

Obec Ovčáry
Ovčáry 41, 277 14 Dřísy

Č. j.:

V Ovčárech, dne xx.xx.2015



Územní plán
OVČÁRY

Zastupitelstvo obce Ovčáry, příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon), za použití § 43 odst. 4 stavebního zákona; § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád; § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti

v y d á v á

opatřením obecné povahy č. 1/2015

Územní plán Ovčáry.

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI územního plánu OVČÁRY:

vydávající správní orgán	Zastupitelstvo obce Ovčáry
datum nabytí účinnosti	xx.xx.2015
jméno a příjmení oprávněné úřední osoby pořizovatele	Ing. Markéta Čákorová
funkce oprávněné úřední osoby pořizovatele	odborný referent
podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele	
otisk úředního razítka (Městský úřad v Neratovicích):	

POŘIZOVATEL:

Městský úřad v Neratovicích

stavební odbor, územní plánování

zodpovědná osoba pořizovatele: Ing. Markéta Čákorová

Kojetická 1028, 277 11 Neratovice

OBEČ, PRO KTEROU JE ÚZEMNÍ PLÁN POŘIZOVÁN:

Ovčáry

Ovčáry 41, 277 14 Dřísy

tel. 315 696 100

obec.ovcary@ovcary.cz

Starosta a určený zastupitel pro spolupráci s pořizovatelem: p. **Josef Hromada**

ZPRACOVATEL ÚZEMNÍHO PLÁNU:

Ing. arch. Zdeněk Kindl, autorizovaný architekt

č. autorizace ČKA 01 564

Pavla Lista 1462, 250 01 Brandýs nad Labem – Stará Boleslav

IČ: 425 48 250

spolupráce – projektant ÚSES:

Ing. František Moravec, autorizovaný projektant ÚSES, č. autorizace ČKA 02 408

Lipová 1497/E, 250 01 Brandýs nad Labem – Stará Boleslav

Seznam zkratk:

BPEJ	Bonitované půdně ekologické jednotky
CO	Civilní obrana
EIA	Vyhodnocení vlivů záměru na životní prostředí podle zákona 100/2001 Sb.
EVL	Evropsky významné lokality
CHLÚ	Chráněné ložiskové území
MPZ	Městská památková zóna
NKP	Národní kulturní památka
NPÚ	Národní památkový ústav
OP	Ochranná pásma
ORP	Obec s rozšířenou působností
PO	Ptačí oblasti
PUPFL	Pozemky určené k plnění funkce lesa
PÚR	Politika územního rozvoje
RP	Regulační plán
SEA Sb.	Vyhodnocení vlivů koncepce na životní prostředí podle zákona 100/2001 Sb.
ÚAP	Územní analytické podklady
ÚP	Územní plán
ÚPD	Územně plánovací dokumentace
ÚPO	Územní plán obce
URÚ	Udržitelný rozvoj území
ÚS	Územní studie
ÚSES	Územní systém ekologické stability
VVN/VN	Velmi vysoké napětí/Vysoké napětí
ZPF	Zemědělský půdní fond
ZÚR	Zásady územního rozvoje

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů = dále též „stavební zákon“.

OBSAH

I.	VÝROKOVÁ ČÁST	7
1	Vymezení zastavěného území.....	7
2	Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.....	7
3	Urbanistická koncepce, vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	7
4	Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování.....	9
	4.1 dopravní infrastruktura	9
	4.2 technická infrastruktura.....	9
	4.3 občanské vybavení	10
	4.4 veřejná prostranství	10
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.....	10
	5.1 Koncepce uspořádání krajiny, ochrana přírody	10
	5.2 Územní systém ekologické stability	11
	5.3 Prostupnost krajiny a rekreace	12
	5.4 Ochrana před povodněmi	12
	5.5 Dobývání ložisek nerostných surovin	13
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 umístování 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)	13
	6.1 východiska kategorizace ploch s rozdílným způsobem využití.....	13
	6.2 definice pojmů.....	13
	6.3 obecné regulativy.....	15
	6.4 stanovení podmínek pro využití ploch v jednotlivých kategoriích	15
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	31
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	31
9	Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona.....	32
10	Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření.....	32

11	Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci	32
12	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti	33
13	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	33
14	Stanovení pořadí změn v území (etapizace)	33
15	Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt	33
16	Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	33
II. ODŮVODNĚNÍ		34
17	Náležitosti vyplývající ze správního řádu	34
17.1	Postup při pořízení územního plánu Ovčáry	34
17.2	Uplatněné námítky, rozhodnutí o námítkách včetně odůvodnění tohoto rozhodnutí	34
17.3	Uplatněné připomínky	34
17.4	Úprava dokumentace na základě uplatněných námitek a připomínek	34
18	Výsledek přezkoumání územního plánu z hlediska souladu	34
18.1	s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem	34
18.2	s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území	35
18.3	s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů	35
18.4	s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů	36
19	Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí	36
20	Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona	36
21	Sdělení, jak bylo stanovisko podle §50 odst. 5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly	36
22	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty	37
22.1	Zdůvodnění přijatého řešení	37
22.2	Zdůvodnění použití druhů ploch neuvedených ve vyhl. 501/2006 Sb.	37
23	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	37
24	Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území	40
25	Vyhodnocení splnění požadavků zadání	41

26	Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení	42
27	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa	42

Seznam výkresů (viz příloha)

Výroková část:

1)	výkres základního členění území	1 : 5 000
2)	hlavní výkres	1 : 5 000
3)	výkres veřejně prospěšných staveb a opatření	1 : 5 000

Odůvodnění:

4)	koordináční výkres	1 : 5 000
5)	výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 : 5 000
6)	výkres širších vztahů	1 : 50 000

I. VÝROKOVÁ ČÁST

1 VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Tento územní plán vymezuje zastavěné území zjištěné doplňujícími průzkumy a rozborů k datu 30. 6. 2014. 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 minulého, současného 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

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.

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. Podstatnou složkou tvorby krajiny stabilizace vodních ploch, úprava břehů a jejich okolí a vytvoření přírodního rázu rekultivované krajiny s možností rekreačního a sportovního využívání.

