

OHROBEC

k.ú. Ohrobec



ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Změna č. 2

TEXTOVÁ ČÁST

ZPRACOVANÁ ZPRACOVATELEM

návrh k veřejnému projednání

Zpracovatel :

Ing. arch. Milič Maryška

Letohradská 3 / 369

170 00 Praha 7

Pořizovatel :

Městský úřad Černošice

Odbor územního plánování

Karlštejnská 259

252 28 Černošice

SEZNAM DOKUMENTACE

	strana
IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE	4
TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU S VYZNAČENÍM ZMĚN	5
GRAFICKÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU	11

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Textová část

zpracovaná zpracovatelem změny ÚP

1. Soulad změny územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem	12
1.1 Soulad změny územního plánu s politikou územního rozvoje	
1.2 Soulad změny územního plánu se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje	
2. Soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území	16
3. Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů	17
4. Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů	17
5. Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí	18
6. Stanovisko krajského úřadu (podle § 50 odst. 5 stavebního zákona)	19
7. Sdělení, jak bylo stanovisko krajského úřadu zohledněno Sdělení, jak bylo stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo připomínky zohledněny nebyly.	19
8. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení	19
9. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	20
10. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území	21
11. Vyhodnocení splnění požadavků zadání	21

12. Výčet záležitostí nadmístního významu	22
13. Vyhodnocení vlivu řešení na pozemky určené k plnění funkce lesa a vlivu na zemědělský půdní fond	22
13.1 Pozemky určené k plnění funkce lesa	
13.2 Zemědělský půdní fond	
14. Úpravy změny územního plánu po veřejném projednání	26

Grafická část

Výkresy odůvodnění Změny č. 2 Územního plánu Ohrobec :

D KOORDINAČNÍ VÝKRES	1 : 5 000
E VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ (není obsažen ve Změně č. 2 ÚP - beze změn)	
F VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU	1 : 5 000

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Název ÚPD : (ÚPD - územně plánovací dokumentace)	OHROBEC - ÚZEMNÍ PLÁN ZMĚNA č. 2
Druh ÚPD :	Změna územního plánu
Stupeň ÚPD :	Návrh k veřejnému projednání
Řešené správní území :	k.ú. Ohrobec
Pořizovatel : (úřad územního plánování)	Městský úřad Černošice Odbor územního plánování Karlštejská 259 252 28 Černošice
Objednavatel : (obec, která ÚP vydává)	Obec Ohrobec IČ : 00241491 U Rybníků II čp. 30 252 45 Ohrobec
Zpracovatel změny ÚP :	Ing. arch. Milič Maryška IČ : 16125703 Číslo autorizace : 00401 Letohradská 3/369 170 00 Praha 7
Datum :	2023

POUŽITÉ ZKRATKY :

ÚP - Územní plán	ÚSES - Územní systém ekologické stability
ÚPD - Územně plánovací dokumentace	NK - Nadregionální biokoridor
ZÚR - Zásady územního rozvoje	RC - Regionální biocentrum
ZPF - Zemědělský půdní fond	LK - lokální biokoridor
VPS - Veřejně prospěšné stavby	LC - Lokální biocentrum
VPO - Veřejně prospěšná opatření	VKP - Významný krajinný prvek
ČOV - Čistírna odpadních vod	STG - Skupina typů geobiocénů
TS - Trafostanice	TKO - Tuhý komunální odpad
OP - Ochranné pásmo	NP - Nadzemní podlaží

Označení lokalit :

Ve Změně č. 2 ÚP Ohrobec je označení lokalit Z2-A a Z2-B použito pro identifikaci lokality, kde se jsou situovány navržené změny v ÚP. Jedná se o vymezení a číslování tzv. „detailních výřezů“ z ÚP, které není předmětem řešení změn v ÚP. V úplném znění ÚP Ohrobec po vydání změny č. 2 ÚP toto „označení lokalit“ Z2-A a Z2-B již nebude.

TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU S VYZNAČENÍM ZMĚN

- **modře** - stav (beze změny)
- ~~přeškrtnuté~~ - ruší se v rámci Změny č. 2 ÚP Ohrobec
- **červeně** - mění a doplňuje se v rámci Změny č. 2 ÚP Ohrobec

OHROBEC

k.ú. Ohrobec



ÚZEMNÍ PLÁN

Úplné znění po vydání změny č. 2

TEXTOVÁ ČÁST

Zpracovatel :

Ing. arch. Milič Maryška

Letohradská 3 / 369

170 00 Praha 7

Pořizovatel :

Městský úřad Černošice

Odbor územního plánování

Karlštejnská 259

~~Riegrova 1209~~

252 28 Černošice

V Územním plánu Ohrobec se v rámci Změny č. 2 ÚP upravuje text v kapitolách :

a) VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Územní plán Ohrobec vymezuje zastavěné území ke dni ~~31. 8. 2021~~ **20. 7. 2023**.

Zastavěné území s hranicí zastavěného území je vymezeno na výkresech :

- A** VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ (v měřítku 1 : 5 000).
(hranice zastavěného území je vyznačena plnou modrou čarou,
zastavěné území je vyznačeno plošně modrou barvou)
- B** HLAVNÍ VÝKRES (v měřítku 1 : 5 000).
(hranice zastavěného území je vyznačena plnou modrou čarou)

c) URBANISTICKÁ KONCEPCE

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

Urbanistická koncepce je graficky vyjádřena na výkrese :

- B** HLAVNÍ VÝKRES (v měřítku 1 : 5 000)

1. URBANISTICKÁ KOMPOZICE

Základem urbanistické kompozice je zachování a podpoření současného rezidenčního a rekreačního charakteru sídla, posílení sféry občanského vybavení a sféry veřejné infrastruktury a vytvoření předpokladů pro obohacení obce o nové urbanistické a architektonické kvality.

Rozvoj bydlení je navržen v přiměřené umírněné míře, zejména v prolukách zastavěného území. Rozvoj bydlení se předpokládá rovněž v rámci ploch smíšených obytných SR (bydlení a pobytová rekreace), kde se předpokládá postupné posilování funkce bydlení na úkor pobytové rekreace. Koncepce Územního plánu Ohrobec spočívá v zachování kompaktního sídla v krajině a v citlivém doplnění jeho výrazu. Koncepce územního plánu nepodporuje zejména vznik rozsáhlých urbanistických novotvarů (satelitů), prorůstání sídel, rozšiřování nových zastavitelných ploch vybíhajících radiálně do volné krajiny a rozvoj zastavitelných ploch na jihu území obce, západním směrem k lesu za hranicí území přírodního parku Střed Čech.

