

OBORY

ZMĚNA č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU

NÁVRH K VEŘEJNÉMU PROJEDNÁNÍ



POŘIZOVATEL

Obecní úřad OBORY
Obory č.p.68, 263 01 Dobříš
výkonný pořizovatel:
Ing. Miroslav SLÁDEK
pro
Obec OBORY
Obory č.p.68, 263 01 Dobříš
určený zastupitel: Ing. Jiří BLAHNA

ZPRACOVATEL

Ing.arch. Jiřina EČEROVÁ, ČKA 02 941
Bellušova 1807, 155 00 Praha 5
tel.: +420 774 222 356
ecerova@seznam.cz

Zakázka číslo : 1901
Datum : leden 2020

OBSAH

A. OBORY, ZMĚNA č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU - návrh k veřejnému projednání

TEXTOVÁ ČÁST

GRAFICKÁ ČÁST:

- | | |
|--|-----------|
| 1. VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ | 1: 10 000 |
| Výřezy výkresů: | |
| 2. HLAVNÍ VÝKRES - Jihovýchod
urbanistická koncepce a uspořádání krajiny, dopravní infrastruktura | 1 : 5 000 |
| 2.A HLAVNÍ VÝKRES - Obory
urbanistická koncepce a uspořádání krajiny, dopravní infrastruktura | 1 : 2 880 |
| 3. VÝKRES TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY | 1 : 5 000 |
| 4. VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ - Jihovýchod | 1 : 5 000 |
| 5. VÝKRES POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ - ETAPIZACE | 1 :10 000 |

B. OBORY, ZMĚNA č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU – ODŮVODNĚNÍ - návrh k veřejnému projednání

TEXTOVÁ ČÁST

GRAFICKÁ ČÁST:

Výřezy výkresů:

- | | |
|-----------------------|----------|
| 6. KOORDINAČNÍ VÝKRES | 1 : 5000 |
| 7. VÝKRES ZÁBORŮ ZPF | 1 : 5000 |

A. OBORY, ZMĚNA č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU

TEXTOVÁ ČÁST

OBSAH:

- A.1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ
- A.2. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT
 - A.2.1. Základní koncepce rozvoje území obce
 - A.2.2. Základní koncepce ochrany a rozvoje hodnot na území obce
- A.3. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ
 - A.3.1. Urbanistická koncepce a urbanistická kompozice
 - A.3.2. Vymezení zastavitelných ploch
 - A.3.3. Vymezení ploch přestavby
 - A.3.4. Vymezení systému sídelní zeleně
- A.4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ, VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ
 - A.4.1. Dopravní infrastruktura
 - A.4.2. Technická infrastruktura
 - A.4.3. Občanské vybavení veřejné infrastruktury a další občanské vybavení, civilní ochrana
 - A.4.4. Veřejná prostranství
- A.5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODŇEMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN
 - A.5.1. Koncepce uspořádání krajiny včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití
 - A.5.2. Územní systém ekologické stability
 - A.5.3. Prostupnost krajiny
 - A.5.4. Protierozní opatření
 - A.5.5. Ochrana před povodněmi
 - A.5.6. Rekreace
 - A.5.7. Dobývání ložisek nerostných surovin
- A.6. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU
 - A.6.1. Členění ploch s rozdílným způsobem využití
 - A.6.2. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití
 - A.6.3. Podmínky prostorového uspořádání
 - A.6.4. Podmínky ochrany krajinného rázu
- A.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

- A.7.1. Veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit
- A.7.2. Veřejně prospěšná opatření, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit
- A.7.3. Stavby a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu
- A.7.4. Plochy určené pro asanaci
- A.8. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO
- A.9. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 Odst. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA
- A.10. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ
- A.11. VYMEZENÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI
- A.12. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE
- A.13. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU
- A.14. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)
- A.15. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY, NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB
- A.16. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ JEJÍ GRAFICKÉ ČÁSTI

A.1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Obec Obory má ve svém platném územním plánu (účinném od 18.12.2011) vymezená zastavěná území. Tato zastavěná území Změna č.1 aktualizuje nad platnou katastrální mapou k datu 1.1.2020.

Změna č.1 územního plánu Obory řeší změnu funkčního uspořádání území obce v několika lokalitách, doplňujících zastavitelná území. Tyto jsou vymezeny hranicí a popisem řešených lokalit v grafické části a textové části.

Změna č.1 územního plánu Obory se vydává v rozsahu měněných částí území.

A.2. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

A.2.1. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE

Základní koncepce rozvoje území v katastrálním území obce Obory se Změnou č.1 územního plánu nemění.

Změna č.1 navyšuje celkovou rozlohu zastavitelných ploch v území rozšířením zastavitelné plochy N12, určené pro bydlení ČOB, a to východním a jižním směrem. Jednotlivé plochy pro bydlení, které rozšiřují tuto lokalitu, vyplňují již rozparcelované a zasíťované území.

Jižně jedna nová zastavitelná lokalita navyšuje plochy pro možné umístění občanské vybavenosti a dvě lokality jsou určeny pro zeleň soukromou – zahrady, které zároveň budou tvořit izolační zeleň.

Dále Změna č.1 opravuje trasu stávajícího vedení VN dle skutečnosti. Tato trasa VN (oproti vyznačení v platném územním plánu) správně vede jižněji přes lokalitu N11, určenou pro bydlení ČOB, čímž znehodnocuje možnost využití a rozsah této lokality. Proto je tento negativní dopad správné trasy VN, v rozsahu ochranného pásma nahrazen severním směrem.

Jedna nová lokalita bude sloužit občanům obce jako zeleň veřejná – lesopark.

A.2.2. ZÁKLADNÍ KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE HODNOT NA ÚZEMÍ OBCE

Z hlediska ochrany kulturních hodnot se v území řešeném změnou územního plánu nenachází žádná registrovaná kulturní památka, památkově chráněné území, památková rezervace, památková zóna, ani jejich ochranná pásma.

