

ZMĚNA č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU OVČÁRY



ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Označení správního orgánu, který změnu územního
plánu vydal:

Zastupitelstvo obce Ovčáry

Datum nabytí účinnosti:

Jméno a příjmení, funkce a podpis oprávněné úřední
osoby pořizovatele:

Josef Hromada,
starosta obce

Otisk úředního razítka:

Zastupitelstvo obce Ovčáry, příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon), za použití § 43 odst. 4 stavebního zákona; § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., 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, ve spojení s ustanovením § 55a a § 55b stavebního zákona

v y d á v á

opatřením obecné povahy č. 1/2024

Změnu č. 1 územního plánu Ovčáry,

schváleného usnesením zastupitelstva obce Ovčáry č. 15-10/2017 ze dne 25. 10. 2017, který nabyl účinnosti dne 22. 11. 2017.

Název dokumentace: Změna č.1 Územního plánu Ovčáry

Objednatel: Obec Ovčáry
Ovčáry 41, 277 14 Dřísy

Pořizovatel: Obecní úřad Ovčáry
Ovčáry 41, 277 14 Dřísy,
který zajistil splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně
plánovací činnosti podle §24 zákona č. 183/2006 Sb. Osobou
oprávněnou pro výkon územně plánovací činnosti, podle § 24, je
Ing. arch. Zdeněk Kindl.

Určený zastupitel: Josef Hromada

Projektant: Ing. Petr Laube
Autorizovaný architekt pro obor územní plánování
ČKA 03 889
Vojtěšská 391, 277 11, Neratovice

Autorský kolektiv: Ing. Petr Laube

Obsah:

Výroková část změny č.1 územního plánu

- I. Textová část změny č.1 územního plánu
- II. Grafická část změny č.1 územního plánu

Odůvodnění změny č.1 územního plánu

III. Textová část odůvodnění změny č.1 územního plánu

- a. Postup při pořízení změny č.1 územního plánu.....10
- b. Vyhodnocení souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem a politikou
územního rozvoje ČR provedené dle § 53 odst. 4, písmene a) stavebního zákona10
 - b.1 Soulad s politikou územního rozvoje ČR10
 - b.2 Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.....16
- 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 zákona20
- d. Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních
předpisů provedené dle § 53 odst. 4, písmene c) stavebního zákona.....22
- 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
zákona23
 - e.1 Ochrana obyvatelstva.....23
 - e.2 Vyhodnocení stanovisek došlých k veřejnému projednání24

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	24
g.	Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 dle § 53 odst. 5, písm. c) stavebního zákona	24
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	24
i.	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty dle § 53 odst. 5, písm. e) stavebního zákona	25
i.1	Zdůvodnění vymezení hranice zastavěného území.....	25
i.2	Zdůvodnění návrhu vymezení ploch přestavby	25
i.3	Zdůvodnění úpravy podmínek využití u plochy Z1	28
i.4	Zdůvodnění vypuštění ploch změn v krajině	28
i.5	Zdůvodnění úpravy podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití	28
i.6	Zdůvodnění úprav ploch a koridorů ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci	28
j.	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch zpracované dle § 53 odst. 5, písm. f) stavebního zákona	28
k.	Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území	28
l.	Vyhodnocení splnění požadavků zadání	29
m.	Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení.....	29
n.	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa	29
n.1	Zemědělský půdní fond	29
n.2	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL)	30
o.	Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění.....	30
p.	Vyhodnocení připomínek	30
q.	Text s vyznačením změn	30
r.	Údaje o počtu listů	59

IV. Grafická část odůvodnění změny č.1 územního plánu

Seznam použitých zkratk:

MMR	Ministerstvo pro místní rozvoj
PÚR ČR	Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č.1, č.2, č.3, č.4, č.5, č.6 a č.7
ÚP	Územní plán
ÚSES	Územní systém ekologické stability
VPS	Veřejně prospěšná stavba
ZPF	Zemědělský půdní fond
ZÚR SK	Zásady územního rozvoje Středočeského kraje ve znění aktualizace č.1, č.2, č.3, č.6, č.7, č.10 a č.11

Změnou č.1 se mění Územní plán Ovčáry takto:

I. Textová část změny č.1 územního plánu

Výroková část Územního plánu Ovčáry se mění změnou č.1 územního plánu takto:

- (1) V kapitole 1. Vymezení zastavěného území se text „zjištěné doplňujícími průzkumy a rozborů“ ruší. Text 30.6.2014“ se nahrazuje textem „17.10.2023“ (aktualizace zastavěného území byla provedena změnou č.1 v souladu s §2 ods.1 písm. c) za použití §58 zákona č.183/2006Sb, v platném znění).
- (2) V kapitole 3.1 Urbanistická koncepce..., tabulka, řádek Z1, se do sloupce poznámka vkládá text „, K“.
- (3) V kapitole 3.1 Urbanistická koncepce..., tabulka, řádek Z13, se nahrazuje text „3423“ textem „2256“, text „3423“ se nahrazuje textem „2256“, text „1141“ se nahrazuje textem „1128“ a text „3“ se nahrazuje textem „2“.
- (4) V kapitole 3.1 Urbanistická koncepce..., tabulka, předposlední řádek, se text „96162“ nahrazuje textem „94995“.
- (5) V kapitole 3.1 Urbanistická koncepce..., tabulka, poslední řádek, se text „95“ nahrazuje textem „94“.
- (6) V kapitole 3.1 Urbanistická koncepce..., Poznámky pod tabulkou, se na konec vkládá text „K – podmínka komunikace.“
- (7) V kapitole 3.1 Urbanistická koncepce..., se za kapitolu 3.4 vkládá text:

„3.5 Podmínka komunikace (K)

U plochy Z1 bude zajištěna min. šíře komunikace (veřejného prostoru) vedoucí po jejím severním okraji v min. šíři 4m a více. Uvnitř plochy Z1 bude realizována komunikace (veřejný prostor) o min. šíři 9m.“

- (8) V kapitole 3.1 Urbanistická koncepce..., se označení kapitoly 3.5 mění na „3.6“.
- (9) V kapitole 3.1 Urbanistická koncepce..., se označení kapitoly 3.6 mění na „3.7“. Celý text kapitoly 3.7 Plochy přestavby se nahrazuje textem:
„Na jihozápadním okraji řešeného území je v sousedství se silnicí II/244 navržena plocha přestavby P1 na plochy typu BV. Jedná se o plochu přestavby v místě bývalé léčebny a souvisejících pozemků (v dnešní době areál brownfield).“
- (10) V kapitole 3.1 Urbanistická koncepce..., se označení kapitoly 3.7 mění na „3.8“.
- (11) V kapitole 5.5 Dobývání ložisek nerostných surovin, se třetí věta ve znění „Jihozápadně od zástavby obce by měla vzniknout převážně na pozemcích ve vlastnictví Obce Ovčáry další vodní plocha, určená převážně pro rybolov. Tím by měla být pro návrhové období ÚP těžba šterkopísků vyčerpána.“ ruší.“V kapitole 6.4 Stanovení podmínek pro využití ploch..., plochy BV, se do nepřípustného využití vkládá odrážka:
 - umístování mobilních výrobků plnících funkci staveb pro obytné a rekreační účely
- (12) V kapitole 6.3 Obecné regulativy se vypouští text posledního odstavce ve znění:

Celé řešení (správní) území obce Ovčáry je situováno v zájmovém území Ministerstva obrany ČR z důvodu existence jevů (dle přílohy č. 1 k vyhl. č. 500/2006 Sb.) č. 082 – komunikační vedení včetně ochranného pásma (pro nadzemní stavby) a jevu č. 103 – letecká stavba včetně ochranných pásem. Podle ustanovení § 175 odst. 1 stavebního zákona lze v celém správním území obce v zájmu zajišťování obrany a bezpečnosti státu vydat územní rozhodnutí a povolit stavbu jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany.

a nahrazuje se textem:

Zvláštní zájmy Ministerstva obrany:

Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany – ochranné pásmo radiolokačního zařízení, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví. V tomto území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) – viz ÚAP – jev 102a. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení VVN a VN, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.

Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany – koridor RR směrů – zájmové území pro nadzemní stavby, které je nutno respektovat podle zákona č. 222/1999 Sb. o zajišťování obrany ČR a zákona č. 127/2005 Sb. 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) – viz ÚAP – jev 82a. V případě kolize může být výstavba omezena.

Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119). Na celém správním území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I., II. a III. třídy;
 - výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů;
 - výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení;
 - výstavba vedení VN a VVN;
 - výstavba větrných elektráren;
 - výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice);
 - výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem;
 - výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky);
 - výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny).
- (13) V kapitole 6.4 Stanovení podmínek pro využití ploch..., plochy BV, rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků, se v první odrážce za text „rodinného domu“ vkládá text „o jedné bytové jednotce“.
- (14) V kapitole 6.4 Stanovení podmínek pro využití ploch..., plochy BV, rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků, se v první odrážce za text „rodinného domu“ vkládá text „o jedné bytové jednotce“.
- (15) V kapitole 6.4 Stanovení podmínek pro využití ploch..., plochy BV, rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků, se za první odrážku vkládá text:
- min. 1500 m² pro novou zástavbu nebo pro dělení pozemků za účelem umístění nového rodinného domu o dvou bytových jednotkách, přičemž výměra pozemku se stávajícím rodinným domem (včetně tohoto domu) nesmí klesnout pod 700 m²
 - min. 2200 m² pro novou zástavbu nebo pro dělení pozemků za účelem umístění nového rodinného domu o třech bytových jednotkách, přičemž výměra pozemku se stávajícím rodinným domem (včetně tohoto domu) nesmí klesnout pod 700 m²
- (16) V kapitole 6.4 Stanovení podmínek pro využití ploch..., plochy SV, nepřípustné využití, se text „není stanoveno“ nahrazuje textem „umísťování mobilních výrobků plnících funkci staveb pro obytné a rekreační účely“.

- (17) V kapitole 6.4 Stanovení podmínek pro využití ploch..., plochy OV, se na konci podmínek ruší text „Pro stávající plochu OV – bývalou nemocnici Na Kopě – je přípustná zástavba pouze na půdorysu původních staveb.“.
- (18) V kapitole 6.4 Stanovení podmínek pro využití ploch..., se za plochy VL vkládá text:

<i>kód plochy</i>	<i>plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.</i>	<i>legenda hlavního výkresu (typ plochy dle MINIS)</i>
VZ	výroba a skladování (§11)	výroba a skladování - zemědělská výroba

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:

hlavní využití (převažující účel)

- výrobní areály živočišné výroby

přípustné využití

- zeleň veřejná, ochranná (izolační)
- veřejná prostranství
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura související s výrobou a skladováním
- občanská vybavenost doplňkového charakteru vůči hlavnímu využití

nepřípustné využití

- rekreace
- bydlení

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

maximální intenzita využití pozemků

- není stanovena

maximální výška zástavby

- 7m pro střechy šikmé
- 6m pro střechy ploché

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků

- není stanoveno

<i>kód plochy</i>	<i>plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.</i>	<i>legenda hlavního výkresu (typ plochy dle MINIS)</i>
TI	technická infrastruktura (§10)	technická infrastruktura - inženýrské sítě

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:

hlavní využití (převažující účel)

- stavby a zařízení technické infrastruktury

přípustné využití

- zeleň veřejná, ochranná (izolační)
- veřejná prostranství
- nezbytná dopravní infrastruktura

nepřípustné využití

- využití kolidující s hlavním nebo přípustným využitím

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:**maximální intenzita využití pozemků**

- není stanovena

minimální koeficient zeleně

- není stanoven

maximální výška zástavby

- není stanovena

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků

- není stanoveno

- (19) V kapitole 6.4 Stanovení podmínek pro využití ploch..., plochy ZO, umístování staveb, zařízení a jiných opatření v nezastavěném území podle §18 odst. 5 stavebního zákona, se za první odrážku vkládá text:
- je vyloučeno umísťovat stavby, zařízení a jiná opatření pro těžbu nerostů a dále rozšiřování stávajících areálů těžeben nad rámec povolených a již těžených záměrů
- (20) V kapitole 6.4 Stanovení podmínek pro využití ploch..., plochy W, umístování staveb, zařízení a jiných opatření v nezastavěném území podle §18 odst. 5 stavebního zákona, se za první odrážku vkládá text:
- je vyloučeno umísťovat stavby, zařízení a jiná opatření pro těžbu nerostů a dále rozšiřování stávajících areálů těžeben nad rámec povolených a již těžených záměrů
- (21) V kapitole 6.4 Stanovení podmínek pro využití ploch..., plochy NZ, umístování staveb, zařízení a jiných opatření v nezastavěném území podle §18 odst. 5 stavebního zákona, se v první odrážce nahrazuje text „ve vzdálenosti 200m od okraje zastavěného území anebo zastavitelných ploch“ textem „a dále rozšiřování stávajících areálů těžeben na rámec povolených a již těžených záměrů“.
- (22) V kapitole 6.4 Stanovení podmínek pro využití ploch..., plochy NL, umístování staveb, zařízení a jiných opatření v nezastavěném území podle §18 odst. 5 stavebního zákona, se v první odrážce na konec vkládá text „a dále rozšiřování stávajících areálů těžeben na rámec povolených a již těžených záměrů“.
- (23) V kapitole 6.4 Stanovení podmínek pro využití ploch..., plochy NSp, umístování staveb, zařízení a jiných opatření v nezastavěném území podle §18 odst. 5 stavebního zákona, se v první odrážce na konec vkládá text „a dále rozšiřování stávajících areálů těžeben na rámec povolených a již těžených záměrů“.
- (24) V kapitole 6.4 Stanovení podmínek pro využití ploch..., plochy NSz, umístování staveb, zařízení a jiných opatření v nezastavěném území podle §18 odst. 5 stavebního zákona, se v první odrážce na konec vkládá text „a dále rozšiřování stávajících areálů těžeben na rámec povolených a již těžených záměrů“.
- (25) V kapitole 6.4 Stanovení podmínek pro využití ploch..., plochy NSr, umístování staveb, zařízení a jiných opatření v nezastavěném území podle §18 odst. 5 stavebního zákona, se za první odrážku vkládá text:
- je vyloučeno umísťovat stavby, zařízení a jiná opatření pro těžbu nerostů a dále rozšiřování stávajících areálů těžeben nad rámec povolených a již těžených záměrů

- (26) V kapitole 6.4 Stanovení podmínek pro využití ploch..., plochy veřejných prostranství, se text „bez kódu“ nahrazuje textem „PV“.
- (27) V kapitole 6.4 Stanovení podmínek pro využití ploch..., plochy NP, umístování staveb, zařízení a jiných opatření v nezastavěném území podle §18 odst. 5 stavebního zákona, se v první odrážce na konec vkládá text „a dále rozšiřování stávajících areálů těžeben na rámec povolených a již těžených záměrů.“.
- (28) V kapitole 11. Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci, se za první odstavec vkládá odstavec:
- „U plochy Z1 bude zajištěna min. šíře komunikace (veřejného prostoru) vedoucí po jejím severním okraji v min. šíři 4m a více. Uvnitř plochy Z1 bude realizována komunikace (veřejný prostor) o min. šíři 9m.“.
- (29) V kapitole 16. Údaje o počtu listů územního plánu se ruší číslo nadpisu. Ve druhé větě se ruší text „v CAD systému MicroStation“. Třetí a čtvrtý odstavec se ruší.

II. Grafická část změny č.1 územního plánu

Výčet výkresů grafické části změny č.1.

