ne
Z.9B	SV	0,060289	0	0	0	0,06029	0	0	ne	ne
Z.9C	SV	0,100732	0	0	0	0,10073	0	0	ne	ne
Z.9D	SV	0,009874	0	0	0	0,00987	0	0	ne	ne
Σ		0,204592	0	0	0	0,20459	0	0		
PLOCHY VODNÍ										
K.8	WT	0,404134	0	0	0,00957	0,01673	0,377838	0	ne	ne
Σ		0,404134	0	0	0,00957	0,01673	0,377838	0		
PLOCHY PŘÍRODNÍ										
K.9	NU	0,870812	0	0	0,84977	0	0,021046	0	ne	ano
K.10	NU	1,08042	0	0	1,08042	0	0	0	ne	ano
K.11	NU	0,164912	0	0	0	0	0,164912	0	ne	ano
K.12	NU	0,491189	0	0	0,18159	0,16078	0,148819	0	ne	ne
K.13	NU	0,206359	0	0	0	0	0,206359	0	ne	ne
K.14	NU	0,327686	0	0	0	0	0,327686	0	ne	ano
K.15	NU	0,205599	0	0	0	0	0,205599	0	ne	ano
Σ		3,346977	0	0	2,11178	0,16078	1,074421	0		
ZÁBOR CELKEM		4,718705	0	0	2,12391	0,506367	1,452259	0		

Navrácení ploch do ZPF bylo provedeno u ploch K.4, v rozsahu 0,738 ha, návrh se týká zrušení vodní plochy a dále u plochy Z.12, kde dochází ke zmenšení plochy pro ČOV o 0,068 ha.

o.2 Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL)

Změna č. 1 vymezuje plochu pro rozšíření komunikace (plocha veřejných prostranství PU) **Z.15**, část této komunikace leží na pozemcích náležících do PUPFL v rozsahu 0,0396 ha. Plocha je využívána na parkování pro přilehlé chaty už nyní, obec žádá o vyjmutí pásu z PUPFL, aby mohla řešit nevyhovující situaci s parkováním na pozemku lesa, který je v jejím vlastnictví.

S účinností k 1. 1. 2024 dochází ke změně § 14 odst. 2 lesního zákona z hlediska možnosti stanovení podmínek v zájmu ochrany lesa i na pozemky do vzdálenosti 30 m od okraje lesa (do 31. 12. 2023 je v lesním zákoně tato vzdálenost stanovena na 50 m).

o.3 Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění

Tato rozhodnutí o námitkách vypracovali v červenci 2025 v obci Sirá Ing. Petr Topinka – osoba splňující kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti/ zástupce pořizovatele a paní Ing. Hana Nováková - určená zastupitelka, starostka obce.

N á m í t k a č . j 9 4 6 – I n g . D . B i č o v s k é

Podatel: Ing. D. Bičovská

Podání: dne 1.08.2024, pořizovateli – Obecnímu úřadu Sirá, u pořizovatele evidována pod č.j. 946, podaná k návrhu změny č.1 územního plánu Sirá.

Předmět námítky, podstatné části textu námítky:

V případě mé nemovitosti čp. 71 a jejích tří přilehlých pozemků, tj. p.č. 109 + p.č. 637 + p.č. 636/2, jsou do SV zahrnuty jen pozemky dva, a to 109 + 637. Vzhledem k tomu, že všechny tři pozemky jsou v mém vlastnictví a všechny tři tvoří spolu jeden celek – zahradu rodinného domu, která bude v budoucnu oplocena jedním plotem, ráda bych, aby i pozemek 636/2 byl zahrnut do SV. Dle mého přesvědčení je to tak i z pohledu územního plánu logické.

Žádám tedy o změnu u parcely č. 636/2 z MU.zp na SV.

R o z h o d n u t í o n á m í t c e:

N Á M Í T C E S E V Y H O V U J E:

Pozemek parc.č. 636/2 v k.ú. Sirá se vymezuje jako stabilizovaná plocha SV – smíšené obytné venkovské, která je součástí zastaveného území.

O d ů v o d n ě n í r o z h o d n u t í o n á m í t c e:

Pořizovatel neshledal veřejné zájmy, které by bránily námitce vyhovět.

Pozemek parc.č. 636/2 v k.ú. Sirá má podle skutečného stavu charakter zahrady a tvoří s přilehlým pozemkem rodinného domu č.st. 109 v k.ú. Sirá jeden funkční celek.

N á m í t k a č . j 9 4 7 – L . a M . P l e c i t ý c h

Podatel: L. a M. Plecitých

Podání: dne 1.08.2024, pořizovateli – Obecnímu úřadu Sirá, u pořizovatele evidována pod č.j. 947, podaná k návrhu změny č.1 územního plánu Sirá.

Předmět námítky, podstatné části textu námítky:

Jsme vlastníky pozemku parc. č 385/3, v katastrálním území „617458 Sirá“ v obci Sirá (list vlastnictví 86, evidovaný Katastrální úřadem pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Rokycany). Zmíněný pozemek plánujeme využít k výstavbě rodinného domu.

Jako vlastníci pozemku dotčených návrhem řešení, podáváme proti změně č. 1 územního plánu obce Sirá ze dne 24.6.2024 v zákonné lhůtě tímto následující námitku:

Namítáme proti vzniku plochy Z18 - Smíšené obytné jiné (SX), definované jako plochy „využívané zejména pro bydlení v rodinných domech v kombinaci s nerušícím podnikáním místního významu“, s přípustným využitím především „Malé provozovny služeb mající charakter výroby, jejichž vliv na ŽP nepřekročí hranice pozemku. Stavby a zařízení pro nerušící podnikání místního významu (lehká výroba, dílna, autoservis...)“.

Výše uvedenou námitku odůvodňujeme takto:

Vznik plochy Z18 - Smíšené obytné jiné (SX), pokládáme za zbytečný, neboť „nerušící podnikání“ je přípustné i v plochách Smíšených obytných venkovských (SV), do které byla dotčená plocha zařazena ve stávajícím znění územního plánu. Stávající územní plán již připouští využití těchto ploch pro „Malé provozovny služeb a občanské vybavenosti, jejichž vliv na ŽP nepřekročí hranice pozemku.“ Využití navrhované změnou č. 1. územního plánu obce Sirá, který připouští např. „lehkou výrobu, dílnu nebo autoservis“, nepovažujeme za „nerušící podnikání“.

Jakožto vlastníci pozemku č. 385/3, kde hodláme trvale bydlet a který přímo sousedí s nově navrhovanou plochou Z18, se obáváme, že povolení k výstavbě provozoven služeb či zařízení pro lehkou výrobu může vést ke zvýšení hlukové zátěže v

blízkosti našeho pozemku. Taková podnikatelská činnost může generovat hluk, který by mohl negativně ovlivnit kvalitu bydlení v této lokalitě, zejména pokud podnikatelské aktivity probíhají i mimo běžnou pracovní dobu.

Dotčené území je stávajícím územním plánem primárně určeno pro rodinné domy a zahrady, což je v souladu s charakterem okolní zástavby a našeho pozemku. Zařazení dalších typů staveb, jako zařízení lehké výroby, dílny nebo autoservisy, by mohlo vést ke změně charakteru území, který je dosud klidný a převážně rezidenční. Tato změna by mohla narušit pohodu a komfort obyvatel žijících v těsném sousedství plochy Z18.

Přestože se v podmínkách územního plánu uvádí, že provozovny a zařízení nesmí negativně ovlivňovat životní prostředí nad povolené limity, máme obavy, že může dojít k překročení těchto limitů zejména v případě, že bude povolena výstavba provozoven, které by například zvyšovaly míru prašnosti, zápachu či otřesů. I krátkodobé překročení těchto limitů může mít negativní dopady na naše zdraví a kvalitu života.

Z výše uvedených důvodů bychom chtěli požádat o přehodnocení vzniku plochy Z18

Smíšené obytné jiné (SX), případně o nastavení přísnějších podmínek pro povolené činnosti a zástavbu v této oblasti, aby byla zajištěna ochrana našich práv jako sousedních vlastníků a aby nebyla narušena kvalita životního prostředí v dotčené lokalitě.