Nová zástavba na zastavitelných plochách může být realizována za předpokladu prokázání zachování funkčnosti melioračních soustav na navazujících pozemcích.

Za účelem posílení sféry občanského vybavení jsou v územním plánu vymezeny rozvojové zastavitelné plochy pro občanské vybavení v blízkosti centrální části sídla Ohrobec. Jejich situování v klínu současně zastavěného území (převážně obytná zástavba rodinnými domy), u místní páteřní komunikace vedoucí do lokality Károv, poblíž napojení na silnici III/10118 procházející obcí, vytváří předpoklady pro dobrou dopravní dostupnost ze všech částí sídla.

2. KONCEPCE VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Koncepce plošného (funkčního) uspořádání území zahrnuje plošné uspořádání základních funkcí v území vyjádřené v plochách s rozdílným způsobem využití.

V Územním plánu Ohrobec je vzhledem k charakteru a velikosti sídla navržen rozvoj všech potřebných složek, zahrnující zejména rozvoj bydlení, občanského vybavení, výroby a veřejných prostranství. Návrh vytváří předpoklady k přiměřenému komplexnímu rozvoji.

Celkový podíl rozvoje urbanizovaných ploch

BI	Plochy bydlení - bydlení v rodinných domech	-8,5500 ha 8,0900 ha
SR	Plochy smíšené obytné - bydlení a pobytová rekreace	1,2200 ha
SK	Plochy smíšené obytné - bydlení a obslužná komerční zařízení	1,8800 ha
OV	Plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura, sportovní zařízení	3,1900 ha
TI	Plochy technické infrastruktury - technická zařízení	-0,4100 ha 0,4900 ha
PV	Plochy veřejných prostranství - komunikace veřejné prostory	-1,2900 ha 1,2200 ha
CELKEM		16,5400 ha 16,0900 ha

Urbanizovanými plochami se rozumí plochy dotčené lidskou činností, plochy související s osídlováním území, tvorbou sídel a změnami funkčního využití území sídel. Urbanizace představuje proces, kdy dochází k relativní koncentraci obyvatelstva. Urbanizované plochy zahrnují v ÚP zastavěné plochy v zastavěném území, zastavitelné plochy, plochy sídelní zeleně a další plochy dotčené lidskou činností, které jsou vymezeny v zastavěném území i nezastavěném území (např. plochy dopravní infrastruktury a plochy veřejných prostranství).

V západní části zastavěného území, zahrnující historickou původní zástavbu obce Ohrobec, se bude rozvíjet kromě obytné také zejména obslužná funkce občanského vybavení. V historickém jádru obce okolo návsi a západně od návsi podél vodoteče a dále prostoru podél průtahu silnice obcí je v ÚP vymezeno smíšené obytné území (SK plochy smíšené obytné, bydlení a obslužná komerční zařízení), kde se předpokládá postupné posilování obslužné funkce občanského vybavení, zejména v oblasti s obslužných komerčních zařízení.

V centrální části sídla Ohrobec je vedle stávající tělocvičny vymezena plocha pro rozšíření školy (zastavitelná plocha Z20). V návaznosti na střední část sídla je navrženo nové centrum občanského vybavení (zastavitelné plochy Z21, Z22).

V lokalitě Károv, kde se nachází původní rozsáhlá chatová osada, se předpokládá postupná transformace na obytné území. Sídlu se bude v této západní části dále rozvíjet jako smíšené obytné a rekreační (bydlení a pobytová rekreace) s postupným posilováním funkce obytné.

Celé území obce Ohrobec disponuje značným rekreačním potenciálem. Krajina poskytuje předpoklady zejména pro nenáročnou rekreaci spojenou s turistikou a cykloturistikou. Vybavení obce v oblasti rekreace a sportu je třeba podporovat a plnohodnotně ho využívat.

3. VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

V Územním plánu Ohrobec se vymezují plochy změn využití :

- ZASTAVITELNÉ PLOCHY s označením Z01 až ~~Z29~~ Z30 (řada nemusí být obsazena úplně)

ZASTAVITELNÉ PLOCHY

Zastavitelné plochy zahrnují hlavní sídlotvorné složky, t.j. zejména bydlení, občanské vybavení a veřejná prostranství. V rámci některých ploch nejsou samostatně vyčleněny plochy veřejných prostranství pro umístění komunikací, jejich vymezení bude předmětem konkrétního řešení parcelace ploch.

SOUPIS ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Označení	ZPŮSOB VYUŽITÍ PLOCH	Výměra (v ha)
Z01	PLOCHY BYDLENÍ BI bydlení v rodinných domech	1, 38
Z02	PLOCHY BYDLENÍ BI bydlení v rodinných domech PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ PV komunikace, veřejné prostory	1, 45
Z03	PLOCHY BYDLENÍ BI bydlení v rodinných domech	0, 35
Z05	PLOCHY BYDLENÍ BI bydlení v rodinných domech	0, 79 0, 33
Z06	PLOCHY BYDLENÍ BI bydlení v rodinných domech	0, 30
Z07	PLOCHY BYDLENÍ BI bydlení v rodinných domech	0, 14
Z08	PLOCHY BYDLENÍ BI bydlení v rodinných domech	0, 11

Z09	PLOCHY BYDLENÍ BI bydlení v rodinných domech	0, 11
Z10	PLOCHY BYDLENÍ BI bydlení v rodinných domech	0, 18
Z11	PLOCHY BYDLENÍ BI bydlení v rodinných domech PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ PV komunikace, veřejné prostory	2, 02
Z12	PLOCHY BYDLENÍ BI bydlení v rodinných domech	0, 52
Z13	PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ SR bydlení a pobytová rekreace	0, 19
Z14	PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ SR bydlení a pobytová rekreace	0, 85
Z15	PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ SR bydlení a pobytová rekreace	0, 10
Z16	PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ SR bydlení a pobytová rekreace	0, 08
Z17	PLOCHY BYDLENÍ BI bydlení v rodinných domech	1, 15
Z18	PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ SK bydlení a obslužná komerční zařízení PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ PV komunikace, veřejné prostory	1, 01
Z19	PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ SK bydlení a obslužná komerční zařízení	0, 87
Z20	PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ OV veřejná infrastruktura, sportovní zařízení	0, 20
Z21	PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ OV veřejná infrastruktura, sportovní zařízení	1, 36
Z22	PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ OV veřejná infrastruktura, sportovní zařízení	1, 63
Z23	PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY TI technická zařízení	0, 41 0, 45