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

zastavitelná plocha	typ využití	výměry v m ²				počet pozemků (RD)	poznámka - podmínka
		celková plocha	plocha stavebních pozemků	orientační výměra 1 pozemku			
Z1	BV	4 609	3 687	922	4	DoP	
Z2	BV	30 040	30 040	939	32	DoP	
Z3	BV	16 000	12 800	985	13	DoP	
Z4	BV	5 740	4 592	918	5	DoP	
Z5	BV	6 671	6 004	1 001	6		
Z6	BV	4 093	3 274	1 091	3	DoP	
Z7	BV	5 839	5 839	1 168	5		
Z8	BV	4 183	3 346	1 115	3		
Z9	BV	4 604	3 683	921	4		
Z10	BV	9 307	9 307	931	10		
Z11	BV	5 840	5 840	973	6		
Z12	BV	1 825	1 825	913	2		
Z13	BV	2 134	2 134	1 067	2		
Z14	BV	2 241	2 017	1 008	2	DoP	
Z15	BV	3 423	3 423	1 141	3		
Z16	SV	4 058	3 246	1 623	2		
Z17	OV	798					
Z18	OS	1 415					
Z19	RX	55 320				vodní sporty	
DoP =	dohoda o parcelaci			poč.RD celk.	102		

Z celkově navržených ploch pro bydlení kategorie BV v rozsahu 11,65 ha a kategorie SV 0,41 ha lze odvodit, že územní plán vytváří územní kapacitu pro výstavbu cca 102 rodinných domů v celé obci, což je v souladu s bilancovanou potřebou, včetně zahrnutí potřebné rezervy. Odpovídá to budoucímu počtu cca 630 obyvatel. Podrobněji viz kap. 23 části Odůvodnění.

Územní plán Ovčáry nevymezuje klasické plochy přestavby. Charakter „brownfieldu“ se v řešeném území nevyskytuje, prakticky všechny pozemky v zastavěném území jsou využívány v souladu s jejich určením.

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

4 KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTĚVÁNÍ

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. Opatření ke zmírnění této zátěže mohou být pouze účinné protihlukové stěny a výměna oken. Nová zástavba v lokalitách Z1 a Z2 je navržena za pásem izolační zeleně, jehož součástí by měla být rovněž protihluková stěna umístěná co nejbližší železničního tělesa.

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

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

Dále je třeba upravit (rozšířit, event. s výhybnami) účelovou komunikaci v lese od silnice II/244 k obytné zástavbě u jezera Kopa a předat a přeradit 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 (lokalita Z17 – typ plochy OV).

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

4.4 veřejná prostranství

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

5 KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN

5.1 Koncepce uspořádání krajiny, ochrana přírody

Koncepce uspořádání krajiny je založena na stabilizaci stávajících a vymezení nových ploch ekologicky stabilní a přírodě blízké zeleně. Stabilní zeleň představují zejména lesy, plochy smíšené nezastavěného území s převažující funkcí přírodní a plochy přírodní (biocentra). Podmínky využití těchto ploch jsou uvedeny v kap. 6.4.

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

Velká část území je zatížena již realizovanou, probíhající nebo do budoucna plánovanou těžbou tzv. prognózních zdrojů šterkopisku. Jejím důsledkem v krajině jsou vytěžené 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.

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).

Generel ÚSES v obci Ovčáry byl vypracováván v roce 1993. Tento generel byl zapracován do dosud platného územního plánu obce Ovčáry.

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

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

Z hlediska typů ploch se LBC vyskytují na plochách NSp (smíšené nezastavěného území - přírodní), biocentrum je v ploše 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 Nedomice 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				

5.3 Prostupnost krajiny a rekreace

Prostupnost krajiny je zajištěna pomocí silnic III. třídy, účelových komunikací, pěších cest a cyklostezek. Rekreční využití ve volné krajině je zaměřeno na podporu pěší turistiky a cykloturistiky. Nejvýznamnějším záměrem z hlediska územního plánu je vymezení specifické plochy rekreační pro vodní sporty a vodní plochy pro rybářské využití. Obě tyto plochy vzniknou po vytěžení zásob šterkopísku 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 Nedomice 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 Z2).

5.4 Ochrana před povodněmi

Do jižní části řešeného území obce Ovčáry zasahuje záplavové území řeky Labe (viz koordinační výkres – hranice záplavového území Q100). Na okraji jezera Křenek, které zasahuje do jihovýchodní části řešeného území, je rovněž okrajem aktivní záplavové zóny řeky Labe (Qaz).

Hranice záplavového území Q100 zasahuje místy a okrajově do stávajících ploch obytné zástavby i do ploch zastavitelných (Z4, Z5, Z6, Z7, Z8). Tento střet územní plán přebírá též z minulé územně plánovací dokumentace. Podmínkou umístění rodinných domů v blízkosti hranice Q100 je splnění požadavků na protipovodňovou ochranu, stanovených v individuálních případech orgánem správy toku (Povodí Labe). Jedná se zejména o požadavky na vodě odolné materiály stavby, niveletu obytných místností a zajištění zařízení technické infrastruktury.

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

5.5 Dobývání ložisek nerostných surovin

V řešeném území se vyskytují prognózní ložiska štěrkopísku, která byla v minulosti částečně vytěžena (jezero Křenek, jezero Kopa) a v současnosti probíhá těžba mezi jezerem Kopa a silnicí II/331. Zde by po rekultivaci měl vzniknout areál specifické rekreace vhodný též pro vodní sporty. Jihozápadně od zástavby obce by měla vzniknout převážně na pozemcích ve vlastnictví Obce Ovčáry další vodní plocha, určená převážně pro rybolov. Tím by měla být pro návrhové období ÚP těžba štěrkopísku vyčerpána. Do budoucna nelze připustit těžbu v bližších vzdálenostech ke stávající a navrhované obytné zástavbě. Možnosti těžby v nezastavěném území jsou regulovány územním plánem s použitím §18 odst. 5 stavebního zákona v kap. 6.4 pro plochy typu NZ, NSp, NSz, NP a NL.

