

ZMĚNA Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU

Osek

TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ

Ing. arch. Michaela Štádlerová

ČERVENEC 2022

POŘIZOVATEL:

Městský úřad Hořovice

adresa:

Městský úřad Hořovice

Odbor výstavby a životního prostředí

Palackého náměstí 2

268 01 Hořovice

SPRÁVNÍ ORGÁN VYDÁVAJÍCÍ ÚZEMNÍ PLÁN:

Obec Osek

adresa:

Obec Osek,

č.p. 21

267 62 pošta Osek

PROJEKTANT:

Ing. arch. Michaela Štádlarová

adresa:

Na Míčánce 2717/2g

160 00 Praha 6

tel.: 606 293 915

email: info@atelierstadlerova.cz

www: atelierstadlerova.cz

.....
Ing. arch. Michaela Štádlarová

OBSAH:

a)	Postup při pořízení změny č. 2 územního plánu Osek	4
b)	Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území	4
c)	Vyhodnocení splnění požadavků na změnu č. 2	4
d)	Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení	4
e)	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkcí lesa	4
	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF	4
	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na PUPFL	5
f)	Výsledek přezkoumání návrhu změny územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem	5
	f.1) Vyhodnocení souladu s požadavky vyplývajícími z PÚR ČR	5
	f.2) Vyhodnocení souladu s požadavky vyplývajícími z územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů	5
	f.3) Vyhodnocení souladu s požadavky vyplývajícími z územně analytických podkladů	5
g)	Soulad s cíli a úkoly územního plánování	5
h)	Výsledek přezkoumání návrhu změny územního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů	6
i)	Výsledek přezkoumání návrhu změny územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů	6
	Návrh řešení požadavků obrany státu, požární ochrany a civilní ochrany	6
j)	Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí	6
k)	Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5.	6
l)	Sdělení jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly	6
m)	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení	7
	Vymezení zastavěného území	7
	Koncepce rozvoje řešeného území	7
	Ochrana a rozvoj hodnot území	7
	Urbanistická koncepce včetně urbanistické kompozice vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	7
	Dopravní infrastruktura	7
	Technická infrastruktura	7
	Občanské vybavení	7
	Nakládání s odpady	7
	Koncepce uspořádání krajiny, kompenzace	7
	Stanovení podmínek pro územní systém ekologické stability	7
	Stanovení podmínek pro prostupnost krajiny	8
	Stanovení podmínek pro protierozní opatření	8
	Stanovení podmínek pro ochranu před povodněmi	8
	Stanovení podmínek pro rekreaci	8
	Stanovení podmínek pro dobývání nerostů	8
	Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití	8
n)	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	8
o)	Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění	8
p)	Vyhodnocení připomínek	8
q)	Srovnávací text s vyznačením změn	8

Součástí odůvodnění jsou tyto výkresy resp. výřezy týkající se zájmové oblasti

4 Koordinační výkres (M 1:5 000);

6 Výkres předpokládaných záborů půdního fondu (M 1:5 000) - výřez.

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU OSEK

- a) **Postup při pořízení změny č. 2 územního plánu Osek**
...DOPLNÍ POŘIZOVATEL
- b) **Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území**
Změna č. 2 ÚP nenavrhuje žádné dopady mající vliv na širší vztahy v území.
- c) **Vyhodnocení splnění požadavků na změnu č. 2**
Požadavky byly prověřeny a zapracovány do znění územního plánu.
- d) **Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení**
Návrhem změny nejsou vymezeny.
- e) **Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkcí lesa**

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPFPůdy dotčené změnou č. 2 - zastavitelná lokalita 2/Z14.

Zabírá se zemědělský půdní fond V. třídy ochrany BPEJ 5.68.11 a BPEJ 5.38.16 (produkčně málo významné půdy) v rozsahu 4400 m² (druh pozemku trvalý travní porost) pro funkční využití plochy bydlení - rodinné domy venkovské (BV) s omezením na výstavbu max. 2 RD. Pro plochu je stanoven koeficient nepevněných ozeleněných ploch min. 80%.

Investice do půdy

Přes plochu je dle ÚAP vedeno hlavní odvodňovací zařízení. Pro plochu je dána podmínka: "v navazujícím řízení řešit případné umístění staveb na základě prokázání vhodnosti umístění s ohledem na respektování tohoto limitu."