Z24	PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ PV komunikace, veřejné prostory	0,25
Z25	PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ PV komunikace, veřejné prostory	0,80
Z26	PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ PV komunikace, veřejné prostory	0,22 0,15
Z28	PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ PV komunikace, veřejné prostory	0,02
Z29	PLOCHY BYDLENÍ BI bydlení v rodinných domech	0,05
Z30	PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY TI technická zařízení	0,04
	VÝMĚRA ZASTAVITELNÝCH PLOCH CELKEM	16,54 16,09

d) **KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY**

včetně podmínek pro její umístění, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití

2. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

2.1 VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ

KANALIZACE

Kanalizace splašková a ČOV (čistírna odpadních vod)

Obec Ohrobec má vybudovaný systém splaškové kanalizační sítě. S ohledem na členitost území, na kterém se tato část obce rozprostírá, se kombinovaný systém gravitační a tlakové kanalizace. Splaškovou kanalizační sítí jsou přiváděny odpadní vody na dvě stávající mechanicko-biologické čistírny odpadních vod (ČOV). Jedna ČOV je situována ve východní historické části sídla Ohrobec, v údolí u Ohrobeckého potoka, s kapacitou navrženou na 1000 EO (ekvivalentních obyvatel). Druhá ČOV je v západní části sídla v lokalitě Károv, s kapacitou navrženou na 1140 EO (ekvivalentních obyvatel). Vyčištěné odpadní vody jsou z obou ČOV vypouštěny do Ohrobeckého potoka, odpadní vody z ČOV v lokalitě Károv nejprve do místní bezejmenné vodoteče, přítoku Ohrobeckého potoka.

Splaškové vody od části domů jsou akumulovány v bezodtokových jímkách na vyvážení. U části staveb pro rodinnou rekreaci jsou splaškové vody čištěny v domovních čistírnách odpadních vod. Kanalizační síť umožňuje v současné době připojení všech obyvatel obce a má částečnou kapacitu i pro navržený rozvoj obytné zástavby.

Vzhledem k vymezeným zastavitelným plochám určených pro bydlení a zejména vzhledem k rozsáhlým plochám obytných smíšených území SR (určených pro bydlení a pobytovou rekreaci), kde se předpokládá zvýšený zájem o změny využití staveb individuální rekreace na rodinné domy ~~bude nutné provést rekonstrukce a intenzifikace ČOV, zejména pak ČOV ve východní části sídla. Výhledově lze předpokládat rovněž i výstavbu nové ČOV a sjednocení obou stávajících systémů splaškové kanalizační sítě, včetně obou ČOV, do jednoho provozu.~~ je nutné navýšení kapacity zařízení pro čištění splaškových vod. Kapacita ČOV Ohrobec je již vyčerpána a kapacita ČOV Károv je téměř vyčerpána a její technologické zařízení i stav je převážně v dožitém stavu. Zvýšení kapacity zařízení pro čištění splaškových vod je možné řešit pouze rekonstrukcí a intenzifikací stávajících ČOV v obci nebo výstavbou nové ČOV.

Za účelem výstavby nové ČOV je v územním plánu vymezena zastavitelná plocha Z30. Kapacita nové ČOV pro cílový stav je kalkulována pro 3000 EO (ekvivalentních obyvatel), což zabezpečí možnost čištění všech napojených EO v zájmovém území (sjednocení obou stávajících systémů splaškové kanalizační sítě, včetně obou ČOV, do jednoho provozu), včetně předpokládaného nárůstu obyvatel.

Nové stavby na plochách bydlení BI (bydlení v rodinných domech) a na plochách smíšených obytných SK (bydlení a obslužná komerční zařízení) a zejména změny využití staveb pro rodinnou rekreaci na rodinné domy na plochách smíšených obytných SR (bydlení a pobytová rekreace) mohou být povolovány pouze za předpokladu, že u nich bude zajištěno napojení na kapacitně vyhovující kanalizaci a ČOV. Po naplnění kapacity ČOV mohou být nové stavby povolovány až po provedení rekonstrukce a případné intenzifikace ~~stávajících ČOV nebo po výstavbě nové ČOV v obci.~~ Veškerá nová výstavba na rozvojových zastavitelných plochách (zejména stavby určené pro bydlení a stavby občanského vybavení) musí být napojena na systém veřejné kanalizace zakončené kapacitně vyhovující ČOV.

Kanalizační síť se bude postupně doplňovat, rozšiřovat a obnovovat. Na zastavitelných plochách (v nových dosud nezastavěných lokalitách) bude pokládána kanalizace společně s ostatními sítěmi, pokud možno ve veřejném prostoru komunikací.

V Jarovském údolí, tj. v místech, kde nelze zástavbu situovanou ve volné krajině napojit na stávající ČOV (zástavba na plochách rekreace RI a částečně v západní části Jarovského údolí na plochách smíšených obytných SR), kde je napojení na kanalizační síť obce problematické z důvodů vzdálenosti a morfologie terénu, budou splaškové vody akumulovány v bezodtokových jímkách na vyvážení. Alternativně je možné využít domovních čistíren odpadních vod, nebo jim ekvivalentních technologií čištění odpadních vod, které jsou v souladu s příslušnou legislativou.

U účelových staveb zemědělské výroby bude likvidace odpadů řešena podle platných předpisů a vždy podle daného konkrétního případu.

Jelikož nejsou v rámci Změny č. 2 ÚP Ohrobec v textové části žádné jiné než výše uvedené změny, není v této části odůvodnění změny ÚP obsažena celá zbývající textová část, která se nemění.

GRAFICKÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU

Grafická část Změny č. 2 Územního plánu Ohrobec (výkresy A, B) a grafická část odůvodnění změny ÚP (výkresy D, F) je zpracována na aktuálním mapovém podkladu, na podkladu digitální katastrální mapy (DKM), ve stavu digitalizace ke dni 20. 7. 2023.

Koncepce ÚP Ohrobec se nezměnila.

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

TEXTOVÁ ČÁST

zpracovaná zpracovatelem změny ÚP

1. SOULAD ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM dle § 53 odst. 4, písmene a) stavebního zákona

1.1 SOULAD ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Územní plán Ohrobec, včetně Změny č. 2 ÚP, je v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5, 6 (PÚR ČR - úplné znění závazné od 1. 9. 2021). Aktualizace č. 1 byla schválena usnesení vlády ze dne 15. dubna 2015, Aktualizace č. 2 a 3 byly schváleny usnesení vlády ze dne 2. září 2019. Aktualizace č. 5 byla schválena usnesení vlády ze dne 17. srpna 2020. Aktualizace č. 4 byla schválena usnesení vlády ze dne 12. července 2021. Aktualizace č. 6 PÚR byla schválena usnesení vlády ze dne 19. července 2023 a nabyla účinnosti dne 1. září 2023.

