

ZMĚNA č.2 ÚZEMNÍHO PLÁNU OVČÁRY



Odůvodnění



**MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR**

Změna územního plánu Ovčáry byla spolufinancována z prostředků státního rozpočtu ČR, z programu Ministerstva pro místní rozvoj ČR

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:

Ing. Markéta Čákorová,
vedoucí oddělení územního plánování
a stavebního řízení MěÚ Neratovice

Otisk úředního razítka:

Název dokumentace:	Změna č.2 Územního plánu Ovčáry
Objednatel:	Obec Ovčáry Ovčáry 41, 277 14 Dřísy
Pořizovatel:	Městský úřad Neratovice Kojetická 1028 277 11 Neratovice
Určený zastupitel:	Josef Hromada
Projektant:	Ing. Petr Laube Autorizovaný architekt pro obor územní plánování ČKA 03 889 Vojtěšská 391, 277 11, Neratovice

Obsah:**III. Textová část odůvodnění změny č.2 územního plánu**

a.	Stručný popis postupu pořízení územního plánu.....	4
b.	Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky zákona č. 283/2021 Sb.....	4
c.	Vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů,.....	8
c.1	Zvláštní zájmy Ministerstva obrany	8
c.2	Civilní ochrana, obrana a bezpečnost státu, požární ochrana.....	9
c.3	Výsledek projednání návrhu změny č. 2 územně plánovací dokumentace Ovčáry ve společném jednání podle § 94 odst. 3 stavebního zákona.	10
d.	Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací	12
d.1	Soulad s územním rozvojovým plánem	12
d.2	Soulad s politikou územního rozvoje ČR	13
d.3	Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.....	18
e.	Vyhodnocení souladu se zadáním, zprávou o uplatňování nebo zadáním změny	18
f.	Základní informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí a posouzení vlivu na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti.....	19
g.	Sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území	19
h.	Stanovisko příslušného orgánu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí se sdělením, jak bylo zohledněno s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly, a další části prohlášení podle § 10g odst. 5 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí.....	19
i.	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně zdůvodnění vybrané varianty a vyloučení záměrů podle § 122 odst. 3.....	19
i.1	Zdůvodnění úprav dokumentace územního plánu provedených ve změně č.2 vyplývajících ze změny stavebního zákona	19
i.2	Zdůvodnění vymezení hranice zastavěného území.....	22
i.3	Zdůvodnění úprav stanovení podmínek ploch s rozdílným způsobem využití.....	22
i.4	Zdůvodnění vymezení plocha koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno plánovací smlouvou	22
j.	Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou obsaženy v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení	23

k.	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	23
l.	Výčet prvků regulačního plánu, případně s odchylně stanovenými požadavky na výstavbu s odůvodněním jejich vymezení.....	23
m.	vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa	23
m.1	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond	23
m.2	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL)	23
n.	Vyhodnocení připomínek, včetně jeho odůvodnění.....	23
o.	Posouzení souladu územního plánu s jednotným standardem	23
p.	Text s vyznačením změn	24
	Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	54

IV. Grafická část odůvodnění změny č.2 územního plánu

Seznam použitých zkratk:

MMR	Ministerstvo pro místní rozvoj
LBC	Lokální biocentrum
LBK	Lokální biokoridor
PÚR ČR	Politika územního rozvoje České republiky ve znění aktualizací a změn č.1, č.2, č.3, č.4, č.5, č.6, č.7, č.8 a č.9
PUPFL	Pozemky určené k plnění funkce lesa
ÚP	Územní plán
ÚRP	Územní rozvojový plán ve znění změn č.1a a 2
VPO	Veřejně prospěšné opatření
VPS	Veřejně prospěšná stavba
ZPF	Zemědělský půdní fond
ZÚR SK	Zásady územního rozvoje Středočeského kraje ve znění aktualizací č.1, č.2, č.3, č.6, č.7, č.8, č.9, č.10, č.11, č.12, č.13, č.14, č.15 a č.16

III. Textová část odůvodnění změny č.2 územního plánu

a. Stručný popis postupu pořízení územního plánu

O pořízení změny č.2 ÚP Ovčáry a o jejím obsahu rozhodlo zastupitelstvo obce Ovčáry usnesením č. 11-3/2023 dne 6.3.2023.

Pořizovatelem změn č.2 je Městský úřad Neratovice, stavební odbor, úřad územního plánování. Zastupitelem určeným pro spolupráci s pořizovatelem je starosta obec Josef Hromada.

Projektantem změny č.2 je Ing. Petr Laube (ČKA 03 889).

Pořizovatel oznámil konání společného jednání změny č.2 ÚP Ovčáry na den 22.6.2026. Dne 28.5.2026 toto oznámení doručil dotčeným orgánům, krajskému úřadu, sousedním obcím.

Z jednání byl sepsán zápis, jednání se zúčastnil pouze určený zastupitel. V 15 denní lhůtě ode dne jednání byla dotčenými orgány podána stanoviska.

Dne 8.6.2026 (den vyvěšení) oznámil veřejnou vyhláškou a oprávněným investorům jednotlivě projednání návrhu změny č.2 ÚP Ovčáry.

Termín veřejného projednání stanovil na den 15.7.2026 od 15 hodin v komunitním centru obce Ovčáry. Z projednání byl pořízen písemný záznam. Do 15 dnů ode dne projednání, tj. do 30.7.2026.2024 nebyly podány žádné připomínky.

Pořizovatel v součinnosti s určeným zastupitelem vyhodnotil uplatněná stanoviska. Připomínky podány nebyly. Vyhodnocení zaslal nadřízenému orgánu, který dne 4.9.2026 vydal stanovisko dle §101 odst.2, že neshledal žádné rozpory a lze postupovat v dalším řízení o změně územního plánu.

Pořizovatel v součinnosti s určeným zastupitelem vypracoval pokyny pro dokončení návrhu změny. Projektant dokončil dle pokynů upravil návrh změny.

Pořizovatel v součinnosti s určeným zastupitelem předložil zastupitelstvu obce návrh změny č.2 ÚP Ovčáry s odůvodněním.

Zastupitelstvo obce vydalo dne 25.9.2026 usnesením č. 7-9/2026 změnu č.2 ÚP Ovčáry po ověření, že není v rozporu s požadavky s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů, se stanovisky dotčených orgánů a nadřazenou územně plánovací dokumentací.

Pořizovatel po vydání změny územně plánovací dokumentace zajistí zpracování úplného znění a změnu územně plánovací dokumentace i její úplné znění vloží do národního geoportálu územního plánování.

b. Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky zákona č. 283/2021 Sb.

Vyhodnocení souladu s cíli územního plánování

§38 odst. 1 stavebního zákona – Cílem územního plánování je soustavně a komplexně řešit funkční využití území, stanovovat zásady jeho plošného a prostorového uspořádání a vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Změnou č.2 je uváděn územní plán do souladu se zákonem č.283/2021 Sb., vyhláškou č. 157/2024 Sb., v platném znění a dále se Standardem vybraných částí územního plánu.

Změnou č.2 se dále uvádí územní plán do souladu s PÚR ČR a se ZÚR SK převzetím návrhu koridoru železniční trati CNZ.D322.

Změnou č.2 se dále aktualizuje zastavěné území a využití několika pozemků dle stavu v území za použití podkladu aktuální katastrální mapy.

Těmito změnami nebude negativně ovlivněno zabezpečení trvalého souladu všech hodnot území – přírodních, civilizačních a kulturních. Tím bude i nadále naplňován princip udržitelného rozvoje.

§38 odst. 2 stavebního zákona - Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území a za tímto účelem vyhodnocuje potenciál rozvoje území a prognózy jeho dalšího vývoje.

Vliv změny č.2 územního plánu na udržitelný rozvoj území je s ohledem na charakter a předmět řešení změny minimální.

Změnou č.2 je uváděn územní plán do souladu se zákonem č.283/2021 Sb., vyhláškou č. 157/2024 Sb., v platném znění a dále se Standardem vybraných částí územního plánu.

Změnou č.2 se dále uvádí územní plán do souladu s PÚR ČR a se ZÚR SK převzetím návrhu koridoru železniční trati CNZ.D322.

Změnou č.2 se dále aktualizuje zastavěné území a využití několika pozemků dle stavu v území za použití podkladu aktuální katastrální mapy.

§38 odst. 3 stavebního zákona - Cílem územního plánování je také zvyšovat kvalitu vystavěného prostředí sídel, rozvíjet jejich identitu a vytvářet funkční a harmonické prostředí pro každodenní život jejich obyvatel.

Změnou č.2 je uváděn

9R ČR a se ZÚR SK převzetím návrhu koridoru železniční trati CNZ.D322.

Změnou č.2 se dále aktualizuje zastavěné území a využití několika pozemků dle stavu v území za použití podkladu aktuální katastrální mapy.

Výše uvedené změny jsou navrženy v souladu s tímto cílem územního plánování.

§38 odst. 4 stavebního zákona - Územní plánování chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, a 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 ochranu a rozvoj zelené infrastruktury. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na možnosti rozvoje území a míru využití zastavěného území

Změnou č.2 nebudou dotčeny stávající hodnoty území obce.

Změnou č.2 je uváděn územní plán do souladu se zákonem č.283/2021 Sb., vyhláškou č. 157/2024 Sb., v platném znění a dále se Standardem vybraných částí územního plánu.

Změnou č.2 se dále uvádí územní plán do souladu s PÚR ČR a se ZÚR SK převzetím návrhu koridoru železniční trati CNZ.D322.

Změnou č.2 se dále aktualizuje zastavěné území a využití několika pozemků dle stavu v území za použití podkladu aktuální katastrální mapy.

§38 odst. 5 stavebního zákona - Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné zájmy v území a podněty na provedení změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících z tohoto zákona a jiných právních předpisů.

Změna č.2 byla pořízena a projednána v souladu s požadavky stavebního zákona. Změnou č.2 jsou koordinovány veřejné a soukromé zájmy v území.

Vyhodnocení souladu s úkoly územního plánování

§39 stavebního zákona - Úkolem územního plánování je ve veřejném zájmu zejména:

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

Změnou č.2 nejsou dotčeny hodnoty území. Jako podklad pro změnu č.2 územního plánu byly použity zejména Územně analytické podklady ORP Neratovice a dále vlastní průzkum projektanta změny č.2 územního plánu.

Změnou č.2 je uváděn územní plán do souladu se zákonem č.283/2021 Sb., vyhláškou č. 157/2024 Sb., v platném znění a dále se Standardem vybraných částí územního plánu.

Změnou č.2 se dále uvádí územní plán do souladu s PÚR ČR a se ZÚR SK převzetím návrhu koridoru železniční trati CNZ.D322.

Změnou č.2 se dále aktualizuje zastavěné území a využití několika pozemků dle stavu v území za použití podkladu aktuální katastrální mapy.

b) stanovovat s ohledem na podmínky a hodnoty území koncepci využití a rozvoje území, včetně dlouhodobé urbanistické koncepce sídel, rozvoje veřejné infrastruktury a ochrany volné krajiny a stanovení podmínek prostupnosti území,

Koncepce rozvoje řešeného území se změnou č.2 nemění a zůstává v platnosti dle platného územního plánu.

Změnou č.2 je uváděn územní plán do souladu se zákonem č.283/2021 Sb., vyhláškou č. 157/2024 Sb., v platném znění a dále se Standardem vybraných částí územního plánu.

Změnou č.2 se dále uvádí územní plán do souladu s PÚR ČR a se ZÚR SK převzetím návrhu koridoru železniční trati CNZ.D322.

Změnou č.2 se dále aktualizuje zastavěné území a využití několika pozemků dle stavu v území za použití podkladu aktuální katastrální mapy.

c) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, jejich přínosy, problémy a rizika s ohledem na ochranu veřejných zájmů a hospodárné využívání území

Návrhem změny č.2 nebudou výrazně dotčeny veřejné zájmy.

