

ÚZEMNÍ PLÁN OBCE

O H R A Z E N I C E

Z M Ě N A Č . 2 - N Á V R H

POŘIZOVATEL:
MĚSTSKÝ ÚŘAD PŘÍBRAM
ODBOR STAVEBNÍ ÚŘAD A ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ
ODDĚLENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

ZPRACOVATEL:
IVAN PLICKA STUDIO s.r.o.

PROSINEC 2019

AUTORISACE

Pořizovatel: Městský úřad Příbram
Odbor stavební úřad a územní plánování
Oddělení územního plánování

Zpracovatel: IVAN PLICKA STUDIO s.r.o.

Architektonicko-urbanistická část a koordinace: Ing. arch. Ivan Plicka

Přírodní podmínky, životní prostředí a územní vazby: Ing. Jan Dřevíkovský

Dopravní infrastruktura: Ing. Václav Pivoňka

Technická infrastruktura ONEGAST spol. s r.o.
Ing. Jan Císař, Ing. Zdeněk Rauš

Vyhodnocení ZPF: Ing. Jan Dřevíkovský

Vyhodnocení PUPFL: Ing. Jan Dřevíkovský

AUTORISACE:

OBSAH

TEXTOVÁ ČÁST – NÁVRH

	Úvod	4
A	Vymezení zastavěného území	4
F	Podmínky pro využití ploch	4
	Závěr	9

GRAFICKÁ ČÁST – NÁVRH

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

TEXTOVÁ ČÁST – ODŮVODNĚNÍ

A	Postup pořízení změny č. 1 územního plánu	11
B	Soulad návrhu změny č. 1 územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem	11
C	Soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území a požadavky na ochranu nezastavěného území	12
D	Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů	12
E	Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů	13
F	Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí	13
G	Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 SZ	13
H	Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 SZ zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly	13
I	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení	14
J	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	14
K	Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších územních vztahů	14
L	Vyhodnocení splnění požadavků zadání Vyhodnocení souladu s pokyny pro zpracování návrhu změny č. 1 územního plánu	15
M	Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 SZ), s odůvodněním potřeby jejich vymezení	15
N	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa	15
O	Rozhodnutí o námitkách včetně samostatného odůvodnění	19
P	Vyhodnocení připomínek	19

GRAFICKÁ ČÁST - ODŮVODNĚNÍ

1	Koordináčnı́ výkres 1 : 5 000
2	Výkres předpokládaných záborů ZPF a PUPFL 1 : 5 000

Příloha: Srovnávacı́ text po vydání Změny č. 2 ÚP obce Ohrazenice

ÚZEMNÍ PLÁN SE ZMĚNOU Č. 2 MĚNÍ TAKTO:

TEXTOVÁ ČÁST - VÝROK

ÚVOD

Celá kapitola se vypouští.

A VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Kapitola je na konci doplněna: ke dni 30. 11. 2019.

F PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH

FUNKČNÍ REGULATIVY

- LEGENDA HLAVNÍHO URBANISTICKÉHO VÝKRESU

PLOCHY BYDLENÍ

Název podkapitoly je změněn na: PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – BYDLENÍ VENKOVSKÉ

Text podkapitoly je celý nahrazen novým textem:

Hlavní funkční využití: stavby pro bydlení – rodinné domy (izolované).

Přípustné funkční využití: školská zařízení, zdravotnická a sociální zařízení, obchodní zařízení a zařízení nerušících služeb (vše do kapacity 100 m² hrubé podlažní plochy); nerušícími službami se rozumí služby, které svým provozováním nenarušují užívání staveb, zařízení a pozemků ve svém okolí a nezhoršují životní prostředí v souvisejícím prostředí – hluk, čistota ovzduší, dopravní zátěž), stavby dopravní a technické infrastruktury a stavby doplňkové, související s hlavním využitím plochy.

Podmíněně přípustné funkční využití:

Nepřípustné funkční využití: veškeré funkční využití, které je neslučitelné, není v souladu, či nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným funkčním využitím, dvojdomy a řadové domy.

Prostorové uspořádání: maximální zastavěnost pozemku nadzemními objekty: 35% (pro pozemky o velikosti do 2.000 m²), resp. 20% (pro pozemky o velikosti větší než 2.000 m² až do velikosti 3.000 m²), resp. 10% (pro pozemky o velikosti větší než 3.000 m²); minimální zastoupení zeleně na pozemku: 40%; max. podlažnost: 2 nadzemní podlaží (včetně využitého podkroví - v případě zastřešení šikmou střechou) - max. výška nadzemních objektů: 8 m - od průměrné hladiny stávajícího terénu v půdorysu objektu k nejvyššímu místu střešní konstrukce (měřeno bez výstupků charakteru komína, antény, nástřešního technologického zařízení vzduchotechniky apod.); min. velikost pozemku pro výstavbu rodinného domu: 1.000 m² (netýká se pozemků ve stabilizovaných plochách); odstav motorových vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku.