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 UMÍSTOVÁNÍ STAVEB, ZAŘÍZENÍ A JINÝCH OPATŘENÍ PRO ÚČELY UVEDENÉ V § 18 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA), POPŘÍPADĚ STANOVENÍ PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU (NAPŘÍKLAD VÝŠKOVÉ REGULACE ZÁSTAVBY, CHARAKTERU A STRUKTURY ZÁSTAVBY, STANOVENÍ ROZMEZÍ VÝMĚRY PRO VYMEZOVÁNÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ A INTENZITY JEJICH VYUŽITÍ)

6.1 východiska kategorizace ploch s rozdílným způsobem využití

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

6.2 definice pojmů

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

plocha -

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

stavební pozemek -

je pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím anebo regulačním plánem; vymezuje se vždy tak, aby svými vlastnostmi, zejména velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním a základovými poměry, umožňoval umístění, realizaci a užívání stavby pro navrhovaný účel a aby byl dopravně napojen na kapacitně vyhovující veřejně přístupnou pozemní komunikaci; stavební pozemek je vždy součástí jedné plochy; stavební pozemek pro umístění rodinného domu nelze vymezit na souboru pozemků, jehož jednotlivé pozemky svými výše uvedenými vlastnostmi umožňují umístění rodinných domů samostatně na těchto jednotlivých pozemcích;

zastavěná plocha stavby -

je plocha ohraničená pravouhlými 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 pravouhlým 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 31.12.2014, je možné jejich maximální intenzitu využití stanovit jako 1,25 násobek zastavěné plochy staveb prokazatelně a řádně postavených před datem 31.12.2014, 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 střešních konstrukcí nejvyšším místem atiky; komíny, stožáry, antény, hromosvody, solární panely, větrníky apod. se neuvažují, pokud jejich výška nepřekročí 2m nad stanovenou maximální výšku zástavby – v opačném případě je pro umístění takových zařízení nutné vždy samostatně prokázat, že nenaruší charakter území a jeho architektonické a urbanistické hodnoty

střecha šikmá –

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

střecha plochá –

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

koridor dopravní a technické infrastruktury -

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

nerušící funkce –

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

6.3 obecné regulativy

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

Podmínky pro využití ploch se vztahují na nově zřizované nebo rozvíjené činnosti (nové stavební akce vyžadující umístění stavby, stavební povolení nebo ohlášení stavebnímu úřadu). Stávající činnosti, vzniklé a provozované na základě platných předpisů, nejsou zpochybňovány způsobem využití a prostorovými regulativy podle územně plánovací dokumentace, schválené nebo vydané později.

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

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

6.4 stanovení podmínek pro využití ploch v jednotlivých kategoriích

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

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:

hlavní využití (převažující účel)

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

přípustné využití

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

nepřípustné využití

- výroba a skladování

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

maximální intenzita využití pozemků

- 25%

minimální koeficient zeleně

- 50%

maximální výška zástavby

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

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků

- min. 800 m² pro novou zástavbu nebo pro dělení pozemků za účelem umístění nového rodinného domu, přičemž pod tuto míru nesmí klesnout ani zbývající pozemek stávajícího rodinného domu

<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)	plochy smíšené obytné - venkovské

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:

hlavní využití (převažující účel)

- stavby pro bydlení a rodinnou rekreaci
- 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

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

nepřípustné využití

- není stanoveno

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 pod tuto míru nesmí klesnout ani zbývající pozemek stávajícího rodinného domu

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

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:

hlavní využití (převažující účel)

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

přípustné využití

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

nepřípustné využití

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

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

maximální intenzita využití pozemků

- 40%

minimální koeficient zeleně

- není stanoven

maximální výška zástavby

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

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků

- není stanoveno

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

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:

hlavní využití (převažující účel)

- plochy, stavby a zařízení pro tělovýchovu a sport
- 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

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

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

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:

převažující účel (hlavní využití)

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

přípustné využití

- příslušné služby a zařízení – klub, stravování, příp. ubytování aj.
- příslušné obslužné komunikace a parkoviště

nepřípustné využití

- jiné činnosti

podmíněně přípustné využití

- jiné rekreační využití za předpokladu, že nemá negativní vlivy na životní prostředí a není v rozporu s hlavním a přípustným využitím

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

maximální intenzita využití pozemků

- není stanoveno

minimální koeficient zeleně

- není stanoveno

maximální výška zástavby

- není stanoveno

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

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:

hlavní využití (převažující účel)

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

přípustné využití

- technická infrastruktura
- pěší stezky a cyklostezky

nepřípustné využití

- bydlení
- rekreace
- výroba a skladování
- občanské vybavení

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

- kromě pěších stezek a cyklostezek je vyloučeno

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

maximální intenzita využití pozemků

- není stanovena

minimální koeficient zeleně

- není stanoven

maximální výška zástavby

- není stanovena

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků

- není stanoveno

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

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:

hlavní využití (převažující účel)

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

přípustné využití

- technická infrastruktura
- pěší stezky a cyklostezky

nepřípustné využití

- bydlení
- rekreace
- výroba a skladování
- občanské vybavení

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

- kromě pěších stezek a cyklostezek je vyloučeno

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

maximální intenzita využití pozemků

- není stanovena

minimální koeficient zeleně

- není stanoven

maximální výška zástavby

- není stanovena

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků

- není stanoveno

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

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:

hlavní využití (převažující účel)

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

přípustné využití

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

nepřípustné využití

- bydlení s výjimkou bytu správce
- 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

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

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:

hlavní využití (převažující účel)

- zemědělská, rybářská a lesnická výroba, přidružená drobná výroba
- zeleň obytná, veřejná, ochranná (izolační)
- veřejná prostranství

přípustné využití

- nezbytná technická a dopravní infrastruktura související se zemědělskou výrobou
- občanská vybavenost doplňkového charakteru vůči hlavnímu využití

podmíněně přípustné využití

- nově navrhované stavby a zařízení svým provozem nepřekročí negativní vlivy na hranici areálu z hledisek vlivu na zdravé životní podmínky v sousedících chráněných prostorech

nepřípustné využití

- bydlení s výjimkou bytu správce
- rekreace

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

maximální intenzita využití pozemků

- 30%

minimální koeficient zeleně

- 30%

maximální výška zástavby

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

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků

- není stanoveno

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

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:

hlavní využití (převažující účel)

- významné plochy veřejně přístupné zeleně v sídlech, většinou parkově upravené

- drobné vodní plochy a toky
- veřejné komunikace

přípustné využití

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

nepřípustné využití

- využití kolidující s hlavním nebo přípustným využitím

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

maximální intenzita využití pozemků

- není stanovena

minimální koeficient zeleně

- 80%

maximální výška zástavby

- není stanovena

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků

- není stanoveno

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

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:

hlavní využití (převažující účel)

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

přípustné využití

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

nepřípustné využití

- využití kolidující s hlavním nebo přípustným využitím

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

maximální intenzita využití pozemků

- 5%

minimální koeficient zeleně

- 80%

maximální výška zástavby

- 4m pro všechny druhy střech

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků

- není stanoveno

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

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:

hlavní využití (převažující účel)