Stávající historické, kulturní a urbanistické hodnoty na území obce se Změnou č.1 územního plánu nemění. Změnou bude zachován a udržován charakter obce, budou zachovány výškové hladiny v území. V co nejvyšší možné míře bude chráněno životního prostředí.

Změnou je mimo jiné podpořeno odclonění silnice I/18 od ploch bydlení.

A.3. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

A.3.1. URBANISTICKÁ KONCEPCE A URBANISTICKÁ KOMPOZICE

Základní urbanistická koncepce obce Obory se Změnou č.1 územního plánu nemění.

Je respektován a využit stávající systém komunikací.

Zastavěné a zastavitelné plochy s rozdílným způsobem využití jsou stabilizované ve svých polohách. Zastavitelné lokality řešené Změnou č.1 doplňují a rozšiřují stávající zastavitelné plochy v územním plánu pro bydlení a to plochy N11 ČOB a N12 ČOB. Dále je změnou do území doplněna a navýšena sídelní, soukromá a veřejná zeleň a plochy občanské vybavenosti.

A.3.2. VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Lokality řešené Změnou č.1 jsou určeny k rozdílnému způsobu využití podle jednotlivých § vyhlášky č. 501/2006 Sb., v platném znění. Pro grafickou část Změny č.1 platí legendy platného územního plánu, které jsou ve výkresech Změny č.1, doplněny o označení nově vymezených ploch a v případě nového údaje, o tento údaj doplněny.

Lokality řešené Změnou č.1, s následující základní charakteristikou, limity a podmínkami využití území:

Lokalita Z1-1 Plochy bydlení (ČOB)

Obsahem Změny územního plánu je změna funkčního využití plochy, vedené v platném územním plánu jako orná půda, na plochu určenou pro bydlení (**ČOB**).

Lokalita leží v severovýchodní části obce Obory o celkové ploše **cca 3039 m²**. Změna rozšiřuje zastavitelné území lokality N11 ČOB o plochu v této lokalitě nesprávně zakresleného ochranného pásma nadzemního vedení el. energie VN 22 kV.

V území bude respektováno na východě zasahující ochranné pásmo silnice II/102 a její příkopové odvodnění. V rámci schvalovacích řízení konkrétních staveb bude splněn hygienický limit hluku z pozemní dopravy – silnice II. třídy.

Využití zastavitelné plochy není podmíněno pořízením územní studie.

Lokalita N11 Plochy bydlení (ČOB)

Ve stávající lokalitě N11 bude nově respektována opravená trasa vedení VN, včetně ochranného pásma.

Lokalita Z1-2a, 2b, 2c, 2d Plochy bydlení (ČOB)

Obsahem Změny územního plánu je změna funkčního využití ploch, vedených v platném územním plánu jako orná půda a sad, na plochy určené pro bydlení (**ČOB**).

Lokality leží ve východní části obce Obory a rozšíří zastavitelné území lokality N12 ČOB o celkovou plochu **cca 3410 m²**. Všechny čtyři zastavitelné plochy tvoří části pozemků, které doplňují lokalitu N12 ČOB tak, aby bylo umožněno využití celých pozemků již rozparcelovaného a zasíťovaného území.

Rozloha jednotlivých lokalit:

Z1-2a cca 360 m²

Z1-2b cca 1945 m²

Z1-2c cca 623 m²

Z1-2d cca 482 m²

V územích budou respektována ochranná pásma a vedení elektrické energie, na severu zasahující ochranné pásmo silnice II/102 a na jihu zasahující ochranné pásmo silnice I/18.

V rámci schvalovacích řízení konkrétních staveb bude splněn hygienický limit hluku z pozemní dopravy – silnice II/102 (lokalita Z1-2a) a silnice I/18 (lokality Z1-2c,d) a u lokality Z1- 2b hluk ze stávající TS.

Využití zastavitelných ploch není podmíněno pořízením územní studie.

Lokalita Z1-3 Plochy občanského vybavení (OV)

Obsahem Změny územního plánu je změna funkčního využití plochy, vedené v platném územním plánu jako orná půda, na plochu určenou pro občanskou vybavenost (**OV**).

Lokalita leží ve východní části obce Obory o celkové ploše **1284 m²**.

Bude zde respektováno ochranné pásmo silnice I/18, vedení VN a jeho ochranná pásma a ochranné pásmo ČOV.

Využití plochy není podmíněno pořízením územní studie.

Lokalita Z1-4 Zeleň soukromá – zahrady (ZS)

Obsahem Změny územního plánu je změna funkčního využití - změna kultury plochy, vedené v platném územním plánu jako orná půda, na plochu určenou pro zeleň soukromou – zahrady (ZS).

Lokalita leží ve východní části obce Obory o celkové ploše **962 m²**.

Bude zde respektováno ochranné pásmo silnice I/18, vedení VN a jeho ochranné pásmo.

Využití plochy není podmíněno pořízením územní studie.

Lokalita Z1-5 Zeleň soukromá – zahrady (ZS)

Obsahem Změny územního plánu je změna funkčního využití - změna kultury plochy, vedené v platném územním plánu jako orná půda, na plochu určenou pro zeleň soukromou – zahrady (ZS).

Lokalita leží ve východní části obce Obory o celkové ploše **1671 m²**.

Bude zde respektováno ochranné pásmo silnice I/18, ochranné pásmo lesa, ochranná pásma vedení VN, ochranné pásmo ČOV.

Využití plochy není podmíněno pořízením územní studie.

Lokalita Z1-6 Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň (ZV)

Obsahem Změny územního plánu je změna funkčního využití plochy, změna kultury, vedené v platném územním plánu jako louky a pastviny. Část této plochy je zde vedena jako územní rezerva ÚR 5. Novou funkcí zde budou plochy určené pro veřejnou zeleň (ZV), s účelem pro klidovou zónu, lesopark.

Lokalita leží ve východní části obce Obory o celkové ploše **4578 m²**.

Bude zde respektováno ochranné pásmo lesa.

Využití ploch není podmíněno pořízením územní studie.

V případě řešení vlivů hluku v návrhových lokalitách musí být splněny limity hluku ve smyslu Nařízení vlády č. 272/2011 Sb. o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, v platném znění.