Jako případné zpřísnění podmínek navrhuje, aby využití definované jako „Malé provozovny služeb mající charakter výroby, jejichž vliv na ŽP nepřekročí hranice pozemku. Stavby a zařízení pro nerušící podnikání místního významu (lehká výroba, dílna, autoservis...)“ bylo přesunuto do podmíněného využití, s následujícími podmínkami:

1. Veškeré provozovny služeb a zařízení pro lehkou výrobu musí být umístěny výhradně v budovách, které jsou stavebně oddělené od ostatních objektů, zejména obytných domů. Tyto budovy musí být navrženy tak, aby minimalizovaly přenos hluku a dalších emisí do okolí.
2. Hluk generovaný provozovnami služeb a výrobními zařízeními nesmí překročit hranici 80 dB uvnitř objektu, kde výroba probíhá. Dále musí být zajištěno, aby úroveň hluku unikajícího do okolního prostředí nepřekročila 40 dB v nejbližším obytném prostoru nebo na hranici pozemku.
3. Provozovny a výrobní zařízení musí být vybaveny kvalitním odhlučněním, které zajistí, že veškeré zvuky a vibrace vznikající při činnosti nepřekročí uvedené limity mimo stavební prostor. To zahrnuje použití zvukotěsných materiálů a případně dalších technologií k tlumení hluku.
4. Výroba a činnost provozoven mohou probíhat pouze v pracovních dnech od 7:00 do 18:00, s přísným zákazem činnosti během nočního klidu, který je definován od 22:00 do 6:00 hodin. O víkendech a svátcích je činnost těchto provozoven zakázána.
5. Pravidelný monitoring hlukových emisí a dalších dopadů na životní prostředí by měl být prováděn nezávislou autorizovanou organizací, s povinností předkládat výsledky obci a dotčeným obyvatelům. V případě zjištění překročení stanovených limitů musí být okamžitě přijata nápravná opatření.

Tato opatření mají zajistit, že jakákoliv podnikatelská činnost v této oblasti bude skutečně „nerušící“ a že životní prostředí a kvalita bydlení v okolí nebudou negativně ovlivněny.

Rozhodnutí o námitce:

NÁMITCE SE ČÁSTEČNĚ VYHOVUJE:

Zastavitelná plocha Z.18 SX – Smíšené obytné jiné se v ÚP ponechává.

V kpt. f) Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití v části f.1.9 Smíšené obytné jiné (SX) v Přípustném využití se upravuje první odrážka takto:

Malé provozovny služeb mající charakter výroby, jejichž vliv na životní prostředí nepřekročí hranice pozemku (zejména škodlivé exhalace, hluk, otřesy, vibrace, zápach a prach).

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Namítající požadují: „přehodnocení vzniku plochy **Z18 – smíšené obytné jiné (SX)**, případně nastavení přísnějších podmínek pro povolené činnosti a zástavbu v této oblasti, aby byla zajištěna ochrana jejich práv jako sousedních vlastníků a aby nebyla narušena kvalita životního prostředí v dotčené lokalitě.“

Namítající navrhuje přesunutí Přípustného využití **Malé provozovny služeb mající charakter výroby, jejichž vliv na životní prostředí nepřekročí hranice pozemku. Stavby a zařízení pro nerušící podnikání místního významu (lehká výroba, dílna, autoservis...)** do Podmíněného využití a uvádí podmínky (1-5).

Pořizovatel z navrhovaných variant zvolil variantu nastavení přísnějších podmínek využití plochy rovnou v Přípustném využití, kde doplnil **vliv na životní prostředí, které nepřekročí hranice pozemku. Jedná se zejména o škodlivé exhalace, hluk, otřesy, vibrace, zápach a prach.** Tyto vlivy namítající uvádí v textu námítky. Tímto bylo námitce vyhověno a zájmy namítajících jsou tímto chráněny.

Pořizovatel nezvolil přesunutí do Podmíněného využití, neboť nastavením přísnějších podmínek využití plochy v Přípustném využití je dosaženo potřebné ochrany zájmů namítajících.

Podmínky (1 – 5), které požadují namítající uvést v Podmíněném přípustném využití jsou podmínky, které svojí podrobností nepřísluší územnímu plánu. Tyto podmínky jsou ošetřeny příslušnými právní předpisy (např. hluk, vibrace) nebo to jsou podmínky, které přísluší až následnému řízení o povolení záměru na příslušném stavebním úřadě.

Námitka č.j 948, 951, 954, 955 Rozhodnutí o věcně shodných námitkách

Podatel:

948 – J. a F. Svatošových

951 – B. a M. Bernátových

954 – M. Šimáčka

955 – A. Hrabákové

Podání: dne 1.08.2024, pořizovateli – Obecnímu úřadu Sirá, u pořizovatele evidována pod č.j. 946, 951, 954, 955 podané k návrhu změny č.1 územního plánu Sirá.

Předmět námítky, podstatné části textu námítky:

1. Námítka týkající se zastavění plochy Z 9D, navržené ÚP Sirá pro parcelaci a následnou výstavbu řady domů přímo pod chatami
2. Námítka ke způsobu zdůvodnění výstavby satelitu přímo pod chatami
3. Námítka k nerespektování zásad ochrany zemědělského půdního fondu a nerespektování zásad ochrany přírody
4. Námítka neúměrného finančního zatížení obecního rozpočtu v souvislosti se zafinancováním vybudování infrastruktury, podmiňující zahájení výstavby RD prakticky na zelené louce v nejvzdálenější části obce, od centra, absolutně mimo dostupné komunikace a dalších součástí občanské vybavenosti
5. Námítka v oddílu „Rekreace individuální f 1.1. - podmíněčné přípustné využití“

Odůvodnění námítky č. 1

Od roku 2018, byl záměr obce plochu označenou Z.9D pod chatami rozparcelovat a prodávat, jako obecní pozemky pro výstavbu rodinných domů. Tento záměr se setkal s velkým protestem majitelů chat a pozemků v „chatové ulici“. Jedná se o až brutální zásah do příjemné části obce na jejím úplném konci, doposud rekreačního charakteru s prostupem krajinné zeleně do přímo navazujících lesů. Již při plánování daného záměru, nebylo tehdejší zastupitelstvo příliš nakloněné dialogu a nezohlednilo mnohokrát prezentovaný a oprávněný nesouhlasný názor dotčených osob, majitelů chat s plánovanou výstavbou hradby domů přímo pod chatami. Z výše uvedeného důvodu se chataři, jako účastníci řízení, osoby dotčené, obrátili na různé správní instituce.

Obec Sirá, zastupitelstvo, MěÚ Zbiroh odbor výstavby a životního prostředí, Město Rokycany, Krajský úřad Plzeňského kraje odbor regionálního rozvoje a v neposlední řadě i na Ministerstvo pro místní rozvoj odbor územně a stavebně právní) s požadavkem, zastavit územní řízení o parcelaci lokality Z9 pro výstavbu rodinných domů a vyjmout tento záměr z územního plánu obce Sirá. Naše snahy byly negovány pro zarputilé trvání představitelů obce na pokračování záměru.

Velice jsme přivítali a ocenili (na minimálně dvou schůzích zastupitelstva), veřejně sdělený záměr obecního úřadu v Siré, nerozprodávat obecní pozemky a půdu, která zejména v současné době nabývá stále většího významu, což se odráží v legislativních změnách v rámci ochrany krajiny a zemědělského půdního fondu.

Přes tuto informaci prezentovanou na veřejném fóru, je předkládána změna ÚP Sirá č. 1, kde pokračuje záměr vybudování hradby rodinných domů pod chatami, v oblasti stále vedené jako oblast pro rekreaci, jak je patrné v oddílu „Rekreace individuální f 1.1.“

Navrhujeme lokality Z.9A, Z.9B, Z.9C - ponechat tak, jak je v návrhu ÚP Sirá č. 1 navržena, lokalitu Z9D (od parcely 632/2 vodorovně směrem k lesu), vyjmout z ÚP jako plochu určenou pro budoucí výstavbu RD a ponechat danou část pro jedinečný ráz, jako stávající plochu polí a trvalých travních porostů (vyhláška č. 360/2021 Sb. § 14 odst. 3 bod b.) s přímou návazností na les, jak je tomu doposud.

Odůvodnění námítky č. 2

Nutnost nové výstavby rodinných domů v lokalitě Z9 byla zdůvodněna veřejným zájmem – nahradit klesající počet obyvatel v obci. Dle statistik je patrné, že opak je pravdou. Počet obyvatel každoročně narůstá, viz přiložené statistické údaje v návrhu ÚP – změna č. 1

V obci se stále vyskytují nabídky na prodej nemovitostí, či parcel k prodeji, dále již probíhá výstavba nových rodinných domů v severní a v severozápadní části obce. **Pozemky pro výstavbu nových domů jsou a budou k dispozici od soukromých vlastníků, a tudíž není nezbytně nutná výstavba v periferní části obce přímo pod chatami v zóně Z.9D prakticky na zelené louce.**

Odůvodnění námítky č. 3

Navržená výstavba satelitu (lze také označit za hradbu nejen rodinných domů, ale dalších menších hospodářských budov, dílen a garáží, které postupem času budou dodatečně přistavěny v lokalitě Z.9D) je absurdním, necitlivým zásahem měnícím stávající charakter jedinečné přírodní lokality.

