

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNA Č.2 ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE ONDŘEJOV



pořizovatel: O Ú Ondřejov
ÚNOR 2012

II. Obsah odůvodnění návrhu územního plánu:**II.A) Textová část**

a) postup při pořízení územního plánu,	3
b) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území, včetně souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem a politikou územního rozvoje,	3
c) vyhodnocení souladu ÚP s cíli a úkoly územního plánování,	3
d) vyhodnocení souladu ÚP s požadavky zákona č.183/2006 Sb. a jeho prováděcích vyhlášek,	4
e) vyhodnocení souladu ÚP s požadavky zvláštních právních předpisů – soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popř. s výsledkem řešení rozporů,	4
f) údaje o splnění zadání, v případě zpracování konceptu též údaje o splnění pokynů pro zpracování návrhu,	4
g) komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území,	4
h) vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území a informaci, jak bylo respektováno stanovisko krajského úřadu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí se sdělením, jak bylo zohledněno,	6
i) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch,	7
j) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa.	7

II.B) Grafická část

Koordináční výkres – 1 : 2 880 (výřez)

Výkres předpokládaných záborů půdního fondu – 1 : 2 880 (výřez)

II.A) Textová část

a) postup při pořízení územního plánu,

- Dne 5.9.2011 zastupitelstvo obce Ondřejov rozhodlo o pořízení změny č.2 Územního plánu obce Ondřejov.
- Dne 24.1.2012 zastupitelstvo obce Ondřejov schválilo zadání změny č.2 Územního plánu obce Ondřejov.
- Zpracovatelem dokumentace změny č.2 je Ing. Václav Jetel, Ph.D.

b) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území, včetně souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem a politikou územního rozvoje,

PÚR ČR 2008

- Politika územního rozvoje České republiky 2008, schválená Vládou ČR dne 20. července 2009, neklade na řešené území změny č.2 ÚPO žádné územní požadavky.

ÚP VÚC Pražského regionu

- Platnou nadřazenou územně plánovací dokumentací vydanou Středočeským krajem byl do 1.1.2012 Územní plán velkého územního celku Pražského regionu. Z Územního plánu velkého územního celku (dále jen „VÚC“) Pražského regionu, schváleného zastupitelstvem Středočeského kraje dne 18. 12. 2006 nevyplývají žádné územní požadavky, konkrétně uplatněné v řešeném území, a dotýkající se lokality změny.
- Dne 19.12.2011 byly vydány Zásady územního rozvoje Středočeského kraje, ze kterých také nevyplývají žádné územní požadavky, konkrétně uplatněné v řešeném území, a dotýkající se lokality změny.

Širší vztahy v území

- Plocha změny č.2 přímo sousedí s obcí Stříbrná Skalice respektive s k.ú. Kostelní Střimelice. Návrh zastavitelné plochy navazuje na zastavěné území obce Stříbrná Skalice v místě rekreační oblasti, která nebude negativně dotčena zastavitelnou plochou pro rodinný dům nebo rekreační objekt.

c) vyhodnocení souladu ÚP s cíli a úkoly územního plánování,

- Cíle územního plánování jsou formulovány v § 18 stavebního zákona. Úkoly územního plánování jsou formulovány v § 19 stavebního zákona. Cílem

územního plánování je vytvářet podmínky pro výstavbu a udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

- Posuzovaná změna č.2 je zpracována s respektem k těmto prioritám územního plánování, a proto ji lze považovat za přípustnou v rámci optimalizaci územního rozvoje v řešeném území.

d) vyhodnocení souladu ÚP s požadavky zákona č.183/2006 Sb. a jeho prováděcích vyhlášek,

- Změna č.2 ÚP obce Ondřejov je zpracována v souladu s požadavky zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, 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.

e) vyhodnocení souladu ÚP s požadavky zvláštních právních předpisů – soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popř. s výsledkem řešení rozporů,

- Změna č.2 ÚP obce Ondřejov je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a stanovisky dotčených orgánů.

f) údaje o splnění zadání, v případě zpracování konceptu též údaje o splnění pokynů pro zpracování návrhu,

