

# OBEC ONDŘEJOV

---

## OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY

Zastupitelstvo obce Ondřejov, příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „stavební zákon“) v souladu s ust. § 54 odst. 2 stavebního zákona, za použití ust. § 43 odst. 4 stavebního zákona, ust. § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, za použití § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, v souladu s § 35 odst. 2 a § 84 odst. 2 písm. y) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů

### **vydává** **územní plán Ondřejova**

schváleného příslušnými usneseními Zastupitelstva obce Ondřejov ze dne 29. 06. 2022, který obsahuje textovou, grafickou část a jejich odůvodnění.

Záznam o účinnosti	
Správní orgán, který územní plán vydal	Zastupitelstvo obce Ondřejov
Datum nabytí účinnosti územního plánu	15. 7. 2022
Jméno, příjmení, funkce podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele	Ing. Čestmíra Šťastná vedoucí odboru územního plánování a regionálního rozvoje MěÚ v Říčanech
Otisk úředního razítka	

# Odůvodnění

## Čl.I.

### Postup pořízení územního plánu

Zastupitelstvo obce Ondřejov rozhodlo svým usnesením ze dne 1. 12. 2014 pořízení územního plánu Ondřejov. Žádost o pořízení územního plánu byla podána na Městský úřad v Říčanech dne 18. 3. 2015. Obcí Ondřejov byl na základě výběrového řízení rozhodnutím rady vybrán zpracovatel územního plánu společnost U-24 s.r.o., Atelier pro urbanismus a územní plánování. Zpracovatel územně plánovací dokumentace je Ing. arch. Tomáš Russe (autorizovaný architekt, číslo autorizace ČKA 03228), který je oprávněnou osobou dle ustanovení § 158, odst. 1 stavebního zákona.

Na základě územně plánovacích podkladů byl pořizovatelem ve spolupráci s určeným zastupitelem vypracován návrh zadání. Návrh zadání byl dle § 47 stavebního zákona rozeslán jednotlivě dotčeným orgánům, Krajskému úřadu Středočeského kraje (KÚSK), sousedním obcím a oprávněným investorům dne 11. 2. 2016, veřejnost byla tentýž den informována prostřednictvím veřejné vyhlášky (č. ev. 11364/2016) vyvěšené na úřední desce pořizovatele (Městský úřad v Říčanech). Termín na uplatnění požadavků a připomínek k návrhu zadání ÚP Ondřejova byl v souladu s ust. § 47 stavebního zákona stanoven na 15 dnů ode dne doručení veřejné vyhlášky (doručením je ve smyslu ust. § 25 správního řádu považován patnáctý den po vyvěšení). Dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán, mohli uplatnit do 30 dnů od obdržení návrhu zadání vyjádření.

V rámci projednávání návrhu zadání ÚP Ondřejov uplatnil Krajský úřad stanovisko (č. j. 024769/2016/KUSK) ze dne 3. 3. 2016, ve kterém orgán ochrany přírody z hlediska vlivu na území soustavy Natura 2000, vydané dle §45i odst. 1 zákona o ochraně přírody a krajiny uvedl, že nelze vyloučit významný vliv předloženého návrhu samostatně ani ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality (dále EVL) Dolní Sázavy (vliv návrhu nové nebo rozšířené čistírny odpadních vod (dále ČOV) na předmět ochrany velevruba tupého (*Unio crassus*) a hořavky duhové (*Rhodeus sericeus amarus*). Případným rozšířením stávající ČOV nebo vybudováním ČOV nové, by mohlo dojít k navýšení objemu respektive změně kvality vypouštěných odpadních vod do EVL Dolní Sázava. Dále pak v souhrnném vyjádření (č. j. 024771/2016/KUSK) ze dne 7. 3. 2016 uplatnil orgán posuzování vlivů na životní prostředí podle § 10i zákona o posuzování vlivů na životní prostředí ve kterém požadoval v následujících etapách pořizování ÚP zpracovat vyhodnocení vlivů územního plánu Ondřejov na životní prostředí (tzv. SEA).

K danému záměru ČOV již dříve bylo vydáno sdělení Krajského úřadu s aktualizovaným stanoviskem ochrany přírody a krajiny podle §45i odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., (č.j. 129905/2015) na požadavek přehodnocení zástupce oznamovatele obce Ondřejov. V dřívějším stanovisku pro stavbu záměru ČOV a kanalizace dotčený orgán vyloučil významný vliv záměru na příznivý stav předmětu ochrany a celistvosti evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí (území soustavy Natura 2000). S ohledem na charakteristiky zájmového území Krajský úřad Středočeského kraje sdělil (č. j. 135787), že podlimitní záměr „Turkovice ČOV a kanalizace“ nepodléhá zjišťovacímu řízení dle §7 zákona č. 100/2001 Sb. o posuzování vlivů na životní prostředí. Na základě uvedených skutečností a konzultací s příslušnými pracovníky odboru životního prostředí byly podány dvě žádosti o přehodnocení stanovisek k návrhu zadání ÚP Ondřejov z hlediska