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – VEŘEJNÉ VYBAVENÍ

Text podkapitoly je celý nahrazen novým textem:

Hlavní funkční využití: zařízení veřejné správy, školská zařízení, zdravotnická zařízení, sociální zařízení, kulturní zařízení.

Přípustné funkční využití: ubytovací zařízení (do kapacity 20 lůžek), obchodní zařízení a zařízení služeb (do kapacity 500 m² hrubé podlažní plochy).

Podmíněně přípustné funkční využití: -.

Nepřípustné funkční využití: veškeré funkční využití, které je neslučitelné, není v souladu, či nespojuje s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným funkčním využitím.

Prostorové uspořádání: maximální zastavěnost pozemku nadzemními objekty: 40%, minimální zastoupení zeleně na pozemku: 40%; max. podlažnost: 3 nadzemní podlaží (včetně využitého podkroví - v případě zastřešení šikmou střechou) - max. výška nadzemních objektů: 10 m - od průměrné hladiny stávajícího terénu v půdorysu objektu k nejvyššímu místu střešní konstrukce (měřeno bez výstupků charakteru komína, antény, nástřešního technologického zařízení vzduchotechniky apod.); odstav motorových vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku.

PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Text podkapitoly je celý nahrazen novým textem:

Hlavní funkční využití: stavby a zařízení technické infrastruktury (zásobování vodou, odkanalizování a likvidaci odpadních vod, zásobování plynem, zásobování teplem, zásobování elektrickou energií, telekomunikace).

Přípustné funkční využití: -.

Podmíněně přípustné funkční využití: -.

Nepřípustné funkční využití: veškeré funkční využití, které je neslučitelné, není v souladu, či nespojuje s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným funkčním využitím.

Prostorové uspořádání: max. zastavěnost pozemku (nadzemními objekty a zpevněnými plochami): 90%; max. výška nadzemních objektů: 6 m od průměrné hladiny stávajícího terénu v půdorysu objektu k nejvyššímu místu střešní konstrukce (měřeno bez výstupků charakteru komína, antény, nástřešního technologického zařízení vzduchotechniky apod.); výjimku lze připustit v případě technologických zařízení, které nelze realizovat jinak); odstav motorových vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku. Případné nové trafostanice budou provedeny pouze jako stožárové, nebo podzemní.

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - SPORT A REKREACE

Text podkapitoly je celý nahrazen novým textem:

Hlavní funkční využití: sportovní zařízení, sportovní plochy.

Přípustné funkční využití: zařízení nezbytně nutná pro provoz plochy.

Podmíněně přípustné funkční využití: -.

Nepřípustné funkční využití: veškeré funkční využití, které je neslučitelné, není v souladu, či nespojuje s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným funkčním využitím.

Prostorové uspořádání: max. výška nadzemních objektů: 6 m od průměrné hladiny stávajícího terénu v půdorysu objektu k nejvyššímu místu střešní konstrukce (měřeno bez výstupků charakteru komína, antény, nástřešního technologického zařízení vzduchotechniky apod.).

PLOCHY BYDLENÍ – BYDLENÍ REKREAČNÍ

Text podkapitoly je celý nahrazen novým textem:

Hlavní funkční využití: rekreační zařízení pro individuální, rodinnou rekreaci.

Přípustné funkční využití: drobné pěšební plochy pro pěstování ovoce, zeleniny a okrasných rostlin, dopravní a technická infrastruktura.

Podmíněně přípustné funkční využití: drobná sportovní zařízení. *Podmínkou je, že nesmí být v rozporu s hlavním funkčním využitím, nesmí nijak narušit stávající charakter území a nesmí nijak snižovat svým provozem stávající obytný standard území.*

Nepřípustné funkční využití: veškeré způsoby využití, které nejsou uvedeny jako hlavní, přípustné, nebo podmíněně přípustné funkční využití.

