



# OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY

## Zastupitelstva obce Nižbor

č. .... / 2018 ze dne ..... 2018

### ZMĚNA Č. 4 ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE NIŽBOR

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI	
<b>Vydalo:</b>	Zastupitelstvo obce Nižbor
<b>Datum nabytí účinnosti:</b>	
<b>Pořizovatel:</b>	Ing. arch. Dana Vilhelmová vedoucí odboru územního plánování a regionálního rozvoje Městského úřadu Beroun  razítko a podpis:

# O B E C N I Ž B O R

## Z A S T U P I T E L S T V O O B C E

Křivoklátská 26, 267 05 Nižbor  
IČ 00233641  
Telefon: 311693213

okres Beroun, kraj Středočeský,

e-mail: [obec.nizbor@telecom.cz](mailto:obec.nizbor@telecom.cz)  
<http://www.obecnizbor.cz>

Nižbor dne .....

## Opatření obecné povahy č. ..../2018

### ZMĚNA Č. 4 ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE NIŽBOR

.....

**Zastupitelstvo obce Nižbor**, příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění (dále jen „**stavební zákon**“), za použití § 43 odst. 4 stavebního zákona, § 171 a násl. zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění (dále jen „**správní řád**“), § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti (dále jen **vyhláška č. 500/2006 Sb.**), **svým usnesení ze dne .....2018**

#### v y d á v á

#### Změnu č. 4 územního plánu obce Nižbor

(dále také jen „**změna č. 4**“), zhotovenou Atelierem Ing. arch. Ivana Vavříka, projektantem Ing. arch. Ivanem Vavříkem, autorizovaným architektem ČKA 00113, formou **opatření obecné povahy**, kterou se mění územní plán obce Nižbor v těchto částech:

#### Změna č. 4:

- aktualizuje zastavěné území ke dni 17.08.2017
- vymezuje plochu „Zastavitelné území nerušící výroby a služeb – zahradnictví“, plocha je označena „Z4\_N2c“ a souvisící plochy „Nezastavitelná území zahradnictví“ (Z4\_N2a) a „Nezastavitelné území skládky biologického odpadu“ (Z4\_N2b)
- vymezuje dvě plochy „Zastavitelná území dopravní vybavenosti“ označené Z4\_N1 a Z4\_S4
- vymezuje pět ploch „Nezastavitelná území veřejných prostranství“ s označením Z4\_Z1, Z4\_N3, Z4\_S1, Z4\_S2 a Z4\_S3
- stanovuje podmínky využití pro nově vymezené plochy: „Zastavitelné území nerušící výroby a služeb – zahradnictví“, „Nezastavitelná území zahradnictví“,

„Nezastavitelné území skládky biologického odpadu“ a doplňuje podmínky využití pro plochy „Nezastavitelná území veřejných prostranství“.

Nedílnou součástí změny č. 4 územního plánu obce je její textová část v rozsahu stran č. 4 až č. 11, zpracovaná jako samostatná část projektantem Ing. arch Ivanem Vavříkem, autorizovaným architektem, kterou se mění a doplňuje územní plán obce Nižbor.

Grafická část změny č. 4 územního plánu obce Nižbor je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy, obsahuje výkresy:

- výkres č.A.1.1. – Komplexní řešení území, měřítko 1:10 000
- výkres č.A.1.2. – Funkční využití území, měřítko 1:5 000

## O d ů v o d n ě n í

Odůvodnění změny č. 4 územního plánu u obce Nižbor obsahuje textovou a grafickou část.

1. Textová část odůvodnění změny č. 4 zpracovaná projektantem v rozsahu stran č. 13 až č. 20, jako samostatná „textová část odůvodnění“ změny č. 4 územního plánu je nedílnou součástí tohoto odůvodnění. Srovnávací text je samostatnou přílohou odůvodnění změny č.4.

### **2. Postup při pořízení změny č. 4 a odůvodnění změny č. 4 zpracované pořizovatelem**

Pořízení změny č. 4 z vlastního podnětu schválilo podle § 6 odst. 5 písm. a) stavebního zákona Zastupitelstvo Obce Nižbor usnesením ze dne 31.08.2015.

Pořizovatelem změny č. 4 byl Městský úřad Beroun, úřad územního plánování, v souladu s § 6 odst. 1 bod c) stavebního zákona- usnesení ze dne 31.08.2015.

