



ÚZEMNÍ PLÁN OSTOPOVICE

ZMĚNA Č. 1

**NÁVRH ZMĚNY Č. 1
VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ**

09/2021

Pavel Hnilička Architects+Planners, s.r.o.
162 00 Praha 6 Cukrovarnická 46
www.hnilicka.cz

**ZÁZNAM O ÚČINNOSTI
ÚZEMNÍ PLÁN OSTOPOVICE - ZMĚNA Č. 1**

Správní orgán, který územní plán vydal:	Zastupitelstvo obce Ostopovice, usnesením č. ze dne
Datum nabytí účinnosti změny územního plánu:	
Jméno, příjmení, funkce a podpis oprávněné osoby pořizovatele:	MgA. Jan Symon, starosta obce, Ing. arch. Radek Boček, oprávněná úřední osoba pořizovatele
Otisk úředního razítka:	

Základní údaje

- Objednavatel:** OBECNÍ ÚŘAD OSTOPOVICE
U Kaple 260/5
664 49 Ostopovice
- Pověřený zastupitel:** MgA. Jan Symon, starosta obce
T.: +420 606 782 982
E.: starosta@ostopovice.cz
- Pořizovatel:** Ing. arch. Radek Boček
Harantova 1450, 397 01 Písek
T: 777 823 409
E: radek.bocek@email.cz
- Zpracovatel:** Pavel Hnilička Architects + Planners, s. r. o.
Cukrovarnická 46, 162 00 Praha 6
T: 233 344 575
E: info@phap.cz
www.phap.cz
- zodpovědná osoba:
Ing. arch. Pavel Hnilička, Dipl. NDS ETHZ in Architektur
autorizace ČKA 03 126

Údaje o vydání a nabytí účinnosti územního plánu:

Územní plán OSTOPOVICE
byl vydán Zastupitelstvem obce Ostopovice
usnesením č. 7-3/2020 ze dne 30.6.2020
(nabytí účinnosti od 16.7.2020)

Obsah:

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI	2
A. TEXTOVÁ ČÁST ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU	5
A.1 Koncepce veřejné infrastruktury	5
A.2 Plochy v zastavitelném území	5
B. GRAFICKÁ ČÁST ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU	6
C. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU	6
C.1 Postup při pořízení změny územního plánu	6
C.2 Soulad návrhu změny územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem	6
C.3 Soulad návrhu změny územního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území a požadavky na ochranu nezastavěného území	7
C.4 Soulad návrhu změny územního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů pořízení a zpracování změny č. 8 územního plánu je v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcími právními předpisy.	7
C.5 Soulad návrhu změny územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů	7
C.6 Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí	7
C.7 Komplexní zdůvodnění přijatého řešení	8

A. Textová část změny č. 1 územního plánu

Textová část Územního plánu Ostopovice se mění takto:

A.1 Koncepce veřejné infrastruktury

V kapitole D.1.2 Doprava v klidu:

- se na konci první věty ruší slova „mimo lokalit HJ a B1“,
- za první odstavec se doplňuje samostatný odstavec:
„Všechny nové rodinné domy musí mít na svém pozemku vyhrazena alespoň 2 odstavná stání pro osobní automobily.“

A.2 Plochy v zastavitelném území

V kapitole F.1 Plochy v zastavitelném území se mění a doplňuje:

- u plochy |HJ| Historické jádro
 - o se přidává doplňující regulativ se zněním: „Oplocení směrem do veřejného prostranství musí mít zděnou omítnutou podezdívku o výšce min. 0,6 m a maximální výšku je 1,8 m.“
 - o u doplňujícího regulativu se za slova „střechu s okapovou orientací“ doplňuje „do veřejného prostranství“
- u plochy |B1| Bydlení rozšířené centrum
 - o se mění doplňující regulativ stanovující maximální počet bytů takto: „Stavba na jednotlivém stavebním pozemku smí obsahovat maximálně dvě bytové jednotky.“
- u plochy |B2| Bydlení nad Vývozem
 - o se mění doplňující regulativ stanovující maximální počet bytů takto: „Stavba na jednotlivém stavebním pozemku smí obsahovat v zastavěném území maximálně dvě bytové jednotky, v zastavitelných plochách maximálně jeden byt.“
- u plochy |B3| Bydlení Na Padělkách
 - o se mění doplňující regulativ stanovující maximální počet bytů takto: „Stavba na jednotlivém stavebním pozemku smí obsahovat maximálně dvě bytové jednotky.“
- u plochy |B4| Bydlení Na Branách
 - o se mění doplňující regulativ stanovující maximální počet bytů takto: „Stavba na jednotlivém stavebním pozemku smí obsahovat maximálně dvě bytové jednotky.“
- u plochy |ZU| Zemědělská usedlost
 - o se opravuje překlep v nadpisu – písmena „UK“ v nadpisu se nahrazují za kód „ZU“,
 - o z hlavního využití se vypouští „Bydlení“,
 - o do podmíněného využití se doplňuje: „Bydlení za podmínky, že se jedná o součást areálu staveb hlavního využití, jako byt správce, zaměstnanec nebo majitele.“
- u plochy |S| Sport
 - o se z hlavního využití vypouští „rekreační objekty“
 - o do nepřípustného využití se doplňuje: „objekty pro individuální rekreaci“

