

PCHERY

ZMĚNA č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU

ODŮVODNĚNÍ

© KA * KA

KA * KA projektový ateliér, Tuřice 32, 294 74 Předměřice n. Jizerou

PCHERY

ZMĚNA č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU

ODŮVODNĚNÍ

Ing. František Kačírek
hlavní projektant

Ing. František Kačírek
odpovědný projektant

2018

Obsah

1 Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území 1

2 Vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu 1

3 Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území 1

3.1 Vymezení zastavěného území 1
3.2 Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot 1
3.3 Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně 1
3.4 Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umisťování 2
3.5 Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů a podobně 2
3.6 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, na kterých plochách je vyloučeno umisťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 Stavebního zákona), popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu 2
3.7 Vymezení veřejně prospěšných staveb, opatření, staveb a asanací 3
3.8 Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jejich prověření 3
3.9 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách podmíněno zpracováním územní studie 3
3.10 Stanovení pořadí změn v území 3
3.11 Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části 3

4 Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území 3

5 Vyhodnocení důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa 3

6 Výsledek přezkoumání návrhu Změny č. 1 pořizovatelem podle § 53 Stavebního zákona 4

6.1 Výsledek přezkoumání souladu návrhu Změny č. 1 s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem 4
6.2 Výsledek přezkoumání souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území 5
6.3 Výsledek přezkoumání souladu Změny č. 2 s požadavky Stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů 5
6.4 Výsledek přezkoumání souladu Změny č. 2 s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů 5
6.5 Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje s odůvodněním jejich potřeby 5
6.6 Vyhodnocení účelného využití zastavěného území 5
6.7 Vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch 7

6.8 Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 7
6.9 Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly 7
6.10 Vyhodnocení připomínek a návrh rozhodnutí o námitkách 7

Přílohy odůvodnění Změny č. 2 7

Seznam zkratek

ČOV – čistírna odpadních vod

BPEJ – bonitovaná půdně ekologická jednotka

ČOV – čistírna odpadních vod

k. ú. – katastrální území

PÚR – politika územního rozvoje ČR 2008 ve znění 1. aktualizace

Stavební zákon – zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu

ÚSES – územní systém ekologické stability

Územní plán – územní plán Pchery

VVN – velmi vysoké napětí

VPO – veřejně prospěšné opatření

VPS – veřejně prospěšná stavba

ZPF – zemědělský půdní fond

ZÚR – zásady územního rozvoje Středočeského kraje ve znění 1. aktualizace

Změna č. 1 – Změna č. 1 územního plánu Pchery

Změna č. 2 – Změna č. 2 územního plánu Pchery

Zpráva o uplatňování – Zpráva o uplatňování územního plánu Pchery dle ustanovení § 55 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů.

1 Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

Změna č. 2 územního plánu Pchery (dále jen Změna č. 2) se nedotýká širších vazeb obce. Veškeré skutečnosti, vyplývající ze širších vazeb obce a z nadřazené územně plánovací dokumentace jsou zahrnuty v územním plánu Pchery a změně č. 1 územního plánu Pchery (dále jen Změna č. 1). Změna č. 2 pouze vypouští požadavek na minimální velikost parcel v zastavěném území. Tato změna se širších vazeb obce nijak netýká.

2 Vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu

Dokumentace Změny č. 2 byla zpracována na základě schváleného obsahu Změny č. 2 dle ustanovení § 55a zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů (dále jen Stavební zákon) schválené usnesením zastupitelstva dne 27. 6. 2018. Jediným požadavkem na změnu bylo vypuštění jednoho bodu z podmínek prostorového uspořádání ploch BI, BV a SV v urbanizovaném území. K tomu Změnou č. 2 dochází.

3 Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území

3.1 Vymezení zastavěného území

Kapitola se nemění. Zastavěné území, jak bylo aktualizováno ve Změně č. 1 zůstává v platnosti, neboť nebyly identifikovány žádné změny.

3.2 Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnoty nebyla měněna. Vzhledem ke schválenému obsahu Změny č. 2 nebyla úprava této kapitoly nezbytná.

3.3 Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

Urbanistická koncepce Územního plánu se nemění. Vzhledem ke schválenému obsahu Změny č. 2 nebyla úprava této kapitoly nezbytná.

.

3.4 Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umisťování

3.4.1 Občanské vybavení

Koncepce veřejné infrastruktury se nemění. Vzhledem ke schválenému obsahu Změny č. 2 nebyla úprava této kapitoly nezbytná.

3.5 Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů a podobně

Koncepce uspořádání krajiny se nemění. Vzhledem ke schválenému obsahu Změny č. 2 nebyla úprava této kapitoly nezbytná.