vlivu na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast (č. e. 31019/2016) dne 25. 4. 2016 a žádost o přehodnocení stanoviska k posuzování návrhu zadání ÚP Ondřejov z hlediska vlivů na životní prostředí (č. e. 31030/2016) ze dne 25. 4. 2016. Krajský úřad následně vydal aktualizované stanovisko orgánu ochrany přírody k návrhu zadání územního plánu Ondřejov. Vzhledem k předloženým skutečnostem, dospěl orgány ochrany přírody k názoru, že v souladu s §45i zákona č. 114/1992 Sb., lze vyloučit významný vliv předložené koncepce samostatně i ve spojení s jinými projekty na příznivý stav předmětů ochrany a celistvosti EVL Dolní Sázava (č. j. 06412/2016/KUSK). Ve změně stanoviska k návrhu zadání územního plánu Ondřejov (č. j. 064010) dospěl krajský úřad zároveň k závěru dle ustanovení §10i odst. 2 zákona 114/1992 Sb. a nepožadoval zpracovat vyhodnocení vlivů územního plánu Ondřejov na životní prostředí (tzv. SEA).

Na základě uplatněných připomínek a požadavků byl návrh zadání předložen zastupitelstvu obce Ondřejov ke schválení. Zadání řádně schválilo Zastupitelstvo obce Ondřejov na svém zasedání dne 13. 6. 2016 usnesením č. 19. Současně potvrdilo žádost o zpracování návrhu územního plánu Ondřejov dle §50 odst. 1 stavebního zákona. Městský úřad v Říčanech, odbor územního plánování a regionálního rozvoje jako příslušný úřad územního plánování dle § 6 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) potvrdil zajišťování pořizování územního plánu Ondřejov (č. e. 87294).

Pořizovatel dle schváleného zadání zajistil pořizovatel zpracování návrhu územního plánu Ondřejov. Dle ustanovení §50 stavebního zákona byla dne 15. 11. 2018 návrhu ÚP Ondřejov rozeslán jednotlivě dotčeným orgánům, krajskému úřadu Středočeského kraje, oprávněným investorům a sousedním obcím a byl zveřejněn veřejnou vyhláškou (č. ev. 183586/2018). Termín pro uplatnění stanovisek dotčených orgánů v souladu s § 50 stavebního zákona byl 30 dnů ode dne konání společného jednání, do 30 dnů ode dne doručení veřejné vyhlášky mohl každý uplatnit u pořizovatele své písemné připomínky. Společné jednání se uskutečnilo dne 3. 12. 2018 ve 14:00 na odboru územního plánování v Říčanech.

Pořizovatel po společném jednání požádal také o stanovisko dle ust. § 50, odst. 7 stavebního zákona, dne 30. 1. 2020 (č. ev. 23982/2020). Dne 14. 2. 2020 vydal Krajský úřad Středočeského kraje příslušné stanovisko (č.j.: 020227/2020/KÚSK) ve kterém zjistil, že předložený návrh ÚP Ondřejova neprokazoval soulad s PÚR ve znění 1., 2., 3., aktualizace a ZÚR SK ve znění jejich 1. a 2. aktualizace. Pro řádné posouzení souladu bylo nutné doplnit do výkresové i textové části odůvodnění veškeré jevy a jejich limity vymezené v ZÚR SK a prokázat zajištění koordinace návrhu s touto dokumentací. Dokumentace byla podle těchto požadavků upravena, pořizovatel následně požádal o přehodnocení předmětného stanoviska dne 19. 3. 2020 (č.ev.:68179/2020). Dne 17. 4. 2020 vydal Krajský úřad Středočeského kraje v souladu s ust. § 50, odst. 7 stavebního zákona stanovisko (č.j.:056100/2020/KUSK ÚSŘ/Bou) k návrhu ÚP Ondřejov z hlediska zajištění koordinace využívání území, zejména s ohledem na širší územní vztahy a z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem, kde konstatoval odstranění nedostatků. Krajský úřad potvrdil, že bylo možné postupovat v dalším řízení o územním plánu.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem a zpracovatelem územního plánu vyhodnotil uplatněné připomínky. Na základě stanovisek DOSS (následně i na základě přehodnocených stanovisek byl upraven pro veřejné projednání.