B. Grafická část změny č. 1 územního plánu

Změna č. 1 se týká pouze textové části, grafické části se netýká.

C. Odůvodnění změny č. 1 územního plánu

C.1 Postup při pořízení změny územního plánu

Obec Ostopovice má platnou územně plánovací dokumentaci, a to územní plán Ostopovice (dále také jen „ÚP Ostopovice“), vydaný usnesením zastupitelstva č. 7-3/2020 ze dne 30.6.2020, účinný od 16.7.2020.

Zastupitelstvo obce Ostopovice schválilo usnesením č. **9-2/2021** ze dne **28.6.2021** pořízení změny č. 1 ÚP Ostopovice z vlastního podnětu, v souladu s § 6 odst. 5 písm. a) a § 44 písm. a) s použitím § 55 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“). Současně se schválením pořízení změny č. 1 Zastupitelstvo Ostopovice pověřilo usnesením 9-2/2021 ze dne 28.6.2021 starostu obce MgA. Jana Symona, jako „určeného zastupitele“ pro spolupráci s výkonným pořizovatelem změny č. 1 ve smyslu § 47 odst. 1 a násl. stavebního zákona.

Pořizovatelem změny č. 1 je Obecní úřad Ostopovice, který si zajistil splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovacích činností uzavřením příkazní smlouvy s Ing. arch. Radkem Bočkem a zodpovědným projektantem změny č. 1 územního plánu bude Ing. arch. Pavel Hnilička, kdy společnost Pavel Hnilička Architects+Planners, s.r.o., byla vybrána na základě cenové nabídky ze dne 26.5.2021, schválené Radou obce Ostopovice dne 28.6.2021.

Důvodem pořízení změny č. 1 je rozhodnutí Zastupitelstva obce Ostopovice podle § 46 odst. 3 stavebního zákona o návrhu na pořízení změny územního plánu.

Obsah změny č. 1 územního plánu Ostopovice ze dne 12.5.2021

Zároveň zastupitelstvo obce schválilo pořízení změny č.1 zkráceným postupem podle § 55b odst. 1 stavebního zákona, v návaznosti na zadání změny č. 1 ÚP Ostopovice, schválené v předchozím bodu, které stanovilo obsah změny č. 1 územního plánu v souladu s § 55a odst. 1 a 2 stavebního zákona.

Veřejné projednání návrhu změny č. 1 se uskuteční dne 4.11.2021.

C.2 Soulad návrhu změny územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Změna č. 1 územního plánu je v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky 2008 schválenou vládou České republiky dne 20.7.2009 usnesením č. 929, ve znění Aktualizací č. 1, 2 a 3. Sdělení Ministerstva pro místní rozvoj o schválení Aktualizace č. 3 Politiky územního rozvoje České republiky bylo zveřejněno dne 30. 9. 2019 ve Sbírce zákonů v částce 107 pod číslem 250 (dále jen PÚR ČR).

Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje byly vydány na 29. zasedání zastupitelstva Jihomoravského kraje dne 05.10.2016, účinnosti nabyly dne 03.11.2016 (dále jen ZÚR JMK).

Veřejně prospěšné stavby ani jiné koncepční záměry vymezené v ZÚR JMK nejsou navrženou změnou dotčeny. Právě tak pro řešení změny č. 1 nevyplývají ze ZÚR JMK žádné konkrétní požadavky. Navrhovanými změnami ve využití území nedojde změnou č. 1 z hlediska širších územních vztahů k žádným zásahům ani úpravám vazeb na sousední obce.

