

Obec Ovčáry

Ovčáry 41, 277 14 Dřísy

Č. j.: SO/53716/2013/Čá

V Ovčárech, dne 25.10.2017



Územní plán OVČÁRY

Zastupitelstvo obce Ovčáry, příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon), za použití § 43 odst. 4 stavebního zákona; § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád; § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti

v y d á v á

opatřením obecné povahy č. 1/ 2017

Územní plán Ovčáry.

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI územního plánu OVČÁRY:

vydávající správní orgán	Zastupitelstvo obce Ovčáry
datum nabytí účinnosti	2017
jméno a příjmení oprávněné úřední osoby pořizovatele	Ing. Markéta Čákorová
funkce oprávněné úřední osoby pořizovatele	referent stavebního odboru
podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele	
otisk úředního razítka (Městský úřad v Neratovicích):	

POŘIZOVATEL:

Městský úřad v Neratovicích

stavební odbor, územní plánování

zodpovědná osoba pořizovatele: Ing. Markéta Čákorová

Kojetická 1028, 277 11 Neratovice

OBEC, PRO KTEROU JE ÚZEMNÍ PLÁN POŘIZOVÁN:

Ovčáry

Ovčáry 41, 277 14 Dřísy

tel. 315 696 100

obec.ovcary@ovcary.cz

Starosta a určený zastupitel pro spolupráci s pořizovatelem: p. **Josef Hromada**

ZPRACOVATEL ÚZEMNÍHO PLÁNU:

Ing. arch. Zdeněk Kindl, autorizovaný architekt

č. autorizace ČKA 01 564

Pravonín 167, 257 09 Pravonín

IČ: 425 48 250

spolupráce – projektant ÚSES:

Ing. František Moravec, autorizovaný projektant ÚSES, č. autorizace ČKA 02 408

Lipová 1497/E, 250 01 Brandýs nad Labem – Stará Boleslav

Seznam zkratk:

BPEJ	Bonitované půdně ekologické jednotky
CO	Civilní obrana
ČOV	Čistírna odpadních vod
EIA	Vyhodnocení vlivů záměru na životní prostředí podle zákona 100/2001 Sb.
EVL	Evropsky významné lokality
CHLÚ	Chráněné ložiskové území
MPZ	Městská památková zóna
NKP	Národní kulturní památka
NPÚ	Národní památkový ústav
OP	Ochranná pásma
ORP	Obec s rozšířenou působností
PO	Ptačí oblasti
PUPFL	Pozemky určené k plnění funkce lesa
PÚR	Politika územního rozvoje
RP	Regulační plán
SEA	Vyhodnocení vlivů koncepce na životní prostředí podle zákona 100/2001 Sb.
ÚAP	Územní analytické podklady
ÚP	Územní plán
ÚPD	Územně plánovací dokumentace
ÚPO	Územní plán obce
URÚ	Udržitelný rozvoj území
ÚS	Územní studie
ÚSES	Územní systém ekologické stability
VVN/VN	Velmi vysoké napětí/Vysoké napětí
ZPF	Zemědělský půdní fond
ZÚR	Zásady územního rozvoje

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů = dále též „stavební zákon“.

OBSAH

I.	VÝROKOVÁ ČÁST	7
1	Vymezení zastavěného území.....	7
2	Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.....	7
3	Urbanistická koncepce, vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	7
3.1	Urbanistická koncepce	7
3.2	Podmínka dohody o parcelaci (DoP)	8
3.3	Podmínka ochranné a izolační zeleně (ZO) a hlukové studie (HS).....	8
3.4	Podmínky pro záplavové území (Q)	9
3.5	Bilance ploch bydlení a počtu obyvatel.....	9
3.6	Plochy přestavby.....	9
3.7	Systém sídelní zeleně.....	9
4	Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umísťování.....	9
4.1	dopravní infrastruktura	9
4.2	technická infrastruktura.....	10
4.3	občanské vybavení	10
4.4	veřejná prostranství	11
5	Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin.....	11
5.1	Koncepce uspořádání krajiny, ochrana přírody	11
5.2	Územní systém ekologické stability	11
5.3	Prostupnost krajiny a rekreace	13
5.4	Ochrana před povodněmi	13
5.5	Dobývání ložisek nerostných surovin	13
6	Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití)	15
6.1	východiska kategorizace ploch s rozdílným způsobem využití.....	15
6.2	definice pojmů.....	15
6.3	obecné regulativy.....	17
6.4	stanovení podmínek pro využití ploch v jednotlivých kategoriích.....	18
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	33

8	Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona	33
9	Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona	33
10	Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření	34
11	Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci	34
12	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti	34
13	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání	35
14	Stanovení pořadí změn v území (etapizace)	35
15	Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt	35
16	Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	35
II.	ODŮVODNĚNÍ	36
17	Náležitosti vyplývající ze správního řádu	36
17.1	Uplatněné námítky, rozhodnutí o námitkách včetně odůvodnění tohoto rozhodnutí	36
17.2	Uplatněné připomínky	55
17.3	Úprava dokumentace na základě uplatněných námitek a připomínek	61
18	Výsledek přezkoumání územního plánu z hlediska souladu	61
18.1	s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem	61
18.2	s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území	65
18.3	s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů	65
18.4	s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů	66
19	Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona	68
20	Sdělení, jak bylo stanovisko podle §50 odst. 5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly	68
21	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty	68
21.1	Zdůvodnění přijatého řešení	68
21.2	Zdůvodnění použití druhů ploch neuvedených ve vyhl. 501/2006 Sb.	68

22	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	68
23	Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území	71
24	Vyhodnocení splnění požadavků zadání	72
25	Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení	73
26	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa	73

Seznam výkresů (viz příloha)

Výroková část:

1)	výkres základního členění území	1 : 5 000
2)	hlavní výkres	1 : 5 000
3)	výkres veřejně prospěšných staveb a opatření	1 : 5 000

Odůvodnění:

4)	koordinační výkres	1 : 5 000
5)	výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 : 5 000
6)	výkres širších vztahů	1 : 50 000

I. VÝROKOVÁ ČÁST

1 VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Tento územní plán vymezuje zastavěné území zjištěné doplňujícími průzkumy a rozborů k datu 30. 6. 2014. Hranice takto vymezovaného zastavěného území je součástí výkresu základního členění území, hlavního a koordinačního výkresu.

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

Základní koncepcí rozvoje území obce je vytvoření podmínek pro co nejkvalitnější sídelní (obytnou) funkci, s dostatečně kvalitní a kapacitní veřejnou infrastrukturou (dopravní, technická, občanská vybavenost, veřejná prostranství) a s vysokou kvalitou životního prostředí v sídle i v jeho krajinném zázemí, včetně kvalit estetických.

Zastavitelné plochy pro bydlení a funkci smíšenou obytnou jsou navrhovány v logické návaznosti na zastavěné území a s cílem vytvoření kompaktního tvaru zástavby (zastavění proluk a zarovnání obrysu zastavěného území). Podporována je též funkční a estetická souvislost se zastavěným územím sousední obce Nedomice.

Důsledkem minulé, současné a budoucí těžby štěrkopísku v okolní krajině jsou jámy, které s ohledem na vodní a půdní režim není vhodné zavážet. Uplatňovaným řešením je stabilizace vodních ploch, úprava břehů a jejich okolí a vytvoření přírodního rázu rekultivované krajiny s možností rekreačního a sportovního využívání.

3 URBANISTICKÁ KONCEPCE, VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

3.1 Urbanistická koncepce

Urbanistická koncepce vychází z priority funkce bydlení v tradičním venkovském sídle a s dostatečnou vybaveností veřejné infrastruktury po stránce její kapacity, druhovosti a kvality. Jedinou formou nové obytné zástavby budou rodinné domy na dostatečně velkých stavebních pozemcích. **Jako minimální výměra stavebního pozemku pro výstavbu nového rodinného domu je stanovena výměra 800 m².**

Urbanistická koncepce respektuje nízkopodlažní a venkovský charakter zástavby s dominantní funkcí bydlení a s vazbou do přírodního a krajinného rámce, s podporou tradičního zemědělského hospodaření a chovatelství. Pro plochy v zastavěném území a pro zastavitelné plochy jsou stanoveny vhodné regulativy pro intenzitu využití pozemků a výšku zástavby, s ohledem na měřítko zástavby a její charakter.

Centrum sídla se základní vybaveností se nachází excentricky v severní části zástavby, je to však logické umístění vzhledem k průtahu dopravních os, tj. silnice II/331 a železniční tratě č. 072 se zastávkou Ovčáry. Severně na toto centrum prakticky přímo navazuje zástavba sousední obce Nedomice, jejíž školská vybavenost (mateřská škola a 1. stupeň základní školy) slouží pro obyvatele obou obcí.

Celkově pro obec Ovčáry jsou vymezovány zastavitelné plochy pro bydlení (event. plochy smíšené obytné) a pro občanské vybavení v následujícím rozsahu (výměra v m²):

zastavitelná plocha	typ využití	výměry v m ²			počet pozemků (RD)	poznámka - podmínka
		celková plocha	plocha stavebních pozemků	orientační výměra 1 pozemku		
Z1	BV	29 737	29 737	991	30	DoP, ZO, HS
Z2	BV	14 692	11 754	979	12	DoP, ZO
Z3	BV	5 740	4 592	918	5	DoP
Z4	BV	6 671	6 004	1 001	6	
Z5	BV	4 093	3 274	1 091	3	DoP
Z6	BV	5 839	5 839	1 168	5	Q
Z7	BV	4 183	3 346	1 115	3	Q
Z8	BV	4 604	3 683	921	4	
Z9	BV	9 307	9 307	931	10	DoP
Z10	BV	5 840	5 840	973	6	
Z11	BV	1 825	1 825	913	2	
Z12	BV	1 700	1 700	850	2	
Z13	BV	3 423	3 423	1 141	3	Q
Z14	BV	2 591	2 591	1 296	2	Q
Z15	SV	4 058	3 246	1 623	2	Q
Z16	OV	798				
Z17	OS	1 415				Q
Z18	RX	79 705				vodní sporty
			96 162			
				poč. RD celk.	95	

Pozn.:

- DoP - podmínka dohody o parcelaci
- ZO - podmínka ochranné a izolační zeleně
- HS - podmínka hlukové studie
- Q - podmínky pro záplavové území

3.2 Podmínka dohody o parcelaci (DoP)

Územní plán Ovčáry vymezuje celkem 5 zastavitelných ploch pro bydlení kategorie BV s označením Z1, Z2, Z3, Z5 a Z9+Z10, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci (DoP). Tyto plochy jsou vymezeny a označeny ve výkresu základního členění území, v hlavním a koordinačním výkresu.

Obsah dohody o parcelaci musí odpovídat § 43 odst. 2 stavebního zákona a příloze č. 12 k vyhl. č. 500/2006 Sb.

3.3 Podmínka ochranné a izolační zeleně (ZO) a hlukové studie (HS)

Pro zastavitelnou plochu Z1 s využitím pro venkovské bydlení (typ plochy BV) stanovuje územní plán podmínku předchozího založení izolační a ochranné zeleně na

návrhových plochách pro ochrannou a izolační zeleň (typ plochy ZO) vymezených podél železniční tratě. Pro tuto plochu současně platí podmínka zpracování hlukové studie, která určí podmínky splnění hygienických limitů hluku z provozu železnice vůči navrhované obytné zástavbě.

Pro zastavitelnou plochu Z2 platí podmínka založení pásu izolační zeleně ZO mezi touto plochou a silnicí II/331.

3.4 Podmínky pro záplavové území (Q)

Výstavba rodinných domů v záplavovém území není přípustná. Části uvedených zastavitelných ploch, které zasahují do záplavového území, mohou být využity pouze jako obytné zahrady u rodinných domů, tj. součástí stavebních pozemků pro rodinné domy s přípustností pouze drobných nebytových staveb (např. skleníky, přístřešky, altány, sklady zahradního náčiní).

3.5 Bilance ploch bydlení a počtu obyvatel

Z celkově navržených ploch pro bydlení kategorie BV (včetně souvisejících obslužných komunikací) v rozsahu 10,02 ha a kategorie SV v rozsahu 0,41 ha lze odvodit, že územní plán vytváří územní kapacitu pro výstavbu cca 95 rodinných domů v celé obci, což je v souladu s bilancovanou potřebou, včetně zahrnutí potřebné rezervy. Odpovídá to budoucímu počtu cca 610 obyvatel v horizontu let 2030 - 2035. Podrobněji viz kap. 22 části Odůvodnění.

3.6 Plochy přestavby

Územní plán Ovčáry nevymezuje klasické plochy přestavby. Charakter „brownfieldu“ se v řešeném území nevyskytuje, prakticky všechny pozemky v zastavěném území jsou využívány v souladu s jejich určením.

3.7 Systém sídelní zeleně

V nezbytném rozsahu je vymezen systém sídelní zeleně, který je vytvářen plochami v kategoriích ZV – veřejná prostranství – veřejná zeleň, ZS – zeleň soukromá a vyhrazená a ZO – zeleň ochranná a izolační. Použití kategorií ZS a ZO je zdůvodněno v kap. 22.3.

4 KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSŤOVÁNÍ

4.1 dopravní infrastruktura

Osu silniční dopravní infrastruktury tvoří silnice II/331 Stará Boleslav - Mělník, procházející severní částí zástavby obce. Západní částí řešeného území prochází silnice II/244 ve směru Kostelec nad Labem – Všetaty. Silniční síť doplňuje silnice III. třídy III/24420 z Ovčár přes Nedomice do Všetat. Hlavním problémem silniční dopravy je značná intenzita provozu na silnici II/331 při průjezdu obcí s vysokým podílem těžké dopravy. Vzhledem k územním podmínkám (zástavba, železniční trať, vodní plochy a těžba) však není možné tento problém vyřešit návrhem silničního obchvatu sídla. Obchvat není navržen ani v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje. Ke snížení intenzity provozu by mohlo

dojít až po zlepšení kvality a po přeložkách trasy tzv. aglomeračního okruhu (silnice II/101), který vede paralelně na opačném (levém) břehu Labe.

Dopravní (zejména bezpečnostní) a hygienické problémy průtahu silnice II/331 je třeba řešit zejména regulačními a bezpečnostními prvky (omezení rychlosti, signalizovaný přechod, stavební úpravy na křižovatkách, chodníky) a opatřeními ke snížení hlukové zátěže (tichý asfalt, výměna oken, izolační zelené pásy v místech navrhované zástavby).

Obcí prochází dvoukolejná elektrifikovaná železniční trať č. 072 Lysá n. L. – Děčín s intenzivním provozem zejména nákladní dopravy. U chráněného železničního přejezdu se nachází zastávka osobní dopravy Ovčáry, sloužící též pro obyvatele sousední obce Nedomice. Při průchodu zastavěným územím vytváří tato trať značnou hlukovou zátěž. Opatřeními ke zmírnění této zátěže mohou být pouze účinné protihlukové stěny a výměna oken. Nová zástavba v lokalitě Z1 je navržena za pásem izolační zeleně, jehož součástí by měla být rovněž protihluková stěna umístěná co nejbližže železničního tělesa.

Územní plán řeší několik krátkých nových úseků místních komunikací ke zpřístupnění a obsluze rozvojových obytných ploch.

Při východním okraji zástavby je navrženo prodloužení místní komunikace od silnice II/331 až ke hřišti, kde je též navrženo rozšíření a úprava plochy pro parkování. Tato komunikace je navržena jako veřejně prospěšná stavba.

Dále je třeba upravit (rozšířit, event. s výhybnami) účelovou komunikaci v lese od silnice II/244 k obytné zástavbě u jezera Kopa a předat a přeřadit tuto komunikaci do sítě veřejných místních komunikací.

4.2 technická infrastruktura

Koncepce rozvoje technické infrastruktury vychází ze současného stavu sítí a zařízení, přičemž tato infrastruktura je budována a dimenzována s ohledem na plánovaný rozvoj. V rozvojových plochách budou postupně rozšiřovány sítě veřejného vodovodu a tlakové kanalizace, rozvody elektrické energie, veřejného osvětlení a telekomunikací.

Koncepce zásobování elektrickou energií vychází ze stávající elektrorozvodné sítě VN 22 kV s trafostanicemi 22/0,4 kV, které budou podle potřeby stávající a nové zástavby zkapacitňovány, event. podle konkrétních nároků a potřeb budou doplňovány a překládány liniové rozvody VN a doplňovány nové trafostanice. V zastavěném území a zastavitelných plochách budou tyto nové rozvody vedeny výhradně kabelovým vedením, umístěným ve veřejně přístupných uličních profilech.

Likvidace komunálního odpadu, včetně sběru a zpracování tříděného a nebezpečného odpadu, je řešena na základě smlouvy s odbornou firmou, která odpad sváží, zpracovává a likviduje mimo území obce Ovčáry.

4.3 občanské vybavení

Občanskou vybavenost komunálního charakteru tvoří Obecní úřad a hasičská zbrojnice. Charakter veřejné vybavenosti obecně prospěšného typu má stávající fotbalové hřiště, kde územním plánem je navrženo jeho nové zpřístupnění ve směru od silnice II/331, včetně dostatečně kapacitní parkovací plochy. V sousedství hřiště na obecním pozemku parc. č. 182/10 je navrhována plocha pro rozvoj souvisejícího veřejného občanského vybavení (lokalita Z17 – typ plochy OV).

Občanské vybavení komerčního typu (obchody a služby) lze realizovat za předpokladu splnění obecně závazných podmínek podle potřeb a konkrétních individuálních záměrů v plochách OM (komerce malá a střední), v plochách SV (plochy smíšené obytné – venkovské) a v plochách pro bydlení.

4.4 veřejná prostranství

Koncepce veřejných prostranství je územním plánem definována vymezením ploch veřejných prostranství v hlavním výkresu – typ bez kódu vymezený bílou barvou. Součástí veřejných prostranství jsou místní komunikace. Dále jsou vymezeny plochy sídelní zeleně ZV (veřejná prostranství – veřejná zeleň), ZS (zeleň soukromá a vyhrazená – není součástí veřejných prostranství) a ZO (zeleň ochranná a izolační). Základní charakteristikou veřejných prostranství je jejich trvalá veřejná přístupnost, bez ohledu na vlastnické vztahy k pozemkům.

5 KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN

5.1 Koncepce uspořádání krajiny, ochrana přírody

Řešení krajiny vychází z principu ochrany a podpory jejích přírodních a estetických hodnot, např. lužních lesů. Do značné míry izolované přírodní prvky jsou v návrhu propojeny biokoridory, jejichž systém je koordinován v nadmístním měřítku. Koncepce uspořádání krajiny je založena na stabilizaci stávajících a vymezení nových ploch ekologicky stabilní a přírodě blízké zeleně. Stabilní zeleň představují zejména lesy, plochy smíšené nezastavěného území s převažující funkcí přírodní a plochy přírodní (biocentra). Podmínky využití těchto ploch jsou uvedeny v kap. 6.4.

Vymezení a případné založení (nefunkční části) systému ekologické stability zajišťuje uchování a reprodukci přírodního bohatství a příznivé působení na okolní méně stabilní části krajiny.

Velká část území je zatížena již realizovanou, probíhající nebo do budoucna plánovanou těžbou z tzv. prognózních zdrojů šterkopísku. Jejím důsledkem v krajině jsou vytěžené jámy, které s ohledem na vodní a půdní režim je nepřipustné zavážet. Uplatňovaným řešením je stabilizace vodních ploch, úprava břehů a jejich okolí a vytvoření přírodního rázu rekultivované krajiny s možností rekreačního a sportovního využívání.

5.2 Územní systém ekologické stability

Územní plán respektuje zásady ochrany životního prostředí, včetně platného územního systému ekologické stability (prvky ÚSES, interakční prvky, památné a významné stromy).

Tzv. okresní generel (OG) ÚSES Mělník – sever byl vypracován Ing. Morávkovou v roce 1998. Tento generel byl zapracován do dosud platného územního plánu obce Ovčáry a je podkladem pro vymezení ÚSES v rámci nového ÚP.

Z nadregionálního a regionálního ÚSES na řešené území nezasahuje žádný prvek.

Z lokálního systému ekologické stability byly převzaty z výše uvedeného okresního generelu a původního územního plánu obce všechny prvky, tj. lokální biocentrum LBC 164 a lokální biokoridor LBK 95 ve dvou částech.

Z hlediska typů ploch se LBK vyskytují na plochách NSp (smíšené nezastavěného území - přírodní), biocentrum se vymezuje jako plocha NP (plocha přírodní).

Tabulky prvků:

PRVEK:	Lokální biocentrum					
Pořadové číslo:	LBC 164		k.ú. Ovčáry, Chrást			
Název:	Remíz u Klokoče					
Skupina typů geobiocénů:	2BC4, 2B4			Velikost:	8 ha	
Funkčnost: funkční		Existenční stav:	vymezené			
Reprezentativnost:	reprezentativní	Biogeografická poloha:		centrální		
Popis:	Z části je biocentrum tvořeno podmáčenou loukou zcela zarostlou rákosem a ostřicí, na louku navazuje zbytek lužního lesa a olšiny s uměle sníženou hladinou podzemní vody.					
Cílový stav:						
Návrh opatření:	Zachovat mokřadní společenstva a stromový porost uprostřed zemědělské krajiny. Provést asanační probírku dřevin, případně jejich doplnění. Občasné kosení louky.					
Výměra v ÚP:	1,4 ha					

PRVEK:	Lokální biokoridor					
Pořadové číslo:	LBK 95		k.ú. Křenek, Ovčáry, Nedomice			
Název:	Na mokřinách					
Skupina typů geobiocénů:	2C4, 2AB3, 2BC4, 2BC5			Velikost:		
Funkčnost: částečně funkční		Existenční stav:	v ÚP vymezený			
Popis:	BK částečně funkční, spojuje remíz u Klokoče s LBC Mokřad u Nedomice a s RBC Slepé rameno Labe, Trasa je vedena převážně podél vodotečí s charakterem hlubokých drenážních příkopů.					
Cílový stav:						
Návrh opatření:	Založit v nefunkční části, zvýraznit biokoridor v krajině vhodnou výsadbou stromů a keřů, i s ohledem na možnost vytvoření přirozeného krytu pro ptactvo a zvěř. Louky nepravidelně kosit.					
Výměra v ÚP:	8,6 ha					

Do řešeného území obce Ovčáry zasahuje registrovaný významný krajinný prvek (VKP) 97 „U Mostu – Ovčáry“ vedoucí od mostu přes slepé rameno Labe u Kostelce n. L. podél

bezejmenné svodnice až téměř ke středu obytné zástavby v Ovčárech. VKP je vymezen přes trasu částečně funkčního lokálního biokoridoru (LBK) 95. Významný krajinný prvek je zakreslen v koordinačním výkresu.

5.3 Prostupnost krajiny a rekreace

Prostupnost krajiny je zajištěna pomocí silnic III. třídy, účelových komunikací, pěších cest a cyklostezek. Rekreční využití ve volné krajině je zaměřeno na podporu pěší turistiky a cykloturistiky. Nejvýznamnějším záměrem z hlediska územního plánu je vymezení specifické plochy rekreační pro vodní sporty a vodní plochy pro rybářské využití. Obě tyto plochy vzniknou po vytěžení zásob štěrkopísku v rámci rekultivace území. Dále územní plán stabilizuje pěší a cyklistické cesty (s možností účelové zemědělské dopravy) ve směru na Křenek (jižně kolem Křeneckého jezera) a Kostelec n. Lab. Ve směru na Dřísy je pěší a cyklistická cesta vedena podél hranice s obcí Nedomice. Pro cyklistickou dopravu účelovou i rekreační lze využít silnici III. třídy č. 24420 do Nedomic a Všetat. Silnice II. třídy, tj. II/331 a II/244 jsou vzhledem k vysoké intenzitě dopravy a značnému podílu těžké dopravy pro cyklistickou dopravu nevhodné.

V rámci zastavěného území je stabilizována plocha parčíku u železničního přejezdu a navržena nová plocha veřejné zeleně v prostoru za tratí (v souvislosti s rozvojem lokality Z1).

5.4 Ochrana před povodněmi

Do jižní části řešeného území obce Ovčáry zasahuje záplavové území řeky Labe (viz koordinační výkres – hranice záplavového území Q100). Na okraji jezera Křenek, které zasahuje do jihovýchodní části řešeného území, se v nepatrné míře vyskytuje okraj aktivní záplavové zóny řeky Labe (Qaz).