Požizovatel dne 22. 05. 2020 v souladu s ust. § 52 stavebního zákona oznámil vyvěšením veřejné vyhlášky (č.ev. 129335/2020) zahájení řízení o veřejném projednání návrhu ÚP Ondřejov. Dotčené orgány, oprávnění investoři, sousední obce a krajský úřad byli informováni prostřednictvím datových schránek, veřejnost byla informována prostřednictvím zmíněné veřejné vyhlášky. Datum pro konání veřejného projednání byl stanoven na den 29. 6. 2020 v 13.00 hod. na Městském úřadě v Říčanech. Veřejné projednání se uskutečnilo za přítomnosti zpracovatele územně plánovací dokumentace, který provedl výklad územního plánu. Během řízení o územním plánu byla uplatněna stanoviska dotčených orgánů. Pořizovatel ve spolupráci s pověřeným zastupitelem a zpracovatelem vypracoval návrh rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek uplatněných ve fázi společného jednání a veřejného projednání. Na základě stanovisek dotčených orgánů státní správy s případným přihlédnutím k uplatněným připomínkám a námitkám byl návrh ÚP Ondřejov upraven. Pořizovatel nařídil z důvodu podstatné úpravy opakované veřejné projednání (OVP) návrhu ÚP na den 4. 1. 2022 v 15:00 na Městském úřadě v Říčanech. Dotčené orgány, sousední obce, KÚSK a oprávnění investoři byli informováni prostřednictvím veřejné vyhlášky ze dne 2. 12. 2021 (č.ev.: 528495/2021) a oznámením do datových schránek, veřejnost byla rovněž informována veřejnou vyhláškou. Při opakovaném veřejném projednání provedl zpracovatel výklad územního plánu v rozsahu měněných částí. K fázi po opakovaném veřejném projednání shromáždil pořizovatel stanoviska, připomínky a námitky a připravil s pověřeným zastupitelem s ohledem na veřejné zájmy vyhodnocení připomínek a návrh rozhodnutí o námitkách. Pořizovatel návrhy doručil dotčeným orgánům a krajskému úřadu jako nadřízenému orgánu a vyzval je, aby k nim ve lhůtě 30 dnů od obdržení uplatnily stanoviska.

Požizovatel následně prozkoumal soulad návrhu ÚP Ondřejov s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, s cíli a úkoly územního plánování, s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů, s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů. Pořizovatel předložil zastupitelstvu obce Ondřejov návrh na vydání ÚP Ondřejov s jeho odůvodněním. Dne 29. 06. 2022 bylo v souladu s příslušnými ustanoveními stavebního zákona a správního řádu příslušnými usneseními Zastupitelstvem obce Ondřejov rozhodnuto příslušnými ustanoveními o vydání Územního plánu Ondřejov.

## **Čl.II.**

### **Přezkoumání územního plánu podle § 53, odst. 4, stavebního zákona pořizovatelem**

#### **Soulad návrhu ÚP**

##### **a) s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem**

Politika územního rozvoje České republiky, ve znění pozdějších aktualizací, tj. Aktualizací č. 1, 2, 3, 5 a 4 schválená Usnesením vlády ČR ze dne 12. července 2021 č. 618 (dále jen „PÚR ČR“) obsahuje republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, rámcové úkoly pro navazující územně plánovací činnost a pro stanovování podmínek pro předpokládané

rozvojové záměry, a dále kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách využití vymezených oblastí, koridorů a ploch. Návrh územního plánu rozvíjí a konkretizuje jednotlivé priority stanové v PÚR ČR.

Zastupitelstvo Středočeského kraje rozhodlo o vydání Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (dále jen „ZÚR SK“) dne 19. 12. 2011 usnesením č. 4-20/2011/ZK. Zásady územního rozvoje Středočeského kraje byly vydány formou opatření obecné povahy dne 7. 2. 2012, účinnosti nabyly dne 22. února 2012. O vydání 1. Akt ZÚR SK rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje usnesením č. 007-18/2015/ZK ze dne 27. 7. 2015. 1. Akt ZÚR SK nabyla účinnosti dne 26. 8. 2015. Dále v rámci 2. aktualizace ZÚR SK bylo zpracováno úplné znění ZÚR SK ve smyslu § 42c stavebního zákona. 2. aktualizace ZÚR SK nabyla účinnosti dne 4. 9. 2018.

Pořizovatel po přezkoumání návrhu ÚP konstatuje, že návrh je v souladu s PÚR ČR a se ZÚR SK, což je blíže popsáno v kapitole f. 1. přílohy f. 2.

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

Cíle a úkoly územního plánování jsou v obecné rovině stanoveny v § 18 a § 19 stavebního zákona. Základní úkoly územního plánování v souladu s ustanovením § 31 stavebního zákona určuje také Politika územního rozvoje.

Územní plán je zpracován v souladu s principy udržitelného rozvoje. Územní plán rozvíjí hospodářský, sociální a přírodní pilíř udržitelného rozvoje. Cílem obce Ondřejov i zpracovatele územního plánu v průběhu pořizování návrhu ÚP bylo nalezení souladu mezi soukromými a veřejnými zájmy.