Prostorové uspořádání: maximální zastavěnost pozemku nadzemními objekty: 35% (pro pozemky o velikosti do 2.000 m²), resp. 20% (pro pozemky o velikosti větší než 2.000 m² až do velikosti 3.000 m²), resp. 10% (pro pozemky o velikosti větší než 3.000 m²), minimální zastoupení zeleně na pozemku: 40%; %; max. podlažnost: 2 nadzemní podlaží (včetně využitého podkroví - v případě zastřešení šikmou střechou) - max. výška nadzemních objektů: 8 m - od průměrné hladiny upraveného terénu v půdorysu objektu k nejvyššímu místu střešní konstrukce (měřeno bez výstupků charakteru komína, antény, nástřešního technologického zařízení vzduchotechniky apod.); minimální šířka uličního prostoru bude 8,0 m (mezi hranicemi protilehlých pozemků; odstav motorových vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku. Stávající pozemky nebudou již dále děleny pro další zástavbu (nebude docházet k dalšímu zahušťování zástavby).

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Text podkapitoly je celý nahrazen novým textem:

Hlavní funkční využití: plochy veřejných prostranství bez omezení přístupu (s možností regulovaného přístupu – například v nočních hodinách); součástí veřejných prostranství je sídelní zeleň.

Přípustné funkční využití: dopravní a technická infrastruktura, městský mobiliář.

Podmíněně přípustné funkční využití: -.

Nepřípustné funkční využití: veškeré způsoby využití, které nejsou uvedeny jako hlavní, přípustné, nebo podmíněně přípustné funkční využití.

Prostorové uspořádání: -.

PLOCHY ZPF, POLE, LOUKY, SADY, ZAHRADY

Název podkapitoly je změněn na: PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

Text podkapitoly je celý nahrazen novým textem:

Hlavní funkční využití: zemědělský půdní fond, včetně významné nelesní zeleně.

Přípustné funkční využití: plochy ÚSES.

Podmíněně přípustné funkční využití: úprava stávajících vodních toků a vodních ploch, stavby a zařízení pouze pro lesnictví, pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu, to znamená: cyklistické stezky bez živичného povrchu, které jsou cizorodým prvkem v krajině, včetně zařízení do nich umístěných (informační body a odpočívadla), technická a dopravní infrastruktura. *Podmínkou je, že nedojde prokazatelně k poškození, případně ke zničení VKP ze zákona.*

Nepřípustné funkční využití: veškeré způsoby využití, které nejsou uvedeny jako hlavní, přípustné, nebo podmíněně přípustné funkční využití.

Prostorové uspořádání: v plochách zemědělských budou maximálně chráněny významné krajinné prvky ze zákona (pozemky určené k plnění funkcí lesa, plochy vodní a vodní toky, údolní nivy, ÚSES, interakční prvky) i další významné prvky stávající zeleně (remízky, meze, skupiny stromů, aleje); v plochách zemědělských není dovoleno oplocování (s výjimkou ohradníků, nebo dřevěných bradel pro chov hospodářských zvířat).

PLOCHY PUPFL

Název podkapitoly je změněn na: **PLOCHY LESNÍ**

Text podkapitoly je celý nahrazen novým textem:

Hlavní funkční využití: hospodářské lesy.

Přípustné funkční využití: turistické a cyklistické stezky na již existující cestní síti, opatření zvyšující retenční schopnosti krajiny (např. tůně), nejvýše do plochy 0,5 ha.

Podmíněně přípustné funkční využití: -.

Nepřípustné funkční využití: nová technická, či dopravní infrastruktura, zpevňování cest, veškeré stavby, včetně staveb dle §18 odst. 5 stavebního zákona, mimo typů a rozměrů staveb, uvedených v přípustném využití. Nepřípustná jsou opatření, či stavby zajišťující odvodnění pozemků.

Prostorové uspořádání: -.

PLOCHY VODNÍ

Text podkapitoly je celý nahrazen novým textem:

Hlavní funkční využití: vodní plochy a vodní toky.

Přípustné funkční využití: plochy ÚSES; stavby pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků.

Podmíněně přípustné funkční využití: technická infrastruktura, zařízení pro provoz a údržbu vodních ploch. Podmínkou je, že nedojde prokazatelně k poškození, případně ke zničení VKP ze zákona.

Nepřípustné funkční využití: veškeré způsoby využití, které nejsou uvedeny jako hlavní, přípustné, nebo podmíněně přípustné funkční využití.

Prostorové uspořádání: vodní plochy a vodní toky, včetně jejich břehových porostů, budou maximálně chráněny; podél koryt vodních toků bude respektován min. 6 metrů široký manipulační pruh; není dovoleno oplocování vodních ploch a vodních toků (s výjimkou ohradníků, nebo dřevěných bradel). Není dovoleno omezení prostupnosti území pro živočichy v okolí vodotečí a vodních ploch v nezastavěném území. V případě oplocení pozemků sousedících s korytem vodních toků bude oplocení respektovat břehový porost vodoteče. Pozemky, na kterých se nacházejí koryta vodních toků, nebudou děleny.