Hranice záplavového území Q100, zobrazená v koordinačním výkresu ÚP, byla v průběhu zpracování územního plánu aktualizována na základě nového vymezení záplavového území řeky Labe na území Středočeského kraje vyhlášeného opatřením KÚ ze dne 25. 5. 2015 s účinností 11. 6. 2015. Dle tohoto vymezení záplavové území zasahuje okrajově do stávajících ploch obytné zástavby (plocha SV v centru obce jižně od bezejmenné svodnice) a do ploch zastavitelných (Z6, Z7, Z13, Z14, Z15 a Z17). Výstavba rodinných domů v záplavovém území není přípustná. Části uvedených zastavitelných ploch, které jsou součástí záplavového území, mohou být využity pouze jako obytné zahrady u rodinných domů, tj. součástí stavebních pozemků pro rodinné domy s přípustností pouze drobných nebytových staveb (např. skleníky, přístřešky, altány, sklady zahradního náčiní).

V území aktivní zóny (Qaz) nejsou žádné stavby ani úpravy navrhovány.

5.5 Dobývání ložisek nerostných surovin

V řešeném území se vyskytují pouze plochy nevyhrazeného nerostu štěrkopísku, které byly v minulosti částečně vytěženy (jezero Křenek, jezero Kopa) a v současnosti probíhá těžba mezi jezerem Kopa a silnicí II/331 v rámci výstavby rekreačního areálu. Zde by po rekultivaci měl vzniknout areál specifické rekreace s využitím pro vodní sporty. Jihozápadně od zástavby obce by měla vzniknout převážně na pozemcích ve vlastnictví

Obce Ovčáry další vodní plocha, určená převážně pro rybolov. Tím by měla být pro návrhové období ÚP těžba štěrkopísků vyčerpána. Do budoucna nelze připustit těžbu v bližších vzdálenostech ke stávající a navrhované obytné zástavbě. Možnosti těžby v nezastavěném území jsou regulovány územním plánem s použitím §18 odst. 5 stavebního zákona v kap. 6.4 pro plochy typu NZ, NSp, NSz, NP a NL. V koordináčním výkresu jsou vyznačeny plochy prognózního zdroje Ovčáry u Dřís a nevyhrazených ložisek Záryby – Křenek a Ovčáry u Dřís – Křenek.

6 STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO ÚČELU VYUŽITÍ (HLAVNÍ VYUŽITÍ), POKUD JE MOŽNÉ JEJ STANOVIT, PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ (VČETNĚ STANOVENÍ, VE KTERÝCH PLOCHÁCH JE VYLOUČENO UMÍSTĚOVÁNÍ STAVEB, ZAŘÍZENÍ A JINÝCH OPATŘENÍ PRO ÚČELY UVEDENÉ V § 18 Odst. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA), POPŘÍPADĚ STANOVENÍ PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU (NAPŘÍKLAD VÝŠKOVÉ REGULACE ZÁSTAVBY, CHARAKTERU A STRUKTURY ZÁSTAVBY, STANOVENÍ ROZMEZÍ VÝMĚRY PRO VYMEZOVÁNÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ A INTENZITY JEJICH VYUŽITÍ)

6.1 východiska kategorizace ploch s rozdílným způsobem využití

Rámcová kategorizace ploch s rozdílným způsobem využití vychází z vyhl. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, §4 - §19 a dále ze standardů MINIS – minimální standard pro digitální zpracování územních plánů, doporučených Středočeským krajem.

6.2 definice pojmů

Následující definice pojmů jsou zavedeny pro užívání v rámci vymezení a kontroly regulativů tohoto územního plánu a jejich účelem je co nejpřesnější popis těchto regulativů. Některé definice vycházejí z pojmů stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek, které mohou případně rozšiřovat nebo doplňovat:

plocha -

je souvislá část území se stanovenými podmínkami využití a prostorového uspořádání; je definována v textové a grafické části územního plánu názvem, kódem (vyjma veřejných prostranství) a vymezením barevné plochy v hlavním a koordinačním výkresu;

stavební pozemek -

je pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím anebo regulačním plánem; vymezuje se vždy tak, aby svými vlastnostmi, zejména velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním a základovými poměry, umožňoval umístění, realizaci a užívání stavby pro navrhovaný účel a aby byl dopravně napojen na kapacitně vyhovující veřejně přístupnou pozemní komunikaci; stavební pozemek je vždy součástí jedné plochy; stavební pozemek pro umístění rodinného domu nelze vymezit na souboru pozemků, jehož jednotlivé pozemky svými výše uvedenými vlastnostmi umožňují umístění rodinných domů samostatně na těchto jednotlivých pozemcích;

zastavěná plocha stavby -

je plocha ohraničená pravoúhlými průřezy vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny; plochy lodžii a arkýřů se započítávají; u objektů poloodkrytých (bez některých obvodových stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny;

u zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny;

zastavěná plocha stavebního pozemku -

je součet zastavěných ploch všech staveb (nebo částí staveb dle předchozího odstavce) umístěných na stavebním pozemku

maximální intenzita využití pozemků = koeficient zastavěné plochy -

je určen v podmínkách prostorového uspořádání ploch; je to maximální podíl zastavěné plochy stavebního pozemku z celkové plochy stavebního pozemku;

u stavebních pozemků v zastavěném území, které jsou součástí ploch typu BV nebo SV a které byly zastavěny prokazatelně před 31.12.2015, je možné jejich maximální intenzitu využití stanovit jako 1,25 násobek zastavěné plochy staveb prokazatelně a řádně postavených před datem 31.12.2015, za předpokladu splnění obecně závazných předpisů ohledně odstupových vzdáleností staveb k hranicím sousedních pozemků a ke stavbám na sousedních pozemcích; v těchto případech se neuplatňuje minimální koeficient zeleně;

zpevněné plochy -

jsou komunikace, manipulační a odstavné plochy, chodníky, zpevněné dvorky, otevřené nepodsklepené terasy, zpevněné plochy pro zahradní sezení, bazény v úrovni terénu a zpevněné plochy pro demontovatelné bazény; za zpevněnou plochu se považuje rovněž dlažba ze zatravnovacích dlaždic;

minimální koeficient zeleně -

je určen v podmínkách prostorového uspořádání ploch; je to minimální podíl součtu všech nezpevněných ploch (plochy, které nejsou zastavěné ani zpevněné) stavebního pozemku z celkové rozlohy stavebního pozemku

maximální výška zástavby -

je určena v podmínkách prostorového uspořádání ploch; je to svislá vzdálenost mezi nejvyšším místem původního rostlého terénu na obvodu zastavěné plochy stavby a nejvyšším místem střešní konstrukce stavby, v případě plochých střech nejvyšším místem atiky; komíny, stožáry, antény, hromosvody, solární panely, větrníky apod. se neuvažují, pokud jejich výška nepřekročí 2m nad stanovenou maximální výšku zástavby – v opačném případě je pro umístění takových zařízení nutné vždy samostatně prokázat, že nenaruší charakter území a jeho architektonické a urbanistické hodnoty

střecha šikmá –

je střecha klasická sedlová, valbová, polovalbová nebo stanová a jejich kombinace při sklonu 30° a vyšším

střecha plochá –

je střecha se sklonem nižším než 30° a dále střecha pultová, pilová, válcová a jiná atypická

koridor dopravní a technické infrastruktury -

je území vymezené pro tento účel v hlavním výkresu územního plánu, slouží pro umístění liniové stavby dopravní nebo technické infrastruktury páteřního významu, včetně všech souvisejících staveb a úprav (násypy, zářezy, odvodnění, mosty, opěrné a protihlukové zdi apod.); konkrétní šířkové a prostorové parametry budou vycházet z technického řešení v rámci koridoru, přičemž budou splňovat navržené funkční parametry, zapojení a funkci v systému

nerušící funkce –

jsou činnosti v území spojené s výrobou, službami a ostatní občanskou vybaveností, jejichž účinky a vlivy staveb a dalších zařízení nenarušují provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nezhoršují životní prostředí na okolních pozemcích a v okolních stavbách nad míru obvyklou a přípustnou v obytných územích

6.3 obecné regulativy

Podmínky pro využití plochy a podmínky prostorového uspořádání se vztahují vždy ke každému stavebnímu pozemku v rámci příslušné plochy.

Podmínky pro využití ploch se vztahují na nově zřizované nebo rozvíjené činnosti (nové stavební akce vyžadující umístění stavby, stavební povolení nebo ohlášení stavebnímu úřadu). Stávající činnosti, vzniklé a provozované na základě platných předpisů, nejsou zpochybňovány způsobem využití a prostorovými regulativy podle územně plánovací dokumentace, schválené nebo vydané později.

Využití ploch, resp. činnosti definované v podmínkách pro využití ploch jako přípustné, nesmí být v konfliktním vztahu k hlavnímu využití. Mají charakter doplňujícího využití.

Pokud určitá posuzovaná činnost, resp. účel stavby nebo využití území není specifikována v určeném, přípustném, podmíněně přípustném nebo nepřípustném využití plochy, je považována za činnost nebo využití přípustné, pokud není v rozporu s hlavním využitím plochy, zejména z hlediska hygienické ochrany prostředí.

Podmínkou umístění hlavních staveb ve všech zastavitelných plochách s výjimkou „vzdálených“ ploch Z13, Z14 a Z18 je jejich napojení na veřejnou kanalizaci. Současně s tím je podmínkou dostatečná kapacita ČOV. Likvidaci odpadních vod z nových staveb v uvedených zastavitelných plochách nelze ani dočasně nebo provizorně řešit jiným způsobem.

Pro každý nový rodinný dům musí být zajištěna kapacita alespoň dvou odstavných stání pro osobní automobily, které budou umístěny v integrované nebo samostatně stojící garáži, pod přístřeškem nebo na otevřené zpevněné ploše, a to na vlastním pozemku stavebníka. K odstavným stáním a garážím musí být zajištěn příjezd a přístup z veřejné komunikace po zpevněných plochách, které budou součástí vlastního pozemku stavebníka.

V celém řešeném území obce Ovčáry se nepřipouští stavby bytových domů a ubytoven ani změny v užívání stávajících staveb pro tyto účely.

Celé řešené (správní) území obce Ovčáry je situováno v zájmovém území Ministerstva obrany ČR z důvodu existence jevů (dle přílohy č. 1 k vyhl. č. 500/2006 Sb.) č. 082 – komunikační vedení včetně ochranného pásma (pro nadzemní stavby) a jevu č. 103 – letecká stavba včetně ochranných pásem. Podle ustanovení § 175 odst. 1 stavebního zákona lze v celém správním území obce v zájmu zajišťování obrany a bezpečnosti státu vydat územní rozhodnutí a povolit stavbu jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany.

6.4 stanovení podmínek pro využití ploch v jednotlivých kategoriích

kód plochy	plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.	legenda hlavního výkresu (typ plochy dle MINIS)
BV	bydlení (§4)	bydlení v rodinných domech - venkovské

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:

hlavní využití (převažující účel)

- různé typy rodinných domů s možností chovatelského a pěstitelského zázemí pro samozásobení
- zeleň obytná, veřejná, ochranná (izolační)
- veřejná prostranství

přípustné využití

- doprovodné stavby související s bydlením
- rodinná rekreace
- nerušící obslužné funkce místního významu (za podmínek uvedených v §4 odst. 2 vyhl. 501/2006 Sb.)
- na pozemcích rodinných domů dále jedna stavba pro podnikatelskou činnost (za podmínek uvedených v §21 odst. 4 vyhl. 501/2006 Sb.)
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura související s bydlením

nepřípustné využití

- výroba a skladování

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

maximální intenzita využití pozemků

- 25%

minimální koeficient zeleně

- 50%

maximální výška zástavby

- 10m pro střechy šikmé
- 8m pro střechy ploché

rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků

- min. 800 m² pro novou zástavbu nebo pro dělení pozemků za účelem umístění nového rodinného domu, přičemž výměra pozemku se stávajícím rodinným domem (včetně tohoto domu) nesmí klesnout pod 700 m²

kód plochy	plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.	legenda hlavního výkresu (typ plochy dle MINIS)
SV	smíšená obytná (§8)	plochy smíšené obytné - venkovské

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:

hlavní využití (převažující účel)

- různé typy rodinných domů s možností chovatelského a pěstitelského zázemí pro samozásobení
- nerušící výroba (včetně zemědělské výroby) a služby, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí, svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území
- zeleň obytná, veřejná, ochranná (izolační)
- veřejná prostranství

přípustné využití

- doprovodné stavby související s bydlením
- rodinná rekreace
- na pozemcích rodinných domů dále jedna stavba pro podnikatelskou činnost (za podmínek uvedených v §21 odst. 4 vyhl. 501/2006 Sb.)
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura související s bydlením

nepřípustné využití

- není stanoveno

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

maximální intenzita využití pozemků

- 30%

minimální koeficient zeleně

- 40%

maximální výška zástavby

- 10m pro střechy šikmé
- 8m pro střechy ploché

rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků

- min. 800 m² pro novou zástavbu nebo pro dělení pozemků za účelem umístění nového rodinného domu, přičemž výměra pozemku se stávajícím rodinným domem (včetně tohoto domu) nesmí klesnout pod 700 m²

kód plochy	plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.	legenda hlavního výkresu (typ plochy dle MINIS)
OV	občanské vybavení (§6)	občanské vybavení – veřejná infrastruktura

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:

hlavní využití (převažující účel)

- převážně nekomerční občanská vybavenost, sloužící např. pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu a ochranu obyvatelstva
- zeleň obytná, veřejná, ochranná (izolační)
- veřejná prostranství

přípustné využití

- nezbytná technická a dopravní infrastruktura související s občanským vybavením
- obchodní (komerční) vybavenost a služby doplňkového charakteru vůči hlavnímu využití

nepřípustné využití

- bydlení s výjimkou bytu správce
- rekreace
- výroba a skladování

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

maximální intenzita využití pozemků

- 40%

minimální koeficient zeleně

- není stanoven

maximální výška zástavby

- 12m pro střechy šikmé
- 9m pro střechy ploché

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků

- není stanoveno

Pro stávající plochu OV – bývalou nemocnici Na Kopě – je přípustná zástavba pouze na půdorysu původních staveb.

kód plochy	plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.	legenda hlavního výkresu (typ plochy dle MINIS)
OS	občanské vybavení (§6)	občanské vybavení – tělovýchova a sport

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:

hlavní využití (převažující účel)

- plochy, stavby a zařízení pro tělovýchovu a sport s vyloučením sportů motoristických a sportů provozovaných se zvířaty

- zeleň obytná, veřejná, ochranná (izolační)
- veřejná prostranství

přípustné využití

- nezbytná technická a dopravní infrastruktura související s daným typem občanského vybavení
- obchodní (komerční) vybavenost a služby doplňkového charakteru vůči hlavnímu využití

nepřípustné využití

- bydlení s výjimkou bytu správce
- rekreace
- výroba a skladování
- ustájení zvířat

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

maximální intenzita využití pozemků

- 30%

minimální koeficient zeleně

- 20%

maximální výška zástavby

- 12m pro střechy šikmé
- 9m pro střechy ploché

rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků

- není stanoveno

kód plochy	plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.	typ plochy dle MINIS
RX	rekreace (§5)	se specifickým využitím – vodní sporty

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:

převažující účel (hlavní využití)

- vodní plocha s využitím pro rekreaci a vodní sporty
- pěší cesty
- soliterní a izolační zeleň

přípustné využití

- příslušné služby a zařízení – např. klub, stravování, provozní objekt
- příslušné obslužné komunikace a parkoviště

nepřípustné využití

- individuální (rodinná) rekreace
- ubytování s výjimkou bytu správce
- tábořiště a kemp
- ostatní nesouvisející činnosti

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

maximální intenzita využití pozemků

- není stanoveno
- umísťování staveb není možné ve vzdálenosti menší než 25m od lesního pozemku

minimální koeficient zeleně

- není stanoveno

maximální výška zástavby

- není stanoveno

<i>kód plochy</i>	<i>plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.</i>	<i>legenda hlavního výkresu (typ plochy dle MINIS)</i>
DS	dopravní infrastruktura (§9)	dopravní infrastruktura - silniční

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:

hlavní využití (převažující účel)

- silnice II. a III. třídy a místní komunikace, které nejsou zahrnuty do jiných ploch (např. veřejných prostranství)
- doprovodné stavební konstrukce a vybavenost silnic, terénní úpravy (násypy, zářezy)
- zeleň ochranná (izolační) a doprovodná

přípustné využití

- technická infrastruktura
- pěší stezky a cyklostezky

nepřípustné využití

- bydlení
- rekreace
- výroba a skladování
- občanské vybavení

umísťování staveb, zařízení a jiných opatření v nezastavěném území podle §18 odst. 5 stavebního zákona

- kromě pěších stezek a cyklostezek je vyloučeno

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

maximální intenzita využití pozemků

- není stanovena

minimální koeficient zeleně

- není stanoven

maximální výška zástavby

- není stanovena

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků

- není stanoveno

kód plochy	plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.	legenda hlavního výkresu (typ plochy dle MINIS)
DZ	dopravní infrastruktura (§9)	dopravní infrastruktura - železniční

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:

hlavní využití (převažující účel)

- obvod dráhy včetně náspů, zářezů, opěrných zdí, mostů, kolejíšť, zařízení pro železniční dopravu
- zeleň ochranná (izolační) a doprovodná

přípustné využití

- technická infrastruktura
- pěší stezky a cyklostezky

nepřípustné využití

- bydlení
- rekreace
- výroba a skladování
- občanské vybavení

umísťování staveb, zařízení a jiných opatření v nezastavěném území podle §18 odst. 5 stavebního zákona

- kromě pěších stezek a cyklostezek je vyloučeno

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

maximální intenzita využití pozemků

- není stanovena

minimální koeficient zeleně

- není stanoven

maximální výška zástavby

- není stanovena

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků

- není stanoveno

kód plochy	plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.	legenda hlavního výkresu (typ plochy dle MINIS)
VL	výroba a skladování (§11)	výroba a skladování – lehký průmysl

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:

hlavní využití (převažující účel)

- výrobní areály lehkého průmyslu za podmínky, že negativní vlivy nad přípustnou mez (např. z hlediska hygienických norem a předpisů) nepřekračují hranice areálu
- zeleň obytná, veřejná, ochranná (izolační)
- veřejná prostranství

přípustné využití

- nezbytná technická a dopravní infrastruktura související s výrobou a skladováním
- občanská vybavenost doplňkového charakteru vůči hlavnímu využití
- bydlení ve stávajícím objektu

nepřípustné využití

- rekreace

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

maximální intenzita využití pozemků

- 30%

minimální koeficient zeleně

- 30%

maximální výška zástavby

- 12m pro střechy šikmé
- 9m pro střechy ploché

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků

- není stanoveno

kód plochy	plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.	legenda hlavního výkresu (typ plochy dle MINIS)
ZV	veřejná prostranství (§7)	veřejná prostranství – veřejná zeleň

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:

hlavní využití (převažující účel)

- významné plochy veřejně přístupné zeleně v sídlech, většinou parkově upravené
- drobné vodní plochy a toky
- veřejné komunikace

přípustné využití

- dětská hřiště a malá sportoviště

- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

nepřípustné využití

- využití kolidující s hlavním nebo přípustným využitím

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

maximální intenzita využití pozemků

- není stanovena

minimální koeficient zeleně

- 80%

maximální výška zástavby

- není stanovena

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků

- není stanoveno

kód plochy	plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.	legenda hlavního výkresu (typ plochy dle MINIS)
ZS	jiné využití (§3 odst. 4)	zelen soukromá a vyhrazená

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:

hlavní využití (převažující účel)

- významné plochy veřejně nepřístupné nebo omezeně přístupné zeleně v sídlech rekreačního nebo produkčního charakteru
- drobné vodní plochy a toky

přípustné využití

- drobné stavby související s údržbou a užíváním zeleně
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

nepřípustné využití

- využití kolidující s hlavním nebo přípustným využitím

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

maximální intenzita využití pozemků

- 5%

minimální koeficient zeleně

- 80%

maximální výška zástavby

- 4m pro všechny druhy střech

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků

- není stanoveno

kód plochy	plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.	legenda hlavního výkresu (typ plochy dle MINIS)
ZO	jiné využití (§3 odst. 4)	zeleň ochranná a izolační

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:

hlavní využití (převažující účel)

- významné plochy nebo pásy sídelní nebo extravilánové zeleně sloužící především pro využití izolační funkce zeleně při tlumení negativních účinků jiných činností a provozů
- drobné vodní plochy a toky

přípustné využití

- protihlukové valy a stěny
- drobné stavby související s údržbou a užíváním zeleně
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

nepřípustné využití

- využití kolidující s hlavním nebo přípustným využitím

umísťování staveb, zařízení a jiných opatření v nezastavěném území podle §18 odst. 5 stavebního zákona

- kromě pěších stezek a cyklostezek je vyloučeno

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

maximální intenzita využití pozemků

- není stanovena

minimální koeficient zeleně

- 90%

maximální výška zástavby

- 4m pro všechny druhy střech

rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků

- není stanoveno

kód plochy	plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.	legenda hlavního výkresu (typ plochy dle MINIS)
W	vodní a vodohospodářská (§13)	plochy vodní a vodohospodářské

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:

hlavní využití (převažující účel)

- vodní plochy a koryta vodních toků, jiné vodohospodářské využití

přípustné využití

- drobné stavby související s údržbou a užíváním vodních ploch a toků
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

nepřípustné využití

- využití kolidující s hlavním nebo přípustným využitím

umísťování staveb, zařízení a jiných opatření v nezastavěném území podle §18 odst. 5 stavebního zákona

- kromě staveb uvedených v přípustném využití, pěších stezek a cyklostezek je vyloučeno

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

maximální intenzita využití pozemků

- není stanovena

minimální koeficient zeleně

- není stanoven

maximální výška zástavby

- 4m pro všechny druhy střech

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků

- není stanoveno

kód plochy	plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.	legenda hlavního výkresu (typ plochy dle MINIS)
NZ	zemědělská (§14)	plochy zemědělské

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:

hlavní využití (převažující účel)

- zemědělský půdní fond (ZPF)
- stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství (dle §18 odst. 5 stavebního zákona)
- drobné vodní plochy a toky

přípustné využití

- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

nepřípustné využití

- využití kolidující s hlavním nebo přípustným využitím

umísťování staveb, zařízení a jiných opatření v nezastavěném území podle §18 odst. 5 stavebního zákona

- je vyloučeno umísťovat stavby, zařízení a jiná opatření pro těžbu nerostů ve vzdálenosti do 200m od okraje zastavěného území nebo zastavitelných ploch

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

maximální intenzita využití pozemků

- není stanovena

minimální koeficient zeleně

- není stanoven

maximální výška zástavby

- 10m pro střechy šikmé
- 8m pro střechy ploché

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků

- není stanoveno

kód plochy	plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.	legenda hlavního výkresu (typ plochy dle MINIS)
NL	lesní (§15)	plochy lesní

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:

hlavní využití (převažující účel)

- pozemky určené k plnění funkce lesa (PUPFL)
- drobné vodní plochy a toky

přípustné využití

- stavby a zařízení lesního hospodářství (dle §18 odst. 5 stavebního zákona)
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

nepřípustné využití

- využití kolidující s hlavním nebo přípustným využitím

umísťování staveb, zařízení a jiných opatření v nezastavěném území podle §18 odst. 5 stavebního zákona

- je vyloučeno umísťovat stavby, zařízení a jiná opatření pro těžbu nerostů

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

maximální intenzita využití pozemků

- není stanovena

minimální koeficient zeleně

- není stanoven

maximální výška zástavby

- 10m pro střechy šikmé
- 8m pro střechy ploché

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků

- není stanoveno

kód plochy	plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.	legenda hlavního výkresu (typ plochy dle MINIS)
NSp	smíšená nezastavěného území (§17)	plochy smíšené nezast. území - přírodní

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:

hlavní využití (převažující účel)

- zemědělský půdní fond (ZPF)
- prvky územního systému ekologické stability (ÚSES)
- ostatní prvky krajinné zeleně
- drobné vodní plochy a toky

přípustné využití

- drobné stavby sloužící pro vodní hospodářství, ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, pro zlepšení využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, např. pěší a cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

nepřípustné využití

- využití kolidující s hlavním nebo přípustným využitím

umísťování staveb, zařízení a jiných opatření v nezastavěném území podle §18 odst. 5 stavebního zákona

- je vyloučeno umísťovat stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství, lesnictví a těžbu nerostů

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

maximální intenzita využití pozemků

- není stanovena

minimální koeficient zeleně

- není stanoven

maximální výška zástavby

- 10m pro střechy šikmé
- 8m pro střechy ploché

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků

- není stanoveno

kód plochy	plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.	legenda hlavního výkresu (typ plochy dle MINIS)
NSz	smíšená nezastavěného území (§17)	plochy smíšené nezast. území – zemědělské

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:

hlavní využití (převažující účel)