Násilný zásah do rázu krajiny, znehodnocuje celou oblast a nesouvisí se zásadami ochrany přírodního majetku. Narušení celého územního celku v případě zástavby je nenapravitelně znehodnocen. (Rozpor s Evropskou úmluvou o krajíně č. 13/2005 Sb.m.s. Nehledě na stále více legislativou zajišťovanou ochranu zemědělského půdního fondu. Správný hospodář půdu neprodává. Ochrana půdního fondu se stává stále důležitější prioritou, na což výrazně reaguje i novela Stavebního zákona.

Další kapitolou je ochranné pásmo lesa? Stále platí výjimka pro lokalitu Z 9?

"Změna č. 1 bude respektovat závěry rozboru udržitelného rozvoje území", kde se mimo jiné uvádí, že "V rámci využití potenciálu rozvoje území je doporučeno rozvíjet občanskou vybavenost pro zvýšení atraktivity pro bydlení, využít potenciálu pro bytovou výstavbu **s minimálním negativním vlivem na krajinu a zemědělský půdní fond**". **Což se domníváme, že je u lokality Z.9D sporné.**

Odůvodnění námítky č. 4

U zvolené lokality Z.9D je nutné upozornit rovněž na **neadekvátní finanční náročnost vybudování kompletní infrastruktury prakticky "na zelené louce"**, navíc v nejvzdálenější lokalitě od centra obce. Výstavba nového "satelitu" pod chatami by nepřinesla obyvatelům obce žádné zlepšení kvality života, navíc by neúměrně zatížila rozpočet obce. Z doposud využívaného území pro rekreaci a klidné části obce těsně u lesa, by se stalo na dlouhé měsíce až roky staveniště a nejrušnější a problémová lokalita i v rámci vzájemných mezilidských vztahů. Vynaložené finanční náklady s výstavbou celé infrastruktury by stěží pokryly výnosy z prodeje parcel.

Odůvodnění námítky č. 5

Rekreace individuální f 1.1. - podmíněčné přípustné využití při transformaci na trvalé bydlení 400 m² za současného dodržení výměry stávajícího půdorysu chaty, o jakou lokalitu se jedná?

Pro účely výstavby satelitu je to smíšená obytná venkovská a na druhé straně v chatové části zůstává výše uvedené omezení pro oblast rekreační? Jaká je to tedy lokalita?

Závěrem se domníváme, vzhledem k výše uvedeným námitkám, že parcelace v zóně Z.9D (pod chatami) není jistě pro obec prioritou a pevně věříme, že záměr výstavby v lokalitě Z.9D bude z územního plánu vypuštěn.

Rozhodnutí o námitce:

NÁMITKA Č.1 A Č.2 SE NEVYHOVUJE. Plocha Z.9D se ponechává jako plocha zastavitelná. Přesunuje se z I. etapy výstavby do II. etapy.

NÁMITKÁM Č.3 A Č.4 SE NEVYHOVUJE.

NÁMITKA Č.5 – na základě znění textu námitky a jejího odůvodnění pořizovatel text vyhodnocuje jako připomínku, kterou podatelé žádají vysvětlení možnosti přeměny pozemku chaty na pozemek pro rodinný dům

Odůvodnění rozhodnutí o námitkách:

K námitce č.1 a č.2

Koncepce vymezení zastavitelné plochy Z.9D je dána stávajícím platným územním plánem. Změna č.1 ÚP koncepci přebírá.

Plocha Z.9D není plocha nově vymezená změnou č.1 ÚP, došlo přesto k úpravě některých podmínek pro nalezení kompromisního řešení rozdílných zájmů v chatové lokalitě, kdy naproti sobě stojí zájmy obce (rozvoj trvalého bydlení a správa majetku ve vlastnictví obce – s péčí řádného hospodáře) a zájmy majitelů chat (stabilizace individuální rekreace).

Pás veřejného prostranství Z.14, přiléhající k ploše Z.9D, má zajistit oddělení těchto dvou rozdílných funkcí, jejich odstup a koordinaci při umísťování objektů staveb ve svažitém terénu, aby stavby rodinných domů v ploše Z.9D byly umístěny pouze do spodní části pozemků tak, aby nedošlo k omezení výhledu ze stávajících objektů chat a narušení komfortu při individuální rekreaci.

Dále se navržená etapizace plochy Z.9D přesunuje se z I. etapy výstavby do II. etapy v souladu s koncepcí územního plánu Sirá.

Cílem řešení změny č. 1 ÚP Sirá je zoptimalizování urbanistické koncepce obce, zachování stávající urbanistické struktury sídla a stávajícího charakteru zástavby. Koncepce územního plánu vytváří předpoklady pro zajištění rozvoje s důrazem na vyvážený vztah územních podmínek a je řešena s požadavkem na dosažení harmonického vztahu územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel.

Územní rozvoj je soustředěn převážně do zastavěných území částí obce, (přednostně jsou zastavovány proluky) a na ně bezprostředně navazujících ploch. V souladu s těmito zásadami budou v první etapě zastavěny návrhové lokality s bližší polohou k centrálním částem obce a ve druhé etapě lokality vzdálenější, jak lze zařadit svojí polohou i lokalitu Z.9D.

K námitce č.3

Návrh změny č.1 je řádně projednán ve veřejném projednání s dotčenými orgány ochrany přírody a krajiny, orgánem ochrany zemědělského půdního fondu. Dotčené orgány, chránící veřejné zájmy, k vymezení plochy Z.9D neuplatnily žádnou připomínku nebo nesouhlas.

K námitce č.4

Namítající uvádí nekonkrétní údaje o finanční náročnosti vybudování infrastruktury a spekuluje o finanční náročnosti případné investice.

V lokalitě Z.9D je nově vybudovaná kanalizační a vodovodní síť, nejedná se tedy o stavbu na zelené louce. Obec využila a obdržela dotaci na tuto infrastrukturu. I u dalších nákladů na investiční akce z hlediska infrastruktury se bude hledat cesta pro zabezpečení finančních prostředků na danou výstavbu s přispěním vhodného dotačního titulu a v případě potřeby i o spolufinancování od budoucích majitelů stavebních pozemků. Jsme přesvědčeni, že vybudováním dalších infrastruktur zhodnotíme cenu stavebních pozemků a nárůstem počtu trvalých obyvatel pak zajistíme a zvýšíme příjmy do obecního rozpočtu. Posunutím plochy Z.9 D z I. do II. etapy, však uvažování o finanční náročnosti není prioritou z důvodu dlouhodobějšího horizontu, nelze předpovědět jaké dotační tituly budou vypsaný či analýza stavebních prací a materiálů je také předčasná. Nicméně, až tato situace nastane, zastupitelstvo bude postupovat v souladu se zákony a péčí řádného hospodáře. Při rozhodování budou zastupitelé vždy jednat v nejlepším zájmu obce a jejich obyvatel.

K námitce č.5, kterou pořizovatel vyhodnotil jako připomínku

V kapitole f.1.1.Rekreace individuální je v Podmíněně přípustném využití uvedena „min. velikost pozemku pro možnou transformaci na trvalé bydlení je 400 m² za současného dodržení výměry stávajícího půdorysu chaty.

Tento regulativ je stanoven **z důvodů ochrany rekreační funkce v lokalitě.**

Z globálního hlediska může mít transformace rekreačních objektů na objekty trvalého bydlení několik nevhodných aspektů a nevýhod pro obec. Jedná se např. o tyto aspekty:

Změna charakteru obce: Rekreační oblasti mají často specifickou atmosféru a charakter, které by mohly být narušeny zvýšením počtu trvalých obyvatel.

Přetížení infrastruktury: Mnoho rekreačních oblastí není připraveno na zvýšený tlak na infrastrukturu, jako jsou školy, zdravotní zařízení, doprava a další služby. Transformace na trvalé bydlení může vést k nedostatku kapacity a kvalitních služeb.

Vliv na životní prostředí: Zvýšení počtu trvalých obyvatel může znamenat větší zátěž na místní ekosystémy a přírodní zdroje, což může vést k degradaci životního prostředí.

Sociální napětí: Noví obyvatelé mohou mít odlišné potřeby a očekávání než původní obyvatelé. To může vést k napětí mezi různými skupinami obyvatelstva, což může narušit sociální soudržnost v celé obci.