Na území obce Ohrobec se vztahují některé z požadavků, uvedené v kapitole :

2. „Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje“

Pro území obce Ohrobec vyplývají z PÚR ČR republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území obsažené v kapitole 2.2 :

- (14) Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje.

ÚP Ohrobec, včetně Změny č. 2, je proveden s citlivým přístupem k vyváženému všestrannému rozvoji obce za účelem zachování rázu urbanistické struktury sídla, zohledňuje specifické podmínky daného území v blízkosti hl. m. Prahy, které je významně ovlivněno rozvojem pražské aglomerace.

- (28) Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat potřeby rozvoje území v dlouhodobém horizontu a nároky na veřejnou infrastrukturu, včetně veřejných prostranství. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je vhodné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností.

ÚP Ohrobec, včetně Změny č. 2, vytváří předpoklady pro komplexní rozvoj sídla Ohrobec. V ÚP jsou vymezeny zastavitelné plochy občanského vybavení Z21 a Z22, vyhovující potřebám obce po naplnění všech v Územním plánu Ohrobec navržených rozvojových ploch. Změna č. 2 se vytváří předpoklady pro výstavbu nové ČOV v obci, předpoklady pro navýšení kapacity zařízení pro čištění splaškových vod.

Změna č. 2 ÚP Ohrobec nemění urbanistickou koncepci ÚP Ohrobec a zohledňuje specifické podmínky daného území, včetně dopadu urbanistického řešení na krajinný ráz.

Územní plán Ohrobec, včetně Změny č. 2 ÚP, respektuje republikové priority pro zajištění udržitelného rozvoje území, zakotvené v PÚR. Respektuje priority vyváženého vztahu územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel v území.

Na území obce Ohrobec se vztahuje požadavek, uvedený v kapitole :

3. „Rozvojové oblasti a rozvojové osy“

Území obce Ohrobec je součástí rozvojové oblasti :

(40) OB1 - Metropolitní rozvojová oblast Praha

Důvodem vymezení OB1 Metropolitní rozvojové oblasti Praha je skutečnost, že území je ovlivněné rozvojovou dynamikou hlavního města Prahy, při spolupůsobení vedlejších center, zejména Kladna a Berouna. Jedná se o nejsilnější koncentraci obyvatelstva v ČR, jakož i soustředění kulturních a ekonomických aktivit, které mají z velké části i mezinárodní význam;

Územní plán Ohrobec, včetně Změny č. 2 ÚP je v souladu s požadavky na OB1 Metropolitní rozvojová Praha, vytváří předpoklady pro intenzivní využívání území v souvislosti s rozvojem veřejné infrastruktury.

Na území obce Ohrobec se nevztahují žádné požadavky, uvedené v kapitole :

4. „Specifické oblasti“.

Území obce Ohrobec nepatří mezi specifické oblasti.

Na území obce Ohrobec se nevztahují žádné požadavky, uvedené v kapitole :

5. „Koridory a plochy dopravní infrastruktury“.

Území obce Ohrobec se nachází mimo koridory a plochy dopravní infrastruktury.

Na území obce Ohrobec se nevztahují žádné požadavky, uvedené v kapitole :

6. „Koridory technické infrastruktury a souvisejících rozvojových záměrů“.

Území obce Ohrobec se se netýká žádné koridory a plochy technické infrastruktury a související rozvojové záměry.

Na území obce Ohrobec se nevztahují žádné další požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje České republiky (PÚR ČR - úplné znění závazné od 1. 9. 2021).

1.2 SOULAD ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU SE ZÁSADAMI ÚZEMNÍHO ROZVOJE STŘEDOČESKÉHO KRAJE (územně plánovací dokumentace vydaná krajem)

Územní plán Ohrobec, včetně Změny č. 2 ÚP Ohrobec, je zpracován v souladu se Zásadami územního rozvoje (ZÚR) Středočeského kraje, schválenými zastupitelstvem Středočeského kraje ve znění 1, 2, 7 a 6 aktualizace ZÚR Středočeského kraje (Úplné znění po vydání aktualizací č. 1, 2, 7 a 6).

1. Stanovení priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území

Pro území obce Ohrobec platí zejména priority obsažené v bodech (01), (06) a (07).

(01) Územní plán Ohrobec, včetně Změny č. 2 ÚP, vytváří podmínky pro vyvážený rozvoj, založený na zajištění příznivého životního prostředí, stabilním hospodářském rozvoji a udržení sociální soudržnosti obyvatel. Územní plán, včetně Změny č. 2 ÚP, zohledňuje zejména specifické podmínky daného území v blízkosti hl. m. Prahy, které je významně ovlivněno rozvojem pražské aglomerace.

(06) Územní plán Ohrobec, včetně Změny č. 2 ÚP, vytváří podmínky pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území, které vytvářejí image kraje a posilují vztah obyvatelstva kraje ke svému území. Územní plán, včetně Změny č. 2 ÚP, se zasazuje o zachování a obnovu rozmanitosti kulturní krajiny, nejsou v něm navrženy žádné rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny.

Územní plán Ohrobec, včetně Změny č. 2 ÚP, vytváří předpoklady pro zachování a citlivé doplnění výrazu sídla, základní koncepce územního plánu vychází ze snahy nenarušit dnešní charakter zástavby sídla.

(07) Územní plán Ohrobec, včetně Změny č. 2 ÚP, vytváří podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj území. ÚP vytváří podmínky pro vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídla, plnohodnotné využití ploch a objektů v zastavěném území.

Změna č. 2 ÚP Ohrobec nemění urbanistickou koncepci stávajícího ÚP Ohrobec a zohledňuje specifické podmínky daného území. Změna č. 2 se vytváří v lokalitě Z2-A předpoklady pro navýšení kapacity zařízení pro čištění splaškových vod, pro výstavbu nové ČOV v obci a v lokalitě Z2-B upravuje vymezení dopravní infrastruktury (obslužných komunikací) podle aktuální potřeby.

2. Zpřesnění vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os, vymezených v PÚR ČR a vymezení rozvojových oblastí, rozvojových os a rozvojových center krajského významu

ZÚR Středočeského kraje potvrzuje zařazení obce Ohrobec do rozvojové oblasti republikové úrovně OB1 - Metropolitní rozvojová oblast Praha.