- zemědělský půdní fond (ZPF) včetně mimoprodukční funkce
- ekologické formy hospodaření
- prvky krajinné zeleně
- drobné vodní plochy a toky

přípustné využití

- stavby sloužící pro zemědělství a údržbu pozemků
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

nepřípustné využití

- využití kolidující s hlavním nebo přípustným využitím

umísťování staveb, zařízení a jiných opatření v nezastavěném území podle §18 odst. 5 stavebního zákona

- je vyloučeno umísťovat stavby, zařízení a jiná opatření pro těžbu nerostů

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

maximální intenzita využití pozemků

- není stanovena

minimální koeficient zeleně

- není stanoven

maximální výška zástavby

- 10m pro střechy šikmé
- 8m pro střechy ploché

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků

- není stanoveno

kód plochy	plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.	legenda hlavního výkresu (typ plochy dle MINIS)
NSr	smíšená nezastavěného území (§17)	plochy smíšené nezast. území – rekreační

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:

hlavní využití (převažující účel)

- nepobytová rekreace

- ekologické formy hospodaření na zemědělských nebo lesních pozemcích
- prvky krajinné zeleně
- drobné vodní plochy a toky

přípustné využití

- stavby a zařízení sloužící pro nepobytovou rekreaci a turistický ruch, např. informační centra, naučné stezky, malá otevřená sportoviště, vzdělávací a herní prvky, přírodní koupaliště se zázemím
- informační centra, doplňkové služby
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

nepřípustné využití

- využití kolidující s hlavním nebo přípustným využitím

umísťování staveb, zařízení a jiných opatření v nezastavěném území podle §18 odst. 5 stavebního zákona

- je vyloučeno umísťovat stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství a lesnictví

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

maximální intenzita využití pozemků

- není stanovena

minimální koeficient zeleně

- není stanoven

maximální výška zástavby

- 10m pro střechy šikmé
- 8m pro střechy ploché

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků

- není stanoveno

<i>kód plochy</i>	<i>plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.</i>	<i>legenda hlavního výkresu (typ plochy dle MINIS)</i>
bez kódu	veřejná prostranství (§7)	veřejná prostranství

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:

hlavní využití (převažující účel)

- veřejně přístupné plochy s významnou prostorotvornou a komunikační funkcí
- zeleň veřejná, ochranná (izolační)
- veřejné komunikace

přípustné využití

- dětská hřiště a malá sportoviště
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

nepřípustné využití

- využití kolidující s hlavním nebo přípustným využitím

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

maximální intenzita využití pozemků

- není stanovena

minimální koeficient zeleně

- není stanoven

maximální výška zástavby

- není stanovena

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků

- není stanoveno

<i>kód plochy</i>	<i>plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.</i>	<i>legenda hlavního výkresu (typ plochy dle MINIS)</i>
NP	přírodní (§16)	plochy přírodní (biocentra)

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:

hlavní využití (převažující účel)

- chráněná území přírody
- prvky územního systému ekologické stability (ÚSES), zejména biocentra
- ostatní prvky krajinné zeleně
- drobné vodní plochy a toky

přípustné využití

- drobné stavby sloužící pro vodní hospodářství, ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, pro zlepšení využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, např. pěší a cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

nepřípustné využití

- využití kolidující s hlavním nebo přípustným využitím

umísťování staveb, zařízení a jiných opatření v nezastavěném území podle §18 odst. 5 stavebního zákona

- je vyloučeno umísťovat stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství, lesnictví a těžbu nerostů

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

maximální intenzita využití pozemků

- není stanovena

minimální koeficient zeleně

- není stanoven

maximální výška zástavby

- 5m pro všechny typy střech

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků

- není stanoveno

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

Územní plán Ovčáry stanovuje veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, v následujícím rozsahu (viz též výkres veřejně prospěšných staveb):

1. místní komunikace ke hřišti a parkoviště

8 VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO, S UVEDENÍM V ČÍ PROSPĚCH JE PŘEDKUPNÍ PRÁVO ZŘIZOVÁNO, PARCELNÍCH ČÍSEL POZEMKŮ, NÁZVU KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ A PŘÍPADNĚ DALŠÍCH ÚDAJŮ PODLE § 5 ODS. 1 KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA

Územní plán Ovčáry nevymezuje žádné veřejně prospěšné stavby ani veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.

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

Ve stanovisku orgánu ochrany přírody č.j. 080047/2014/KUSK ze dne 4.6.2014 z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, k návrhu zadání územního plánu Ovčáry, příslušný orgán konstatuje, že lze vyloučit významný vliv předloženého návrhu zadání územního plánu samostatně i ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost jakékoli evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti stanovené příslušnými vládními nařízeními.

To znamená, že není třeba územním plánem stanovovat kompenzační opatření podle §50 odst. 6 stavebního zákona.

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

Územní plán Ovčáry vymezuje 7 ploch územních rezerv R1 až R7, z toho 6 ploch pro možné budoucí využití typu BV (bydlení v rodinných domech – venkovské) a jednu plochu pro možné budoucí využití typu ZV (veřejná prostranství – veřejná zeleň), která souvisí s územní rezervou R6 (BV). V těchto plochách je zakázáno takové využití nebo umístění staveb, které by mohlo znemožnit nebo výrazně zkomplikovat budoucí možné využití těchto ploch jako ploch pro bydlení (např. ukládání sítí technické infrastruktury, zalesňování apod.).

Využitelnost ploch územních rezerv pro možné budoucí využití je podmíněna změnou územního plánu, která převede plochy rezerv do ploch zastavitelných. Prověření potřebnosti těchto ploch pro bydlení bude provedeno v rámci následných zpráv o uplatňování územního plánu, kde bude sledováno skutečné tempo využívání vymezených zastavitelných ploch, případně nemožnost využití těchto zastavitelných ploch, která může být důvodem pro převedení ploch územních rezerv do ploch zastavitelných.

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

Územní plán Ovčáry vymezuje celkem 5 zastavitelných ploch pro bydlení kategorie BV s označením Z1, Z2, Z3, Z5 a Z9+Z10, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci (DoP). Tyto plochy jsou vymezeny a označeny ve výkresu základního členění území, v hlavním a koordinačním výkresu.

Obsah dohody o parcelaci musí odpovídat §43 odst. 2 stavebního zákona a příloze č. 12 k vyhl. č. 500/2006 Sb.

12 VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE, STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJÍ POŘÍZENÍ A PŘIMĚŘENÉ LHŮTY PRO VLOŽENÍ DAT O TÉTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI

Územní plán Ovčáry nevymezuje plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.

13 VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU, ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU, STANOVENÍ, ZDA SE BUDE JEDNAT O REGULAČNÍ PLÁN Z PODNĚTU NEBO NA ŽÁDOST, A U REGULAČNÍHO PLÁNU Z PODNĚTU STANOVENÍ PŘIMĚŘENÉ LHŮTY PRO JEHO VYDÁNÍ

Územní plán Ovčáry nevymezuje plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním regulačního plánu.

14 STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

Územní plán Ovčáry nestanovuje pořadí změn v území (etapizaci).

Pro zastavitelnou plochu Z1 s využitím pro venkovské bydlení (typ plochy BV) stanovuje územní plán podmínku předchozího založení izolační a ochranné zeleně na návrhových plochách pro ochrannou a izolační zeleň (typ plochy ZO) vymezených podél železniční tratě. Pro tuto plochu současně platí podmínka zpracování hlukové studie, která určí podmínky splnění hygienických limitů hluku z provozu železnice vůči navrhované obytné zástavbě.

Pro zastavitelnou plochu Z2 platí podmínka založení pásu izolační zeleně ZO mezi touto plochou a silnicí II/331.

15 VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ MŮŽE VYPRACOVÁVAT ARCHITEKTONICKOU ČÁST PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE JEN AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT

Územní plán Ovčáry nevymezuje architektonicky nebo urbanisticky významné stavby, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt.

16 ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

Územní plán Ovčáry je vyhotoven ve 4 tištěných paré a je uložen na 4 ks CD. Výkresy jsou zpracovány v CAD systému MicroStation v měřítku 1 : 5 000, textová část územně plánovací dokumentace je zpracována v aplikaci Word jako dokument Microsoft Office. Územní plán je veřejně zpřístupněn internetovou prezentací výkresů a textů ve formátu PDF.

Výroková část obsahuje 35 listů (stran) textové části a 3 výkresy – výkres základního členění území, hlavní výkres a výkres veřejně prospěšných staveb.

Odůvodnění obsahuje 14 listů (stran) textové části a 3 výkresy – koordinační výkres, výkres předpokládaných záborů půdního fondu a výkres širších vztahů.

Územní plán Ovčáry obsahuje celkem 49 listů (stran) textové části a 6 výkresů.

II. ODŮVODNĚNÍ

17 NÁLEŽITOSTI VYPLÝVAJÍCÍ ZE SPRÁVNÍHO ŘÁDU

17.1 Uplatněné námitky, rozhodnutí o námitkách včetně odůvodnění tohoto rozhodnutí

NÁMITKY K NÁVRHU K VEŘEJNÉMU PROJEDNÁNÍ:

1 Námitka Ing. Tomáše Svobody (TS), Máchova 1409, Teplice-Trnovany podaná dne 3.5.2016 pod č.j. 24728/2016

Naskenované znění námítky

Tímto jakožto dotčená osoba **podávám** námitku k řízení o **ÚZEMNÍM PLÁNU OVČÁRY**.

Odůvodnění: v řízení o územním plánu Ovčáry je **návrh z roku 2016 zastavitelné plochy pro bydlení** pod označením **Z 12** u mých pozemků 192/3 a 195/2 k.ú. Ovčáry u Dřís, obec Ovčáry, okr. Mělník **pro mě nevyhovující**, neboť mi byla **výrazně zmenšena plocha stavebních pozemků** oproti Návrhu územního plánu Ovčáry vyvěšeném dne 26.6.2015 v němž byly **zastavitelné plochy pro bydlení** u mých pozemků 192/3 a 195/2 k.ú. Ovčáry u Dřís, obec Ovčáry, okr. Mělník pro mně **vyhovující** a též byl i snížen počet pozemků RD na 1 z původních 2.pozemků pro RD, u těchto mých pozemků 192/3 a 195/2 , což shledávám též jako **pro mě nevyhovující**. Nadále požaduji 2.pozemky pro rodinné domy a požaduji výměrou obdobnou plochu stavebních pozemků uvedenou v Návrhu ÚP Ovčáry 2015.

V řízení o územním plánu Ovčáry 2016 **došlo k chybě při doplnění změny hranice záplavového území Q 100** řeky Labe u mých pozemků 192/3 a 195/2 k.ú. Ovčáry u Dřís, obec Ovčáry, okr. Mělník, viz. přiložená fotokopie záplavové mapy obdržená od Povodí Labe , s.p., Hradec Králové k pozemkům 192/3 a 195/2 k.ú. Ovčáry u Dřís, obec Ovčáry a přiložená fotokopie záplavová čára Q 100 z www.kr.stredocesky.cz k pozemkům 192/3 a 195/2 k.ú. Ovčáry u Dřís, obec Ovčáry.

Námitky TS podané dne 3.5.2016 pod č.j. 24728/2016 byly posouzeny dle ustanovení § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon), ve kterém je uvedeno, že námitky proti návrhu územního plánu mohou podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti. TS je vlastník pozemků p.č. 192/3 a 195/2 k.ú. Ovčáry u Dřís které jsou dotčeny návrhem územního plánu Ovčáry. Tímto bylo naplněno ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona.

Dále byly námitky TS posouzeny dle ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona, kde je uvedeno, že nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání může každý uplatnit své připomínky a dotčené osoby podle ust. § 52 odst. 2 stavebního zákona námitky, ve kterých musí uvést odůvodnění, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymezit území dotčené námitkou. Dle znění tohoto paragrafu se k později uplatněným námitkám nepřihlíží. Dotčené osoby oprávněné k podání námitek musí být na tuto skutečnost upozorněny. Na skutečnost uvedenou v § 52 odst. 3 stavebního zákona byly dotčené osoby upozorněny písemně oznámením na úřední desce a ústně na veřejném projednání návrhu územního plánu, kterého se TS zúčastnil. Veřejné projednání návrhu se konalo dne 23.5.2016 a námitky byly podány dne 3.5.2016. Námitky TS byly podány písemně ve lhůtě stanovené stavebním zákonem pro podání námitek. Při posouzení námitek bylo zjištěno, že obsahují náležitosti dle ust. § 52 odst. 3 stavebního zákona, údaje podle katastru nemovitostí byly ověřeny pořizovatelem. Tím bylo naplněno ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona.

Rozhodnutí:

Námitce bylo vyhověno

Odůvodnění:

Pozemek p.č. 192/3 byl návrhem ÚP zahrnut do plochy bydlení celý a pozemek p.č. 195/2 částečně s ohledem na rozsahu záplavového území vodního toku Labe. Rozsah záplavového území byl po společném jednání s dotčenými orgány opraven dle poslední vydané změny stanoveného záplavového území vodního toku Labe na území Stč. kraje ze dne 25.5.2016, č.j. 073794/2015/KUSK platné od 11.6.2015. Tím došlo ke zmenšení možné vymezené plochy pro bydlení a to v souladu s republikovými prioritami (kap. 2.2 PÚR ČR v aktualizovaném právním stavu), které se týkají řešeného území. A to prioritou (26) *Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod.*

Z koordinčního výkresu je zřejmé, že aktualizovaná hranice záplavového území Q100 (vydána krajským úřadem v roce 2015) zasahuje do zastavěného území (plocha SV v centru obce jižně od bezejmenné svodnice) a zastavitelných ploch jen velmi okrajově (zastavitelné plochy s označením Z6, Z7, Z13, Z14, Z15 a Z17). V návrhu k opakovanému projednání je plocha označena Z12 oproti návrhu ke společnému jednání, kde byla označena Z12. Územní plán stanovuje pro tyto plochy zásadní omezení v tom, že rodinné domy (jiné formy obytné zástavby nejsou přípustné) nesmí být umísťovány v záplavovém území. Okrajové části stavebních pozemků, které se nacházejí v záplavovém území, budou využívány pouze jako obytné zahrady u rodinných domů, případně pro umístění drobných nebytových staveb souvisejících s bydlením (např. skleníky, přístřešky, altány, sklady zahradního náčiní). Vymezení výše uvedených zastavitelných ploch je odůvodněno též jejich vymezením v dosud platné územně plánovací dokumentaci, přičemž na několika místech dochází oproti dosud platnému stavu k omezení jejich rozsahu.

Po opakovaném veřejném projednání bylo znovu prověřena zastavitelnost pozemků pana TS pořizovatel spolu s projektantem a starostou obce jako určeným zastupitelem dospěli k závěru, že lze záměru vymezení plochy pro dva rodinné domy vyhovět a to při dodržení přístupu ke vzdálenějšímu domu od komunikace a dále vymezením plochy pro komunikaci s podmínkou převodu na obec.

2 Námitka Ing. Tomáše Svobody, Máchova 1409, Teplice-Trnovany podaná dne 6.5.2016 pod č.j. 24728/2016

Naskenované znění námítky

Tímto jakožto dotčená osoba **podávám námitku k řízení o ÚZEMNÍM PLÁNU OVČÁRY.**

Odůvodnění: v řízení o územním plánu Ovčáry je návrh z roku 2016 zastavitelné plochy pro bydlení pod označením Z 12 u mých pozemků 192/3 a 195/2 k.ú. Ovčáry u Dřís, obec Ovčáry, okr. Mělník **pro mně nevyhovující**, neboť mi byla výrazně zmenšena plocha stavebních pozemků oproti Návrhu územního plánu Ovčáry z roku 2015 v němž byly zastavitelné plochy pro bydlení u mých pozemků 192/3 a 195/2 k.ú. Ovčáry u Dřís, obec Ovčáry, okr. Mělník pro mně **vyhovující** a též mi byl i snížen počet pozemků RD na 1 z původních 2.pozemků pro RD, u těchto mých pozemků 192/3 a 195/2 , což shledávám též jako **pro mě nevyhovující**.

Nadále požaduji 2.pozemky pro rodinné domy a požaduji výměrou obdobnou plochu stavebních pozemků uvedenou v Návrhu ÚP Ovčáry 2015.

V opatření obecné povahy č. 1/2016 - Územní plán Ovčáry, kde ve výrokové části odst. 5.4. je uvedeno **cituji** : „*Hranice záplavového území Q100, zobrazená v koordinačním výkresu ÚP, byla v průběhu zpracování územního plánu aktualizována na základě nového vymezení záplavového území řeky Labe na území Středočeského kraje vyhlášeného opatřením KÚ ze dne 25. 5. 2015 s účinností 11. 6. 2015. Dle tohoto vymezení záplavové území zasahuje okrajově do stávajících ploch obytné zástavby (plocha SV v centru obce jižně od bezejmenné svodnice) a do ploch zastavitelných (Z6, Z7, Z13, Z14, Z15 a Z17). Výstavba rodinných domů v záplavovém území není přípustná. Části uvedených zastavitelných ploch, které jsou součástí záplavového území, mohou být využity pouze jako obytné zahrady u rodinných domů, tj. součástí stavebních pozemků pro rodinné domy s přípustností pouze drobných nebytových staveb (např. skleníky, přístřešky, altány, sklady zahradního náčiní).*“

Navrhuji, že v citaci odst. 5.4. by měla být též uvedena zastavitelná plocha pro bydlení pod označením **Z 12** týkající se mých pozemků 192/3 a 195/2 k.ú. Ovčáry u Dřís, obec Ovčáry, okr. Mělník, a její plocha **by neměla být výrazně krácena**, taktéž by **neměl být snížen počet pozemků RD ze 2** oproti Návrhu ÚP Ovčáry 2015, tak aby byl zachován rovný přístup k účastníkům řízení, neboť, dle výše citovaného vymezení záplavové území zasahuje také do stávajících ploch obytné zástavby (Z6, Z7, Z13, Z14, Z15 a Z17).

Námítky TS podané dne 6.5.2016 pod č.j. 24728/2016 byly posouzeny dle ustanovení § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon), ve kterém je uvedeno, že námítky proti návrhu územního plánu mohou podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti. TS je vlastník pozemků p.č. 192/3 a 195/2 k.ú. Ovčáry u Dřís které jsou dotčeny návrhem územního plánu Ovčáry. Tímto bylo naplněno ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona.

Dále byly námítky TS posouzeny dle ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona, kde je uvedeno, že nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání může každý uplatnit své připomínky a dotčené osoby podle ust. § 52 odst. 2 stavebního zákona námítky, ve kterých musí uvést odůvodnění, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymezit území dotčené námitkou. Dle znění tohoto paragrafu se k později uplatněným námitkám nepřihlíží. Dotčené osoby oprávněné k podání námitek musí být na tuto skutečnost upozorněny. Na skutečnost uvedenou v § 52 odst. 3 stavebního zákona byly dotčené osoby upozorněny písemně oznámením na úřední desce a ústně na veřejném projednání návrhu územního plánu, kterého se TS zúčastnil. Veřejné projednání návrhu se konalo dne 23.5.2016 a námítky byly podány dne 6.5.2016. Námítky TS byly podány písemně ve lhůtě stanovené stavebním zákonem pro podání námitek. Při posouzení námitek bylo zjištěno, že obsahují náležitosti dle ust. § 52 odst. 3 stavebního zákona, údaje podle katastru nemovitostí byly ověřeny pořizovatelem. Tím bylo naplněno ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona.

Rozhodnutí:

Námitce bylo vyhověno

Odůvodnění:

Jedná se o námitku stejného znění jako námitka ze dne 3.5.2016 pod č.j. 24728/2016. Odůvodnění viz výše.

Odstavec 5.4 výrokové části byl opraven. K chybě došlo tím, že zastavitelné plochy byly po společném jednání v grafické části OOP přečíslovány, ale v textu OOP nikoli.

3 Námitka Lubora Zitky (LZ), Ovčáry 180 podaná dne 25.5.2016 pod č.j. 28478/2016

Naskenované znění námítky

Dne 25.5.2016 podal telefonicky vlastník pozemku p.č. 204/3 k.ú. Ovčáry pan Lubor Zítka (606 248 113), Ovčáry 180 námitku k návrhu ÚP Ovčáry s požadavkem, aby celý pozemek byl v zastavitelné ploše pro bydlení. Vlastníkovi je známo, že část pozemku leží v záplavovém území Q 100, přesto požaduje vymezení plochy na celém pozemku.

Důvodem nemožnosti podat námitku písemně v zákonné lhůtě 7 dnů ode dne veřejného projednání je hospitalizace v nemocnici s úrazem pravé ruky.

Námitka LZ podaná dne 25.5.2016 pod č.j. 28478/2016 byla posouzena dle ustanovení § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon), ve kterém je uvedeno, že námitky proti návrhu územního plánu mohou podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti. LZ je vlastník pozemku p.č. 204/3 k.ú. Ovčáry u Dřís, který je dotčen návrhem územního plánu Ovčáry. Tímto bylo naplněno ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona.

Dále byla námitka LZ posouzena dle ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona, kde je uvedeno, že nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání může každý uplatnit své připomínky a dotčené osoby podle ust. § 52 odst. 2 stavebního zákona námitky, ve kterých musí uvést odůvodnění, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymežit území dotčené námitkou. Dle znění tohoto paragrafu se k později uplatněným námitkám nepřihlíží. Dotčené osoby oprávněné k podání námítek musí být na tuto skutečnost upozorněny. Na skutečnost uvedenou v § 52 odst. 3 stavebního zákona byly dotčené osoby upozorněny písemně oznámením na úřední desce a ústně na veřejném projednání návrhu územního plánu, kterého se TS nezúčastnil. Veřejné projednání návrhu se konalo dne 23.5.2016 a námitka byla LZ z důvodů neschopnosti a hospitalizace v nemocnici podána telefonicky dne 25.5.2016 a následně dne 30.5.2016 podepsána spoluvlastníkem pozemku p. Zítkovou. Námitka LZ byla podána nejprve telefonicky a následně byla podepsána písemně ve lhůtě stanovené stavebním zákonem pro podání námítek. Při posouzení námítek bylo zjištěno, že neobsahuje odůvodnění požadavku dle ust. § 52 odst. 3 stavebního zákona, údaje podle katastru nemovitostí byly ověřeny pořizovatelem.

Rozhodnutí:

Námitce nebylo vyhověno

Odůvodnění:

Část pozemku p.č. 204/3 k.ú. Ovčáry u Dřís se stavbou rodinného domu č.p.180 a dalších staveb nezapsaných v KN manželů Zítkových byla návrhem vymezena jako zastavěné území v ploše bydlení. Tato jihovýchodní část obce Ovčáry byla navržena v souladu s prioritou (26) Politiky územní rozvoje, která je závazná pro pořizování územně plánovací dokumentace a stanoví, že *vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod.*

Z koordinálního výkresu je zřejmé, že aktualizovaná hranice záplavového území Q100 (vydána krajským úřadem v roce 2015) zasahuje do zastavěného území (plocha SV v centru obce jižně od bezejmenné svodnice). Zastavitelná plocha byla vymezena tak, aby do nich zasáhla jen velmi okrajově (zastavitelné plochy s označením Z6, Z7, Z13, Z14, Z15 a Z17). Vymezení zastavitelných ploch je odůvodněno též jejich vymezením v dosud platné územně

plánovací dokumentaci, přičemž na několika místech dochází oproti dosud platnému stavu k omezení jejich rozsahu. Naopak pozemek manželů Zitkových byl vymezen jako zastavěné území v rozsahu stávajícího užívání pozemku respektive umístění staveb na něm a to ve větším rozsahu než dosavadní územně plánovací dokumentace.

Pozemek nebyl celý zahrnut do zastavitelné plochy, jelikož není veřejným zájmem obce zastavovat tak rozsáhlé území obce. Urbanistická koncepce s vymezením zastavitelných ploch je charakteristická snahou o zarovnání a vytvoření kompaktního tvaru zastavěného území obce. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch byla vyhodnocen v odůvodnění opatření obecné povahy.

S tím souvisí i splnění zadání územního plánu kap. 1.1 – požadavek, že v horizontu 15 let dosáhne obec počtu 600 – 650 obyvatel. Územní plán předpokládá dosažení návrhového počtu cca 610 obyvatel k horizontu 15 - 20 let (r. 2030 - 2035).

4 Námitka Čestmíra Jirmuse, Ovčáry 131 podaná dne 25.5.2016 pod č.j. 28530/2016 **Naskenované znění námítky**

Já, Čestmír Jirmus datum narození 27.5.1953, bydliště Ovčáry 131, 277 14 Dřísy jako vlastník pozemků číslo 204/25 a 204/26 podávám písemnou námitku ke změně územního plánu obce Ovčáry, číslo spisu SO/53716/2013/Čá.

Dne 27.1.2014 jsem podal žádost na Obecní úřad Ovčáry o změnu využití ploch oproti současnému stavu s tím, že pozemky budou využívány pro bydlení v RD. Jedná se o pozemky číslo 204/25 a 204/26.