V rámci procesu pořizování odbor územního plánování a regionálního rozvoje Městského úřadu v Říčanech jako pořizovatel ÚP Ondřejov, koordinoval veřejné i soukromé záměry změn v území a konkretizoval ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů (viz § 18, odst. 3 stavebního zákona). Ochrana architektonických a urbanistických hodnot je specifikována v kapitole g textové části odůvodnění územního plánu. Soulad s cíli a úkoly územního plánování je blíže popsán v kapitole g textové části odůvodnění územního plánu.

**c) s požadavky zákona č. 183/2006 Sb. a jeho prováděcích předpisů**

V souladu s § 158 stavebního zákona byl územní plán zpracován fyzickými osobami, které mají oprávnění k výkonu vybraných činností ve výstavbě (zpracování ÚPD).

Územní plán a proces jeho pořizování splňuje požadavky stanovené stavebním zákonem a jeho prováděcími předpisy. Je zpracován v souladu s cíli a úkoly územního plánování stanovenými v § 18 a § 19 stavebního zákona, splňuje požadavky na obsah územního plánu stanovené v § 43 stavebního zákona a v příloze č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

Rovněž splňuje požadavky vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

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

ÚP Ondřejova je zpracován v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů. V návaznosti na společné jednání k návrhu ÚP Ondřejova byla dotčenými orgány uplatněna stanoviska, zajištěno případné projednání a výsledný soulad návrhu územního plánu se zájmy podle zvláštních předpisů. Návrh ÚP byl upraven v souladu s relevantními požadavky a takto předložen na veřejné projednání. Po opakovaném veřejném projednání byly všechny stanoviska dotčených orgánů bez připomínek nutných k dalšímu opakovanému projednání.

### Čl.III.

**Náležitosti odůvodnění změny územního plánu podle § 53, odst. 5, zákona č. 183/2006 Sb.:**

**a) Výsledek přezkoumání ÚP Ondřejov dle § 53, odst. 4 stavebního zákona**

Na základě přezkoumání územního plánu podle § 53, odst. 4, stavebního zákona pořizovatel konstatuje, že ÚP Ondřejov je v souladu s Politikou územního rozvoje ČR ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 5 a 4 i se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje ve znění Aktualizací č. 1, 2. Územní plán vytváří předpoklady pro udržitelný rozvoj území a přispívá k příznivému životnímu prostředí, hospodářskému rozvoji a soudržnosti společenství obyvatel území. Územní plán Ondřejova plní úkoly a cíle územního plánování stanovené v § 18 a § 19 stavebního zákona a není s nimi v rozporu. Při pořizování územního plánu bylo postupováno dle příslušných ustanovení stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek. Obsahová struktura odpovídá požadavkům na obsahu územního plánu tak, jak jsou stanoveny stavebním zákonem a prováděcí vyhláškou. ÚP Ondřejova je zpracován v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky příslušných dotčených orgánů, v jejichž působnosti je ochrana zájmů z těchto předpisů vyplývajících.

**b) Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí**

ÚP Ondřejova nebyl posuzován z hlediska vlivů na udržitelný rozvoj území.

**c) Stanovisko krajského úřadu podle § 50, odst. 5 stavebního zákona (stanovisko SEA)**

Stanovisko podle § 50 odst. 5 stavebního zákona nebylo krajským úřadem vydáno. (nezpracovávalo se vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území) viz postup pořízení územního plánu.

**d) Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50, odst. 5 stavebního zákona  
zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo  
podmínky zohledněny nebyly**

Nebyl legislativní požadavek zohledněn - stanovisko podle § 50 odst. 5 stavebního zákona nebylo krajským úřadem vydáno viz postup pořízení územního plánu.

**e) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty**

Variantské řešení nebylo zpracováno. Komplexní zdůvodnění je zpracováno v kapitole m) v textové části odůvodnění územního plánu.

**f) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby  
vymezení zastavitelných ploch**

Zpracováno v kapitole n) v textové části odůvodnění územního plánu.

#### **Čl. IV.**

##### **Poučení**

Proti opatření obecné povahy nelze dle ustanovení § 173, odst. 2 správního řádu podat opravný prostředek.

.....  
Mgr. Vladimír Zámyslický  
starosta obce

#### **Seznam příloh, které jsou nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy:**

**Příloha č. 1:** Výroková část ÚP Ondřejov – textová a grafická část

**Příloha č. 2:** Odůvodnění ÚP Ondřejov - textová a grafická část

**Příloha č. 3:** Rozhodnutí o námitkách podaných v souladu s ust. § 52 odst. 3 stavebního zákona

**Příloha č. 4:** Vyhodnocení připomínek uplatněných v souladu s ust. § 50 a § 52 stavebního zákona