Změnou č.2 je uváděn územní plán do souladu se zákonem č.283/2021 Sb., vyhláškou č. 157/2024 Sb., v platném znění a dále se Standardem vybraných částí územního plánu.

Změnou č.2 se dále uvádí územní plán do souladu s PÚR ČR a se ZÚR SK převzetím návrhu koridoru železniční trati CNZ.D322.

Změnou č.2 se dále aktualizuje zastavěné území a využití několika pozemků dle stavu v území za použití podkladu aktuální katastrální mapy.

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

Změnou č.2 nedojde k ovlivnění stávajících urbanistických struktur v řešeném území.

Změnou č.2 je uváděn územní plán do souladu se zákonem č.283/2021 Sb., vyhláškou č. 157/2024 Sb., v platném znění a dále se Standardem vybraných částí územního plánu.

Změnou č.2 se dále uvádí územní plán do souladu s PÚR ČR a se ZÚR SK převzetím návrhu koridoru železniční trati CNZ.D322.

Změnou č.2 se dále aktualizuje zastavěné území a využití několika pozemků dle stavu v území za použití podkladu aktuální katastrální mapy.

e) vytvářet předpoklady pro hospodárné využívání území, zejména důsledným využíváním zastavěného území sídel prostřednictvím cílené revitalizace znehodnocených nebo zanedbaných ploch

Změnou č.2 nebude tento úkol dotčen.

f) s ohledem na charakter území a kvalitu vystavěného prostředí vyhodnocovat a, je-li to účelné, vymezovat vhodné plochy pro výrobu; plochy pro výrobu elektřiny, plynu a tepla včetně ploch pro jejich výrobu z obnovitelných zdrojů vymezovat rovněž s ohledem na cíle energetické koncepce a klimatické cíle státu,

Změnou č.2 nebude tento úkol dotčen.

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

Změnou č.2 nebude tento úkol dotčen.

h) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty v území a na využitelnost navazujícího území, tyto změny navrhnout a stanovovat podmínky pro jejich provedení,

Změnou č.2 nedojde k ovlivnění stávajících urbanistických struktur v řešeném území.

Změnou č.2 je uváděn územní plán do souladu se zákonem č.283/2021 Sb., vyhláškou č. 157/2024 Sb., v platném znění a dále se Standardem vybraných částí územního plánu.

Změnou č.2 se dále uvádí územní plán do souladu s PÚR ČR a se ZÚR SK převzetím návrhu koridoru železniční trati CNZ.D322.

Změnou č.2 se dále aktualizuje zastavěné území a využití několika pozemků dle stavu v území za použití podkladu aktuální katastrální mapy.

i) stanovovat pořadí provádění změn v území,

Pořadí provádění změn v území není územním plánem stanoveno.

j) koordinovat veřejné zájmy a podněty na provedení změn v území,

Změnou č.2 jsou koordinovány veřejné a soukromé zájmy v území.

k) vymezovat veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření,

Změnou č.2 se v souladu se ZÚR SK vymezuje koridor železniční trati CNZ.D322 jako veřejně prospěšná stavba.

l) vytvářet a stanovovat podmínky pro snižování nebezpečí v území, zejména před účinky povodní, sucha, erozních jevů a extrémních teplot,

Žádné nové návrhy související s tímto úkolem nejsou změnou č.2 navrhovány.

m) uplatňovat požadavky na adaptaci sídel a uspořádání krajiny vyplývající ze změny klimatu,

Žádné nové návrhy související s tímto úkolem nejsou změnou č.2 navrhovány.

n) 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.

o) vytvářet v území podmínky pro zajištění obrany a bezpečnosti státu a civilní ochrany,

S ohledem na charakter změny č.2 není v dokumentaci řešeno a zůstává v platnosti dle vydaného územního plánu.

p) vytvářet v území podmínky pro odstraňování následků náhlých hospodářských změn zejména prověřováním a případným vymezováním zastavitelných ploch nebo transformačních ploch,

S ohledem na charakter změny č.2 není v dokumentaci řešeno a zůstává v platnosti dle vydaného územního plánu.

q) určovat nutné asanační a rekultivační zásahy do území,

S ohledem na charakter změny č.2 není v dokumentaci řešeno a zůstává v platnosti dle vydaného územního plánu.

r) regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních a nerostných zdrojů, vytvářet a stanovovat podmínky pro jejich využití,

S ohledem na charakter změny č.2 není v dokumentaci řešeno a zůstává v platnosti dle vydaného územního plánu.

s) vytvářet podmínky pro ochranu území podle jiných právních předpisů před významnými negativními vlivy záměrů na území a navrhopat kompenzační opatření, pokud tak stanoví jiný právní předpis.

S ohledem na charakter změny č.2 není v dokumentaci řešeno a zůstává v platnosti dle vydaného územního plánu. Kompenzační opatření nejsou změnou č.2 navrhována.

Změna č.2 je v souladu s cíli a úkoly územního plánování.

Vyhodnocení souladu s požadavky zákona č. 283/2021 Sb.

Změna č.2 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.2 obsahuje aktualizaci zastavěného území v souladu s požadavky stavebního zákona.

Změna č.2 územního plánu včetně tohoto odůvodnění je zpracována v souladu s platným stavebním zákonem a jeho příslušnými prováděcími vyhláškami:

- je 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;
- územní plán i jeho změna č.2 jsou zpracovány v odpovídajícím obsahu a rozsahu v členění na výrokovou část a odůvodnění. Grafická část změny č.2 je zpracována převážně v měřítku 1 : 5 000;
- změna č.2 je zpracována tak, aby bylo jednoznačně určeno, co se změnou č.2 mění a bylo možné ji vydat v rozsahu měněných částí územního plánu;
- podkladem pro zpracování změny č.2 byl schválený obsah změny viz kapitola a., kde je uveden celý postup pořízení změny č.2;
- zpracovaná změna č.2 vychází z územně analytických podkladů zpracovaných pro ORP Neratovice, aktualizovaných naposledy v roce 2025;
- změnou č.2 je uváděn územní plán do souladu s PÚR ČR, ÚRP a ZÚR SK;
- dokumentace neobsahuje variantní řešení, protože nebyl tento požadavek vznesen;
- ze stanoviska příslušného orgánu ochrany přírody uplatněného k obsahu změny nevyplynul požadavek na vyhodnocení vlivů na životní prostředí;
- změnou č.2 se dále upravuje kompletní obsah územního plánu do souladu se zákonem č.283/2021 Sb., vyhláškou č. 157/2024 Sb., v platném znění a dále se Standardem vybraných částí územního plánu. Tato úprava spočívá zejména v úpravě názvosloví a číselných označení ploch obsažených v ÚP. Tyto úpravy mají výhradně pouze charakter technické úpravy dokumentace ÚP.

Na základě výše uvedeného textu konstatujeme, že změna č.2 byla zpracována v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek.

c. Vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů,

Změna č.2 územního plánu je zpracována v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů.

c.1 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 – 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 – 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 § 36 odst. 1 zákona č. 283/2021 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 a všech silnic I. a II. třídy,
- výstavba, rekonstrukce a opravy silnic III. třídy a místních komunikací v blízkosti vojenských areálů, objektů důležitých pro obranu státu a vojenských újezdů,
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů,
- výstavba vodních nádrží (rybníky, přehrady),
- umístění staveb a zařízení vysokých 75 m a více nad terénem,
- umístění staveb a zařízení vysokých 30 m a více na přirozených nebo umělých vyvýšeninách, které vyčnívají 75 m a výše nad okolní krajinu,

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

c.2 Civilní ochrana, obrana a bezpečnost státu, požární ochrana

Změnou č.2 byly prověřeny a aktualizovány požadavky vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva.

Vymezení záplavových, ohrožených a ochranných oblastí

Záplavové území a aktivní zóna záplavového území v se v územním plánu obsažena a není změnou č.2 dotčena. Do záplavového území nejsou změnou č.2 navrhovány žádné nové plochy.

Návrh ukrytí osob

Pro ukrytí osob lze použít sklepy stávajících staveb.

Návrh ukrytí a ubytování evakuovaných osob

Pro potřeby ubytování evakuovaných osob lze nouzově využít objekt komunitního centra.

Hromadná stravovací zařízení a vývařovny

Zařízení hromadného stravování ani vývařovny v řešeném území nejsou k dispozici.

Návrh míst skladování materiálu civilní ochrany

Lze využít prostory víceúčelového objektu na hřišti.

Návrh zdravotnického zabezpečení obyvatelstva

Zdravotní zařízení na území obce nejsou k dispozici. Nejbližší zdravotní zařízení jsou ve Všetatech, Chrástu a Kostelci nad Labem.

Charakteristika objektů skladujících nebezpečné látky

V řešeném území nejsou.

Možnost vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo hranice zástavby

Likvidace odpadu je zajištěna smluvně s odvozem mimo řešené území.

Návrh řešení nouzového zásobování obyvatelstva vodou

Nouzové zásobování všech místních částí pitnou vodou bude zajišťováno dopravou pitné vody v množství maximálně 15 l/den×obyvatele cisternami z náhradního zdroje. Zásobení pitnou vodou bude doplňováno balenou vodou.

Návrh řešení nouzového zásobování území el. energií, zdroje el. energie

V území není žádný náhradní zdroj el. energie. Agregáty jsou pouze lokálního charakteru v soukromém vlastnictví.

Návrh odběrných míst pro zásobování vodou k hašení požárů

K zásobování vodou k hašení požárů lze využít požární nádrž v obci a dále požární hydrant u obecního úřadu.

Návrh míst pro dekontaminaci osob, zvířat, kolových a kolejových vozidel

V řešeném území se žádná vhodná plocha nenachází.

Návrh ploch využitelných k záchranným likvidačním, obnovovacím pracím a přežití obyvatelstva

K účelu lze nouzově využít plochu hřiště a související stavby.

Návrh míst a ploch pro řešení bezodkladných pohřebních služeb

Pro pohřebnictví lze využít areál hřbitova ve Všetatech.

Návrh ploch pro likvidaci uhynulých zvířat

V území nejsou plochy pro likvidaci uhynulých zvířat. Tato služba bude zajišťována i nadále mimo území obce.

Požadavky požární ochrany

Veškeré stávající i navrhované plochy jsou přístupné ze stávajících nebo navrhovaných pozemních komunikací. Obec disponuje dostatečnými kapacitami hasební vody z požární nádrže.

Protipožární ochrana je zajištěna sborem dobrovolných hasičů Ovčáry a dále hasičským záchranným sborem ze Staré Boleslavi a dále ze Všetat a z Kostelce nad Labem.

Varovné zařízení

Varování obyvatelstva je zajištěno sirénou na objektu obecního úřadu.

c.3 Výsledek projednání návrhu změny č. 2 územně plánovací dokumentace Ovčáry ve společném jednání podle § 94 odst. 3 stavebního zákona.

V rámci společného jednání v zákonem stanovené lhůtě uplatnily svá stanoviska případně vyjádření tyto dotčené orgány a oprávnění investoři:

- **Obvodní báňský úřad pro území hl.města Prahy a kraje Stč. ze dne 01.06.2026, zn. SBS 30437/2026/OBÚ-02/1**

Souhlasné stanovisko bez podmínek

- **Městský úřad Mělník, OŽP ze dne 04.06.2026, č.j. MUME-4634/ZP/26/MIHO**

Stanovisko s podmínkou:

V textu dokumentu změna č. 2 územního plánu Ovčáry v bodě 6.2 Obecné regulativy doplnit o:

*Nové stavby nesmí být umístovány ve vzdálenosti menší než 30 m od hranice lesa. Souhlas lze udělit pouze za určitých podmínek. Nelze předjímat výsledky dalších řízení a udělení výjimky k umístění záměru blíže jak 30 m od okraje lesa **nelze předem nárokovat**.*

VYHODNOCENÍ:

Pořizovatel vyhodnotil uplatněnou podmínku se závěrem, že se nevztahuje k předmětu změny č. 2 a je duplicitou zákonné úpravy, konkrétně ustanovení § 14 odst. 2 zákona č. 289/1995 Sb., o lesích, v platném znění. Podle tohoto ustanovení podléhá jakékoliv umístování záměrů ve vzdálenosti do 30 m od okraje lesa vydání závazného stanoviska orgánem ochrany lesů.