Charakteristika klimatických podmínek

Klimatický region:

kód regionu:

5

symbol regionu:

MT 2

charakteristika regionu:

mírně teplý, mírně vlhký

suma teplot nad 10 °C:

2200 - 2500

průměrná roční teplota v °C:

7 - 8

průměrný roční úhrn srážek v mm:

550 - 650 (700)

pravděpodobnost suchých vegetačních období:

15 - 30

vláhová jistota:

4 - 10

Hlavní půdní jednotka:

38 Kambizemě, rankery, litozemě převážně na mírných svazích se všesměrnou expozicí a celkovým obsahem skeletu 25 - 50 %. Půdy mělké v mírně teplém, mírně vlhkém klimatickém regionu a produkčně málo významné.

68 Gleje modální i modální zrašelinělé, gleje histické, černice glejové zrašelinělé na nivních uloženinách v okolí menších vodních toků, půdy úzkých depresí včetně svahů, obtížně vymezitelné, středně těžké až velmi těžké, nepříznivý vodní režim

Kombinační číslo:

11 mírný svah - expozice všesměrná - bezskeletovitě (s celkovým obsahem skeletu do 10 %) až slabě skeletovitě (s celkovým obsahem skeletu do 25 %) - půda hluboká (60 cm) až půda středně hluboká (30 - 60 cm),

16 mírný svah - expozice všesměrná, půda středně skeletovitá / půda mělká

Údaje o dotčení sítě účelových komunikací sloužících k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků a sítě polních cest navrhovaným řešením

Změnou Č. 2 není dotčena síť účelových komunikací sloužících k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků a sítě polních cest.

Pro plochu je dána podmínka: "V navazujícím řízení řešit případné umístění staveb na základě prokázání, že nebude omezeno zemědělské obhospodařování navazujících zemědělsky využívaných pozemků (např. z hlediska přístupu zemědělské techniky apod.)."

Zdůvodnění řešení, které je z hlediska ochrany ZPF a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější podle § 5 odst. 1 zákona

- a) zdůvodnění navrhovaného řešení včetně vyhodnocení dodržení zásad plošné ochrany ZPF stanovených v §4 zákona
Pozemek zatravněné půdy zabírající ZPF je zdůvodnitelný, neboť navazuje na zástavbu, je na půdách V. třídy ochrany (jedná se o produkčně málo významné půdy) a již dříve (v rámci změny č. 2 předchozího ÚP) byl k záboru vydán souhlas.
- b) prokázání výrazně převažujícího veřejného zájmu u záboru zemědělské půdy I. a II. třídy ochrany nad veřejným zájmem ochrany ZPF
Změnou nejsou navrhovány k záboru zemědělské půdy I. a II. třídy ochrany.

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na PUPFL

Změnou nejsou navrženy lokality mající dopady na PUPFL.

f) Výsledek přezkoumání návrhu změny územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

f.1) Vyhodnocení souladu s požadavky vyplývajícími z PÚR ČR

Územní plán ve znění změny č. 1 je v souladu s republikovými prioritami územního plánování v aktualizovaném znění.

Území spadá do SOB9 - Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem, Úkoly pro územní plánování jsou územním plánem řešeny. Pro plochu 2/Z14 je stanoven koeficient nezpevněných ozeleněných ploch min. 80%.

f.2) Vyhodnocení souladu s požadavky vyplývajícími z územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů

Územní plán v době vydání akceptoval Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR SK) ve znění po aktualizaci č. 2. ÚP ve znění změny č.2 je v souladu s touto aktualizovanou nadřazenou územně plánovací dokumentací.

f.3) Vyhodnocení souladu s požadavky vyplývajícími z územně analytických podkladů

Územní plán Osek ve znění změny č. 2 je v souladu s požadavky vyplývajícími z ÚAP ORP Hořovice.

g) Soulad s cíli a úkoly územního plánování

Změnou Č. 2 je vymezena zastavitelná plocha 2/Z14 s navrhovaným funkčním využitím: plochy bydlení - rodinné domy venkovské (BV). Jedná se o rozvojovou plochu o rozsahu cca 4 400 m² v klidné, okrajové části Oseka (východ), určenou pro bydlení v rodinných domech (max. 2 RD) v zahradách. Plocha, která navazuje na zastavěné území (č.p.93), byla původním územním plánem určena k zástavbě co by součástí rozsáhlé rozvojové plochy R13 převážně situované za zahradami domů stojících při silnici II. třídy. Nový ÚP tento poměrně rozsáhlý plošný rozvoj pro skupinu více jak dvaceti domů nenavrhoval. Vlastníci pozemku však trvají na zástavbě této dílčí části původní rozvojové plochy. Tato dílčí část je snadno dopravně obslužitelná, neboť navazuje na stávající komunikaci.