Zhoršení kvality života: Větší hustota obyvatelstva může vést k nárůstu hluku, dopravy a dalších problémů, které mohou zhoršit kvalitu života nejen stávajících rekreatantů, ale i obyvatel celé obce.

Zvýšené náklady na údržbu a služby: Obce mohou čelit zvýšeným nákladům na údržbu veřejných prostor, odpadové hospodářství a další služby, které budou potřebné pro obyvatele.

Tyto faktory je důležité zvážit při plánování jakýchkoli změn v užívání rekreačních objektů, aby se minimalizovaly negativní dopady na místní komunity a prostředí.

Námitka č.j 949.1 – Ing. arch K. Kreisinger

Podatel: Ing. arch. K. Kreisinger

Podání: dne 1.08.2024, pořizovateli – Obecnímu úřadu Sirá, u pořizovatele evidována pod č.j. 949.1, podaná k návrhu změny č.1 územního plánu Sirá.

Předmět námítky, podstatné části textu námítky:

II. Území dotčené námítkou

Zastavitelné plochy Z.3, Z.4, Z.5, Z.6A, Z.6B a Z.16, které se nacházejí na pozemcích (nebo částech pozemků) p.č. 576, p.č. 510, p.č. 508, p.č. 560, p.č. 574/9, p.č. 574/3, p.č. 575/1, p.č. 727, p.č. 574/10, p.č. 574/4, p.č. 577/4 a p.č. 575/2, vše v k.ú. Sirá.

III. Předmět námítky

V grafické části změny ÚP „Výkres pořadí změn v území“ (výkres č.4) je zastavitelná plocha Z.16 (Veřejná prostranství všeobecná - PU) vedena jako plocha II. etapy.

V textové části změny ÚP (str. 11) je předmětná plocha Z.16 vedena jako plocha I. etapy.

Dle logiky změny ÚP (část d.2 Veřejná prostranství, str. 14 a str. 15) je předmětná plocha Z.16 jednoznačně plochou I. etapy a podmiňuje rozvoj výše uvedených ploch Z.3, Z.4, Z.5, Z.6A a Z.6B.

Vzhledem ke skutečnosti, že v minulosti nebyly na území obce Sirá požadavky územně plánovací dokumentace (a dalších právních předpisů a ČSN) orgány státní správy dodržovány, požaduje Předkladatel, aby v textové části změny ÚP bylo explicitně uvedeno, že rozvoj zastavitelných ploch Z.3, Z.4, Z.5, Z.6A a Z.6B je podmíněn realizací plochy Z.16.

Předkladatel požaduje, aby zastavitelná plocha Z.16 (Veřejná prostranství všeobecná – PU) byla ve všech částech Změny č. 1 ÚP vedena jako plocha I. etapy a bylo v příslušných částech Změny č.1 ÚP explicitně uvedeno, že rozvoj zastavitelných ploch Z.3, Z.4, Z.5, Z.6A a Z.6B je podmíněn realizací plochy Z.16.

IV. Odůvodnění námítky

Pozemky a ostatní nemovitosti předkladatele (uvedené v bodě I.) přímo sousedí s předmětnými zastavitelnými plochami (uvedenými v bodě II., především s plochou Z.3), jejichž využití je podmíněno realizací plochy Z.16.

Případná nerealizace (nebo dodatečná realizace) předmětné zastavitelné plochy Z.16 by vedla k dopravnímu řešení, které bude v rozporu s právními předpisy a příslušnými ČSN. Takové nevhodné řešení by jednoznačně ovlivnilo bezpečné užívání pozemků a nemovitostí předkladatele a pohyb v jejich blízkém okolí. Obdobný závěr je obsažen ve Zprávě o uplatňování územního plánu obsahující zadání změny č.1 ÚP Sirá.

Rozhodnutí o námitce:

NÁMITCE SE VYHOVUJE:

Plocha Z.16 se v textové i grafické části změny ÚP uvádí jako „I. etapa“.

Využití (rozvoj) zastavitelných ploch Z.3, Z.4, Z.5, Z.6A a Z.6B se podmiňuje realizací plochy Z.16.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

V případě rozdílu v uvedení etap plochy Z.16 se v grafické části změny jednalo o písafskou chybu, která se rozhodnutím opravuje.

Změna ÚP v textové části odůvodnění v tabulce 2: Rozvojové plochy veřejných prostranství vymezené v územním plánu Sirá, uvádí, že k plochám Z.3, Z.4, Z.5, Z.6A a Z.6B bude zajištěn přístup z plochy Z.16 – veřejná prostranství všeobecná. Rozhodnutím je tato koncepce potvrzena.

Námitka č.j 949.2 – Ing. arch K. Kreisinger

Podatel: Ing. arch. K. Kreisinger

Podání: dne 1.08.2024, pořizovateli – Obecnímu úřadu Sirá, u pořizovatele evidována pod č.j. 949.2, podaná k návrhu změny č.1 územního plánu Sirá.

Předmět námítky, podstatné části textu námítky:

II. Území dotčené námítkou

Zastavitelná plocha Z.3, která se nachází na pozemcích (nebo částech pozemků) p.č. 576 a p.č. 510, vše v k.ú. Sirá.

III. Předmět námítky

Podmínky využití zastavitelné plochy Z.3 nejsou navrženy proporčně v porovnání s podmínkami obdobných zastavitelných ploch (především zastavitelné plochy Z.9D).

Jedná se o:

1. Orientační počet rodinných domů (dále jen „RD“) v předmětných plochách

V rámci plochy Z.3 je navržen orientační počet 4 -7 RD na cca 6 900 m² (tj. cca 990 – 1730 m²/ RD). V rámci plochy Z.9D je navržen orientační počet 1 RD na cca 6 100 m² (tj. cca 6 100 m²/ RD).

2. Stanovení stavební čáry

V rámci podmínek využití zastavitelné plochy Z.9D je stanovena stavební čára (odstoupena 5 m od uliční čáry).

3. Zelený pás (plocha Z.14)

Mezi stávající zástavbou a zastavitelnou plochou Z.9D je navržen „zelený pás“, který obě plochy odděluje.

Předkladatel požaduje, aby v rámci zastavitelné plochy Z.3 byly uplatněny obdobné podmínky využití jako u zastavitelné plochy Z.9D. Jedná se především o obdobnou hustotu zástavby (cca 6 000 m²/ RD) a stanovení stavební čáry ve vzdálenosti max. 5 m od uliční čáry. Dále se jedná o návrh oddělujícího zeleného pásu jako je plocha Z.14 (mezi pozemky p.č. 576, p.č. 510 a p.č. 13/1, p.č.350/5)

IV. Odůvodnění námítky

Pozemky a ostatní nemovitosti předkladatele (uvedené v bodě I.) přímo sousedí s předmětnou zastavitelnou plochou Z.3. Jedná se o obdobnou situaci jako u plochy Z.9D.

Předkladatel považuje výše uvedené aspekty návrhu (které jsou v rámci Změny č.1 ÚP uplatněny pouze v rámci plochy Z.9D) za přínosné a zvyšující kvalitu okolních (stávajících) nemovitostí (resp. eliminující negativní dopad sousedící navrhované zastavitelné plochy). Předkladatel je v legitimním očekávání, že změna ÚP bude proporční k zájmům a požadavkům jednotlivých vlastníků nemovitostí sousedících s navrhovanými zastavitelnými plochami, tedy i Z.3, obdobně jako je řešena u vlastníků nemovitostí sousedících s navrhovanou plochou Z.9D (objekty e.č. 3, e.č. 4, e.č. 5, č.p. 65, e.č. 7, e.č. 8, e.č. 9 a č.p. 71 a související pozemky).

Míra hustoty zástavby zcela má jednoznačný vliv na kvalitu pozemků předkladatele (především SZ část) a jejich budoucí využití (oddělení pozemků, nová zástavba, změna dokončených staveb, změna užívání stavby, atd.).

Na veřejném projednání Změny č. 1 ÚP Sirá bylo sděleno, že stanovení uliční čáry v rámci plochy Z.9D zlepší strukturu zástavby (výhledy, odstupy výše uvedených stávajících staveb). Předkladatel v rámci proporcionality Změny ÚP č.1 požaduje obdobný přístup a podmínky pro svoje stavby a pozemky.

„Zelený pás“ (obdobně jako plocha Z.14) se uplatní i mezi pozemky navrhovatele a navrhovanou zastavitelnou plochou Z.3, např. pro případné budoucí vedení technické infrastruktury (obdobně jako u plochy Z.14).