Územní plán Ohrobec, včetně Změny č. 2 ÚP, respektuje zásady pro usměrňování územního rozvoje rozvojové oblasti republikové úrovně OB1 - Metropolitní rozvojová oblast Praha, a to zejména s ohledem na možnosti a únosnost území obce (k.ú. Ohrobec).

Základem koncepce rozvoje území obce je zejména nerozvíjení dalších zastavitelných ploch mimo zastavěné území, rozvoj zástavby s ohledem na kapacitu inženýrské infrastruktury a potřebám obce vyhovujícího občanského vybavení, zachování a podpoření charakteru a struktury osídlení. ÚP stanovuje ochranu stávajících kulturních a přírodních hodnot a vytváří předpoklady pro harmonické zapojení rozvojových zastavitelných ploch do urbanistického kontextu obce. Změna č. 2 ÚP Ohrobec koncepci ÚP nemění.

3. Zpřesnění specifické oblasti, vymezené v PÚR ČR a vymezení specifické oblasti krajského významu

Území obce Ohrobec nepatří mezi specifické oblasti krajského významu.

4. Zpřesnění ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR a vymezení ploch a koridorů krajského významu

Na území obce Ohrobec nejsou v PÚR ČR vymezeny žádné plochy a koridory a ani žádné plochy a koridory technické a dopravní infrastruktury krajského významu.

Na území obce Ohrobec jsou v ÚP vymezeny a zpřesněny prvky regionálního ÚSES v souladu se ZÚR Středočeského kraje. Do území obce Ohrobec zasahuje na západním okraji území nadregionální biokoridor NK59 (Údolí Vltavy - Štěchovice), který zahrnuje dílčí část osy NK59 a ochranné pásmo nadregionálního biokoridoru. Osa regionálního biokoridoru NK59 je v ÚP Ohrobec vymezena s prostorovými parametry regionálního biokoridoru příslušného typu.

Změna č. 2 ÚP vymezení ploch a koridorů krajského významu nemění, netýká se jich.

5. Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území

Na území obce Ohrobec (k.ú. Ohrobec) se vyskytují přírodní hodnoty území kraje, které jsou v ÚP respektovány. Západní část území obce Ohrobec je součástí přírodního parku Střed Čech. V tomto území nejsou v ÚP Ohrobec navrženy žádné záměry, změny v území a veškeré činnosti, které by mohly vést k rušení, poškození nebo k zničení dochovaného stavu území, cenného pro svůj krajinný ráz a soustředěné estetické a přírodní hodnoty. Na území obce Ohrobec (k.ú. Ohrobec) jsou vymezeny a zpřesněny prvky regionálního ÚSES podle platného vymezení R-ÚSES v ZÚR Středočeského kraje.

Na území obce Ohrobec se nevyskytují kulturní hodnoty kraje uvedené v kapitole 5.2. a civilizační hodnoty území kraje uvedené v kapitole 5.3. ZÚR Středočeského kraje.

Změna č. 2 ÚP Ohrobec podmínky koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území nemění, netýká se jich.

6. Vymezení cílových charakteristik krajiny

Území obce Ohrobec (k.ú. Ohrobec) zasahuje podle ZÚR Středočeského kraje do třech typů krajiny rozdělených podle převažujícího určujícího cílového využití.

Západní část území obce Ohrobec, zahrnující území části přírodního parku Střed Čech (až po hranici přírodního parku na východní straně), je zařazena do krajiny zvýšených hodnot přírodních a kulturních. Střední část území obce, zahrnující území od hranice přírodního parku na západě až po východní okraj zastavěného území sídla, je zařazena do krajiny sídelní. Východní část území obce, zahrnující nezastavěné území od východního okraje zastavěného území po východní hranici obce, je zařazena do krajiny příměstské.

Územní plán Ohrobec respektuje v ZÚR stanovené cílové využití krajiny podle ZÚR Středočeského kraje. Pro západní část území obce ÚP respektuje zásady „krajiny zvýšených hodnot přírodních a kulturních“ pro střední část území obce „krajiny sídelní“ a pro východní část území obce „krajiny příměstské“. V západní části území obce jsou v ÚP zachovány všechny stávající přírodní a kulturní hodnoty a nejsou ohrožovány důvody ochrany přírodních a krajinářských hodnot. Ve střední části území obce jsou v ÚP vytvořeny podmínky pro kvalitní obytný standard krajiny, urbanistický návrh rozvoje sídla Ohrobec neznehodnocuje existující krajinářské a kulturně historické hodnoty krajiny. Ve východní části obce jsou vytvořeny podmínky pro kvalitní prostředí pro krátkodobou rekreaci obyvatel obce vložním navržených pásů zeleně, ÚP vytváří podmínky pro zvýšení rekreačního potenciálu krajiny a prostupnosti krajiny pro nemotorovou dopravu.

Změna č. 2 se vytváří v lokalitě Z2-A předpoklady pro navýšení kapacity zařízení pro čištění splaškových vod, pro výstavbu nové ČOV v obci a v lokalitě Z2-B upravuje vymezení dopravní infrastruktury (obslužných komunikací) podle aktuální potřeby.

7. Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a asanačních území nadmístního významu, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Na území obce Ohrobec nejsou v ZÚR Středočeského kraje vymezeny žádné veřejně prospěšné stavby a opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a asanační území nadmístního významu.

8. Stanovení požadavků nadmístního významu na koordinaci územně plánovací činnosti obcí

Na území obce Ohrobec se ze ZÚR Středočeského kraje nevztahují žádné požadavky nadmístního významu na koordinaci územně plánovací činnosti obcí.

Na Územní plán Ohrobec, včetně Změny č. 2 ÚP, se nevztahují žádné jiné požadavky vyplývající ze ZÚR Středočeského kraje a ani žádné požadavky vyplývající ze širších vztahů v území. Územní plán Ohrobec, včetně Změny č. 2 ÚP, respektuje záměry ZÚR Středočeského kraje, t.j. nejsou v něm vytvořeny překážky, které by záměry ZÚR Středočeského kraje znemožňovaly.

2. SOULAD S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území dle § 53 odst. 4, písmene b) stavebního zákona

Posouzení souladu s cíli územního plánování

Změna č. 2 ÚP Ohrobec je řešena v souladu s cíli územního plánování.

Územní plán Ohrobec, včetně Změny č. 2 ÚP, vytváří předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj v území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území. Vymezení zastavitelných ploch rozvíjí strukturu osídlení, která se na území obce Ohrobec a v okolní krajině vyskytuje.