Pro zástavbu jsou dány omezující podmínky vycházející z hlavních limitů využití území.

Změna č.2 územního plánu Osek je v souladu s cíli a úkoly územního plánování.

h) Výsledek přezkoumání návrhu změny územního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů

Návrh změny je zpracován v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a přiměřeně v rozsahu přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. a vychází z metodického doporučení MMR.

Součástí výroku jsou tyto výkresy resp. výřezy týkající se zájmové oblasti

- | | |
|---|--|
| 1 | Výkres základního členění území (M1 : 5000) - v tiskovém paré pouze výřez; |
| 2 | Hlavní výkres (M1 : 5000) - v tiskovém paré pouze výřez. |

Součástí odůvodnění jsou tyto výkresy resp. výřezy týkající se zájmové oblasti

- | | |
|---|--|
| 4 | Koordinační výkres (M 1:5 000); |
| 6 | Výkres předpokládaných záborů půdního fondu (M 1:5 000) - výřez. |

Při práci byly využity zejména tyto podklady:

- ZÚR Středočeského v aktualizovaném znění;
- Územně analytické podklady ORP Hořovice v aktualizovaném znění;
- Územní plán Osek; podklady pro změnu č.2;
- Konzultace s pořizovatelem a pověřeným zastupitelem.

i) Výsledek přezkoumání návrhu změny územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

Návrh řešení požadavků obrany státu, požární ochrany a civilní ochrany

Koncepce požární a civilní ochrany se změnou nemění. Zájmy obrany státu nejsou změnou č. 2 dotčeny.

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

Návrh změny je situován mimo hranice ptačích oblastí a evropsky významných lokalit (EVL) NATURA 2000.

Příslušné dotčené orgány – Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, ve svých stanoviscích:

- vyloučil samostatně i ve spojení s jinými významnými koncepcemi vliv na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí v působnosti Krajského úřadu Středočeského kraje;
- uvedl, že změnu územního plánu č. 2 Osek není nutno posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí (tzv. SEA).

k) Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5.

Zpracování vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území nebylo požadováno, stanovisko se nevzdává.

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

Zpracování vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území nebylo požadováno, stanovisko se nevzdává.

m) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení**Vymezení zastavěného území**

Rozsah zastavěného území pro k.ú. Osek u Hořovic je prověřen k datu 28.6.2022 a aktualizován vzhledem k realizaci dvou staveb sloužících k bydlení (lokalita Z11 - Vystrkov a část lokality Z3 Osek). Počet zastavěných území se změnou nezměnil.

Koncepce rozvoje řešeného území

Koncepce rozvoje řešeného území se nemění.

Ochrana a rozvoj hodnot území**Archeologické nálezy**

Území obce je nutno považovat celé za území s archeologickými nálezy. Změnou Č. 2 musí být respektováno území s archeologickými nálezy kategorie UAN III.

Urbanistická koncepce včetně urbanistické kompozice vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

Změnou č. 2 není urbanistická koncepce měněna.

Změnou č. 2 je vymezena zastavitelná plocha 2/Z14 s navrhovaným funkčním využitím: plochy bydlení - rodinné domy venkovské (BV). Jedná se o rozvojovou plochu o rozsahu cca 4 400 m² v klidné, okrajové části Oseka (východ), určenou pro bydlení v rodinných domech (max. 2 RD) v zahradách. Plocha, která navazuje na zastavěné území (č.p.93), byla původním územním plánem určena k zástavbě co by součástí rozsáhlé rozvojové plochy za zahradami domů stojících při silnici II. třídy. Nový ÚP tento poměrně rozsáhlý plošný rozvoj nenavrhoval. Vlastníci pozemku však trvají na zástavbě této dílčí jižní části původní rozvojové plochy. Tato dílčí část je snadno dopravně obslužitelná, neboť navazuje na stávající komunikaci. Zároveň je snadno napojitelná na inženýrské sítě.

Pro zástavbu jsou dány omezující podmínky vycházející z hlavních limitů využití území:

- Plně respektovat a nezastavovat/neoplocovat zeleň při jihovýchodním okraji plochy (součást LBK 25-26)! Zástavbu umísťovat ne blíže než je výška porostu tohoto biokoridoru.
- Přes plochu jsou vedeny inženýrské sítě (vodovod pro veřejnou potřebu, hlavní odvodňovací zařízení) - v navazujícím řízení řešit případné umístění staveb na základě prokázání vhodnosti umístění s ohledem na respektování tohoto limitu.
- V navazujícím řízení řešit případné umístění staveb na základě prokázání, že nebude omezeno zemědělské obhospodařování navazujících zemědělsky využívaných pozemků (např. z hlediska přístupu zemědělské techniky apod.).