Výkresy:

1.	Výkres základního členění území	1 : 5 000
2.	Hlavní výkres	1 : 5 000

Odůvodnění změny č.1 územního plánu

III. Textová část odůvodnění změny č.1 územního plánu

a. Postup při pořízení změny č.1 územního plánu

30.5.2022	Rozhodnutí o pořízení změny č.1 územního plánu Ovčáry zkráceným postupem a o jejím obsahu
24.10.2022	Doplnění obsahu změny č.1
24.10.2022	Určeným zastupitelem pro spolupráci s pořizovatelem byl zvolen starosta obce Josef Hromada
27.10.2023	Předání návrhu změny č. 1 k veřejnému projednání zpracovatelem
30.10.2023	Oznámení o konání veřejného projednání veřejnou vyhláškou
4.12.2023	Konání veřejného projednání změny č. 1 v budově Komunitního centra č.p. 222 v Ovčárech
11.12.2023	Lhůta pro podávání stanovisek, námitek a připomínek k návrhu změny č. 1
01/2024	Vyhodnocení výsledků veřejného projednání – Stanovisko (obecné požadavky) MO je možné zpracovat, ostatní stanoviska DO jsou souhlasná. Ze strany veřejnosti nebyly uplatněny žádné připomínky a námítky, vyjádření sousední obce (Kostelec nad Labem) je souhlasné. Z toho důvodu nebylo nutné zpracovávat návrh rozhodnutí o námítkách a návrh vyhodnocení připomínek a rozesílat jej dotčeným orgánům a nadřízenému orgánu k uplatnění jejich stanovisek.
29.1.2024	Zaslání žádosti o stanovisko nadřízeného orgánu dle § 55b odst. 4 stavebního zákona
26.2.2024	Krajský úřad jako nadřízený orgán vydal pod č.j. 029382/2024/KUSK nesouhlasné stanovisko k části plochy P1, která podle něj není plochou přestavbovou
21.3.2024	Pořizovatel po doplnění odůvodnění dokumentace zaslal nadřízenému orgánu žádost o potvrzení odstranění nedostatků
27.3.2024	Krajský úřad jako nadřízený orgán vydal pod č.j. 043265/2024/KUSK potvrzení o odstranění nedostatků návrhu změny č. 1
04/2024	Upravená a doplněná dokumentace je předložena Zastupitelstvu obce Ovčáry k vydání

b. Vyhodnocení souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem a politikou územního rozvoje ČR provedené dle § 53 odst. 4, písmene a) stavebního zákona

b.1 Soulad s politikou územního rozvoje ČR

Platný územní plán byl řádně projednán a zpracován v souladu se všemi prioritami a zásadami stanovenými v PÚR ČR.

Změna č.1 je pořizována zkráceným postupem na základě schváleného obsahu změny č.1. V následujícím textu je uvedeno vyhodnocení souladu Změny č.1 s PUR ČR v rozsahu bodů, které jsou pro území řešené Změnou č.1 podstatné. Priority, které nejsou uvedeny, nebyly výslovně zohledněny, neboť řešené území nemá předpoklady pro jejich uplatnění:

- (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 atraktivitu. 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 užitné hodnoty.

Změna č.1 respektuje přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území.

Změnou č.1 je navržena plocha přestavby areálu bývalého zdravotnického zařízení u silnice II/244 (plocha P1), na plochy bydlení v rodinných domech venkovské. Navržená plocha využívá území plochy brownfield a neohrožují hodnoty řešeného území.

Dále jsou změnou č.1 doplněny podmínky využití u plochy Z1 (plocha BV - bydlení v rodinných domech – venkovské) upřesňující šířkové parametry navržených komunikací.

Změnou č.1 byl vypuštěn návrh plochy VV – plochy vodní a vodohospodářské (části pozemků p.č. 311/82, 265/1, 265/14, 265/8 a 265/7) a návrhu plochy NSr – plochy smíšené nezastavěného území – rekreační navržené okolo vodní plochy. Předmětné pozemky byly zakresleny dle aktuálního stavu v území jako ploch NZ – plochy zemědělské. Spolu s touto úpravou došlo k vypuštění pasáží týkajících se těžby nevyhrazených nerostů – štěrkopísků v tomto prostoru.

Změnou č.1 byly upraveny podmínky využití u ploch v nezastavěném území vztahující se k použití §18 odst. 5, s cílem vyloučit v řešeném území těžbu nerostných surovin, případně rozšiřování stávajících areálů těžeben nad rámec povolených a již těžených záměrů.

Změnou č.1 byly upraveny podmínky využití pro zastavitelné plochy BV - bydlení v rodinných domech – venkovské s cílem stanovit min. velikost stavebního pozemku ve vztahu k počtu bytových jednotek rodinného domu.

Změnou č.1 byly upraveny podmínky umístění mobilních výrobků plnících funkci staveb pro obytné a rekreační účely.

Výše uvedené změny neohroží přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území.

- (14a) *Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí ve vazbě na rozvoj primárního sektoru zohlednit ochranu kvalitních lesních porostů, vodních ploch a kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.*

Změna č.1 respektuje tuto prioritu a dbá na zachování hospodářské funkce krajiny.

Změnou č.1 byl vypuštěn návrh plochy VV – plochy vodní a vodohospodářské (části pozemků p.č. 311/82, 265/1, 265/14, 265/8 a 265/7) a návrhu plochy NSr – plochy smíšené nezastavěného území – rekreační navržené okolo vodní plochy. Předmětné pozemky byly zakresleny dle aktuálního stavu v území jako ploch NZ – plochy zemědělské. Spolu s touto úpravou došlo k vypuštění pasáží týkajících se těžby nevyhrazených nerostů – štěrkopísků v tomto prostoru.

Touto změnou dojde ke zrušení záborů ploch ZPF.

Lesní porosty jsou změnou č.1 dotčeny pouze v nepatrném rozsahu s ohledem na návrh plochy přestavby P1, kde je mezi stávajícím areálem bývalého zdravotnického zařízení a silnicí II/244 katastrován úzký pruh pozemku určený k plnění funkce lesa, který fakticky svou funkci neplní.

- (15) *Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel.*

Návrhem změny č.1 nedojde k vytvoření ploch, u kterých by hrozila sociální segregace obyvatel.

- (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.*

Při vlastním návrhu řešení změny č.1 byly veškeré návrhy zohledněny a upřesněny v souladu s touto prioritou.

- (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.*

Tento požadavek se zcela netýká řešeného území, ale lze konstatovat, že územní plán, včetně této změny, byl navržen jako komplexní dokument.

- (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.*

Změnou č.1 nebude tato priorita dotčena.

- (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 úsporné 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.*

Změna č.1 je s touto prioritou v souladu.

Změnou č.1 je navržena plocha přestavby areálu bývalého zdravotnického zařízení u silnice II/244 (plocha P1), na plochy bydlení v rodinných domech venkovské. Navržené plochy využívají území plochy brownfield a neohrožují hodnoty řešeného 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 vodních zdrojů, chráněných 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 a 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.*

Změna č.1 v maximální možné míře chrání a zohledňuje přírodní hodnoty řešeného území.

- (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 vymezení 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.*

Změnou č.1 je respektována prostupnost krajiny. Návrhem změny č.1 nedojde k nežádoucímu srůstání sídel, ani k zhoršení prostupnosti krajiny pro volně žijící živočichy.

- (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.*

Změnou č.1 nebude tato priorita dotčena.

- (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 i budované sítě dálnic, kapacitních komunikací a silnic I. třídy zohledňovat i potřebu a možnosti umístění odpočíváků, 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 zneprůchodnění území pro dopravní stavby i možnému nežádoucímu působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel (bez nutnosti budování nákladných technických opatření na eliminaci těchto účinků).

Koncepce dopravní obsluhy řešeného území se změnou č.1 nemění.

Plocha přestavby P1 bude dopravně obsloužená ze stávající komunikace.

- (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).*

Koncepce dopravní obsluhy řešeného území se změnou č.1 nemění.

Koncepce dopravní obsluhy řešeného území se změnou č.1 nemění.

- (24a) *Na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví, je nutné předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu. V územích, kde nejsou hodnoty 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.*

Plocha přestavby P1 není navrhována do blízkosti ploch výroby a skladování.

- (25) *Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území i obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami (záplavy, sesuvy, eroze, sucho apod.), s cílem jim předcházet a minimalizovat jejich negativní dopady. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umístění staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových 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 zastavěných územích a zastavitelných plochách vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových srážkových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní a sucha.

Při vymežování zastavitelných ploch zohlednit hospodaření se srážkovými vodami.

Změnou č.1 nebude tato priorita dotčena. Koncepce likvidace dešťových vod se změnou č.1 nemění.

- (26) *Vymezovat plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech.*

Plocha přestavby P1 leží mimo stanovené záplavové území.

- (27) *Vytvářet podmínky pro koordinované umístění veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a 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 i nákladní železniční, silniční, vodní a letecké dopravy, včetně sítí 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.

Koncepce dopravní a technické infrastruktury se změnou č.1 nemění.

- (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 i soukromého sektoru s veřejností.*

Koncepce dopravní a technické infrastruktury se změnou č.1 nemění.

- (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, ploch 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.*

Koncepce dopravní infrastruktury se změnou č.1 nemění.

- (30) *Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.*

Koncepce technické infrastruktury se změnou č.1 nemění.

Rozvojové oblasti a osy

Řešené území leží v rozvojové oblasti republikového významu OB1 - Metropolitní rozvojová oblast Praha, vymezené v PÚR ČR.

Řešené území leží mimo rozvojové osy republikového významu vymezené v PÚR ČR.

Specifické oblasti

Řešené území leží ve specifické oblasti SOB9 vymezené v PÚR ČR.

SOB9 Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem

Vymezení:

Území obcí z ORP: Benešov, Beroun, Bílina, Blansko, Boskovice, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, Brno, Břeclav, Bučovice, Bystřice nad Pernštejnem, Bystřice pod Hostýnem, Čáslav, Černošice, Česká Lípa, Česká Třebová, České Budějovice, Český Brod, Dačice, Děčín, Dobruška, Dobříš, Frýdlant, Havlíčkův Brod, Hlavní město Praha, Hlinsko, Hodonín, Holešov, Holice, Hořice, Hořovice, Hradec Králové, Hustopeče, Chomutov, Chotěboř, Chrudim, Ivančice, Jičín, Jihlava, Jindřichův Hradec, Kadaň, Karlovy Vary, Kladno, Kolín, Konice, Kostelec nad Orlicí, Kralovice, Kralupy nad Vltavou, Krnov, Kroměříž, Kuřim, Kutná Hora, Kyjov, Lanškroun, Litoměřice, Litomyšl, Litovel, Litvínov, Louny, Lovosice, Luhačovice, Lysá nad Labem, Mariánské Lázně, Mělník, Mikulov, Milevsko, Mladá Boleslav, Mnichovo Hradiště, Mohelnice, Moravská Třebová, Moravské Budějovice, Moravský Krumlov, Most, Náměšť nad Oslavou, Neratovice, Nové Město na Moravě, Nový Bydžov, Nymburk, Nýřany, Olomouc, Otrokovice, Pardubice, Plzeň, Podbořany, Poděbrady, Pohořelice, Polička, Prostějov, Přelouč, Přerov, Příbram, Rakovník, Rokycany, Rosice, Roudnice nad Labem, Rychnov nad Kněžnou, Říčany, Sedlčany, Slaný, Slavkov u Brna, Soběslav, Sokolov, Stod, Stříbro, Svitavy, Šlapanice, Šternberk, Tábor, Telč, Teplice, Tišnov, Třebíč, Třeboň, Turnov, Týn nad Vltavou, Uherské Hradiště, Uherský Brod, Uničov, Ústí nad Labem, Ústí nad Orlicí, Valašské Klobouky, Velké Meziříčí, Veselí nad Moravou, Vizovice, Vlašim, Votice, Vysoké Mýto, Vyškov, Zlín, Znojmo, Žamberk, Žatec, Žďár nad Sázavou, Železný Brod, Židlochovice.

Důvody vymezení:

- a) Specifická oblast se specifickými problémy území republikového významu.
- b) Potřeba řešit problém sucha, které je způsobeno nízkými úhrny srážek a vysokým výparem v kombinaci s malou zásobou povrchové a podzemní vody.
- c) Potřeba řešit problém vysoké zranitelnosti podzemních vod, včetně přírodních léčivých zdrojů a zdrojů přírodních minerálních vod v období sucha.
- d) Potřeba udržovat rovnováhu mezi množstvím disponibilních vodních zdrojů, požadavky na odběry vody a požadavky na minimální zůstatkové průtoky a minimální hladiny podzemní vody.
- e) Potřeba zajistit dostatek pitné a užitkové vody pro obyvatelstvo, zemědělství, průmysl, lázeňství a služby.
- f) Potřeba zajistit vodohospodářskou infrastrukturu pro zabezpečení požadavků na odběry vody s ohledem na proměnlivé hydrologické podmínky.
- g) Potřeba věnovat větší pozornost suchu (meteorologickému, půdnímu, hydrologickému) z důvodu vyššího rizika stavu nedostatku vody ve srovnání s ostatním územím ČR.
- h) Potřeba řešit a zajistit stabilní a odolnou zelenou infrastrukturu pro adaptaci území na změnu klimatu.
- i) Potřeba zajistit účinné zadržení vody v krajině.

Kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách v území:

Při rozhodování a posuzování záměrů na změny v území přednostně sledovat:

- a) podporu přirozeného vodního režimu v krajině,
- b) posilování odolnosti a rozvoj vodních zdrojů,
- c) zajištění rovnováhy mezi užíváním vodních zdrojů a jejich přirozenou obnovitelností,
- d) účinné snižování a odstraňování znečištění vody z plošných i bodových zdrojů znečištění, které omezují využívání povrchových a podzemních vod,
- e) rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v proměnlivých hydrologických podmínkách (zejm. při nedostatku srážek, zmenšení průtoků ve vodních tocích, poklesu vody v půdě a poklesu hladiny podzemních vod),
- f) bránit zhoršování stavu vodních útvarů, úbytku mokřadů, větrné a vodní erozi půdy, degradaci a desertifikaci půdy,
- g) prohloubení koordinace územního plánování, krajinného plánování, vodohospodářského plánování a pozemkových úprav,
- h) rozvoj zelené infrastruktury v zastavěném a nezastavěném území obcí a následnou péči o ní.

Úkoly pro ministerstva a jiné ústřední správní úřady:

- a) prověřit možnosti rozvoje vodohospodářské infrastruktury pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v období nepříznivých hydrologických podmínek, vč. možnosti budování nových, zejm. povrchových zdrojů vody a cílenými programy a dotacemi podporovat rozvoj a údržbu této infrastruktury,
- b) cílenými programy a dotacemi podporovat opatření ke zvyšování retenčních schopností krajiny i urbanizovaných území,
- c) cílenými programy a dotacemi podporovat k vodnímu režimu šetrné hospodaření v krajině, zejména vhodné osevní postupy, vhodnou skladbu plodin a vhodný způsob obdělávání půdy,
- d) cílenými programy a dotacemi podporovat opatření vedoucí ke zmenšování velikosti půdních bloků, zejména orné půdy, jako důležitého faktoru ovlivňujícího odtokové poměry v území, zejména rychlost odtoku vody z krajiny a půdní erozi.

Zodpovídá: Ministerstvo zemědělství, Ministerstvo pro místní rozvoj, Ministerstvo životního prostředí, Ministerstvo zdravotnictví

Termín: průběžně

Úkoly pro územní plánování:

V rámci územně plánovací činnosti kraje a koordinace územně plánovací činnosti obcí

- a) vytvářet územní podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejích retenčních a akumulačních 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),

- b) vytvářet územní podmínky pro revitalizaci a renaturaci vodních toků a niv a pro obnovu ostatních vodních prvků v krajině,
- c) 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,
- d) 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,
- e) 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,
- f) 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.

