



PCHERY

ZMĚNA č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU

ODŮVODNĚNÍ

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	Postup pořízení	2
2	Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území	3
3	Vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu	3
4	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území	4
4.1	Vymezení zastavěného území	4
4.2	Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	4
4.3	Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	4
4.4	Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umísťování	4
4.5	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	4
4.6	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 umísťování 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	5
4.7	Vymezení veřejně prospěšných staveb, opatření, staveb a asanací	5
4.8	Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jejich prověření	5
4.9	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách podmíněně zpracováním územní studie	5
4.10	Stanovení pořadí změn v území	5
4.11	Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	5
4.12	Úpravy grafiky úplného znění	6
5	Vyhodnocení důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa	6
6	Výsledek přezkoumání souladu návrhu Změny č. 1 s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem	6
6.1	Politika územního rozvoje ČR	6
6.2	Územně plánovací dokumentace vydaná krajem	7
7	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	7
8	Výsledek přezkoumání souladu Změny č. 2 s požadavky Stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů	8
9	Výsledek přezkoumání souladu Změny č. 2 s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů	8

10	Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje s odůvodněním jejich potřeby	8
11	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území.....	8
12	Vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch	9
13	Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.....	9
14	Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5	9
15	Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly	9
16	Vyhodnocení připomínek a návrh rozhodnutí o námitkách.....	9
	Přílohy odůvodnění Změny č. 2	10

Seznam zkratk

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 ve znění změny č. 1

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 Postup pořízení

1.1 Podnět

Zastupitelstvo obce Pchery (dále jen Zastupitelstvo) na svém zasedání dne 28. 3. 2018 rozhodlo z vlastního podnětu usnesením č. 12 a 13 (12/1VZ/2018 a 13/1VZ/2018) o obsahu změny č. 2 územního plánu Pchery (dále jen Změna č. 2). Současně rozhodlo, že pořizovatelem Změny č. 2 bude obecní úřad Pchery, který zajistí splnění kvalifikačních předpokladů uzavřením smlouvy o dílo s Ing. Ondřejem Kalivodou, Ph.D., který je držitelem Osvědčení o vykonání zkoušky k ověření zvláštní odborné způsobilosti v územním plánování (č. osv. 800089966). Smlouva byla uzavřena dne 18. 4. 2018. Ing. Ondřej Kalivoda, Ph.D., se uzavřením smlouvy stal oprávněnou úřední osobou ve věci pořízení Změny č. 2.

Pořizovatel dne 18. 4. 2018 požádal příslušné dotčené orgány o uplatnění stanovisek podle ustanovení § 55a odst. (2) písm. d) a e) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (dále jen Stavební zákon). Stanoviska, v nichž dotčený orgán vyloučil vliv na soustavu Natura 2000 a nepožadoval vyhodnocení vlivů na životní prostředí, byla vyhotovena k 21. 5. 2018.

1.2 Rozhodnutí o pořízení

Na základě uplatněných stanovisek v souladu s ustanovením § 55a odst. (3) Stavebního zákona rozhodlo zastupitelstvo svým usnesením č. 6/3VZ/2018 ze dne 27. 6. 2018 o pořízení Změny č. 2 z vlastního podnětu zkráceným postupem podle § 55a až § 55c Stavebního zákona. Současně zastupitelstvo stanovilo určeným členem zastupitelstva podle § 51 odst. (1) a (3) a § 53 odst. (1) Stavebního zákona starostu obce Františka Dufka (dále jen určený zastupitel). Zastupitelstvo dále rozhodlo, že zpracovatelem bude Změny č. 2 (dále jen Zpracovatel) bude Ing. František Kačírek, který je autorizovaným architektem pro obor územní plánování (č. autorizace ČKA 1751).

1.3 Veřejné projednání

1.3.1 Oznámení o konání

Na základě schváleného obsahu Změny č. 2 vyhotovil Zpracovatel dokumentaci návrhu Změny č. 2, kterou pořizovateli předal dne 27. 6. 2018. Pořizovatel dokumentaci převzal, ověřil její úplnost a dne 28. 6. 2018 předal Krajskému úřadu Středočeského kraje.

Dne 28. 6. 2018 oznámil pořizovatel jednotlivě dotčeným orgánům a sousedním obcím konání veřejného projednání návrhu Změny č. 2, které se koná dne 30. 7. 2018 od 16:00 na obecním úřadě v Pcherách. Součástí oznámení bylo poučení.

Dne 28. 6. 2018 byla současně na úřední desce a elektronické úřední desce vyvěšena veřejná vyhláška, kterou se doručuje oznámení o konání veřejného projednání návrhu Změny č. 2 veřejnosti. Součástí veřejné vyhlášky je i poučení o právech a povinnostech účastníků.

1.3.2 Veřejné projednání

Veřejné projednání proběhlo dne 30. 7. 2018 od 16:00 na obecním úřadě v Pcherách. Byla pořízena prezenční listina a písemný záznam z jednání.

Do stanoveného data nebyly doručeny žádné připomínky ani námítky. Byla doručena čtyři stanoviska, včetně jednoho koordinovaného. Stanoviska jsou souhlasná bez dalších požadavků.