Případná protihluková opatření budou realizována na náklady investorů obytných objektů.

Podmínky pro využití a prostorové uspořádání pro rozvojové plochy platí dle původního územního plánu, případně dle doplnění v kapitole A.6.2. této zprávy.

A.3.3. VYMEZENÍ PLOCH PŘESTAVBY

Změnou č.1 územního plánu Obory nejsou nově vymezeny plochy přestavby.

A.3.4. VYMEZENÍ SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

Změnou č.1 územního plánu Obory jsou vymezeny nové plochy sídelní zeleně, dvě funkčně vymezené jako zeleň soukromá – zahrady a jedna jako zeleň veřejná, určená pro klidovou zónu například lesopark.

Jinak se koncepce sídelní zeleně nemění.

A.4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ, VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ

Koncepce veřejné infrastruktury se Změnou územního plánu obce nemění.

A.4.1. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

Doprava silniční

Komunikační systém a koncepce jeho rozvoje v obci se nemění, vychází ze současného vedení silniční sítě. Rozvojové plochy jsou dopravně napojeny na stávající místní komunikační síť.

Na nově vymezené lokality Z1-2c ČOB, Z1-2d ČOB, Z1-3 OV, Z1-4 ZS a Z1-5 ZS zasahuje ochranné pásmo silnice I. třídy I/18, které bude respektováno. Na plochu lokalit Z1-1 ČOB a Z1-2a ČOB zasahuje ochranné pásmo silnice II. třídy II/102, které bude respektováno.

Doprava v klidu

Nároky na odstavování vozidel budou uspokojovány v rámci vlastních ploch a objektů.

Hlavní pěší trasy

Pěší trasy turistického charakteru nejsou řešenými lokalitami vedeny.

Doprava hromadná

Hromadná doprava se Změnou č.1 územního plánu nemění.

A.4.2. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Zásobování vodou

Změnou č.1 územního plánu se koncepce zásobování pitnou obce nemění.

Odkanalizování

Změnou č.1 se koncepce likvidace odpadních vod v obci nemění.

Vzhledem k již provedené výstavbě odkanalizování obce a nové ČOV, budou nové zastavitelné lokality napojeny na kanalizační systém obce Obory. Zastavitelné plochy, které rozšiřují lokalitu N12 ČOB, doplňují již rozparcelované a zasíťované území.

Zásobování el. energií

Změnou č.1 se koncepce vedení el. energie a trafostanic v řešeném území oproti schválenému územnímu plánu nemění.

Pro nově zastavitelné části lokality N12 již jsou provedeny přípojky el. energie z nové TS.

Změna územního plánu opravuje trasu VN 22 kV severně nad obcí Obory.

Osvětlení a telekomunikace

Koncepce venkovního osvětlení a uličních rozvodů spoju se Změnou č.1 územního plánu Obory nemění. Postupně bude doplňováno i v souvislosti s novou výstavbou. Stožáry osvětlení budou realizovány v souběhu se stávajícími místními komunikacemi.

Zásobování plynem

V obci Obory není řešena plynofikace, platí územní plán.

Zásobování teplem

Změnou č.1 územního plánu se nemění koncepce stávajícího vytápění. Na plochách nové výstavby bude vytápění řešeno dle možnosti využití zdrojů tepla a dle individuálních požadavků investorů na použité energie a systémy. Je doporučeno nové objekty vytápět ekologicky.

Nakládání s odpady

Na úseku odpadového hospodářství bude zachována stávající koncepce nakládání s odpady. V blízkosti lokality N12 bude vytypován prostor pro umístění nádob na separovaný odpad.

A.4.3. OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY A DALŠÍ OBČANSKÉ VYBAVENÍ, CIVILNÍ OCHRANA

Stávající zařízení občanské vybavenosti se Změnou č.1 územního plánu nemění.

Změna č.1 územního plánu navyšuje rozsah ploch pro účel občanského vybavení o jednu plochu Z1-3 OV.

Nebude se měnit stávající systém řešení civilní ochrany.

A.4.4. VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Změna č.1 územního plánu navrhuje jednu novou plochu veřejných prostranství Z1-6 ZV, určenou pro veřejnou zeleň, lesopark.

A.5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN

A.5.1. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ

Změna č.1 územního plánu nemění koncepci uspořádání krajiny.

Řešené lokality leží v návaznosti na současně zastavěné, respektive zastavitelné území obce a plochy pro bydlení všechny navazují na plochy se stejným funkčním využitím. V okrajových částech jsou navrženy plochy pro sídelní a veřejnou zeleň a občanské vybavení.

Z hlediska ochrany přírody a krajiny nové plochy nezasahují do žádného registrovaného významného krajinného prvku, ani zvláště chráněného území.

V řešeném území nejsou evidovány evropsky významné lokality, ptačí oblasti, ani přechodně chráněné plochy.

A.5.2. ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

Řešená území Změny č.1 územního plánu do skladebných částí a prvků územního systému ekologické stability nezasahují. Biokoridory a biocentra nebudou řešením dotčena. Platí stávající územní plán.

A.5.3. PROSTUPNOST KRAJINY

Návrh koncepce cest v krajině, včetně pěších tras, se Změnou č.1 územního plánu Obory nemění, prostupnost krajiny pro bude zachována. V lokalitě N12 již je zanesena nově vybudovaná komunikace.

A.5.4. PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ

Ve Změně č.1 územního plánu nejsou navržena speciální opatření proti vodním a větrným erozím. Platí stávající územní plán.

A.5.5. OCHRANA PŘED POVODNĚMI

Nově navrhované lokality neleží ve vyhlášeném záplavové území. Platí stávající územní plán.

A.5.6. REKREACE

Změna č.1 územního plánu nemění rekreační využití a funkce v území obce Obory. Platí stávající územní plán.

A.5.7. DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN

Na území řešené Změnou č.1 územního plánu Obory nezasahuje chráněné ložiskové území, dobývací prostory, ani ložiska surovin. Platí stávající územní plán.