Dotčený orgán má plnou pravomoc nepovolit stavbu blíže než 30 metrů od lesa v navazujícím stavebním řízení, kde bude vydávat své závazné stanovisko. Územní plán do této jeho zákonné pravomoci nemůže a nesmí zasahovat. Územní plán definuje věcné podmínky pro využití ploch, nikoliv procesní poučení pro stavebníky.

Jak vyplývá z odůvodnění z kapitoly m) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL) - změnou č. 2 nedojde k záboru PUPFL. Změnou č. 2 nejsou navrženy žádné nové zastavitelné plochy.

- **Sekce majetková Ministerstva obrany ze dne 30.06.2026, č.j. MO 637012/2026-1322**

Stanovisko s odůvodněním, ve kterém ve veřejném zájmu důrazně žádá o zapracování limitů a zájmů Ministerstva obrany v plném rozsahu do návrhu územně plánovací dokumentace v tomto aktualizovaném znění:

Pro jev ÚAP 82a a 102a je vymezené území Ministerstva obrany v textové i grafické části zapracováno.

Aktuální znění pro jev ÚAP 119 je níže uvedené:

Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 36 odst. 1 zákona č. 283/2021 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 a všech silnic I. a II. třídy,

- výstavba, rekonstrukce a opravy silnic III. třídy a místních komunikací v blízkosti vojenských areálů, objektů důležitých pro obranu státu a vojenských újezdů,
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů,
- výstavba vodních nádrží (rybníky, přehrady),
- umístění staveb a zařízení vysokých 75 m a více nad terénem,
- umístění staveb a zařízení vysokých 30 m a více na přirozených nebo umělých vyvýšeninách, které vyčnívají 75 m a výše nad okolní krajinu,
- umístění zařízení, která mohou ohrozit bezpečnost letového provozu nebo rušit funkci leteckých palubních přístrojů a leteckých zabezpečovacích zařízení, zejména zařízení průmyslových závodů,
- vedení vysokého a velmi vysokého napětí, energetická zařízení, větrné elektrárny a vysílací stanice,
- veškerá výstavba dotýkající se nemovitostí (pozemky a stavby) ve vlastnictví ČR, v příslušnosti hospodařit s majetkem státu Ministerstvu obrany.

Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zpracovat je do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. V grafické části je zpracováno.

VYHODNOCENÍ:

Na základě odůvodnění stanoviska MO bude do textové části odůvodnění zpracováno výše uvedené stanovisko.

• KÚ Stč. kraje, koordinované stanovisko ze dne 29.06.2026, č.j. 075624/2026/KUSK Odbor ŽP a zemědělství

- Ochrana přírody a krajiny: lze vyloučit významný vliv, nemá připomínky.
- Ochrana ZPF: Souhlas.

- Ochrana lesa: konstatuje, že nedochází k záboru PUPFL. Konstatuje v případě dotčení pozemků ve vzdálenosti do 30 m od hranice lesa nutnost stanoviska příslušného dotčeného orgánu. Upozorňuje na lesních plochách neumisťovat cyklostezky.

VYHODNOCENÍ:

Dle zákona o lesích č. 289/1995 Sb., ve znění pozdějších předpisů je dotčeným orgánem, který uplatňuje stanovisko k územně plánovací dokumentaci obce, jež není ORP, obecní úřad ORP, tj. MěÚ Mělník, odbor životního prostředí.

- další složkové zákony na úseku ŽP: nemá připomínky.

Odbor dopravy: upozorňuje, že územní plán musí respektovat:

1. Stávající dopravní infrastrukturu

- Návrh změny ÚP musí respektovat stávající trasování silnic II. a III. třídy včetně jejich ochranných pásem dle § 30 zákona č. 13/1997 Sb.
- V grafické i textové části musí být komunikace II. a III. třídy jednoznačně vymezeny.

2. Ochranná pásma

- U silnic II. a III. třídy je nutné respektovat ochranné pásmo v šíři 15 m od osy vozovky mimo zastavěné území.
- Veškeré nové rozvojové plochy musí být navrhovány tak, aby nedocházelo k omezení budoucích případných úprav těchto komunikací.

3. Napojení nových ploch

- Navrhované rozvojové lokality musí být dopravně napojeny primárně prostřednictvím stávající sítě místních komunikací.
- Přímé napojení na silnice II. a III. třídy je přípustné pouze ve výjimečných odůvodněných případech a musí splňovat technické podmínky.

4. Bezpečnost provozu

- Řešení musí minimalizovat vznik kolizních bodů, zejména při návrhu křižovatek, sjezdů a připojení nových ploch.
- Je nutné zachovat rozhledové poměry a respektovat kategorizaci komunikací.

5. Dopravní zatížení

- Návrh změny ÚP nesmí vést k nepřiměřenému zvýšení dopravního zatížení silnic II. a III. třídy bez odpovídajících kapacitních a bezpečnostních opatření.
- V případě významnějších rozvojových ploch je vhodné doložit dopravní posouzení.

6. Územní rezervy a rozvoj

- Pokud se v řešeném území nacházejí záměry na přeložky či úpravy silnic II. a III. třídy (dle ZÚR Středočeského kraje), musí být tyto plochy respektovány a chráněny.

VYHODNOCENÍ:

Pořizovatel vyhodnotil uplatněnou podmínku se závěrem, že se nevztahuje k předmětu změny č. 2 a je duplicitou zákonné úpravy. Změnou č. 2 nejsou navrhovány nové zastavitelné/rozvojové plochy.

Odbor kultury a památkové péče: není příslušným DO.

- **HZS ÚO Mělník ze dne 01.07.2026, č.j. HSKL-6121-2/2026-ME**

Souhlasné stanovisko.

- **MPO ze dne 29.06.2026, č.j. MPO 76258/2026**

S návrhem souhlasíme.

- **KHS, ÚP Mělník ze dne 24.06.2026, č.j. KHSSC 46487/2026/2026**

S návrhem se souhlasí.

- **MěÚ Neratovice, OŽP ze dne 07.07.2026, č.j. MěÚN/053462/2026**

Ochrana přírody: ve vyjádření sděluje následující:

- v roce 2021 došlo k aktualizaci územního systému ekologické stability (dále ÚSES), v rozsahu plánu ÚSES ORP Neratovice, zpracovaného Ing. Luborem Smejtkem, Projektant ÚSES (A.3.1.) ČKA: 05 181, Cerhýnky 102, 280 02 Cerhenice, 12/2021. Požadujeme tedy zaktualizovat informace uvedené v Odůvodnění Návrhu pro společné jednání a veřejné projednání na str. 25 a 26 (podklady jsou uvedeny v přílohách);

- u zastavitelných ploch BV s označením Z.1 (PS.1), Z.2 (PS.2) a Z.3 (PS.3) požadujeme stanovit regulativ ozelenění komunikací o šířce pruhu minimálně 1,5 m prostého všech inženýrských sítí.

VYHODNOCENÍ:

V textu odůvodnění bude doplněno, že je pro řešené území zpracován plán ÚSES ORP Neratovice, ale jeho zpracování nebylo předmětem řešení změny č.2.

Změna č.2 územního plánu je zpracována na základě schváleného obsahu změny, jehož úkolem bylo uvést územní plán do souladu se stavebním zákonem a jednotným standardem a dále navrhnout změnu využití části pozemku p.č. 177/1 o výměře cca 500 m² z ploch ZS – zeleň soukromá a vyhrazená na plochy BV – bydlení v rodinných domech – venkovské. Na úpravu územního plánu do jednotného standardu má obec přidělenou dotaci od Ministerstva pro místní rozvoj, kde je schválený obsah změny součástí dokladové dokumentace k dotaci. Věcnou změnu v rozsahu úpravy části pozemku p.č. 177/1 hradí žadatel, který o její pořízení požádal a její pořízení vyvolal. S ohledem na výše uvedené tedy není možné zpracovat úpravu vymezení ÚSES, neboť není předmětem schváleného obsahu změny. Zpracování nového plánu ÚSES do územního plánu je možné ze strany dotčeného orgánu požadovat buď z vlastního podnětu OŽP MÚ Neratovice a požádat o pořízení nové změny, případně lze uplatnit požadavek v rámci zprávy o uplatňování, až bude tato zpracována a projednávána.

Návrh změny č. 2 nenavrhuje žádné nové zastavitelné plochy, plochy Z.1, Z.2, Z.3 nejsou předmětem změny č. 2, nebyly obsahem zadání.

ZPF: není příslušný DO

Voda: nemá námitek.

Odpady: nemá připomínky.

Ovzduší: není příslušný DO.

d. Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací

d.1 Soulad s územním rozvojovým plánem

První Územní rozvojový plán vydala Vláda ČR usnesením č. 581 ze dne 28.8.2024, účinnosti nabyl 5.10.2024.

Dne 18.7.2026 nabyla účinnosti změna č. 1a Územního rozvojového plánu. Tím se zároveň Územní rozvojový plán stal závazným pro navazující územně plánovací dokumentace a pro rozhodování v území.

Z ÚRP pro řešené území vyplývá respektovat následující záměr:

- (12) **DD12** Koridor konvenční železniční dopravy, trať úsek Děčín – Ústí nad Labem-Střekov – Lysá nad Labem – Kolín – Havlíčkův Brod, včetně Libické spojky.

Koridor je do územního plánu zapracován změnou č.2 na podkladu dat ZÚR SK s označením CNZ.D322. Koridor je zároveň navržen jako veřejně prospěšná stavba. Viz vyhodnocení souladu se ZÚR SK.

Dne 27. 7. 2026 došlo k vydání Změny č.2 ÚRP schválené vládou ČR usnesením č. 493 s nabytím účinnosti dne 25.8.2026. Předmětem změny č.2 ÚRP bylo vymezení akceleračních oblastí pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie celostátního významu. Tyto oblasti nejsou na území obce vymezeny.

d.2 Soulad s politikou územního rozvoje ČR

Od doby vydání a nabytí účinnosti změny č.1 ÚP Ovčáry nabyla účinnosti změna č.8 a č.9 PÚR ČR, která řešila vymezení specifických oblastí SOB10 a SOB11.

SOB10 Specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření.