Zodpovídá: Hlavní město Praha, Středočeský kraj, Plzeňský kraj, Karlovarský kraj, Ústecký kraj, Liberecký kraj, Královéhradecký kraj, Pardubický kraj, Kraj Vysočina, Jihočeský kraj, Olomoucký kraj, Zlínský kraj, Jihomoravský kraj, Moravskoslezský kraj

Termín: průběžně

Změnou č.1 není výrazně dotčena skladba a struktura pozemků v krajině. S ohledem na obsah změny č.1 se neočekává negativní dopad na stávající vodní režim v krajině.

Revitalizaci a renaturizaci vodních toků změna č.1 nenavrhuje a neřeší.

Koncepce likvidace dešťových vod a protierozní ochrana zemědělské půdy se změnou č.1 nemění.

Koncepce zásobování řešeného území vodou se změnou č.1 nemění a zůstává v platnosti dle ÚP.

Pro řešené území není zpracována žádná územní studie krajiny, jejíž výsledky by bylo možné převzít do změny č.1.

Koridory a plochy dopravní a technické infrastruktury

Řešené území leží mimo plochy a koridory dopravní a technické infrastruktury vymezené v PÚR ČR.

Změna č.1 je zpracována v souladu s tímto dokumentem. Požadavky, které z Politiky územního rozvoje ČR vyplývají, jsou respektovány.

b.2 Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Pro řešené území jsou vyšším stupněm územně plánovací dokumentace Zásady územního rozvoje Středočeského kraje vydané dne 7.2.2012, s nabytím účinnosti od 22.2.2012.

První aktualizace ZÚR SK nabyla účinnosti dnem 26.8.2015. Tato aktualizace řešila pouze dopracování trasy dálnice D3 do dokumentace ZÚR SK, která nemá vliv na území řešené změnou č.1.

Dne 26. 4. 2018 usnesením č. 022-13/2018/ZK rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje o vydání 2. aktualizace Zásad územního rozvoje Středočeského kraje vyjma doplnění mimoúrovňové křižovatky Odolena Voda na dálnici D8. Předmětem 2. Akt ZÚR SK bylo řešení soudy zrušených záměrů veřejně prospěšných staveb na území Středočeského kraje v souladu s § 42 odst. 6 stavebního zákona:

- silniční okruh kolem Prahy (SOKP) v severozápadním a severovýchodním sektoru,
- koridor propojení Vestec (II/603) – Újezd (D1), tzv. Vestecká spojka,
- koridor železniční tratě č. 221: úsek Praha – Strančice,
- plocha rozvoje letiště Praha – Ruzyně,

Žádný z výše uvedených záměrů nemá vliv na řešené území.

Dne 30.5.2022 zastupitelstvo Středočeského kraje rozhodlo o vydání aktualizace č.7 ZÚR SK, s nabytím účinnosti dne 25.8.2022. Předmětem aktualizace byl návrh koridorů V18, V19 a V20 pro rozšíření vodárenské soustavy v koridoru dálnice D3, které nemají vliv na území řešené změnou č.1.

Dne 12.9.2022 zastupitelstvo Středočeského kraje rozhodlo o vydání aktualizace č.6 ZÚR SK, s nabytím účinnosti dne 3.11.2022. Předmětem aktualizace byl návrh koridoru pro železniční dopravu u Mladé Boleslavi. Tato aktualizace nemá vliv na území řešené změnou č.1.

Dne 26.6.2023 rozhodlo zastupitelstvo Středočeského kraje o vydání aktualizací č.3 a č.10 ZÚR SK, s nabytím účinnosti obou aktualizací dne 9.11.2023. Aktualizace č.10 řešila vymezení koridoru železniční dopravy D201 mimo řešené území. Aktualizace č.3 je úplnou aktualizací, která do řešeného území nenavrhuje žádné nové záměry.

Dne 4. 1. 2023 nabyla účinnosti 11. aktualizace ZÚR SK, která řešila vymezení koridoru pro umístění stavby V21 – propojení vodárenské soustavy v oblasti Chlumeck – Petrovice – Chyšky; přiváděcí řad Vysoký Chlumeck – hranice kraje a přiváděcí řad Svatý Jan – hranice kraje, včetně staveb souvisejících. Tato aktualizace nemá vliv na území řešené změnou č.1.

Z tohoto důvodu je v souladu se schváleným zadáním níže uvedeno pouze vyhodnocení ploch řešených změnou č.1 ve vztahu ke všem relevantním prioritám a úkolům vyplývajícím ze ZÚR SK. Priority, které nejsou uvedeny, nebyly výslovně zohledněny, neboť řešené území nemá předpoklady pro jejich uplatnění.

1. Stanovení priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území

Základní priority

- (01) *Pomocí nástrojů územního plánování vytvářet podmínky pro vyvážený rozvoj Středočeského kraje, založený na zajištění příznivého životního prostředí, stabilním hospodářském rozvoji a udržení sociální soudržnosti obyvatel kraje. Vyváženost a udržitelnost rozvoje území kraje sledovat jako základní požadavek při zpracování územních studií, územních plánů, regulačních plánů a při rozhodování o změnách ve využití území.*

Bylo prověřeno, že změnou č.1 nebude ovlivněn vztah mezi třemi pilíři udržitelného rozvoje řešeného území.

- (06) *Vytvářet podmínky pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území kraje, které vytvářejí image kraje a posilují vztah obyvatelstva kraje ke svému území. Přitom se soustředit zejména na:*

a) zachování a obnovu rozmanitosti kulturní krajiny a posílení její stability;

Bylo prověřeno, že změna č.1 tuto prioritu respektuje v souladu s požadavky na zachování a obnovu rozmanitosti kulturní krajiny a posílení její stability.

d) upřesnit a zpracovat do ÚPD obcí cílové charakteristiky krajiny;

Koncepce uspořádání krajiny je v souladu s cílovými charakteristikami krajiny, viz vyhodnocení příslušné kapitoly souladu se ZÚR SK.

- (07) *Vytvářet podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj hospodářských činností na území kraje zvláště ve vymezených rozvojových oblastech a vymezených rozvojových osách. Přitom se soustředit zejména na:*

a) posílení kvality života obyvatel a obytného prostředí, tedy navrhovat přiměřený rozvoj sídel, příznivá urbanistická a architektonická řešení sídel, dostatečné zastoupení a vysoce kvalitní řešení veřejných prostranství a velkých ploch veřejné zeleně vč. zelených prstenců kolem obytných souborů, vybavení sídel potřebnou veřejnou infrastrukturou a zabezpečení dostatečné propustnosti krajiny;

V souladu s touto prioritou je změnou č.1 navržena plochy přestavby P1 a dále jsou upraveny podmínky využití území u ploch bydlení tak, aby došlo k zachování charakteru stávající zástavby.

- b) *vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel, tedy zajišťovat plnohodnotné využití ploch a objektů v zastavěném území a preferovat rekonstrukce a přestavby nevyužívaných objektů a areálů v sídlech před výstavbou ve volné krajině, vyšší procento volné zeleně v zastavěném území;*

Změnou č.1 je navržena plocha přestavby areálu bývalého zdravotnického zařízení u silnice II/244 (plocha P1), na plochy bydlení v rodinných domech venkovské. Navržené plochy využívají území plochy brownfield a je tak v souladu s touto prioritou.

2. Zpřesnění vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os vymezených v PÚR a vymezení rozvojových oblastí, rozvojových os a rozvojových center krajského významu

Rozvojové oblasti republikového významu

Řešené území leží v rozvojové oblasti republikového významu OB1 Praha vymezené v PÚR ČR a upřesněné v ZÚR SK.

- (11) *ZÚR stanovují tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území:*

- i) *pro rozvoj bydlení sledovat možnosti transformace ploch v zastavěném území sídel a využití dosud volných ploch vymezených v zastavitelném území v územních plánech obcí;*

V souladu s touto prioritou je změnou č.1 navržena plochy přestavby P1 a dále jsou upraveny podmínky využití území u ploch bydlení tak, aby došlo k zachování charakteru stávající zástavby.

Rozvojové osy republikového významu

Řešené území leží mimo rozvojové osy vymezené v PÚR ČR a upřesněné v ZÚR SK.

Rozvojové oblasti a rozvojové osy krajského významu

Řešené území leží mimo rozvojové oblasti krajského významu a rozvojové osy krajského významu vymezené v ZÚR SK.

3. Zpřesnění vymezení specifických oblastí vymezených v PÚR a vymezení dalších specifických oblastí krajského významu

ORP Neratovice leží ve specifické oblasti SOB 9 vymezené v PÚR ČR, která prozatím nebyla upřesněna v ZÚR SK. Z tohoto důvodu je vyhodnocení souladu změny č.1 uvedeno v kapitole souladu s PÚR ČR.

Řešené území leží mimo specifické oblasti krajského významu vymezené v ZÚR SK.

4. Zpřesnění ploch a koridorů vymezených v PÚR a vymezení ploch a koridorů krajského významu

V řešeném území nejsou v PÚR ČR ani v ZÚR SK vymezeny žádné plochy a koridory, které by bylo třeba zpřesnit.

5. Upřesnění územní podmínky koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území

Přírodní hodnoty území kraje

- (197) *Přírodními hodnotami území kraje se rozumí:*

- i) *skladebné části ÚSES.*

Vymezené prvky ÚSES obsažené v územním plánu se změnou č.1 nemění. Plochy řešené změnou č.1 do ploch ÚSES nezasahují.

- (198) *ZÚR stanovují tyto zásady pro zajištění ochrany území s přírodními hodnotami a možného rozvoje těchto území:*

- a) *respektovat ochranu výše uvedených přírodních hodnot;*

Výše uvedené hodnoty jsou změnou č.1 respektovány (viz jejich samostatné vyhodnocení).

- b) *chránit a podporovat plnění krajinných funkcí souvisejících s přírodními hodnotami (ochrana biodiverzity a pozitivních charakteristik krajinného rázu, ekostabilizační a retenční funkce, trvale udržitelné využívání vodních zdrojů, ochrana nerostného bohatství, apod.);*

Změnou č.1 byl vypuštěn návrh plochy VV – plochy vodní a vodohospodářské (části pozemků p.č. 311/82, 265/1, 265/14, 265/8 a 265/7) a návrhu plochy NSr – plochy smíšené nezastavěného území – rekreační navržené okolo vodní plochy. Předmětné pozemky byly zakresleny dle aktuálního stavu v území jako ploch NZ – plochy zemědělské. Spolu s touto úpravou došlo k vypuštění pasáží týkajících se těžby nevyhrazených nerostů – štěrkopísků v tomto prostoru.

Změnou č.1 byly upraveny podmínky využití u ploch v nezastavěném území vztahující se k použití §18 odst. 5, s cílem vyloučit v řešeném území těžbu nerostných surovin, případně rozšiřování stávajících areálů těžeben nad rámec povolených a již těžených záměrů.

Výše uvedenými změnami dojde k zachování stávajícího charakteru krajiny.

- i) *vytvářet podmínky pro šetrné využívání ložisek nerostů. Při vymezování ÚSES hledat plochy mimo ložiska nerostů, vnik překryvu ložiska skladebnou částí ÚSES umožnit jen v nezbytných případech a při zohlednění stanovených dobývacích prostorů. Při povolování hornické činnosti vycházet z toho, že vymezení biocenter a biokoridorů přes ložiska nerostů není překážkou jejich využívání. V takových případech je nezbytné podporovat funkci ÚSES jak při samotné těžbě, tak při jejím ukončování a zejména rekultivaci těžbou dotčeného území, kdy dojde za předem stanovených podmínek k vytvoření funkčního prvku ÚSES.*

Stávající plochy pro těžbu nerostných surovin jsou v řešeném území považované za konečné. Cílem změny č.1 je zachovat stávající charakter nezastavěného území a neřešit možnost realizace nové těžby nerostných surovin, případně rozšíření stávající. Z tohoto důvodu byl změnou č.1 vypuštěn návrh plochy VV – plochy vodní a vodohospodářské (části pozemků p.č. 311/82, 265/1, 265/14, 265/8 a 265/7) a návrhu plochy NSr – plochy smíšené nezastavěného území – rekreační navržené okolo vodní plochy. Předmětné pozemky byly zakresleny dle aktuálního stavu v území jako ploch NZ – plochy zemědělské. Spolu s touto úpravou došlo k vypuštění pasáží týkajících se těžby nevyhrazených nerostů – štěrkopísků v tomto prostoru. Změnou č.1 byly dále upraveny podmínky využití u ploch v nezastavěném území vztahující se k použití §18 odst. 5, s cílem vyloučit v řešeném území těžbu nerostných surovin, případně rozšiřování stávajících areálů těžeben nad rámec povolených a již těžených záměrů.

6. Stanovení cílových kvalit krajiny, včetně územních podmínek pro jejich zachování nebo dosažení

Řešené území spadá na základě ZÚR SK do krajinného typu N06 - krajina relativně vyvážená.

Krajina relativně vyvážená (N)

(218) *ZÚR vymezují krajinu relativně vyváženou v územích odpovídajícím těmto charakteristikám:*

- a) *relativně pestrá skladba zastoupených druhů pozemků;*

Změnou č.1 není dotčena stávající skladba pozemků v krajině. Vypuštěním návrhu plochy VV – plochy vodní a vodohospodářské (části pozemků p.č. 311/82, 265/1, 265/14, 265/8 a 265/7) a návrhu plochy NSr – plochy smíšené nezastavěného území – rekreační navržené okolo vodní plochy dojde k zachování stávající skladby pozemků a zachování stávajícího charakteru krajiny v řešeném území.

- b) *nepřevažují ani ekologicky labilní ani ekologicky stabilní plochy.*

Změnou č.1 se nezmění stávající poměr mezi ekologicky stabilními a ekologicky labilními plochami.

(219) *ZÚR stanovují tyto zásady pro plánování změn v území a rozhodování o nich:*

- a) *dosažení relativně vyváženého poměru ekologicky labilních a stabilních ploch;*

Změnou č.1 se nezmění stávající poměr mezi ekologicky stabilními a ekologicky labilními plochami.

b) změny využití území nesmí narušit relativně vyváženou krajinu nebo zabránit dosažení vyváženého stavu.

Změnou č.1 se nezmění stávající poměr mezi ekologicky stabilními a ekologicky labilními plochami.

7. Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a asanačních území nadmístního významu, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

ZÚR SK nenavrhují v řešeném území žádné veřejně prospěšné stavby ani opatření.

Závěr – výsledek přezkoumání souladu návrhu s ÚPD vydanou krajem

Změna č.1 je v souladu s nadřazenou ÚPD; respektuje a řeší všechny úkoly vyplývající pro území obce ze ZÚR SK. Všechny nadmístní systémy ochrany přírody a krajiny, dopravní a technické infrastruktury a ostatní limity dle ZÚR SK jsou respektovány.

Změna č.1 dostatečným způsobem prokázala soulad s nadřazenou dokumentací, zajistila ochranu všech jevů limitů v území vyplývajících z této dokumentace a prokázala koordinaci s nadřazenou dokumentací tím, že jednotlivé jevy a limity nejsou návrhem změny dotčeny.

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

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.

Změnou č.1 nebude dotčen udržitelný rozvoj řešeného území.

Změnou č.1 došlo k aktualizaci stavu území. Byla aktualizována hranice zastavěného území a odpovídající zastavěné plochy byly zakresleny jako stav v území.

§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.

Vliv změny č.1 územního plánu na vyváženost vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel je s ohledem na charakter a předmět řešení prakticky nulový.

§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.