A.6. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

A.6.1. ČLENĚNÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Plochy s rozdílným způsobem využití, vyznačené ve Změně č.1 územního plánu Obory, jsou na výkresech rozlišeny a vyznačeny grafikou dle platného územního plánu. Platí pro ně legendy dle platného územního plánu, doplněné orientační, nebo doplňující legendou na jednotlivých výkresech.

Řešené jsou plochy:

Lokalita Z1-1	Plochy bydlení (ČOB)
Lokalita Z1-2a, 2b, 2c, 2d	Plochy bydlení (ČOB)
Lokalita Z1-3	Plochy občanského vybavení (OV)
Lokalita Z1-4	Zeleň soukromá – zahrady (ZS)
Lokalita Z1-5	Zeleň soukromá – zahrady (ZS)
Lokalita Z1-6	Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň (ZV)

A.6.2. PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Pro nově navržené plochy platí následující podmínky pro jejich využití:

- o v případě ploch určených pro **ČOB** (plochy bydlení), pro **OV** (Plochy občanského vybavení) a pro plochy **ZS** (zeleň soukromá – zahrady) jsou podmínky pro jejich využití shodné s podmínkami v platném územním plánu Obory
- o pro plochy **ZV** (plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň) jsou Změnou územního plánu doplněny podmínky pro využití těchto ploch:

ZV PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – VEŘEJNÁ ZELEŇ

Hlavní využití území:

- pozemky zeleně veřejných prostranství
- pozemky sídelní, veřejné a izolační zeleně
- pozemky veřejných prostranství, návsi
- lesopark

Přípustné využití území:

- pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- občanská vybavenost slučitelná s veřejným prostranstvím a veřejnou zelení - dětská hřiště, přístřešky veřejné dopravy, altány, lavičky, kulturní a církevní objekty, drobná architektura (pomníky, kapličky, křížky, výtvarná díla), vodní prvky (kašny, pítka) a vodní plochy, sportovní hřiště

- účelové komunikace, přístupové cesty, pěší chodníky, cyklistické stezky, zpevněné plochy, odpočívadla cyklostezek

Nepřípustné využití území:

- všechna ostatní zařízení, která nejsou uvedena jako hlavní a přípustná

A.6.3. PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

Pro Změnu č. 1 územního plánu platí podmínky prostorového uspořádání dle platného územního plánu, doplněné konkrétními podmínkami viz kapitola A.3.2. této zprávy.

A.6.4. PODMÍNKY OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

Lokality, řešené Změnou č.1 územního plánu, leží v návaznosti na zastavěné, nebo doplňují zastavitelné území. V řešeném území je ochrana krajinného rázu dána umístěním jednotlivých lokalit, které Změna č.1 územního plánu nenarušuje a podmínkami pro využití nových ploch ovlivňuje tak, aby byla v území udržena hodnota krajinného rázu.

A.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

A.7.1. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

Změna č.1 územního plánu obce Obory nevynezuje nové veřejně prospěšné stavby.

A.7.2. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ, PRO KTERÁ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

Změnou č.1 územního plánu nejsou v územním plánu Obory nově vymezeny plochy pro veřejně prospěšná opatření, které je možno vyvlastnit.

A.7.3. STAVBY A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU

Změna č.1 územního plánu se nedotýká objektů, ani zájmů státu v oblasti civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu.

Z hlediska obrany a ochrany obyvatelstva platí stávající územní plán a Změnou č.1 nejsou navrženy nové plochy a prostory pro tyto potřeby.

A.7.4. PLOCHY URČENÉ PRO ASANACI

V lokalitách Změny č.1 územního plánu Obory nejsou navrženy asanace.

A.8. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

Změna č.1 územního plánu Obory nevymezuje nové plochy pro veřejně prospěšné stavby, ani veřejná prostranství, pro která lze uplatnit předkupní právo.

Veřejně prospěšné stavby, které již byly v Obci realizovány (splašková kanalizace, ČOV, komunikace K3 v lokalitě N12) Změna č.1 v územním plánu aktualizuje.

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

Ve Změně územního plánu Obory nebylo nutno řešit kompenzační opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona.

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

Ve Změně č.1 územního plánu Obory nejsou vymezeny nové plochy pro územní rezervy.

A.11. VYMEZENÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI

Ve Změně č.1 územního plánu Obory nejsou vymezeny nové plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci.

A.12. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE

Ve Změně č.1 územního plánu Obory nejsou vymezeny plochy, pro které by jejich využití bylo podmíněno pořízením územní studie.

Na základě novely Stavebního zákona je z platného územního plánu vypuštěna povinnost pořízení územní studie pro zastavitelnou plochu N11, centrum a plochu N12 - zde již byla provedena parcelace.

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

Ve Změně č.1 územního plánu Obory nejsou vymezeny plochy, pro které je podmínkou pořízení a vydání regulačního plánu.

A.14. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

Etapizace (pořadí změn v území) se nemění a zůstává dle platného územního plánu.

A.15. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY, NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB

Ve Změně č.1 územního plánu Obory nejsou vymezeny významné stavby, pro které by musel vypracovat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt.

A.16. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ JEJÍ GRAFICKÉ ČÁSTI

Textová část Změny č.1 územního plánu Obory obsahuje 13 listů formátu A4.
Grafická část Změny č.1 územního plánu Obory obsahuje 6 výkresů.