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

přípustné využití

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

nepřípustné využití

- využití kolidující s hlavním nebo přípustným využitím

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

- kromě pěších stezek a cyklostezek je vyloučeno

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

maximální intenzita využití pozemků

- není stanovena

minimální koeficient zeleně

- 90%

maximální výška zástavby

- 4m pro všechny druhy střech

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků

- není stanoveno

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

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:

hlavní využití (převažující účel)

- vodní plochy a koryta vodních toků, jiné vodohospodářské využití

přípustné využití

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

nepřípustné využití

- využití kolidující s hlavním nebo přípustným využitím

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

- kromě staveb uvedených v přípustném využití, pěších stezek a cyklostezek je vyloučeno

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

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

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:

hlavní využití (převažující účel)

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

přípustné využití

- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

nepřípustné využití

- využití kolidující s hlavním nebo přípustným využitím

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

- je vyloučeno umís'tovat stavby, zařízení a jiná opatření pro těžbu nerostů ve vzdálenosti do 200m od okraje zastavěného území nebo zastavitelných ploch

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

maximální intenzita využití pozemků

- není stanovena

minimální koeficient zeleně

- není stanoven

maximální výška zástavby

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

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků

- není stanoveno

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

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:

hlavní využití (převažující účel)

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

přípustné využití

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

nepřípustné využití

- využití kolidující s hlavním nebo přípustným využitím

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

- je vyloučeno umís'tovat stavby, zařízení a jiná opatření pro těžbu nerostů

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

maximální intenzita využití pozemků

- není stanovena

minimální koeficient zeleně

- není stanoven

maximální výška zástavby

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

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků

- není stanoveno

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

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:

hlavní využití (převažující účel)

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

přípustné využití

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

nepřípustné využití

- využití kolidující s hlavním nebo přípustným využitím

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

- je vyloučeno umísťovat stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství, lesnictví a těžbu nerostů

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

maximální intenzita využití pozemků

- není stanovena

minimální koeficient zeleně

- není stanoven

maximální výška zástavby

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

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků

- není stanoveno

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

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:

hlavní využití (převažující účel)

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

přípustné využití

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

nepřípustné využití

- využití kolidující s hlavním nebo přípustným využitím

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

- je vyloučeno umísťovat stavby, zařízení a jiná opatření pro těžbu nerostů

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

maximální intenzita využití pozemků

- není stanovena

minimální koeficient zeleně

- není stanoven

maximální výška zástavby

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

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků

- není stanoveno

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

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:

hlavní využití (převažující účel)

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

přípustné využití

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

nepřípustné využití

- využití kolidující s hlavním nebo přípustným využitím

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

- je vyloučeno umísťovat stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství a lesnictví

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

maximální intenzita využití pozemků

- není stanovena

minimální koeficient zeleně

- není stanoven

maximální výška zástavby

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

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků

- není stanoveno

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

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:

hlavní využití (převažující účel)

- veřejně přístupné plochy s významnou prostorotvornou a komunikační funkcí
- zeleň veřejná, ochranná (izolační)
- veřejné komunikace

přípustné využití

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

nepřípustné využití

- využití kolidující s hlavním nebo přípustným využitím

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

maximální intenzita využití pozemků

- není stanovena

minimální koeficient zeleně

- není stanoven

maximální výška zástavby

- není stanovena

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků

- není stanoveno

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

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:

hlavní využití (převažující účel)

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

přípustné využití

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

- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

nepřípustné využití

- využití kolidující s hlavním nebo přípustným využitím

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

- je vyloučeno umísťovat stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství, lesnictví a těžbu nerostů

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

maximální intenzita využití pozemků

- není stanovena

minimální koeficient zeleně

- není stanoven

maximální výška zástavby

- 5m pro všechny typy střech

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků

- není stanoveno

7 VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

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

1. místní komunikace ke hřišti a parkoviště

8 VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO, S UVEDENÍM V ČÍ PROSPĚCH JE PŘEDKUPNÍ PRÁVO ZŘIZOVÁNO, PARCELNÍCH ČÍSEL POZEMKŮ, NÁZVU KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ A PŘÍPADNĚ DALŠÍCH ÚDAJŮ PODLE § 5 ODST. 1 KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA

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

9 STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODS. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA

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

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

10 VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ

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

Využitelnost ploch územních rezerv pro možné budoucí využití je podmíněno 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 6 zastavitelných ploch pro bydlení kategorie BV s označením Z1, Z2, Z3, Z4, Z6 a Z14, 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.

12 VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE, STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJÍ POŘÍZENÍ A PŘIMĚŘENÉ LHŮTY PRO VLOŽENÍ DAT O TÉTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI

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

13 VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU, 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.

14 STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

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

15 VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ MŮŽE VYPRACOVÁVAT ARCHITEKTONICKOU ČÁST PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE JEN AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT

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

16 ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

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

Výroková část obsahuje 40 listů (stran) textové části a 3 výkresy – výkres základního členění území, hlavní výkres a výkres veřejně prospěšných staveb.

Odůvodnění obsahuje 12 listů (stran) textové části a 3 výkresy – koordinační výkres, výkres předpokládaných záborů půdního fondu a výkres širších vztahů.

Územní plán Ovčáry obsahuje celkem 52 listů (stran) textové části a 6 výkresů.

II. ODŮVODNĚNÍ

17 NÁLEŽITOSTI VYPLÝVAJÍCÍ ZE SPRÁVNÍHO ŘÁDU

17.1 Postup při pořízení územního plánu Ovčáry

Základní data pořizování územního plánu Ovčáry:

6.11.2013 ZO rozhodlo o pořízení územního plánu Ovčáry

10.9.2014 ZO schválilo projednané a upravené zadání územního plánu

další data budou průběžně doplňována

17.2 Uplatněné námítky, rozhodnutí o námitkách včetně odůvodnění tohoto rozhodnutí

doplní pořizovatel do vydávané verze

17.3 Uplatněné připomínky

doplní pořizovatel do vydávané verze

17.4 Úprava dokumentace na základě uplatněných námitek a připomínek

doplní pořizovatel do vydávané verze

18 VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU Z HLEDISKA SOULADU

18.1 s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Územní plán (ÚP) Ovčáry je v souladu s Politikou územního rozvoje ČR (2008, schválena Vládou ČR 20.7.2009), ve znění její první aktualizace (schválena Vládou ČR 14.4.2015).

Nadřazenou územně plánovací dokumentací jsou pro ÚP Ovčáry Zásady územního rozvoje (ZÚR) Středočeského kraje (vydány 7.2.2012, nabyly účinnosti 22.2.2012).