Změna č. 2 ÚP Ohrobec zahrnuje pouze dvě dílčí změny ve využití ploch. V lokalitě Z2-A vytváří předpoklady pro výstavbu nové ČOV v obci, pro navýšení kapacity zařízení pro čištění splaškových vod a v lokalitě Z2-B upravuje vymezení obslužné komunikací podle aktuální potřeby. Změna č. 2 ÚP Ohrobec nemění koncepci ÚP, respektuje cíle a koncepci rozvoje území obce stanovenou ve stávajícím Územním plánu Ohrobec.

Posouzení souladu s úkoly územního plánování

Změna č. 2 ÚP Ohrobec je řešena v souladu s úkoly územního plánování.

Změna územního plánu je zpracována na základě zjištění a posouzení stavu území, jeho přírodních, kulturních a civilizačních hodnot. Změna č. 2 ÚP Ohrobec nemění koncepci rozvoje území obce Ohrobec, dílčí změny v lokalitách Z2-A a Z2-B jsou navrženy s ohledem na aktuální stav a potřeby v území a s ohledem na hodnoty a podmínky v území.

V průběhu zpracování návrhu Změny č. 2 ÚP Ohrobec byly prověřeny a posouzeny požadavky na změnu v území, její přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí a vliv na veřejnou infrastrukturu. Změna č. 2 ÚP vytváří předpoklady k rozvoji technické a dopravní infrastruktury v obci Ohrobec.

3. SOULAD S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PŘEDPISŮ

dle § 53 odst. 4, písmene c) stavebního zákona

Změna č. 2 Územního plánu Ohrobec je zpracována v souladu s požadavky stavebního zákona 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu v platném znění.

Změna č. 2 ÚP Ohrobec je zpracována v rozsahu měněných částí a ve struktuře stávající územně plánovací dokumentace - Územního plánu Ohrobec.

4. SOULAD S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

dle § 53 odst. 4, písmene d) stavebního zákona

Ve Změně č. 2 Územního plánu Ohrobec jsou respektovány všechny limity využití území stanovené podle zvláštních předpisů.

Graficky zobrazitelné limity využití území jsou graficky vyznačeny na výkresu :

D KOORDINAČNÍ VÝKRES (v měřítku 1 : 5 000).

Na koordinačním výkresu D nejsou vyznačeny (s ohledem na měřítko a přehlednost výkresu) některé technické limity, například inženýrské sítě a ochranná pásma těchto sítí (vodovody, kanalizace, elektrická NN vedení, sdělovací kabely, apod.), které jsou vedeny v plochách veřejných prostranství (hlavní funkce) v zastavěném území.

Ochrana zdraví

Ve Změně č. 2 Územního plánu Ohrobec nejsou vytvořeny překážky, které by na celém území obce Ohrobec mohly někdy v budoucnu narušit nebo omezit nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel. Zastavitelná plocha Z30 pro umístění nové ČOV v lokalitě Z2-A je situována na pozemcích lesa pod sídlem tak, aby bylo možné v maximální míře využít spádové poměry kanalizační sítě a v dostatečné vzdálenosti od obytné zástavby sídla odpovídající budoucímu ochrannému pásmu ČOV (100 m).

Ochrana přírodních hodnot

Ve Změně č. 2 ÚP Ohrobec je respektována ochrana všech přírodních hodnot. Změna č. 2 ÚP Ohrobec nemění koncepci uspořádání a ochrany krajiny.

Ochrana kulturních hodnot

Ve Změně č. 2 ÚP Ohrobec je respektována ochrana všech kulturních hodnot. Změna č. 2 ÚP Ohrobec nemění koncepci ochrany kulturního dědictví.

Ochrana státu

Ve Změně č. 2 ÚP Ohrobec je respektována ochrana všech vojenských zařízení

Zvláštní zájmy Ministerstva obrany:

Celé správní území obce Ohrobec se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany. Celé správní území obce Ohrobec je situováno v ochranném pásmu radiolokačního zařízení Ministerstva obrany ČR. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.

Celé správní území obce Ohrobec je zájmovým územím Ministerstva obrany ČR z hlediska povolování vyjmenovaných staveb.

Na celém správním území obce Ohrobec je zájem Ministerstva obrany ČR posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení §175 zákona č 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119). Na celém správním území lze umístit a povolit níže uvedené druhy staveb jen základě závazného stanoviska Ministerstva obrany ČR :

- výstavba a rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I., II., a III. třídy,
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů,
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení,
- výstavba vedení VN a VVN,
- výstavba vedení větrných elektráren,
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická), včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem,
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky),
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny).

5. ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí (dle § 53 odst. 5, písmene b) stavebního zákona)

Návrh Změny č. 2 ÚP Ohrobec nebyl posouzen z hlediska vlivu na udržitelný rozvoj území, včetně vlivů na životní prostředí (SEA), neboť se v řešeném území se nejedná o záměry, které by mohly závazně ovlivnit životní prostředí.

6. STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU (podle § 50 odst. 5 stavebního zákona)

Stanovisko Krajského úřadu podle §50 odst. 5 stavebního zákona není obsaženo, neboť k návrhu Změny č. 2 ÚP Ohrobec nebylo zpracováno vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

7. SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU ZOHLEDNĚNO Sdělení, jak bylo stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo připomínky zohledněny nebyly.

Sdělení, jak bylo stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona zohledněno není obsaženo v odůvodnění Změny č. 2 ÚP Ohrobec, neboť stanovisko nebylo vydáno.

8. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ (dle § 53 odst. 5, písmene e) stavebního zákona)

Vymezení zastavěného území

Ve Změně č. 2 Územního plánu Ohrobec se celém území obce aktualizuje a upravuje hranice zastavěného území ke dni 20. 7. 2023.

Základní koncepce rozvoje území obce, ochrana a rozvoj jeho hodnot

Změna č. 2 ÚP Ohrobec nemění základní koncepci rozvoje území obce Ohrobec, ochranu a rozvoj jeho hodnot.

Urbanistická koncepce

Ve Změně č. 2 ÚP Ohrobec jsou označeny lokality Z2-A a Z2-B. Označení je použito pro identifikaci lokalit, kde se jsou situovány navržené změny v územním plánu. Jedná se o vymezení a číslování tzv. „detailních výřezů“ z územního plánu, které není předmětem řešení změn v ÚP. V úplném znění ÚP Ohrobec po vydání změny č. 2 ÚP toto „označení lokalit“ Z2-A a Z2-B již nebude.