A. OBORY, ZMĚNA č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU

GRAFICKÁ ČÁST

OBSAH:

1.	VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ	1: 10 000
	Výřezy výkresů:	
2.	HLAVNÍ VÝKRES - Jihovýchod	
	urbanistická koncepce a uspořádání krajiny, dopravní infrastruktura	1 : 5 000
2.A	HLAVNÍ VÝKRES - Obory	
	urbanistická koncepce a uspořádání krajiny, dopravní infrastruktura	1 : 2 880
3.	VÝKRES TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY	1 : 5 000
4.	VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ - Jihovýchod	
		1 : 5 000
5.	VÝKRES POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ - ETAPIZACE	1: 10 000

B. OBORY, ZMĚNA č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU - ODŮVODNĚNÍ

TEXTOVÁ ČÁST

OBSAH:

- B.1. POSTUP POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU
- B.2. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ
- B.3. SOULAD ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM
- B.4. VYHODNOCENÍ SOULADU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A S POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ
- B.5. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU
- B.6. SOULAD NÁVRHU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA, JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ
- B.7. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÝCH ZASTAVITELNÝCH PLOCH
- B.8. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ, VČETNĚ VYHODNOCENÍ JEHO PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ, ZEJMÉNA VE VZTAHU K ROZBORU UDRŽITELNÉHO ROZVOJE ÚZEMÍ
 - B.8.1. Zdůvodnění návrhu zastavitelných ploch
 - B.8.2. Dopravní infrastruktura - odůvodnění přijatého řešení
 - B.8.3. Technická infrastruktura - odůvodnění přijatého řešení
 - B.8.4. Důsledky řešení ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje
 - B.8.5. Vyhodnocení souladu změny územního plánu s cíli a úkoly územního plánování, s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a s požadavky na ochranu nezastavěného území
 - B.8.6. Návrh ploch pro potřeby CO
- B.9. INFORMACE O VÝSLEDKÁCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ, SPOLU S INFORMACÍ, ZDA A JAK BYLO RESPEKTOVÁNO STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU K VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ A JAK BYLO TOTO STANOVISKO ZOHLEDNĚNO
- B.10. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRŽENÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA
 - B.10.1. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrženého řešení na zemědělský půdní fond
 - B.10.2. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrženého řešení na pozemky určené k plnění funkce lesa
- B.11. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE (§ 43 Odst. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA), S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ
- B.11. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH VČETNĚ SAMOSTATNÉHO ODŮVODNĚNÍ
- B.12. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

B.1. POSTUP POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Obec Obory má platný Územní plán z roku 2011 (účinný 18.2.2011), bez dosud zpracované změny. Na základě žádosti navrhovatele pana Radka Nevosada bylo zpracováno Zadání změny č. 1. Zastupitelstvo obce rozhodlo dne 13. 3. 2019 usn. 9/2019 o pořízení změny č. 1 územního plánu na žádost navrhovatele. Změna č.1 územního plánu bude pořizována podle § 55a Stavebního zákona zkráceným postupem pořizování.

Zároveň na tomto svém zasedání zastupitelstvo rozhodlo o tom, že pořizovatelem změny č. 1 územního plánu bude Obecní úřad a jako odborná úřední osoba Ing. Miroslav Sládek, určeným zastupitelem pro spolupráci s pořizovatelem bude místostarosta Ing. Jiří Blahna.

Zastupitelstvo stanovilo, že žadatel bude hradit náklady pořízení a zpracování změny.

Pořizovatel požádal Krajský úřad Středočeského kraje o stanoviska k obsahu změny a Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství vyloučil vliv změny územního plánu na předmět ochrany a celistvost evropsky významných lokalit, nebo ptačích oblastí a nepožadoval zpracovat vyhodnocení vlivů Změny č.1 územního plánu Obory na životní prostředí (SEA).

Byl vybrán zpracovatel a vypracován návrh Změny č.1 územního plánu Obory pro veřejné projednání v režimu zkráceného pořizování a v rozsahu měněných částí území.

Dále bude postupně doplněno.

B.2. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ

Širší vztahy v systému osídlení

Z hlediska širších vztahů osídlení se oproti platnému územnímu plánu vazby obce nemění. Změna č.1 územního plánu Obory svým rozsahem tyto širší vztahy neovlivňuje.

Širší vztahy ÚSES a přírodních systémů

V řešených lokalitách Změny č.1 územního plánu se nenachází plochy, ani koridory ÚSES, zvláště chráněná území, národní přírodní památky a ani evropsky významné lokality navržené v rámci soustavy NATURA 2000.

Širší vztahy dopravní infrastruktury

Z hlediska širších dopravních vztahů Změna č.1 nemění platný územní plán.

Širší vztahy technické infrastruktury

Změna č.1 územního plánu Obory z hlediska širších vztahů nemění platný územní plán.

V území je dle skutečnosti opravena trasa vedené elektrické energie VN 22 kV, vedoucí v severovýchodní části území nad obcí Obory.

B.3. SOULAD ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

Dle Politiky územního rozvoje ČR (PÚR), ve znění Aktualizace č. 1 (schválené usnesením vlády České republiky č. 276 ze dne 15. 4. 2015), řešené území (správní území obce Obory) neleží v rozvojové oblasti, rozvojové ose ani v žádné specifické oblasti. Řešená území nezasahují do koridorů technické ani dopravní infrastruktury vymezené PÚR.

Pro obec Obory platí pouze obecné republikové priority, uvedené PÚR, ve znění Aktualizace č.1. Tyto požadavky územního plánování Změna územního plánu Obory nenarušuje a je s nimi v souladu.

Územně plánovací dokumentace kraje - Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR), byly vydány dne 07. 02. 2012, s účinností ode dne 22. 02. 2012. Území obce Obory není dle těchto ZÚR zařazeno do žádné rozvojové osy, ani oblasti krajské úrovně. Navrhované lokality Změny č.1 územního plánu Obory nejsou dotčeny jevy z aktuálních Zásad územního rozvoje Středočeského kraje. Malý rozsah změny územního plánu obory zajišťuje soulad s obecnými požadavky ZÚR.

1. aktualizace ZÚR Středočeského kraje, ani 2. aktualizace (účinnosti dne 4. září 2018) se řešeného území Změny územního plánu Obory netýká.

Změnou byly prověřeny limity využití území dle ÚAP (Územně analytické podklady obce s rozšířenou působností Příbram), v platném znění páté aktualizace z r. 2018. V řešeném území zůstávají limity beze změny. V území je opraveno vedení VN 22 kV severozápadně od obce.

B.4. VYHODNOCENÍ SOULADU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A S POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Cíle a úkoly územního plánování, stanovené v § 18 a § 19 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, Změna č.1 územního plánu Obory nenarušuje a je s nimi v souladu. Vliv prováděných drobných změn nenarušuje koncepci platného územního plánu, podporuje rozvoj území a soudržnost obyvatel a zároveň nenarušuje krajinu.