Dopravní infrastruktura

Systém dopravní obsluhy území se změnou č. 2 nemění. Plocha změny je přístupná z obecní cesty. Plot pozemku technické vodárenské vybavenosti je ve vzdálenosti cca 9 m od hranice pozemku určeného změnou k zástavbě.

Technická infrastruktura

Koncepce technické obsluhy se změnou č. 2 nemění.

Občanské vybavení

Změnou č.2 územního plánu se koncepce občanského vybavení nemění.

Nakládání s odpady

Nové plochy, na kterých by bylo přípustné ukládání odpadů, nejsou navrženy. Současná koncepce zneškodňování odpadů bude uplatněna i pro plochu změny č.2 ÚP.

Koncepce uspořádání krajiny, kompenzace

Koncepce uspořádání krajiny není změnou významně dotčena.

V rámci kompenzačních opatření, neboť se návrhem zasahuje do krajiny, je zhotovitelem doporučeno, aby povolení stavby Obec Osek podminila krajinářskou úpravou na náklady žadatele změny. Jednalo by se o zvelebení a závazek trvalé údržby části pozemku 923/1, který se nachází na křížení obecních cest 921/6 a 1007/6. Doporučeno je na tomto rozcestí osadit strom s lavičkou.

Stanovení podmínek pro územní systém ekologické stability

Změnou č. 2 územního plánu se vymezení prvků ÚSES nemění. Pro plochu změny je dána závazná podmínka: "Plně respektovat a nezastavovat/neoplocovat zeleň při jihovýchodním okraji plochy (součást LBK 25-26)! Zástavbu umísťovat ne blíže než je výška porostu tohoto biokoridoru."

Stanovení podmínek pro prostupnost krajiny

Změnou č. 2 ÚP se nemění základní koncepce stanovených podmínek pro prostupnost krajiny.

Stanovení podmínek pro protierozní opatření

Kapitola není změnou č.2 ÚP dotčena - platí v původním znění.

Stanovení podmínek pro ochranu před povodněmi

Kapitola není změnou č.2 ÚP dotčena - platí v původním znění.

Stanovení podmínek pro rekreaci

Kapitola není změnou č.2 ÚP dotčena - platí v původním znění.

Stanovení podmínek pro dobývání nerostů

Kapitola není změnou č.2 ÚP dotčena - platí v původním znění.

Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití**Zástavba**

Zástavba bude mít charakter domů skrytých v zahradách (dostatečně velké pozemky, koeficient ozelenění je minim. 80%).

Stavby domů musí mít tradiční - venkovský charakter vycházející z tvarosloví navazující sousední stavby č.p. 93. Tuto sousední stavbu tvoří hmotově jednoduchá, protáhlá usedlost se sedlovou střechou tradičního sklonu. Nejsou přípustné bungalovy zaklopené střechou o minimálním sklonu, domy se stanovou střechou, mansardou či jiné novotvary vilek městského typu.

Tradiční venkovské oplocení:

Způsob oplocení novostaveb bude vycházet z tradičního venkovského oplocení, kde převažují dřevěné laťové či plaňkové ploty bez podezdívky či pouze s nízkou podezdívkou (beton, kámen). Nevhodné jsou ploty s plotových tvarovek, ploty s vysokou podezdívkou, s výraznými kamennými či zděnými sloupky (import z městského prostředí), plotové dílce z prefabrikovaných panelů či kovářsky přezdobené apod.

Vhodné typy domů a příklady oplocení jsou uvedeny v grafických přílohách části odůvodnění.

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

Aktuálně od doby vydání ÚP (2020) byly v obci zkolaudováno několik staveb rodinných domů (lokalita Z11 a lokalita Z3 - část). Obec má stále dostatek volných ploch určených k zástavbě.

Změnou č. 2 je vymezena zastavitelná plocha 2/Z14 s navrhovaným funkčním využitím: plochy bydlení - rodinné domy venkovské (BV). Jedná se o rozvojovou plochu o rozsahu cca 4 400 m² v klidné, okrajové části Oseka (východ), určenou pro bydlení v rodinných domech (max. 2 RD) v zahradách.