V pasportech jednotlivých rozvojových lokalit typu A je v řádku Funkční regulace nahrazeno „území obytné“: plochy smíšené obytné – bydlení venkovské.

V pasportech jednotlivých rozvojových lokalit typu D je v řádku Funkční regulace nahrazeno „území sportu a rekreace“: plochy občanského vybavení – sport a rekreace.

V pasportu rozvojové lokality A1 je v řádku Plocha lokality údaj 45.201 m² nahrazen údajem: **39.201 m²**.

V pasportu rozvojové lokality A22 je v řádku Plocha lokality údaj 18.582 m² nahrazen údajem: **16.582 m²**.

V pasportu rozvojové lokality A23 je v řádku Plocha lokality údaj 59.542 m² nahrazen údajem: **53.542 m²**.

Na závěr pasportů lokalit typu A jsou doplněny pasporty nových rozvojových lokalit A24, A25, A26 a A27:

OHRAZENICE - ROZVOJOVÁ LOKALITA
A24
FUNKČNÍ REGULACE : plochy smíšené obytné – bydlení venkovské
DNEŠNÍ STAV LOKALITY: nezastavěné území
PLOCHA LOKALITY: 2.000 m²
POPIS LOKALITY:
NÁVRH - ZÁVAZNÉ REGULATIVY: - podlažnost: max. 2 nadzemní podlaží (včetně využitého podkroví)
POZNÁMKA:

POZNÁMKY:

OHRAZENICE - ROZVOJOVÁ LOKALITA
A25
FUNKČNÍ REGULACE : plochy smíšené obytné – bydlení venkovské
DNEŠNÍ STAV LOKALITY: nezastavěné území
PLOCHA LOKALITY: 6.000 m²
POPIS LOKALITY:
NÁVRH - ZÁVAZNÉ REGULATIVY: - podlažnost: max. 2 nadzemní podlaží (včetně využitého podkroví)
POZNÁMKA:

POZNÁMKY:

OHRAZENICE - ROZVOJOVÁ LOKALITA
A26
FUNKČNÍ REGULACE : plochy smíšené obytné – bydlení venkovské
DNEŠNÍ STAV LOKALITY: nezastavěné území
PLOCHA LOKALITY: 9.000 m ²
POPIS LOKALITY
NÁVRH - ZÁVAZNÉ REGULATIVY: - podlažnost: max. 2 nadzemní podlaží (včetně využitého podkroví)
POZNÁMKA:

POZNÁMKY:

OHRAZENICE - ROZVOJOVÁ LOKALITA
A27
FUNKČNÍ REGULACE : plochy smíšené obytné – bydlení venkovské
DNEŠNÍ STAV LOKALITY: nezastavěné území
PLOCHA LOKALITY: 5.500 m ²
POPIS LOKALITY: rozvojová lokalita pro výstavbu rodinných domů - doplnění stávající zástavby místní části Hory
NÁVRH - ZÁVAZNÉ REGULATIVY: - podlažnost: max. 2 nadzemní podlaží (včetně využitého podkroví)
POZNÁMKA:

POZNÁMKY:

ZÁVĚR

Údaj o počtu stránek textové části návrhu územního plánu obce Ohrazenice 28 je nahrazen: **34**.

Údaj o počtu výkresů grafické části návrhu územního plánu obce Ohrazenice 2 je nahrazen: **4**.

Výčet výkresů grafické části:

- 1 Hlavní výkres
- 2 Technické vybavení

je nahrazen výčtem:

- 1 Výkres základního členění území**
- 2 Hlavní výkres**
- 3 Výkres technické infrastruktury**
- 4 Výkres veřejně prospěšných staveb**

ODŮVODNĚNÍ

A POSTUP POŘÍZENÍ ZMĚNY Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU

Samostatně zpracováno pořizovatelem.

B SOULAD NÁVRHU ZMĚNY Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

POLITIKA ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Pro změnu č. 2 vyplývají z Politiky územního rozvoje 2008 (schválené usnesením vlády České republiky č. 929, ze dne 20. 7. 2009; ve znění po 1. aktualizaci, schválené usnesením vlády České republiky č. 276, ze dne 15. 4. 2015, a po 2. a 3. aktualizaci, schválené usneseními vlády České republiky č. 629/2019 a 630/2019, ze dne 2. 9. 2019) republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území. Tyto republikové priority jsou obsažené v Politice územního rozvoje v kapitole 2.2; Územní plán obce Ohrazenice respektuje republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území; Změna č. 2 Územního plánu obce Ohrazenice na tomto nic nemění.

Řešené území změny č. 2 není dotčeno žádnou z rozvojových oblastí, rozvojových os, nebo specifických oblastí, stanovených Politikou územního rozvoje ČR.