B.5. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Změna č.1 územního plánu Obory je vypracována na základě požadavků rozhodnutí zastupitelstva o obsahu Změny územního plánu, pořizované zkráceným postupem, formulovaných v Zadání.

Tyto požadavky jsou splněny:

Plocha N12, určená pro plochy bydlení ČOB je rozšířena jižním a východním směrem s funkcí pro bydlení – plochy Z1-2a,b,c,d, s funkcí pro zeleň – plochy Z1-4,5 a s funkcí pro občanskou vybavenost Z1-3.

Je opraveno nesprávně zakreslené vedení VN 22 kV, včetně ochranného pásma v ploše N11 a plocha je o tento rozsah ochranného pásma rozšířena severním směrem.

Plocha v jihozápadní části obce, zasahující částečně na část plochy ÚR 5 (u lesa p.č. 317/4 a 317/20), je navržena pro plochu veřejné zeleně.

Etapizace území se nemění a zůstává dle platného územního plánu.

Ostatní požadavky ze zadání jsou v řešení splněny.

B.6. SOULAD NÁVRHU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA, JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ

Změna je vypracována v rozsahu dle přílohy č.7 Vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a je v souladu s vyhláškou č. 501/2006., o obecných požadavcích na využívání území, v platných zněních. Splňuje požadavky zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a jeho prováděcích předpisů, v platném znění. Jsou respektovány všechny ostatní související právní předpisy.

Dále bude doplněno v další fázi projednávání Změny územního plánu.

B.7. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÝCH ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Změna č.1 územního plánu obce Obory je navržena v souladu s požadavky zastupitelstva, uvedenými v zadání, zpracovaném pořizovatelem a určeným zastupitelem, kteří vyhodnotili požadavky v žádosti majitele a zástupce majitelů pozemků na rozsah a rozvoj území pro bydlení a zeleň, s doplněním o obecní plochu s určením pro občanskou vybavenost a plochu pro veřejnou zeleň.

Stávající území obce Obory je v současnosti z většiny účelně využito. Navíc od vydání platného územního plánu již došlo v území u ploch s funkcí ČOB (plochy určené pro bydlení) k významné výstavbě. Pro tuto funkci zbývá již jen několik nevyužitých parcel v lokalitě N12 a lokalita N11, kterou znehodnocuje nyní správně zakreslené vedení VN 22 kV s ochranným pásmem.

V lokalitě N12-ČOB jsou již využity více než 2/3 této plochy a stále je v Oborách zájem o bydlení v této lokalitě, který v současné době brzdí chybějící části ploch jednotlivých parcel, které právě Změna územního plánu do zastavitelných ploch doplňuje. Bez doplnění těchto kousků parcel, není možné některé parcely zastavět.

Lokalita N11-ČOB je znehodnocena stávajícím el.vedením a jeho ochranným pásem. Posunutím hranice této lokality severně (o rozsah ochranného pásma tohoto vedení) umožní umístění domů do této lokality a tím její možné využití.,

Další lokality s funkcí ČOB jsou v obci Obory již zastavěny. Je to lokalita N7-ČOB a lokalita N14-ČOB. Dále je zastavěna část lokality N2-SOB (plochy smíšené obytné) a zároveň dochází i k zahuštění stávajícího zastavěného území v obci. Pro velkou zastavěnost ploch pro účel ČOB není nárůst ploch pro bydlení s touto funkcí řešen kompenzací jinou zastavitelnou plochou, kterou svým způsobem supluje nevyužitelná plocha pod ochranným pásmem vedení VN v lokalitě N11-ČOB.

Pro občanskou vybavenost je nová lokalita Z1-3 OV jedinou vymezenou zastavitelnou plochou územního plánu obce Obory pro tuto funkci, která je pro území a občany potřebná a prospěšná.

Tři další nové lokality jsou určeny pro zeleň, a to soukromou Z1-4 a Z1-5 ZS a zeleň veřejnou Z1-6 ZV. Tyto lokality účelně doplňují zastavitelné a zastavěné území tak, aby zde nevznikaly enklávy nevyužitých malých ploch a doplňují do území potřebnou zeleň a plochy pro vyžití obyvatel.

Lokality změny územního plánu doplňují plochy v návaznosti na zastavěná a zastavitelná území. U rozšíření lokality N11 využívají plochy, které byly v územním plánu pro výstavbu již jako rezerva uvažované a plánované.

Rozvoj pro bydlení a vybavenost zároveň navazuje na stávající systém komunikací a sítí tak, aby neúměrně nezatěžoval vlastní obec. Nově navržené lokality v této Změně územního plánu jsou úměrné svou rozlohou, lokalizací a určeným funkčním využitím k okolnímu prostředí a k rozsahu již využitých, respektive chybějících zastavitelných ploch těchto funkcí. Tento rozsah přispívá k dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů v rozvoji území.

B.8. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ, VČETNĚ VYHODNOCENÍ JEHO PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ, ZEJMÉNA VE VZTAHU K ROZBORU UDRŽITELNÉHO ROZVOJE ÚZEMÍ

Navržené rozvojové plochy odpovídají požadavkům obce podle zadání. Varianty řešení nebyly požadovány.

Krajský úřad Středočeského kraje – odbor životního prostředí a zemědělství neuplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení vlivu Změny č.1 územního plánu Obory na životní prostředí (SEA) a na udržitelný rozvoj území.

Vliv těchto drobných změn nenarušuje koncepci platného územního plánu a podporuje cíle územního plánování vytvářet vyvážený vztah pro celkový udržitelný rozvoj.

Vymezení zastavěného území

Změna územního plánu aktualizuje zastavěné území k 1.1.2020. Je vymezené v samostatném výkresu základního členění území a ostatních výřezech jednotlivých výkresů.

Hranice zastavěných území je rozšířena o nově zastavěné plochy v zastavitelných územích a je upřesněna dle aktuálního stavu.