Vymezení:

Území obcí z ORP Aš, Benešov, Beroun (bez obcí v severozápadní a střední části), Bílina (bez obcí v jihovýchodní části), Bílovec (bez obcí v jihovýchodní části), Blansko (bez obcí ve střední a jižní části), Blatná, Blovice (bez obcí ve východní části), Bohumín (bez obcí v severovýchodní a západní části), Boskovice, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, Brno, Broumov (bez obcí v západní a severovýchodní části), Bruntál (bez obcí v severozápadní části), Břeclav (bez obcí v jihozápadní, jihovýchodní a jižní části), Bučovice, Bystřice nad Pernštejnem, Bystřice pod Hostýnem (bez obcí v jihovýchodní části), Čáslav, Černošice (bez obcí ve střední části), Česká Lípa (bez obcí v západní, jižní a střední části), Česká Třebová, České Budějovice (bez obcí v severozápadní, západní a střední části), Český Brod, Český Krumlov (bez obcí v západní a severní části), Český Těšín, Dačice, Děčín (bez obcí v severní a jihozápadní části), Dobruška (bez obcí ve východní části), Dobříš, Domažlice (bez obcí v západní části), Dvůr Králové nad Labem, Frenštát pod Radhoštěm (bez obcí v jižní části), Frýdek-Místek (bez obcí v jihovýchodní části), Frýdlant (bez obcí v jihovýchodní části), Frýdlant nad Ostravicí (jen obce v severní části), Havířov, Havlíčkův Brod, Hlavní město Praha, Hlinsko (bez obcí v jižní části), Hlučín, Hodonín (bez obcí ve střední, jižní a východní části), Holešov, Holice (bez obcí v západní části), Horažďovice, Horšovský Týn, Hořice, Hořovice (bez obcí v severní části), Hradec Králové, Hranice (bez obcí v severní části), Humpolec, Hustopeče (bez obcí ve střední části), Cheb (bez obcí v jihovýchodní části), Chomutov (bez obcí v severní části), Chotěboř (bez obcí v jihovýchodní části), Chrudim (bez obcí v jihozápadní a západní části), Ivančice (bez obcí v severozápadní části), Jablonec nad Nisou (bez obcí v severní části), Jablunkov (bez obcí v západní části), Jaroměř, Jeseník (bez obcí v severní a jižní části), Jičín (bez obcí v jihozápadní části), Jihlava, Jilemnice (bez obcí v severní části), Jindřichův Hradec (bez obcí v západní a jihozápadní části), Kadaň (bez obcí v severní, západní a jihozápadní části), Kaplice (bez obcí v jihovýchodní části), Karlovy Vary (bez obcí v severní, severovýchodní, východní a západní části), Karviná, Kladno (bez obcí v jihozápadní části), Klatovy (bez obcí v jihozápadní části), Kolín, Konice, Kopřivnice, Kostelec nad Orlicí (bez obcí v západní části), Králíky (jen obce v západní a střední části), Kralovice, Kralupy nad Vltavou, Kraslice (bez obcí v severní části), Kravaře, Krnov (bez obcí v severozápadní části), Kroměříž (bez obcí v jižní části), Kuřim, Kutná Hora, Kyjov (bez obcí v jihovýchodní a severovýchodní části), Lanškroun (bez obcí v severovýchodní části), Liberec (bez obcí v severozápadní a severovýchodní části), Lipník nad Bečvou, Litoměřice (bez obcí v severozápadní části), Litomyšl, Litovel (bez obcí v severní a severovýchodní části), Litvínov (bez obcí v severní části), Louny, Lovosice (bez obcí v severní části), Luhačovice (bez obcí ve střední části), Lysá nad Labem, Mariánské Lázně (bez obcí v severní, střední a jižní části), Mělník (bez obcí v severní části), Mikulov (bez obcí ve východní části), Milevsko (bez obcí v západní části), Mladá Boleslav (bez obcí v severní části), Mnichovo Hradiště (bez obcí ve východní části), Mohelnice (bez obcí v severní, střední a jižní části), Moravská Třebová, Moravské Budějovice, Moravský Krumlov (bez obcí v severovýchodní

části), Most, Náchod (bez obcí v severovýchodní části), Náměšť nad Oslavou (bez obcí ve střední, jihovýchodní a jižní části), Nepomuk, Neratovice, Nová Paka, Nové Město na Moravě (bez obcí v severní a střední části), Nové Město nad Metují, Nový Bor (bez obcí v severní a jihozápadní části), Nový Bydžov (bez obcí v jihovýchodní části), Nový Jičín (bez obcí v severní a jižní části), Nymburk (bez obcí v severovýchodní části), Nýřany, Odry (bez obcí v jižní části), Olomouc (bez obcí ve východní a severozápadní části), Opava, Orlová, Ostrava (bez obcí v jihozápadní části), Ostrov (bez obcí v severní, střední a jihovýchodní části), Otrokovice (bez obcí v západní části), Pacov, Pardubice, Pelhřimov, Písek (bez obcí ve střední a severovýchodní části), Plzeň, Podbořany (bez obcí v severozápadní části), Poděbrady (bez obcí v severní, jihozápadní a jihovýchodní části), Pohořelice (bez obcí v jihovýchodní části), Polička (bez obcí v severozápadní části), Prachovice (jen obce v severní části), Prostějov, Přelouč, Přerov (bez obcí v jihozápadní části), Přeštice, Příbram (bez obcí v jihovýchodní části), Rakovník (bez obcí v jihovýchodní části), Rokycany (bez obcí v severovýchodní a jihovýchodní části), Rosice, Roudnice nad Labem, Rožnov pod Radhoštěm (jen obce v západní části), Rumburk (bez obcí v jihozápadní části), Rychnov nad Kněžnou (bez obcí ve východní části), Rýmařov (bez obcí v severní a jihozápadní části), Říčany, Sedlčany (bez obcí v jihozápadní části), Semily (bez obcí v severní části), Slaný, Slavkov u Brna, Soběslav (bez obcí v jižní části), Sokolov (bez obcí v jižní části), Stod, Strakonice, Stříbro, Sušice (jen obce v severní a severovýchodní části), Světlá nad Sázavou, Svitavy, Šlapanice (bez obcí v severní části), Šternberk (bez obcí v jihovýchodní části), Šumperk (bez obcí v severozápadní a východní části), Tábor, Tachov (bez obcí v severovýchodní části), Tanvald (bez obcí v severní a východní části), Telč, Teplice (bez obcí v severní a jihovýchodní části), Tišnov, Trhové Sviny (bez obcí ve východní a jihozápadní části), Trutnov (bez obcí v severozápadní a severovýchodní části), Třebíč, Třeboň (jen obce v jihozápadní, západní a severozápadní části), Třinec (bez obcí v západní a jihozápadní části), Turnov (bez obcí v jižní, střední a severovýchodní části), Týn nad Vltavou, Uherské Hradiště (bez obcí v severozápadní, západní, střední a jižní části), Uherský Brod (bez obcí v jižní a jihovýchodní části), Uničov (bez obcí v jihozápadní části), Ústí nad Labem (bez obcí v severní a jihovýchodní části), Ústí nad Orlicí, Valašské Klobouky (bez obcí v jižní a jihovýchodní části), Valašské Meziříčí (bez obcí ve východní části), Varnsdorf (bez obcí v jižní, jihozápadní a západní části), Velké Meziříčí, Veselí nad Moravou (bez obcí v severozápadní, jižní a jihovýchodní části), Vimperk (jen obce v severovýchodní části), Vítkov, Vizovice, Vlašim (bez obcí v západní části), Vodňany, Votice, Vrchlabí (jen obce v jižní části), Vsetín (jen obce v západní části), Vysoké Mýto, Vyškov, Zábřeh (bez obcí v jihovýchodní a severní části), Zlín (bez obcí v severní části), Znojmo (bez obcí v jihozápadní části), Žamberk (bez obcí v jihovýchodní části), Zatec, Žďár nad Sázavou (bez obcí ve střední a severní části), Železný Brod (bez obcí v jihozápadní části), Židlochovice.

Důvody vymezení:

- a) Specifická oblast se specifickými hodnotami celostátního významu – území s potenciálem pro rozvoj výroby energie z energie slunečního záření, v rámci kterého dojde k budoucímu vymezení oblastí pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie.
- b) Potřeba koordinace využívání území pro výrobu energie z energie slunečního záření.

Podmínky pro navazující územně plánovací činnost:

Při vymezování záměrů vytvářet podmínky pro:

- a) minimalizování konfliktů s ochranou přírody a krajiny, včetně vyloučení lokalit soustavy Natura 2000 a zvláště chráněných území,
- b) minimalizování konfliktů s kulturními a civilizačními hodnotami, včetně národních kulturních památek, území památkových rezervací a památek světového dědictví,
- c) minimalizování konfliktů s pozemky určenými k plnění funkcí lesa,
- d) minimalizování konfliktů se záměry dopravní a technické infrastruktury mezinárodního a celostátního významu,
- e) minimalizování konfliktů s územím pro bezpečnost a obranu státu,
- f) minimalizování negativních vlivů na vodní poměry v území.

Úkoly pro ministerstva a jiné ústřední správní úřady:

- a) připravit podklady pro vymezení oblastí pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie,
- b) koordinace výstavby zdrojů energie s kapacitou a možnostmi elektrizační soustavy ČR, včetně ukládání energie.

Zodpovídá: Ministerstvo průmyslu a obchodu ve spolupráci s Ministerstvem životního prostředí, Ministerstvem dopravy, Ministerstvem obrany, Ministerstvem vnitra, Ministerstvem zemědělství a Ministerstvem kultury

Termín: průběžně

Úkoly pro územní plánování:

V rámci navazující územně plánovací činnosti Ministerstva pro místní rozvoj, kraje a v rámci koordinace územně plánovací činnosti obcí, za podmínky platnosti příslušné právní úpravy:

- a) Ministerstvo pro místní rozvoj prostřednictvím nástrojů územního plánování s využitím podkladů Ministerstva průmyslu a obchodu a Ministerstva životního prostředí vymezí plochy nebo koridory s celostátním významem pro oblasti pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie,
- b) kraje, je-li to účelné, prostřednictvím nástrojů územního plánování s využitím podkladů Ministerstva průmyslu a obchodu a Ministerstva životního prostředí vymezí plochy nebo koridory s nadmístním významem pro oblasti pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie,
- c) obce, je-li to účelné, prostřednictvím nástrojů územního plánování s využitím podkladů Ministerstva průmyslu a obchodu a Ministerstva životního prostředí vymezí plochy nebo koridory s lokálním významem pro oblasti pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie,
- d) obce prostřednictvím nástrojů územního plánování prověří území z hlediska možnosti umístění fotovoltaiky v zastavěném území (přednostně využívat střechy a fasády),
- e) obce prostřednictvím nástrojů územního plánování prověří území z hlediska možnosti umístění fotovoltaiky v plochách a koridorech dopravní a technické infrastruktury a jejich blízkém okolí či plochách výroby a skladování,
- f) zamezit či významně omezit využívání kvalitních orných půd jako ploch pro fotovoltaiku, s výjimkou agrovoltaiky.

Zodpovídá: Ministerstvo pro místní rozvoj, kraje a obce ve spolupráci s Ministerstvem průmyslu a obchodu a Ministerstvem životního prostředí

Termín: průběžně

SOB11 Specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie.

Vymezení:

Území obcí z ORP Aš, Benešov (bez obcí v severní části), Beroun (bez obcí v severozápadní, střední a východní části), Bílina (bez obcí v severozápadní a jihovýchodní části), Bílovec (bez obcí v jihovýchodní části), Blansko (bez obcí ve střední a jižní části), Blatná, Blovice (bez obcí ve východní části), Bohumín (bez obcí v severovýchodní a západní části), Boskovice (bez obcí ve střední části), Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, Brno, Broumov (bez obcí v západní a severovýchodní části), Bruntál (bez obcí v severní části), Břeclav (bez obcí v jihozápadní, jihovýchodní a jižní části), Bučovice, Bystřice nad Pernštejnem (bez obcí v jihovýchodní části), Bystřice pod Hostýnem (bez obcí v jihovýchodní části), Čáslav, Černošice (bez obcí ve střední a jihovýchodní části), Česká Lípa (bez obcí v západní, jižní a střední části), Česká Třebová, České Budějovice (bez obcí v severozápadní, západní a střední části), Český Brod, Český Krumlov (bez obcí v západní a severní části), Český Těšín, Dačice, Děčín (bez obcí v severní a jihozápadní části), Dobruška (bez obcí ve východní části), Dobříš, Domažlice (bez obcí v západní části), Dvůr Králové nad Labem (bez obcí ve střední části), Frenštát pod Radhoštěm (bez obcí v jižní a střední části), Frýdek-Místek (bez obcí v jihovýchodní části), Frýdlant (bez obcí v jihovýchodní části), Frýdlant nad Ostravicí (jen obce v severní části), Havířov, Havlíčkův Brod, Hlavní město Praha, Hlinsko (bez obcí v jižní části), Hlučín, Hodonín (bez obcí ve střední, jižní a východní části), Holešov, Holice (bez obcí v západní části), Horažďovice, Horšovský Týn, Hořice, Hořovice (bez obcí v severní části), Hradec Králové, Hranice (bez obcí v severní části), Humpolec, Hustopeče (bez obcí ve střední části), Cheb (bez obcí v jihovýchodní části), Chomutov (bez obcí severní části), Chotěboř (bez obcí v jihovýchodní části), Chrudim (bez obcí v jihozápadní a západní části), Ivančice (bez obcí v severozápadní části), Jablonec nad Nisou (bez obcí v severní části), Jablunkov (jen obce v jihovýchodní a severovýchodní části), Jaroměř, Jeseník (bez obcí v severní a jižní části), Jičín (bez obcí v jihozápadní části), Jihlava, Jilemnice (bez obcí v severní části), Jindřichův Hradec (bez obcí v západní a jihozápadní části), Kadaň (bez obcí v severní, západní a jihozápadní části), Kaplice (bez obcí v jihovýchodní části), Karlovy Vary (bez obcí v severní,