Změna č.1 územního plánu byla zpracována v souladu s požadavky uvedenými v obsahu změny č.1 schválené zastupitelstvem obce. Všechny uvedené požadavky byly respektovány a byly zohledněny veřejné i soukromé zájmy v území dotčeném změnou č.1.

§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.

Změna č.1 respektuje přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území. Nové zastavitelné plochy nejsou změnou č.1 navrhovány.

Změnou č.1 je navržena plocha přestavby areálu bývalého zdravotnického zařízení u silnice II/244 (plocha P1) na plochy bydlení v rodinných domech venkovské. Navržená plocha využívá území plochy brownfield a neohrožují hodnoty řešeného území.

§18 odst. 5 stavebního zákona - V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umísťovat 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 zlepší 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 umísťovat v případech, pokud je územně plánovací dokumentace výslovně nevylučuje.

Změnou č.1 byly upřesněny podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití s cílem zpřesnit podmínky pro umísťování staveb a těžby nerostných surovin.

§18 odst. 6 stavebního zákona - Na nezastavitelných pozemcích lze výjimečně umístit technickou infrastrukturu způsobem, který neznemožní jejich dosavadní užívání.

Změnou č.1 byly upřesněny podmínky využití některých ploch s rozdílným způsobem využití s cílem zpřesnit podmínky pro umísťování staveb a těžby nerostných surovin. Změnou č.1 se doplňují podmínky pro plochy technické infrastruktury, které v územním plánu nebyly obsaženy.

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,

Změnou č.1 byly zohledněny hodnoty řešeného území, které nejsou dotčeny. Jako podklad pro změnu č.1 územního plánu byly použity zejména aktuální katastrální mapa, platný územní plán a dále vlastní průzkum projektanta změny č.1 územního plánu.

Změnou č.1 došlo k aktualizaci stavu území. Byla aktualizována hranice zastavěného území a zakresleno využití již zastavěných ploch dle stavu v území.

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

Koncepce rozvoje řešeného území se změnou č.1 nemění a zůstává v platnosti dle platného územního plánu. Koncepce navržená územním plánem je v souladu s polohou obce v rozvojové oblasti OB1.

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,

Změna č.1 byla prověřena s ohledem na veřejné zájmy a další nároky v 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,

Změnou č.1 nedojde k ovlivnění stávající urbanistické struktury obce.

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

Změnou č.1 byly upřesněny podmínky využití některých ploch s rozdílným způsobem využití s cílem zpřesnit podmínky pro umísťování staveb.

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

Změnou č.1 není etapizace ploch řešena.

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

S ohledem na charakter změny č.1 není v dokumentaci řešeno a zůstává v platnosti dle vydaného územního plánu.

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

Změnou č.1 se nemění.

i) stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení,

Změnou č.1 byly upraveny a doplněny podmínky pro novou bytovou výstavbu ve vztahu k počtu bytových jednotek a s ní související velikostí stavebního pozemku.

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

S ohledem na charakter změny nebude ovlivněno využívání prostředků z veřejných zdrojů.

k) vytvářet v území podmínky pro zajištění civilní ochrany,

S ohledem na charakter změny č.1 není v dokumentaci řešeno a zůstává v platnosti dle vydaného územního plánu.

l) určovat nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území,

Změnou č.1 nejsou řešeny asanační ani 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,

Změna č.1 respektuje stávající limity v území, které vytváří předpoklady pro ochranu jednotlivých chráněných prvků v území, dle zvláštních právních předpisů. Stávající a aktualizované limity v řešeném území jsou znázorněny v koordinačním výkrese.

n) regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních zdrojů,

S ohledem na charakter změny č.1 není v dokumentaci řešeno a zůstává v platnosti dle vydaného územního plánu.

o) uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.

Při zpracování změny č.1 územního plánu byly zohledněny aktuální poznatky z výše uvedených oborů, které byly aplikovány zejména při zpracování návrhu změny č.1.

§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 náležitostmi stanovenými v příloze k tomuto zákonu, včetně posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast.

V textové části odůvodnění změny č.1 územního plánu je zpracováno podrobné vyhodnocení souladu změny č.1 územního plánu s PÚR ČR a se ZÚR SK.

Změna č.1 územního plánu je v souladu s cíli a úkoly územního plánování.

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

Změna č.1 je zpracována v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek v míře, která odpovídá ustanovení § 188 odst. 3 stavebního zákona. Při projednávání a vydání změny č.1 se postupuje podle platného stavebního zákona. Změna č.1 je tak svým účelem, obsahem, procesním průběhem pořízení a způsobem zpracování v souladu s výše uvedenými požadavky. Změna č.1 je rovněž v souladu s ustanoveními § 3 a § 13 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o

územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů a s přílohou č. 7 k této vyhlášce.

Změna č.1 územního plánu naplňuje priority územního plánování, kdy vychází zejména z charakteru řešeného území a z jeho kontextu, respektuje povahu obce a chrání a rozvíjí hodnoty zástavby a akceptovatelným způsobem zachovává a chrání přírodní prostředí.

Změna č.1 včetně tohoto odůvodnění je zpracována v souladu s platným stavebním zákonem a jeho příslušnými prováděcími vyhláškami:

- 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;
- změna č.1 je zpracována v obsahu odpovídajícímu platnému územnímu plánu. 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;
- podkladem pro zpracování změny č.1 byl schválený obsah změny územního plánu Ovčáry (viz kapitola a. Postup při pořízení změny č.1, kde je uveden celý postup pořízení změny č.1);
- dokumentace neobsahuje variantní řešení, protože nebyl tento požadavek vznesen;
- ze stanoviska příslušného orgánu ochrany přírody uplatněného k zadání nevyplynul požadavek na vyhodnocení vlivů na životní prostředí;

Na základě výše uvedeného textu konstatujeme, že návrh změny č.1 byl zpracován 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.

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 zpracována v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a s požadavky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů.

Ve změně č.1 jsou zohledněny požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů (např. požadavky na ochranu veřejného zdraví, obrany a bezpečnosti státu, civilní ochrany, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými jevy).

e.1 Ochrana obyvatelstva

Ochrana veřejného zdraví

Změnou č.1 se nemění a zůstává v platnosti dle územního plánu.

Ochrana před povodněmi

Změnou č.1 se nemění a zůstává v platnosti dle územního plánu.

Radonové riziko

Změnou č.1 se nemění a zůstává v platnosti dle územního plánu.

Ochrana ložisek nerostných surovin

Stávající plochy pro těžbu nerostných surovin jsou v řešeném území považované za konečné. Cílem změny č.1 je zachovat stávající charakter nezastavěného území a neřešit možnost realizace nové těžby nerostných surovin, případně rozšíření stávající. Z tohoto důvodu byl změnou č.1 vypuštěn návrh plochy VV – plochy vodní a vodohospodářské (části pozemků p.č. 311/82, 265/1, 265/14, 265/8 a 265/7) a návrhu plochy NSr – plochy smíšené nezastavěného území – rekreační navržené okolo vodní plochy. Předmětné pozemky byly zakresleny dle aktuálního stavu v území jako plochy NZ – plochy zemědělské. Spolu s touto úpravou došlo

k vypuštění pasáží týkajících se těžby nevyhrazených nerostů – štěrkopísků v tomto prostoru. Změnou č.1 byly dále upraveny podmínky využití u ploch v nezastavěném území vztahující se k použití §18 odst. 5, s cílem vyloučit v řešeném území těžbu nerostných surovin, případně rozšiřování stávajících areálů těžeben nad rámec povolených a již těžných záměrů.

Změnou č.1 se nemění a zůstává v platnosti dle územního plánu.

Požadavky požární ochrany

Změnou č.1 se nemění a zůstává v platnosti dle územního plánu.

Soulad se stanovisky dotčených orgánů

Změna č.1 je zpracována v souladu s požadavky dotčených orgánů.

e.2 Vyhodnocení stanovisek došlých k veřejnému projednání

Souhlasná stanoviska k návrhu změny č. 1 vydaly následující dotčené orgány:

- Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje, územní odbor Mělník (č.j. HSKL – 9605-2/2023 – ME ze dne 7. 11. 2023);
- Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze (č.j. KHSSC 67203/2023 ze dne 20. 11. 2023);
- Krajský úřad Středočeského kraje – koordinované stanovisko (č.j. 137124/2023/KUSK ze dne 5. 12. 2023);
- Ministerstvo vnitra České republiky, odbor správy majetku (č.j. MV-182838-4/OSM-2023 ze dne 7. 12. 2023);
- Obvodní báňský úřad pro území Hlavního města Prahy a kraje Středočeského (zn. SBS 49145/2023/OBÚ-02/1 ze dne 31. 10. 2023).

Ministerstvo obrany, sekce majetková, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru vydalo 2 stanoviska, a sice první pod č.j. MO 861022/2023-1322 ze dne 13. 11. 2023 a druhé pod č.j. MO 889894/2023-1322 ze dne 20. 11. 2023, ve kterém byly upřesněny požadavky ze stanoviska prvního. Ke konkrétním lokalitám (předmětům) změny č. 1 byl vysloven souhlas. Další obecné požadavky, týkající se celého správního území obce, byly zpracovány do kapitoly výroku 6.3 obecné regulativy pod nadpis „Zvláštní zájmy Ministerstva obrany“ a do koordinačního výkresu.

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

Krajský úřad Středočeského kraje jako příslušný úřad z hlediska posuzování vlivů koncepce na životní prostředí dle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon), vydal k návrhu obsahu změny č.1 ÚP Ovčáry stanovisko ze dne 10.10.2022, č.j. 118556/2022/KUSK, s výsledkem, že nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů změny č.1 územního plánu Ovčáry na životní prostředí (tzv. SEA).

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, stanovisko nebylo vydáno.

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 a z tohoto důvodu rovněž sdělení není součástí odůvodnění, viz. výše kapitoly f) a g).

i. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty dle § 53 odst. 5, písm. e) stavebního zákona

Změna č.1 je zpracována v souladu se schváleným obsahem změny č.1.

Změna č.1 je pořizována nad dokumentací územního plánu Ovčáry.

i.1 Zdůvodnění vymezení hranice zastavěného území

Změnou č.1 byla aktualizována hranice zastavěného území k 17.10.2023, v rozsahu celého správního území obce Ovčáry. Aktualizace byla provedena na podkladu aktuální katastrální mapy a v souladu s metodikou MMR pro vymezení a aktualizaci zastavěného území. Aktualizace zastavěného území je změnou č.1 dále provedena v souladu s §2 ods.1 písm. c) za použití §58 zákona č.183/2006Sb, v platném znění. Aktualizovaná hranice zastavěného území je zakreslena v grafické části dokumentace.

Změnou č.1 bylo prověřeno, že došlo k zastavění části plochy Z13, kde byl realizován 1 rodinný dům. Jelikož se jedná o využití části zastavitelné plochy vymezené uvnitř zastavěného území nedošlo k faktické změně hranice zastavěného území a není tedy ve změně zakreslena změna ve vymezení hranice zastavěného území u plochy Z13. Změnou č.1 se zastavěná část plochy Z13 zakresluje jako stávající plochy BV – bydlení v rodinných domech – venkovské.

Dále byla změnou č.1 aktualizována hranice zastavěného území u pozemku p.č. 370/2. Jedná se o pozemek naplňující podmínky §2 ods.1 písm. c). zákona č.183/2006 Sb., v platném znění. Pozemek se nachází pod jednotným oplocením a téhož vlastníka spolu se sousedícími pozemky st. 93/1, st.93/2 a p.č. 386.

Spolu s aktualizací zastavěného území bylo změnou č.1 aktualizováno i využití několika menších ploch v krajině (na severu řešeného území) na podkladu aktuální katastrální mapy a stavu v území. Tyto plochy jsou zakresleny v hlavním výkrese a v koordinačním výkrese jako stav v území s využitím NSz a VV.

i.2 Zdůvodnění návrhu vymezení ploch přestavby

P1 bydlení v rodinných domech – venkovské - BV

zdůvodnění návrhu:	Plocha je vymezena na základě schváleného obsahu změny č.1. Změna č.1 řeší využití areálu bývalého zdravotnického zařízení u silnice II/244 a mění jeho využití na plochy bydlení v rodinných domech venkovské. Navržená plocha tedy využívá území plochy brownfield. Plocha P1 je tedy navržena jako plocha přestavby areálu bývalého zdravotnického zařízení. Vymezená plocha tvoří historicky daný funkční celek pod jednotným oplocením, který je takto po řadu desetiletí využíván viz obrázky níže dokládající jak historický, tak současný stav. Návrhem dojde k dotčení úzkého pásu pozemku vedeného v katastru nemovitostí jako lesní pozemek, který však fakticky svou funkci neplní.
napojení na DI a TI:	napojení na dopravní a technickou infrastrukturu řešeného území nebude měněno.
limity využití plochy:	ochranné pásmo silnice II. třídy, vzdálenost 50m od okraje lesa





i.3 Zdůvodnění úpravy podmínek využití u plochy Z1

Změnou č.1 se v souladu se schváleným obsahem změny upravují podmínky pro umísťování komunikací uvnitř plochy. Důvodem této úpravy je stanovení jednoznačných šířkových parametrů veřejného prostranství, jehož součástí budou komunikace.

i.4 Zdůvodnění vypuštění ploch změn v krajině

Změnou č.1 se v souladu se schváleným obsahem změny vypouští návrh plochy VV – plochy vodní a vodohospodářské (části pozemků p.č. 311/82, 265/1, 265/14, 265/8 a 265/7) a návrhu plochy NSr – plochy smíšené nezastavěného území – rekreační navržené okolo vodní plochy. Předmětné pozemky byly ve změně č.1 zakresleny dle aktuálního stavu v území jako ploch NZ – plochy zemědělské. Spolu s touto úpravou došlo k vypuštění pasáží týkajících se těžby nevyhrazených nerostů – štěrkopísků v tomto prostoru. Důvodem této změny je požadavek obce na zachování stávajícího charakteru svého správního území bez dalšího rozšiřování těžby.

i.5 Zdůvodnění úpravy podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití

V souladu se schváleným obsahem změny byly změnou č.1 upraveny podmínky umísťování mobilních výrobků plnících funkci staveb pro obytné a rekreační účely.

Změnou č.1 dále došlo k úpravě podmínek využití pro zastavitelné plochy BV - bydlení v rodinných domech – venkovské s cílem stanovit min. velikost stavebního pozemku ve vztahu k počtu bytových jednotek rodinného domu.

Důvodem výše uvedených úprav je zachování struktury a charakteru stávající zástavby v řešeném území.

Změnou č.1 byly dále upraveny podmínky využití u ploch v nezastavěném území vztahující se k použití §18 odst. 5, s cílem vyloučit v řešeném území těžbu nerostných surovin, případně rozšiřování stávajících areálů těžeben nad rámec povolených a již těžených záměrů. Důvodem této změny je veřejný zájem na zachování stávajícího charakteru správního území obce bez dalšího rozšiřování těžby. Veřejný zájem je spatřován především z důvodů negativních hygienických vlivů případné těžby na obytné území sídla (hluknost a prašnost jak samotné těžby, tak přepravy vytěženého materiálu), přičemž negativní roli hraje blízkost všech potenciálních lokalit těžby obytnému území a vedení přepravních tras zastavěným územím sídla.

Nad rámec schváleného obsahu změny byly změnou č.1 doplněny podmínky pro plochy s rozdílným způsobem využití VZ a TI, které jsou graficky obsaženy v platném územním plánu, ale nemají stanoveny odpovídající podmínky využití.

i.6 Zdůvodnění úprav ploch a koridorů ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci

Změnou č.1 se v souladu se schváleným obsahem změny upravují podmínky pro umísťování komunikací uvnitř plochy Z1. Důvodem této úpravy je stanovení jednoznačných šířkových parametrů veřejného prostranství, jehož součástí budou komunikace.