Předkladatel upozorňuje, že v rámci Zprávy o uplatňování územního plánu obsahující zadání změny č.1 ÚP Sirá, bylo uvedeno, že zastavitelné plochy nebudou redukovány. Stanovením míry zástavby plochy Z.9D na jediný RD (pro více než 6000 m²) se jedná o značnou redukci zastavitelnosti v této ploše a tímto se změna č.1 ÚP nekoresponduje se zadáním.

Předkladatel upozorňuje, že vzhledem ke skutečnosti, že pozemky tvořící plochu Z.9D jsou v majetku obce, tak by obec (a její samospráva) měla postupovat při redukci zastavitelných ploch proporčně (nelze redukovat pouze zastavitelné plochy v majetku obce a snižovat tím jejich hodnotu a zároveň tím zvyšovat hodnotu zastavitelných ploch v majetku soukromých osob), s péčí řádného hospodáře ve smyslu §159 odst.1 zák. č. 89/2012 Sb. občanský zákoník (tj. „Kdo přijme funkci člena voleného orgánu, zavazuje se, že ji bude vykonávat s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí“) a navazujících judikátů příslušných soudů. Dále pak ve smyslu § 38 zák. č. 128/2000 Sb. o obcích.

Rozhodnutí o námitce:

NÁMITCE SE VYHOVUJE ČÁSTEČNĚ:

1. Námitka se vyhovuje. Orientační počet rodinných domů v ploše Z.9D se upravuje na 7.
2. Námitka se nevyhovuje. Podmínky zastavitelných ploch nebudou ve změně ÚP regulovány prostřednictvím uliční čáry. Uliční čára, jako prvek regulačního plánu nebude ve změně ÚP navrhována a bude ze změny ÚP vypuštěna.
3. Námitka se nevyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

1. U orientačního počtu rodinných domů v ploše Z.9D se v textové části změny jednalo o písaišskou chybu, jak vyplývá z kontextu v dalším textu, která se rozhodnutím opravuje. Záměrem návrhu vymezení plochy Z.9D není a nebylo vymezit tuto plochu pro 1 RD. Touto opravou je dosaženo toho, že v ploše Z.9D je cca 900 m²/RD, což přibližně odpovídá výměře pro 1 RD v ploše Z.3.

2. Změna ÚP není pořizována s prvky regulačního plánu. Uliční čára, jako prvek regulačního plánu nemůže tudíž být k regulaci ploch v územním plánu použita a z návrhu změny se vypouští.

Do projednávaného návrhu byla tato podmínka s tímto vědomím i přes svojí nadbytečnost přesto vložena z důvodů snahy o kompromisní řešení/ nalezení dohody při řešení rozdílných zájmů v chatové lokalitě, kdy naproti sobě stojí zájmy obce (rozvoj trvalého bydlení a správa majetku ve vlastnictví obce – právě s výše uvedenou péčí řádného hospodáře) a zájmy majitelů chat (stabilizace individuální rekreace), kdy majitelé chat měli obavy ze zhoršení kvality pohledu do krajiny a narušení životního komfortu plánovanou výstavbou v lokalitě Z.9D.

Uliční čára měla dopomoci zajistit umístění objektů RD ve svažitém terénu do spodní části pozemků tak, aby nedošlo k omezení výhledu ze stávajících objektů chat a narušení komfortu při rekreaci a zároveň ušetřit obci vysoké náklady na pořízení regulačního plánu pro tuto lokalitu.

3. Plocha Z.14 – ZS – zeleň sídelní ostatní, v dokumentaci pro veřejné projednání změny byla vymezena mezi plochami s rozdílným způsobem využití, na straně jedné se jedná převážně o plochy RI – rekreace individuální a na straně druhé plochu SV – smíšené obytné venkovské, zatímco v sousedství stabilizované plochy SV v majetku předkladatele, jejíž součástí jsou pozemky parc.č. 13/1 a parc.č. 350/5 v k.ú. Sirá je navrhována zastavitelná plocha se stejným využitím – SV. Není tudíž nijak důvodné mezi plochami se stejným využitím vymezovat oddělující zelený pás (plochu zeleně). Tak tomu není nikde v celém správním území obce.

Zelený pás se však v případě soukromého zájmu může uplatnit na pozemcích navrhovatele, stejně jako v jiných zastavitelných i zastavěných částech obce, kde může tento pás být umístěn v souladu s regulativy plochy SV, kdy v přípustném využití je uvedeno „Veřejná zeleň, drobná architektura“, atd.

Je nutné zároveň dodat, že se nejedná o obdobnou situaci ani z toho důvodu, že namítaný zelený pás Z.14 je umístěn, na rozdíl od zmiňovaných pozemků v soukromém vlastnictví, na pozemcích ve vlastnictví obce, tudíž obec v době navržení tohoto záměru předpokládala, že se o navrženou zeleň bude také mít možnost starat a na vlastní náklady jí i udržovat.

Zelený pás (Z.14), přiléhající k ploše Z.9D, byl navržen ze stejných důvodů jako uliční čára, tedy snahy o nalezení kompromisního řešení rozdílných zájmů v chatové lokalitě, kdy naproti sobě stojí zájmy obce (rozvoj trvalého bydlení a správa majetku ve vlastnictví obce – právě s výše uvedenou péčí řádného hospodáře) a zájmy majitelů chat (stabilizace individuální rekreace).

Navržení zeleného pásu mělo za cíl zajistit oddělení těchto dvou rozdílných funkcí, jejich odstup a koordinaci při umísťování objektů staveb ve svažitém terénu, stavby měly být umístěny pouze do spodní části pozemků tak, aby nedošlo k omezení výhledu ze stávajících objektů chat a narušení komfortu při individuální rekreaci.

Na základě jiné námítky uplatněné veřejností při veřejném projednání návrhu změny se původně navržená plocha Z.14 – ZS – zeleň sídelní ostatní, nově vymezuje jako plocha PU – veřejná prostranství všeobecná, která v přípustném využití umožňuje rovněž umístění veřejné zeleně. („Pozemky veřejné přístupné, zejména plochy zeleně, travnaté plochy a soukromé předzahrádky“, atd.)

Důvodem toho vymezení je skutečnost, že v této ploše je vybudována a provozována splašková kanalizace a vodovod. S ohledem na malou šířku plochy je nereálné, aby vedle těchto inženýrských sítí byla realizována zeleň, která by účelně oddělovala plochy s rozdílným způsobem využití. Dalším důvodem vymezení plochy PU je zajištění bezproblémového a stálého přístupu k těmto inženýrským sítím za účelem jejich provozování a případných oprav.

Z rozdílných důvodů je v platném územním plánu navržen rovněž pás izolační zeleně P.1 v blízkosti stávajících ploch výroby a skladování, kde je nutné sledovat/prokázat splnění hygienických zejména hlukových limitů pro obytnou zástavu. Zemědělský výrobní areál, který je postaven na východním okraji v blízké poloze stabilizovaných ploch v centru obce je oddělen tímto pásem izolační zeleně (hygienické důvody - prach, hluk, zápach, estetika, atd.).

Obec však nemá zájem omezovat soukromé vlastnictví svých občanů navržením oddělovacích zelených pásů mezi jednotlivými objekty stávajících i navržených rodinných domů, kde nejsou ohroženy hygienické limity a jedná se zejména o estetické důvody.

Pro případné vedení technické infrastruktury budou i nadále využity pozemky stávajících i navržených veřejných prostranství.

Námítka č.j 950 – J.a.L.Viktorýnových

Podatel: J. a L. Viktorýnovi

Podání: dne 1.08.2024, pořizovateli – Obecnímu úřadu Sirá, u pořizovatele evidována pod č.j. 950, podaná k návrhu změny č.1 územního plánu Sirá.

Předmět námítky, podstatné části textu námítky:

1. Námítka k ploše Z.9D. Žádáme, aby plocha Z.9D počínaje parcelou za RD pana Brožíka, byla zařazena do II. etapy výstavby

2. Námítka k plochám Z pro výstavbu RD. Žádáme o vypracování Regulačního plánu pro veškeré plochy určené k výstavbě RD (výšky, druhy oplocení apod.) výrobní

3. Námítka k ploše Z.10 - Žádáme o zpřístupnění plochy Z.10 pro techniku zajišťující potřeby stávajících obyvatel a chatařů a údržbu šachet, samotné kanalizace a vodovodu

Odůvodnění námítky č.1:

Vzhledem k ekonomické náročnosti plánované výstavby infrastruktury u výše uvedené plochy Z.9D (komunikace, zasílání, osvětlení atd...) by měla být preferována výstavba v plochách, kde již taková infrastruktura existuje, popřípadě je v dosahu.