severovýchodní, východní a západní části), Karviná, Kladno (bez obcí v jihozápadní části), Klatovy (bez obcí v jihozápadní části), Kolín, Konice, Kopřivnice, Kostelec nad Orlicí (bez obcí v západní části), Králíky (jen obce v západní a střední části), Kralovice (bez obcí ve střední části), Kralupy nad Vltavou, Kraslice (bez obcí v severní části), Kravaře, Krnov (bez obcí v severozápadní části), Kroměříž (bez obcí v jižní části), Kuřim (bez obcí v západní části), Kutná Hora (bez obcí v západní části), Kyjov (bez obcí v jihovýchodní a severovýchodní části), Lanškroun (bez obcí v severovýchodní části), Liberec (bez obcí v severozápadní a severovýchodní části), Lipník nad Bečvou, Litoměřice (bez obcí v severozápadní a severovýchodní části), Litomyšl, Litovel (bez obcí v severní a severovýchodní části), Litvínov (bez obcí v severovýchodní, střední a jihozápadní části), Louny, Lovosice (bez obcí v severní části), Luhačovice (bez obcí ve střední části), Lysá nad Labem, Mariánské Lázně (bez obcí v severní, střední a jižní části), Mělník (bez obcí v severní části), Mikulov (bez obcí ve východní části), Milevsko (bez obcí v západní části), Mladá Boleslav (bez obcí v severní části), Mnichovo Hradiště (bez obcí ve východní části), Mohelnice (bez obcí v severní, střední a jižní části), Moravská Třebová (bez obcí v jihovýchodní části), Moravské Budějovice, Moravský Krumlov (bez obcí v severovýchodní části), Most (bez obcí v severní části), Náchod (bez obcí v severovýchodní části), Náměšť nad Oslavou (bez obcí ve střední, jihovýchodní a jižní části), Nepomuk, Neratovice, Nová Paka (bez obcí v jihovýchodní části), Nové Město na Moravě (bez obcí v severní a střední části), Nové Město nad Metují, Nový Bor (bez obcí v severní a jihozápadní části), Nový Bydžov (bez obcí v jihovýchodní části), Nový Jičín (bez obcí v severní a jižní části), Nymburk (bez obcí v severovýchodní části), Nýřany, Odry (bez obcí v jižní a severozápadní části), Olomouc (bez obcí ve východní a severozápadní části), Opava, Orlová, Ostrava (bez obcí v jihozápadní části), Ostrov (bez obcí v severní, střední a jihovýchodní části), Otrokovice (bez obcí v západní části), Pacov, Pardubice, Pelhřimov, Písek (bez obcí ve střední a severovýchodní části), Plzeň, Podbořany (bez obcí v severozápadní části), Poděbrady (bez obcí v severní, jihozápadní a jihovýchodní části), Pohořelice (bez obcí v jihovýchodní části), Polička (bez obcí v severozápadní části), Prachatice (jen obce v severní části), Prostějov, Přelouč, Přerov (bez obcí v jihozápadní části), Přeštice, Příbram (bez obcí v jihovýchodní části), Rakovník (bez obcí v jihovýchodní části), Rokycany (bez obcí v severovýchodní a jihovýchodní části), Rosice, Roudnice nad Labem, Rožnov pod Radhoštěm (jen obce v západní části), Rumburk (bez obcí v jihozápadní části), Rychnov nad Kněžnou (bez obcí ve východní části), Rýmařov (bez obcí v severní a jihozápadní části), Říčany (bez obcí v jihovýchodní části), Sedlčany (bez obcí v jihozápadní části), Semily (bez obcí v severní a střední části), Slaný, Slavkov u Brna, Soběslav (bez obcí v jižní části), Sokolov (bez obcí v jižní části), Stod, Strakonice, Stříbro, Sušice (jen obce v severní a severovýchodní části), Světlá nad Sázavou, Svitavy, Šlapanice (bez obcí v severní části), Šternberk (bez obcí v jihovýchodní části), Šumperk (bez obcí v severní, západní, střední a východní části), Tábor, Tachov (bez obcí v severovýchodní části), Tanvald (bez obcí v severní a východní části), Telč, Teplice (jen obce v jižní a střední části), Tišnov (bez obcí v severní, střední, jižní a jihovýchodní části), Trhové Sviny (bez obcí ve východní a jihozápadní části), Trutnov (bez obcí v severozápadní, západní, střední, jihovýchodní a severovýchodní části), Třebíč, Třeboň (jen obce v jihozápadní, západní a severozápadní části), Třinec (jen obce v severní a východní části), Turnov (bez obcí v jižní, střední a severovýchodní části), Týn nad Vltavou (bez obcí v jižní části), Uherské Hradiště (bez obcí v severozápadní, západní, střední a jižní části), Uherský Brod (bez obcí v jižní a jihovýchodní části), Uničov (bez obcí v jihozápadní části), Ústí nad Labem (bez obcí v západní, severní a jihovýchodní části), Ústí nad Orlicí, Valašské Klobouky (bez obcí v jižní a jihovýchodní části), Valašské Meziříčí (bez obcí v jižní a východní části), Varnsdorf (bez obcí v jižní, jihozápadní a západní části), Velké Meziříčí, Veselí nad Moravou (bez obcí v severozápadní, jižní a jihovýchodní části), Vimperk (jen obce v severovýchodní části), Vítkov, Vizovice (bez obcí v severozápadní a jižní části), Vlašim (bez obcí v západní části), Vodňany, Votice, Vrchlabí (jen obce v jižní části), Vsetín (jen obce v západní části), Vysoké Mýto, Vyškov, Zábřeh (bez obcí v jihovýchodní a severní části), Zlín (bez obcí v severní a střední části), Znojmo (bez obcí v jihozápadní části), Žamberk (bez obcí v jihovýchodní části), Žatec, Žďár nad Sázavou (bez obcí ve střední a severní části), Železný Brod (bez obcí v jižní a jihozápadní části), Židlochovice.

Důvody vymezení:

- Specifická oblast se specifickými hodnotami celostátního významu – území s potenciálem pro rozvoj výroby energie z větrné energie, v rámci kterého dojde k budoucímu vymezení oblastí pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie.
- Potřeba koordinace využívání území pro výrobu energie z větrné energie.

Podmínky pro navazující územně plánovací činnost:

Při vymezování záměrů vytvářet podmínky pro:

- a) *minimalizování konfliktů s ochranou přírody a krajiny, včetně vyloučení lokalit soustavy Natura 2000 a zvláště chráněných území,*
- b) *minimalizování konfliktů s kulturními a civilizačními hodnotami, včetně národních kulturních památek, území památkových rezervací a památek světového dědictví,*
- c) *minimalizování konfliktů s pozemky určenými k plnění funkcí lesa,*
- d) *minimalizování konfliktů se záměry dopravní a technické infrastruktury mezinárodního a celostátního významu,*
- e) *minimalizování konfliktů s územím pro bezpečnost a obranu státu,*
- f) *minimalizování negativního vlivu na vodní poměry v území.*

Úkoly pro ministerstva a jiné ústřední správní úřady:

- a) *přípravit podklady pro vymezení oblastí pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie,*
- b) *koordinace výstavby zdrojů energie s kapacitou a možnostmi elektrizační soustavy ČR, včetně ukládání energie.*

Zodpovídá: Ministerstvo průmyslu a obchodu ve spolupráci s Ministerstvem životního prostředí, Ministerstvem dopravy, Ministerstvem obrany, Ministerstvem vnitra, Ministerstvem zemědělství a Ministerstvem kultury

Termín: průběžně

Úkoly pro územní plánování:

V rámci navazující územně plánovací činnosti Ministerstva pro místní rozvoj, kraje a v rámci koordinace územně plánovací činnosti obcí, za podmínky platnosti příslušné právní úpravy⁸:

- a) *Ministerstvo pro místní rozvoj prostřednictvím nástrojů územního plánování pro urychlení využívání obnovitelných zdrojů energie s využitím podkladů Ministerstva průmyslu a obchodu a Ministerstva životního prostředí vymezí plochy nebo koridory s celostátním významem pro oblasti pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie,*
- b) *kraje, je-li to účelné, prostřednictvím nástrojů územního plánování s využitím podkladů Ministerstva průmyslu a obchodu a Ministerstva životního prostředí vymezí plochy nebo koridory s nadmístním významem pro oblasti pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie,*
- c) *obce, je-li to účelné, prostřednictvím nástrojů územního plánování s využitím podkladů Ministerstva průmyslu a obchodu a Ministerstva životního prostředí vymezí plochy nebo koridory s lokálním významem pro oblasti pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie,*
- d) *přednostně využívat části krajiny s vysokou technogenní zátěží (zejména podél dopravní infrastruktury a při průmyslových zónách),*
- e) *prověřit dostatečné vzdálenosti ploch a koridorů určených pro využití větrné energie navzájem a ve vztahu k jednotlivým sídlům tak, aby nedocházelo k neúměrné zátěži dotčeného území.*

Zodpovídá: Ministerstvo pro místní rozvoj, kraje a obce ve spolupráci s Ministerstvem průmyslu a obchodu a Ministerstvem životního prostředí

Termín: průběžně

Změna č. 9 Politiky územního rozvoje ČR je závazná od 1. března 2025.

Vymezování akceleračních oblastí v územně plánovacích dokumentacích [čl. (75c) a čl. (75d)] je podmíněno:

- 1) *pracovanými podklady pro vymezení oblastí pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie (podklady připravuje MPO s MŽP, resp. VÚK) a*
- 2) *schválením příslušné legislativy (zákon o urychlení využívání obnovitelných zdrojů energie).*

Dne 1.8.2025 nabyl účinnosti zákon č. 49/2025 Sb., o urychlení využívání některých obnovitelných zdrojů energie a o změně souvisejících zákonů (zákon o urychlení využívání obnovitelných zdrojů energie). Pracovní podklady dle bodu 1) zatím zpracovány nebyly. Až po splnění obou těchto podmínek bude možné vymezovat akcelerační oblasti v územně plánovacích dokumentacích. Z výše uvedených důvodů nemá v tuto chvíli změna č.9 PÚR na návrh změny č.2 ve Specifické oblasti – oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření, ani ve Specifické oblasti – oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie, žádný vliv.

Ostatní požadavky vyvolané Změnou č.9 PÚR ČR byly prověřeny a zohledněny.

Územní plán umožňuje umisťovat fotovoltaiky v zastavěném území přednostně na střechách a fasádách staveb. Konkrétní plochy pro fotovoltaiky a větrné elektrárny nejsou změnou č.2 navrhovány, neboť jejich vymezení nebylo předmětem obsahu změny č.2.