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

Změnou č.1 je navrhováno rozšíření ploch bydlení v souladu se schváleným obsahem změny formou plochy přestavby stávajícího nefunkčního zdravotnického areálu.

Nové zastavitelné plochy nejsou změnou č.1 navrhovány a není tak důvodné zpracovávat vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch.

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

Nově navržené plochy mají pouze lokální charakter a nemají vliv na širší vztahy v území. Většina ploch leží v návaznosti na zastavěné území a nemá potenciál k ohrožení sousedních obcí a změnám ve využití, které by ovlivnily širší vztahy v území.

Platný územní plán je v souladu se ZÚR SK a PÚR ČR.

Se zohledněním výše uvedeného není součástí změny č.1 výkres širších vztahů, neboť není třeba zobrazovat žádné širší vztahy a vazby na okolní území.

I. Vyhodnocení splnění požadavků zadání

Návrh změny č.1 je zpracován na základě schváleného obsahu změny č.1.

Návrh změny č.1 respektuje požadavky vyplývající z PÚR ČR a ZÚR SK, včetně podrobného vyhodnocení souladu s těmito dokumentacemi.

Změnou č.1 byla aktualizována hranice zastavěného území a sní i využití již realizovaných ploch dle stavu v území.

Změnou č. byl prověřen návrh na vymezení nové plochy přestavby P1.

Dále jsou změnou č.1 doplněny podmínky využití u plochy Z1 (plocha BV - bydlení v rodinných domech – venkovské) upřesňující šířkové parametry navržených komunikací.

Změnou č.1 byl vypuštěn návrh plochy VV – plochy vodní a vodohospodářské (části pozemků p.č. 311/82, 265/1, 265/14, 265/8 a 265/7) a návrhu plochy NSr – plochy smíšené nezastavěného území – rekreační navržené okolo vodní plochy. Předmětné pozemky byly zakresleny dle aktuálního stavu v území jako ploch NZ – plochy zemědělské. Spolu s touto úpravou došlo k vypuštění pasáží týkajících se těžby nevyhrazených nerostů – štěrkopísků v tomto prostoru.

Změnou č.1 byly upraveny podmínky využití u ploch v nezastavěném území vztahující se k použití §18 odst. 5, s cílem vyloučit v řešeném území těžbu nerostných surovin, případně rozšiřování stávajících areálů těžeben nad rámec povolených a již těžených záměrů.

Změnou č.1 byly upraveny podmínky využití pro zastavitelné plochy BV - bydlení v rodinných domech – venkovské s cílem stanovit min. velikost stavebního pozemku ve vztahu k počtu bytových jednotek rodinného domu.

Změnou č.1 byly upraveny podmínky umístění mobilních výrobků plnících funkci staveb pro obytné a rekreační účely.

Nad rámec schváleného obsahu změny byly změnou č.1 doplněny podmínky pro plochy s rozdílným způsobem využití VZ a TI, které jsou graficky obsaženy v platném územním plánu, ale nemají stanoveny odpovídající podmínky využití.

Změna č.1 byla v rozpracovanosti konzultována s pořizovatelem a určeným zastupitelem.

Obsah změny č.1 územního plánu byl splněn.

m. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení

Změna č.1 nestanovuje žádné záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje.

n. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

n.1 Zemědělský půdní fond

Změna č.1 navrhuje plochu přestavby P1 na pozemcích ležících mimo plochy ZPF.

Změnou č.1 byl vypuštěn návrh plochy VV – plochy vodní a vodohospodářské (části pozemků p.č. 311/82, 265/1, 265/14, 265/8 a 265/7) a návrhu plochy NSr – plochy smíšené nezastavěného území – rekreační navržené okolo vodní plochy. Předmětné pozemky byly zakresleny dle aktuálního stavu v území jako ploch NZ – plochy zemědělské a dojde tedy ke zrušení návrhu záboru ploch ZPF v rozsahu 4,58ha (z toho 0,31 ha půd I. třídy ochrany ZPF a 4,27 ha půd IV. třídy ochrany ZPF).

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

Změnou č.1 dojde k záboru plochu určených k plnění funkce lesa z důvodu návrhu plochy přestavby P1.

Jedná se o návrh záboru části pozemku p.č. 371/1 v rozsahu 207m². Jedná se o úzký pás pozemku vklíněný mezi zastavěné území a těleso silnice II. třídy a pozemek v současné době fakticky neplní funkci lesa.

o. Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění

K návrhu změny č. 1 územního plánu Ovčáry nebyly uplatněny žádné námitky.

p. Vyhodnocení připomínek

K návrhu změny č. 1 územního plánu Ovčáry nebyly uplatněny žádné připomínky.

q. Text s vyznačením změn

POZNÁMKA: V následujícím textu jsou vyznačeny změny v textové části územního plánu, které se změnou č.1 upravují. Červeně zvýrazněný text se změnou č.1 doplňuje, modře zvýrazněný a přeškrtnutý text se změnou č.1 ruší.

1 Vymezení zastavěného území

Tento územní plán vymezuje zastavěné území ~~zjištěné doplňujícími průzkumy a rozbor~~ k datu ~~30.6.2014~~ **17.10.2023** (aktualizace zastavěného území byla provedena změnou č.1 v souladu s §2 ods.1 písm. c) za použití §58 zákona č.183/2006Sb, v platném znění). Hranice takto vymezovaného zastavěného území je součástí výkresu základního členění území, hlavního a koordinačního výkresu.

2 Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Základní koncepcí rozvoje území obce je vytvoření podmínek pro co nejkvalitnější sídelní (obytnou) funkci, s dostatečně kvalitní a kapacitní veřejnou infrastrukturou (dopravní, technická, občanská vybavenost, veřejná prostranství) a s vysokou kvalitou životního prostředí v sídle i v jeho krajinném zázemí, včetně kvalit estetických.

Zastavitelné plochy pro bydlení a funkci smíšenou obytnou jsou navrhovány v logické návaznosti na zastavěné území a s cílem vytvoření kompaktního tvaru zástavby (zastavění proluk a zarovnání obrysu zastavěného území). Podporována je též funkční a estetická souvislost se zastavěným územím sousední obce Nedomice.

Důsledkem minulé, současné a budoucí těžby štěrkopísku v okolní krajině jsou jámy, které s ohledem na vodní a půdní režim není vhodné zavážet. Uplatňovaným řešením je stabilizace vodních ploch, úprava břehů a jejich okolí a vytvoření přírodního rázu rekultivované krajiny s možností rekreačního a sportovního využívání.

3 Urbanistická koncepce, vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

3.1 Urbanistická koncepce

Urbanistická koncepce vychází z priority funkce bydlení v tradičním venkovském sídle a s dostatečnou vybaveností veřejné infrastruktury po stránce její kapacity, druhovosti a kvality. Jedinou formou nové obytné zástavby budou rodinné domy na dostatečně velkých stavebních pozemcích. **Jako minimální výměra stavebního pozemku pro výstavbu nového rodinného domu je stanovena výměra 800 m².**

Urbanistická koncepce respektuje nízkopodlažní a venkovský charakter zástavby s dominantní funkcí bydlení a s vazbou do přírodního a krajinného rámce, s podporou tradičního zemědělského hospodaření a chovatelství. Pro plochy v zastavěném území a pro zastavitelné plochy jsou stanoveny vhodné regulativy pro intenzitu využití pozemků a výšku zástavby, s ohledem na měřítko zástavby a její charakter.

Centrum sídla se základní vybaveností se nachází excentricky v severní části zástavby, je to však logické umístění vzhledem k průtahu dopravních os, tj. silnice II/331 a železniční tratě č. 072 se zastávkou Ovčáry. Severně na toto centrum prakticky přímo navazuje zástavba sousední obce Nedomice, jejíž školská vybavenost (mateřská škola a 1. stupeň základní školy) slouží pro obyvatele obou obcí.

Celkově pro obec Ovčáry jsou vymezovány zastavitelné plochy pro bydlení (event. plochy smíšené obytné) a pro občanské vybavení v následujícím rozsahu (výměra v m²):

zastavitelná plocha	typ využití	celková plocha	plocha stavebních pozemků	orientační výměra 1 pozemku	počet pozemků (RD)	poznámka - podmínka
Z1	BV	29 737	29 737	991	30	DoP, ZO, HS, K
Z2	BV	14 692	11 754	979	12	DoP, ZO
Z3	BV	5 740	4 592	918	5	DoP
Z4	BV	6 671	4 592	1 001	6	
Z5	BV	4 093	6 004	1 091	3	DoP
Z6	BV	5 839	5 839	1 168	5	Q
Z7	BV	4 183	3 346	1 115	3	Q
Z8	BV	4 604	3 683	921	4	
Z9	BV	9 307	9 307	931	10	DoP
Z10	BV	5 840	5 840	973	6	
Z11	BV	1 825	1 825	913	2	
Z12	BV	1 700	1 700	850	2	
Z13	BV	3- 423 2 256	3- 423 2 256	1- 141 1 128	32	Q
Z14	BV	2 591	2 591	1 296	2	Q
Z15	SV	4 058	3 246	1 623	2	Q
Z16	OV	798				
Z17	OS	1 415				Q
Z18	RX	79705				vodní sporty
			9616294995			
				Poč. RD celk.	9594	

Pozn.:

DoP - podmínka dohody o parcelaci

ZO - podmínka ochranné a izolační zeleně

HS - podmínka hlukové studie

Q - podmínky pro záplavové území

K - podmínka komunikace

3.2 Podmínka dohody o parcelaci (DoP)

Územní plán Ovčáry vymezuje celkem 5 zastavitelných ploch pro bydlení kategorie BV s označením Z1, Z2, Z3, Z5 a Z9+Z10, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci (DoP). Tyto plochy jsou vymezeny a označeny ve výkresu základního členění území, v hlavním a koordinačním výkresu.

Obsah dohody o parcelaci musí odpovídat § 43 odst. 2 stavebního zákona a příloze č. 12 k vyhl. č. 500/2006 Sb.

3.3 Podmínka ochranné a izolační zeleně (ZO) a hlukové studie (HS)

Pro zastavitelnou plochu Z1 s využitím pro venkovské bydlení (typ plochy BV) stanovuje územní plán podmínku předchozího založení izolační a ochranné zeleně na návrhových plochách pro ochrannou a izolační zeleň (typ plochy ZO) vymezených podél železniční tratě. Pro tuto plochu současně platí podmínka zpracování hlukové studie, která určí podmínky splnění hygienických limitů hluku z provozu železnice vůči navrhované obytné zástavbě.

Pro zastavitelnou plochu Z2 platí podmínka založení pásu izolační zeleně ZO mezi touto plochou a silnicí II/331.

3.4 Podmínky pro záplavové území (Q)

Výstavba rodinných domů v záplavovém území není přípustná. Části uvedených zastavitelných ploch, které zasahují do záplavového území, mohou být využity pouze jako obytné zahrady u rodinných domů, tj. součástí stavebních pozemků pro rodinné domy s přípustností pouze drobných nebytových staveb (např. skleníky, přístřešky, altány, sklady zahradního náčiní).

3.5 Podmínka komunikace (K)

U plochy Z1 bude zajištěna min. šíře komunikace (veřejného prostoru) vedoucí po jejím severním okraji v min. šíři 4m a více. Uvnitř plochy Z1 bude realizována komunikace (veřejný prostor) o min. šíři 9m.

3.5.3.6 Bilance ploch bydlení a počtu obyvatel

Z celkově navržených ploch pro bydlení kategorie BV (včetně souvisejících obslužných komunikací) v rozsahu 10,02 ha a kategorie SV v rozsahu 0,41 ha lze odvodit, že územní plán vytváří územní kapacitu pro výstavbu cca 95 rodinných domů v celé obci, což je v souladu s bilancovanou potřebou, včetně zahrnutí potřebné rezervy. Odpovídá to budoucímu počtu cca 610 obyvatel v horizontu let 2030 - 2035. Podrobněji viz kap. 22 části Odůvodnění.

3.6.3.7 Plochy přestavby

~~Územní plán Ovčáry nevymezuje klasické plochy přestavby. Charakter „brownfieldu“ se v řešeném území nevyskytuje, prakticky všechny pozemky v zastavěném území jsou využívány v souladu s jejich určením. Na jihozápadním okraji řešeného území je v sousedství se silnicí II/244 navržena plocha přestavby P1 na plochy typu BV. Jedná se o plochu přestavby v místě bývalé léčebny a souvisejících pozemků (v dnešní době areál brownfield)..~~

3.7.3.8 Systém sídelní zeleně

V nezbytném rozsahu je vymezen systém sídelní zeleně, který je vytvářen plochami v kategoriích ZV – veřejná prostranství – veřejná zeleň, ZS – zeleň soukromá a vyhrazená a ZO – zeleň ochranná a izolační. Použití kategorií ZS a ZO je zdůvodněno v kap. 22.3.

4 Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění

4.1 dopravní infrastruktura

Osu silniční dopravní infrastruktury tvoří silnice II/331 Stará Boleslav - Mělník, procházející severní částí zástavby obce. Západní částí řešeného území prochází silnice II/244 ve směru Kostelec nad Labem – Všetaty. Silniční síť doplňuje silnice III. třídy III/24420 z Ovčár přes Nedomice do Všetat. Hlavním problémem silniční dopravy je značná intenzita provozu na silnici II/331 při průjezdu obcí s vysokým podílem těžké dopravy. Vzhledem k územním podmínkám (zástavba, železniční trať, vodní plochy a těžba) však není možné tento problém vyřešit návrhem silničního obchvatu sídla. Obchvat není navržen ani v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje. Ke snížení intenzity provozu by mohlo dojít až po zlepšení kvality a po přeložkách trasy tzv. aglomeračního okruhu (silnice II/101), který vede paralelně na opačném (levém) břehu Labe.

Dopravní (zejména bezpečnostní) a hygienické problémy průtahu silnice II/331 je třeba řešit zejména regulačními a bezpečnostními prvky (omezení rychlosti, signalizovaný přechod, stavební úpravy na křižovatkách, chodníky) a opatřeními ke snížení hlukové zátěže (tichý asfalt, výměna oken, izolační zelené pásy v místech navrhované zástavby).

Obcí prochází dvoukolejná elektrifikovaná železniční trať č. 072 Lysá n. L. – Děčín s intenzivním provozem zejména nákladní dopravy. U chráněného železničního přejezdu se nachází zastávka osobní dopravy Ovčáry, sloužící též pro obyvatele sousední obce Nedomice. Při průchodu zastavěným územím vytváří tato trať značnou hlukovou zátěž. Opatřeními ke zmírnění této zátěže mohou být pouze účinné protihlukové stěny a výměna oken. Nová zástavba v lokalitě Z1 je navržena za pásem izolační zeleně, jehož součástí by měla být rovněž protihluková stěna umístěná co nejbližší železničního tělesa.

Územní plán řeší několik krátkých nových úseků místních komunikací ke zpřístupnění a obsluze rozvojových obytných ploch.

Při východním okraji zástavby je navrženo prodloužení místní komunikace od silnice II/331 až ke hřišti, kde je též navrženo rozšíření a úprava plochy pro parkování. Tato komunikace je navržena jako veřejně prospěšná stavba.

Dále je třeba upravit (rozšířit, event. s výhybnami) účelovou komunikaci v lese od silnice II/244 k obytné zástavbě u jezera Kopa a předat a přeřadit tuto komunikaci do sítě veřejných místních komunikací.

4.2 technická infrastruktura

Koncepce rozvoje technické infrastruktury vychází ze současného stavu sítí a zařízení, přičemž tato infrastruktura je budována a dimenzována s ohledem na plánovaný rozvoj. V rozvojových plochách budou postupně rozšiřovány sítě veřejného vodovodu a tlakové kanalizace, rozvody elektrické energie, veřejného osvětlení a telekomunikací.