Plochy a koridory regionálního a nadregionálního územního systému ekologické stability (ÚSES), vymezené v ZÚR Středočeského kraje, se řešeného území obce Ovčáry nedotýkají. Stejně tak se území obce nedotýkají koridory a plochy staveb technické a dopravní infrastruktury.

Územní plán Ovčáry je v souladu s obecnými zásadami, prioritami a úkoly pro územní plánování, obsaženými v PÚR ČR a v ZÚR Středočeského kraje.

18.2 s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území

Územní plán Ovčáry je v obecné rovině v souladu s cíli a úkoly územního plánování (§18 a §19 stavebního zákona), neboť mimo jiné:

- směřuje k dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území, např. vymezením veřejně prospěšných staveb dopravní infrastruktury;
- konkretizuje ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů, např. vymezením prvků ÚSES, respektováním ochranných pásem apod.;
- určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území, zastavitelné plochy vymezuje s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území;
- stanovuje podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení.

Územní plán směřuje k dosažení základního strategického cíle, kterým je podpora stávajícího osídlení a rozvoj bydlení v tradiční zástavbě formou rodinných domů venkovského charakteru, s odpovídající technickou a dopravní infrastrukturou, občanským vybavením a dostatečnou kapacitou a kvalitou veřejných prostranství, včetně ploch pro každodenní rekreaci a sportovní vyžití, zejména dětí a mládeže. Využití nezastavěného území plní především funkci zemědělské prvovýroby a dále pak funkci přírodní, která je podpořena stabilizací prvků ÚSES regionální a lokální úrovně. Významná je podpora rekreační funkce na plochách po těžbě štěrkopísků se zachováním a úpravou vodních ploch. Podporována je též rekreační funkce volné krajiny stabilizací cest, které mají účel hospodářský i turistický.

Architektonické a urbanistické hodnoty v území nejsou v žádném případě územním plánem dotčeny, naopak jsou přesněji identifikovány a chráněny. Jedná se zejména o nástroj - stanovení prvků prostorové regulace nové zástavby. Zastavitelné plochy pro bydlení nebo smíšené obytné funkce jsou vymezovány tak, aby logicky doplňovaly a zarovnávaly tvar sídla a navazovaly na jeho uliční strukturu. V žádném případě nelze dopustit proces přílišného přiblížování zástavby sousedních sídel, nebo dokonce jejich srůstávání. Srůst zástavby obcí Ovčáry a Nedomice je již historicky daný – obě obce zde vytvářejí v podstatě jedno kompaktní sídlo, kooperující v řadě funkcí (školská a sportovní vybavenost, obchod a restaurace, železniční zastávka, technická infrastruktura).

18.3 s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů

Územní plán Ovčáry, pokud jde o obsah a formu dokumentace i postup jejího pořizování, je v souladu s požadavky zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů, a jeho prováděcích předpisů - vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a

způsobu evidence územně plánovací činnosti, a vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území – v aktuálním znění těchto vyhlášek.

Územně plánovací dokumentace je vybranou činností ve výstavbě a je zpracována k tomu oprávněnou osobou.

18.4 s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

doplňí pořizovatel do projednané a vydávané verze

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

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

Ve stanovisku krajského úřadu č.j. 080048/2014/KUSK ze dne 23.6.2014 uplatněnému k návrhu zadání územního plánu Ovčáry orgán posuzování vlivů na životní prostředí podle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí nepožaduje zpracování vyhodnocení vlivů územního plánu Ovčáry na životní prostředí (tzv. SEA).

Nebyl tedy naplněn žádný důvod pro zpracování vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

**20 STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 Odst. 5 STAVEBNÍHO
ZÁKONA**

Vzhledem k tomu, že pro územní plán Ovčáry se nezpracovává vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, nevydává krajský úřad stanovisko podle §50 odst. 5 stavebního zákona.

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

Vzhledem k tomu, že pro územní plán Ovčáry se nezpracovává vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, nevydává krajský úřad stanovisko podle §50 odst. 5 stavebního zákona.

22 KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY

22.1 Zdůvodnění přijatého řešení

Zadání neobsahovalo požadavek na zpracování variant, proto byl návrh ÚP zpracován pouze v jedné variantě.

Ostatní zdůvodnění navrženého řešení územního plánu je dostatečně popsáno v jiných kapitolách, např. v kap. 18.2. a 23.

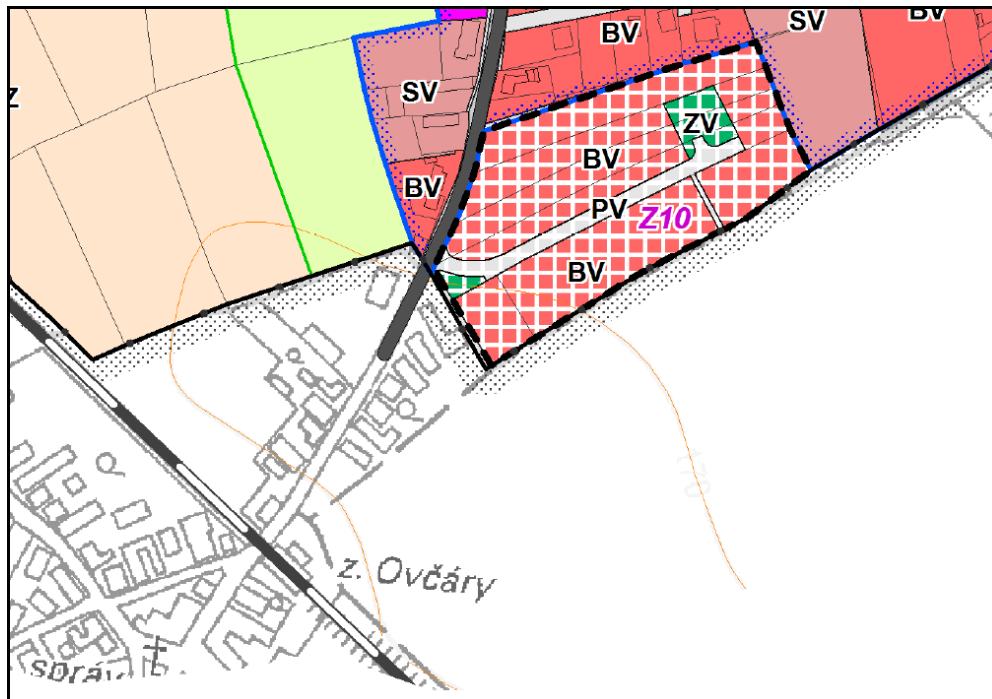
22.2 Zdůvodnění použití druhů ploch neuvedených ve vyhl. 501/2006 Sb.