Dále se domníváme, že počet obyvatel v obci i bez zastavění zmíněné plochy narůstá díky již probíhající výstavbě v severní části obce (za č.p.14 a podél silnice směr Plíšov)

Probíhající a plánované projekty v obci (dokončení a spuštění ČOV a II. Etapy revitalizace návsí), které jsou pro komfort stávajících občanů absolutní prioritou, by měly mít přednost před ostatními ne zcela nezbytnými záměry

Obáváme se značného snížení životního komfortu, hluku, prašnosti a dalších negativních aspektů výstavby

Odůvodnění námítky č.2

Máme obavy ze zhoršení kvality pohledu do krajiny a jeho potenciálního narušení výstavbou vysokých např. betonových plotů, vysokých stromů, několikapatrových domů apod.

Odůvodnění námítky č.3

Chtěli bychom mít stejně jako dosud a stejně jako většina ostatních domů v obci přístup ke svým pozemkům z obou stran a to jak z praktických, tak bezpečnostních důvodů. V navržené ploše o plánované šíři 8 m jsou již umístěny kanalizační šachty tak, že není možné kolem nich projet. A to z důvodů existující strouhy mezi stávajícími ploty chat a šachtami a z druhé strany mezi šachtami a hranicí pozemků plánovaných parcel, kde je vzdálenost menší než 2 m a tudíž ze žádné ze stran technika nebude moci projet

Rozhodnutí o námítce:

NÁMITCE Č.1 SE VYHOVUJE

Plocha Z.9D se přesunuje se z I. etapy výstavby do etapy II.

NÁMITCE Č.2 SE NEVYHOVUJE

NÁMITCE Č.3 SE VYHOVUJE

Plocha Z.14 vymezená v návrhu změny pro veřejné projednání, jako plocha ZS – zeleň sídelní ostatní se vymezuje jako plocha PU – veřejná prostranství všeobecná. Takto nově vymezená plocha (původně označená Z.14) se slučuje s již vymezenou plochou Z.10 a přebírá označení Z.10.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

K námitce č.1

Plocha Z.9D se přesunuje se z I. etapy výstavby do etapy II.

V rámci vyhodnocení námítky došlo k prověření podmínek územního plánu pro zastavění druhé etapy výstavby, uvedené v kapitole k. Stanovení pořadí změn v území a celkové koncepce územního plánu Sirá.

Cílem řešení změny č. 1 ÚP Sirá je zoptimalizování urbanistické koncepce obce, zachování stávající urbanistické struktury sídla a stávajícího charakteru zástavby. Koncepce územního plánu vytváří předpoklady pro zajištění rozvoje s důrazem na vyvážený vztah územních podmínek a je řešena s požadavkem na dosažení harmonického vztahu územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel. Územní rozvoj je soustředěn převážně do zastavěných území částí obce, (přednostně jsou zastavovány proluky) a na ně bezprostředně navazujících ploch. V souladu s těmito zásadami je možné námitce vyhovět, s tím, že v první etapě budou zastavěny návrhové lokality s bližší polohou k centrálním částem obce.

Pořizovatel neshledal veřejné zájmy, které by bránily vyhovění námitce.

K námitce č.2

Pokud by všechny zastavitelné plochy vymezené územním plánem Sirá byly vymezeny jako plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačních plánů, tak by to de facto znamenalo stavební uzávěru na těchto zastavitelných plochách, což jistě není účelem pořizované změny územního plánu. Do doby vydání jednotlivých regulačních plánů by nebylo možné v plochách povolovat žádné stavby. Pořízení a vydání regulačních plánů by navíc pro obec znamenalo neúměrné finanční a organizační zatížení a neekonomicky vynaložené finanční náklady.

Regulační plán by mohl být pro obec ekonomicky výhodný pouze v případě již připravovaného záměru realizace lokality, kdy by mohl sloužit jako podrobný podklad pro povolení stavebních záměrů budoucí výstavby. Proto po zvážení všech výhod a nevýhod pořízení regulačního plánu se pořizovatel s určeným zastupitelem na jednání s podatelí dne 4.12.2024, kde námitku projednali, shodli na tom, že námitce se nevyhoví.

K námitce č.3

Podatelé v textu námítky plochu, k níž se námitka uplatňuje, označují jako plochu Z.10. Nemají tím však na mysli plochu z projednávané změny ÚP, ale plochu Z10 – PV – veřejná prostranství, která je vymezena ve stávajícím územním plánu. Tím, že se využití plochy ZS – zeleň sídelní ostatní mění na využití PU – veřejná prostranství všeobecná je dosaženo vyhovění námitce a vymezení plochy má stejný charakter jako ve stávajícím územním plánu.

N á m í t k a č. j 9 5 3.1 – J. Kratochvíle

Podatel: J. Kratochvíle

Podání: dne 1.08.2024, pořizovateli – Obecnímu úřadu Sirá, u pořizovatele evidována pod č.j. 953.1, podaná k návrhu změny č.1 územního plánu Sirá.

Předmět námítky, podstatné části textu námítky:

Jako majitel pozemku p.č. 582 v k.ú. Sirá podávám NÁMITKU proti zrušení koridoru (KV) WR2 pro vybudování rybníku a jeho nahrazení plochou CNU.2.

Má předchozí námitka ke Zprávě o uplatňování Územního plánu Sirá č.j. 906, pro plochu WR2 se týkala pouze zrušení možnosti uplatňování předkupního práva v daném území, nikoliv jejího zrušení. Nově vymezená plocha CNU.2 nastavuje odlišné podmínky využití území, které by realizaci mnohdy plánované stavby rybníku zbytečně komplikovaly. Proto žádám o navrácení území do veřejně prospěšných opatření pro zvyšování retenčních schopností území – koridor WR2 (KV) pro vybudování rybníku a nadále trvám na nevymezování předkupního/vylvlastňovacího práva v daném území.

Rozhodnutí o námitce:

NÁMITCE JE V NÁVRHU ÚP VYHOVĚNO:

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Koridor KV je změnou č. 1 zachován, pouze došlo v rámci konverze do Jednotného Standardu ke změně názvu (KV se mění na CNU.2). Oba koridory pro revitalizaci Cekovského potoka v částech CNU.1 a CNU.2 zůstávají zachovány, pouze na základě připomínky ke zprávě o uplatňování došlo ke zrušení vymezení koridoru CNU.2 jako veřejně prospěšného opatření WR2, tj. mj. k pozemku p. č. 582.

Tabulka 8: Koridor pro revitalizaci vodního toku

Okn.	Plocha s rozdílným způsobem využití	Popis	Podmínky využití plochy
CNU.1 CNU.2	MU.zp, LU, NU	Koridor pro revitalizaci vodního toku Čekovského potoka	Část koridoru, která nebude využita pro revitalizaci vodního toku bude dále ponechána v ploše s rozdílným zp. využití dle hlavního výkresu

Pokud by došlo k opětovnému navrácení území koridoru CNU.2 do veřejně prospěšných opatření pro zvyšování retenčních schopností území, současně by muselo dojít i k vymezení možnosti vyvlastnění v daném koridoru.

Starý stavební zákon 183/2006 Sb. umožňoval možnost volby mezi uplatněním předkupního práva a možností vyvlastnění, ale nový stavební zákon 283/2021 Sb. již předkupní právo nezná a všechna veřejně prospěšná opatření jsou vymezována pouze s možností vyvlastnění dle § 170 stavebního zákona č. 283/2021 Sb.

Veřejně prospěšným opatřením, vymezeným v územně plánovací dokumentaci, se v tomto zákoně rozumí opatření nestavební povahy sloužící ke snižování nebezpečí v území, vytváření prvků územního systému ekologické stability, a k rozvoji anebo k ochraně přírodního, kulturního a archeologického dědictví. Tyto plochy se zařazují do „VPO sloužící ke snižování nebezpečí v území“, kam patří opatření proti větrné a vodní erozi, proti sesuvům půdy, zvyšování retenčních schopností území, protipovodňová ochrana a podobně.

Ve Standardu je to obdobně. Tento koridor lze vymezit jediné jako VPO sloužící ke snižování nebezpečí v území s možností vyvlastnění, jinak neprojde kontrolním nástrojem a změna územního plánu nejde s touto (jakoukoliv jinou) chybou vydat.