Změna č. 2 Územního plánu obce Ohrazenice je v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1, 2 a 3.

ZÁSADY ÚZEMNÍHO ROZVOJE STŘEDOČESKÉHO KRAJE

Územně plánovací dokumentace kraje - Zásady územního rozvoje (ZÚR) Středočeského kraje: o vydání Zásad územního rozvoje Středočeského kraje rozhodlo Zastupitelstvo kraje dne 19.12.2011, Zásady územního rozvoje SK byly vydány dne 7.2.2012. O aktualizaci Zásad územního rozvoje Středočeského kraje rozhodlo Zastupitelstvo kraje dne 27. 7. 2015. Dne 26. 4. 2018 bylo Zastupitelstvem Středočeského kraje rozhodnuto o vydání 2. aktualizace ZÚR SK.

Správní území obce Ohrazenice se nachází podle ZÚR v rozvojové oblasti Příbram – Obk5; územní plán tuto skutečnost respektuje. ZÚR nevymezují ve správním území obce žádné rozvojové osy krajského významu, ani specifické oblasti krajského významu. ZÚR nevymezují ve správním území obce žádné koridory ani plochy pro dopravní a technickou infrastrukturu.

Změna č. 2 Územního plánu obce Ohrazenice sleduje a naplňuje priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území. Územní plán vytváří podmínky pro vyvážený rozvoj správního území obce, založený na třech pilířích udržitelného rozvoje, pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, pro stabilizaci a vyvážený rozvoj hospodářských činností, včetně zvyšování kvality života obyvatel ve správním území obce.

C SOULAD S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Změna č. 2 byla zpracována v souladu s cíli a úkoly územního plánování tak, jak jsou vymezeny v ustanovení §18 a §19 zákona č.183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, v aktuálním znění (stavební zákon).

Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a pro rozvoj, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích – tři pilíře udržitelného rozvoje: ekologický, ekonomický a sociální.

Změna č. 2 naplňuje úkoly územního plánování tím, že stanovuje, resp. respektuje celkovou koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území, že v procesu zpracování prověřila a posoudila potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání, že stanovila podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a definoval tak urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území, že urbanistickou koncepcí stanovila podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území, že stanovením podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití vytváří podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro vysoký standard prostředí, a že vytváří v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území.

D SOULAD S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PŘEDPISŮ

Změna č. 2 je zpracována v souladu se zákonem č.183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů a prováděcími vyhláškami:

- Vyhláškou č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění;
- Vyhláškou č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění.

E SOULAD S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ

Samostatně zpracováno pořizovatelem.

F ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství jako orgán posuzování vlivů na životní prostředí podle ust. § 20 písm. b) a § 22 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů na základě ust. § 10i odst. 2 zákona, kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů Změny č. 2 Územního plánu obce Ohrazenice na životní prostředí (tzv. SEA).

G STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Samostatně zpracováno pořizovatelem.

H SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY

Samostatně zpracováno pořizovatelem.

I KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

V rámci Změny č. 2 byla provedena aktualizace zastavěného území – aktualizace vymezení zastavěného území bylo provedeno k datu 30. 11. 2019.

V rámci Změny č. 2 bylo řešené území územního plánu – správní území obce Ohrazenice doplněno (v souvislosti se zánikem bývalého VÚ Brdy) o katastrální území Ohrazenice v Brdech.

V rámci Změny č. 2 byly prověřeny a následně upraveny podmínky jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití. Úpravy (kdy byl původní text nahrazen textem novým) byly provedeny především z důvodu aktualizace těchto podmínek, jejíž součástí byla i větší ochrana charakteru stávajícího zastavěného i nezastavěného území – na základě vyhodnocení tendencí rozvoje území za dobu účinnosti stávajícího platného územního plánu. V rámci úpravy bylo provedeno i zpřesnění názvosloví některých ploch s rozdílným způsobem využití.

V rámci Změny č. 2 byly vymezeny čtyři nové rozvojové lokality (A24, A25, A26 a A27), které – při respektu ke stávajícímu charakteru území – poměrně logicky doplňují zastavěné území a zastavitelné plochy. Celková plocha těchto nově vymezených rozvojových lokalit je 22.500 m², z toho 21.684 m² činí nový zábor ZPF. V souladu s Obsahem Změny č. 2 byly – jako kompenzace tohoto nového záboru ZPF – vypuštěny části zastavitelných ploch ze stávajícího územního plánu (týká se to lokalit A1, A22 a A23) o celkové ploše 22.500 m², z toho 21.946 m² činí původní zábor ZPF ve stávajícím územním plánu.