Do změny územního plánu bylo zařazeno jen část pozemku 204/25.

Žádám o zařazení do územního plánu obou pozemků číslo 204/25 a 204/26 pro účel bydlení v RD.

Tyto pozemky byly v nájmu ZD Dřísy. V roce 2009 ZD Dřísy nájemní smlouvu vypovědělo s odůvodněním, že pozemky malé výměry nemůže užívat. Od této doby jsou pozemky zemědělsky nevyužívány a jsou ladem. V současné době, ani v budoucnu nebudou nezařazené pozemky zemědělsky využívány a zůstanou ladem.

Z těchto důvodů žádám o zařazení do územního plánu obou pozemků číslo 204/25 a 204/26 pro účel bydlení v RD. Tímto budou pozemky účelně využity a nezařazená část pozemků nezůstane neobdělávána (ladem).

Námitky ČJ podané dne 25.5.2016 pod č.j. 28530/2016 byly posouzeny dle ustanovení § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon), ve kterém je uvedeno, že námitky proti návrhu územního plánu mohou podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti. ČJ je vlastník pozemků p.č. 204/25 a 204/26 k.ú. Ovčáry u Dřís, které jsou dotčeny návrhem územního plánu Ovčáry. Tímto bylo naplněno ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona.

Dále byly námitky ČJ posouzeny dle ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona, kde je uvedeno, že nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání může každý uplatnit své připomínky a dotčené osoby podle ust. § 52 odst. 2 stavebního zákona námitky, ve kterých musí uvést odůvodnění, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymezit území dotčené námitkou. Dle znění tohoto paragrafu se k později uplatněným námitkám nepřihlíží. Dotčené osoby oprávněné k podání námitek musí být na tuto skutečnost upozorněny. Na skutečnost uvedenou v § 52 odst. 3 stavebního zákona byly

dotčené osoby upozorněny písemně oznámením na úřední desce a ústně na veřejném projednání návrhu územního plánu, kterého se ČJ zúčastnil. Veřejné projednání návrhu se konalo dne 23.5.2016 a námítky byly podány písemně 25.5.2016 vlastníkem pozemků ve lhůtě stanovené stavebním zákonem. Při posouzení námitek bylo zjištěno, že obsahují náležitosti dle ust. § 52 odst. 3 stavebního zákona, údaje podle katastru nemovitostí byly ověřeny pořizovatelem. Tím bylo naplněno ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona.

Rozhodnutí:

Námítce nebylo vyhověno

Odůvodnění:

Část pozemku p.č. 204/25 k.ú. Ovčáry u Dřís vlastníka ČJ byla návrhem vymezena jako zastavitelná plocha bydlení označená Z8. Tato jihovýchodní část obce Ovčáry byla navržena v souladu s prioritou (26) Politiky územní rozvoje ČR (PÚR ČR), která je závazná pro pořizování územně plánovací dokumentace a stanoví, že *vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod.*

Z koordinačního výkresu je zřejmé, že aktualizovaná hranice záplavového území Q100 (vydána krajským úřadem v roce 2015) zasahuje do zastavěného území (plocha SV v centru obce jižně od bezejmenné svodnice). Zastavitelná plocha byla vymezena tak, aby do ní zasáhla jen velmi okrajově (zastavitelné plochy s označením Z6, Z7, Z13, Z14, Z15 a Z17). Vymezení výše uvedených zastavitelných ploch je odůvodněno též jejich vymezením v dosud platné územně plánovací dokumentaci, přičemž na několika místech dochází oproti dosud platnému stavu k omezení jejich rozsahu. Naopak v případě pozemků pana ČJ se jedná o nově vymezenou zastavitelnou plochu pro bydlení, která navazuje na zastavěné území

Celé pozemky nebyly zahrnuty do zastavitelné plochy, jelikož není veřejným zájmem obce zastavovat tak rozsáhlé území obce. Urbanistická koncepce s vymezením zastavitelných ploch je charakteristická snahou o zarovnání a vytvoření kompaktního tvaru zastavěného území obce. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch je součástí odůvodnění opatření obecné povahy, ze kterého vyplynulo porovnání potřeby a nabídky ploch pro bydlení.

S tím souvisí i splnění zadání územního plánu kap. 1.1 – požadavek, že v horizontu 15 let dosáhne obec počtu 600 – 650 obyvatel. Územní plán předpokládá dosažení návrhového počtu cca 610 obyvatel k horizontu 15 - 20 let (r. 2030 - 2035).

Přímo nadřazenou územně plánovací dokumentací je pro územní plán Ovčáry dokumentace Zásady územního rozvoje (ZÚR) Středočeského kraje. Priority územního plánování kraje vycházejí z celorepublikových priorit, stanovených v PÚR ČR a to posílení kvality života obyvatel a obytného prostředí, tedy navrhovat přiměřený rozvoj sídel.

Územní plán splňuje cíle a úkoly územního plánování (§18 a §19 stavebního zákona), jelikož určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území, zastavitelné plochy vymezuje s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Architektonické a urbanistické hodnoty v území nejsou v žádném případě územním plánem dotčeny, naopak jsou přesněji identifikovány a chráněny. Jedná se zejména o nástroj - stanovení prvků prostorové regulace nové zástavby. Zastavitelné plochy pro bydlení nebo smíšené obytné funkce jsou vymezovány tak, aby logicky doplňovaly a zarovnávaly tvar sídla a navazovaly na jeho uliční strukturu.

Odůvodnění požadavku zastavitelnosti obou pozemků ve vlastnictví ČJ posoudil pořizovatel jako neopodstatněné a ve veřejném zájmu se přiklonil k návrhu rozsahu zastavitelných ploch, které odpovídají veřejnému zájmu obce viz odůvodnění výše tj. respektování zásady přiměřenosti celkového rozsahu zastavitelných ploch v územním plánu.

5 Námitka vlastníků pozemku p.č. 1145/1 k.ú. Ovčáry u Dřís podaná dne 30.5.2016 pod č.j. 29060/2016

Naskenované znění námítky

Jako spoluvlastníci pozemku podáváme připomínku k návrhu územního plánu Ovčáry projednávaného na veřejném zasedání v obci Ovčáry dne 23.5.2016.

Bohuslava Hakenová, nar. 19.8.1945, trvalým pobytem 276 01 Mělník, Smetanova 710

Štefan Kmeč, nar. 23.12.1951, trvalým pobytem 276 01 Mělník, Chloumecká 629

Zdeňka Kmečová, nar. 8.8.1951, trvalým pobytem 276 01 Mělník, Chloumecká 629

Ing. Miroslav Zápotocký, nar. 1.8. 1951, bytem Revoluční 742, 278 01 Kralupy nad Vltavou

Blanka Zápotocká, nar. 1.6.1951, trvalým pobytem 278 01 Kralupy nad Vltavou, Revoluční 472

Jedná se o pozemek **1145/1**, jež je v současnosti kvalifikován jako orná půda.

V prvním návrhu ÚP, se kterým jsme se seznámili, byl navrhován jako NSz (plochy smíšené nezastavitelné území – zemědělské). K tomu jsme dali dne 5.8.2015 připomínku a žádali o převedení pozemku na BV, tak jako jsou vedeny všechny sousedící pozemky na západním břehu pískovny (vodní plochy), případně jako NSr (plochy smíšené nezastavitelné území - rekreační nepobytové), tak jako jsou vedeny všechny ostatní pozemky sousedící s pískovnou (vodní plochou).

Pozemek byl kdysi orná půda, ale po dotěžení písku v pískovně Kopa byla na něj dána navážka. To jsme zjistili při pokládce elektrického vedení. Na navážce (sutí) je slabá vrstva zeminy. Navíc je pozemek ze tří stran ohraničen cizími pozemky, které nejsou navrženy pro zemědělskou výrobu. Polnosti jsou až za struhou (potokem), a jsou na jiném katastrálním území. Pozemek tudíž nelze užívat pro zemědělství ale jen jako ostatní plochu pro zástavbu nebo rekreaci.

Po našem požadavku nastala změna a to tak, že v současném projednávaném návrhu ÚP je pozemek navrhován jako NSp (plochy smíšené nezastavitelné území - přírodní (biokoridory)).

1. Namítám, že přiřazená kategorie neodpovídá skutečnosti v místě, neboť v žádném případě nejde o přírodní plochu, když tato plocha byla uměle vytvořena.
 2. Namítám dále, že nebylo nezbytné celý pozemek označit jako NSp, když pro účely biokoridoru nedalekého potoka bylo možno vymezit daleko menší území a zbytek mého pozemku ponechat v kategorii, která umožňuje alespoň sporadickou rekreaci.
 3. Pro zařazení pozemku jako NSp není podstatný důvod. Pozemek je od lesa oddělen pozemkem 311/75, od strouhy vedoucí z lesa je oddělen pozemkem 1143/8 a od odtoku vody z vodní plochy pískovny je oddělen pozemkem 311/173 a pozemkem 311/158.
 4. Namítám, že v místě nebylo vydáno rozhodnutí ÚSES, které by zakládalo domněnky o biokoridoru. Pro zařazení pozemku do této kategorie nebyl právní důvod. Biokoridor není v územním plánu odůvodněn potřebou ochrany přírody. Žádné zdůvodnění v něm není. Takové zřízení biokoridoru je nezákonné.
 5. Namítám, že jde o snahu sousedního vlastníka (Axicia s.r.o.) zamezit, abych pozemek užíval. Takové zneužití územního plánu by neměla obec připustit, pakliže chce postupovat spravedlivě.
 6. Z připojené fotomapy vyplývá, že pozemek je využíván pro přístup k rekreačnímu středisku spol. Axicia s.r.o. a bude-li označen jako biokoridor, budu nucen pozemek chránit podle zákona o ochraně přírody a krajiny a přístup na něj zakázat. To vyvolá nepochybně mnoho právních sporů. Takovým situacím by územní plán měl spíše pomáhat předcházet, než-li je zakládat.
-

7. Navíc již dnes je pozemek rekreačně užíván (více jak 10 let vybudována povolená elektro-přípojka) a územní plán by měl respektovat současný stav užívání, pokud není správním rozhodnutím dotčeného orgánu nařízeno, aby jej změnil v jiný způsob užití. Co bude s již vybudovanými stavbami na pozemku?
8. Vzhledem k tomu, že jsme uvedenou nemovitosti kupovali za účelem rekreace s budoucí možností bydlení, požadujeme tento pozemek v novém územním plánu změnit na pozemek určený k bydlení BV, případně pro rekreaci NSr. Náš pozemek je na rohu pískovny Kopa. Všechny sousedící pozemky na západním břehu pískovny jsou pozemky vedené jako BV (bydlení v rodinných domech – venkovské) a ostatní pozemky na jižním, východním a severním břehu pískovny jsou vedené jako NSr (plochy smíšené nezastavitelné území - rekreační nepobytové).

Domníváme se tudíž, že je jen logické, aby i náš pozemek byl veden jako pozemek pro bydlení BV, případně pro rekreační činnost NSr a žádáme, aby územní plán byl v této otázce změněn. Návrh územního plánu neodpovídá zákonu a bude-li takto schválen, bude založena odpovědnost zastupitelů za nezákonný postup.

Námítky podané všemi vlastníky pozemku p.č. 1145/1 dne 30.5.2016 pod č.j. 29060/2016 byly posouzeny dle ustanovení § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon), ve kterém je uvedeno, že námítky proti návrhu územního plánu mohou podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti. Výše uvedení jsou vlastníky pozemku p.č. 1145/1 k.ú. Ovčáry u Dřís, který je dotčen návrhem územního plánu Ovčáry. Tímto bylo naplněno ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona.

Dále byly námítky vlastníků pozemku p.č. 1145/1 posouzeny dle ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona, kde je uvedeno, že nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání může každý uplatnit své připomínky a dotčené osoby podle ust. § 52 odst. 2 stavebního zákona námítky, ve kterých musí uvést odůvodnění, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymezit území dotčené námitkou. Dle znění tohoto paragrafu se k později uplatněným námitkám nepřihlíží. Dotčené osoby oprávněné k podání námitek musí být na tuto skutečnost upozorněny. Na skutečnost uvedenou v § 52 odst. 3 stavebního zákona byly dotčené osoby upozorněny písemně oznámením na úřední desce a ústně na veřejném projednání návrhu územního plánu, kterého se zúčastnili p. Zápotocký a p. Hakenová. Veřejné projednání návrhu se konalo dne 23.5.2016 a námítky byly podány dne 30.5.2016. Námítky byly podány písemně ve lhůtě stanovené stavebním zákonem pro podání námitek. Při posouzení námitek bylo zjištěno, že obsahují náležitosti dle ust. § 52 odst. 3 stavebního zákona, údaje podle katastru nemovitostí byly ověřeny pořizovatelem. Tím bylo naplněno ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona.

Rozhodnutí:

Námítce nebylo vyhověno

Odůvodnění:

Předmětný pozemek byl návrhem ÚP Ovčáry k veřejnému projednání na základě podané připomínky ke společnému jednání vymezen jako plocha nezastavěného smíšeného území se specifikací přírodní NSp

K námitce č. 1-4 pořizovatel uvádí, že pozemek byl vymezen jako NSp z důvodů blízkosti vodní plochy, lesních pozemků. Pozemek je i částí vodní plochy. Z doplňujících průzkumů a rozborů vyplývá stav zeleň soukromá. Návrh ÚP Ovčáry nevymezuje v této ploše v námitce zmiňovaný biokoridor. Biokoridor potoka se nachází jihozápadním směrem cca 400 m od pozemku.

K námitce č. 5 a 7 pořizovatel může jen konstatovat, že územní plán nijak neomezuje vlastnické právo. Územní plán stanoví základní koncepci území obce, chrání jeho hodnoty, vymezuje zastavěné území a plochy pro zástavbu a také specifikuje nezastavěné území. Dle informací byl tento pozemek zakoupen v roce 2012, kdy ho územní plán vymezoval jako ornou půdu. Na pozemku byly postaveny stavby bez povolení dle stavebního zákona, jejichž dodatečné povolení bylo stavebním úřadem zamítnuto rozhodnutím ze dne 28.2.2013. Nadřízený orgán KÚ Stč. kraje toto rozhodnutí v rámci odvolacího řízení rozhodnutím ze dne 9.5.2013 potvrdil. Z tohoto je zřejmé, že vlastníci pozemku se podanými námitkami snaží

napravit stav, který byl zaviněn jejich kroky v rozporu se zákonem. Územní plán nemá tuto funkci, která by byla v rozporu s veřejným zájmem obce i v rozporu se zvláštními předpisy. Námitka č. 6 upozorňuje na vešlapanou, vyježděnou cestu přes předmětný pozemek. Není věcí územního plánu řešit případný nepovolený vstup na pozemek a argumentace biokoridorem není na místě, jelikož na pozemku p.č. 1145/1 není žádný biokoridor územním plánem vymezován.

K námitce č. 8 lze konstatovat, že koupě pozemku je osobní věcí kupujících. V roce 2012 byl pozemek vymezen jako orná půda. Z čeho vlastník usuzovat možnost rekreačního užívání či dokonce umístění staveb není pořizovateli známo vyjma informace, že na tuto skutečnost byl představitelem obce upozorněn. Vymezení pozemku na bydlení nebylo vyhověno. Argumentace existencí elektrické přípojky nezakládá funkční využití pro bydlení či rekreaci. Pozemek je dále limitován ochranným pásmem trafostanice a není přístupný z komunikace.

6 Námitka Jany Fabiánové (JF), Nedomice 8 podaná dne 30.5.2016 pod č.j. 29096/2016 **Naskenované znění námítky**

Dne 23.5.2016 se v obci Ovčáry konalo veřejné projednání návrhu územního plánu Ovčáry, kterého jsem se osobně zúčastnila. Ráda bych tímto vznesla připomínku k tomuto návrhu územního plánu.

Žádám o zahrnutí části pozemku p.č. 1160 v k.ú. Ovčáry, kterého jsem jediným vlastníkem, o výměře 4648 m², do ploch bydlení v rodinných domech – venkovské. Důvodem je vyřešení bydlení pro svá vnoučata. Opodstatnění své připomínky vidím ve skutečnosti, že můj pozemek se nalézá na okraji katastru obce Ovčáry (do roku 2003 v k.ú. Nedomice) a je z něho možné napojení na místní komunikaci p.č. 1053/3 v k.ú. Ovčáry a majetku obce Ovčáry. Dále je v mém pozemku umístěno vedení veřejného osvětlení obce Nedomice, na sousedním pozemku je řád tlakové kanalizace obce Ovčáry, vodovodní řád obce Nedomice.

I když je pozemek situován v blízkosti hranic katastru obce Ovčáry, těsně přiléhá k zastavěné části obce Nedomice, nijak nevybíhá do volné krajiny. Nabízí se zde protažení zastavitelné plochy Z1 návrhu územního plánu Ovčáry, nebo alespoň umístění územní rezervy pro zástavbu typu BV.

Zařazení mého pozemku do ploch bydlení je možné alespoň na části pozemku, která není menší než minimální povolená výměra pro stavbu domu, tj. 800 m², nebo jejich násobek.

Námitka JF podaná dne 30.5.2016 pod č.j. 29096/2016 byla posouzena dle ustanovení § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon), ve kterém je uvedeno, že námitky proti návrhu územního plánu mohou podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti. JF je vlastníkem pozemku p.č. 1160 k.ú. Ovčáry u Dřís, který je dotčen návrhem územního plánu Ovčáry. Tímto bylo naplněno ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona.

Dále byla námitka JF posouzena dle ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona, kde je uvedeno, že nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání může každý uplatnit své připomínky a dotčené osoby podle ust. § 52 odst. 2 stavebního zákona námitky, ve kterých musí uvést odůvodnění, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymezit území dotčené námitkou. Dle znění tohoto paragrafu se k později uplatněným námitkám nepřihlíží. Dotčené osoby oprávněné k podání námitek musí být na tuto skutečnost upozorněny. Na skutečnost uvedenou v § 52 odst. 3 stavebního zákona byly dotčené osoby upozorněny písemně oznámením na úřední desce a ústně na veřejném projednání návrhu územního plánu, kterého se JF zúčastnila. Veřejné projednání návrhu se konalo dne 23.5.2016 a námitka byla podána písemně 30.5.2016 ve lhůtě stanovené stavebním zákonem. Při posouzení námitek bylo zjištěno, že obsahují náležitosti dle ust. § 52 odst. 3 stavebního zákona, údaje podle katastru nemovitostí byly ověřeny pořizovatelem. Tím bylo naplněno ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona.

Rozhodnutí:

Námitce nebylo vyhověno

Odůvodnění:

Viz. Společné odůvodnění námítky č. 6 až 11.

7 Námitka Jana Šulce (JŠ), Neratovická 194, Kostelec nad Labem podaná dne 30.5.2016 pod č.j. 29097/2016

Naskenované znění námítky

Dne 23.5.2016 se v obci Ovčáry konalo veřejné projednání návrhu územního plánu Ovčáry, kterého jsem se osobně zúčastnil. Rád bych tímto vznesl připomínku k tomuto návrhu územního plánu.

Žádám o zahrnutí části pozemku p.č. 1157 v k.ú. Ovčáry, kterého jsem spoluvlastníkem, o výměře 5207 m², do ploch bydlení v rodinných domech – venkovské. Důvodem je vyřešení bydlení pro svou dceru. Opodstatnění své připomínky vidím ve skutečnosti, že můj pozemek se nalézá na okraji katastru obce Ovčáry (do roku 2003 v k.ú. Nedomice) a je dobře napojitelný na místní komunikaci p.č. 1053/3 v k.ú. Ovčáry a majetku obce Ovčáry. Dále je na sousedním pozemku řád tlakové kanalizace obce Ovčáry.

I když je pozemek situován v blízkosti hranic katastru obce Ovčáry, těsně přiléhá k zastavěné části obce Nedomice, nijak nevybíhá do volné krajiny. Nabízí se zde protažení zastavitelné plochy Z1 návrhu územního plánu Ovčáry, nebo alespoň umístění územní rezervy pro zástavbu typu BV.

Zařazení mého pozemku do ploch bydlení je možné alespoň na části pozemku, která není menší než minimální povolená výměra pro stavbu domu, tj. 800 m².

Námitky JŠ podané dne 30.5.2016 pod č.j. 29097/2016 byly posouzeny dle ustanovení § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon), ve kterém je uvedeno, že námitky proti návrhu územního plánu mohou podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti. JŠ je spoluvlastníkem pozemku p.č. 1157 Ovčáry u Dřís, který je dotčen návrhem územního plánu Ovčáry. Tímto bylo naplněno ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona.

Dále byly námitky JŠ posouzeny dle ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona, kde je uvedeno, že nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání může každý uplatnit své připomínky a dotčené osoby podle ust. § 52 odst. 2 stavebního zákona námitky, ve kterých musí uvést odůvodnění, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymezit území dotčené námitkou. Dle znění tohoto paragrafu se k později uplatněným námitkám nepřihlíží. Dotčené osoby oprávněné k podání námitek musí být na tuto skutečnost upozorněny. Na skutečnost uvedenou v § 52 odst. 3 stavebního zákona byly dotčené osoby upozorněny písemně oznámením na úřední desce a ústně na veřejném projednání návrhu územního plánu, kterého JŠ dle uvedení v námitce zúčastnil. V prezenční listině, která je přílohou záznamu o veřejném projednání, není o jeho účasti záznam. Veřejné projednání návrhu se konalo dne 23.5.2016 a námitky byly podány písemně 30.5.2016 spoluvlastníkem pozemku ve lhůtě stanovené stavebním zákonem. Při posouzení námitek bylo zjištěno, že obsahují náležitosti dle ust. § 52 odst. 3 stavebního zákona, údaje podle katastru nemovitostí byly ověřeny pořizovatelem. Tím bylo naplněno ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona.

Rozhodnutí:

Námitce nebylo vyhověno

Odůvodnění:

Viz. Společné odůvodnění námítky č. 6 až 11.

8 Námitka Václava a Evy Kopeckých (VaEK), Nedomice 70 podaná dne 30.5.2016 pod č.j. 29100/2016

Naskenované znění námítky

Dne 23.5.2016 se v obci Ovčáry konalo veřejné projednání návrhu územního plánu Ovčáry, kterého jsme se osobně zúčastnili. Rádi bychom tímto vznesli připomínku k tomuto návrhu územního plánu. Žádáme o zahrnutí části pozemku p.č. 1159 v k.ú. Ovčáry, který vlastníme ve SJM, o výměře 6194 m², do ploch bydlení v rodinných domech – venkovské. Důvodem je vyřešení bydlení pro naši vnučku. Opodstatnění naší připomínky vidíme ve skutečnosti, že náš pozemek se nalézá na okraji katastru obce Ovčáry (do roku 2003 v k.ú. Nedomice) a je z něho možné napojení na místní komunikaci p.č. 1053/3 v k.ú. Ovčáry a majetku obce Ovčáry. Dále je v mém pozemku umístěno vedení veřejného osvětlení obce Nedomice, na sousedním pozemku je řad tlakové kanalizace obce Ovčáry, vodovodní řad obce Nedomice.

I když je pozemek situován v blízkosti hranic katastru obce Ovčáry, těsně přiléhá k zastavěné části obce Nedomice, nijak nevychází do volné krajiny. Nabízí se zde protažení zastavitelné plochy Z1 návrhu územního plánu Ovčáry, nebo alespoň umístění územní rezervy pro zástavbu typu BV.

Zařazení našeho pozemku do ploch bydlení je možné alespoň na části pozemku, která není menší než minimální povolená výměra pro stavbu domu, tj. 800 m².

Námítky VaEK podané dne 30.5.2016 pod č.j. 29100/2016 byly posouzeny dle ustanovení § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon), ve kterém je uvedeno, že námítky proti návrhu územního plánu mohou podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti. VaEK jsou vlastníci pozemku p.č. 1159 k.ú. Ovčáry u Dřís, který je dotčen návrhem územního plánu Ovčáry. Tímto bylo naplněno ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona.

Dále byly námítky VaEK posouzeny dle ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona, kde je uvedeno, že nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání může každý uplatnit své připomínky a dotčené osoby podle ust. § 52 odst. 2 stavebního zákona námítky, ve kterých musí uvést odůvodnění, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymezit území dotčené námitkou. Dle znění tohoto paragrafu se k později uplatněným námitkám nepřihlíží. Dotčené osoby oprávněné k podání námítek musí být na tuto skutečnost upozorněny. Na skutečnost uvedenou v § 52 odst. 3 stavebního zákona byly dotčené osoby upozorněny písemně oznámením na úřední desce a ústně na veřejném projednání návrhu územního plánu, kterého se VaEK zúčastnili. Veřejné projednání návrhu se konalo dne 23.5.2016 a námítky byly podány písemně 30.5.2016 vlastníky pozemku ve lhůtě stanovené stavebním zákonem. Při posouzení námítek bylo zjištěno, že obsahují náležitosti dle ust. § 52 odst. 3 stavebního zákona, údaje podle katastru nemovitostí byly ověřeny pořizovatelem. Tím bylo naplněno ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona.