Co se týká možností umístění rybníku, plochy MU.zp a NU umožňují ve svých regulativech přípustného využití rybník (vodní plochu) realizovat:

SMÍŠENÉ KRAJINNÉ VŠEOBECNÉ – ZEMĚDĚLSTVÍ EXTENZIVNÍ, PŘÍRODNÍ PRIORITY (MU.ZP)

Hlavní využití:

- Plochy převážně krajinné zeleně zajišťující ve vyváženém poměru mimoprodukční a produkční funkce – trvalou existenci přírodě blízkých nebo pozměněných ekosystémů a zemědělsky obhospodařovaných ploch s vyváženým poměrem přírodních a kulturních prvků

Přípustné využití:

- Zeleň zajišťující mimoprodukční funkce krajiny a příznivé působení na okolní ekologicky méně stabilní části krajiny
- Pozemky ZPF pro extenzivní způsoby hospodaření (hospodaření způsobem šetrným k přírodním danostem bez zvyšování intenzity využití)
- Stávající pozemky účelových komunikací zejména pro obhospodařování zemědělských a lesních pozemků, pro zajištění průchodnosti krajiny
- **Vodní toky a vodní plochy**
- Stavby nebo opatření k zadržování vody v krajině, ke zpomalení odtoku (zasakovací pásy, poldry, travnaté průlehy)

Podmíněné využití:

- Výstavba liniových inženýrských sítí, pokud by jejich trasování mimo přírodní zónu neúměrně zvýšilo náklady na jejich realizaci
- Zalesnění
- Výšková zařízení technické infrastruktury pouze pokud nenaruší krajinný ráz
- Oplocení pozemků pro chovné a pěstební účely
- Cyklotrasy, turistické trasy a naučné stezky s konkrétním umístěním na polních cestách

Nepřípustné využití:

- Nepřípustné je jiné využití, než se uvádí jako přípustné nebo podmíněně přípustné

PŘÍRODNÍ VŠEOBECNÉ (NU)

Hlavní využití:

- Lesní porosty, krajinná zeleň, **vodní plochy**, popř. součásti ZPF, jež souhrnně vytvářejí plochy původních, přírodních a přírodě blízkých ekosystémů a zajišťují tak uchování druhového a genetického bohatství spontánních druhů a organismů – fauny a flóry
- Plochy územních systémů ekologické stability

Přípustné využití:

- Pozemky určené k plnění funkce lesa s mimoprodukčními způsoby hospodaření včetně zalesnění
- Pozemky ZPF – určené pro extenzivní hospodaření způsobem šetrným k přírodním danostem
- Plochy zeleně zajišťující mimoprodukční funkce krajiny a příznivé působení na okolní ekologicky méně stabilní části krajiny
- Stavby a opatření v zájmu zabezpečení prostoru pro relativně nerušenou existenci a vývoj přírodních a přírodě blízkých společenstev a v zájmu ochrany přírody a krajiny
- Stávající pozemky účelových komunikací zejména pro obhospodařování zemědělských a lesních pozemků
- Turistika po vyznačených cestách, naučné stezky
- **Pozemky vodních toků a vodních ploch udržované v přírodě blízkém stavu**

Podmíněně přípustné využití:

- Zemědělský a lesní půdní fond je nutné obhospodařovat z hlediska mimoprodukčních funkcí v souladu se zájmy ochrany přírody a krajiny
- Výstavba liniových inženýrských sítí, jejichž trasování mimo přírodní zónu by neúměrně zvýšilo náklady na jejich realizaci, a za podmínky, že nebudou zásadně narušovat přírodní funkci plochy

Podmíněně přípustné využití:

- Dočasné oplocení pozemků za podmínky nutnosti ochrany prvků před nežádoucími vlivy

- Oplocení pozemků pro chovné a pěstební účely
- Nepřípustné využití:
- Využití, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

p) Vyhodnocení připomínek

Připomínka č.j 949.3 – Ing. arch K. Kreisinger

Podatel: Ing. arch. K. Kreisinger

Podání: dne 1.08.2024, pořizovateli – Obecnímu úřadu Sirá, u pořizovatele evidována pod č.j. 949.3, podaná k návrhu změny č.1 územního plánu Sirá.

Kopie podstatné části textu připomínky:

II. Území dotčené připomínkou

Pozemky p.č. 727 a p.č. 575/1, vše v k.ú. Sirá.

III. Předmět připomínky

Návrh změny č.1 ÚP aktualizuje hranici zastavěného území. V Návrhu změny č.1 ÚP jsou předmětné pozemky vedeny jako stabilizované plochy v zastavěném území. Území v současnosti není zastavěno (obdobně jako plocha Z.9A, Z.9B, Z.8 apod.) a má charakter extravilánu. Proto by i zde měla být hranice zastavěného území aktualizována dle skutečnosti a předmětné pozemky by měly být vedeny jako plochy návrhové.

Vyhodnocení připomínky:

PŘIPOMÍNKE SE VYHOVUJE:

Hranice zastavěného území se příslušně upravuje.

Pozemky p.č. 727 a p.č. 575/1 k.ú. Sirá vymezují jako plocha zastavitelná. Plocha Z.6A se rozšiřuje o prověřované pozemky p.č. 575/1 a 727 k.ú. Sirá.

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

Byla prověřena hranice zastavěného území a porovnána s hranicí intravilánu. Za intravilán se považuje zastavěná část obce vymezená k 1. září 1966 vyznačená v mapách evidence nemovitostí. Na této mapě je sice zemědělská stavba zakreslena, ale nachází se vně intravilánu, viz přiložený obrázek. Dále byly porovnány snímky z historických ortofotomap na www.cuzk.cz se závěrem, že zemědělská stavba se na předmětných pozemcích nacházela mezi roky 1958 – 1995. Dle údajů z katastru nemovitostí k 5.11.2024 jsou oba pozemky evidovány jako orná půda – zemědělský půdní fond.

Z těchto důvodů se pozemky p.č. 727 a p.č. 575/1 k.ú. Sirá vymezují jako plocha zastavitelná. Plocha Z.6A se rozšiřuje o prověřované pozemky p.č. 575/1 a 727 k.ú. Sirá.

Hranice zastavěného území se příslušně upravuje.

Připomínka č.j 953.2 – J. Kratochvíle

Podatel: J. Kratochvíle

Podání: dne 1.08.2024, pořizovateli – Obecnímu úřadu Sirá, u pořizovatele evidována pod č.j. 953.2, podaná k návrhu změny č.1 územního plánu Sirá.

Kopie podstatné části textu připomínky:

- Jako uživatka zemědělského pozemku p.č. 597 v k.ú. Sirá podávám připomínku ke komunikaci pro pěší, vedoucí částečně přes zmíněný pozemek. Pozemek je dlouhodobě užíván jako pastvina pro ovce a skot a je trvale ohrazen elektrickým ohradníkem. Navrhovala bych úplné zrušení této komunikace v Územním plánu nebo alespoň úpravu jejího průběhu podél hranice pozemku.
- Jako uživatka zemědělských pozemků p.č. 516 a p.č. 517 v k.ú. Sirá podávám připomínku proti umístění lokálních biokoridorů K.9 a K.10 napříč nejen výše zmíněných pozemků. V původní Urbanistické studii z prosince 1999 vypracované Ing. Arch. Petrem Freiem byl tento biokoridor vymezen

Obrázek 7: Kopie katastrální mapy s hranicí intravilánu obce



a následně při pozemkové úpravě realizován na pozemcích p.č. 518 a p.č. 496 jako travnatá mez rozdělující velké plochy orné půdy a jako spojnice lokálních biocenter LBK RO172 – RO129. Navrhují v rámci změny Územního plánu vymezení biokoridorů na určené pozemky, tak jak bylo projednáno a schváleno Rozhodnutím o komplexní pozemkové úpravě v katastrálním území Sirá č.j. PÚ 372/01 ze dne 21.6.2001.

Vyhodnocení připomínky:

Komunikace pro pěší: PŘIPOMÍNCE SE VYHOVUJE:

Trasa komunikace se posunuje na společnou hranici pozemku parc. č. 597 s pozemky parc. č. 602 a 557 vše v k.ú. Sirá.

Lokální biokoridory: PŘIPOMÍNCE SE VYHOVUJE.

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

Komunikace pro pěší:

Požizovatel neshledal veřejné zájmy, které by bránily připomínce vyhovět. Připomínce bylo vyhověno, přestože návrh tras komunikace pro pěší (červená čára s kroužky) v územním plánu je pouze schematické vyjádření možnosti doplnění pěších propojení bez vymezení zastavitelných ploch v územní plánu, jedná se tedy o koncepční prvky, nikoliv návrhové plochy s plošným vymezením.