Vymezení nových zastavitelných ploch (A24, A25, A26 a A27) a současná redukce zastavitelných ploch ze stávajícího územního plánu (A1, A22 a A23) vede k vyrovnané bilanci záborů území (22.500 m² plochy nových rozvojových lokalit oproti 22.500 m² plochy redukce stávajících rozvojových lokalit), resp. ke zmenšení záboru ZPF v územním plánu po provedení Změny č. 2 o 262 m².

J VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Změna č. 2 vymezuje nové rozvojové lokality, které reagují na aktuální potřeby rozvoje ve správním území obce – jako kompenzace tohoto vymezení je provedena redukce stávajících zastavitelných ploch, jejichž rozvoj není aktuální.

K VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH ÚZEMNÍCH VZTAHŮ

Změna č. 2 nemá vliv na koordinaci využívání území z hlediska širších územních vztahů.

L VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ

Změna č. 2 je zpracována na základě schváleného Obsahu Změny č. 2 Územního plánu obce Ohrazenice. Změna č. 2 byla zpracována zcela v souladu s tímto Obsahem – viz též kapitola I (Komplexní zdůvodnění přijatého řešení).

M VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE (§ 43 Odst. 1 SZ), S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ

Změna č. 2 neobsahuje žádné záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje.

N VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND (ZPF)

Změna č. 2 územního plánu obce Ohrazenice předpokládá rozvoj též na pozemcích vedených jako zemědělská půda – tyto záborů jsou kompenzovány redukcí zastavitelných ploch ze stávajícího územního plánu obce (viz tabulky záborů).

Na vývoj půd v zájmovém území měl hlavní vliv reliéf terénu, půdotvorný substrát a klimatické poměry. Půdy v zájmovém území jsou popsány bonitovanými půdně ekologickými jednotkami (dále BPEJ). Vlastnosti BPEJ jsou vyjádřeny pětimístným číselným kódem. První číslo v kódu BPEJ charakterizuje klimatický region, druhé dvojčíslí charakterizuje hlavní půdní jednotky a poslední dvojčíslí charakterizuje kombinaci sklonitosti a expozice, přičemž poslední číslo charakterizuje skeletovitost a hloubku půdy.

Rozvojem obce plánovaným v rámci územního plánu obce Račice jsou postiženy půdy těchto BPEJ:

5.26.11, 5.26.14, 5.26.41, 5.26.51 a 5.47.10

Jedná se o půdy následujících charakteristik:

Charakteristika klimatického regionu

5 – klimatický region MT2 – mírně teplý, mírně vlhký

Charakteristiky hlavních půdních jednotek

26 – Kambizemě modální eubazické a mezobazické na břidlicích, převážně středně těžké, až středně skeletovité, s příznivými vláhovými poměry.

47 – Pseudogleje modální, pseudogleje luvické, kambizemě oglejené na svahových (polygenetických) hlínách, středně těžké, ve spodině těžší až středně skeletovitě, se sklonem k dočasnému zamokření.

Charakteristiky sklonitosti a expozice (čtvrté číslo kódu BPEJ)

1 – mírný sklon (3-7°) se všesměrnou expozicí

4 – střední sklon (7-12°) s jižní (jihozápadní až jihovýchodní) expozicí

5 – střední sklon (7-12°) se severní expozicí

Charakteristiky skeletovitosti a hloubky půdy (pátá číslice kódu BPEJ)

0 – bezskeletovitá, s příměsí, hluboká

1 – bezskeletovitá, s příměsí, slabě skeletovitá, hluboká, středně hluboká

4 – středně skeletovitá, hluboká, středně hluboká

Přehled rozvojových ploch s uvedením záborů půd

lokality	plocha lokality (dle KN) [ha]	parcely (dle KN)	plocha záboru parcel dle KN [ha]	BPEJ	třída ochrany	výměra záboru zem. p. dle BPEJ [ha]	druh pozemku (dle KN)	Z toho zem. p. v zastavěném území [ha]	Investice do půdy
k.ú. Ohrazenice u Jinec									
A 24	0,2000	405/4	0,2000	5.26.41	4	0,0800	trvalý travní porost		
				5.26.11	3	0,1200			
A 25	0,6000	428	0,6000	5.26.14	4	0,6000	trvalý travní porost		
A 26	0,9000	546/1	0,8184	5.26.51	4	0,8184	trvalý travní porost		
		543/3	0,0816	-	-	-	ostatní plocha		
A 27	0,5500	630	0,5500	5.47.10	3	0,5500	trvalý travní porost		
Celkem	2,2500		2,2500			2,1684		0,0000	0,0000