V kategoriích ploch s rozdílným způsobem využití byly použity mimo jiné i „plochy sídelní zeleně“, konkrétně plochy ZS – zeleň soukromá a vyhrazená a plochy ZO – zeleň ochranná a izolační. Jedná se o plochy neuvedené v §4 až §19 vyhlášky č. 501/2006 Sb., což je v souladu s §3 odst. 4 uvedené vyhlášky zdůvodněno tím, že doplnění těchto kategorií (druhů) ploch bylo nezbytné mimo jiné pro vymezení systému sídelní zeleně podle přílohy č. 7, část I., odst. 1, písm. c vyhlášky č. 500/2006 Sb.

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

Vymezení zastavěného území a zastavitelných ploch je vyznačeno ve výkresech základního členění území, hlavním a koordinačním výkresu. Zastavěné území je využito poměrně intenzivně a nemá předpoklady větší intenzifikace nebo přestavby. Přehled a výměry zastavitelných ploch jsou uvedeny v kap. 3.

Vymezení zastavitelných ploch vychází z dosud platné územně plánovací dokumentace a ze zásady zarovnání hranic zastavěného území do kompaktní formy sídla. Vzhledem k tomu, že zástavba je na severní hranici území obce zcela srostlá se zástavbou sousední obce Nedomice, je jako zastavitelná plocha vymezena i plocha Z2, vymezená podél hranice obou obcí. V sousedství této plochy na území obce Nedomice je rovněž navrhována zastavitelná plocha pro bydlení.



výřez z návrhu ÚP Nedomice pro společné jednání (03 / 2015)

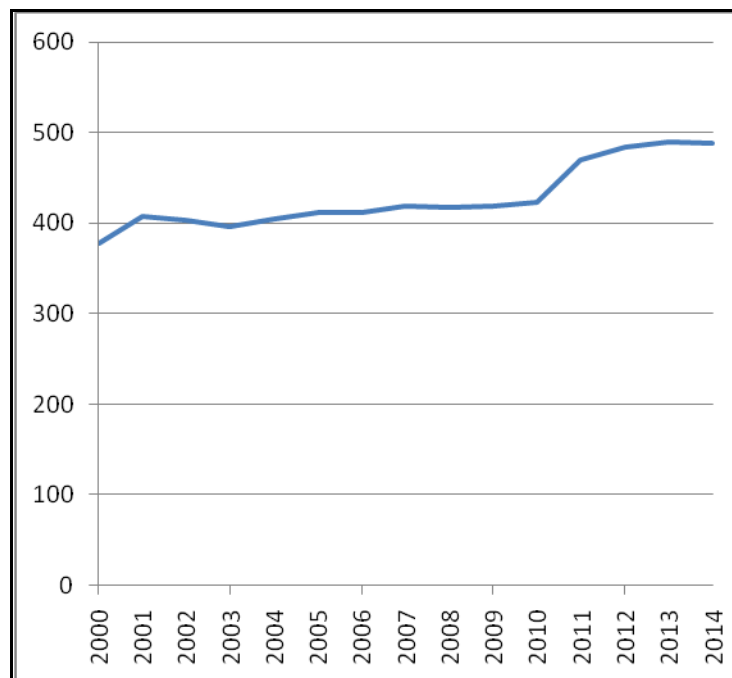
Odborný odhad potřeby zastavitelných ploch pro bydlení:

Podklady pro tento odhad vycházejí z údajů o počtech obyvatel, bytů a domů v r. 2001, tedy k datu Sčítání lidu, domů a bytů (SLDB), kde jsou k dispozici údaje za obce o počtech domů a bytů. Obdobné údaje ze SLDB 2011 jsou k dispozici zatím pouze v omezeném rozsahu.

za obec Ovčáry (pramen: SLDB)	r. 2001	r. 2011
počet obyvatel	418	445
počet obydlených bytů	146	158
počet neobydlených bytů	47	52
průměrná obložnost bytu	2,86	2,82

Počet obyvatel obce Ovčáry – vývojová řada:

rok	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
počet obyv.	378	407	403	396	405	411	411	419	418	419	423	470	484	490	488



Z uvedených veřejně dostupných statistických údajů, zjištěných trendů a z reálně zjištěné situace v obci lze vyvodit následující předpoklady dalšího vývoje:

- Za uplynulých 15 let (r. 2000 – 2014) vzrostl počet obyvatel o 110; z předpokladu prolongace tohoto vývoje, podmíněného dostatečnou nabídkou ploch pro bydlení a odpovídajícím rozvojem veřejné infrastruktury je reálné, aby v následujících 20 letech (do r. 2035) vzrostl počet obyvatel o dalších cca 140, tj. na celkovou návrhovou velikost obce cca 630 obyvatel.
- Počet neobydlených bytů velmi mírně roste. Jedná se téměř výlučně o byty v domech užívaných pro rekreační využití. Znamená to, že nelze počítat s výrazným využitím tohoto fondu pro přeměnu k trvalému bydlení – využití rekreačních chalup pro bydlení je kompenzováno ve stejné nebo ještě větší míře ztrátou funkce trvalého bydlení v některých starších rodinných domech a jejich přeměnou na rekreační nebo jiné využití. Tomu odpovídá trend mírného nárůstu počtu neobydlených bytů, který je možné pro horizont 20 let kvantifikovat počtem cca 10 bytů.
- Průměrná obložnost bytů mírně klesá, což je obecný charakteristický jev, související s odstraňováním nechtěného soužití a stárnutím populace. K návrhovému horizontu lze uvažovat s průměrnou obložností 2,5 obyvatele na byt.
- Do budoucna lze uvažovat s výstavbou téměř výhradně jednobytových rodinných domů o menší velikosti, uzpůsobené pro méněčetné domácnosti. Soužití více dospělých generací ve vícebytovém rodinném domě bude spíše výjimečné.
- Obec Ovčáry je atraktivní pro novou výstavbu rodinných domů a z toho vyplývající migrační přírůstek počtu obyvatel z důvodů polohy v rozvojové oblasti OB1 – rozvojová oblast Praha - vymezené v Politice územního rozvoje ČR a upřesněné v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje (suburbánní poloha v dostupném okolí hlavního města).
- Atraktivita Ovčár pro rozvoj rodinného bydlení je dána též specifickou kvalitou okolního přírodního prostředí s vodními plochami vhodnými k rekreaci, lužními lesy a blízkostí řeky Labe. Okolní krajina je vhodná pro rekreační cyklistiku.
- Rozvoj zastavitelných ploch pro bydlení není limitován kvalitou zemědělského půdního fondu, prakticky na celém území obce je třída ochrany ZPF IV. nebo V.