Lokalita Z2-A

V lokalitě Z2-A je vymezena zastavitelná plocha Z30 pro výstavbu nové ČOV v obci, pro navýšení kapacity zařízení pro čištění splaškových vod, včetně příjezdové komunikace. Zastavitelná plocha Z30 je situována na pozemcích lesa pod sídlem tak, aby bylo možné v maximální míře využít spádové poměry kanalizační sítě a v dostatečné vzdálenosti od obytné zástavby sídla odpovídající budoucímu ochrannému pásmu ČOV (100 m). Za účelem optimálního umístění nové ČOV byla zpracována „Technicko - ekonomická studie“ (TES) kanalizace a ČOV. Situování zastavitelné plochy Z30 vychází z této TES „Obec Ohrobec - kanalizace a ČOV“.

Lokalita **Z2-B**

V lokalitě Z2-B se upravuje vymezení obslužné komunikace podle aktuální potřeby. Část zastavitelné plochy Z26 určené pro PV „Plochy veřejných prostranství - komunikace veřejné prostory“ se ruší a vymezuje se v jiném místě.

Koncepce uspořádání krajiny

Změna č. 2 ÚP Ohrobec nemění koncepci uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, prostupnost krajiny, územní systém ekologické stability, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin, apod.

Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

Ve Změně č. 2 ÚP Ohrobec se nemění stanovené podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavního využití), přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 SZ), stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření

Ve Změně č. 2 ÚP Ohrobec se nemění vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření.

Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství

Ve Změně č. 2 ÚP Ohrobec se nemění vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství.

Stanovení kompenzačních opatření

Kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona nejsou ve Změně č. 2 Územního plánu Ohrobec stanovena, neboť řešené území nepodléhá posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast.

Údaje o počtu listů změny územního plánu a počtu výkresů

Změna č. 2 Územního plánu Ohrobec je zpracována v rozsahu měněných částí a ve struktuře stávající územně plánovací dokumentace - Územního plánu Ohrobec.

9. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH (dle § 53 odst. 5, písmene f) stavebního zákona)

Využití zastavěného území

V rámci Změny č. 2 ÚP Ohrobec je aktualizováno zastavěné na celém území obce.

Vymezení zastavitelných ploch

Změna č. 2 ÚP Ohrobec zahrnuje dvě dílčí změny ve využití ploch. V lokalitě Z2-A vytváří předpoklady pro výstavbu nové ČOV v obci (nová zastavitelná plocha Z30) a v lokalitě Z2-B se upravuje vymezení obslužné komunikace podle aktuální potřeby (zastavitelná plocha Z26).

10. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ

(dle vyhlášky č. 500/2006 Sb., příloha č.7 část II odst.1 a)

Změna č. 2 ÚP Ohrobec nemá žádný vliv na využívání území z hlediska širších vztahů v území, tj. vliv na využívání území sousedních obcí.

Koordinace dopravní a technické infrastruktury

Koordinace prvků dopravní a technické infrastruktury při hranicích řešeného území obce Ohrobec se sousedními obcemi je zajištěna prostřednictvím stávajících zařízení.

Koordinace vymezení územního systému ekologické stability (ÚSES)

V Územním plánu Ohrobec je vymezen místní územní systém ekologické stability (ÚSES), který byl koordinován s vymezeným ÚSES u sousedních obcí. Ve Změně č. 2 ÚP Ohrobec se vymezení prvků ÚSES při hranici území obce nemění.

11. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ

(dle vyhlášky č. 500/2006 Sb., příloha č.7 část II odst.1 b)

Změna č. 2 ÚP Ohrobec je zpracována v souladu „Obsahem Změny č. 2 územního plánu Ohrobec“ schváleným zastupitelstvem obce Ohrobec dne 23. března 2022.

Zastupitelstvo obce Ohrobec rozhodlo z vlastního podnětu, v souladu s § 55a zákona č.183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“), o pořízení Změny č. 2 územního plánu Ohrobec zkráceným postupem a o jejím obsahu :

Obsah Změny č. 2 územního plánu Ohrobec:

- rozšíření plochy TI – technická infrastruktura,
- zmenšení plochy NL – plochy určení k plnění funkce lesa na pozemcích par.č. 469/4, 469/28 a 470/3, k.ú. Ohrobec za účelem výstavby nové čističky odpadních vod,
- umístění nezbytných komunikací pro napojení ČOV a nutné manipulační plochy.

V lokalitě Z2-A je vymezena zastavitelná plocha Z30 pro výstavbu nové ČOV v obci, včetně příjezdové komunikace. V průběhu pořizování změny ÚP byla z ekonomických a technických důvodů na základě rozhodnutí zastupitelstva obce ze dne 14.6.2023 změněna poloha (situování) nové ČOV na pozemku p.č. 470/1 v k.ú. Ohrobec.

V průběhu pořizování změny byla v lokalitě Z2-B zařazena změna vymezení obslužné komunikace podle aktuální potřeby. Část zastavitelné plochy Z26 určené pro PV „Plochy veřejných prostranství - komunikace veřejné prostory“ se ruší a vymezuje se v jiném místě.

12. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU

(dle vyhlášky č. 500/2006 Sb., příloha č.7 část II odst.1 c)

Změna č. 2 Územního plánu Ohrobec nevymezuje záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona).

13. VYHODNOCENÍ VLIVU ŘEŠENÍ NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA A VLIVU NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

(dle vyhlášky č. 500/2006 Sb., příloha č.7 část II odst.1 d)

13.1 POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení Změny č. 2 Územního plánu Ohrobec na pozemky určené k plnění funkce lesa - PUPFL

Předpokládané zábory stávajících lesních pozemků, t.j. pozemků určených k plnění funkcí lesa jsou graficky znázorněny na výkresu :

F VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU (v měřítku 1 : 5 000)

Ve Změně č. 2 ÚP Ohrobec je vymezen předpokládaný zábor PUPFL, označený č. 1.

Číslo záboru	Označení plochy	Výměra (v ha)	Účel vymezení záboru PUPFL
1	Z30	0,4000	Umístění ČOV – čistírna odpadních vod včetně příjezdové komunikace

Předpokládané zábory stávajících lesních pozemků činí ve Změně č. 2 Územního plánu Ohrobec celkem **0, 4000 ha**.

Zábor stávajících lesních pozemků bude kompenzován výsadbou lesa v jiném místě.

Zdůvodnění navrhovaného řešení

ad. 1) - návrh plochy **TI** – „Plochy technické infrastruktury - technická zařízení“

Jedná se o část pozemku p.č. 470/1 v k.ú. Ohrobec

V obci Ohrobec je nutné navýšení kapacity zařízení pro čištění splaškových vod. Kapacita ČOV Ohrobec je již vyčerpána a kapacita ČOV Károv je téměř vyčerpána a její technologické zařízení i stav je převážně v dožitém stavu.