Dále Zastupitelstvo obce Nižbor pověřilo usnesením ze dne 31.08.2015 Kateřinu Zuskovou, jako „určeného zastupitele“ pro spolupráci s pořizovatelem změny č. 4 ve smyslu § 47 odst. 1 a násl. stavebního zákona.

Návrh zadání změny č. 4 byl v souladu s § 47 stavebního zákona vystaven k veřejnému nahlédnutí od 07.12.2015 do 07.01.2016. Na základě výsledků projednání byl návrh zadání doplněn a upraven.

Návrh zadání byl 15.01.2016 předložen ZO Nižbor ke schválení.

ZO schválilo zadání dne 07.03.2016.

Návrh změny č. 4 zpracoval v říjnu 2017 Atelier Ing. arch. Ivana Vavříka, projektantem Ing. arch. Ivanem Vavříkem, autorizovaným architektem ČKA 00113. Pořizovateli byl návrh doručen 17.10.2017.

Společné jednání o návrhu změny č. 4 se podle § 50 odst. 2 stavebního zákona uskutečnilo dne 14.11.2017 od 09:30 hodin v místnosti C 304 Městského úřadu Beroun.

V souladu s § 50 odstavec 3 doručil pořizovatel návrh změny č. 4 územního plánu obce Nižbor veřejnou vyhláškou, vyvěšeno 26.10.2017, svěšeno 11.12.2017.

Zároveň pořizovatel zaslal návrh změny č. 4 Krajskému úřadu Středočeského kraje (dále jen KUSK) na posouzení dle § 50 odstavec 5 a 7 stavebního zákona.

Vyhodnocení společného jednání provedl pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem, Kateřinou Zuskovou.

Nesouhlas s nezemědělským využitím lokalit Z4\_N2a a Z4\_N2b – zastavitelné území nerušící výroby a služeb – zahradnictví vyjádřil dotčený orgán ochrany ZPF Krajský

úřad Středočeského kraje ve svém stanovisku ze dne 13.12.2017. Proto byl návrh vymezení dotčených ploch upraven a na základě této úpravy vydal KÚ Středočeského kraje změnu stanoviska na souhlasné stanovisko dne 23.03.2018.

Dále dle § 50 odstavec 7 stavebního zákona zaslal pořizovatel stanoviska a připomínky KUSK, odbor regionálního rozvoje k vydání stanoviska z hledisek zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší vztahy, soulad s PÚR a ZÚR. Odbor regionálního rozvoje KUSK svým stanoviskem ze dne 27.02.2018 pod čj. 029164/2018 /KUSK konstatoval, že neshledal žádné rozpory a lze postupovat v dalším řízení o změně č. 4. Upravený návrh změny č. 4 dodal projektant pořizovateli dne 17.09.2018.

Veřejné projednání návrhu změny č. 4 podle § 52 odst. 1 stavebního zákona s výkladem projektanta, nařídil pořizovatel podle § 22 odst. 1 stavebního zákona na ..... od ..... hodin v zasedací místnosti obecního úřadu Nižbor.

### **3. Výsledek přezkoumání souladu návrhu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem [§ 53 odst. 4 písm. a) stavebního zákona]**

Dle Politiky územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č.1, schválené usnesením vlády ČR dne 15. 4. 2015 pod č. 276 (dále jen PÚR), jako závazného územně plánovacího podkladu a nástroje územního plánování, pro změnu č. 4 nevyplývají žádné územní požadavky. Návrh změny č. 4 respektuje republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území.

Z územně plánovací dokumentace kraje Zásad územního rozvoje Středočeského kraje v aktuálním znění nevyplývají pro změnu č. 4 žádné konkrétní požadavky. Do správního území obce Nižbor nezasahují žádné plochy a koridory dopravní a technické infrastruktury nadmístního významu. Plochy řešené změnou č.4 ÚPO Nižbor respektují nadregionální a regionální USES vymezený v ZÚR Středočeského kraje.

***Návrh je v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizace č. 1 a v souladu s územně plánovací dokumentací kraje platnou v době projednávání.***

### **4. Výsledek přezkoumání souladu návrhu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území [§ 53 odst. 4 písm. b) stavebního zákona]**

Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území. Změna č. 4 je zpracována na základě požadavku obce a praktických požadavků na reálné využití řešeného území. Změna č. 4 řeší v tomto smyslu vymezení ploch s rozdílným způsobem využití tak, aby bylo dosaženo souladu zájmů veřejných reprezentovaných zájmy obce a dotčených orgánů i soukromých - vlastníků pozemků v ploše změny. Dotčené orgány zajišťující ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů k návrhu změny č. 4 uplatnily souhlasná stanoviska. Cílem územního plánování je i ochrana přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území, urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Situováním změnových ploch není narušena urbanistická koncepce, není dotčena koncepce krajiny, přírodní, kulturní ani civilizační hodnoty území. Nově vymezované plochy jak veřejných prostranství, tak plochy nerušící výroby a služeb – zahradnictví přímo navazují na zastavěné území. V případě zahradnictví je plocha pro pěstební činnost již několik let využívaná, jde tedy o potvrzení skutečného způsobu využití, které v území nezpůsobuje problémy. Plochami změn není dotčeno ani architektonické a archeologické dědictví. Odůvodnění navrženého řešení z hlediska urbanistického, míry a účelnosti využití a prostorového uspořádání území je obsaženo v textové části odůvodnění zpracované projektantem (str. 17 – 20) v bodu II.2.e. a f., které je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy.

Návrh změny č. 4 byl vyhodnocen i z hlediska úkolů územního plánování uvedených v § 19 stavebního zákona, které mohou být řešeny územním plánem:

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

- stav území byl zjištěn a posouzen jak ve fázi přípravy zadání, tak při zpracování změny č. 4. Z posouzení osobou oprávněnou k vybraným činnostem ve výstavbě podle zvláštního právního předpisu vychází návrh změny č. 4 územního plánu obce Nižbor.

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

- koncepce rozvoje území včetně urbanistické koncepce byla stanovena územním plánem obce schváleným 22. 12. 2003, odůvodnění navrhované změny je uvedeno v bodu II. textové části odůvodnění zpracovaného projektantem, která je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy.

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,*

- potřeba změny v území vyplynula z požadavku obce na vymezení ploch veřejných prostranství a ploch dopravní infrastruktury, které přispějí ke zvýšení kvality života jak obyvatel obce tak jejich návštěvníků. Z tohoto důvodu vymezení navrhovaných ploch změnou č. 4 obec považuje za veřejný zájem. Stanovením podmínek využití jednotlivých ploch včetně podmínek prostorového uspořádání jsou eliminovány případné problémy související s jejich vymezením (např. zákaz umístování staveb na plochách veřejných prostranství v záplavovém území).

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

- požadavky na urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území jsou vyjádřeny ve stanovených podmínkách využití jednotlivých ploch. Umístění, uspořádání a řešení staveb nepřísluší územnímu plánu, je předmětem rozhodování v jiných správních řízeních např. v územním či stavebním řízení podle stavebního zákona. Změna č. 4 doplňuje na území obce 5 ploch veřejných prostranství na pozemcích ve vlastnictví obce a stanovuje pro ně odpovídající podmínky využití.

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

- podmínky pro provedení změn v území jsou stanoveny územním plánem, zejména stanovením podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití včetně podmínek prostorového uspořádání. Změna č. 4 doplňuje podmínky využití nově vymezených ploch. Vymezení ploch změnou č. 4 neklade žádné překážky pro využití navazujícího území.

f) *stanovovat pořadí provádění změn v území (etapizaci),*

- plochy změny č. 4 jsou menšího rozsahu, rozdílného charakteru, situovány ve všech třech místních částech obce podle potřeby a není potřeba stanovovat pořadí provádění těchto změn v území.

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

- změnové plochy nezmění poměry v území ve vztahu k nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, proto ani změna č. 4 nestanovuje podmínky pro tento soubor jevů

h) *vytvářet v území podmínky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn,*

- tento úkol územního plánování má koncepční charakter a není možné ho uplatnit v tak malém rozsahu řešeného území změnou č. 4 územního plánu obce

i) *stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury, pro kvalitní bydlení a pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu,*

- změna č. 4 nemá vliv na sídelní strukturu; kvalitnímu bydlení přispěje změna č.4 i vymezením nových ploch veřejných prostranství, ploch dopravní infrastruktury a též i vymezením plochy pro zahradnictví.