B.8.1. ZDŮVODNĚNÍ NÁVRHU ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Zdůvodnění návrhových ploch

V návaznosti na podnět na prověření, doplnění a umožnění nabídky pozemků pro bydlení, vybavenost a zeleň, schválilo zastupitelstvo rozšířit zastavitelné území, respektive změnit funkci ploch v území.

Lokalita Z1-1 Plochy bydlení (ČOB)

Plocha rozšiřuje zastavitelné území lokality N11 ČOB o cca 3039 m² severním směrem. V platném územním plánu je trasa el. vedení VN 22 kV nesprávně zakreslena. Skutečná trasa protíná lokalitu N11 tak, že znemožňuje její využití pro výstavbu. Posunutím hranice severním směrem (do ploch určených pro bydlení v další etapě) bude umožněno lokalitu N11 pro bydlení (**ČOB**) využít.

Lokalita Z1-2a, 2b, 2c, 2d Plochy bydlení (ČOB)

Všechny čtyři nově zastavitelné plochy tvoří části pozemků, které doplňují lokalitu N12 ČOB tak, aby bylo umožněno využití celých 8-mi pozemků již rozparcelovaného a zasíťovaného území, včetně vybudované komunikace.

Rozdělení pozemků a parcelace byla již pravomocně odsouhlasena stavebním úřadem Příbram a na jednotlivé části území (parcelace, sítě, komunikace, rodinné domy) bylo již dříve vydané stavební povolení a provedena kolaudace. U všech rozhodnutí bylo uvedeno, že jsou v souladu s územním plánem, takže majitelé pozemků byli uvedeni v omyl. Tato Změna územního plánu toto napravuje.

Rozlohy jednotlivých částí pozemků, které doplňují již zastavěné, nebo zastavitelné parcely:

- Z1-2a cca 360 m² (plocha doplňuje 1 stávající parcelu)
- Z1-2b cca 1945 m² (plocha doplňuje 4 stávající parcely)
- Z1-2c cca 623 m² (plocha doplňuje 1 stávající parcelu)
- Z1-2d cca 482 m² (plocha doplňuje 2 stávající parcely)

U čtyř z těchto parcel bude s velkou pravděpodobností zvětšený zastavitelný rozsah parcel tvořit zeleň a zahrada (Z1-2a,2d a jedna část 2b), u zastavitelné plochy Z1-2c a tří částí plochy Z1-2b umožní tato změna územního plánu umístit rodinné domy a zastavět tyto již zasíťované parcely.

Lokalita Z1-3 Plochy občanského vybavení (OV)

Plocha jako jediná v obci určená pro rozvoj občanského vybavení v obci navazuje na lokalitu N12 a umožní obci umístit do tohoto území o celkové ploše 1284 m² tuto potřebnou a doplňující funkci.

Lokalita Z1-4 Zeleň soukromá – zahrady (ZS)

Soukromá zeleň - zahrada, navržená v této lokalitě, umožní zkvalitnění a upravení plochy v tomto prostoru, odcloní obytnou zástavbu od silnice a vyplní proluku nevyužívaného území o celkové ploše 962 m².

Lokalita Z1-5 Zeleň soukromá – zahrady (ZS)

Soukromá zeleň - zahrada, navržená v této lokalitě, navazuje na lokalitu N12 a také umožní zkvalitnění, upravení a využití této vklíněné plochy mezi plochy bydlení o celkové ploše 1671 m².

Lokalita Z1-6 Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň (ZV)

Zastupitelstvem vytypovaná plocha pro klidovou rekreační plochu ve formě lesoparku pro vyžití a odpočinek občanů obce Obory o celkové ploše 4578 m² je v současné době zarostlá zelení bez využití. Vybudování lesoparku zvýší upravenost této části území, atraktivitu místa a možnost odpočinku a relaxace pro obyvatele obce.

B.8.2. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA - ODŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

DOPRAVA SILNIČNÍ

Základní komunikační systém

Základní komunikační systém území se Změnou č.1 územního plánu Obory nemění. Nové lokality jsou dopravně napojeny na stávající komunikace. V lokalitě N12 je již provedena parcelace a vybudována komunikace.

Tato komunikace již není vyznačena ve výkresu veřejně prospěšných staveb.

V lokalitách budou respektována na lokality zasahující ochranná pásma silnice I/18 a silnice II/102.

Ostatních druhů dopravy se Změna č.1 územního plánu Obory nedotýká.

B.8.3. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA - ODŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

Všechny řešené lokality navazují na stávající, případně v územním plánu navržené plochy k zástavbě. Napojení nových lokalit bude tedy řešeno v návaznosti na tyto stávající plochy a jejich zasíťování. Lokality rozšiřující lokalitu N12 jsou již zasíťovány.

Zásobování vodou

V obci Obory není veřejný vodovod.

Zajištění požární vody bude řešeno v souladu platnými předpisy a dle územního plánu.

Odkanalizování

Odkanalizování lokality Z1-1 bude řešeno v návaznosti na lokalitu N11. Odkanalizování lokalit Z1-2a-d je již provedeno v návaznosti na odkanalizování plochy N12.

Odvádění dešťových vod musí být řešeno tak, aby se nezvýšil okamžitý odtok z území a byl vždy redukován vhodnými urbanistickými a technickými zásahy na co nejmenší možné hodnoty.

Do územního plánu je doplněna nově vybudovaná gravitační oddílná kanalizace, včetně vybudované ČOV (N13 TI) a jejího ochranného pásma. Nová biologická ČOV s přečerpávací stanicí je navržena pro 350 EO.

Zároveň nejsou v územním plánu kanalizace a ČOV již vyznačeny jako veřejně prospěšné stavby.

Vodní plochy a vodoteče, vodohospodářské poměry

V žádné z lokalit se nenachází vymezené záplavové území, ani vyhlášené pásmo hygienické ochrany vodního zdroje.

Zásobování el. energií

Řešené lokality budou a v lokalitě N12 již jsou napojeny kabelovým vedením elektrické energie, podle pokynů správce sítě na stávající zdroje el. energie.

Do územního plánu je doplněna nově vybudovaná trafostanice TS pro lokalitu N 12 a je opravena trasa vedení VN 22 kV nad obcí.