Za účelem výstavby nové ČOV a sjednocení obou stávajících systémů splaškové kanalizační sítě, do jednoho provozu je v územním plánu vymezena zastavitelná plocha Z30 (předpokládaný zábor PUPFL ozn. 1) Kapacita nové ČOV pro cílový stav je kalkulována pro 3000 EO (ekvivalentních obyvatel), což zabezpečí možnost čištění všech napojených EO v zájmovém území včetně předpokládaného nárůstu obyvatel.

Zastavitelná plocha Z30 pro umístění nové ČOV je situována na pozemcích lesa pod sídlem tak, aby bylo možné v maximální míře využít spádové poměry kanalizační sítě a v dostatečné vzdálenosti od obytné zástavby sídla odpovídající budoucímu ochrannému pásmu ČOV (100 m). Za účelem optimálního umístění nové ČOV byla zpracována „Technicko - ekonomická studie“ (TES) kanalizace a ČOV. Situování zastavitelné plochy Z30 vychází z této TES „Obec Ohrobec - kanalizace a ČOV“.

Navržená zastavitelná plocha Z30 (předpokládaný zábor PUPFL č. 1) je obklopena lesem a je tudíž situována ve vzdálenosti menší než 50 m od okraje lesa.

Na koordinačním výkresu odůvodnění Změny č. 2 ÚP Ohrobec je graficky vyznačena 50-ti metrová vzdálenost od okraje lesa - PUPFL (50 m od hranice stávajících lesních pozemků). S jakoukoliv stavbou v této 50-ti metrové vzdálenosti od okraje lesa musí být udělen souhlas (výjimka) dle § 14 lesního zákona č. 289/1995 Sb., v platném znění.

13.2 ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení Změny č. 2 Územního plánu Ohrobec na zemědělský půdní fond - ZPF

Vyhodnocení předpokládaných záborů zemědělské půdy je provedeno podle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu (ZPF) ve znění pozdějších platných předpisů a podle přílohy k vyhlášce č. 271/2019 Sb., v platném znění.

Vliv navrhovaného řešení Změny č. 2 ÚP Ohrobec na zemědělský půdní fond

Ve Změně č. 2 ÚP činí výměra předpokládaných záborů ZPF celkem **0, 0500 ha**, celková výměra zrušených předpokládaných záborů ZPF činí celkem **0, 1200 ha**.

Vlivem navrženého řešení Změny č. 2 ÚP Ohrobec dochází k celkovému snížení rozsahu předpokládaných záborů ZPF o **0, 0700 ha**.

Zdůvodnění navrhovaného řešení

Lokalita Z2-B

V lokalitě Z2-B se vymezuje:

- 1** - rozšíření plochy PV „Plochy veřejných prostranství - komunikace veřejné prostory“
I. třída ochrany ZPF

Předpokládaný zábor ZPF č. 1 zahrnuje rozšíření zastavitelné plochy Z26 vymezené pro PV „Plochy veřejných prostranství - komunikace veřejné prostory“ o 0, 0500 ha. Recipročně se ruší část této zastavitelné plochy Z26 (ozn. A) na půdách se stejnou produkční schopností I. třídy (0, 0800 ha) ochrany ZPF.

V lokalitě Z2-B se navrácí do ploch ZPF část původních zastavitelných ploch:

A - zrušení plochy PV „Plochy veřejných prostranství - komunikace veřejné prostory“
I. a III. třída ochrany ZPF

Zrušený předpokládaný zábor ZPF č. A zahrnuje část zastavitelné plochy Z26 vymezené pro PV „Plochy veřejných prostranství - komunikace veřejné prostory“ o rozsahu 0, 1200 ha. Tato plocha se navrácí zpět do ZPF (orná půda).

V lokalitě Z2-B je na části stávajících zastavitelných ploch navržena změna způsobu využití ploch bez vlivu na bilanci schválených předpokládaných záborů ZPF:

a - změna využití PV na - TI „Plochy technické infrastruktury - technická zařízení“

Návrh zahrnuje rozšíření stávající zastavitelné plochy Z23 o plochu 0, 0400 ha, která je ve stávajícím ÚP vymezena pro PV „Plochy veřejných prostranství - komunikace veřejné prostory“. Tato navržená změna způsobu využití zastavitelné plochy nemá vliv na bilanci předpokládaných záborů ZPF.

Ve smyslu § 4 písm. a) zákona o ochraně ZPF v platném znění se nepředpokládá, že vlivem Změny č. 2 ÚP Ohrobec nedojde k narušení organizace zemědělského půdního fondu, k narušení hydrologických a odtokových poměrů, k narušení sítě zemědělských účelových komunikací, ke vzniku proluk a ke vzniku ztíženě obdělávatelných pozemků.

Předpokládané zábory pozemků ZPF, hranice BPEJ s příslušnými kódy BPEJ, třídou ochrany zemědělské půdy a provedeným odvodněním jsou znázorněny na výkresu :

F VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU

V následující tabulce jsou uvedeny jednotlivé předpokládané zábory zemědělské půdy :

Tabulka vyhodnocení záborů ZPF 1

Vyhodnocení záborů zemědělského půdního fondu		Změna č. 2 Územního plánu Ohrobec				
Číslo lokality	Způsob využití ploch	Úhrnná výměra zemědělské půdy v lokalitě (v ha)				Výměra nezemědělských pozemků
		Druh pozemků dotčených zábořem	Celkem	Zastavěné území	Mimo současné zastavěné území	
		Celková výměra lokality v ha	BPEJ a výměra kultury v lokalitě (v ha)			
			Kód BPEJ	Třída ochrany	Orná půda	Trvalý travní porost
					Sady a zahrady	
ZASTAVITELNÉ PLOCHY						
1	PV veřejná prostranství	0,0500	orná půda	0,0500	0,0500	
<i>původní plochy vyjmuté</i>						
A	NZ plochy zemědělské	-0,1200	orná půda	-0,1200	5,12.00 I -0,0800	
					5,26.04 III -0,0400	
Celkem Změna č.1 ÚP		-0,0700		-0,0700		-0,0700
<i>změna způsobu využití</i>						
a	TI tech. infrastruktura pův. PV veřejná prostranství	0,0400	orná půda	0,0400	5,12.00 I 0,0400	

14. ÚPRAVY ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU PO VEŘEJNÉM PROJEDNÁNÍ

Změna č. 2 ÚP Ohrobec bude posouzena a případně upravena po veřejném projednání.