Přehled redukovaných ploch s uvedením záborů půd

lokality	plocha lokality (dle KN) [ha]	parcely (dle KN)	plocha záboru parcel dle KN [ha]	BPEJ	třída ochrany	výměra záboru zem. p. dle BPEJ [ha]	druh pozemku (dle KN)	Z toho zem. p. v zastavěném území [ha]	Investice do půdy
k.ú. Ohrazenice u Jinec									
A 1	0,6000	291/5	0,6000	5.26.11	3	0,6000	trvalý travní porost		
A 22	0,2000	637/4	0,2000	5.47.10	3	0,2000	trvalý travní porost		
A 23	1,4500	561/2	1,3916	5.47.10	3	1,0416	orná půda		
				5.67.01	5	0,3500	orná půda		
		563	0,0522				ostatní plocha		
		612/4	0,0030	5.26.11	3	0,0030	trvalý travní porost		
		601/11	0,0032				vodní plocha		
Celkem	2,2500		2,2500			2,1946		0,0000	0,0000

Celkový hodnocený zábor zemědělských půd vyvolaný rozvojem obce činí celkem 2,1684 ha.

Celková redukce záboru zemědělských půd ze stávajícího územního plánu obce činí celkem 2,1946 ha.

Půdy jsou podle BPEJ dle vyhlášky MŽP č. 48/2011 Sb. o stanovení tříd ochrany, rozděleny do pěti tříd ochrany zemědělské půdy.

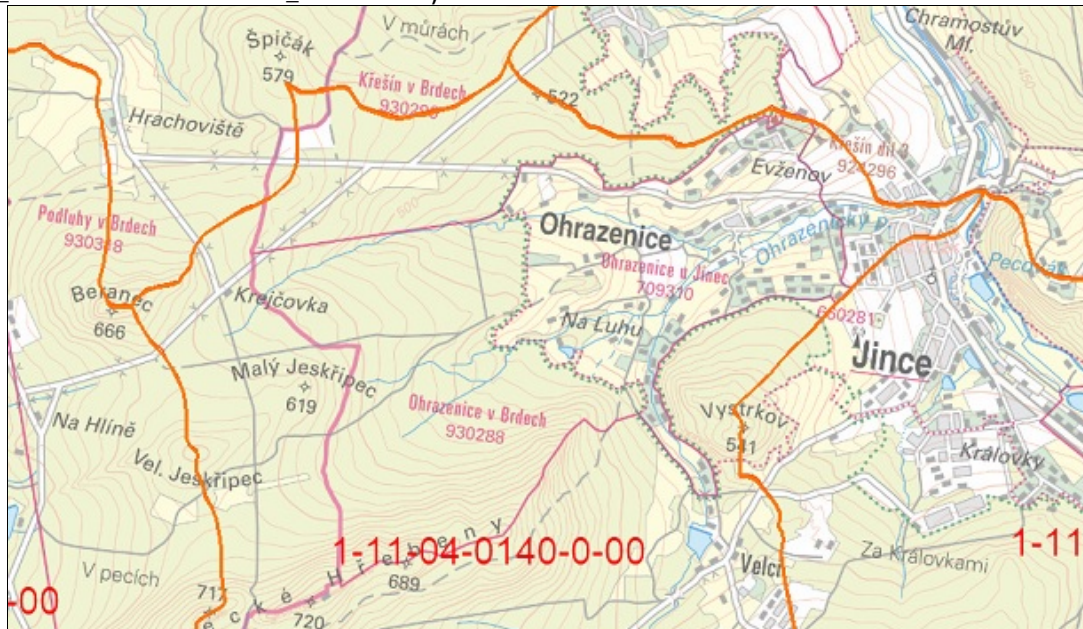
Pozemky uvažované k rozvoji obce dle návrhu změny č. 2 územního plánu, jsou tvořeny ze 30,90 % půdami 3. třídy ochrany a půdami 4. třídy ochrany ze 69,10 %.

Záborem nejsou postiženy plochy s investicemi do půdy.

Řešené území leží v povodí 3. řádu 1-11-04 – Litavka a Berounka od Litavky po Loděnici. Území obce leží v povodí 4. řádu, č.h.p. 1-11-04-0140.

Obrázek: Povodí v území (zdroj:

https://heis.vuv.cz/data/webmap/isapi.dll?map=mp_heis_voda&TMPL=AJAX_MAIN&IFRAME=1&LEGEND_HIDE=0&QUERY_SELECTION=1&FULLTEXT_CHECKED=1)



Při zpracování Změny č. 2 územního plánu Ohrazenice byly respektovány podmínky ochrany ZPF, vyplývající ze zákona ČNR č. 334/1992Sb. o ochraně ZPF a vyhlášky MŽP č.13/1994 Sb. ve znění pozdějších úprav, kterými se upravují některé podrobnosti ochrany ZPF.