Bilance potřeby bytů pro stávající počet obyvatel:

Návrh vychází z následujících předpokladů -

- K uvažovanému návrhovému období územního plánu (20 let, tj. do roku 2035) lze při současném trendu uvažovat s úbytkem 10 stávajících bytů, které budou buď zrušeny nebo využívány k rekreačním účelům. Pro zachování stávajícího počtu obyvatel je třeba tento úbytek nahradit stejným počtem bytů (domů).
- K odstranění nechtěného soužití, v souvislosti se zmenšováním domácností a stárnutím populace dojde ke snížení průměrné obložnosti bytů až na 2,5. Současných 488 obyvatel (r. 2014) tedy bude potřebovat $488 / 2,5 = 195$ bytů, což je o 25 více, než je současný počet bytů.

Pro zachování stávajícího počtu obyvatel je tedy potřeba vymezit zastavitelné plochy pro realizaci $10 + 25 = 35$ nových bytů (rodinných domů).

Bilance potřeby bytů pro očekávaný nárůst počtu obyvatel:

Pro nové a v průměru mladší obyvatele v nově navrhované zástavbě lze předpokládat o něco vyšší obložnost bytů oproti výše uvedenému průměru, tj. cca 2,75. Očekávaný nárůst 140 nových obyvatel znamená potřebu $140 / 2,75 = 51$ nových bytů (rodinných domů).

Celková bilance potřeby bytů:

Pro stávající obyvatele a očekávaný nárůst nových obyvatel je potřeba vyčíslena na $35 + 51 = 86$ nových bytů (rodinných domů).

Porovnání potřeby a nabídky ploch pro bydlení:

Územní plán by měl vymezit na základě výše uvedené kalkulace pro orientační návrhové období 20 let (do roku 2035) zastavitelné plochy pro výstavbu 81 nových rodinných domů. K tomu je třeba připočítat rezervu, která slouží k žádoucímu převisu nabídky nad poptávkou a snižuje ceny pozemků. Obvyklá výše této rezervy činí na základě doporučených a užívaných ukazatelů 20%. Znamená to, že celková potřeba včetně „převisové“ rezervy činí $86 \times 1,2 = 103$.

Tato potřeba téměř přesně odpovídá kalkulované nabídce zastavitelných ploch bydlení, která vytváří předpoklady pro umístění **102** rodinných domů (viz kapitola 3 textu – výroku územního plánu). Otázka etapizace (pořadí) výstavby v jednotlivých lokalitách přitom není podstatná a není územním plánem určována.

24 VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ

Širší vztahy v území jsou dokumentovány ve výkresu širších vztahů, převzatém z nadřazené územně plánovací dokumentace – Zásad územního rozvoje (ZÚR) Středočeského kraje. Koordinace využívání území z hlediska širších vztahů spočívá jednak v nutnosti respektování této nadřazené dokumentace, jednak v koordinaci v podrobnějším měřítku na úrovni územních plánů sousedních obcí.

Z hlediska nadřazené dokumentace (ZÚR) nebylo potřeba provádět žádná zpřesnění ploch a koridorů nadmístního významu, neboť územím obce neprocházejí žádné v ZÚR sledované návrhové koridory dopravní a technické infrastruktury ani žádné prvky nadregionálního a regionálního ÚSES.

S řešeným územím obce Ovčáry sousedí území následujících obcí (k.ú.):

- Nedomice (k.ú. Nedomice);

- Všetaty (k.ú. Všetaty);
- Tišice (k.ú. Chrást u Tišic, k.ú. Kozly u Tišic);
- Kostelec nad Labem (k.ú. Rudeč, k.ú. Kostelec nad Labem)
- Křenek (k.ú. Křenek)
- Dřísy (k.ú. Dřísy).

Z hlediska koordinace širších vztahů je významné zejména sousedství s obcí Nedomice, kde se tyto obce dotýkají svým zastavěným územím a částí návrhových zastavitelných ploch. Obec Nedomice pořizuje nový územní plán v časovém souběhu (malém předstihu) s pořizováním územního plánu pro obec Ovčáry. Při hranici obou obcí je vedena stávající trasa tlakové splaškové kanalizace, nad kterou vede stávající polní cesta. Na obou stranách této cesty se nacházejí zastavitelné plochy pro bydlení v návrzích územních plánů obou obcí. Dopravní obslužnost těchto ploch je řešena z vnitřních komunikací uvnitř rozvojových ploch, nikoli ze stávající cesty. Cesta pozemkově leží na k.ú. Ovčáry u Dřís. Vzhledem k místy nedostatečné šířce pozemku pro cestu a k jejímu mírně odchýlnému vedení ve skutečnosti oproti zákresu v mapě katastru nemovitostí je třeba vymezení konkrétních pozemků pro umístění RD v obci Nedomice upravit tak, aby mohla být zachována funkčnost cesty pro pěší a cyklistickou dopravu a pro údržbu trasy splaškové kanalizace.

Sousedství a historicky daný srůst zástavby obcí Ovčáry a Nedomice (obě obce zde vytvářejí v podstatě jedno kompaktní sídlo) vytváří přirozenou kooperaci obou obcí v řadě funkcí (školská a sportovní vybavenost, obchod a restaurace, železniční zastávka, technická infrastruktura).

Obce Nedomice a Tišice, městys Všetaty a město Kostelec nad Labem patří stejně jako obec Ovčáry do správního obvodu ORP Neratovice. Obce Křenek a Dřísy patří do sousedního správního obvodu ORP Brandýs nad Labem – Stará Boleslav.

Z hlediska dopravní infrastruktury a ostatní technické infrastruktury nemá územní plán Ovčáry žádné další požadavky a vlivy na potřebu koordinace z hlediska širších vztahů, neboť na hranicích řešeného území využívá a stabilizuje současný stav této infrastruktury. Rovněž využití ploch při hranicích řešeného území odpovídá současnému stavu a charakteru okolního území.

25 VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ

Schválené zadání ÚP Ovčáry je územním plánem splněno. Za nejdůležitější body obsažené v zadání a splněné územním plánem je možné považovat:

kap. 1.1 – požadavek:

V horizontu 15 let dosáhne obec počtu 600 – 650 obyvatel.