Koncepce zásobování elektrickou energií vychází ze stávající elektrorozvodné sítě VN 22 kV s trafostanicemi 22/0,4 kV, které budou podle potřeby stávající a nové zástavby zkapacitňovány, event. podle konkrétních nároků a potřeb budou doplňovány a překládány líniové rozvody VN a doplňovány nové trafostanice. V zastavěném území a zastavitelných plochách budou tyto nové rozvody vedeny výhradně kabelovým vedením, umístěným ve veřejně přístupných uličních profilech.

Likvidace komunálního odpadu, včetně sběru a zpracování tříděného a nebezpečného odpadu, je řešena na základě smlouvy s odbornou firmou, která odpad sváží, zpracovává a likviduje mimo území obce Ovčáry.

4.3 občanské vybavení

Občanskou vybavenost komunálního charakteru tvoří Obecní úřad a hasičská zbrojnice. Charakter veřejné vybavenosti obecně prospěšného typu má stávající fotbalové hřiště, kde územním plánem je navrženo jeho nové zpřístupnění ve směru od silnice II/331, včetně dostatečně kapacitní parkovací plochy. V sousedství hřiště na obecním pozemku parc. č. 182/10 je navrhována plocha pro rozvoj souvisejícího veřejného občanského vybavení (lokalita Z17 – typ plochy OV).

Občanské vybavení komerčního typu (obchody a služby) lze realizovat za předpokladu splnění obecně závazných podmínek podle potřeb a konkrétních individuálních záměrů v plochách OM (komerce malá a střední), v plochách SV (plochy smíšené obytné – venkovské) a v plochách pro bydlení.

4.4 veřejná prostranství

Koncepce veřejných prostranství je územním plánem definována vymezením ploch veřejných prostranství v hlavním výkresu – typ bez kódu vymezený bílou barvou. Součástí veřejných prostranství jsou místní komunikace. Dále jsou vymezeny plochy sídelní zeleně ZV (veřejná prostranství – veřejná zeleň), ZS (zeleň soukromá a vyhrazená – není součástí veřejných prostranství) a ZO (zeleň ochranná a izolační). Základní charakteristikou veřejných prostranství je jejich trvalá veřejná přístupnost, bez ohledu na vlastnické vztahy k pozemkům.

5 Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin

5.1 Koncepce uspořádání krajiny, ochrana přírody

Řešení krajiny vychází z principu ochrany a podpory jejích přírodních a estetických hodnot, např. lužních lesů. Do značné míry izolované přírodní prvky jsou v návrhu propojeny biokoridory, jejichž systém je koordinován v nadmístním měřítku. Koncepce uspořádání krajiny je založena na stabilizaci stávajících a vymezení nových ploch ekologicky stabilní a přírodě blízké zeleně. Stabilní zeleň představují zejména lesy, plochy smíšené nezastavěného území s převažující funkcí přírodní a plochy přírodní (biocentra). Podmínky využití těchto ploch jsou uvedeny v kap. 6.4.

Vymezení a případné založení (nefunkční části) systému ekologické stability zajišťuje uchování a reprodukci přírodního bohatství a příznivé působení na okolní méně stabilní části krajiny.

Velká část území je zatížena již realizovanou, probíhající nebo do budoucna plánovanou těžbou z tzv. prognózních zdrojů šterkopísku. Jejím důsledkem v krajině jsou vytěžené jámy, které s ohledem na vodní a půdní režim je nepřipustné zavážet. Uplatňovaným řešením je stabilizace vodních ploch, úprava břehů a jejich okolí a vytvoření přírodního rázu rekultivované krajiny s možností rekreačního a sportovního využívání.

5.2 Územní systém ekologické stability

Územní plán respektuje zásady ochrany životního prostředí, včetně platného územního systému ekologické stability (prvky ÚSES, interakční prvky, památné a významné stromy).

Tzv. okresní generel (OG) ÚSES Mělník – sever byl vypracován Ing. Morávkovou v roce 1998. Tento generel byl zapracován do dosud platného územního plánu obce Ovčáry a je podkladem pro vymezení ÚSES v rámci nového ÚP.

Z nadregionálního a regionálního ÚSES na řešené území nezasahuje žádný prvek.

Z lokálního systému ekologické stability byly převzaty z výše uvedeného okresního generelu a původního územního plánu obce všechny prvky, tj. lokální biocentrum LBC 164 a lokální biokoridor LBK 95 ve dvou částech.

Z hlediska typů ploch se LBK vyskytují na plochách NSp (smíšené nezastavěného území - přírodní), biocentrum se vymezuje jako plocha NP (plocha přírodní).

Tabulky prvků:

PRVEK:	Lokální biocentrum					
Pořadové číslo:	LBC 164		k.ú.	Ovčáry, Chrást		
Název:	Remíz u Klokoče					
Skupina typů geobiocénů:	2BC4, 2B4			Velikost:	8 ha	
Funkčnost:	funkční	Existenční stav:	vymezené			
Reprezentativnost:	reprezentativní	Biogeografická poloha:		centrální		
Popis:	Z části je biocentrum tvořeno podmáčenou loukou zcela zarostlou rákosem a ostricí, na louku navazuje zbytek lužního lesa a olšiny s uměle sníženou hladinou podzemní vody.					
Cílový stav:						
Návrh opatření:	Zachovat mokřadní společenstva a stromový porost uprostřed zemědělské krajiny. Provést asanační probírku dřevin, případně jejich doplnění. Občasné kosení louky.					
Výměra v ÚP:	1,4 ha					

PRVEK:	Lokální biokoridor					
Pořadové číslo:	LBK 95		k.ú. Křenek, Ovčáry, Nedomice			
Název:	Na mokřinách					
Skupina typů geobiocénů:	2C4, 2AB3, 2BC4, 2BC5				Velikost:	
Funkčnost:	částečně funkční	Existenční stav:	v ÚP vymezený			
Popis:	BK částečně funkční, spojuje remíz u Klokoče s LBC Mokřad u Nedomic a s RBC Slepé rameno Labe, Trasa je vedena převážně podél vodotečí s charakterem hlubokých drenážních příkopů.					
Cílový stav:						
Návrh opatření:	Založit v nefunkční části, zvýraznit biokoridor v krajině vhodnou výsadbou stromů a keřů, i s ohledem na možnost vytvoření přirozeného krytu pro ptactvo a zvěř. Louky nepravidelně kosit.					
Výměra v ÚP:	8,6 ha					

Do řešeného území obce Ovčáry zasahuje registrovaný významný krajinný prvek (VKP) 97 „U Mostu – Ovčáry“ vedoucí od mostu přes slepé rameno Labe u Kostelce n. L. podél bezejmenné svodnice až téměř ke středu obytné zástavby v Ovčárech. VKP je

vymezen přes trasu částečně funkčního lokálního biokoridoru (LBK) 95. Významný krajinný prvek je zakreslen v koordinačním výkresu.

5.3 Prostupnost krajiny a rekreace

Prostupnost krajiny je zajištěna pomocí silnic III. třídy, účelových komunikací, pěších cest a cyklostezek. Rekreční využití ve volné krajině je zaměřeno na podporu pěší turistiky a cykloturistiky. Nejvýznamnějším záměrem z hlediska územního plánu je vymezení specifické plochy rekreační pro vodní sporty a vodní plochy pro rybářské využití. Obě tyto plochy vzniknou po vytěžení zásob štěrkopísku v rámci rekultivace území. Dále územní plán stabilizuje pěší a cyklistické cesty (s možností účelové zemědělské dopravy) ve směru na Křenek (jižně kolem Křeneckého jezera) a Kostelec n. Lab. Ve směru na Dřísy je pěší a cyklistická cesta vedena podél hranice s obcí Nedomice. Pro cyklistickou dopravu účelovou i rekreační lze využít silnici III. třídy č. 24420 do Nedomic a Všetat. Silnice II. třídy, tj. II/331 a II/244 jsou vzhledem k vysoké intenzitě dopravy a značnému podílu těžké dopravy pro cyklistickou dopravu nevhodné.

V rámci zastavěného území je stabilizována plocha parčíku u železničního přejezdu a navržena nová plocha veřejné zeleně v prostoru za tratí (v souvislosti s rozvojem lokality Z1).

5.4 Ochrana před povodněmi

Do jižní části řešeného území obce Ovčáry zasahuje záplavové území řeky Labe (viz koordinační výkres – hranice záplavového území Q100). Na okraji jezera Křenek, které zasahuje do jihovýchodní části řešeného území, se v nepatrné míře vyskytuje okraj aktivní záplavové zóny řeky Labe (Qaz).

Hranice záplavového území Q100, zobrazená v koordinačním výkresu ÚP, byla v průběhu zpracování územního plánu aktualizována na základě nového vymezení záplavového území řeky Labe na území Středočeského kraje vyhlášeného opatřením KÚ ze dne 25. 5. 2015 s účinností 11. 6. 2015. Dle tohoto vymezení záplavové území zasahuje okrajově do stávajících ploch obytné zástavby (plocha SV v centru obce jižně od bezejmenné svodnice) a do ploch zastavitelných (Z6, Z7, Z13, Z14, Z15 a Z17). Výstavba rodinných domů v záplavovém území není přípustná. Části uvedených zastavitelných ploch, které jsou součástí záplavového území, mohou být využity pouze jako obytné zahrady u rodinných domů, tj. součástí stavebních pozemků pro rodinné domy s přípustností pouze drobných nebytových staveb (např. skleníky, přístřešky, altány, sklady zahradního náčiní).

V území aktivní zóny (Qaz) nejsou žádné stavby ani úpravy navrhovány.

5.5 Dobývání ložisek nerostných surovin

V řešeném území se vyskytují pouze plochy nevyhrazeného nerostu štěrkopísku, které byly v minulosti částečně vytěženy (jezero Křenek, jezero Kopa) a v současnosti probíhá těžba mezi jezerem Kopa a silnicí II/331 v rámci výstavby rekreačního areálu. Zde by po rekultivaci měl vzniknout areál specifické rekreace s využitím pro vodní sporty. ~~Jihozápadně od zástavby obce by měla vzniknout převážně na pozemcích ve vlastnictví Obce Ovčáry další vodní plocha, určená převážně pro rybolov. Tím by měla být pro návrhové období ÚP těžba štěrkopísku vyčerpána.~~ Do budoucna nelze připustit těžbu v bližších vzdálenostech ke stávající a navrhované obytné zástavbě. Možnosti těžby v nezastavěném území jsou regulovány územním plánem s použitím §18 odst. 5 stavebního zákona v kap. 6.4 pro plochy typu NZ, NSp, NSz, NP a NL. V koordinačním výkresu jsou vyznačeny plochy prognózního zdroje Ovčáry u Dřís a nevyhrazených ložisek Záryby – Křenek a Ovčáry u Dřís – Křenek.

- 6 Stanovení podmínek 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 vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití)**

6.1 východiska kategorizace ploch s rozdílným způsobem využití

Rámcová kategorizace ploch s rozdílným způsobem využití vychází z vyhl. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, §4 - §19 a dále ze standardů MINIS – minimální standard pro digitální zpracování územních plánů, doporučených Středočeským krajem.

6.2 definice pojmů

Následující definice pojmů jsou zavedeny pro užívání v rámci vymezení a kontroly regulativů tohoto územního plánu a jejich účelem je co nejpřesnější popis těchto regulativů. Některé definice vycházejí z pojmů stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek, které mohou případně rozšiřovat nebo doplňovat:

plocha -

je souvislá část území se stanovenými podmínkami využití a prostorového uspořádání; je definována v textové a grafické části územního plánu názvem, kódem (vyjma veřejných prostranství) a vymezením barevné plochy v hlavním a koordinačním výkresu;

stavební pozemek -

je pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím anebo regulačním plánem; vymezuje se vždy tak, aby svými vlastnostmi, zejména velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním a základovými poměry, umožňoval umístění, realizaci a užívání stavby pro navrhovaný účel a aby byl dopravně napojen na kapacitně vyhovující veřejně přístupnou pozemní komunikaci;

stavební pozemek je vždy součástí jedné plochy;

stavební pozemek pro umístění rodinného domu nelze vymezit na souboru pozemků, jehož jednotlivé pozemky svými výše uvedenými vlastnostmi umožňují umístění rodinných domů samostatně na těchto jednotlivých pozemcích;

zastavěná plocha stavby -

je plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny; plochy lodžii a arkýřů se započítávají; u objektů poloodkrytých (bez některých obvodových stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny; u zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny;

zastavěná plocha stavebního pozemku -

je součet zastavěných ploch všech staveb (nebo částí staveb dle předchozího odstavce) umístěných na stavebním pozemku

maximální intenzita využití pozemků = koeficient zastavěné plochy -

je určen v podmínkách prostorového uspořádání ploch; je to maximální podíl zastavěné plochy stavebního pozemku z celkové plochy stavebního pozemku;

u stavebních pozemků v zastavěném území, které jsou součástí ploch typu BV nebo SV a které byly zastavěny prokazatelně před 31.12.2015, je možné jejich maximální intenzitu využití stanovit jako 1,25 násobek zastavěné plochy staveb prokazatelně a řádně postavených před datem 31.12.2015, za předpokladu splnění obecně závazných předpisů ohledně odstupových vzdáleností staveb k hranicím sousedních pozemků a ke stavbám na sousedních pozemcích; v těchto případech se neuplatňuje minimální koeficient zeleně;

zpevněné plochy -

jsou komunikace, manipulační a odstavné plochy, chodníky, zpevněné dvorky, otevřené nepodsklepené terasy, zpevněné plochy pro zahradní sezení, bazény v úrovni terénu a zpevněné plochy pro demontovatelné bazény; za zpevněnou plochu se považuje rovněž dlažba ze zatravnňovacích dlaždic;

minimální koeficient zeleně -

je určen v podmínkách prostorového uspořádání ploch; je to minimální podíl součtu všech nezpevněných ploch (plochy, které nejsou zastavěné ani zpevněné) stavebního pozemku z celkové rozlohy stavebního pozemku

maximální výška zástavby –

je určena v podmínkách prostorového uspořádání ploch; je to svislá vzdálenost mezi nejvyšším místem původního rostlého terénu na obvodu zastavěné plochy stavby a nejvyšším místem střešní konstrukce stavby, v případě plochých střech nejvyšším místem atiky; komíny, stožáry, antény, hromosvody, solární panely, větrníky apod. se neuvažují, pokud jejich výška nepřekročí 2m nad stanovenou maximální výšku zástavby – v opačném případě je pro umístění takových zařízení nutné vždy samostatně prokázat, že nenaruší charakter území a jeho architektonické a urbanistické hodnoty

střecha šikmá –

je střecha klasická sedlová, valbová, polovalbová nebo stanová a jejich kombinace při sklonu 30° a vyšším

střecha plochá –

je střecha se sklonem nižším než 30° a dále střecha pultová, pilová, válcová a jiná atypická

koridor dopravní a technické infrastruktury -

je území vymezené pro tento účel v hlavním výkresu územního plánu, slouží pro umístění liniové stavby dopravní nebo technické infrastruktury páteřního významu, včetně všech souvisejících staveb a úprav (násypy, zářezy, odvodnění, mosty, opěrné a protihlukové zdi apod.); konkrétní šířkové a prostorové parametry budou vycházet z technického řešení v rámci koridoru, přičemž budou splňovat navržené funkční parametry, zapojení a funkci v systému

nerušící funkce –

jsou činnosti v území spojené s výrobou, službami a ostatní občanskou vybaveností, jejichž účinky a vlivy staveb a dalších zařízení nenarušují provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nezhoršují životní prostředí na okolních pozemcích a v okolních stavbách nad míru obvyklou a přípustnou v obytných územích

6.3 obecné regulativy

Podmínky pro využití plochy a podmínky prostorového uspořádání se vztahují vždy ke každému stavebnímu pozemku v rámci příslušné plochy.