- Požadavky ze zadání změny č.2 jsou splněny.
- Změna č.2 respektuje požadavky dotčených orgánů, požadavky vyplývající z nadřazených územně plánovacích dokumentací a územně analytických podkladů Středočeského kraje a ORP Říčany.

g) komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území,

- Důvodem změny č.2 ÚP obce Ondřejov je konkrétní záměr vlastníka umístit na pozemku parc.č.440/4 k.ú. Ondřejov u Prahy rodinný nebo rekreační dům. S tímto záměrem souhlasí zastupitelstvo obce Ondřejov, což vyjádřilo vůlí pořídit změnu č.2 svého územního plánu.

Vymezení zastavěného území

- Současný stav zastavěného území nebyl změněn a je graficky znázorněn ve výkrese základního členění území.

Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

- Na základě analytického zjištění, že záměr na umístění objektu pro individuální bydlení nebo rekreaci nemá negativní vliv na hodnoty v území, nebyla upravena koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot. Hodnotou v dotčeném území jsou pozemky ZPF, lesní pozemky v blízkosti záměru a silnice III/1085. Na základě těchto zjištění musí být při dalším stupni správního řízení pro umístění stavby respektováno stanovisko orgánu ochrany ZPF, pozemků určených k plnění funkce lesa a odboru dopravy krajského úřadu Středočeského kraje.
- Změna č.2 zvýší ekologickou stabilitu území (zvýší se koeficient ekologické stability) díky změně druhu pozemků z orné půdy na zahrady a minimalizuje plocha pro umístění hlavní stavby na 150 m². V současné době pozemek není obdělávaný, neboť vlastník neužívá pozemek k zemědělské výrobě.

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

- Změna č.2 vymezuje nově plochy pro bydlení **Z1** (cca 1500 m²) a pro zeleň soukromou **N1** (cca 1000 m²). Tyto plochy navazují na zastavěné území rekreační oblasti Kostelní Střimelice a jsou odděleny silnicí III/1085.

Koncepce veřejné infrastruktury

- Koncepce veřejné infrastruktury se nemění, neboť změna č.2 nevyžaduje takové nároky, které by měly vliv na změnu nebo úpravu systémů dopravní infrastruktury, technické infrastruktury, občanského vybavení a veřejných prostranství.
- Změna č.2 respektuje ochranné pásmo silnice III/1085, která svojí minimální zátěží nevyvolává problémy s přímým napojením budoucí stavby pro bydlení. Způsob dopravního napojení musí být důsledně řešen v následující etapě správního řízení při rozhodování o umístění stavby, v souladu s platnými právními předpisy a ČSN.
- Zásobování vodou a napojení na elektrorozvodnou síť je již realizováno na pozemku (studna, elektropřípojka); odkanalizování území bude řešeno na

pozemku (domovní ČOV popř. bezodtoková jímka – žumpa). Lokální zdroj tepla bude šetrný k území s preferencí obnovitelných zdrojů energie (využití biomasy, tepelné čerpadlo, solární energie). Koncepce odpadového hospodářství se nemění.

Koncepce uspořádání krajiny

- Na základě charakteru změny ÚP lze vyloučit významný vliv na uspořádání krajiny.

Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

- Návrh plochy Z1 a N1 vymezuje standardně hlavní a přípustné využití plochy v souladu s Vyhláškou MMR ČR č.501/2006 Sb.
- Výškové uspořádání omezuje budoucí stavby z důvodu ochrany sousedních objektů.

Stanovení podmínek ochrany krajinného rázu

- Na základě umístění změny ÚP v návaznosti na zastavěné území se nestanovují podmínky ochrany krajinného rázu. Případné podmínky ochrany krajinného rázu mohou být uplatněny v dalším stupni správního řízení při udělování územního rozhodnutí nebo územního souhlasu.

Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit nebo uplatnit předkupní právo

- Charakter změny č.2 nevyžaduje vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a ploch pro asanaci.

h) vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území a informací, jak bylo respektováno stanovisko krajského úřadu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí se sdělením, jak bylo zohledněno,

- Ve stanovisku k návrhu zadání změny č.2 nebyl dotčeným orgánem uplatněn požadavek na vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.
- Změna č.2 nemá pozitivní ani negativní vliv na udržitelný rozvoj území.

i) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch,

- Změna č. 1 územního plánu obce Ondřejov vydaná 15.12.2011, která nabyla účinnosti dne 31.12.2011, redukovala zastavitelné plochy v k.ú. Třemblat a v k.ú. Turkovice, kde bylo provedeno především omezení výstavby rodinných domů v chatových osadách. Jednalo se o snížení plochy o 8,62 ha. V k.ú. Ondřejov byly vymezeny plochy pro bydlení v rozsahu 4,25 ha, a to v částech přímo navazujících na zastavěné území obce, popř. v zastavěném území obce.
- Změna č. 2 řeší vymezení plochy pro výstavbu rodinného domu a soukromé zeleně na pozemku žadatele, který přes silnici III/1085 navazuje na zastavěné území sousední obce Stříbrná Skalice, k.ú. Kostelní Střímelice. Požadavkem žadatele bylo umístění budoucího rodinného domu v klidové oblasti i s ohledem na minimální dopravní zátěž silnice III/1085 a nikoli v zástavbě vymezené v platné územně plánovací dokumentaci, kde je předpokladem větší koncentrace obyvatel. Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako opodstatněný s tím, že lze konstatovat, že vymezená plocha téměř nenavšuje celkovou plochu vymezených zastavitelných ploch pro bydlení v obci Ondřejov.

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

Zemědělský půdní fond

VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZPF							
číslo zóny	stav	funkce	kultura	kód BPEJ	třída ochrany	v z.ú.	plocha m ²
Z1	Návrh	Plocha bydlení	orná půda	5.29.11	II.	NE	1500
ZÁBORY ZPF – II.TŘÍDA OCHRANY ZPF							1500
PŘEDPOKLÁDANÉ ZÁBORY ZPF CELKEM							1500

- Předpokládané zábor ZPF návrhu změny č.2 je graficky zobrazen ve výkrese, který je součástí odůvodnění.
- Zábor ZPF byl minimalizován s ohledem na respektování jeho hodnoty a způsob obdělávání, který se předpokládaným záměrem stavby pro bydlení nezhorší.

- Orgán ochrany ZPF je žádán o možnost vyjmout nezbytně nutnou plochu pro umístění stavby pro bydlení na pozemku II.třídy ochrany ZPF, která bude ve skutečnosti (na základě podmínky hlavního využití plochy) maximálně 150 m².
- Z hlediska narušení obdělávatelnosti zemědělského půdního fondu lze konstatovat, že pozemek v současné době není již zemědělsky využíván současně s okolními pozemky.

údaje o areálech a objektech staveb zemědělské prvovýroby a zemědělských usedlostech a o jejich předpokládaném porušení

- Změna č.2 respektuje stávající areály a objekty zemědělské výroby, které nebudou porušeny a obdělávání sousedních pozemků nebude znemožněno.

údaje o uspořádání zemědělského půdního fondu v území, opatřeních k zajištění ekologické stability krajiny a významných skutečnostech vyplývajících ze schválených návrhů pozemkových úprav a o jejich předpokládaném porušení

- Změna č.2 zvýší ekologickou stabilitu území (zvýší se koeficient ekologické stability KES) díky změně druhu pozemků z orné půdy na zahrady a minimalizuje se plocha pro umístění hlavní stavby na 150 m².

Pozemky určené k plnění funkce lesa

- Změna č.2 nezasahuje do pozemků určených k plnění funkce lesa.
- Zastavitelná plocha **Z1** zasahuje do pásma 50 m od lesa. Tento zásah do ochrany lesních pozemků bude zohledněn v navazujících správních řízeních. Již ve fázi zpracování návrhu zadání byl uplatněn požadavek MÚ Říčany, odborem životního prostředí, nezastavovat území vymezené vzdáleností 50m od kraje lesa.