Lokální biokoridory

V rámci vyhodnocení připomínky pořizovatel prověřil možnost změny vedení a návaznosti systému ÚSES v dané lokalitě a zpracoval návrh řešení:

Změna vedení se týká lokálního biokoridoru LK RO 172 – 129, kdy navržená část K.9, se přesunuje na pozemek p.č. 496 k.ú. Sirá a část K.10 na pozemek p.č. 518 k.ú. Sirá, oba tyto pozemky byly k tomuto účelu v dokumentaci komplexních pozemkových úprav (dále též „KPÚ“) navrženy.

KPÚ byly zpracovány již v roce 2001, platný územní plán byl vydán roku 2014.

Podkladem pro řešení ÚSES v územním plánu byly ÚAP, které převzaly řešení z dokumentace Revize ÚSES pro ORP Rokycany firmy Geovision Plzeň.

V rámci vyhodnocení připomínky byly prověřeny šířkové i směrové parametry, šíře je dle metodiky vyhovující. Z hlediska návaznosti systému v širších vztazích dochází k drobné úpravě návaznosti i v sousedních k.ú. Zbiroh a Lhota pod Radčem.

Zároveň dochází k opravě chybného názvu lokálního biokoridoru z LBK RO 172 na LBK RO 172 – 3004 v územním plánu i v ÚAP.

Takto připravený návrh pořizovatel předal dotčenému orgánu - MěÚ Rokycany, odboru životního prostředí k předběžnému vyjádření.

Dotčený orgán však svým vyjádřením Č.J. MeRo/4177-3/OŽP/24, Ing. Kochová/251, ze dne 6.12.2024 (viz. níže) sdělil, že s takovým řešením nelze vydat souhlas.:

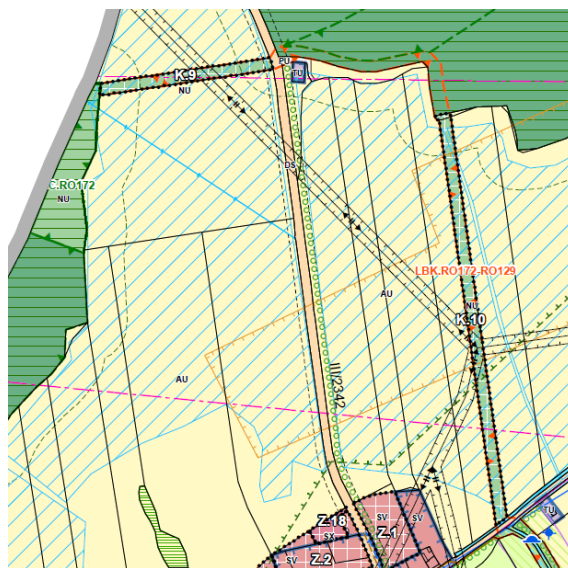
Vyjádření ke změně trasování lokálního biokoridoru v návrhu Změny č. 1 územního plánu Sirá

Městský úřad Rokycany, odbor životního prostředí (dále jen „Městský úřad Rokycany, OŽP“), obdržel dne 6.11.2024 k předběžnému vyjádření připomínku paní Ing. Ivany Kratochvíle, která navrhuje v rámci návrhu Změny č. 1 územního plánu Sirá vymezit trasu lokálního biokoridoru „RO172 – RO129“ v souladu s komplexními pozemkovými úpravami zpracovanými v roce 2001 (a posunout ho tak mimo její pozemky). Současné vymezení lokálního biokoridoru „RO172 – RO129“ je převzato z revize Generelů územních systémů ekologické stability „Rokycansko IV“ zpracované společností Geo Vision s.r.o.v roce 2012 (dále jen „Revize“).

K výše popsané připomínce uvádíme, že v rámci Revize byl prověřen i ÚSES navržený komplexními pozemkovými úpravami a je zde konstatováno, že došlo ke zcela chybnému napojení „vlhkého“ systému Cekovského potoka na mezofilní borovou doubravu nad silnicí Sirá-Plískov. Revize tedy nově vymezila lokální biokoridory tak, aby byl oddělen hygrolinární systém od mezofilního a v místě jejich křížení vzniklo biocentrum propojující oba systémy.

Městský úřad Rokycany, OŽP by nemohl vydat souhlas k úpravě návrhu Změny č.1 územního plánu Sirá, která by vyhověla připomínce paní Ing. Ivany Kratochvíle, protože by se jednalo o návrat k metodicky chybnému řešení.

Obrázek 8: Navržené řešení pořizovatelem



q) Přílohy

PŘÍLOHA 1: ÚDAJE O POČTU LISTŮ A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI ODŮVODNĚNÍ

- Textová část odůvodnění Změny č. 1 územního plánu obsahuje **35 listů**.
- Grafická část odůvodnění Změny č. 1 územního plánu obsahuje následující 2 výkresy:

II.1	Koordinační výkres	1 : 5000
II.3	Výkres předpokládaných záborů ZPF	1 : 5000

PŘÍLOHA 2: SEZNAM TABULEK

Tabulka 1: Demografické ukazatele obce Sirá v letech 2011–2024 (podle průběžné evidence).....	18
Tabulka 2: Rozvojové plochy veřejných prostranství vymezené v územním plánu Sirá	18
Tabulka 3: Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití v územním plánu Sirá	21
Tabulka 4: Veřejně prospěšné stavby.....	25
Tabulka 5: Veřejně prospěšná opatření	25
Tabulka 6: Tabulka záborů zemědělského půdního fondu pro všechny plochy	30
Tabulka 7: Tabulka záborů zemědělského půdního fondu vyvolaných změnou č. 1	33
Tabulka 8: Koridor pro revitalizaci vodního toku	42

PŘÍLOHA 3: SEZNAM OBRÁZKŮ

Obrázek 1: Výřez z koordinačního výkresu ZÚR	13
Obrázek 2: Výřez z koordinačního výkresu ZÚR	13
Obrázek 3: Vývoj počtu obyvatel v letech 2011 – 2024 (podle průběžné evidence)	18
Obrázek 4: Hlavní odvodňovací zařízení v řešeném území	20
Obrázek 5: Nové zábory ploch Z.9 a Z.10	32
Obrázek 6: Nové zábory ploch Z.17 a Z.19	33
Obrázek 7: Kopie katastrální mapy s hranicí intravilánu obce.....	43
Obrázek 8: Navržené řešení pořizovatelem.....	44

PŘÍLOHA 4: SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

BJ	bytová jednotka
BPEJ	bonitované půdně ekologické jednotky
ČOV	čistírna odpadních vod
ČR	Česká republika
ČSN	česká technická norma
ČSÚ	Český statistický úřad
EVL	evropsky významná lokalita
EO	ekvivalentní obyvatel
CHKO	chráněná krajinná oblast
IP	interakční prvky
Kes	Koeficient ekologické stability
k.ú.	katastrální území

KÚ	krajský úřad
LBC	lokální biocentrum
LBK	lokální biokoridor
LHO	lesní hospodářské osnovy
LHP	lesní hospodářský plán
LPF	lesní půdní fond
LU	plochy lesní
LVS	lesní vegetační stupeň
MěÚ	městský úřad
MMR	ministerstvo pro místní rozvoj
MU	plochy smíšené krajinné všeobecné
MŽP	ministerstvo životního prostředí
NRBK	nadregionální biokoridor
Obú/OÚ	obecní úřad
OP	ochranné pásmo
ORP	obec s rozšířenou působností
PHO	pásmo hygienické ochrany vodního zdroje
PRVK	plán rozvoje vodovodů a kanalizací
PUPFL	pozemky určené k plnění funkcí lesa
PÚR ČR	Politika územního rozvoje České republiky
RBK	regionální biokoridor
RD	rodinný dům
RS	regulační stanice
RZV	rozdílným způsobem využití (plochy s RZV)
SO	správní obvod
STL	středotlaký (plynovod)
ÚAN	území s archeologickými nálezy
ÚAP	územně analytické podklady
ÚP	územní plán
ÚPD	územně plánovací dokumentace
ÚSES	územní systém ekologické stability
ÚTP	územně technické podklady
ÚV	úpravna vody
VKP	významný krajinný prvek
VN	vysoké napětí
VPO	veřejně prospěšná opatření
VPS	veřejně prospěšné stavby
VTL	vysokotlaký (plynovod)
VVN	velmi vysoké napětí
ZPF	zemědělský půdní fond
ZÚR	Zásady územního rozvoje

PŘÍLOHA 5:

PROTOKOL O KONTROLE NÁSTROJEM ETL

- *Doklad z elektronického kontrolního nástroje s průkazem souladu návrhu Změny č. 1 ÚP Sirá s jednotným standardem bude přiložen před vydáním změny územního plánu.*