S ohledem na to, že po prověření nejsou známy žádné nové požadavky na změny v území, které vyplývají z PÚR ČR je změna č.2 v souladu s PÚR ČR.

d.3 Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Od doby vydání a nabytí účinnosti změny č.1 ÚP Ovčáry nabyly účinnosti pouze aktualizace a změny č.8, č.9, č.12, č.14, č.15 a č.16

Dne 26. 4. 2024 nabyla účinnosti 8. aktualizace ZÚR SK, která řešila vymezení koridoru pro umístění stavby D328 – silnice II/610 propojení MÚK Kosmonosy - MÚK Bezděčín, včetně staveb souvisejících u Mladé Boleslavi. Tato aktualizace nemá vliv na území řešené změnou č.2.

Dne 26. 11.2024 nabyla účinnosti 9. aktualizace ZÚR SK, která řešila vymezení koridoru pro veřejně prospěšnou stavbu železniční dopravy – VRT Poříčany - Světlá nad Sázavou a spojky v úseku VRT – Nymburk. Tato aktualizace nemá vliv na území řešené změnou č.2.

Dne 15.04.2025 nabyla účinnosti 12. aktualizace ZÚR SK, která řešila vymezení koridoru pro veřejně prospěšnou stavbu D 137 - Koridor silnice II/246: Cítov obchvat. Tato aktualizace nemá vliv na území řešené změnou č.2.

Dne 15.04.2025 nabyla účinnosti 14. aktualizace ZÚR SK, která řešila přeložku silnice II/610 v úseku Dálnice D0 – přeložka silnice II/101 Brandýs nad Labem, obchvat, II. etapa. Tato aktualizace nemá vliv na území řešené změnou č.2.

Dne 26.6.2025 nabyla účinnosti 15. aktualizace ZÚR SK, která řešila vymezení strategické rozvojové plochy v oblasti Milovice – Mladá. Tato aktualizace nemá vliv na řešené území změnou č.2.

Dne 26.6.2025 nabyla účinnosti 16. aktualizace ZÚR SK, která řešila vymezení koridoru pro veřejně prospěšnou stavbu pozemní komunikace, včetně staveb souvisejících tzv. „Velké Přílepy, obchvat, část 2“. Tato aktualizace nemá vliv na řešené území změnou č.2.

Dne 22.5.2026 nabyla účinnosti 13. aktualizace ZÚR SK, která řešila vymezení koridorů pro průjezd nadměrných a těžkých komponentů pro nový jaderný zdroj v elektrárně Dukovany. Tato aktualizace nemá vliv na řešené území.

Změnou č.2 se uvádí územní plán do souladu se ZÚR SK převzetím návrhu koridoru železniční trati CNZ.D322. Koridor je zároveň navržen jako veřejně prospěšná stavba.

Změnou č.2 nejsou navrhovány žádné nové zastavitelné plochy. S ohledem na to, že po prověření nejsou známy žádné nové požadavky na změny v území, které vyplývají ze ZÚR SK je změna č.2 v souladu se ZÚR SK.

Změna č.2 řádně a dostatečným způsobem prokázala soulad s nadřazenou dokumentací, zajistila ochranu všech jevů limitů v území vyplývajících z této dokumentace a prokázala koordinaci s nadřazenou dokumentací.

e. Vyhodnocení souladu se zadáním, zprávou o uplatňování nebo zadáním změny

Návrh změny č.2 územního plánu je zpracován na základě schváleného obsahu změny, jehož úkolem bylo uvést územní plán do souladu s jednotným standardem a navrhnout změnu využití části pozemku p.č. 177/1 o výměře cca 500m² z ploch ZS – zeleň soukromá a vyhrazená na plochy BV – bydlení v rodinných domech – venkovské. S ohledem na skutečnost, že se jedná o jeden funkční celek s pozemkem stávajícího RD, byla západní část pozemku p.č. 177/1 zařazena mezi plochy BV jako stav v území a to v rozsahu 504m².

Změnou č.2 je uváděn územní plán do souladu se zákonem č.283/2021 Sb., vyhláškou č. 157/2024 Sb., v platném znění a dále se Standardem vybraných částí územního plánu.

Návrh změny č.2 respektuje požadavky vyplývající z PÚR ČR a ZÚR SK, včetně vyhodnocení souladu s těmito dokumentacemi. V současné době nejsou známy žádné nové záměry a požadavky, které by bylo nutné řešit ve změně č.2.

Změnou č.2 se dále aktualizuje zastavěné území a využití několika pozemků dle stavu v území za použití podkladu aktuální katastrální mapy.

V návrhu změny č.2 byly zohledněny a aktualizovány limity využití území vycházející z ÚAP OPR Neratovice.

Změna č.2 byla řešena v jedné variantě.

Členění a obsah textové a grafické části změny č.2 je zpracováno v souladu se zákonem č.283/2021 Sb. v platném znění, schváleným zadáním územního plánu, metodikami MMR ČR a jednotným standardem.

Změna č.2 byla v rozpracovanosti konzultována s pořizovatelem a určeným zastupitelem.

Zadání změny č.2 územního plánu bylo splněno.

f. Základní informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí a posouzení vlivu na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti

Na základě stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje, odboru životního prostředí a zemědělství, podle § 10i odst. zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, není nutno změnu č.2 územního plánu posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí.

Z výše uvedeného vyplývá, že dokumentace "Vyhodnocení vlivů změny č.2 územního plánu Ovčáry na udržitelný rozvoj území" nebyla zpracována.

g. Sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území

Zpracování vyhodnocení vlivu změny č.2 územního plánu na udržitelný rozvoj území nebylo požadováno.

h. Stanovisko příslušného orgánu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí se sdělením, jak bylo zohledněno s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly, a další části prohlášení podle § 10g odst. 5 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí

Zpracování vyhodnocení vlivu změny č.2 územního plánu na udržitelný rozvoj území nebylo požadováno.

i. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně zdůvodnění vybrané varianty a vyloučení záměrů podle § 122 odst. 3

Změnou č.2 je uváděn územní plán do souladu se zákonem č.283/2021 Sb., vyhláškou č. 157/2024 Sb., v platném znění a dále se Standardem vybraných částí územního plánu.

Změnou č.2 se dále uvádí územní plán do souladu s PÚR ČR a se ZÚR SK převzetím návrhu koridoru železniční trati CNZ.D322.

Změnou č.2 se dále aktualizuje zastavěné území a využití několika pozemků dle stavu v území za použití podkladu aktuální katastrální mapy.

Pro řešené území zpracován plán ÚSES ORP Neratovice, ale jeho zapracování nebylo předmětem řešení změny č.2. Změnou č.2 tak není úprava ÚSES řešena.

i.1 Zdůvodnění úprav dokumentace územního plánu provedených ve změně č.2 vyplývajících ze změny stavebního zákona

Územní plán Ovčáry, včetně změny č.1 byl pořízen a vydán za platnosti stavebního zákona č.183/2006Sb. S ohledem na nový stavební zákon č.283/2006 Sb., se změnou č.2 mění pasáže územního plánu, dle nového právního předpisu. Jedná se o následující úpravy:

- mění se názvy jednotlivých kapitol v souladu s platným zněním zákona č.283/2006Sb., včetně jejich obsahu
- ruší se podmínka dohody o parcelaci a nahrazuje se u vybraných ploch podmínkou plánovací smlouvy
- mění se formální označení ploch přestavby a jejich označení indexem „P“ na plochy transformační a jejich označení indexem „T“

- změnou č.2 se přiřazuje pořadové číslo k plochám změn již obsaženým v ÚP, včetně jejich zařazení mezi plochy změn v krajině, nebo zastavitelné plochy. Tyto plochy jsou již v platném územním plánu vymezeny a nejedná se tedy o vymezení nových ploch s rozdílným způsobem využití
- změnou č.2 se upravuje název ploch s rozdílným způsobem využití v textové a grafické části dle požadavků nového stavebního zákona viz tabulka níže
- upravují a zpřesňují se podmínky využití ploch včetně upřesnění podmínek prostorového uspořádání v souladu s požadavky aktuálního znění stavebního zákona
- ruší se kapitola VPS a VPO s možností uplatnění předkupního práva
- doplňuje se kapitola definice použitých pojmů. Použité pojmy byly v územním plánu již definovány. Změnou č.2 se přefazují do příslušné kapitoly dle požadavků stavebního zákona.

Úpravy názvů jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití:

Změnou č.2 se upravují názvy ploch s rozdílným způsobem využití, které vychází z výše uvedeného zákona č.283/2021 Sb., vyhlášky č. 157/2024 Sb. a standardu vybraných částí územního plánu.

V grafické části změny č.2 jsou znázorněny a upraveny změny, které mají vliv na vymezení ploch s rozdílným způsobem využití. Plochy, u kterých dochází pouze ke změně názvosloví ploch nejsou v grafické části vyznačeny. Jedná se o jiný způsob grafického vyjádření a vnitřního uspořádání prostorových dat, které není podstatnou úpravou dokumentace územního plánu. Tyto úpravy budou zároveň součástí úplného znění ÚP po změně č.2, v rámci, kterého budou plochy označeny v souladu s požadavky zákona č.283/2021 Sb., vyhlášky č. 157/2024 Sb., v platném znění a dále se Standardem vybraných částí územního plánu.

Územní plán	Změna č.2 a úplné znění po změně č.2
BV - bydlení v rodinných domech - venkovské	BV - bydlení venkovské
SV - plochy smíšené obytné - venkovské	SV - smíšené obytné venkovské
OV - plochy smíšené obytné - venkovské	OV - občanské vybavení veřejné
OS - občanské vybavení - tělovýchova a sport	OS - občanské vybavení sport
RX - rekreace specifická - vodní sporty	RX - rekreace jiná
DS - dopravní infrastruktura - silniční	DS - doprava silniční
DZ - dopravní infrastruktura - železniční	DD - doprava drážní
VL - výroba a skladování - lehký průmysl	VL - výroba lehká
VZ - výroba a skladování - zemědělská výroba	VZ - výroba zemědělská a lesnická
TI - technická infrastruktura - inženýrské sítě	TU - technická infrastruktura všeobecná
ZV - veřejná prostranství - veřejná zeleň	ZS - zeleň sídelní ostatní
ZS - zeleň soukromá a vyhrazená	ZZ - zeleň zahradní a sadová
ZO - zeleň ochranná a izolační	ZO - zeleň ochranná a izolační
VV - plochy vodní a vodohospodářské	WT - vodní a vodních toků
NZ - plochy zemědělské	AU - zemědělské všeobecné
NL - plochy lesní	LU - lesní všeobecné
NSp - plochy smíšené nezastavěného území - přírodní (biokoridory)	MU.p - smíšené krajinné - přírodní priority
NSz - plochy smíšené nezastavěného území - zemědělské	MU.z - smíšené krajinné - zemědělství extenzivní
NSr - plochy smíšené nezastavěného území - rekreační nepobytové	MU.r - smíšené krajinné - rekreace nepobytová
PV - veřejná prostranství, místní a účelové komunikace	PU - veřejná prostranství všeobecná
NP - plocha přírodní	NU - přírodní všeobecné

Úprava označení zastavitelných ploch, ploch přestavby a ploch změn v krajině

Změnou č.2 se upravují čísla označení zastavitelných ploch a transformačních ploch, které vychází ze zákona č. 283/2021 Sb., vyhlášky č. 157/2024 Sb. a standardu vybraných částí územního plánu.

Pokud byla návrhová plocha již v ÚP obsažena, je jí změnou č.2 přiřazeno pořadové číslo a je zařazena mezi odpovídající plochy změn – viz komentáře ve sloupci poznámka.

U plochy Z.17 se sjednocuje zakres návrhu plochy v hlavním výkrese a v koordinačním výkrese (kde je část plochy kreslena jako stav a část jako návrh) se zákresem ve výkresu VPS (kde je celá komunikace vedena jako návrh VPS). Tato úprava je vyvolána čistě z důvodu zajištění souladu s jednotným standardem a požadavky zákona č. 283/2021 Sb. kdy je Národním geoportálem kontrolován soulad vrstev návrhu ploch s návrhem VPS.