Územní plán předpokládá dosažení návrhového počtu cca 630 obyvatel k horizontu 20 let (r. 2035).

kap. 1.1 – požadavek:

Řešit souvislosti provozu a rozvoje stávajícího sportovně rekreačního areálu u jezera Kopa.

Tento úkol je řešen vymezením plochy NSr (smíšené nezastavěného území s funkcí rekreační), stabilizací a úpravou příjezdové komunikace včetně jejího převedení do veřejné sítě místních komunikací. Rozvoj areálu je řešen vymezením nové plochy specifické

rekreace typu RX (Z19) mezi stávajícím jezerem a silnicí II/331 s novou vodní plochou a využitím zaměřeným na vodní sporty.

kap. 1.1.2 – požadavek:

Koordinovat vymezení současně zastavěného území obce a vymezení zastavitelných ploch s limitem vymezení záplavového území a s vymezením prognózních zdrojů těžby štěrkopísků.

Tento úkol je naplněn vymezením zastavitelných ploch k hranici záplavového území a uvedením podmínek zástavby v blízkosti této hranice (viz kap. 5.4).

Koordinace vymezení současně zastavěného území a zastavitelných ploch s vymezením prognózních zdrojů těžby štěrkopísku je provedena s využitím §18 odst. 5 stavebního zákona vyloučením těžební činnosti v určitých typech ploch nezastavěného území (NL, NP, NSp, NSz). V plochách zemědělských (NZ) je těžba vyloučena ve vzdálenosti do 200m od okraje zastavěného území nebo zastavitelných ploch (viz kap. 6.4).

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

Územní plán Ovčáry nevymezuje záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje.

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

Územní plán Ovčáry vyvolává nároky na zábory zemědělského půdního fondu celkem v 16 lokalitách o celkové výměře 28,49 ha. Z toho 16,04 ha, tedy 56% připadá na území, které bude po těžbě štěrkopísku využito jako rekreační plocha s plochou pro vodní sporty (lokalita 19) a jako rybářská vodní plocha (lokalita W). Pro plochy bydlení a smíšené obytné připadá celkem 12,06 ha záborů, což je 42% celkových záborů.

Vyhodnocení navrhovaných záborů ZPF je provedeno v souladu s platnou metodikou ve výkresu č. 5 části Odůvodnění – Výkres předpokládaných záborů půdního fondu – a formou následujících tabulek:

Tab.1: Zábory ZPF v jednotlivých lokalitách podle kultur a tříd ochrany

k.ú.:	Ovčáry u Dřís		Zábor ZPF podle kultur (ha)							Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)					Investice do půdy (ha)
ozn. lok.	Způsob využití plochy	Celkový zábor ZPF (ha)	orná půda	chmelnice	vinice	zahrady	ovoc.sady	trv.travní porosty	I.	II.	III.	IV.	V.		
1	plochy bydlení	0,46	0,17			0,29						0,46			
2	plochy bydlení	3,65	3,65									3,65			
3	plochy bydlení	1,61	1,48			0,13						1,61			
4-7	plochy bydlení	2,26	2,26									2,26			
8	plochy bydlení	0,42	0,42									0,42			
9	plochy bydlení	0,46	0,46									0,46			
10-11	plochy bydlení	1,82	1,82									0,35	1,47		
12	plochy bydlení	0,20	0,20										0,20		
13	plochy bydlení	0,21	0,21										0,21		
14	plochy bydlení	0,22	0,22										0,22		
15	plochy bydlení	0,34	0,34									0,34			
Plochy bydlení celkem		11,65	11,23			0,42						9,55	2,10		
16	plochy smíšené obytné	0,41				0,41							0,41		
Plochy smíšené obytné celkem		0,41				0,41							0,41		
18	plochy obč. vybavení - tělovýchovy a sportu	0,13						0,13					0,13		
Plochy obč. vybavení - tělovýchovy a sportu celkem		0,13						0,13					0,13		
19	plochy rekreace specifické - vodních sportů	13,14	13,14									13,14			
Plochy rekreace specifické - vodních sportů celkem		13,14	13,14									13,14			
P	místní komunikace	0,26	0,10			0,01		0,15				0,07	0,19		
Místní komunikace celkem		0,26	0,10			0,01		0,15				0,07	0,19		
W	vodní plocha	2,90	2,90									2,90			
Vodní plochy celkem		2,90	2,90									2,90			
Území obce Ovčáry CELKEM		28,49	27,37			0,84		0,28				25,66	2,83		

Tab. 2: Zábory ZPF podle účelu (navrhovaného využití), kultur a tříd ochrany

OBEC OVČÁRY			Zábor ZPF podle kultur (ha)							Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)					Investice do půdy (ha)
č. lok.	Způsob využití plochy	Celkový zábor ZPF (ha)	orná půda	chmelnice	vinice	zahrady	ovoc.sady	trv.travní porosty	I.	II.	III.	IV.	V.		
Plochy bydlení celkem		11,65	11,23			0,42						9,55	2,10		
Plochy smíšené obytné celkem		0,41				0,41							0,41		
Plochy obč. vybavení - tělovýchovy a sportu celkem		0,13						0,13					0,13		
Plochy rekreace specifické - vodních sportů celkem		13,14	13,14									13,14			
Místní komunikace celkem		0,26	0,10			0,01		0,15				0,07	0,19		
Vodní plochy celkem		2,90	2,90									2,90			
Obec Ovčáry CELKEM		28,49	27,37			0,84		0,28				25,66	2,83		

Územní plán Ovčáry nevyvolává požadavek na zábor pozemků určených k plnění funkce lesa (PUPFL).

Poučení

Proti opatření obecné povahy nelze podle ustanovení § 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, podat opravný prostředek.

Do opatření obecné povahy a jeho odůvodnění může každý nahlédnout na Obecním úřadu v Ovčárech a je zveřejněno i způsobem umožňujícím dálkový přístup - www.ovcary.cz

Účinnost

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

.....
Josef Hromada
starosta obce

.....
Josef Kolínský
místostarosta obce

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

Vyvěšeno dne:

Sejmuto dne:.....

Razítko a podpis orgánu, který potvrzuje vyvěšení a sejmutí.

Přílohy, které jsou nedílnou součástí opatření obecné povahy č. 1/2015:

Grafická část územního plánu Ovčáry, skládající se z následujících výkresů:
výroková část:

- 1) Výkres základního členění území
- 2) Hlavní výkres
- 3) Výkres veřejně prospěšných staveb a opatření odůvodnění:
- 4) Koordinační výkres
- 5) Výkres předpokládaných záborů půdního fondu
- 6) Výkres širších vztahů