Urbanistický návrh respektuje zásadu, aby plánovaná zástavba byla navrhována zejména uvnitř zastavěného území, kde budou vyplněny především nezastavěné proluky a dále je rozvoj sídla umístěn na plochy, navazující na stávající zástavbu. Nově navrhované rozvojové plochy neovlivňují významně organizaci zemědělského půdního fondu.

V rámci návrhu Změny č. 2 územního plánu Ohrazenice byl původním územním plánem uvažovaný zábor zemědělské půdy zmenšen o 2,1946 ha půd 3. až 5. třídy ochrany. To znamená, že celkový zábor uvažovaný územně plánovací dokumentací zůstává téměř stejný, sníží se oproti původnímu územnímu plánu obce o 0,0262 ha

Zábory ZPF jsou vyznačeny v grafické části, kde je též zakreslena hranice zastavěného území.

V následující tabulce jsou rozděleny zábory ZPF dle čísla (označení) lokality a plánovaného využití ploch.

Tabulka "Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond" dle jednotlivých k.ú. a celkem za obec

číslo lokality	Způsob využití plochy	Celkový zábor ZPF [ha]	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur [ha]						Zábor ZPF podle tříd ochrany [ha]					Investice do půdy	%
			orná půda	chmelnice	vinice	zahrady	ovocné sady	trvalé travní porosty	I.	II.	III.	IV.	V.		
Katastrální území: Ohrazenice u Jinec															
A 24	Plochy smíšené obytné venkovské	0,2000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,2000	0,0000	0,0000	0,1200	0,0800	0,0000	0,0000	9,22
A 25	Plochy smíšené obytné venkovské	0,6000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,6000	0,0000	0,0000	0,0000	0,6000	0,0000	0,0000	27,67
A 26	Plochy smíšené obytné venkovské	0,8184	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,8184	0,0000	0,0000	0,0000	0,8184	0,0000	0,0000	37,74
A 27	Plochy smíšené obytné venkovské	0,5500	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,5500	0,0000	0,0000	0,5500	0,0000	0,0000	0,0000	25,36
Plochy smíšené obytné venkovské celkem		2,1684	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	2,1684	0,0000	0,0000	0,6700	1,4984	0,0000	0,0000	100,00
ZÁBOR ZPF CELKEM		2,1684	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	2,1684	0,0000	0,0000	0,6700	1,4984	0,0000	0,0000	100,00
%		100,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00	0,00	30,90	69,10	0,00	0,00	

VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA (PUPFL)

Zájmové území obce Ohrazenice leží v přírodní lesní oblasti 7 – Brdská vrchovina. Brdská vrchovina (Brdy) včetně skupiny Radče je malá lesnatá oblast mezi Radčí, Příbramí a Rokycany. Reliéf terénu je charakteristický oblými vrchy s širokými hřbety rozčleněnými širokými údolími. Od svého okolí jsou Brdy vesměs ohraničeny příkrými svahy. Jejich pokračování na severovýchod jsou Hřebeny, oddělené říčkou Litávkou. Z lesních společenstev je hojně zastoupená kyselá jedlová bučina, podstatně méně bohatá jedlová bučina. Na plošinách v tomto pásmu převládá kyselá jedlina na pseudoglejích, na glejích podmáčená jedlina přesličková. Většina jedlin byla ovšem již dávno přeměněna na smrkové porosty. Ve smrkobukovém lesním vegetačním stupni na svazích je kyselá smrková bučina, na plošinách jedlové smrčiny. Na více než 50 procentech převládají společenstva oglejených, tedy vodou ovlivněných, půd (jedliny a smrkové jedliny). Na přechodových rašelinách se vyskytuje svěží rašelinná smrčina. Na kamenitých svazích se uplatňuje klenová bučina, na řídcích se vyskytujících sutích jilmová javořina. Borovice se přirozeně udržela na balvanitých výchozech hornin v „reliktních“ borech, na buližnickových hřbetech ve společenstvu s jedlí. Hlavní dřevinou v hospodářských lesích je smrk, málo borovice.

Na území obce Ohrazenice činí plochy lesa 313,9 ha, to je 56,5 % celkové výměry obce.

Změna č. 2 územního plánu nepředpokládá zábor pozemků určených k plnění funkcí lesa.

O ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH VČETNĚ SAMOSTATNÉHO ODŮVODNĚNÍ

Samostatně zpracováno pořizovatelem.

P VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

Samostatně zpracováno pořizovatelem.