Územní plán	Změna č.2 a úplné znění po změně č.2	Poznámka
Z1	Z.1	
Z2	Z.2	
Z3	Z.3	
Z4	Z.4	část plochy využita
Z5	Z.5	
Z6	Z.6	část plochy využita
Z7	Z.7	
Z8	Z.8	
Z9	Z.9	aktualizace vnitřní hranice mezi plochou Z.9 a Z.10
Z10	Z.10	aktualizace vnitřní hranice mezi plochou Z.9 a Z.10
Z11	Z.11	část plochy využita
Z12	Z.12	
Z13	Z.13	
Z14	Z.14	
Z15	Z.15	
Z16	Z.16	
Z17	Z.17	změnou se upravuje rozsah plochy do souladu s vymezenou VPS
Z18	Z.18	část plochy využita
-	Z.19	plocha navržená v UP, změnou se jí přiřazuje pořadové číslo
-	Z.20	plocha navržená v UP, změnou se jí přiřazuje pořadové číslo
-	Z.21	plocha navržená v UP, změnou se jí přiřazuje pořadové číslo
-	Z.22	plocha navržená v UP, změnou se jí přiřazuje pořadové číslo
-	Z.23	plocha navržená v UP, změnou se jí přiřazuje pořadové číslo
P1	T.1	
-	K.1	plocha navržená v UP, změnou se jí přiřazuje pořadové číslo
-	K.2	plocha navržená v UP, změnou se jí přiřazuje pořadové číslo
-	K.3	plocha navržená v UP, změnou se jí přiřazuje pořadové číslo
-	K.4	plocha navržená v UP, změnou se jí přiřazuje pořadové číslo
-	K.5	plocha navržená v UP, změnou se jí přiřazuje pořadové číslo
-	K.6	plocha navržená v UP, změnou se jí přiřazuje pořadové číslo
-	K.7	plocha navržená v UP, změnou se jí přiřazuje pořadové číslo
-	K.8	plocha navržená v UP, změnou se jí přiřazuje pořadové číslo
-	K.9	plocha navržená v UP, změnou se jí přiřazuje pořadové číslo
-	K.10	plocha navržená v UP, změnou se jí přiřazuje pořadové číslo
-	K.11	plocha navržená v UP, změnou se jí přiřazuje pořadové číslo

Úprava názvu ploch VPS, VPO a asanací:

Změnou č.2 se upravuje grafické zobrazení a písmenné označení ploch VPS, VPO a asanací, které vychází z výše uvedeného zákona č.283/2021 Sb., vyhlášky č. 157/2024 Sb. a standardu vybraných částí územního plánu.

Změnou č.2 se dále ruší kapitola vymezení ploch a koridorů s možností uplatnění předkupního práva. Jedná se o omezení vlastnických práv, které není dle platného znění stavebního zákona možné vymezovat.

Územní plán	Změna č.2 a úplné znění po změně č.2	Poznámka
1	VD.1	
-	VD.D322	plocha převzatá změnou č.2 se ZÚR SK

i.2 Zdůvodnění vymezení hranice zastavěného území

Změnou č.2 byla aktualizována hranice zastavěného území k 1.3.2026 v rozsahu celého správního území obce. Aktualizace byla provedena na podkladu aktuální katastrální mapy a v souladu s požadavky stavebního zákona č.283/2021 Sb. v platném znění. Aktualizovaná hranice zastavěného území je zakreslena v grafické části dokumentace. Změnou č.2 bylo prověřeno, že se hranice zastavěného území od vydání změny č.1 změnila u následujících ploch, včetně související úpravy v jejich využití:

- došlo k využití částí zastavitelných plochy Z.4, Z.6, Z.11 a Z.15 (zakresleno jako stav ploch BV, případně SV).

V příslušných výkresech je zakreslena jako grafika pozadí hranice zastavěného území dle platného ÚP, která se změnou č.2 nemění.

Dále jsou samostatně zvýrazněny a zobrazeny změny hranice, kdy došlo k její aktualizaci, a to formou doplnění hranice zastavěného území.

Nově je hranice zastavěného území doplněna u pozemků, kde došlo k realizaci hlavní stavby, pro který byla vymezena, případně u částí území, které tvoří převážně přístup k zastavěným stavebním pozemkům a náleží tedy do zastavěného území.

V souladu se schváleným obsahem změny č.2 se mění využití části pozemku p.č. 177/1 o výměře cca 500m² z ploch ZS – zeleň soukromá a vyhrazená na plochy BV – bydlení v rodinných domech – venkovské. S ohledem na skutečnost, že se jedná o jeden funkční celek s pozemkem stávajícího RD, byla západní část pozemku p.č. 177/1 zařazena mezi stávající plochy BV v rozsahu 504m².

Změnou č.2 bylo dále upraveno stávající využití několika ploch s rozdílným způsobem využití dle stavu v území za použití podkladu aktuální katastrální mapy – viz hlavní výkres.

Jelikož se jedná o úpravu v grafické části dokumentace, zpřesňující stávající využití na podkladu aktuální katastrální mapy, nejsou tyto úpravy fakticky popisovány ve výrokové části změny č.2 územního plánu. Tyto úpravy jsou součástí hlavního výkresu a koordinačního výkresu změny č.2 a textové části odůvodnění změny č.2 územního plánu.

i.3 Zdůvodnění úprav stanovení podmínek ploch s rozdílným způsobem využití

Změnou č.2 se upravují podmínky využití jednotlivých ploch, včetně podmínek prostorového uspořádání tak, aby odpovídaly platnému znění zákona č.283/2021 Sb. a dalších právních předpisů. Cílem úprav je reagovat na aktuální znění právních předpisů, potřeb v území a aplikaci územního plánu při rozhodování v území, se zohledněním požadavků nadřazených dokumentací.

Úpravy se týkají jak ploch v zastavěném území a zastavitelných plochách, tak v nezastavěném území. Konkrétní úpravy jsou znázorněny v textu s vyznačením změn.

Změnou č.2 jsou dále upraveny podmínky pro umístování staveb ve veřejném zájmu, včetně staveb umístovaných dle §122 odst. 1 stavebního zákona. Podmínky pro jejich umístování jsou upřesněny tak, aby byla zajištěna ochrana stávajících zejména přírodních hodnot v území a byla zajištěna koordinace soukromých i veřejných zájmů v řešeném území.

i.4 Zdůvodnění vymezení plocha koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno plánovací smlouvou

Změnou č.2 se ruší podmínka dohody o parcelaci. Jedná se o podmínku, kterou již není možné podle zákona č.283/2021Sb. v územním plánu uplatnit. Jelikož nedošlo k využití ploch Z.1, Z.2, Z.3, Z.5, Z.9 a Z.10, byla změnou č.2 k prověření možnost podmínění využití vybraných zastavitelných ploch podmínkou plánovací smlouvy.

Jedná se o plochy, u kterých je jejich vnitřní uspořádání a napojení na veřejnou infrastrukturu nejasné a nevhodným řešením by mohlo dojít k znemožnění efektivního využití celé vymezené plochy.

Z tohoto důvodu bylo využití ploch Z.1, Z.2 a Z.3 podmíněno plánovací smlouvou. Stanovené podmínky u těchto ploch vychází z podmínek uplatněných v ÚP pro rušené dohody o parcelaci.

j. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou obsaženy v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení

Změna č.2 nestanovuje žádné záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR SK.

k. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Změnou č.2 nejsou navrženy žádné nové zastavitelné plochy.

Z tohoto důvodu není nutné změnou č.2 provádět účelné využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.

l. Výčet prvků regulačního plánu, případně s odchylně stanovenými požadavky na výstavbu s odůvodněním jejich vymezení

Změnou č.2 se prvky regulačního plánu nestanovují.

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

m.1 Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond

Změna č.2 žádné nové zastavitelné plochy, ani transformační plochy nenavrhuje. Koridor železniční trati CNZ.D322 vede v trase stávajícího železničního tělesa a jedná se převážně o modernizaci stávající žel. trati.

Z tohoto důvodu není zpracován ani výkres předpokládaných záborů půdního fondu.

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

Změnou č.2 nedojde k záboru PUPFL. Změnou č.2 nejsou navrženy žádné nové zastavitelné plochy.

n. Vyhodnocení připomínek, včetně jeho odůvodnění

K návrhu změny nebyly podány žádné připomínky.

Písemně se vyjádřila pouze sousední obec město Kostelec nad Labem ze dne 18.6.2026, č.j. MEKL/2267/2026/OŽP - nemá námitek.

o. Posouzení souladu územního plánu s jednotným standardem

Před předložením změny č.2 k vydání v zastupitelstvu obce provedl pořizovatel ve spolupráci s projektantem úplnou kontrolu souladu změny č.2 s jednotným standardem. Kontrola byla provedena validačním nástrojem na Národním geoportálu územního plánování s výsledkem „Bez chyb, s varováním“. Protokol z kontroly je součástí spisu.

p. Text s vyznačením změn

POZNÁMKA: V následujícím textu jsou vyznačeny změny v textové části územního plánu, které se změnou č.2 upravují. **Červeně zvýrazněný text** se změnou č.2 doplňuje, **modře zvýrazněný a přeškrtnutý text** se změnou č.2 ruší.

1 Vymezení zastavěného území

Tento územní plán vymezuje zastavěné území k datu ~~17.10.2023~~ **1.3.2026** ~~(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, ZS, PU	29 737 38 521	29 737	991	30	Do P S , ZO, HS, K

Z2	BV	14 692	11 754	979	12	DoPPS, ZO
Z3	BV	5 740	4 592	918	5	DoPPS
Z4	BV	6 671 5 289	4 592 5 289	1 001 1 057	65	
Z5	BV	4 093	6 004	1 091	3	DoP
Z6	BV	5 839 4 673	5 839 4 673	1 168 936	5	Q
Z7	BV	4 183	3 346	1 115	3	Q
Z8	BV	4 604	3 683	921	4	
Z9	BV, PU	9 307 6 279	9 307 4 666	931 666	107	DoP
Z10	BV, PU	5 840 11 859	5 840 10 516	973	610	
Z11	BV	1 825 1 223	1 825 1 223	913 1 223	21	
Z12	BV	1 700	1 700	850	2	
Z13	BV	2 256	2 256	1 128	2	Q
Z14	BV	2 591	2 591	1 296	2	Q
Z15	SV	4 058 4 164	3 246	1 623	2	Q
Z16	OV	798				
Z17	OS, DS	1 415 4 160				Q
Z18	RX	79 705				vodní sporty
Z.19	DS	782				
Z.20	ZO	359				
Z.21	ZO	1 109				
Z.22	ZO	5 144				
Z.23	ZO	1 353				
			9499592 959			
			Poč. RD celk.	9492		

Pozn.:

~~DoP~~ — podmínka dohody o parcelaci

PS — podmínka plánovací smlouvy

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.~~

3.2 Podmínka plánovací smlouvy (PS)

Územní plán Ovčáry vymezuje zastavitelných ploch pro bydlení kategorie BV s označením Z.1, Z.2 a Z.3, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno plánovací smlouvou (PS). Tyto plochy jsou vymezeny a označeny ve výkresu základního členění území.

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

Pro zastavitelnou plochu Z.1 s využitím pro venkovské bydlení (typ plochy BV) stanovuje územní plán podmínku předchozího založení izolační a ochranné zeleně (**Z.19**) 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 Z.2 platí podmínka založení pásu izolační zeleně ZO (**Z.22**) 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 Z.1 bude zajištěna min. šíře komunikace (veřejného prostoru) vedoucí po jejím severním okraji v min. šíři 4m a více. Uvnitř plochy Z.1 bude realizována komunikace (veřejný prostor) o min. šíři 9m.