Budou dodržena ochranná pásma všech sítí.

B.8.4. DŮSLEDKY ŘEŠENÍ VE VZTAHU K ROZBORU UDRŽITELNÉHO ROZVOJE

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, vyloučil významný vliv změny územního plánu na evropsky významné lokality a ptačí oblasti. Území řešená Změnou územního plánu nezasahují do soustavy NATURA 2000, ani do EVL a ptačích oblastí.

Ve Změně č.1 územního plánu Obory jsou rozvojové plochy určeny pro bydlení, občanskou vybavenost a zeleň a nezatíží nad únosnou míru životní prostředí, přírodu ani krajinu.

Vyhodnocení bude dále provedeno pořizovatelem.

B.8.5. VYHODNOCENÍ SOULADU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A S POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Změna č.1 územního plánu Obory navrhuje využití, uspořádání a vztahy pozemků a ploch v území v souladu s cíli a úkoly územního plánování ve smyslu §18 a §19 stavebního zákona.

Změnou jsou zde vytvořeny podmínky pro rozvoj daného území, se snahou o omezení případných negativních vlivů a se snahou o únosné zatížení životního prostředí.

Změna č.1 územního plánu je zpracována v souladu s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území. Je respektováno rozvržení funkcí v území a v krajině a jsou zpracovány podmínky pro omezení nepříznivých faktorů na katastru obce.

B.8.6. NÁVRH PLOCH PRO POTŘEBY CO

Změna č.1 územního plánu Obory nemění koncepci řešení a návrh ploch pro potřeby civilní ochrany. Platí platný územní plán.

B.9. INFORMACE O VÝSLEDČÍCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ, SPOLU S INFORMACÍ, ZDA A JAK BYLO RESPEKTOVÁNO STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU K VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ A JAK BYLO TOTO STANOVISKO ZOHLEDNĚNO

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, nepožadoval posouzení Změny č.1 územního plánu Obory z hlediska vyhodnocení vlivů změny na životní prostředí (SEA). Proto součástí Změny č.1 územního plánu Obory není ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj.

B.10. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRŽENÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

B.10.1. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRŽENÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

Rozvojové plochy ve Změně č.1 územního plánu rozšiřují zastavitelné území. Funkčně jsou určeny pro bydlení a občanskou vybavenost. Dvě další plochy jsou určeny pro změnu kultur - pro soukromou zeleň – zahrady a jedna plocha je navržena pro veřejnou zeleň.

Grafické zobrazení záboru půdního fondu a změna kultury je provedeno na výkrese č.7 odůvodnění.

JEDNOTLIVÉ LOKALITY ZÁBORU / ZMĚNY KULTURY ZEMĚDĚLSKÉ PŮDY – TABULKOVÁ ČÁST:

Lokalita	Funkční členění	Celková výměra lokality m2	Celková výměra zem. půdy m2		BPEJ	St. přednosti v ochraně	Kultura zábor m2		Provedené odvodnění m2	Celk. výměra neodnímané půdy m2
			v zastav. území	mimo zastav. území			orná půda	TTP		

k.ú. Obory

Z1-1	ČOB	3039	0	3039	5.32.11	IV	3039	0	0	0
Z1-2a	ČOB	360	0	360	5.32.11	IV	360	0	0	0
Z1-2b	ČOB	1945	0	1945	5.32.11	IV	1945	0	0	0
Z1-2c	ČOB	623	0	623	5.32.11	IV	623	0	0	0
Z1-2d	ČOB	482	0	482	5.32.11	IV	482	0	0	0
Z1-3	OV	1248	0	1248	5.32.11	IV	1248	0	0	0
Z1-4	ZS	962	0	962	5.32.11	IV	0	0	0	Změna kultury 962
Z1-5	ZS	1671	0	1671	5.32.11	IV	0	0	0	Změna kultury 1671
Z1-6	ZV	4578	0	0	nemá	-	0	0	0	4578

celkem

Celkový zábor ZPF

7697	0	0	7211
7697			

Investice do půdy

Na zabírané části zemědělské půdy není v řešeném území zrealizováno odvodnění. Závlahy se na území nevyskytují.

Urbanistickým řešením nedochází k porušení sítě zemědělských účelových komunikací.

Zdůvodnění navrhovaného řešení z hlediska ochrany ZPF

V případě záboru půdy je řešení vedeno snahou o dodržení zásad tvorby životního prostředí a zároveň snahou o vytvoření celistvého zastavěného území.

Všechny řešené lokality využívají pozemky navazující na stávající, nebo rozvojové plochy obce. Ve třech nových lokalitách doplňují zeleň do území.

V řešených lokalitách je zabírána zemědělská půda horší kvality - IV. stupně ochrany ZPF. Celkový zábor ploch činí cca 0,77 ha orné půdy pro doplnění bydlení a občanské vybavenosti.

B.10.2. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRŽENÉHO ŘEŠENÍ NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

Změna č.1 územního plánu obce Obory nezasahuje do pozemků určených k plnění funkce lesa a nezabírá lesní půdu.

Na plochy lokalit Z1-5 a Z1-6 zasahuje ochranné pásmo lesa.

Tyto lokality podléhají při případné výstavbě na nich souhlasu správy lesa a dotčených orgánů dle Lesního zákona.

B.11. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE (§ 43 ODS. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA), S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ

Změna územního plánu Obory nevymezuje nové prvky nemístního významu, které svojí povahou patří do zásad územního rozvoje.

B.12. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH VČETNĚ SAMOSTATNÉHO ODŮVODNĚNÍ

Bude doplněno v další fázi pořizovatelem.

B.13. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

Bude doplněno v další fázi pořizovatelem.

B. OBORY, ZMĚNA č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU - ODŮVODNĚNÍ

GRAFICKÁ ČÁST

OBSAH:

Výřezy výkresů:

- | | |
|------------------------------|-----------------|
| 6. KOORDINAČNÍ VÝKRES | 1 : 5000 |
| 7. VÝKRES ZÁBORŮ ZPF | 1 : 5000 |