



OBEC OVČÁRY

Obecní úřad Ovčáry

Ovčáry 41, PSČ 277 14 Ovčáry, okres Mělník, tel.: 315 696 100

OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY O VYDÁNÍ ZMĚNY Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU OVČÁRY

Zastupitelstvo obce Ovčáry příslušné podle § 27 odst. 1 písm. d), § 104 odst. 2 ve spojení s ustanovením § 73 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon)

a podle § 171 až 174 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád ve znění pozdějších předpisů (správní řád)

na základě usnesení č. 7-9/2026 ze dne 25.09.2026

vydává

změnu č. 2 územního plánu Ovčáry.

Změna č. 2 územního plánu Ovčáry (dále jen „změna č. 2 ÚP Ovčáry“) vydaná tímto opatřením obecné povahy platí v rozsahu pořizované změny.

Textová část (výroková část) změny č. 2 ÚP Ovčáry obsahuje:

I. Textová část výroku změny č. 2 ÚP Ovčáry

- 1 Vymezení zastavěného území
- 2 Základní koncepce rozvoje území obce
- 3 Urbanistická koncepce
 - 3.1 Urbanistická koncepce
 - 3.2 Podmínka plánovací smlouvy (PS)
 - 3.3 Podmínka ochranné a izolační zeleně (ZO) a hlukové studie (HS)
 - 3.4 Podmínky pro záplavové území (Q)
 - 3.5 Podmínka komunikace (K)
 - 3.6 Bilance ploch bydlení a počtu obyvatel
 - 3.7 Transformační plochy
 - 3.8 Systém sídelní zeleně
- 4 Koncepce veřejné infrastruktury
 - 4.1 dopravní infrastruktura
 - 4.2 technická infrastruktura
 - 4.3. občanské vybavení
 - 4.4 veřejná prostranství
- 5 Koncepce uspořádání krajiny
 - 5.1 Koncepce uspořádání krajiny, ochrana přírody
 - 5.2 Územní systém ekologické stability
 - 5.3 prostupnost krajiny a rekreace
 - 5.4 Ochrana před povodněmi
 - 5.5. Dobývání ložisek nerostných surovin
- 6 Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití
 - 6.1 Východiska kategorizace ploch s rozdílným způsobem využití
 - 6.2 Obecné regulativy
 - 6.3 Stanovení podmínek pro využití ploch v jednotlivých kategoriích
- 7 Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci
- 8 Stanovení kompenzačních opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny, byla-li stanovena
- 9 Vymezení ploch a koridorů územních rezerv
- 10 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno plánovací smlouvou

- 11 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie
- 12 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu
- 13 Stanovení pořadí provádění změn v území
- 14 Vymezení definic pojmů

II. Grafická část dokumentace (výrok) sestává celkem ze 3 výkresů:

- | | | |
|----|---|-----------|
| 1. | Výkres základního členění území | 1 : 5 000 |
| 2. | Hlavní výkres | 1 : 5 000 |
| 3. | Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací | 1 : 5 000 |

Textová i grafická část výroku změny č. 2 Úp Ovčáry tvoří jeden celek je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy a je jeho přílohou.

ODŮVODNĚNÍ

Odůvodnění je součástí textové části odůvodnění změny č. 2 Úp Ovčáry a je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy a obě jeho části – textová i grafická – tvoří jeden celek a jsou přílohou tohoto opatření. Obsah těchto částí je:

III. Textová část odůvodnění změny č. 2 Úp Ovčáry

- a. Stručný popis postupu pořízení územního plánu
- b. Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky zákona č. 283/2021 Sb.
- c. Vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů
 - c.1 Zvláštní zájmy Ministerstva obrany
 - c.2 Civilní ochrana, obrana a bezpečnost státu, požární ochrana
 - c.3 Výsledek projednání návrhu změny č. 2 územně plánovací dokumentace Ovčáry ve společném jednání podle § 94 odst. 3 stavebního zákona.
- d. Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací
 - d.1 Soulad s územním rozvojovým plánem
 - d.2 Soulad s politikou územního rozvoje ČR
 - d.3 Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem
- e. Vyhodnocení souladu se zadáním, zprávou o uplatňování nebo zadáním změny
- 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
- g. Sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území
- 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
- i. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně zdůvodnění vybrané varianty a vyloučení záměrů podle § 122 odst. 3
 - i.1 Zdůvodnění úprav dokumentace územního plánu provedených ve změně č.2 vyplývajících ze změny stavebního zákona
 - i.2 Zdůvodnění vymezení hranice zastavěného území
 - i.3 Zdůvodnění úprav stanovení podmínek ploch s rozdílným způsobem využití
 - i.4 Zdůvodnění vymezení plocha koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno plánovací smlouvou

- j. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou obsaženy v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení
- k. Vyhodnocení účelného 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
- 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
 - m.2 Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL)
- n. Vyhodnocení připomínek, včetně jeho odůvodnění
- o. Posouzení souladu územního plánu s jednotným standardem
- p. Text s vyznačením změn

IV. Grafická část odůvodnění změny č. 2 ÚP Ovčáry

4. Koordinační výkres 1 : 5 000

6. Výkres širších vztahů 1 : 50 000

POUČENÍ

Proti tomuto opatření obecné povahy nelze podle § 173 odst. 2 správního řádu podat opravný prostředek. Podle § 174 odst. 2 správního řádu lze přezkoumat soulad tohoto opatření s právními předpisy v přezkumném řízení.

ÚČINNOST

Toto opatření obecné povahy nabývá účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky, která bude oznámena na úřední desce obce Ovčáry.

.....
Josef Hromada
starosta obce

.....
Jaroslav Křeček
místostarosta obce

PŘÍLOHY:

Změna č. 2 ÚP Ovčáry (z důvodu rozsahu pouze elektronicky)

- textová část změny č. 2 ÚP Ovčáry

výroková část

část odůvodnění

- grafická část změny č. 2 ÚP Ovčáry

výroková část

1. Výkres základního členění území 1 : 5 000

2. Hlavní výkres 1 : 5 000

3. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1 : 5 000

část odůvodnění

4. Koordinační výkres 1 : 5 000

6. Výkres širších vztahů 1 : 50 000

Úplné znění územního plánu Ovčáry po změně č. 2 (z důvodu rozsahu pouze elektronicky)