C.3 Soulad návrhu změny územního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území a požadavky na ochranu nezastavěného území

Změna územního plánu je v souladu s cíli a úkoly územního plánování, které jsou stanoveny v §18 a §19 stavebního zákona. Cílem územního plánování je mimo jiné vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Změnou č. 1 nejsou navrženy nové rozvojové plochy, týká se pouze změn regulativů a podmínek pro využití území. Rovněž se nemění podmínky a požadavky zachovávat všechny hodnoty území, jak architektonické a urbanistické, tak na ochranu nezastavěného území.

C.4 Soulad návrhu změny územního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů pořízení a zpracování změny č. 8 územního plánu je v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcími právními předpisy.

Pořízení a zpracování změny č. 1 územního plánu je v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcími právními předpisy.

C.5 Soulad návrhu změny územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů

Návrh změny územního plánu je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů. Koncepce řešení požadavků civilní ochrany se změnou č. 1 nemění. Změna č. 1 nenavrhuje nové zastavitelné lokality. Požadavky z hlediska zájmů požární a civilní ochrany jsou v případě této i dalších ploch obecně splněny.

C.6 Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí

Dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání změny nepožadoval zpracovat vyhodnocení vlivů změny č. 1 ÚP Ostopovice na životní prostředí (tzv. SEA). Dále dle zákona o ochraně přírody a krajiny, stanovisko podle § 45i odstavce 1 téhož zákona v tom smyslu, že hodnocená koncepce nemůže mít významný vliv na žádnou evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast soustavy Natura 2000. Výše uvedený závěr orgánu ochrany přírody vychází z úvahy, že

hodnocená koncepce svou lokalizací mimo území prvků soustavy Natura 2000 a svou věcnou povahou nemá potenciál způsobit přímé, nepřímé či sekundární vlivy na jejich celistvost a předmět ochrany.

Orgán ochrany přírody vyhodnotil, že navrhovaná změna ÚP nemá vzhledem ke svému charakteru potenciál stanovit rámec pro budoucí povolení záměrů uvedených v příloze č. 1 k zákonu, nemůže významně ovlivnit skladebné prvky soustavy Natura 2000 a současně nepředstavuje významnou změnu koncepce ÚP jako celku, a proto není předmětem posuzování ve smyslu ustanovení § 10a zákona; nicméně upozorňuje, že tím v žádném případě není dotčena povinnost investorů, resp. oznamovatelů konkrétních záměrů uvedených v § 4 odst. 1 zákona, které budou v jednotlivých plochách ÚP do budoucna umístovány/připravovány, postupovat ve smyslu ustanovení § 6 a následujících zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, které upravují posuzování záměrů (tzv. projektová EIA).

C.7 Komplexní zdůvodnění přijatého řešení

Koncepce rozvoje obce se navrženou změnou nemění. Změna se týká pouze upřesnění a zpřísnění regulativů pro vymezené typy ploch s rozdílným způsobem využití. Změna nepřidává žádné nové zastavitelné plochy, ani nemění rozsah těch vymezených, ani neupravuje rozsah zastavěného území. Jedná se výhradně o změnu prostorové regulace pro plochy bydlení, stanovení max. počtu bytů v rámci jednotlivých rodinných domů a stanovení požadavku na počet minimálně dvou odstavných stání pro RD na vlastním pozemku.

Požadavek na omezení počtu bytů ve stavbách je zdůvodněn snahou o účelnou regulaci prostorových parametrů staveb a zároveň regulaci kapacity území (počtu obyvatel na daných plochách) která souvisí s možnostmi infrastruktury v místě.

Stanovení počtu parkovacích míst v územním plánu bylo zmíněno v odůvodnění – změnou č. 1 se převádí do výrokové části územního plánu. Všechny objekty rozptýlené bytové zástavby – rodinné domy – musí mít na svém pozemku vyhrazena alespoň 2 odstavná stání pro osobní automobily. Jedná se o požadavek související s kvalitou veřejných prostranství, zajištění dostatečné kapacity parkovacích míst na pozemcích staveb je potřeba vzhledem k limitovaným možnostem parkování v uličních prostranstvích (zejména v případech návštěv).