V Územním plánu byly některé plochy *NV – zeleň vysoká mimolesní* vyznačeny skupinami bodů, které byly umístěny nad jinými plochami s rozdílným způsobem využití, vyznačenými plošně. To při rozhodování v území vedlo k nejednoznačnosti při určování podmínek využití, kterými je nutné se v dané ploše řídit. Tuto formální chybu Změna č. 2 upravuje. Fakticky se nejedná o změnu, pouze ujasnění stávající situace. Změna č. 2 konstatuje, že v daných plochách se rozhoduje podle podmínek ploch NV. V Úplném znění pak bude pro jednoznačnost plocha NV vyznačena vždy plošným znakem, aby nedocházelo k nejednoznačným výkladům.

3.6 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, na kterých plochách je vyloučeno umisťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 Stavebního zákona), popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

V souladu s rozhodnutím zastupitelstva obce Pchery o obsahu Změny č. 2 byla vypuštěna věta „velikost stavebních pozemků nebude menší než 600 m^2;“ z podmínek prostorového uspořádání ploch BI, BV a SV v urbanizovaném území. Pokud by byl tento požadavek uplatňován v zastavěném území, v historické zástavbě, mohlo by to vést ke komplikacím při obnově a nahrazování stávajícího bytového fondu. Ve stávající zástavbě je přitom výskyt menších parcel přirozená a hojná, vznikala přirozeným vývojem při dělení větších historických usedlostí. Z hlediska zemědělského půdního fondu je současně žádoucí i zastavování volných ploch v zastavěném území, které ne vždy dosahují hranice 600 m^2.

3.7 Vymezení veřejně prospěšných staveb, opatření, staveb a asanací

Vzhledem ke schválenému obsahu Změny č. 2 nejsou vymezovány nové veřejně prospěšné stavby a opatření ani rušeny veřejně prospěšné stavby a opatření dříve vymezené.

3.8 Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jejich prověření

Změna č. 2 nevymezuje s ohledem na schválený obsah žádnou plochu územních rezerv.

3.9 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách podmíněno zpracováním územní studie

Změna č. 2 nevymezuje s ohledem na schválený obsah žádnou plochu ani koridor, ve kterých je rozhodování o změnách podmíněno zpracováním územní studie.

3.10 Stanovení pořadí změn v území

Změna č. 2 neupravuje pořadí změn v území.

3.11 Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

K původnímu textu kapitoly byl doplněn údaj o počtu listů a výkresů úplného znění územního plánu po vydání jeho změny č. 2 a o počtu listů a výkresů Změny č. 2. Kapitola tak obsahuje úplný přehled o počtu listů a výkresů jednotlivých dokumentací, které souhrnně tvoří platnou územně plánovací dokumentaci obce Pchery.

4 Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území

Dotčený orgán uplatnil k předloženému obsahu Změny č. 2 stanoviska, v nichž vyloučil vliv Změny č. 2 na životní prostředí a soustavu Natura 2000. Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj tak nebylo zpracováno.

5 Vyhodnocení důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

Změna č. 2 nemá přímý vliv na zemědělský půdní fond ani pozemky určené k plnění funkce lesa. Nepřímo má Změna č. 2 pozitivní vliv na zemědělský půdní fond, neboť umožňuje ve větší míře obnovu původních objektů v zastavěném území obce i umisťování objektů nových. Tím se sníží tlak na zábor zemědělského půdního fondu mimo zastavěné území obce.

6 Výsledek přezkoumání návrhu Změny č. 1 pořizovatelem podle § 53 Stavebního zákona

6.1 Výsledek přezkoumání souladu návrhu Změny č. 1 s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

6.1.1 Politika územního rozvoje ČR

Vláda ČR schválila dne 20. 7. 2009 usnesením č. 929 politiku územního rozvoje ČR 2008. Ta byla k 15. 4. 2015 usnesením č. 276 aktualizována aktualizací č. 1. Politika územního rozvoje ČR 2008 ve znění 1 aktualizace (dále jen PÚR) definuje rozvojové oblasti a osy, specifické oblasti, koridory a plochy dopravní a technické infrastruktury a především republikové priority. V rámci priorit jsou formulovány požadavky na území krajů a obcí, které jsou rozpracovány v rámci územně plánovací dokumentace. Uplatňováním republikových priorit v oblasti územního plánování se sleduje cíl zajistit udržitelný rozvoj území republiky, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a soudržnost společenství obyvatel území.

PÚR je plně zohledněna v platné územně plánovací dokumentaci. Rozdíly, které byly konstatovány zprávou o uplatňování územního plánu Pchery v uplynulém období, byly odstraněny Změnou č. 1. Od vydání Změny č. 1 nedošlo k aktualizaci PÚR ani k podstatným změnám na území obce Pchery.

Změna č. 2 vypouští z textu územního plánu Pchery, v platném znění, požadavek na minimální velikost parcely v zastavěném území obce. Tato skutečnost nemá žádný vliv na skutečnosti a zásady formulované v PÚR.

6.1.2 Územně plánovací dokumentace vydaná krajem

Zásady územního rozvoje jsou nástrojem územního plánování pořizovaným Krajským úřadem příslušného kraje. Jedná se o strategický dokument, který vychází z PÚR. Jeho úkolem je zpřesnit cíle, oblasti a koridory vymezené v PÚR a stanovit konkrétní cíle pro rozvoj území kraje. Pro Změnu č. 1 jsou ZÚR závazné. Změna č. 1 přebírá a upřesňuje jednotlivé prvky vymezené v ZÚR a konkretizují podobu obecně formulovaných cílů krajského dokumentu.