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



- změna č. 4 předpokládá využití již vybudované dopravní a technické infrastruktury v území dotčeném změnou.
- k) vytvářet v území podmínky pro zajištění civilní ochrany,
  - zajištění civilní ochrany je dostatečně řešeno pro celé území obce ve schváleném územním plánu obce. Plochy vymezené změnou č. 4 nevyvolávají zvýšení počtu bytů ani obyvatel, nemají vliv na koncepci civilní ochrany platného územním plánu obce.
- l) určovat nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území,
  - změna č. 4 nevyvolá potřebu žádných asanačních, rekonstrukčních ani rekultivačních zásahů do území
- m) vytvářet podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území a navrhovat kompenzační opatření, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak,
  - změna č. 4 byla kladně projednána s dotčenými orgány, jimž zvláštní předpisy svěřují ochranu veřejných zájmů
- n) regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních zdrojů,
  - změna č. 4 nemá vliv na plochy pro využívání přírodních zdrojů
- o) uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.
  - poznatky z uvedených oborů využitelné pro změnu č. 4 územního plánu obce byly při zpracování návrhu uplatněny, návrh zpracoval autorizovaný architekt

**Návrh změny č. 4 územního plánu obce Nižbor byl prověřen z hlediska cílů a úkolů územního plánování, obsažených v ustanovení §18 a 19 zákona č.183/2006Sb., a je s nimi v souladu.**

## **5. Výsledek přezkoumání souladu návrhu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů [§ 53 odst. 4 písm. c) stavebního zákona]**

Při zpracování a projednávání Změny č. 4 územního plánu obce Nižbor bylo postupováno dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění a jeho prováděcích vyhlášek. Na základě rozhodnutí zastupitelstva obce o pořízení změny č. 4 územního plánu obce pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem zpracoval návrh zadání (§ 47 stavebního zákona) v rozsahu přílohy č. 6 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. Při projednávání zadání bylo postupováno podle § 47 stavebního zákona. Pořizovatel dále zajistil zpracování návrhu změny č. 4 územního plánu obce, při pořizování a projednávání návrhu bylo postupováno podle § 50 a následujících stavebního zákona. Při členění řešeného území na plochy s rozdílným způsobem využití byla respektována vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění.

Grafická i textová část přiměřeně respektuje přílohu č. 7 Vyhlášky č. 500/2006 Sb., v platném znění. Z důvodu zachování souvislosti a spojitosti je názvosloví změny č. 4 ÚP obce přizpůsobeno původnímu územnímu plánu obce.

Změna č. 4 územního plánu obce Nižbor je v souladu s požadavky zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů.

**Návrh změny č. 4 je v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů.**

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

Stanoviska k návrhu změny č. 4 při společném jednání dle § 50 stavebního zákona uplatnily tyto dotčené orgány:

Krajská hygienická stanice Středočeského kraje – souhlasné stanovisko

Krajský úřad Středočeského kraje – nesouhlas s nezemědělským využitím plochy N4\_Z2 – návrh byl upraven, s úpravou návrhu krajský úřad vyslovil souhlas a vydal změnu stanoviska na souhlasné

Městský úřad Beroun, odbor životního prostředí – požadavek na úpravu formulace podmínek využití ploch veřejných prostranství v záplavovém území byl zahrnut do úpravy návrhu

Ministerstvo obrany – souhlasné stanovisko

Ministerstvo průmyslu a obchodu – souhlasné stanovisko

Ministerstvo životního prostředí – souhlasné stanovisko

AOPK, Správa CHKO Křivoklátsko – souhlasné stanovisko

Další dotčené orgány své stanovisko k návrhu změny č. 4 neuplatnily.

Při pořizování návrhu byly akceptovány požadavky dotčených orgánů, které uplatnily ve svých stanoviscích.

Při pořizování návrhu změny č. 4 nebyly řešeny žádné rozpory postupem podle § 136 odst. 6 správního řádu.

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

**7. Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území [§ 53 odst. 5 písm. b) stavebního zákona]**

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nebylo požadováno.

**8. Stanovisko krajského úřadu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí se sdělením, jak bylo zohledněno [§ 53 odst. 5 písm. c) stavebního zákona]**

Vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebylo požadováno.

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

Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch je zpracováváno v kapitole f) na straně č. 20 odůvodnění změny č. 4 zpracovaného projektantem.

**10. Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění**

*- bude doplněno pořizovatelem na základě výsledků veřejného projednání -*

**11. Vyhodnocení připomínek**

*- bude doplněno pořizovatelem na základě výsledků veřejného projednání -*

## **B. GRAFICKÁ ČÁST**

Grafickou část odůvodnění změny územního plánu tvoří výkresy

1. Koordinační výkres – v měřítku 1:5 000
2. Výkres záborů půdního fondu - v měřítku 1:5 000

**Poučení:**

Proti Změně č. 4 územního plánu obce Nižbor, vydanému formou opatření obecné povahy, nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 správního řádu).

**Kateřina Zusková**  
starostka obce

**Pavel Hučko**  
místostarosta obce