Rozhodnutí:

Námítce nebylo vyhověno

Odůvodnění:

Viz. Společné odůvodnění námítky č. 6 až 11.

9 Námítka Václava Švarce (VŠ), Nedomice 96 podaná dne 30.5.2016 pod č.j. 29101/2016

Naskenované znění námítky

Dne 23.5.2016 se v obci Ovčáry konalo veřejné projednání návrhu územního plánu Ovčáry, kterého jsem se osobně zúčastnil. Rád bych tímto vnesl připomínku k tomuto návrhu územního plánu.

Žádám o zahrnutí části pozemku p.č. 1156 v k.ú. Ovčáry, kterého jsem jediným vlastníkem, o výměře 7294 m², do ploch bydlení v rodinných domech – venkovské. Důvodem je vyřešení bydlení pro své děti. Opodstatnění své připomínky vidím ve skutečnosti, že můj pozemek se nalézá na okraji katastru obce Ovčáry (do roku 2003 v k.ú. Nedomice), je dobře napojitelný na řad tlakové kanalizace obce Ovčáry, protažením návrhu zastavitelné plochy Z1 a obslužné komunikace je možné napojení na místní komunikaci na p.č. 1053/3.

I když je pozemek situován v blízkosti hranic katastru obce Ovčáry, těsně přiléhá k zastavěné části obce Nedomice, nijak nevybíhá do volné krajiny. Nabízí se zde protažení zastavitelné plochy Z1 návrhu územního plánu Ovčáry, nebo alespoň umístění územní rezervy pro zástavbu typu BV.

Zařazení mého pozemku do ploch bydlení je možné alespoň na části pozemku, která není menší než minimální povolená výměra pro stavbu domu, tj. 800 m².

Námítky VŠ podané dne 30.5.2016 pod č.j. 29101/2016 byly posouzeny dle ustanovení § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon), ve kterém je uvedeno, že námítky proti návrhu územního plánu mohou podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti. VŠ je vlastníkem pozemku p.č. 1156 k.ú. Ovčáry u Dřís, který je dotčen návrhem územního plánu Ovčáry. Tímto bylo naplněno ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona.

Dále byly námítky VŠ posouzeny dle ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona, kde je uvedeno, že nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání může každý uplatnit své připomínky a dotčené osoby podle ust. § 52 odst. 2 stavebního zákona námítky, ve kterých musí uvést odůvodnění, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymezit území dotčené námitkou. Dle znění tohoto paragrafu se k později uplatněným námitkám nepřihlíží. Dotčené osoby oprávněné k podání námitek musí být na tuto skutečnost upozorněny. Na skutečnost uvedenou v § 52 odst. 3 stavebního zákona byly dotčené osoby upozorněny písemně oznámením na úřední desce a ústně na veřejném projednání návrhu územního plánu, kterého se VŠ zúčastnil. Veřejné projednání návrhu se konalo dne 23.5.2016 a námítky byly podány písemně 30.5.2016 ve lhůtě stanovené stavebním zákonem. Při posouzení námitek bylo zjištěno, že obsahují náležitosti dle ust. § 52 odst. 3 stavebního zákona, údaje podle katastru nemovitostí byly ověřeny pořizovatelem. Tím bylo naplněno ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona.

Rozhodnutí:

Námítce nebylo vyhověno

Odůvodnění:

Viz. Společné odůvodnění námítky č. 6 až 11.

10 Námítka Věry Krajčovičové (VK), Ovčáry 102 podaná dne 30.5.2016 pod č.j. 29102/2016

Naskenované znění námítky

Dne 23.5.2016 se v obci Ovčáry konalo veřejné projednání návrhu územního plánu Ovčáry. Ráda bych tímto vnesla připomínku k tomuto návrhu územního plánu.

Žádám o zahrnutí části pozemku p.č. 1158 v k.ú. Ovčáry, kterého jsem jediným vlastníkem, o výměře 3018 m², do ploch bydlení v rodinných domech – venkovské. Důvodem je vyřešení bydlení pro svá vnoučata. Opodstatnění své připomínky vidím ve skutečnosti, že pozemek sousedí s obydlenou částí obce Nedomice a na sousedním pozemku je řad tlakové kanalizace obce Ovčáry.

Nabízí se zde protažení zastavitelné plochy Z1 návrhu územního plánu Ovčáry, nebo alespoň umístění územní rezervy pro zástavbu typu BV.

Zařazení mého pozemku do ploch bydlení je možné alespoň na části pozemku, která není menší než minimální povolená výměra pro stavbu domu, tj. 800 m².

Námítky VK podané dne 30.5.2016 pod č.j. 29102/2016 byly posouzeny dle ustanovení § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon), ve kterém je uvedeno, že námítky proti návrhu územního

plánu mohou podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti. VK je vlastníkem pozemku p.č. 1158 k.ú. Ovčáry u Dřís, který je dotčen návrhem územního plánu Ovčáry. Tímto bylo naplněno ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona.

Dále byly námitky VK posouzeny dle ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona, kde je uvedeno, že nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání může každý uplatnit své připomínky a dotčené osoby podle ust. § 52 odst. 2 stavebního zákona námitky, ve kterých musí uvést odůvodnění, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymezit území dotčené námitkou. Dle znění tohoto paragrafu se k později uplatněným námitkám nepřihlíží. Dotčené osoby oprávněné k podání námitek musí být na tuto skutečnost upozorněny. Na skutečnost uvedenou v § 52 odst. 3 stavebního zákona byly dotčené osoby upozorněny písemně oznámením na úřední desce a ústně na veřejném projednání návrhu územního plánu, kterého se VK nezúčastnila. Veřejné projednání návrhu se konalo dne 23.5.2016 a námitky byly podány písemně 30.5.2016 ve lhůtě stanovené stavebním zákonem. Při posouzení námitek bylo zjištěno, že obsahují náležitosti dle ust. § 52 odst. 3 stavebního zákona, údaje podle katastru nemovitostí byly ověřeny pořizovatelem. Tím bylo naplněno ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona.

Rozhodnutí:

Námitce nebylo vyhověno

Odůvodnění:

Viz. Společné odůvodnění námitek č. 6 až 11.

11 Námitka Ivo Šulce, Všetaty podaná dne 6.6.2016 pod č.j. 30428/2016

Naskenované znění námitek

Dne 23.5.2016 se v obci Ovčáry konalo veřejné projednání návrhu územního plánu Ovčáry, kterého jsem se osobně zúčastnil. Rád bych tímto vznesl připomínku k tomuto návrhu územního plánu.

Žádám o zahrnutí pozemku p.č. 1157 v k.ú. Ovčáry, kterého jsem spoluvlastníkem, o výměře 5207 m², do ploch bydlení v rodinných domech – venkovské. Důvodem je vyřešení bydlení

Opodstatnění své připomínky vidím ve skutečnosti, že můj pozemek se nalézá na okraji katastru obce Ovčáry (do roku 2003 v k.ú. Nedomice) a je dobře napojitelný na místní komunikaci p.č. 1053/3 v k.ú. Ovčáry a majetku obce Ovčáry. Dále je na sousedním pozemku řád tlakové kanalizace obce Ovčáry.

I když je pozemek situován v blízkosti hranic katastru obce Ovčáry, těsně přiléhá k zastavěné části obce Nedomice, nijak nevybíhá do volné krajiny. Nabízí se zde protažení zastavitelné plochy Z1 návrhu územního plánu Ovčáry, nebo alespoň umístění územní rezervy pro zástavbu typu BV.

Námitky IŠ podané dne 6.6.2016 pod č.j. 30428/2016 byly posouzeny dle ustanovení § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon), ve kterém je uvedeno, že námitky proti návrhu územního plánu mohou podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti. IŠ je spoluvlastníkem pozemku p.č. 1157 k.ú. Ovčáry u Dřís, který je dotčen návrhem územního plánu Ovčáry. Tímto bylo naplněno ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona.

Dále byly námitky IŠ posouzeny dle ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona, kde je uvedeno, že nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání může každý uplatnit své připomínky a dotčené osoby podle ust. § 52 odst. 2 stavebního zákona námitky, ve kterých musí uvést odůvodnění, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymezit území dotčené námitkou. Dle znění tohoto paragrafu se k později uplatněným námitkám nepřihlíží. Dotčené osoby oprávněné k podání námitek musí být na tuto skutečnost upozorněny. Na skutečnost uvedenou v § 52 odst. 3 stavebního zákona byly dotčené osoby upozorněny písemně oznámením na úřední desce a ústně na veřejném projednání návrhu územního plánu, kterého se IŠ dle uvedení v námitce zúčastnil.

V prezenční listině, která je přílohou záznamu o veřejném projednání, není o jeho účasti záznam. Veřejné projednání návrhu se konalo dne 23.5.2016 a námítky byly podány písemně 6.6.2016 po lhůtě stanovené stavebním zákonem. Tím nebylo naplněno ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona.

K témuž pozemku podal včasnou námitku téměř téhož znění resp. stejného záměru Jan Šulc spoluvlastník pozemku p.č. 1157, o které je rozhodnuto.

Rozhodnutí:

Námítce nebylo vyhověno

Odůvodnění:

Společné odůvodnění námítky č. 6 až 11:

Z důvodů věcně shodných námitek přistoupil pořizovatel ke společnému odůvodnění. Pozemky p.č. 1156, 1157, 1158, 1159 a 1160 k.ú. Ovčáry u Dřís (dále jen „pozemky“), jejichž vlastníci podali námítky označené č. 6 až 11, se nachází v severovýchodním cípu katastrálního území obce Ovčáry za dráhou i silnicí II. třídy, které má společnou hranici katastrálního území s obcí Nedomice. Jedná se o nezastavěné území orné půdy dosud většinou zemědělsky obhospodařované, které nenavazuje na zastavěné území obce a je omezeno vedením elektrizační soustavy ČEZ Distribuce a.s.

Pozemky jsou návrhem ÚP Ovčáry vymezeny v nezastavěném území v ploše zemědělské NZ.

Cílem územního plánování, jehož výsledkem je pro obec územní plán, je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, což spočívá ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a soudržnost společenství obyvatel. Ve veřejném zájmu je ochrana s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území

Architektonické a urbanistické hodnoty jsou přesněji identifikovány a chráněny. Jedná se zejména o nástroj - stanovení prvků prostorové regulace nové zástavby. Zastavitelné plochy pro bydlení nebo smíšené obytné funkce jsou vymezovány tak, aby logicky doplňovaly a zarovnávaly tvar sídla a navazovaly na jeho uliční strukturu. Ve veřejném zájmu obce není přílišné přibližování zástavby sousedních sídel, nebo dokonce jejich srůstání. V případě obcí Ovčáry a Nedomice je již ale historicky daný – obě obce zde vytvářejí v podstatě jedno kompaktní sídlo, kooperující v řadě funkcí (školská a sportovní vybavenost, obchod a restaurace, železniční zastávka, technická infrastruktura).

Argumentace možného napojení na dopravní a technickou infrastrukturu, které není v rámci územně plánovací dokumentace prověřeno, je v plném rozporu s principy územního plánování, kdy nemá docházet ke srůstání sídel a vymezování zastavitelných ploch nenavazujících na zastavěné území obce. Územním plánem byla navržena plocha pro bydlení Z1 v rozsahu téměř 30 000 m², která byla částečně převzata z původní územně plánovací dokumentace a v rámci vyhodnocení byla dokonce navýšena.

Pozemky nebyly zahrnuty do zastavitelné plochy, jelikož není veřejným zájmem obce zastavovat tak rozsáhlé území obce. Urbanistická koncepce s vymezením zastavitelných ploch je charakteristická snahou o zarovnání a vytvoření kompaktního tvaru zastavěného území obce. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch (dále jen „vyhodnocení“) bylo vyhodnoceno v odůvodnění opatření obecné povahy, z něhož vyplývá naplnění vymezení zastavitelných ploch.

Jedná se o zábor pozemků chráněných zemědělským půdním fondem, jehož ochrana je v rámci územního plánování v kompetenci KÚ Stč. kraje, odboru životního prostředí, který vydal k návrhu pro společné jednání nesouhlasné stanovisko k záboru ZPF v této lokalitě koordinovaným stanoviskem ze dne 20.7.2015, č.j. 089489/2015/KUSK. Pořizovatel podal žádost o přehodnocení tohoto nesouhlasného stanoviska, ve které zdůvodnil potřeby zastavitelných ploch právě na základě vyhodnocení. Změna stanoviska byla vydána dne

2.11.2015, č.j. 138962/2015/KUSK. Z tohoto vyplývá, že navýšení zastavitelné plochy ozn. Z1 na předmětné pozemky by bylo v rozporu s ochranou zemědělského půdního fondu.

S tím souvisí i splnění zadání územního plánu kap. 1.1 – požadavek, že v horizontu 15 let dosáhne obec počtu 600 – 650 obyvatel. Územní plán předpokládá dosažení návrhového počtu cca 610 obyvatel k horizontu 15 - 20 let (r. 2030 - 2035).

Námítka vlastníci pozemků dále odůvodňují existujícím vedením veřejného osvětlení obce Nedomice, vedením kanalizačního řadu a vodovodním řadem obce Nedomice. K tomuto pořizovatel konstatuje, že existence vedení technické vybavenosti nezakládá opodstatnění k vymezení ploch pro bydlení zvláště v tomto území, kdyby došlo k rozporu návaznosti na zastavěné území obce Ovčáry a splnění vyhodnocení vymezení zastavitelných ploch.

Odůvodnění požadavku zastavitelnosti pozemků p.č. 1156, 1157, 1158, 1159 a 1160 k.ú. Ovčáry u Dřís posoudil pořizovatel jako neopodstatněné a ve veřejném zájmu se přiklonil k návrhu rozsahu zastavitelných ploch, které odpovídají veřejnému zájmu obce viz odůvodnění výše, tj. respektování zásady přiměřenosti celkového rozsahu zastavitelných ploch v územním plánu.

12. Námítka Václava Fabiána (VF), Ovčáry 181 podaná dne 30.5.2016 pod č.j. 29154/2016

Naskenované znění námítky

Já Václav Fabián, podávám námítku k územnímu plánu Ovčáry, který byl projednáván dne 23. 5. 2016. Jedná se o katastrální číslo pozemku 1147, jehož jsem vlastníkem.

Nesouhlasím s veřejnou zelení (veřejné prostranství) na mém pozemku z důvodu, že na mém pozemku je zelen' ochranná a izolační.

Navrhuji, aby veřejná zelen' byla přesunuta na jiný pozemek.

Námítky VF podané dne 30.5.2016 pod č.j. 29154/2016 byly posouzeny dle ustanovení § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon), ve kterém je uvedeno, že námítky proti návrhu územního plánu mohou podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti. VF je vlastníkem pozemku p.č. 1147 k.ú. Ovčáry u Dřís, který je dotčen návrhem územního plánu Ovčáry. Tímto bylo naplněno ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona.

Dále byly námítky VF posouzeny dle ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona, kde je uvedeno, že nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání může každý uplatnit své připomínky a dotčené osoby podle ust. § 52 odst. 2 stavebního zákona námítky, ve kterých musí uvést odůvodnění, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymezit území dotčené námitkou. Dle znění tohoto paragrafu se k později uplatněným námitkám nepřihlíží. Dotčené osoby oprávněné k podání námítek musí být na tuto skutečnost upozorněny. Na skutečnost uvedenou v § 52 odst. 3 stavebního zákona byly dotčené osoby upozorněny písemně oznámením na úřední desce a ústně na veřejném projednání návrhu územního plánu, kterého se VF nezúčastnil. Veřejné projednání návrhu se konalo dne 23.5.2016 a námítky byly podány písemně 30.5.2016 ve lhůtě stanovené stavebním zákonem. Při posouzení námítek bylo zjištěno, že obsahují náležitosti dle ust. § 52 odst. 3 stavebního zákona, údaje podle katastru nemovitostí byly ověřeny pořizovatelem. Tím bylo naplněno ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona.

Rozhodnutí:

Námítce nebylo vyhověno v plném rozsahu.

Odůvodnění:

Pozemek p.č. 1147 k.ú. Ovčáry u Dřís je pozemek v severovýchodní části Ovčár sousedící s dráhou a komunikací. Návrhem ÚP Ovčáry je vymezen jako součástí plochy ozn. Z1 s funkčním využitím bydlení BV. Na části pozemku navržena ochranná zeleň ZO vůči dráze, nová komunikace pro tuto zastavitelnou plochu a veřejná zeleň VZ, která byla v rámci podané námítky a v souladu se stanovisky dotčených orgánů Krajské hygienické stanice, ÚP Mělník ze dne 29.7.2015, č.j. KHSSC 29898/2015 a Ministerstva dopravy ze dne 14.7.2015, zn. 423/2015-910-UPR/2 týkajících se hlukových limitů, přesunuta do ochranného pásma dráhy, které zasahuje v rozsahu pásu širokého cca 45 m do pozemku pana VF.

Plocha Z1 je plochou, ve které je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci (DoP). Obsah DoP musí odpovídat §43 odst. 2 stavebního zákona a příloze č. 12 k vyhl. č. 500/2006 Sb. DoP bude obsahovat také rozsah ploch veřejných prostranství, které jsou dány ustanovením § 7 dle prováděcí vyhlášky č. 501/2006 o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů. Vymezení plochy VZ do ochranného pásma dráhy je i vhodným řešením problematiky odhlučnění zástavby od zdroje hluku. Umístění dalších veřejných prostranství v souladu s vyhláškou není v rozporu s plochou bydlení a bude navrženo v rámci dokumentace k územnímu řízení.

Návrhu pana VF na vymezení plochy ZV na jiný pozemek nebylo plně vyhověno právě z důvodů výše uvedených. Pořizovatel dále uvádí, že tato plocha bude v rámci DoP tzv. přeparcelována, tak aby bylo vyhověno záměru umístění staveb pro bydlení všem vlastníkům pozemků a nedošlo ke znehodnocení území vymezením pozemků pro bydlení a dopravní infrastrukturu pouze pro jednotlivé stavebníky bez vzájemných propojení a návazností.

Plocha VZ bude v grafické části opravena jako návrhová nikoli stav.

13 Námítka firmy Axicia s.r.o., IČO 29129966 podaná dne 30.5.2016 na ObÚ Ovčáry, předaná pořizovateli 30.5.2016

Naskenované znění námítky

Na základě vlastnických vztahů a potřebného rozsahu sportovního areálu „ STADION VODNÍHO LYŽOVÁNÍ“ podáváme námítku k návrhu územního plánu Ovčáry a požadujeme, aby níže vypsane pozemky nebyli zahrnuti do plochy areálu „ STADION VODNÍHO LYŽOVÁNÍ „ uvedené pozemky nejsou a nebudou součástí budovaného sportovního a rekreačního areálu vodních sportů .

Předmětem návrhu jsou konkrétně níže uvedené pozemky :

- **pozemek s p.č. 357/3**, o výměře 806 m², druh pozemku: orná půda, zapsaného na LV č. 649, vedeným Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník, obec Ovčáry, katastrální území Ovčáry u Dřís;
- **pozemek s p.č. 357/4**, o výměře 1070 m², druh pozemku: orná půda, zapsaného na LV č. 649, vedeným Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník, obec Ovčáry, katastrální území Ovčáry u Dřís;
- **pozemek s p.č. 357/5**, o výměře 804 m², druh pozemku: orná půda, zapsaného na LV č. 650, vedeným Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník, obec Ovčáry, katastrální území Ovčáry u Dřís;
- **pozemek s p.č. 357/6**, o výměře 1094 m², druh pozemku: orná půda, zapsaného na LV č. 650, vedeným Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník, obec Ovčáry, katastrální území Ovčáry u Dřís;

- **pozemek s p.č. 357/7**, o výměře 938 m², druh pozemku: orná půda, zapsaného na LV č. 651, vedeným Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník, obec Ovčáry, katastrální území Ovčáry u Dřís;
- **pozemek s p.č. 357/8**, o výměře 937 m², druh pozemku: orná půda, zapsaného na LV č. 651, vedeným Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník, obec Ovčáry, katastrální území Ovčáry u Dřís;
- **pozemek s p.č. 357/9**, o výměře 930 m², druh pozemku: orná půda, zapsaného na LV č. 627, vedeným Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník, obec Ovčáry, katastrální území Ovčáry u Dřís;
- **pozemek s p.č. 357/10**, o výměře 930 m², druh pozemku: orná půda, zapsaného na LV č. 627, vedeným Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník, obec Ovčáry, katastrální území Ovčáry u Dřís;
- **pozemek s p.č. 357/11**, o výměře 2739 m², druh pozemku: orná půda, zapsaného na LV č. 652, vedeným Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník, obec Ovčáry, katastrální území Ovčáry u Dřís.

Námítky Axicia s.r.o. podané dne 30.5.2016 pořizovatelem převzaté od starosty obce dne 30.5.2016 byly posouzeny dle ustanovení § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon), ve kterém je uvedeno, že námítky proti návrhu územního plánu mohou podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti. Axicia je vlastníkem pozemků, na kterých je vymezena zastavitelná plocha rekreace se specifickým využitím vodní sporty označená RX, které jsou dotčeny úpravou návrhu územního plánu Ovčáry po veřejném projednání. Tímto bylo naplněno ustanovení § 53 odst. 2 stavebního zákona.

Dále byly námítky Axicie posouzeny dle ustanovení § 53 odst. 2 postup dle § 52 stavebního zákona, kde je uvedeno, že nejpozději do 7 dnů ode dne opakovaného veřejného projednání může každý uplatnit své připomínky a dotčené osoby podle ust. § 52 odst. 2 stavebního zákona námítky, ve kterých musí uvést odůvodnění, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymežit území dotčené námitkou. Dle znění tohoto paragrafu se k později uplatněným námitkám nepřihlíží. Dotčené osoby oprávněné k podání námitek musí být na tuto skutečnost upozorněny. Na skutečnost uvedenou v § 52 odst. 3 stavebního zákona byly dotčené osoby upozorněny písemně oznámením na úřední desce a ústně na veřejném projednání návrhu územního plánu, kterého se zástupce Axicie p.Patěk zúčastnil. Veřejné projednání návrhu se konalo dne 23.5.2016 a námítky byly podány dne 30.5.2016. Námítky Axicie byly podány písemně ve lhůtě stanovené stavebním zákonem pro podání námitek. Při posouzení námitek bylo zjištěno, že obsahují náležitosti dle ust. § 52 odst. 3 stavebního zákona, údaje podle katastru nemovitostí byly ověřeny pořizovatelem. Tím bylo naplněno ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona.

Pořizovatel k tomuto dále uvádí. V řešeném území se vyskytují plochy nevyhrazeného nerostu štěrkopísku, které byly v minulosti částečně vytěženy (jezero Křenek, jezero Kopa) a v současnosti probíhá těžba mezi jezerem Kopa a silnicí II/331 v rámci výstavby rekreačního areálu. Zde by po rekultivaci měl vzniknout areál specifické rekreace s využitím pro vodní sporty. Jihozápadně od zástavby obce by měla vzniknout převážně na pozemcích ve vlastnictví Obce Ovčáry další vodní plocha, určená převážně pro rybolov.

Území stadionu vodního lyžování bylo vymezeno již změnou č. 1 ÚP Ovčáry schválenou zastupitelstvem Ovčáry ze dne 14.6.2005 a to vodní plochou a dále plochou pro parkování, provozní plocha, zeleň a trvalý travní porost. Právě plocha trvalého travního porostu je vymezena na pozemcích viz námitka výše.

V požadavcích, které vyplynuly ze schváleného zadání, bylo stanoveno: *Řešit souvislosti provozu a rozvoje stávajícího sportovně rekreačního areálu u jezera Kopa*. Tento úkol je řešen vymezením plochy NSr (smíšené nezastavěného území s funkcí rekreační), stabilizací a úpravou příjezdové komunikace včetně jejího převedení do veřejné sítě místních komunikací. Rozvoj areálu je řešen vymezením nové plochy specifické rekreace typu RX (Z18) mezi stávajícím jezerem a silnicí II/331 s novou vodní plochou a využitím zaměřeným na vodní sporty.

Hlavním využitím v ploše RX je vodní plocha s využitím pro rekreaci a vodní sporty a nepřípustným využitím individuální rodinné rekreace.