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje vydalo Zastupitelstvo Středočeského kraje usnesením č. 4-20/2011/ZK dne 19. 12. 2011. Dne 27. 7. 2015 Zastupitelstvo Středočeského kraje vydalo usnesením č. 007-18/2015/ZK jejich 1. aktualizaci.

ZÚR jsou plně zohledněny v platné územně plánovací dokumentaci. Rozdíly, které byly konstatovány zprávou o uplatňování územního plánu Pchery v uplynulém období, byly odstraněny Změnou č. 1. Od vydání Změny č. 1 nedošlo k aktualizaci ZÚR ani k podstatným změnám na území obce Pchery.

Změna č. 2 vypouští z textu územního plánu Pchery, v platném znění, požadavek na minimální velikost parcely v zastavěném území obce. Tato skutečnost nemá žádný vliv na skutečnosti a zásady formulované v ZÚR.

6.2 Výsledek přezkoumání souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území

Cíle a úkoly územního plánování naplňuje územní plán Pchery, v platném znění. Změna č. 2 pomáhá k jejich naplňování zejména z hlediska udržitelnosti rozvoje obce (snížení tlaku na zábor zemědělského půdního fondu).

Změna č. 2 je zpracována v souladu s veškerou platnou legislativou a jejími požadavky.

Změna č. 1 nevymezuje vzhledem ke svému rozsahu a vzhledem k charakteru území plochy pro využívání přírodních zdrojů.

Změna č. 2 nebude mít vliv na požadavky civilní ochrany zpracované v samostatné příloze Územního plánu.

6.3 Výsledek přezkoumání souladu Změny č. 2 s požadavky Stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů

Pořizování Změny č. 2 bylo zahájeno za účinnosti Stavebního zákona po 1. 1. 2018 s využitím příslušných ustanovení jeho prováděcích předpisů, zejména vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, a vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění.

6.4 Výsledek přezkoumání souladu Změny č. 2 s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů

Kapitola bude doplněna po veřejném projednání návrhu Změny č. 2. Soulad s požadavky zvláštních předpisů zhodnotí příslušné dotčené orgány.

6.5 Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje s odůvodněním jejich potřeby

Změna č. 2 neobsahuje záměry, které by svým rozsahem měly charakter nadmístního významu, které neřeší ZÚR.

6.6 Vyhodnocení účelného využití zastavěného území

Zastavěné území je tvořeno především dvěma sídly – Pchery a Theodor. Zastavěné území Pcher je charakteristicky dané především etapami rozvoje sídla od zemědělské obce až po zástavbu vyvolanou rozvojem těžby uhlí. Zemědělská zástavba v centru sídla, využila plochy podél přístupové komunikace, kde na jedné straně jsou založeny velké zemědělské usedlosti, na druhé straně ve svažitých partiích drobnější usedlosti. V době rozvoje těžební činnosti dochází k výraznému rozvoji obytné funkce na malých pozemcích s intenzivní zástavbou charakterizovanou rozlehlými plochami bydlení s pravoúhlými vnitřními

komunikacemi. Tím došlo k intenzívnímu využití obytných ploch, které prakticky nemají žádné vnitřní rezervy. Jisté rezervy jsou získávány pouze přestavbou bývalých větších zemědělských usedlostí. Již Územní plán zde vymezil plochy pro novou zástavbu (RP 4, RP 7, RP 15). Míra využití zastavěného území se oproti původní územně plánovací dokumentaci výrazně nezměnila.

Zastavěné území sídla Theodor je charakteristické obdobím svého vzniku. V návaznosti na založení dolu Theodor vzniká obytná zástavba formou dělnické kolonie s intenzivním využitím plochy, takže v něm prakticky neexistují vnitřní rezervy.

Změna č. 2 umožňuje vyšší míru využití zastavěného území úpravou podmínek prostorového uspořádání některých ploch s rozdílným způsobem využití.

6.7 Vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch

Změna č. 2 nezjistila potřebu vymezení nových zastavitelných ploch.

6.8 Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5

Stanovisko nebylo uplatněno, neboť Změna č. 2 nebyla posuzována z hlediska vlivu na životní prostředí.

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

Stanovisko nebylo uplatněno, neboť Změna č. 2 nebyla posuzována z hlediska vlivu na životní prostředí.

6.10 Vyhodnocení připomínek a návrh rozhodnutí o námitkách

Kapitola bude doplněna po veřejném projednání návrhu Změny č. 2.

Přílohy odůvodnění Změny č. 2

Přílohy jsou nedílnou součástí odůvodnění Změny č. 2. Odůvodnění Změny č. 2 obsahuje následující přílohu:

- Odůvodnění změny č. 1 územního plánu – srovnávací text s vyznačením změn