Podmínky pro využití ploch se vztahují na nově zřizované nebo rozvíjené činnosti (nové stavební akce vyžadující umístění stavby, stavební povolení nebo ohlášení stavebnímu úřadu). Stávající činnosti, vzniklé a provozované na základě platných předpisů, nejsou zpochybňovány

způsobem využití a prostorovými regulativy podle územně plánovací dokumentace, schválené nebo vydané později.

Využití ploch, resp. činnosti definované v podmínkách pro využití ploch jako přípustné, nesmí být v konfliktním vztahu k hlavnímu využití. Mají charakter doplňujícího využití.

Pokud určitá posuzovaná činnost, resp. účel stavby nebo využití území není specifikována v určeném, přípustném, podmíněně přípustném nebo nepřípustném využití plochy, je považována za činnost nebo využití přípustné, pokud není v rozporu s hlavním využitím plochy, zejména z hlediska hygienické ochrany prostředí.

Podmínkou umístění hlavních staveb ve všech zastavitelných plochách s výjimkou „vzdálených“ ploch Z13, Z14 a Z18 je jejich napojení na veřejnou kanalizaci. Současně s tím je podmínkou dostatečná kapacita ČOV. Likvidaci odpadních vod z nových staveb v uvedených zastavitelných plochách nelze ani dočasně nebo provizorně řešit jiným způsobem.

Pro každý nový rodinný dům musí být zajištěna kapacita alespoň dvou odstavných stání pro osobní automobily, které budou umístěny v integrované nebo samostatně stojící garáži, pod přístřeškem nebo na otevřené zpevněné ploše, a to na vlastním pozemku stavebníka. K odstavným stáním a garážím musí být zajištěn příjezd a přístup z veřejné komunikace po zpevněných plochách, které budou součástí vlastního pozemku stavebníka.

V celém řešeném území obce Ovčáry se nepřipouští stavby bytových domů a ubytoven ani změny v užívání stávajících staveb pro tyto účely.

Zvláštní zájmy Ministerstva obrany:

~~Celé řešené (správní) území obce Ovčáry je situováno v zájmovém území Ministerstva obrany ČR z důvodu existence jevů (dle přílohy č. 1 k vyhl. č. 500/2006 Sb.) č. 082 – komunikační vedení včetně ochranného pásma (pro nadzemní stavby) a jevu č. 103 – letecká stavba včetně ochranných pásem. Podle ustanovení § 175 odst. 1 stavebního zákona lze v celém správním území obce v zájmu zajišťování obrany a bezpečnosti státu vydat územní rozhodnutí a povolit stavbu jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany.~~ Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany – ochranné pásmo radiolokačního zařízení, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví. V tomto území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) – viz ÚAP – jev 102a. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení VVN a VN, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.

Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany – koridor RR směrů – zájmové území pro nadzemní stavby, které je nutno respektovat podle zákona č. 222/1999 Sb. o zajišťování obrany ČR a zákona č. 127/2005 Sb. 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) – viz ÚAP – jev 82a. V případě kolize může být výstavba omezena.

Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119). Na celém správním území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I., II. a III. třídy;
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů;
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení;
- výstavba vedení VN a VVN;
- výstavba větrných elektráren;

- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice);
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem;
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky);
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny).

6.4 stanovení podmínek pro využití ploch v jednotlivých kategoriích

kód plochy	plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.	legenda hlavního výkresu (typ plochy dle MINIS)
BV	bydlení (§4)	bydlení v rodinných domech - venkovské

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:

hlavní využití (převažující účel)

- různé typy rodinných domů s možností chovatelského a pěstitelského zázemí pro samozásobení
- zeleň obytná, veřejná, ochranná (izolační)
- veřejná prostranství

přípustné využití

- doprovodné stavby související s bydlením
- rodinná rekreace
- nerušící obslužné funkce místního významu (za podmínek uvedených v §4 odst. 2 vyhl. 501/2006 Sb.)
- na pozemcích rodinných domů dále jedna stavba pro podnikatelskou činnost (za podmínek uvedených v §21 odst. 4 vyhl. 501/2006 Sb.)
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura související s bydlením

nepřípustné využití

- výroba a skladování
- **umísťování mobilních výrobků plnících funkci staveb pro obytné a rekreační účely**

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

maximální intenzita využití pozemků

- 25%

minimální koeficient zeleně

- 50%

maximální výška zástavby

- 10m pro střechy šikmé
- 8m pro střechy ploché

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků

- min. 800 m² pro novou zástavbu nebo pro dělení pozemků za účelem umístění nového rodinného domu o **jedné bytové jednotce**, přičemž výměra pozemku se stávajícím rodinným domem (včetně tohoto domu) nesmí klesnout pod 700 m²
- min. 1500 m² pro novou zástavbu nebo pro dělení pozemků za účelem umístění nového rodinného domu o dvou bytových jednotkách, přičemž výměra pozemku se stávajícím rodinným domem (včetně tohoto domu) nesmí klesnout pod 700 m²
- min. 2200 m² pro novou zástavbu nebo pro dělení pozemků za účelem umístění nového rodinného domu o třech bytových jednotkách, přičemž výměra pozemku se stávajícím rodinným domem (včetně tohoto domu) nesmí klesnout pod 700 m²

kód plochy	plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.	legenda hlavního výkresu (typ plochy dle MINIS)
SV	smíšená obytná (§8)	plochy smíšené obytné - venkovské

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:**hlavní využití (převažující účel)**

- různé typy rodinných domů s možností chovatelského a pěstitelského zázemí pro samozásobení
- nerušící výroba (včetně zemědělské výroby) a služby, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí, svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území
- zeleň obytná, veřejná, ochranná (izolační)
- veřejná prostranství

přípustné využití

- doprovodné stavby související s bydlením
- rodinná rekreace
- na pozemcích rodinných domů dále jedna stavba pro podnikatelskou činnost (za podmínek uvedených v §21 odst. 4 vyhl. 501/2006 Sb.)
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura související s bydlením

nepřípustné využití

- ~~není stanoveno~~ umístění mobilních výrobků plnících funkci staveb pro obytné a rekreační účely

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:**maximální intenzita využití pozemků**

- 30%

minimální koeficient zeleně

- 40%

maximální výška zástavby

- 10m pro střechy šikmé
- 8m pro střechy ploché

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků

- min. 800 m² pro novou zástavbu nebo pro dělení pozemků za účelem umístění nového rodinného domu, přičemž výměra pozemku se stávajícím rodinným domem (včetně tohoto domu) nesmí klesnout pod 700 m²

<i>kód plochy</i>	<i>plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.</i>	<i>legenda hlavního výkresu (typ plochy dle MINIS)</i>
OV	občanské vybavení (§6)	občanské vybavení – veřejná infrastruktura

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:**hlavní využití (převažující účel)**

- převážně nekomerční občanská vybavenost, sloužící např. pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu a ochranu obyvatelstva
- zeleň obytná, veřejná, ochranná (izolační)
- veřejná prostranství

přípustné využití

- nezbytná technická a dopravní infrastruktura související s občanským vybavením
- obchodní (komerční) vybavenost a služby doplňkového charakteru vůči hlavnímu využití

nepřípustné využití

- bydlení s výjimkou bytu správce
- rekreace
- výroba a skladování

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:**maximální intenzita využití pozemků**

- 40%

minimální koeficient zeleně

- není stanoven

maximální výška zástavby

- 12m pro střechy šikmé
- 9m pro střechy ploché

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků

- není stanoveno

~~Pro stávající plochu OV – bývalou nemocnici Na Kopě – je přípustná zástavba pouze na půdorysu původních staveb.~~

<i>kód plochy</i>	<i>plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.</i>	<i>legenda hlavního výkresu (typ plochy dle MINIS)</i>
OS	občanské vybavení (§6)	občanské vybavení – tělovýchova a sport

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:**hlavní využití (převažující účel)**

- plochy, stavby a zařízení pro tělovýchovu a sport s vyloučením sportů motoristických a sportů provozovaných se zvířaty
- zeleň obytná, veřejná, ochranná (izolační)
- veřejná prostranství

přípustné využití

- nezbytná technická a dopravní infrastruktura související s daným typem občanského vybavení
- obchodní (komerční) vybavenost a služby doplňkového charakteru vůči hlavnímu využití

nepřípustné využití

- bydlení s výjimkou bytu správce
- rekreace
- výroba a skladování
- ustájení zvířat

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:**maximální intenzita využití pozemků**

- 30%

minimální koeficient zeleně

- 20%

maximální výška zástavby

- 12m pro střechy šikmé
- 9m pro střechy ploché

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků

- není stanoveno

<i>kód plochy</i>	<i>plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.</i>	<i>typ plochy dle MINIS</i>
RX	rekreace (§5)	se specifickým využitím – vodní sporty

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:**převažující účel (hlavní využití)**

- vodní plocha s využitím pro rekreaci a vodní sporty
- pěší cesty
- soliterní a izolační zeleň

přípustné využití

- příslušné služby a zařízení – např. klub, stravování, provozní objekt
- příslušné obslužné komunikace a parkoviště

nepřípustné využití

- individuální (rodinná) rekreace
- ubytování s výjimkou bytu správce
- tábořiště a kemp
- ostatní nesouvisející činnosti

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:**maximální intenzita využití pozemků**

- není stanoveno
- umísťování staveb není možné ve vzdálenosti menší než 25m od lesního pozemku

minimální koeficient zeleně

- není stanoveno

maximální výška zástavby

- není stanoveno

<i>kód plochy</i>	<i>plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.</i>	<i>legenda hlavního výkresu (typ plochy dle MINIS)</i>
DS	dopravní infrastruktura (§9)	dopravní infrastruktura - silniční

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:**hlavní využití (převažující účel)**

- silnice II. a III. třídy a místní komunikace, které nejsou zahrnuty do jiných ploch (např. veřejných prostranství)
- doprovodné stavební konstrukce a vybavenost silnic, terénní úpravy (násypy, zářezy)
- zeleň ochranná (izolační) a doprovodná

přípustné využití

- technická infrastruktura
- pěší stezky a cyklostezky

nepřípustné využití

- bydlení
- rekreace
- výroba a skladování
- občanské vybavení

umísťování staveb, zařízení a jiných opatření v nezastavěném území podle §18 odst. 5 stavebního zákona

- kromě pěších stezek a cyklostezek je vyloučeno

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:**maximální intenzita využití pozemků**

- není stanovena

minimální koeficient zeleně

- není stanoven

maximální výška zástavby

- není stanovena

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků

- není stanoveno

<i>kód plochy</i>	<i>plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.</i>	<i>legenda hlavního výkresu (typ plochy dle MINIS)</i>
DZ	dopravní infrastruktura (§9)	dopravní infrastruktura - železniční

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:**hlavní využití (převažující účel)**

- obvod dráhy včetně náspů, zářezů, opěrných zdí, mostů, kolejišť, zařízení pro železniční dopravu
- zeleň ochranná (izolační) a doprovodná

přípustné využití

- technická infrastruktura
- pěší stezky a cyklostezky

nepřípustné využití

- bydlení
- rekreace
- výroba a skladování
- občanské vybavení

umísťování staveb, zařízení a jiných opatření v nezastavěném území podle §18 odst. 5 stavebního zákona

- kromě pěších stezek a cyklostezek je vyloučeno

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:**maximální intenzita využití pozemků**

- není stanovena

minimální koeficient zeleně

- není stanoven

maximální výška zástavby

- není stanovena

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků

- není stanoveno

<i>kód plochy</i>	<i>plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.</i>	<i>legenda hlavního výkresu (typ plochy dle MINIS)</i>
VL	výroba a skladování (§11)	výroba a skladování – lehký průmysl

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:**hlavní využití (převažující účel)**

- výrobní areály lehkého průmyslu za podmínky, že negativní vlivy nad přípustnou mez (např. z hlediska hygienických norem a předpisů) nepřekračují hranice areálu
- zeleň obytná, veřejná, ochranná (izolační)
- veřejná prostranství

přípustné využití

- nezbytná technická a dopravní infrastruktura související s výrobou a skladováním
- občanská vybavenost doplňkového charakteru vůči hlavnímu využití
- bydlení ve stávajícím objektu

nepřípustné využití

- rekreace

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:**maximální intenzita využití pozemků**

- 30%

minimální koeficient zeleně

- 30%

maximální výška zástavby

- 12m pro střechy šikmé
- 9m pro střechy ploché

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků

- není stanoveno

<i>kód plochy</i>	<i>plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.</i>	<i>legenda hlavního výkresu (typ plochy dle MINIS)</i>
VZ	výroba a skladování (§11)	výroba a skladování - zemědělská výroba

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:**hlavní využití (převažující účel)**

- výrobní areály živočišné výroby

přípustné využití

- zeleň veřejná, ochranná (izolační)
- veřejná prostranství
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura související s výrobou a skladováním
- občanská vybavenost doplňkového charakteru vůči hlavnímu využití

nepřípustné využití

- rekreace
- bydlení

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:**maximální intenzita využití pozemků**

- není stanovena

maximální výška zástavby

- 7m pro střechy šikmé
- 6m pro střechy ploché

rozmezí výmery pro vymezení stavebních pozemků

- není stanoveno

<i>kód plochy</i>	<i>plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.</i>	<i>legenda hlavního výkresu (typ plochy dle MINIS)</i>
TI	technická infrastruktura (§10)	technická infrastruktura - inženýrské sítě

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:**hlavní využití (převažující účel)**

- stavby a zařízení technické infrastruktury

přípustné využití

- zeleň veřejná, ochranná (izolační)
- veřejná prostranství
- nezbytná dopravní infrastruktura

nepřípustné využití

- využití kolidující s hlavním nebo přípustným využitím

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:**maximální intenzita využití pozemků**

- není stanovena

minimální koeficient zeleně

- není stanoven

maximální výška zástavby

- není stanovena

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků

- není stanoveno

<i>kód plochy</i>	<i>plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.</i>	<i>legenda hlavního výkresu (typ plochy dle MINIS)</i>
ZV	veřejná prostranství (§7)	veřejná prostranství – veřejná zeleň

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:**hlavní využití (převažující účel)**

- významné plochy veřejně přístupné zeleně v sídlech, většinou parkově upravené
- drobné vodní plochy a toky
- veřejné komunikace

přípustné využití

- dětská hřiště a malá sportoviště
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

nepřípustné využití

- využití kolidující s hlavním nebo přípustným využitím

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:**maximální intenzita využití pozemků**

- není stanovena

minimální koeficient zeleně

- 80%

maximální výška zástavby

- není stanovena

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků

- není stanoveno

<i>kód plochy</i>	<i>plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.</i>	<i>legenda hlavního výkresu (typ plochy dle MINIS)</i>
ZS	jiné využití (§3 odst. 4)	zeleň soukromá a vyhrazená

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:**hlavní využití (převažující účel)**

- významné plochy veřejně nepřístupné nebo omezeně přístupné zeleně v sídlech rekreačního nebo produkčního charakteru
- drobné vodní plochy a toky

přípustné využití

- drobné stavby související s údržbou a užíváním zeleně
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

nepřípustné využití

- využití kolidující s hlavním nebo přípustným využitím

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:**maximální intenzita využití pozemků**