V tomto území bylo vydáno dne 14.11.2007 úřadem městyse Všetaty pod č.j. Výst. 805/2007 dodatečné povolení na stavbu vodní stadion pro volní lyžování - I. etapa, které se týkalo povolení samotné vodní plochy bez okolních ploch. Do současné doby nebylo vydáno ani požádáno současným vlastníkem pozemků firmou Axicia s.r.o. o umístění dalších staveb či využití zbývajících okolí vodní plochy. Původně se jednalo o souhrn pozemků, které tvořili celek k vodní ploše.

Pořizovatel nerozhodoval o námitce, jelikož byla dne 20.6.2017 podáním na obecním úřadě č.j.142/2017 vzata zpět, pořizovatel převzal námitku tentýž den osobně od pana starosty.

Z nahlížení do katastru nemovitostí bylo zjištěno, že předmětné pozemky jsou ve vlastnictví Axicia s.r.o. od 16.6.2017.

Předmětné pozemky budou součástí návrhu ÚP Ovčáry v ploše rekreace specifická – vodní sporty (RX) oproti návrhu k opakovanému veřejnému projednání a ve shodě s návrhem k veřejnému projednání tj. ve shodě s dokumentací dodatečného povolení.

NÁMITKY K NÁVRHU K OPAKOVANÉMU VEŘEJNÉMU PROJEDNÁNÍ:

Námítka Ing. Tomáše Svobody, Máchova 1409, Teplice-Trnovany podaná dne 9.11.2016 pod č.j. 80624/2016

Naskenované znění:

Tímto jakožto dotčená osoba – vlastník pozemků **podávám námítku k řízení o ÚZEMNÍM PLÁNU OVČÁRY** po opakovaném veřejném projednání. **Odůvodnění:** v řízení o územním plánu Ovčáry je **návrh z roku 2016 zastavitelné plochy pro bydlení** pod označením **Z 12** u mých pozemků 192/3 a 195/2 k.ú. Ovčáry u Dřís, obec Ovčáry, okr. Mělník **pro mně nevyhovující**, neboť mi byla **výrazně zmenšena plocha stavebních pozemků** oproti **Návrhu územního plánu Ovčáry vyvěšeném dne 25.6.2015** v němž byly **zastavitelné plochy pro bydlení** u mých pozemků 192/3 a 195/2 k.ú. Ovčáry u Dřís, obec Ovčáry, okr. Mělník pro mně **vyhovující** a též mi byl i snížen počet pozemků RD na 1 z původních 2.pozemků pro RD, u těchto mých pozemků 192/3 a 195/2 , což shledávám též jako **pro mě nevyhovující**. **Nadále požaduji výměrou obdobnou plochu stavebních pozemků a počet pozemků (RD) : 2** a tak jak bylo **uvedeno v Návrhu ÚP Ovčáry vyvěšeném dne 25.6.2015.**

V návrhu územního plánu Ovčáry 2016 jehož projednání se konalo **23.5.2016 došlo k chybě při doplnění změny hranice záplavového území Q 100** řeky Labe u mých pozemků 192/3 a 195/2 k.ú. Ovčáry u Dřís, obec Ovčáry, okr. Mělník, a bylo mi sděleno, že je to důvodem pro snížení zastavitelné plochy pozemků z **původní navrhované v r. 2015 zastavitelné plochy 2134 m²** a počtu pozemků(RD):2 Proti tomuto byly **podány námítky.**

Taktéž při opakovaném veřejném projednání návrhu územního plánu Ovčáry **dne 7.11.2016 nebyla hranice záplavového území Q 100** řeky Labe u mých pozemků 192/3 a 195/2 k.ú. Ovčáry u Dřís, obec Ovčáry **správně zanesena**, toto bylo na projednání 7.11.2016 doloženo, viz. přiložený barevný výtisk záplavové mapy jež byl obdržén od Povodí Labe, s.p., Hradec Králové k pozemkům 192/3 a 195/2 k.ú. Ovčáry u Dřís, obec Ovčáry s razítkem Povodí Labe s.p. , Hradec Králové.

Záplavové území Q 100 částečně zasahuje v jednom rohu do části zastavitelné plochy pozemku p.č. 195/2 uvedené v návrhu ÚP Ovčáry z roku 2015 . Navrhuji, že **v citaci odst. 5.4. by měla být též uvedena zastavitelná plocha** pod označením **Z 12** týkající se mých pozemků 192/3 a 195/2 k.ú. Ovčáry u Dřís, obec Ovčáry, okr. Mělník, a její plocha **by neměla být výrazně krácena**, taktéž by **neměl být snížen počet pozemků RD ze 2** oproti **Návrhu ÚP Ovčáry z roku 2015**, tak aby byl zachován rovný přístup k účastníkům řízení, neboť, dle výše citovaného vymezení záplavové území zasahuje také do ploch zastavitelných (**Z6, Z7, Z13, Z14, Z15 a Z17**).

Námítky TS podané dne 9.11.2016 pod č.j. 80624/2016 byly posouzeny dle ustanovení § 53 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon), ve kterém je uvedeno, že námítky proti návrhu územního plánu mohou podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti. TS je vlastník pozemků p.č. 192/3 a 195/2 k.ú. Ovčáry u Dřís které jsou dotčeny úpravou návrhu územního plánu Ovčáry po veřejném projednání. Tímto bylo naplněno ustanovení § 53 odst. 2 stavebního zákona.

Dále byly námítky TS posouzeny dle ustanovení § 53 odst. 2 postup dle § 52 stavebního zákona, kde je uvedeno, že nejpozději do 7 dnů ode dne opakovaného veřejného projednání může každý uplatnit své připomínky a dotčené osoby podle ust. § 52 odst. 2 stavebního zákona námítky, ve kterých musí uvést odůvodnění, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymežit území dotčené námítkou. Dle znění tohoto paragrafu se k později uplatněným námitkám nepřihlíží. Dotčené osoby oprávněné k podání námitek musí být na tuto skutečnost upozorněny. Na skutečnost uvedenou v § 52 odst. 3 stavebního zákona byly dotčené osoby upozorněny písemně oznámením na úřední desce a ústně na opakovaném veřejném projednání návrhu územního plánu, kterého se TS zúčastnil. Opakované veřejné projednání návrhu se konalo dne 7.11.2016 a námítky byly podány dne 9.11.2016. Námítky TS byly podány písemně ve lhůtě stanovené stavebním zákonem pro podání námitek. Při posouzení námitek bylo zjištěno, že obsahují náležitosti dle ust. § 52

odst. 3 stavebního zákona, údaje podle katastru nemovitostí byly ověřeny pořizovatelem. Tím bylo naplněno ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona.

Rozhodnutí:

Námitce bylo vyhověno

Odůvodnění:

Po opakovaném veřejném projednání bylo znovu prověřena zastavitelnost pozemků pana TS pořizovatel spolu s projektantem a starostou obce jako určeným zastupitelem dospěli k závěru, že lze záměru vymezení plochy pro dva rodinné domy vyhovět, a to při dodržení přístupu ke vzdálenějšímu domu od komunikace a dále vymezením plochy pro komunikaci s podmínkou převodu na obec.

17.2 Uplatněné připomínky

PŘIPOMÍNKY DLE § 50 odst. 3 K NÁVRHU ÚP KE SPOLEČNÉMU JEDNÁNÍ

1_Podnět do nového územního plánu Jaroslava Moce, Husova 551, Kostelec nad Labem podaná na obci Ovčáry 24.2.2015 pod č.j. 67/2015:

Shrnutí podnětu: Jaroslav Moc podal na Obec Ovčáry dne 24.2.2015 podnět do nového ÚP na p.č. 204/15, 212/18, 204/2, 204/6 a 204/40 k.ú. Ovčáry u Dřís se záměrem plochy bydlení a rekreace z důvodu stavby rodinného domu, rekreačního domu, dopravní napojení, rekreační zařízení v návaznosti na vodní plochu p.č. 212/10, jejíž část vlastní.

Vyhodnocení:

Spoluvlastník výše uvedených pozemků podal podnět na obec Ovčáry dne 23.2.2015, tj. v době po schváleném zadání ÚP Ovčáry a před projednáním návrhu ke společnému jednání s dotčenými orgány.

Návrh ke společnému řízení navrhoval na pozemku p.č. 204/15 územní rezervu R1 pro možné budoucí využití typu BV (bydlení v rodinných domech – venkovské). V těchto plochách je zakázáno takové využití nebo umístění staveb, které by mohlo znemožnit nebo výrazně zkomplikovat budoucí možné využití těchto ploch jako ploch pro bydlení (např. ukládání sítí technické infrastruktury, zalesňování apod.). Využitelnost ploch územních rezerv pro možné budoucí využití je podmíněna změnou územního plánu, která převede plochy rezerv do ploch zastavitelných. Prověření potřebnosti těchto ploch pro bydlení bude provedeno v rámci následných zpráv o uplatňování územního plánu, kde bude sledováno skutečné tempo využívání vymezených zastavitelných ploch, případně nemožnost využití těchto zastavitelných ploch, která může být důvodem pro převedení ploch územních rezerv do ploch zastavitelných.

Pozemky p.č. 204/2, 212/18, 204/6 a 204/40 byly návrhem zařazeny do plochy NSr smíšené nezastavěného území - rekreační nepobytové.

Podnět pana Moce byl pořizovateli předložen ke společnému jednání a byl vyhodnocen tak, že návrh ponechává plochu rezervy R1 i na pozemcích pana Moce. Jedná se o urbanistický návrh zastavění obce, ale vzhledem k vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch byly tyto plochy ponechány jako územní rezervy pro možné zastavění po prověření potřebnosti těchto ploch.

2_Přípomínka Čestmíra Jirmuse, Ovčáry 131 podaná dne 7.7.2015 pod č.j. 34954/2015:

Já, Čestmír Jirmus datum narození 27.5.1953, bydliště Ovčáry 131, 277 14 Dřísy jako vlastník pozemků 204/25, 204/26 podávám písemnou připomínku ke změně územního plánu obce Ovčáry, číslo spisu SO/53716/2013/Čá.

Dne 27.1.2014 jsem podal žádost na obecní úřad Ovčáry o změnu využití ploch oproti současnému stavu s tím, že pozemky budou využívány pro bydlení v RD. Jedná se o pozemky číslo 204/25, 204/26.

Do změny územního plánu bylo zařazeno jen část pozemku 204/25.

Žádám o zařazení do územního plánu obou pozemků 204/25 a 204/26 pro účel bydlení v RD.

Tyto pozemky jsou dlouhodobě zemědělsky nevyužívány a jsou ladem. V budoucnu, by nezařazené části pozemků byly nadále zemědělsky nevyužívány a zůstaly by ladem.

V příloze přikládám návrh na rozdělení pozemků na stavební parcely s příjezdovou cestou, hlavní výkres územního plánu s označenými pozemky, podmět do nového územního plánu obce Ovčáry.

Vyhodnocení:

Jedná se o připomínku vlastníka pozemku k návrhu ke společnému jednání, která byla podána v zákonné lhůtě. Návrh ke společnému jednání byl vystaven dne 25.6.2015, 15. den doručení je 10.7.2015 a poslední den pro podání připomínek byl 10.8.2015.

Návrh pro společné jednání navrhuje na pozemku p.č. 204/25 plochu bydlení na výměře 4 600 m², která odpovídá při regulativu 800 m² na pozemek pro bydlení a umístění nových komunikací čtyřem rodinným domům. Návrh zastavitelných ploch tvoří urbanisticky kompaktní tvar a byl navržen na maximální hranici možného účelného využití a vyhodnocení potřeb a možností obce Ovčáry.

3_Přípomínky Ondřeje Bartoše, Hřibská 2, Praha 10 podaná dne 3.8.2015 pod č.j. 39096/2015:

Jako vlastník pozemku podávám připomínku k návrhu územního plánu Ovčáry.

Jedná se o pozemky 311/37 a 1145/2, jež jsou v současnosti kvalifikovány jako orná půda a v novém ÚP jsou navrhovány jako NSz (plochy smíšené nezastavitelné území – zemědělské).

To je první nesrovnalost. Pozemky byly sice kdysi orná půda, ale po dotěžení písku v pískovně Kopa byly zavezeny navážkou a kosmeticky uhlazeny slabou vrstvou zeminy. Nelze je tedy pro zemědělské účely využívat. Takové úmysly jsem ani nikdy neměl, pozemky jsem kupoval za účelem bydlení.

Změny v územním plánu obce nebyly doteď možné, proto chci nyní, kdy se nový ÚP obce vytváří, tyto pozemky změnit na pozemky určené k bydlení – BV (bydlení v rodinných domech – venkovské). Stejně, jako je tomu u sousedících pozemků, např. 311/34 či 311/35, které jsou navrhovány jako BV a jejichž stav nemá nad mými v ničem navrch (stejná přístupová cesta, stejné zasíťování inženýrskými sítěmi, stejná občanská vybavenost). Jinými slovy, podmínky pro takovou změnu jsou totožné s okolními pozemky. Ty navíc již spadají do zastavěného území. Rozšiřování hranice zastavitelných ploch za takových podmínek mi nepřijde nijak nevhodné či nemožné, mám jej dokonce za logické.

Vyhodnocení:

Jedná se o připomínku vlastníka pozemků k návrhu ke společnému jednání, která byla podána v zákonné lhůtě. Návrh ke společnému jednání byl vystaven dne 25.6.2015, 15. den doručení je 10.7.2015 a poslední den pro podání připomínek byl 10.8.2015.

Plochy se vymezují v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území ve znění pozdějších předpisů, tj. dle stávajícího nebo požadovaného způsobu využití nebo podle významu. Nejedná se o označení plochy shodné s druhem pozemku dle katastru nemovitostí.

Pozemky p.č. 311/37 a 1145/2 byly v rámci § 53 stavebního zákona přehodnoceny a byly zařazeny do zastavitelné plochy s funkčním využitím bydlení - venkovské. Zároveň bylo v souladu dle § 58 odst. 2 stavebního zákona upraveno zastavěné území v této ploše.

4_Připomínka vlastníků p.č. 1145 k.ú. Ovčáry u Dřís podaná dne 6.8.2015 pod č.j. 39627/2015:

Jako spoluvlastníci pozemku podáváme připomínku k návrhu územního plánu Ovčáry.

Bohuslava Hakenová, nar. 19.8.1945, trvalým pobytem 276 01 Mělník, Smetanova 710

Štefan Kmeč, nar. 23.12.1951, trvalým pobytem 276 01 Mělník, Chloumecká 629

Zdeňka Kmečová, nar. 8.8.1951, trvalým pobytem 276 01 Mělník, Chloumecká 629

Ing. Miroslav Zápotocký, nar. 1.8. 1951, bytem Revoluční 742, 278 01 Kralupy nad Vltavou

Blanka Zápotocká, nar. 1.6.1951, trvalým pobytem 278 01 Kralupy nad Vltavou, Revoluční 472

Jedná se o pozemek 1145/1, jež je v současnosti kvalifikován jako orná půda a v novém UP je navrhován jako NSz (plochy smíšené nezastavitelné území – zemědělské).

Pozemek byl kdysi orná půda, ale po dotěžení písku v pískovně Kopa byla na něj dána navážka. To jsme zjistili při pokládce elektrického vedení. Na navážce (suti) je slabá vrstva zeminy. Navíc je pozemek ze tří stran ohraničen lesem, vodní plochou a struhou, která je ve vlastnictví státního pozemkového fondu. Polnosti jsou až za struhou (potokem), a jsou na jiném katastrálním území. Pozemek tudíž nelze užívat pro zemědělství ale jen jako ostatní plochu pro zástavbu nebo rekreaci.

Vzhledem k tomu, že jsme uvedenou nemovitost kupovali za účelem rekreace s budoucí možností bydlení, požadujeme tento pozemek v novém územním plánu změnit na pozemek určený k bydlení BV, případně pro rekreaci NSr.

Náš pozemek je na rohu pískovny Kopa. Na západním břehu pískovny jsou pozemky vedené jako BV (bydlení v rodinných domech – venkovské) a na jižním a východním břehu pískovny jsou pozemky vedené jako NSr (plochy smíšené nezastavitelné území - rekreační nepobytové).

Domníváme se tudíž, že je jen logické, aby i náš pozemek byl veden jako pozemek pro bydlení BV, případně pro rekreační činnost NSr.

Vyhodnocení:

Jedná se o připomínku vlastníků pozemku k návrhu ke společnému jednání, která byla podána v zákonné lhůtě. Návrh ke společnému jednání byl vystaven dne 25.6.2015, 15. den doručení je 10.7.2015 a poslední den pro podání připomínek byl 10.8.2015.

Plochy se vymezují v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území ve znění pozdějších předpisů, tj. dle stávajícího nebo požadovaného způsobu využití nebo podle významu. Nejedná se o označení plochy shodné s druhem pozemku dle katastru nemovitostí.

Pozemek byl navržen do plochy smíšené nezastavěného území - zemědělské. Při vyhodnocení došlo k přehodnocení způsobu využití v souladu na plochu smíšenou nezastavěného území – přírodní, a to z důvodů převažujícího typu nezastavěného území blízkost lesa, vodní plochy

Jedná se o pozemek, který byl součástí rekultivace po těžbě. Pozemek nebyl dle územně plánovací dokumentace součástí zastavitelné plochy pro využití rekreace či dokonce bydlení, pořizovateli tedy není jasné, z čeho vlastníci usuzovali možný budoucí účel. Pořizovateli bylo obcí předloženo rozhodnutí o odstranění nepovolených staveb jímky na dešťovou vodu a rozvodů NN vydané stavebním úřadem dne 28.2.2013, č.j. Výst./542/2012, které bylo v rámci odvolacího řízení nadřízeným orgánem Krajským úřadem Stč. kraje potvrzeno a odvolání Ing. Zápotockého zamítnuto.

5_Přípomínka Doc. ing. arch. Ivana Horkého a Mgr. Jany Horké, Matějská 2136/48, Praha 6 podaná dne 6.8.2015 pod č.j. 41925/2015:

Jako vlastníci pozemků p.č. 357/3, 357/4 a spoluvlastníci pozemku p.č. 357/11 v k.ú. Ovčáry u Dřís podáváme v souladu s § 50, odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů tuto námítku proti vymezení zastavitelných ploch Rx – rekreace specifická – vodní sporty:

1. Schválená a vydaná změna č. 1 stávajícího platného územního plánu obce Ovčáry vymezila mezi jezerem Kopa a silnicí II/331 zastavitelné území pro Stadion vodních sportů Kopa v rozsahu červené tečkované linie na výkresu „Funkční využití území – zastavitelné území“ změny č. 1 ÚPO Ovčáry (Příloha č. 1). Součástí tohoto zastavitelného území jsou i námi vlastněné, resp. spoluvlastněné pozemky, uvedené výše.
2. Návrh nového ÚP Ovčáry dle přílohy č. 2 – „Koordinační výkres“ nerespektuje vymezení zastavitelného území v dosud platném ÚPO Ovčáry ve znění změny č. 1 a vymezuje plochy Rx odchýlně, takže naše pozemky nejsou součástí zastavitelných ploch Rx, nýbrž ploch nezastavěného území NZ. Tím by nám vznikla vydáním nového územního plánu v této podobě prokazatelná majetková újma a ve smyslu § 102, odst. 2 by nám od obce Ovčáry náležela finanční náhrada.
3. Žádáme proto, aby návrh ÚP Ovčáry přesně respektoval zastavitelné území obce v rozsahu dosud platného ÚPO Ovčáry ve znění změny č. 1, tj. aby námi vlastněné a spoluvlastněné pozemky byly součástí zastavitelných ploch rekreace specifických - Rx v souladu s vyhl. 501/2006 Sb.
4. Žádáme dále, aby v textové části návrhu na str. 19 byla odstraněna zjevná chyba u převažujícího účelu ploch Rx, spočívající v uvedení účelu „vodní plocha s využitím pro rekreaci a vodní sporty“. Vodní plocha Stadionu vodních sportů je v grafické části dokumentace návrhu správně označena jako plocha W – vodní a vodohospodářská. Žádáme, aby tento účel byl v souladu s § 5 vyhl. 501/2006 Sb. nahrazen slovy „stavby pro rekreaci“.

Vyhodnocení:

Viz. Společné vyhodnocení připomínek č. 5 - 7

6_Přípomínka Ing. Josefa a Jarmily Bartošových, K Petrově komoře 1415/3, Praha 4 podaná dne 7.8.2015 pod č.j. 39828/2015:

Jako vlastníci pozemků p. č. 357/5, 357/6 a spoluvlastníci pozemku p. č. 357/11 v k. ú. Ovčáry u Dřís podáváme v souladu s § 50, odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů tuto námitku proti vymezení zastavitelných ploch Rx – rekreace specifická – vodní sporty:

1. Schválená a vydaná změna č. 1 stávajícího územního plánu obce Ovčáry vymezila mezi jezerem Kopa a silnicí II/331 zastavitelné území pro Stadion vodních sportů Kopa v rozsahu červené tečkované linie na výkresu „Funkční využití území – zastavitelné území“ změny č. 1 ÚPO Ovčáry (Příloha č. 1) Součástí tohoto zastavitelného území jsou i námi vlastněné, resp. spoluvlastněné pozemky, uvedené výše.
2. Návrh nového ÚP Ovčáry dle přílohy č. 2 – „Koordinační výkres“ nerespektuje vymezení zastavitelného území v dosud platném ÚPO Ovčáry ve znění změny č. 1 a vymezuje plochy Rx odchýlně, takže naše pozemky nejsou součástí zastavitelných ploch Rx, nýbrž ploch nezastavěného území NZ. Tím by nám vznikla vydáním nového územního plánu v této podobě prokazatelná majetková újma a ve smyslu § 102, odst. 2 by nám od obce Ovčáry náležela finanční náhrada.
3. Žádáme proto, aby návrh ÚP Ovčáry přesně respektoval zastavitelné území otce v rozsahu dosud platného ÚPO Ovčáry ve znění změny č. 1, tj. aby námi vlastněné a spoluvlastněné pozemky byly součástí zastavitelných ploch rekreace specifických – Rx v souladu s vyhl. 501/2006 Sb.
4. Žádáme dále, aby v textové části návrhu na str. 19 byla odstraněna zjevná chyba u převažujícího účelu ploch Rx, spočívající v uvedení účelu „vodní plocha s využitím pro rekreaci a vodní sporty“. Vodní plocha Stadionu vodních sportů je v grafické části dokumentace návrhu správně označena jako plocha W – vodní a vodohospodářská. Žádáme, aby tento účel byl v souladu s § 5 vyhl. 501/2006 S. nahrazen slovy „stavby pro rekreaci“.

Vyhodnocení:

Viz. Společné vyhodnocení připomínek č. 5 - 7

7_Připomínka Ing. Josefa a Miloslavy Prosických, Zlenice 21 podaná dne 7.8.2015 pod č.j. 39829/2015:

Jako vlastníci pozemků p.č. 357/9, 357/10 a spoluvlastníci pozemku p.č. 357/11 v k.ú. Ovčáry u Dřís podáváme v souladu s § 50, odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů tuto námitku proti vymezení zastavitelných ploch Rx – rekreace specifická – vodní sporty:

1. Schválená a vydaná změna č. 1 stávajícího platného územního plánu obce Ovčáry vymezila mezi jezerem Kopa a silnicí II/331 zastavitelné území pro Stadion vodních sportů Kopa v rozsahu červené tečkované linie na výkresu „Funkční využití území – zastavitelné území“ změny č. 1 ÚPO Ovčáry (Příloha č. 1). Součástí tohoto zastavitelného území jsou i námi vlastněné, resp. spoluvlastněné pozemky, uvedené výše.
2. Návrh nového ÚP Ovčáry dle přílohy č. 2 – „Koordinační výkres“ nerespektuje vymezení zastavitelného území v dosud platném ÚPO Ovčáry ve znění změny č. 1 a vymezuje plochy Rx odchýlně, takže naše pozemky nejsou součástí zastavitelných ploch Rx, nýbrž ploch nezastavěného území NZ. Tím by nám vznikla vydáním nového územního plánu v této podobě prokazatelná majetková újma a ve smyslu § 102, odst. 2 by nám od obce Ovčáry náležela finanční náhrada.
3. Žádáme proto, aby návrh ÚP Ovčáry přesně respektoval zastavitelné území otce v rozsahu dosud platného ÚPO Ovčáry ve znění změny č. 1, tj. aby námi vlastněné a spoluvlastněné pozemky byly součástí zastavitelných ploch rekreace specifických – Rx v souladu s vyhl. 501/2006 Sb.
4. Žádáme dále, aby v textové části návrhu na str. 19 byla odstraněna zjevná chyba u převažujícího účelu ploch Rx, spočívající v uvedení účelu „vodní plocha s využitím pro rekreaci a vodní sporty“. Vodní plocha Stadionu vodních sportů je v grafické části dokumentace návrhu správně označena jako plocha W – vodní a vodohospodářská. Žádáme, aby tento účel byl v souladu s § 5 vyhl. 501/2006 Sb. nahrazen slovy „stavby pro rekreaci“.