Plocha, která navazuje na zastavěné území (č.p.93), byla původním územním plánem určena k zástavbě jako součást rozsáhlé rozvojové plochy R13, situované převážně za zahradami domů stojících při silnici II. třídy. Nový územní plán tento poměrně rozsáhlý plošný rozvoj pro skupinu více jak dvaceti domů nenavrhol zejména z důvodů, že je v území dostatek vhodnějších ploch pro zástavbu.

Vlastníci pozemku však trvají na zástavbě této dílčí jižní části původní rozvojové plochy. Tato dílčí část je snadno dopravně obslužitelná, neboť navazuje na stávající obecní komunikaci. Zároveň je snadno napojitelná na inženýrské sítě. Podaný podnět na změnu využití území je lokálního charakteru a řeší aktuální potřeby na rozvoj daného území, které nelze realizovat v jiné ploše již vymezené územním plánem z důvodů majetkových a finančních. Záměr žadatelé odůvodňují výhradně potřebou zajistit bydlení pro sebe a svoji rodinu, která v obci bude trvale žít.

o) Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění

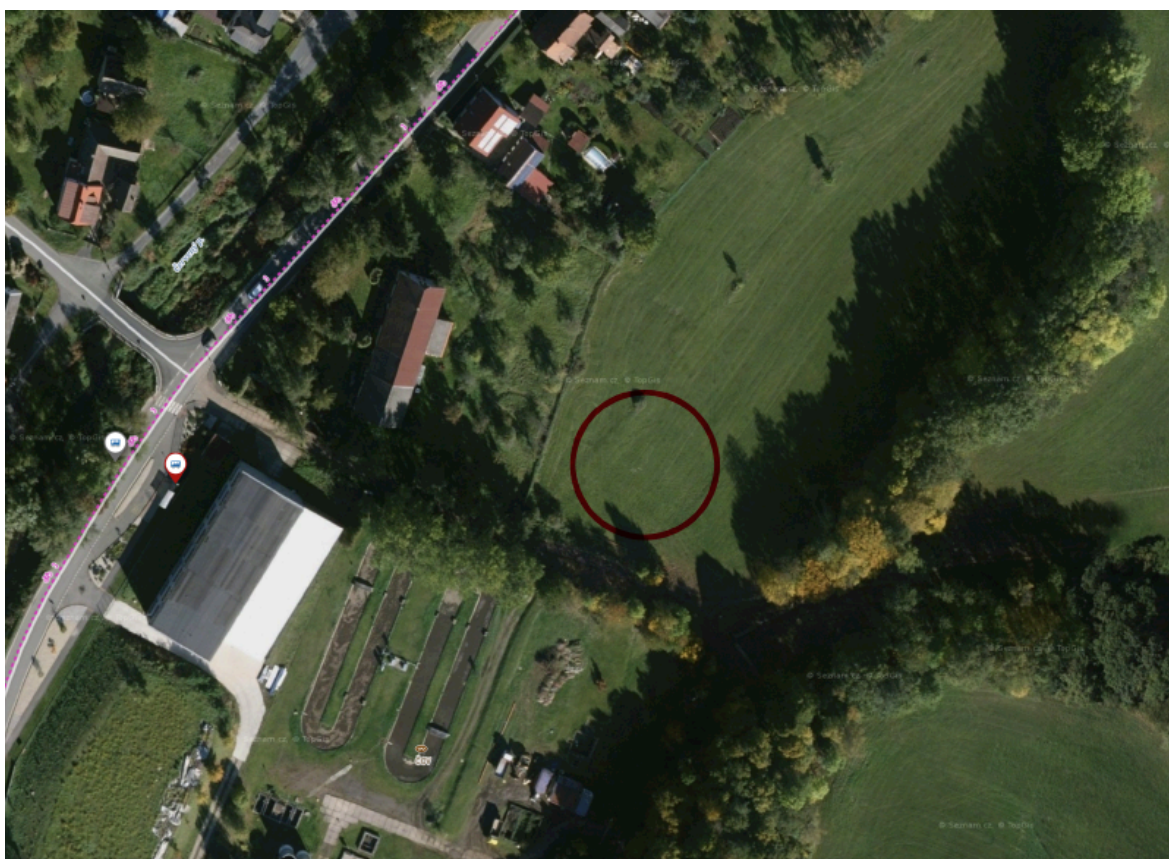
....doplní pořizovatel po projednání návrhu změny

p) Vyhodnocení připomínek

....doplní pořizovatel po projednání návrhu změny

q) Srovnávací text s vyznačením změn

Je uveden v příloze č.1



Osek - lokalita 2/Z14

PŘÍLOHA Č.1

Srovnávací text s vyznačením změn v textové výrokové části vydané k územnímu plánu Osek