- 5%

minimální koeficient zeleně

- 80%

maximální výška zástavby

- 4m pro všechny druhy střech

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků

- není stanoveno

<i>kód plochy</i>	<i>plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.</i>	<i>legenda hlavního výkresu (typ plochy dle MINIS)</i>
ZO	jiné využití (§3 odst. 4)	zeleň ochranná a izolační

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:**hlavní využití (převažující účel)**

- významné plochy nebo pásy sídelní nebo extravilánové zeleně sloužící především pro využití izolační funkce zeleně při tlumení negativních účinků jiných činností a provozů
- drobné vodní plochy a toky

přípustné využití

- protihlukové valy a stěny
- drobné stavby související s údržbou a užíváním zeleně

- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

nepřípustné využití

- využití kolidující s hlavním nebo přípustným využitím

umíst'ování staveb, zařízení a jiných opatření v nezastavěném území podle §18 odst. 5 stavebního zákona

- kromě pěších stezek a cyklostezek je vyloučeno
- je vyloučeno umísťovat stavby, zařízení a jiná opatření pro těžbu nerostů a dále rozšiřování stávajících areálů těžeben nad rámec povolených a již těžených záměrů

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

maximální intenzita využití pozemků

- není stanovena

minimální koeficient zeleně

- 90%

maximální výška zástavby

- 4m pro všechny druhy střech

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků

- není stanoveno

kód plochy	plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.	legenda hlavního výkresu (typ plochy dle MINIS)
W	vodní a vodohospodářská (§13)	plochy vodní a vodohospodářské

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:

hlavní využití (převažující účel)

- vodní plochy a koryta vodních toků, jiné vodohospodářské využití

přípustné využití

- drobné stavby související s údržbou a užíváním vodních ploch a toků
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

nepřípustné využití

- využití kolidující s hlavním nebo přípustným využitím

umíst'ování staveb, zařízení a jiných opatření v nezastavěném území podle §18 odst. 5 stavebního zákona

- kromě staveb uvedených v přípustném využití, pěších stezek a cyklostezek je vyloučeno
- je vyloučeno umísťovat stavby, zařízení a jiná opatření pro těžbu nerostů a dále rozšiřování stávajících areálů těžeben nad rámec povolených a již těžených záměrů

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:**maximální intenzita využití pozemků**

- není stanovena

minimální koeficient zeleně

- není stanoven

maximální výška zástavby

- 4m pro všechny druhy střech

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků

- není stanoveno

<i>kód plochy</i>	<i>plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.</i>	<i>legenda hlavního výkresu (typ plochy dle MINIS)</i>
NZ	zemědělská (§14)	plochy zemědělské

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:**hlavní využití (převažující účel)**

- zemědělský půdní fond (ZPF)
- stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství (dle §18 odst. 5 stavebního zákona)
- drobné vodní plochy a toky

přípustné využití

- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

nepřípustné využití

- využití kolidující s hlavním nebo přípustným využitím

umísťování staveb, zařízení a jiných opatření v nezastavěném území podle §18 odst. 5 stavebního zákona

- je vyloučeno umísťovat stavby, zařízení a jiná opatření pro těžbu nerostů ~~ve vzdálenosti do 200m od okraje zastavěného území nebo zastavitelných ploch~~ a dále rozšiřování stávajících areálů těžeben nad rámec povolených a již těžených záměrů

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:**maximální intenzita využití pozemků**

- není stanovena

minimální koeficient zeleně

- není stanoven

maximální výška zástavby

- 10m pro střechy šikmé
- 8m pro střechy ploché

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků

- není stanoveno

<i>kód plochy</i>	<i>plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.</i>	<i>legenda hlavního výkresu (typ plochy dle MINIS)</i>
NL	lesní (§15)	plochy lesní

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:**hlavní využití (převažující účel)**

- pozemky určené k plnění funkce lesa (PUPFL)
- drobné vodní plochy a toky

přípustné využití

- stavby a zařízení lesního hospodářství (dle §18 odst. 5 stavebního zákona)
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

nepřípustné využití

- využití kolidující s hlavním nebo přípustným využitím

umísťování staveb, zařízení a jiných opatření v nezastavěném území podle §18 odst. 5 stavebního zákona

- je vyloučeno umísťovat stavby, zařízení a jiná opatření pro těžbu nerostů a dále rozšiřování stávajících areálů těžeben nad rámec povolených a již těžených záměrů

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:**maximální intenzita využití pozemků**

- není stanovena

minimální koeficient zeleně

- není stanoven

maximální výška zástavby

- 10m pro střechy šikmé
- 8m pro střechy ploché

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků

- není stanoveno

kód plochy	plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.	legenda hlavního výkresu (typ plochy dle MINIS)
NSp	smíšená nezastavěného území (§17)	plochy smíšené nezast. území - přírodní

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:**hlavní využití (převažující účel)**

- zemědělský půdní fond (ZPF)
- prvky územního systému ekologické stability (ÚSES)
- ostatní prvky krajinné zeleně
- drobné vodní plochy a toky

přípustné využití

- drobné stavby sloužící pro vodní hospodářství, ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, pro zlepšení využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, např. pěší a cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

nepřípustné využití

- využití kolidující s hlavním nebo přípustným využitím

umísťování staveb, zařízení a jiných opatření v nezastavěném území podle §18 odst. 5 stavebního zákona

- je vyloučeno umísťovat stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství, lesnictví a těžbu nerostů a dále rozšiřování stávajících areálů těžeben nad rámec povolených a již těžených záměrů

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:**maximální intenzita využití pozemků**

- není stanovena

minimální koeficient zeleně

- není stanoven

maximální výška zástavby

- 10m pro střechy šikmé
- 8m pro střechy ploché

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků

- není stanoveno

<i>kód plochy</i>	<i>plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.</i>	<i>legenda hlavního výkresu (typ plochy dle MINIS)</i>
NSz	smíšená nezastavěného území (§17)	plochy smíšené nezast. území – zemědělské

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:**hlavní využití (převažující účel)**

- zemědělský půdní fond (ZPF) včetně mimoprodukční funkce
- ekologické formy hospodaření
- prvky krajinné zeleně
- drobné vodní plochy a toky

přípustné využití

- stavby sloužící pro zemědělství a údržbu pozemků
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

nepřípustné využití

- využití kolidující s hlavním nebo přípustným využitím

umísťování staveb, zařízení a jiných opatření v nezastavěném území podle §18 odst. 5 stavebního zákona

- je vyloučeno umísťovat stavby, zařízení a jiná opatření pro těžbu nerostů a dále rozšiřování stávajících areálů těžeben nad rámec povolených a již těžených záměrů

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:**maximální intenzita využití pozemků**

- není stanovena

minimální koeficient zeleně

- není stanoven

maximální výška zástavby

- 10m pro střechy šikmé
- 8m pro střechy ploché

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků

- není stanoveno

<i>kód plochy</i>	<i>plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.</i>	<i>legenda hlavního výkresu (typ plochy dle MINIS)</i>
NSr	smíšená nezastavěného území (§17)	plochy smíšené nezast. území – rekreační

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:**hlavní využití (převažující účel)**

- nepobytová rekreace
- ekologické formy hospodaření na zemědělských nebo lesních pozemcích
- prvky krajinné zeleně
- drobné vodní plochy a toky

přípustné využití

- stavby a zařízení sloužící pro nepobytovou rekreaci a turistický ruch, např. informační centra, naučné stezky, malá otevřená sportoviště, vzdělávací a herní prvky, přírodní koupaliště se zázemím
- informační centra, doplňkové služby
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

nepřípustné využití

- využití kolidující s hlavním nebo přípustným využitím

umísťování staveb, zařízení a jiných opatření v nezastavěném území podle §18 odst. 5 stavebního zákona

- je vyloučeno umísťovat stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství a lesnictví
- je vyloučeno umísťovat stavby, zařízení a jiná opatření pro těžbu nerostů a dále rozšiřování stávajících areálů těžeben nad rámec povolených a již těžených záměrů

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:**maximální intenzita využití pozemků**

- není stanovena

minimální koeficient zeleně

- není stanoven

maximální výška zástavby

- 10m pro střechy šikmé
- 8m pro střechy ploché

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků

- není stanoveno

kód plochy	plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.	legenda hlavního výkresu (typ plochy dle MINIS)
bez kódu PV	veřejná prostranství (§7)	veřejná prostranství

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:**hlavní využití (převažující účel)**

- veřejně přístupné plochy s významnou prostorotvornou a komunikační funkcí

- zeleň veřejná, ochranná (izolační)
- veřejné komunikace

přípustné využití

- dětská hřiště a malá sportoviště
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

nepřípustné využití

- využití kolidující s hlavním nebo přípustným využitím

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:**maximální intenzita využití pozemků**

- není stanovena

minimální koeficient zeleně

- není stanoven

maximální výška zástavby

- není stanovena

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků

- není stanoveno

<i>kód plochy</i>	<i>plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.</i>	<i>legenda hlavního výkresu (typ plochy dle MINIS)</i>
NP	přírodní (§16)	plochy přírodní (biocentra)

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:**hlavní využití (převažující účel)**

- chráněná území přírody
- prvky územního systému ekologické stability (ÚSES), zejména biocentra
- ostatní prvky krajinné zeleně
- drobné vodní plochy a toky

přípustné využití

- drobné stavby sloužící pro vodní hospodářství, ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, pro zlepšení využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, např. pěší a cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

nepřípustné využití

- využití kolidující s hlavním nebo přípustným využitím

umísťování staveb, zařízení a jiných opatření v nezastavěném území podle §18 odst. 5 stavebního zákona

- je vyloučeno umísťovat stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství, lesnictví a těžbu nerostů **a dále rozšiřování stávajících areálů těžeben nad rámec povolených a již těžených záměrů**

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:**maximální intenzita využití pozemků**

- není stanovena

minimální koeficient zeleně

- není stanoven

maximální výška zástavby

- 5m pro všechny typy střech

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků

- není stanoveno

7 Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Územní plán Ovčáry stanovuje veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, v následujícím rozsahu (viz též výkres veřejně prospěšných staveb):

1. místní komunikace ke hřišti a parkoviště

8 Vymezení 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 § 5 odst. 1 katastrálního zákona

Územní plán Ovčáry nevymezuje žádné veřejně prospěšné stavby ani veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.

9 Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona

Ve stanovisku orgánu ochrany přírody č.j. 080047/2014/KUSK ze dne 4.6.2014 z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, k návrhu zadání územního plánu Ovčáry, příslušný orgán konstatuje, že lze vyloučit významný vliv předloženého návrhu zadání územního plánu samostatně i ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost jakékoli evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti stanovené příslušnými vládními nařízeními.

To znamená, že není třeba územním plánem stanovovat kompenzační opatření podle §50 odst. 6 stavebního zákona.

10 Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření

Územní plán Ovčáry vymezuje 7 ploch územních rezerv R1 až R7, z toho 6 ploch pro možné budoucí využití typu BV (bydlení v rodinných domech – venkovské) a jednu plochu pro možné budoucí využití typu ZV (veřejná prostranství – veřejná zeleň), která souvisí s územní rezervou R6 (BV). V těchto plochách je zakázáno takové využití nebo umístění staveb, které by mohlo znemožnit nebo výrazně zkomplikovat budoucí možné využití těchto ploch jako ploch pro bydlení (např. ukládání sítí technické infrastruktury, zalesňování apod.).

Využitelnost ploch územních rezerv pro možné budoucí využití je podmíněna změnou územního plánu, která převede plochy rezerv do ploch zastavitelných. Prověření potřebnosti těchto ploch pro bydlení bude provedeno v rámci následných zpráv o uplatňování územního plánu, kde bude sledováno skutečné tempo využívání vymezených zastavitelných ploch, případně nemožnost využití těchto zastavitelných ploch, která může být důvodem pro převedení ploch územních rezerv do ploch zastavitelných.

11 Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci

Územní plán Ovčáry vymezuje celkem 5 zastavitelných ploch pro bydlení kategorie BV s označením Z1, Z2, Z3, Z5 a Z9+Z10, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci (DoP). Tyto plochy jsou vymezeny a označeny ve výkresu základního členění území, v hlavním a koordinačním výkresu.

U plochy Z1 bude zajištěna min. šíře komunikace (veřejného prostoru) vedoucí po jejím severním okraji v min. šíři 4m a více. Uvnitř plochy Z1 bude realizována komunikace (veřejný prostor) o min. šíři 9m.

Obsah dohody o parcelaci musí odpovídat §43 odst. 2 stavebního zákona a příloze č. 12 k vyhl. č. 500/2006 Sb.

12 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 vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti

Územní plán Ovčáry nevymezuje plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.

13 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadáním regulačního plánu, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání

Územní plán Ovčáry nevymezuje plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním regulačního plánu.

14 Stanovení pořadí změn v území (etapizace)

Územní plán Ovčáry nestanovuje pořadí změn v území (etapizaci).

Pro zastavitelnou plochu Z1 s využitím pro venkovské bydlení (typ plochy BV) stanovuje územní plán podmínku předchozího založení izolační a ochranné zeleně na návrhových plochách pro ochrannou a izolační zeleň (typ plochy ZO) vymezených podél železniční tratě. Pro tuto plochu současně platí podmínka zpracování hlukové studie, která určí podmínky splnění hygienických limitů hluku z provozu železnice vůči navrhované obytné zástavbě.

Pro zastavitelnou plochu Z2 platí podmínka založení pásu izolační zeleně ZO mezi touto plochou a silnicí II/331.

15 Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt

Územní plán Ovčáry nevymezuje architektonicky nebo urbanisticky významné stavby, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt.

Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Územní plán Ovčáry je vyhotoven ve 4 tištěných paré a je uložen na 4 ks CD. Výkresy jsou zpracovány ~~v CAD systému MicroStation~~ v měřítku 1 : 5 000, textová část územně plánovací dokumentace je zpracována v aplikaci Word jako dokument Microsoft Office. Územní plán je veřejně zpřístupněn internetovou prezentací výkresů a textů ve formátu PDF.

Výroková část obsahuje 35 listů (stran) textové části a 3 výkresy – výkres základního členění území, hlavní výkres a výkres veřejně prospěšných staveb.

~~Odůvodnění obsahuje 14 listů (stran) textové části a 3 výkresy – koordinační výkres, výkres předpokládaných záborů půdního fondu a výkres širších vztahů.~~

~~Územní plán Ovčáry obsahuje celkem 49 listů (stran) textové části a 6 výkresů.~~

r. Údaje o počtu listů

Textová část odůvodnění změny č.1 územního plánu obsahuje 50 listů

IV. Grafická část odůvodnění změny č.1 územního plánu

Grafická část odůvodnění změny č.1 územního plánu obsahuje 2 výkresy:

- | | | |
|----|---|-----------|
| 4. | Koordinační výkres | 1 : 5 000 |
| 5. | Výkres předpokládaných záborů půdního fondu | 1 : 5 000 |

POUČENÍ

Proti opatření obecné povahy nelze podle ustanovení § 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, podat opravný prostředek. Do opatření obecné povahy a jeho odůvodnění může každý nahlédnout na Obecním úřadu v Ovčárech, na stavebním úřadu ve Všetatech a na úřadu územního plánování v Neratovicích. Dokumentace bude rovněž zveřejněna způsobem umožňujícím dálkový přístup - www.ovcary.cz.

ÚČINNOST

Toto opatření obecné povahy nabývá dle ustanovení § 173 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky.

.....
Josef Hromada
starosta obce

.....
Jaroslav Křeček
místostarosta obce

Toto opatření obecné povahy musí být vyvěšeno po dobu 15 dnů.

Vyvěšeno dne:

Sejmuto dne:.....

Razítko a podpis orgánu, který potvrzuje vyvěšení a sejmutí.