Vyhodnocení:

Společné vyhodnocení připomínek č. 5 - 7:

Jedná se o připomínky vlastníků pozemků k návrhu ke společnému jednání, které byly podány v zákonné lhůtě a které jsou stejného znění, proto je pořizovatel vyhodnotí společně. Návrh ke společnému jednání byl vystaven dne 25.6.2015, 15. den doručení je 10.7.2015 a

poslední den pro podání připomínek byl 10.8.2015. Připomínky byly podány 6.8.2015 a 7.8.2015.

K připomínce č. 1 lze konstatovat, že obec Ovčáry má územní plán obce Ovčáry schválený zastupitelstvem obce dne 6.10.2003, pořizovatelem byla obec Ovčáry. Ten navrhuje pozemky ploše orná půda. Změna č. 1 z roku 2004 vymezuje zastavitelné území podél návrhu stadionu vodního lyžování včetně pozemků manželů Horkých, Prosických a Bartošových s funkční plochou trvalý travní porost.

K připomínce č. 2 lze konstatovat, že platí celé ustanovení § 102 stavebního zákona tj. včetně odst. 3, který obsahuje ustanovení, kdy náhrada nenáleží.

K připomínce č. 3 lze konstatovat, že právně není z jaké ÚPD převzít zastavitelné plochy. Nově zastavitelné plochy v této ploše byly vymezeny do návrhu veřejného projednání dle údajů dokumentace „stadion vodních sportů“.

Připomínka č. 4 byla vyhodnocena a návrh pro veřejné projednání vyznačil pozemky v ploše rekreace se specifickým využitím – vodní sporty nikoli jako individuální rekreaci se stavbami. Popisovaná změny č. 1 vymezovala zastavitelnou plochu s funkcí trvalý travní porost.

Závěrem vypořádání této připomínky pořizovatel konstatuje, že ke dni 16.6.2017 byly předmětné pozemky prodány společnosti Axicia s.r.o., připomínky jsou tedy již bezpředmětné. Předmětné pozemky jsou návrhem k vydání ÚP Ovčáry vymezeny jako plocha RX.

8_Připomínka Josefa Danihela, Kostelecká 193, Mratín a Jaroslavy Danihelové, Ovčáry 53 podaná na obci Ovčáry 12.8.2015 pod č.j. 220/2015:

Opis: Připomínám tímto ObÚ v Ovčárech, že moje zahrada je v aktualizaci ÚP stále vedena v zeleni a ne jako pozemek určený k zastavění rod. domem. Jedná se o pozemek p.č. 182/2 k.ú. Ovčáry.

Vyhodnocení:

Jedná se o připomínku vlastníků pozemku k návrhu ke společnému jednání, která byla podána po zákonné lhůtě. Návrh ke společnému jednání byl vystaven dne 25.6.2015, 15. den doručení je 10.7.2015 a poslední den pro podání připomínek byl 10.8.2015. Pořizovatel k takovéto připomínce dle § 50 odst. 3 nepřihlíží. Pozemek je v návrhu pro veřejné projednání částečně v zastavěném území v ploše bydlení, zbývající část pozemku sousedící se sportovištěm je v ploše zeleň soukromá. Pozemek p.č. 182/2 byl v době podání připomínky ve vlastnictví jiných osob, a to Andrey a Lucie Danihelových.

Pořizovatel konstatuje, že pozemek je v návrhu pro vydání ÚP Ovčáry v zastavěném území částečně v ploše bydlení venkovské BV a část v ploše zeleň soukromá ZS.

9_Připomínka Václava Švarce, Nedomice 96 podaná dne 21.8.2015 pod č.j. 41596/2015:

Dne 21.3.2011 jsem žádal o zařazení svého pozemku č.1156 na katastru Ovčáry do územního plánu.

V minulých dnech jsem nový územní plán vzhlédl na internetu a zjistil jsem, že tento pozemek v něm není zahrnut .

Když obec Ovčáry zpracovávala nový územní plán. Splnil jsem řádně podmínky (dodal jsem žádost v termínu, doložil výpis z katastru nemovitostí a zákres v katastrálním mapě).

Na své žádosti trvám, aby tento pozemek byl zahrnut do územního plánu. A zároveň bych chtěl vědět důvod, proč se tak nestalo.

Vyhodnocení:

Jedná se o připomínku vlastníků pozemku k návrhu ke společnému jednání, která byla podána po zákonné lhůtě. Návrh ke společnému jednání byl vystaven dne 25.6.2015, 15.

den doručení je 10.7.2015 a poslední den pro podání připomínek byl 10.8.2015. Pořizovatel k takovéto připomínce dle § 50 odst. 3 nepřihlíží. Pozemek je mimo zastavitelné plochy v ploše zemědělské.

PŘIPOMÍNKY DLE § 52 odst. 3 K NÁVRHU ÚP K VEŘEJNÉMU PROJEDNÁNÍ A OPAKOVANÉMU PROJEDNÁNÍ

Nebyly podány

17.3 Úprava dokumentace na základě uplatněných námitek a připomínek

Na základě veřejného projednání dne 23.5.2016 bylo upraveno:

- 1) zmenšení rozsahu areálu vodních sportů na Kopě včetně zapracování do přehledu zastavitelných ploch a vyhodnocení záborů ZPF;
- 2) upřesnění (zvětšení) rozsahu území s podmínkou dohody o parcelaci v lokalitě Z1 (obsahuje i komunikace a veřejnou zeleň);
- 3) pro lokality Z9 a Z10 je stanovena podmínka dohody o parcelaci (jedna dohoda pro obě lokality včetně mezilehlé komunikace);
- 4) posun hranice záplavového území Q100 na jižním okraji zástavby - upřesnění ze zákresu v měř. 1 : 10 000 dle platného stanoveného záplavového území toku Labe.

Na základě opakovaného veřejného projednání ze dne 7.11.2016 bylo upraveno:

- 1) plocha Z12 pro 2 RD o celkové rozloze 1700 m²;
- 2) Axicia s.r.o. dne 20.6.2017 vzata zpět, návrat k verzi návrhu pro veřejné projednání

18 VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU Z HLEDISKA SOULADU

18.1 s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Politika územního rozvoje ČR:

Územní plán Ovčáry je v souladu s Politikou územního rozvoje (PÚR) ČR 2008 (schválena Vládou ČR 20.7.2009). Aktualizace č. 1 PÚR byla schválena Vládou ČR dne 15.4.2015 usnesením č. 276. Řešené území je dle PÚR zařazeno do rozvojové oblasti Praha (OB1), charakterizované mimo jiné silnou koncentrací obyvatelstva. Řešeného území ÚP Ovčáry se netýkají žádné specifické úkoly, vyplývající pro danou rozvojovou oblast.

Z hlediska republikových priorit (kap. 2.2 PÚR ČR v aktualizovaném právním stavu) se řešeného území týká následující. Priority, které nejsou uvedeny, nebyly výslovně zohledněny, neboť řešené území nemá předpoklady pro jejich uplatnění:

(14a) Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí dbát na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.

ÚP Ovčáry vytváří nároky na zábor ZPF pouze ve IV. a V. třídě ochrany. Z toho největší položku tvoří areál specifické rekreace – vodních sportů. Pro jeho vodní plochu již byl

souhlas s odnětím ze ZPF v minulosti vydán. V ÚP se jedná pouze o doplnění nezbytných rekreačních a obslužných částí kolem této plochy.

(16a) Při územně plánovací činnosti vycházet z principu integrovaného rozvoje území, zejména města a regionů, které představuje objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek.

ÚP Ovčáry řeší a upřesňuje podmínky funkční a prostorové koordinace změn v území v základních funkčních složkách - zejména bydlení, rekreace, občanského vybavení, zemědělství a tvorby krajiny. Např. těžba štěrkopísků je časově koordinována s rekreačním a sportovním využíváním vytěžených prostorů.

(22) Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo).

Je respektována síť stávajících účelových zemědělských a lesních cest, které mohou s výhodou sloužit i pro nemotorovou rekreační a turistickou dopravu a pěší pohyb. Přípustný je i vznik nových propojení.

(23) Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně. Zmírňovat vystavení městských oblastí nepříznivým účinkům tranzitní železniční a silniční dopravy, mimo jiné i prostřednictvím obchvatů městských oblastí, nebo zajistit ochranu jinými vhodnými opatřeními v území. Zároveň však vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od vymezených koridorů pro nové úseky dálnic, silnic I. třídy a železnic, a tímto způsobem důsledně předcházet zneprůchodnění území pro dopravní stavby i možnému nežádoucímu působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel (bez nutnosti budování nákladných technických opatření na eliminaci těchto účinků).

V ÚP Ovčáry nejde o umísťování nové dopravní a technické infrastruktury ani o vymezování ploch pro novou zástavbu vůči vymezeným koridorům pro nové úseky dálnic, silnic I. třídy a železnic. Podle výkladu krajského úřadu jako nadřízeného orgánu územního plánování je tato priorita aplikovatelná i na vymezování ploch pro obytnou zástavbu vůči stávajícím trasám dopravní infrastruktury. Území obce Ovčáry se týká stávající železniční frekventovaná trať č. 072 Ústí nad Labem – Lysá nad Labem, která prakticky prochází zástavbou obce. V blízkém souběhu s touto tratí prochází obcí rovněž silnice II/331, která má rovněž poměrně vysokou intenzitu tranzitní dopravy s vysokým podílem dopravy těžké. Tuto situaci nelze z územních důvodů řešit návrhem přeložek této dopravní infrastruktury, žádné obchvatové koridory neobsahují ani ZÚR Středočeského kraje. Jedná se o historicky vzniklé střety a závady. Zejména negativní je působení hluku z provozu železnice. Potřebné protihlukové stěny lze realizovat na pozemcích železnice. Územní plán toto dále řeší zejména tím, že nevymezuje obytné plochy do blízkosti železnice, jak bylo např. při severním okraji zástavby vlastníky pozemků požadováno. Nejbližší zastavitelná plocha Z1 je vymezena mimo ochranné pásmo železnice, její rozsah je oproti dosud platné územně plánovací dokumentaci redukován a její realizace je podmíněna vybudováním dostatečně účinných protihlukových opatření v páscech izolační a veřejné zeleně, které jsou pro tento účel v územním plánu vymezeny. V pásce izolační zeleně je přípustné umístění ochranného zemního valu, případně též v kombinaci s pohltivou protihlukovou stěnou. Realizace zastavitelné plochy Z2, která může být zčásti ovlivněna negativním působením hluku ze silnice II/331, procházející obcí, je podmíněna založením ochranné zeleně v pásce, který

územní plán v souběhu se silnicí vymezuje. To platí i pro případné budoucí využití navazující plochy územní rezervy R5.

(26) Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod.

Z koordinačního výkresu je zřejmé, že aktualizovaná hranice záplavového území Q100 (vydána krajským úřadem v roce 2015) zasahuje do zastavěného území (plocha SV v centru obce jižně od bezejmenné svodnice) a zastavitelných ploch jen velmi okrajově (zastavitelné plochy s označením Z6, Z7, Z13, Z14, Z15 a Z17). Územní plán stanovuje pro tyto plochy zásadní omezení v tom, že rodinné domy (jiné formy obytné zástavby nejsou přípustné) nesmí být umísťovány v záplavovém území. Okrajové části stavebních pozemků, které se nacházejí v záplavovém území, budou využívány pouze jako obytné zahrady u rodinných domů, případně pro umístění drobných nebytových staveb souvisejících s bydlením (např. skleníky, přístřešky, altány, sklady zahradního náčiní). Vymezení výše uvedených zastavitelných ploch je odůvodněno též jejich vymezením v dosud platné územně plánovací dokumentaci, přičemž na několika místech dochází oproti dosud platnému stavu k omezení jejich rozsahu. Urbanistická koncepce s vymezením zastavitelných ploch je charakteristická snahou o zarovnání a vytvoření kompaktního tvaru zastavěného území obce. Dále je vhodné, aby obytné plochy byly lemovány plochami s částečně přírodní funkcí, než s funkcí čistě zemědělskou. Tomuto kritériu lépe vyhovují plochy navazující na severozápadní okraj jižní části sídla (Z3, Z4, Z5, Z6, Z7), než plochy na straně opačné. Územní plán nenavrhuje umísťování veřejné infrastruktury v záplavových územích.

Území obce Ovčáry je dle platné Politiky územního rozvoje ČR a podle zpřesnění vymezení této oblasti v platných Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje zařazeno do rozvojové oblasti republikové úrovně **OB1 – Rozvojová oblast Praha**. V této oblasti se významně projevuje nejsilnější koncentrace obyvatelstva v ČR, je zde nejvyšší soustředění kulturních a ekonomických aktivit, které mají z velké části celostátní a mezinárodní významový přesah.

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje:

Přímo nadřazenou územně plánovací dokumentací je pro územní plán Ovčáry dokumentace Zásady územního rozvoje (ZÚR) Středočeského kraje. O vydání této dokumentace rozhodlo Zastupitelstvo kraje dne 19. prosince 2011. Vydání formou opatření obecné povahy dne 7. 2. 2012, nabytí účinnosti 22. 2. 2012. ZÚR Středočeského kraje v současné době platí v právním stavu po vydání jejich 1. aktualizace. Předmětem 1. Akt ZÚR SK je řešení dálnice D3 (Praha – České Budějovice) a souvisejících staveb na území Středočeského kraje. 1. Akt ZÚR SK byla pořizována na návrh oprávněného investora - Ředitelství silnic a dálnic ČR - v souladu s § 42 odst. 6 stavebního zákona. O vydání 1. Akt ZÚR SK rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje usnesením č. 007-18/2015/ZK ze dne 27.7.2015.

Na území obce Ovčáry se nenacházejí žádné návrhové plochy a koridory nadmístního významu, vymezené v ZÚR Středočeského kraje. Územím prochází pouze stávající (stabilizované) trasy dopravní infrastruktury nadmístního významu, a sice:

- dvukolejná elektrifikovaná železniční trať č. 072 Ústí nad Labem – Lysá nad Labem
- silnice II/331

Priority územního plánování kraje vycházejí z celorepublikových priorit, stanovených v PÚR ČR. Ze souvisejících priorit jmenujeme:

(01) Pomocí nástrojů územního plánování vytvářet podmínky pro vyvážený rozvoj Středočeského kraje, založený na zajištění příznivého prostředí, stabilním hospodářském rozvoji a udržení sociální soudržnosti obyvatel kraje. Vyváženost a udržitelnost rozvoje území kraje sledovat jako základní požadavek při zpracování územních studií, územních plánů, regulačních plánů a při rozhodování o změnách ve využití území.

Nový územní plán Ovčáry je zpracován s hlavním zřetelem na zajištění podmínek vyváženého a udržitelného rozvoje řešeného území. Vzhledem k poloze obce v rozvojové oblasti Praha a specifickým podmínkám přírodního a rekreačního zázemí je hlavní složkou bydlení, které je doplňováno a podmiňováno současným rozvojem veřejné infrastruktury a rekreace. Rozvoj zastavitelných ploch pro bydlení je navržen tak, aby došlo k doplnění proluk, zarovnání a vytvoření kompaktního tvaru sídla a nedocházelo k expanzi zástavby do volné krajiny, která má mít funkci produkční (zemědělskou), přírodní a rekreační. Relativně malá obec kooperuje při zajištění potřeb veřejné infrastruktury včetně občanského vybavení a z hlediska pohybu pracovních sil s okolními obcemi a městy, včetně dojížděky do hlavního města Prahy, čímž je rovněž dosahována potřebná vyváženost rozvoje jejího území.

(07) Vytvářet podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj hospodářských činností na území kraje zvláště ve vymezených rozvojových oblastech a vymezených rozvojových osách. Přitom se soustředit zejména na:

a) posílení kvality života obyvatel a obytného prostředí, tedy navrhovat přiměřený rozvoj sídel, příznivá urbanistická a architektonická řešení sídel, dostatečné zastoupení a vysoce kvalitní řešení veřejných prostranství a velkých ploch veřejné zeleně vč. zelených prstenců kolem obytných souborů, vybavení sídel potřebnou veřejnou infrastrukturou a zabezpečení dostatečné prostupnosti krajiny;

Územní plán Ovčáry naplňuje tuto prioritu zejména přiměřeností rozvoje obytných a smíšených obytných ploch, přičemž jednak vytváří kompaktní tvar zástavby, na druhou stranu nenavrhuje bydlení tam, kde by mohlo dojít k negativnímu ovlivnění hlukem ze železniční a silniční dopravy. Prostupnost krajiny je zajištěna sítí víceúčelových polních a lesních cest v krajině, které slouží jak pro přístup k hospodářsky využívaným pozemkům, tak pro rekreační pohyb.

b) vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel, tedy zajišťovat plnohodnotné využití ploch a objektů v zastavěném území a preferovat rekonstrukce a přestavby nevyužívaných objektů a areálů v sídlech před výstavbou ve volné krajině, vyšší procento volné zeleně v zastavěném území;

V zastavěném území obce se nevyskytují nevyužívané objekty a areály, jejichž přestavbou by mohly být řešeny rozvojové potřeby obce. Proto je přiměřený rozvoj orientován zejména do zastavitelných ploch, které splňují požadavky na zachování a dotvoření funkční a urbanistické celistvosti sídla.

c) intenzivnější rozvoj aktivit cestovního ruchu, turistiky a rekreace – vytvářet podmínky k vyššímu využívání existujícího potenciálu, zejména v oblastech:

...

- rekreace ve vazbě na vodní plochy, ...

Tato priorita je v ÚP Ovčáry vzhledem ke specifickým podmínkám území naplňována výrazným způsobem, a to návrhem přírodního a rekreačního využití území kolem již realizovaných jezer vzniklých po těžbě štěrkopísku, vytvořením podmínek pro dokončení a budoucí využití již budovaného areálu vodních sportů (též souvisejícího s těžbou štěrkopísku) a vytvořením návrhu další menší vodní plochy se zázemím pro sportovní rybolov.

Ostatní priority uvedené v platných ZÚR Středočeského kraje se přímo území obce Ovčáry netýkají.

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

Územní plán Ovčáry je v obecné rovině v souladu s cíli a úkoly územního plánování (§18 a §19 stavebního zákona), neboť mimo jiné:

- směřuje k dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území, např. vymezením veřejně prospěšných staveb dopravní infrastruktury;
- konkretizuje ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů, např. vymezením prvků ÚSES, respektováním ochranných pásem apod.;
- určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území, zastavitelné plochy vymezuje s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území;
- stanovuje podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení.

Územní plán směřuje k dosažení základního strategického cíle, kterým je podpora stávajícího osídlení a rozvoj bydlení v tradiční zástavbě formou rodinných domů venkovského charakteru, s odpovídající technickou a dopravní infrastrukturou, občanským vybavením a dostatečnou kapacitou a kvalitou veřejných prostranství, včetně ploch pro každodenní rekreaci a sportovní vyžití, zejména dětí a mládeže. Využití nezastavěného území plní především funkci zemědělské prvovýroby a dále pak funkci přírodní, která je podpořena stabilizací prvků ÚSES regionální a lokální úrovně. Významná je podpora rekreační funkce na plochách po těžbě štěrkopísků se zachováním a úpravou vodních ploch. Podporována je též rekreační funkce volné krajiny stabilizací cest, které mají účel hospodářský i turistický.

Architektonické a urbanistické hodnoty v území nejsou v žádném případě územním plánem dotčeny, naopak jsou přesněji identifikovány a chráněny. Jedná se zejména o nástroj - stanovení prvků prostorové regulace nové zástavby. Zastavitelné plochy pro bydlení nebo smíšené obytné funkce jsou vymezovány tak, aby logicky doplňovaly a zarovnávaly tvar sídla a navazovaly na jeho uliční strukturu. V žádném případě nelze dopustit proces přílišného přibližování zástavby sousedních sídel, nebo dokonce jejich srůstávání. Srůst zástavby obcí Ovčáry a Nedomice je již historicky daný – obě obce zde vytvářejí v podstatě jedno kompaktní sídlo, kooperující v řadě funkcí (školská a sportovní vybavenost, obchod a restaurace, železniční zastávka, technická infrastruktura).

18.3 s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů

Základní data pořizování územního plánu Ovčáry (dále jen „ÚP Ovčáry“):

6.11.2013	ZO rozhodlo usnesením č. 8-11/2013/OZ o pořízení ÚP Ovčáry, určeným zastupitelem je starosta obce Josef Hromada.
23.5.2014	bylo oznámeno projednávání návrhu zadání ÚP Ovčáry.
23.6.2014	vydal KÚ Stč. kraje stanovisko č.j. 080048/2014/KUSK, ve kterém nepožaduje zpracování vyhodnocení vlivů ÚP Ovčáry na životní prostředí.
10.9.2014	ZO schválilo usnesením č. 3-09/2014/OZ projednané a upravené zadání ÚP Ovčáry.

25.6.2015	bylo oznámeno společné jednání o návrhu ÚP Ovčáry. Byl návrh ÚP Ovčáry zveřejněn veřejnou vyhláškou.
20.7.2015	KÚ Stč. kraje v koordinovaném stanovisku č.j. 089489/2015/KUSK vyloučil významný vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvosti EVL nebo ptačí oblasti
21.7.2015	proběhlo společné jednání s dotčenými orgány, které ve lhůtě 30 dnů ode dne jednání podaly svá stanoviska.
5.10.2015	KÚ Stč. kraje, ORR sdělil ve stanovisku č.j. 133656/2015/KUSK, že shledal nedostatky v návrhu ÚP Ovčáry.
2.11.2015	vydal, na základě žádosti pořizovatele, KÚ Stč. kraje, OŽP změnu svého stanoviska vydaného v rámci koordinovaného stanoviska č.j. 089489/2015/KUSK ze dne 20.7.2015.
29.3.2016	vydal KÚ Stč. kraje, ORR stanovisko - potvrzení odstranění nedostatků a možnost pokračovat v projednávání ÚP Ovčáry.
13.4.2016	oznámení zahájení řízení o ÚP a oznámení veřejného projednání
23.5.2016	veřejné projednání o návrhu ÚP
30.8.2016	výzva-vyžádání stanovisek dle § 53 odst. 2 stavebního zákona
23.9.2016	vydal KÚ Stč. kraje, OŽPZ, souhlasná stanoviska dle § 53 odst. 2 stavebního zákona
5.10.2016	oznámení opakovaného veřejného projednání
7.11.2016	opakované veřejné projednání návrhu ÚP
21.7.2017	výzva k podání stanovisek - návrh rozhodnutí o námitkách, vyhodnocení připomínek
24.8.2017	poslední den lhůty k podání stanovisek
25.10.2017	vydání OOP ÚP Ovčáry zastupitelstvem obce

Územní plán Ovčáry, pokud jde o obsah a formu dokumentace i postup jejího pořizování, je v souladu s požadavky zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů, a jeho prováděcích předpisů - vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, a vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území – v aktuálním znění těchto vyhlášek.

Územně plánovací dokumentace je vybranou činností ve výstavbě a je zpracována k tomu oprávněnou osobou.

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

KÚ Stč. kraje, koordinované stanovisko ze dne 20.7.2015, č.j. 089489/2015/KUSK

- nesouhlas s lokalitou č. 2 z hlediska ZPF

KÚ Stč. kraje, OŽP vydal změnu stanoviska dne 2.11.2015, č.j. 138962/2015/KUSK, ve kterém souhlasí s upraveným návrhem ÚP Ovčáry.

MěÚ Neratovice, OŽP ze dne 19.8.2015, č.j. MěÚN/41456/2015

- požadujeme doplnit k ÚSES
- nesouhlas s lokalitou rodinných domů v záplavovém území

Požadavky týkající se ÚSES byly do návrhu doplněny. Byla doplněna změna hranice záplavového území Q 100 řeky Labe platná k 11.6.2015 a úprava plochy pro bydlení.

MěÚ Mělník, OŽP, lesy ze dne 3.8.2015, č.j. 2052/ZP/15/LISV

- doplnění do regulativů u lokality Z 19, že umístění staveb je možné ve vzdálenosti min 25 m od lesního pozemku.

Regulativ byl doplněn.

KHS Stč.kraje, ÚP Mělník ze dne 29.7.2015, č.j. KHSSC 29898/2015

- podmínečná zastavitelnost pro Z1, Z2, Z3, R6, R4, R5

Plochy byly v návrhu pro veřejné projednání přečíslovány – plocha Z1 je plochou stavu bez označení, plocha Z2 je v upraveném návrhu plocha Z1, plocha Z3 je v upraveném návrhu plocha Z2. Podmínka KHS je uplatněna v upraveném návrhu u plochy Z1 a u plochy Z2 je navrženo protihlukové opatření zelení. U ploch rezerv se regulativy nestanovují.