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 ~~95-92~~ 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.~~

3.7 ~~Plochy přestavby~~ Transformační plochy

Na jihozápadním okraji řešeného území je v sousedství se silnicí II/244 navržena ~~plocha přestavby P1~~ transformační plochy T.1 na plochy typu BV. Jedná se o plochu přestavby v místě bývalé léčebny a souvisejících pozemků (v dnešní době areál brownfield).

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 sídelní ostatní, ~~ZS – zeleň soukromá a vyhrazená~~ ZZ - zeleň zahradní a sadová 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~~ **ploše Z.1** je navržena za pásem izolační zeleně, jehož součástí by měla být rovněž protihluková stěna umístěná co nejbližší železničního tělesa.

V souladu se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje navrhuje územní plán koridor pro modernizaci železniční trati č.072 Kolín – Lysá nad Labem – Liběchov. V územním plánu je koridor vymezen jako koridor nad plochami s rozdílným využitím s označením CNZ.D322. Tato stavba, stavby s ní související a stavby tuto dopravní stavbu podmiňující mají přednost před jiným využitím pozemků v koridoru. Stavby související a stavby podmiňující mohou zasahovat (být umístěny) i do ploch mimo vymezený koridor. V koridoru nesmí být měněno současné využití území způsobem, který by podstatně zhoršil přípravu a realizaci dopravní stavby, pro kterou byl koridor navržený, a přípravu staveb souvisejících a dopravní stavbu podmiňujících. Jiné využití než pro dopravní stavbu, stavby související a podmiňující, včetně umístování a změny jiných nových staveb je v koridoru možné až po pravomocném umístění a stavebním povolení staveb, pro kterou byl koridor vymezen. Koridor je zároveň vymezen jako veřejně prospěšná stavba VD.D322.

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 (**plocha Z.19**). 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 liniové 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 (~~lokality~~ **plocha Z.17** – 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 sídelní ostatní)**, ~~ZS (zeleň soukromá a vyhrazená)~~ **ZZ (zeleň zahradní a sadová** – 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~~ **krajinné** s převažující funkcí přírodní a plochy přírodní (biocentra). Podmínky využití těchto ploch jsou uvedeny v kap. 6.43.

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** **LBC.164** a lokální biokoridor **LBK-LBK.95** ve dvou částech.

Z hlediska typů ploch se LBK vyskytují na plochách ~~NSp~~~~MU.p~~ (smíšené ~~nezastavěného území~~ – ~~přírodní krajinné~~ – ~~přírodní priority~~), 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 ostřicí, 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. Rekreaci využít ve volné krajině je zaměřeno na podporu pěší turistiky a cykloturistiky. Nejvýznamnějším záměrem z hlediska územního plánu je vymezení specifické plochy Z.18 rekreační jiné - RX 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 plochy Z.1**).

5.4 Ochrana před povodněmi

Do jižní části řešeného území obce Ovčáry zasahuje záplavové území řeky Labe (viz koordinační výkres – hranice záplavového území Q_{100}). Na okraji jezera Křenek, které zasahuje do jihovýchodní části řešeného území, se v nepatrné míře vyskytuje okraj aktivní záplavové zóny řeky Labe (Q_{az}).

Hranice záplavového území Q_{100} , 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 (Z.6, Z.7, Z.13, Z.14, Z.15 a Z.17). 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 (Q_{az}) nejsou žádné stavby ani úpravy navrhovány.

5.5 Dobývání ložisek nerostných surovin

V řešeném území se vyskytují pouze plochy nevyhrazeného nerostu šterkopísku, 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. 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~~ **122 odst. 1** stavebního zákona v kap. 6.43 pro plochy typu **NZAU**, **NSpMU.p**, **NSzMU.z**, **NPNU** a **NLNU**. 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 vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití) **Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem 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 ze stavebního zákona.

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 vymežit 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 polooodkrytých (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~~

6.36.2 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 Z.13, Z.14 a Z.18 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 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).

6.46.3 stanovení podmínek pro využití ploch v jednotlivých kategoriích

<i>kód plochy</i>	<i>plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.</i>	<i>legenda hlavního výkresu (typ plochy dle MINIS)</i>
BV	bydlení (§4) venkovské	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
- veřejná občanská vybavenost za východním okrajem plochy Z.10
- nerušící obslužné funkce místního významu ~~(za podmínek uvedených v §4 odst. 2 vyhl. 501/2006 Sb.)~~ o výměře menší než 1 000 m². Součástí plochy bydlení mohou být pozemky dalších staveb a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše
- na pozemcích rodinných domů dále jedna stavba pro podnikatelskou činnost ~~(za podmínek uvedených v §21 odst. 4 vyhl. 501/2006 Sb.)~~ do 25 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky s jedním nadzemním podlažím, podsklepenou nejvýše do hloubky 3 m
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura související s bydlením

nepřípustné využití

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

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

- 25%
- 60% pro stavby a zařízení veřejné občanské vybavenosti

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 ~~(nevztahuje se na stavební pozemky oddělené pro výstavbu rodinných domů, před nabytím účinnosti územního plánu - 22.11.2017)~~

- 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

<i>kód plochy</i>	<i>plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.</i>	<i>legenda hlavního výkresu (typ plochy dle MINIS)</i>
SV	smíšená obytná (§8) smíšené obytné venkovské	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.)~~ **do 25 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky s jedním nadzemním podlažím, podsklepenou nejvýše do hloubky 3 m**
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura související s bydlením

nepřípustné využití

- umístování 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 (S6) veřejné	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~~60%

minimální koeficient zeleně

- není stanoven

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>
OS	občanské vybavení (S6) sport	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 (S5) jiná	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~~ **solitérní** 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
- umístování 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) doprava silniční	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

umístování staveb, zařízení a jiných opatření v nezastavěném území podle §18 odst. 5122 odst. 1 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>
DZDD	dopravní infrastruktura (§9) doprava drážní	dopravní infrastruktura – železniční

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

- obvod dráhy včetně náspů, zářezů, opěrných zdí, mostů, kolejíšť, 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 a §122 odst. 1 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) lehká	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) zemědělská a lesnická	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>
TITU	technická infrastruktura (§10) všeobecná	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>
ZVZS	veřejná prostranství (§7) zeleň sídelní ostatní	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>
ZSZZ	jiné využití (§3 odst. 4) zeleň zahradní a sadová	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) zeleně ochranná a izolační	zeleně 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

umísťování staveb, zařízení a jiných opatření v nezastavěném území podle §18 odst. 5122 odst. 1 stavebního zákona

- kromě pěších stezek a cyklostezek je vyloučeno
- je vyloučeno umísťovat zemědělské stavby s výjimkou staveb pro zajištění prvovýroby v zemědělství (např. uskladnění sena, slámy, hnojiště) a přístřešků pro letní ustájení hospodářských zvířat nad 20m² a výšky více než 4m nad niveletou přilehlého terénu
- 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

<i>kód plochy</i>	<i>plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.</i>	<i>legenda hlavního výkresu (typ plochy dle MNIS)</i>
WWT	vodní a vodohospodářská (§13) vodních toků	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

umísťování staveb, zařízení a jiných opatření v nezastavěném území podle §18 odst. 5 122 odst. 1 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 MÚPS)</i>
NZAU	zemědělská (§14) všeobecné	plochy zemědělské

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

- zemědělský půdní fond (ZPF)
- stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství (dle §18 odst. 5 122 odst. 1 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. 5 122 odst. 1 stavebního zákona

- je vyloučeno umísťovat zemědělské stavby s výjimkou staveb pro zajištění prvovýroby v zemědělství (např. uskladnění sena, slámy, hnojiště) a přístřešků pro letní ustájení hospodářských zvířat nad 20m² a výšky více než 4m nad niveletou přilehlého terénu
- 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 střechy šikmé
- 4m 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>
NLU	lesní (§15) všeobecné	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. 5 122 odst. 1 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. 5 122 odst. 1 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~~ 4m pro střechy šikmé
- ~~8m~~ 4m 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>
NSpMU.p	smíšená nezastavěného území (§17) smíšené krajinné – přírodní priority	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 zemědělské stavby s výjimkou staveb pro zajištění prvovýroby v zemědělství (např. uskladnění sena, slámy, hnojiště) a přístřešků pro letní ustájení hospodářských zvířat nad 20m² a výšky více než 4m nad niveletou přilehlého terénu
- 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~~ 4m pro střechy šikmé
- ~~8m~~ 4m 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 MNIS)
NSzMU.z	smíšená nezastavěného území (§17) smíšené krajinné – zemědělství extenzivní	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. 5 122 odst. 1 stavebního zákona

- je vyloučeno umísťovat zemědělské stavby s výjimkou staveb pro zajištění prvovýroby v zemědělství (např. uskladnění sena, slámy, hnojiště) a přístřešků pro letní ustájení hospodářských zvířat nad 20m² a výšky více než 4m nad niveletou přilehlého terénu
- 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~~ 4m pro střechy šikmé
- ~~8m~~ 4m 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) smíšené krajinné – rekreace nepobytová	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. 5 122 odst. 1 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~~ 4m pro střechy šikmé
- ~~8m~~ 4m 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>
PVPU	veřejná prostranství (S7) všeobecná	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>
NPNU	přírodní (§16) všeobecné	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. 5 122 odst. 1 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~~ **4m** pro všechny typy střech

rozmezí výměry pro vymezování 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):

VD.1 místní komunikace ke hřišti a parkoviště

VD.D322 koridor modernizace železniční trati č.072 Kolín – Lysá nad Labem - Liběchov

~~**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.~~

98 Stanovení kompenzačních opatření podle ~~§ 50 odst. 6 stavebního zákona o ochraně přírody a krajiny, byla-li stanovena~~

~~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 ptací oblasti stanovené příslušnými vládními nařízeními.~~

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

Územní plán kompenzační opatření nestanovuje.

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

Územní plán Ovčáry vymezuje 7 ploch územních rezerv R.1 až R.7, z toho 6 ploch pro možné budoucí využití typu BV (bydlení ~~v rodinných domech~~ venkovské), ~~včetně souvisejících návrhů ploch veřejných prostranství s využitím PU~~ a jednu plochu pro možné budoucí využití typu ~~ZV-ZS (veřejná prostranství – veřejná zeleň/zeleň sídelní ostatní)~~ **ZV-ZS (veřejná prostranství)**, 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.

1210 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno plánovací smlouvou

Územní plán Ovčáry vymezuje zastavitelné plochy pro bydlení kategorie BV s označením Z.1 (PS.1), Z.2 (PS.2) a Z.3 (PS.3) , ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno plánovací smlouvou.

Plánovací smlouva musí řešit podmínky připojení na technickou a dopravní infrastrukturu, včetně podmínek pro její rozšíření nebo zkapacitnění.

U plochy Z.1 bude zajištěna min. šíře komunikace (veřejného prostoru) vedoucí po jejím severním okraji v min. šíři 4m a více. Uvnitř plochy Z.1 bude realizována komunikace (veřejný prostor) o min. šíři 9m.

Lhůta pro uzavření plánovací smlouvy je stanovena do 30.6.2032.

1311 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.

1412 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání 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.

1513 Stanovení pořadí provádění změn v území (etapizace)

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

Pro zastavitelnou plochu Z.1 s využitím pro venkovské bydlení venkovské (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 Z.2 platí podmínka založení pásu izolační zeleně ZO mezi touto plochou a silnicí II/331.

14 Vymezení definic 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 OV, 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 zatravnovacích 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

16 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 parách a je uložen na 4 ks CD. Výkresy jsou zpracovány 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 33 listů (stran) textové části a 3 výkresy – výkres základního členění území, hlavní výkres a výkres veřejně prospěšných staveb a opatření.

IV. Grafická část odůvodnění změny č.2 územního plánu

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

- | | | |
|----|-----------------------|------------|
| 4. | Koordináční výkres | 1 : 5 000 |
| 6. | Výkres širších vztahů | 1 : 50 000 |

Výkres předpokládaných záborů půdního fondu není pro potřeby změny č.2 zpracován.