1.4 Krajský úřad

Na základě výsledků veřejného projednání zpracoval pořizovatel ve spolupráci s určeným členem zastupitelstva Vyhodnocení výsledků veřejného projednání. Pokyny pro úpravu z veřejného projednání nevyplývaly.

Dne 19. 8. 2018 byla Krajskému úřadu doručena žádost o uplatnění stanoviska podle § 55b odst. 4 Stavebního zákona. Součástí žádosti bylo vyhodnocení výsledků veřejného projednání.

Dne 29. 8. 2018 bylo doručeno souhlasné stanovisko Krajského úřadu, v němž se konstatuje, že je možné pokračovat v řízení o vydání Změny č. 2.

1.5 Vydání územně plánovací dokumentace a vyhotovení úplného znění územního plánu po vydání jeho změny

Pořizovatel předložil zastupitelstvu obce Pchery doplněnou dokumentaci návrhu Změny č. 2. Dokumentace byla doplněna o náležitosti nezbytné pro vydání jako opatření obecné povahy. Zastupitelstvo obce Pchery vzalo na vědomí předkládací zprávu, která je přílohou tohoto spisu, ověřilo soulad návrhu Změny č. 2 s politikou územního rozvoje, s územně plánovací dokumentací vydanou krajem, s výsledkem řešení rozporů a se stanovisky dotčených orgánů i stanoviskem krajského úřadu. Zastupitelstvo následně rozhodlo o vydání opatření obecné povahy, kterým se vydává návrh Změny č. 2. Zastupitelstvo nerozhodovalo o námitkách, neboť žádné námítky nebyly v rámci procesu pořízení Změny č. 2 uplatněny.

Pořizovatel zajistil v souladu s ustanovením § 55 odst. 5) Stavebního zákona a § 55c téhož zákona vyhotovení úplného znění územního plánu Pchery po vydání jeho Změny č. 2 (dále jen Úplné znění)

2 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.

3 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.

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

4.1 Vymezení zastavěného území

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

4.2 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.

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

Urbanistická koncepce územního plánu Pchery ve znění změny č. 1 (dále jen Územní plán) se nemění. Vzhledem ke schválenému obsahu Změny č. 2 nebyla úprava této kapitoly nezbytná.

4.4 Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění

4.4.1 Občanské vybavení

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

4.5 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.

4.6 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 umístování 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 m²;“ 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 m².

4.7 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.

4.8 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.

4.9 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách podmíněně zpracováním územní studie

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

4.10 Stanovení pořadí změn v území

Změna č. 2 neupravuje pořadí změn v území.

4.11 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.

4.12 Úpravy grafiky úplného znění

V grafické části Úplného znění územního plánu po vydání jeho změny č. 2 (dále jen Úplné znění) bylo přikročeno k formálním úpravám oproti původnímu územnímu plánu Pchery, resp. právnímu stavu po vydání změny č. 1 územního plánu Pchery (Právní stav).

Mezi původním územním plánem Pchery a Právním stavem byly nalezeny věcné rozpory, které neprošly procesem pořízení při zpracování Změny č. 1. Jednalo se zejména o vymezení ploch s rozdílným způsobem využití. Úplné znění tak vychází z původního územního plánu Pchery, jeho Změny č. 1 a Změny č. 2, nikoliv z Právního stavu.

V grafické příloze Úplného znění dále došlo k důslednému oddělení koncepce od vymezení ploch s rozdílným způsobem využití. Původní územní plán Pchery obsahuje Hlavní výkres a výkresy jednotlivých koncepcí. To Stavební zákon, resp. jeho prováděcí předpis, umožňuje. V takovém případě však obsahem Hlavního výkresu zůstávají pouze plochy s rozdílným způsobem využití, bez vyznačení prvků koncepcí. Ty jsou obsahem samostatných výkresů. V tomto duchu byly upraveny výkresy Úplného znění.

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.

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 umístování objektů nových. Tím se sníží tlak na zábor zemědělského půdního fondu mimo zastavěné území obce.

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

6.1 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.

6.2 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.

7 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.

8 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.

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

Dotčené orgány uplatnili k návrhu Změny č. 2 souhlasná stanoviska. Neuplatnili žádné požadavky týkající se Změny č. 2, které by tento souhlas podmiňovaly. Žádné rozpory tak nebyly řešeny.

Pořizovatel přezkoumal soulad Změny č. 2 s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů a dospěl k závěru, že Změna č. 2 je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů.

10 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.

11 Výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení

Územní plán neobsahuje prvky regulačního plánu.

12 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 pravouhlými vnitřními komunikacemi. Tím došlo k intenzivnímu 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.

13 Vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch

Změna č. 2 nezjistila potřebu vymezení nových zastavitelných ploch.

14 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.

15 Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5

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

16 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.

17 Vyhodnocení připomínek a návrh rozhodnutí o námitkách

K návrhu Změny č. 2 nebyly uplatněny žádné námitky ani připomínky.

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