Ministerstvo dopravy ze dne 14.7.2015, zn.423/2015-910-UPR/2

- u lokalit Z1, Z2 podmínečná zastavitelnost při prokázání dodržení hygienických hlukových limitů.

Viz dodržení podmínek KHS.

Ministerstvo obrany, sekce ekonomická a majetková ze dne 29.7.2015, sp.zn. 82293/2015-8201-OÚZ-LIT

- požadujeme zpracovat limit ochranného pásma leteckých zabezpečovacích zařízení MO do grafické části ÚP .

Bylo doplněno do koordinačního výkresu.

MŽP ze dne 11.8.2015, zn. 1417/500/15, 44309/ENV/15

- doporučujeme zakreslit plochy prognózního zdroje Ovčáry u Dřís a nevyhrazených ložisek Záryby-Křenek, Ovčáry u Dřís-Křenek.

Zákres ložisek nerostných surovin byl zakreslen.

KÚ Stč. kraje, ORR ze dne 5.10.2015, č.j. 133656/2015/KUSK

- shledání nedostatků

KÚ Stč. kraje, ORR ze dne 29.3.2016, č.j. 049811/2016/KUSK potvrdil odstranění nedostatků.

Vyjádření k rozhodnutí o námitkách MěÚ Neratovice, OŽP ze dne 23.8.2017, č.j. MěÚN/68770/2017

- před vydáním SP na stavbu na p.č. 195/2, která je z části v záplavovém území požádat vodoprávní orgán o souhlas dle § 17 vodního zákona.

Jedná se o upozornění, nikoli podmínku dotčeného orgánu, která přesahuje podrobnost územně plánovací dokumentace. Informace o záplavovém území ÚP Ovčáry obsahuje.

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

Ve stanovisku orgánu ochrany přírody č.j. 080047/2014/KUSK ze dne 4.6.2014 z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, k návrhu zadání územního plánu Ovčáry, příslušný orgán konstatuje, že lze vyloučit významný vliv předloženého návrhu zadání územního plánu samostatně i ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost jakékoli evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti stanovené příslušnými vládními nařízeními.

Ve stanovisku krajského úřadu č.j. 080048/2014/KUSK ze dne 23.6.2014 uplatněnému k návrhu zadání územního plánu Ovčáry orgán posuzování vlivů na životní prostředí podle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí nepožaduje zpracování vyhodnocení vlivů územního plánu Ovčáry na životní prostředí (tzv. SEA).

Nebyl tedy naplněn žádný důvod pro zpracování vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

19 STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 Odst. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Vzhledem k tomu, že pro územní plán Ovčáry se nezpracovává vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, nevydává krajský úřad stanovisko podle §50 odst. 5 stavebního zákona.

20 SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE §50 Odst. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY

Vzhledem k tomu, že pro územní plán Ovčáry se nezpracovává vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, nevydává krajský úřad stanovisko podle §50 odst. 5 stavebního zákona.

21 KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY

21.1 Zdůvodnění přijatého řešení

Zadání neobsahovalo požadavek na zpracování variant, proto byl návrh ÚP zpracován pouze v jedné variantě.

Ostatní zdůvodnění navrženého řešení územního plánu je dostatečně popsáno v jiných kapitolách, např. v kap. 18.2. a 23.

21.2 Zdůvodnění použití druhů ploch neuvedených ve vyhl. 501/2006 Sb.

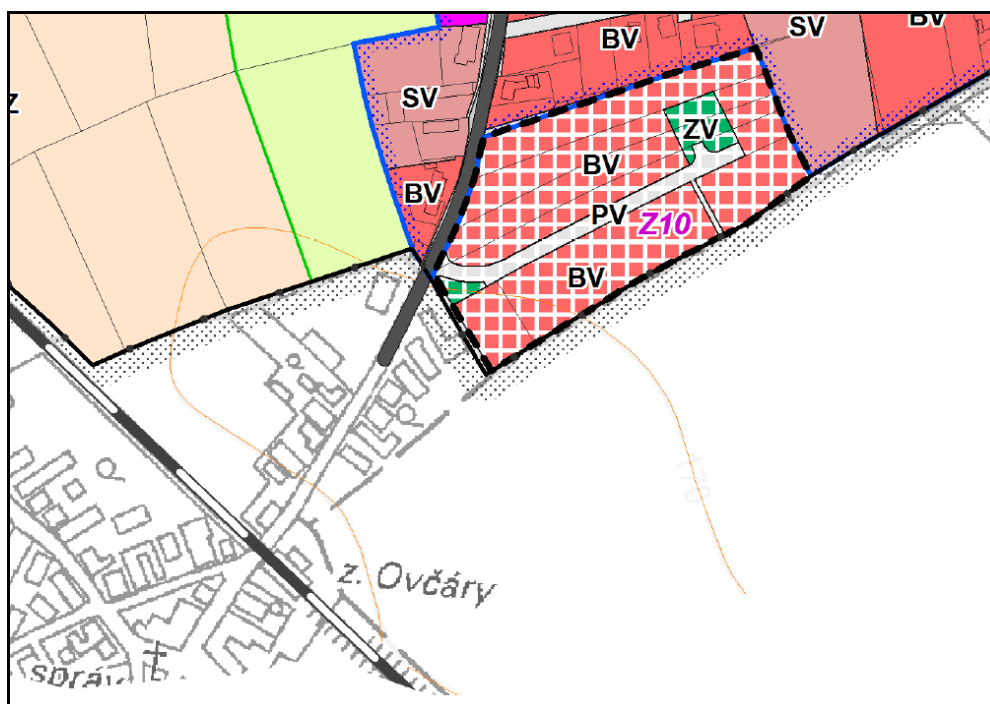
V kategoriích ploch s rozdílným způsobem využití byly použity mimo jiné i „plochy sídelní zeleně“, konkrétně plochy ZS – zeleň soukromá a vyhrazená a plochy ZO – zeleň ochranná a izolační. Jedná se o plochy neuvedené v §4 až §19 vyhlášky č. 501/2006 Sb., což je v souladu s §3 odst. 4 uvedené vyhlášky zdůvodněno tím, že doplnění těchto kategorií (druhů) ploch bylo nezbytné mimo jiné pro vymezení systému sídelní zeleně podle přílohy č. 7, část I., odst. 1, písm. c vyhlášky č. 500/2006 Sb.

22 VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Vymezení zastavěného území a zastavitelných ploch je vyznačeno ve výkresech základního členění území, hlavním a koordinačním výkresu. Zastavěné území je využito

poměrně intenzivně a nemá předpoklady větší intenzifikace nebo přestavby. Přehled a výměry zastavitelných ploch jsou uvedeny v kap. 3.

Vymezení zastavitelných ploch vychází z dosud platné územně plánovací dokumentace a ze zásady zarovnání hranic zastavěného území do kompaktní formy sídla. Vzhledem k tomu, že zástavba je na severní hranici území obce zcela srostlá se zástavbou sousední obce Nedomice, je jako zastavitelná plocha vymezena i plocha Z1, vymezená podél hranice obou obcí. V sousedství této plochy na území obce Nedomice je rovněž navrhována zastavitelná plocha pro bydlení.



výřez z návrhu ÚP Nedomice pro společné jednání (03 / 2015)

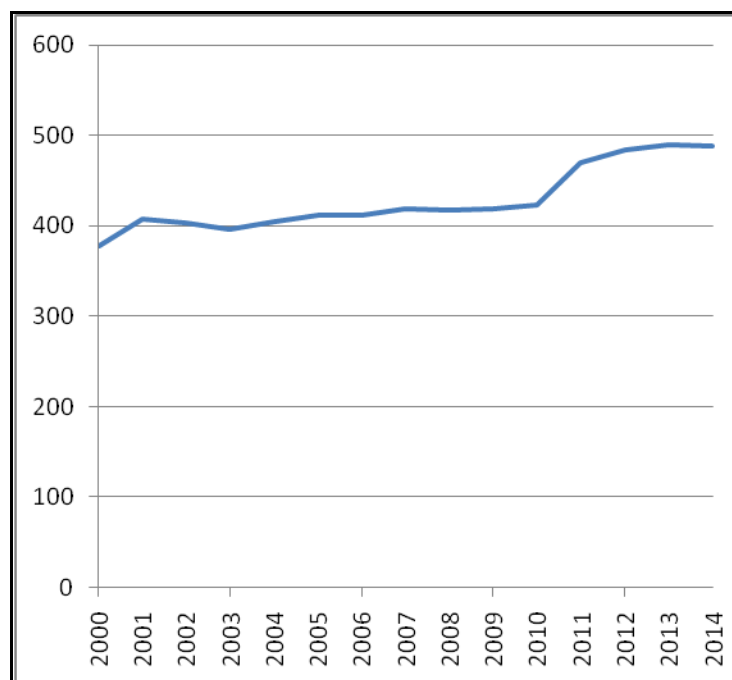
Odborný odhad potřeby zastavitelných ploch pro bydlení:

Podklady pro tento odhad vycházejí z údajů o počtech obyvatel, bytů a domů v r. 2001, tedy k datu Sčítání lidu, domů a bytů (SLDB), kde jsou k dispozici údaje za obec o počtech domů a bytů. Obdobné údaje ze SLDB 2011 jsou k dispozici zatím pouze v omezeném rozsahu.

za obec Ovčáry (pramen: SLDB)	r. 2001	r. 2011
počet obyvatel	418	445
počet obydlených bytů	146	158
počet neobydlených bytů	47	52
průměrná obloženost bytu	2,86	2,82

Počet obyvatel obce Ovčáry – vývojová řada:

rok	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
počet obyv.	378	407	403	396	405	411	411	419	418	419	423	470	484	490	488



Z uvedených veřejně dostupných statistických údajů, zjištěných trendů a z reálně zjištěné situace v obci lze vyvodit následující předpoklady dalšího vývoje:

- Za uplynulých 15 let (r. 2000 – 2014) vzrostl počet obyvatel o 110; z předpokladu prolongace tohoto vývoje, podmíněného dostatečnou nabídkou ploch pro bydlení a odpovídajícím rozvojem veřejné infrastruktury je reálné, aby v následujících 20 letech (do r. 2035) vzrostl počet obyvatel o dalších cca 120, tj. na celkovou návrhovou velikost obce cca 610 obyvatel. Není pravděpodobné, že se bude opakovat „skokový“ nárůst počtu obyvatel z období 2010 – 2012 (za 2 roky o 61 obyvatel).
- Počet neobydlených bytů velmi mírně roste. Jedná se téměř výlučně o byty v domech užívaných pro rekreační využití. Znamená to, že nelze počítat s výrazným využitím tohoto fondu pro přeměnu k trvalému bydlení – využití rekreačních chalup pro bydlení je kompenzováno ve stejné nebo ještě větší míře ztrátou funkce trvalého bydlení v některých starších rodinných domech a jejich přeměnou na rekreační nebo jiné využití. Tomu odpovídá trend mírného nárůstu počtu neobydlených bytů, který je možné pro horizont 20 let kvantifikovat počtem cca 10 bytů.
- Průměrná obložnost bytů mírně klesá, což je obecný charakteristický jev, související s odstraňováním nechtěného soužití a stárnutím populace. K návrhovému horizontu lze uvažovat s průměrnou obložností 2,5 obyvatele na byt.
- Do budoucna lze uvažovat s výstavbou téměř výhradně jednobytových rodinných domů o menší velikosti, uzpůsobené pro méněčetné domácnosti. Soužití více dospělých generací ve vícebytovém rodinném domě bude spíše výjimečné.
- Obec Ovčáry je atraktivní pro novou výstavbu rodinných domů a z toho vyplývající migrační přírůstek počtu obyvatel z důvodů polohy v rozvojové oblasti OB1 – rozvojová oblast Praha - vymezené v Politice územního rozvoje ČR a upřesněné v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje (suburbánní poloha v dostupném okolí hlavního města).

- Atraktivita Ovčár pro rozvoj rodinného bydlení je dána též specifickou kvalitou okolního přírodního prostředí s vodními plochami vhodnými k rekreaci, lužními lesy a blízkostí řeky Labe. Okolní krajina je vhodná pro rekreační cyklistiku.
- Rozvoj zastavitelných ploch pro bydlení není limitován kvalitou zemědělského půdního fondu, prakticky na celém území obce je třída ochrany ZPF IV. nebo V.

Bilance potřeby bytů pro stávající počet obyvatel:

Návrh vychází z následujících předpokladů -

- K uvažovanému návrhovému období územního plánu (20 let, tj. do roku 2035) lze při současném trendu uvažovat s úbytkem 10 stávajících bytů, které budou buď zrušeny nebo využívány k rekreačním účelům. Pro zachování stávajícího počtu obyvatel je třeba tento úbytek nahradit stejným počtem bytů (domů).
- K odstranění nechtěného soužití, v souvislosti se zmenšováním domácností a stárnutím populace dojde ke snížení průměrné obloženosti bytů až na 2,5. Současných 488 obyvatel (r. 2014) tedy bude potřebovat $488 / 2,5 = 195$ bytů, což je o 25 více, než je současný počet bytů.

Pro zachování stávajícího počtu obyvatel je tedy potřeba vymezit zastavitelné plochy pro realizaci $10 + 25 = 35$ nových bytů (rodinných domů).

Bilance potřeby bytů pro očekávaný nárůst počtu obyvatel:

Pro nové a v průměru mladší obyvatele v nově navrhované zástavbě lze předpokládat o něco vyšší obloženost bytů oproti výše uvedenému průměru, tj. cca 2,75. Očekávaný nárůst 120 nových obyvatel znamená potřebu $120 / 2,75 = 44$ nových bytů (rodinných domů).

Celková bilance potřeby bytů:

Pro stávající obyvatele a očekávaný nárůst nových obyvatel je potřeba vyčíslena na $35 + 44 = 79$ nových bytů (rodinných domů).

Porovnání potřeby a nabídky ploch pro bydlení:

Územní plán by měl vymezit na základě výše uvedené kalkulace pro orientační návrhové období 20 let (do roku 2035) zastavitelné plochy pro výstavbu 79 nových rodinných domů. K tomu je třeba připočítat rezervu, která slouží k žádoucímu převisu nabídky nad poptávkou a snižuje ceny pozemků. Obvyklá výše této rezervy činí na základě doporučených a užívaných ukazatelů 20%. Znamená to, že celková potřeba včetně „převisové“ rezervy činí $79 \times 1,2 = 95$.

Tato potřeba přesně odpovídá kalkulované nabídce zastavitelných ploch bydlení, která vytváří předpoklady pro umístění 95 rodinných domů (viz kapitola 3 textu – výroku územního plánu). Otázka etapizace (pořadí) výstavby v jednotlivých lokalitách přitom není podstatná a není územním plánem určována.

23 VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ

Širší vztahy v území jsou dokumentovány ve výkresu širších vztahů, převzatém z nadřazené územně plánovací dokumentace – Zásad územního rozvoje (ZÚR) Středočeského kraje. Koordinace využívání území z hlediska širších vztahů spočívá jednak v nutnosti respektování této nadřazené dokumentace, jednak v koordinaci v podrobnějším měřítku na úrovni územních plánů sousedních obcí.

Z hlediska nadřazené dokumentace (ZÚR) nebylo potřeba provádět žádná zpřesnění ploch a koridorů nadmístního významu, neboť územím obce neprocházejí žádné v ZÚR sledované návrhové koridory dopravní a technické infrastruktury ani žádné prvky nadregionálního a regionálního ÚSES.

S řešeným územím obce Ovčáry sousedí území následujících obcí (k.ú.):

- Nedomice (k.ú. Nedomice);
- Všetaty (k.ú. Všetaty);
- Tišice (k.ú. Chrást u Tišic, k.ú. Kozly u Tišic);
- Kostelec nad Labem (k.ú. Rudeč, k.ú. Kostelec nad Labem)
- Křenek (k.ú. Křenek)
- Dřísy (k.ú. Dřísy).

Z hlediska koordinace širších vztahů je významné zejména sousedství s obcí Nedomice, kde se tyto obce dotýkají svým zastavěným územím a částí návrhových zastavitelných ploch. Obec Nedomice pořizuje nový územní plán v časovém souběhu (malém předstihu) s pořizováním územního plánu pro obec Ovčáry. Při hranici obou obcí je vedena stávající trasa tlakové splaškové kanalizace, nad kterou vede stávající polní cesta. Na obou stranách této cesty se nacházejí zastavitelné plochy pro bydlení v návrzích územních plánů obou obcí. Dopravní obslužnost těchto ploch je řešena z vnitřních komunikací uvnitř rozvojových ploch, nikoli ze stávající cesty. Cesta pozemkově leží na k.ú. Ovčáry u Dřís. Vzhledem k místy nedostatečné šířce pozemku pro cestu a k jejímu mírně odchýlnému vedení ve skutečnosti oproti zákresu v mapě katastru nemovitostí je třeba vymezení konkrétních pozemků pro umístění RD v obci Nedomice upravit tak, aby mohla být zachována funkčnost cesty pro pěší a cyklistickou dopravu a pro údržbu trasy splaškové kanalizace.

Sousedství a historicky daný srůst zástavby obcí Ovčáry a Nedomice (obě obce zde vytvářejí v podstatě jedno kompaktní sídlo) vytváří přirozenou kooperaci obou obcí v řadě funkcí (školská a sportovní vybavenost, obchod a restaurace, železniční zastávka, technická infrastruktura).

Obce Nedomice a Tišice, městys Všetaty a město Kostelec nad Labem patří stejně jako obec Ovčáry do správního obvodu ORP Neratovice. Obce Křenek a Dřísy patří do sousedního správního obvodu ORP Brandýs nad Labem – Stará Boleslav.

Z hlediska dopravní infrastruktury a ostatní technické infrastruktury nemá územní plán Ovčáry žádné další požadavky a vlivy na potřebu koordinace z hlediska širších vztahů, neboť na hranicích řešeného území využívá a stabilizuje současný stav této infrastruktury. Rovněž využití ploch při hranicích řešeného území odpovídá současnému stavu a charakteru okolního území.

24 VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ

Schválené zadání ÚP Ovčáry je územním plánem splněno. Za nejdůležitější body obsažené v zadání a splněné územním plánem je možné považovat:

kap. 1.1 – požadavek:

V horizontu 15 let dosáhne obec počtu 600 – 650 obyvatel.

Územní plán předpokládá dosažení návrhového počtu cca 610 obyvatel k horizontu 15 - 20 let (r. 2030 - 2035).

kap. 1.1 – požadavek:

Řešit souvislosti provozu a rozvoje stávajícího sportovně rekreačního areálu u jezera Kopa.

Tento úkol je řešen vymezením plochy NSr (smíšené nezastavěného území s funkcí rekreační), stabilizací a úpravou příjezdové komunikace včetně jejího převedení do veřejné sítě místních komunikací. Rozvoj areálu je řešen vymezením nové plochy specifické rekreace typu RX (Z18) mezi stávajícím jezerem a silnicí II/331 s novou vodní plochou a využitím zaměřeným na vodní sporty.

kap. 1.1.2 – požadavek:

Koordinovat vymezení současně zastavěného území obce a vymezení zastavitelných ploch s limitem vymezení záplavového území a s vymezením prognózních zdrojů těžby štěrkopísků.

Tento úkol je naplněn vymezením zastavitelných ploch k hranici záplavového území a uvedením podmínek zástavby v blízkosti této hranice (viz kap. 5.4).

Koordinace vymezení současně zastavěného území a zastavitelných ploch s vymezením prognózních zdrojů těžby štěrkopísku je provedena s využitím §18 odst. 5 stavebního zákona vyloučením těžební činnosti v určitých typech ploch nezastavěného území (NL, NP, NSp, NSz). V plochách zemědělských (NZ) je těžba vyloučena ve vzdálenosti do 200m od okraje zastavěného území nebo zastavitelných ploch (viz kap. 6.4).

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

Územní plán Ovčáry nevymezuje záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje.

**26 VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA
ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA**

Územní plán Ovčáry vyvolává nároky na zábory zemědělského půdního fondu celkem v 15 lokalitách o celkové výměře 22,50 ha. Z toho 10,87 ha, tedy 48% připadá na území, které bude po těžbě štěrkopísku využito jako rekreační plocha s plochou pro vodní sporty (lokalita 18) a jako rybářská vodní plocha (lokalita W). Pro plochy bydlení a smíšené obytné připadá celkem 11,22 ha záborů, což je 50% celkových záborů.

Vyhodnocení navrhovaných záborů ZPF je provedeno v souladu s platnou metodikou ve výkresu č. 5 části Odůvodnění – Výkres předpokládaných záborů půdního fondu – a formou následujících tabulek:

Tab.1: Zábory ZPF v jednotlivých lokalitách podle kultur a tříd ochrany

k.ú.:		Ovčáry u Dřís	Zábor ZPF podle kultur (ha)						Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)					Investice do půdy (ha)
ozn. lok.	Způsob využití plochy	Celkový zábor ZPF (ha)	orná půda	chmelnice	vínice	zahrady	ovoc.sady	trv.travní porosty	I.	II.	III.	IV.	V.	
1	plochy bydlení	3,45	3,45									3,45		
2	plochy bydlení	1,47	1,47									1,47		
3-6	plochy bydlení	2,26	2,26									2,26		
7	plochy bydlení	0,42	0,42									0,42		
8	plochy bydlení	0,46	0,46									0,46		
9-10	plochy bydlení	1,82	1,82									0,35	1,47	
11	plochy bydlení	0,20	0,20										0,20	
12	plochy bydlení	0,17	0,17										0,17	
13	plochy bydlení	0,34	0,34									0,34		
14	plochy bydlení	0,26	0,26									0,26		
Plochy bydlení celkem		10,85	10,85			0,00						9,01	1,84	
15	plochy smíšené obytné	0,41				0,41							0,41	
Plochy smíšené obytné celkem		0,41				0,41							0,41	
17	plochy obč. vybavení - tělovýchovy a sportu	0,14						0,14					0,14	
Plochy obč. vybavení - tělovýchovy a sportu celkem		0,14						0,14					0,14	
18	plochy rekreace specifické -vodních sportů	7,97	7,97									7,97		
Plochy rekreace specifické - vodních sportů celkem		7,97	7,97									7,97		
P	místní komunikace	0,27	0,10			0,01		0,16				0,07	0,20	
Místní komunikace celkem		0,27	0,10			0,01		0,16				0,07	0,20	
W	vodní plocha	2,90	2,90									2,90		
Vodní plochy celkem		2,90	2,90									2,90		
Území obce Ovčáry CELKEM		22,54	21,82			0,42		0,30				19,95	2,59	

Tab. 2: Zábory ZPF podle účelu (navrhovaného využití), kultur a tříd ochrany

OBEC OVČÁRY			Zábor ZPF podle kultur (ha)						Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)					Investice do půdy (ha)
č. lok.	Způsob využití plochy	Celkový zábor ZPF (ha)	orná půda	chmelnice	vínice	zahrady	ovoc.sady	trv.travní porosty	I.	II.	III.	IV.	V.	
Plochy bydlení celkem		10,85	10,85									9,01	1,84	
Plochy smíšené obytné celkem		0,41				0,41							0,41	
Plochy obč. vybavení - tělovýchovy a sportu celkem		0,14						0,14					0,14	
Plochy rekreace specifické - vodních sportů celkem		7,97	7,97									7,97		
Místní komunikace celkem		0,27	0,10			0,01		0,16				0,07	0,20	
Vodní plochy celkem		2,90	2,90									2,90		
Obec Ovčáry CELKEM		22,54	21,82			0,42		0,30				19,95	2,59	

Územní plán Ovčáry nevyvolává požadavek na zábor pozemků určených k plnění funkce lesa (PUPFL).

Poučení

Proti opatření obecné povahy nelze podle ustanovení § 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, podat opravný prostředek.

Do opatření obecné povahy a jeho odůvodnění může každý nahlédnout na Obecním úřadu v Ovčárech a je zveřejněno i způsobem umožňujícím dálkový přístup - www.ovcary.cz

Účinnost

Toto opatření obecné povahy nabývá dle ustanovení § 173 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky.

.....
Josef Hromada
starosta obce

.....
Josef Kolínský
místostarosta obce

Toto opatření obecné povahy musí být vyvěšeno po dobu 15 dnů.

Vyvěšeno dne:

Sejmuto dne:.....

Razítko a podpis orgánu, který potvrzuje vyvěšení a sejmutí.

Přílohy, které jsou nedílnou součástí opatření obecné povahy č. / 2017:

Grafická část územního plánu Ovčáry, skládající se z následujících výkresů:

výroková část:

- 1) Výkres základního členění území
- 2) Hlavní výkres
- 3) Výkres veřejně prospěšných staveb a opatření

odůvodnění:

- 4) Koordinační výkres
- 5) Výkres předpokládaných záborů půdního fondu
- 6) Výkres širších vztahů