

OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY

Změna č.2 ÚPO Tochovice

VYDANÁ ZASTUPITELSTVEM OBCE TOCHOVICE

Projektant : Projektový ateliér AD s.r.o.
 Ing. arch. Jaroslav Daněk
 Husova 4, 370 01 České Budějovice
 atelierad@atelierad.cz

Pořizovatel: Obec Tochovice
 Tochovice 11, 262 81 Tochovice

ve spolupráci s pověřeným pořizovatelem:

Projektový ateliér AD s.r.o.
 Ing. arch. Jindřiška Kupcová
 Husova 4, 370 01 České Budějovice

Objednatel: Obec Tochovice
 Tochovice 11, 262 81 Tochovice

Zpracováno: duben 2010

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Číslo jednací:	Oprávněná osoba pořizovatele:	Pořizovatel:
1/2010	Projektový ateliér AD s.r.o.	Obec Tochovice
	Ing. Arch. Jindřiška Kupcová	Radek Walter
Datum vydání:		
29.3.2010		
Datum nabytí účinnosti:		
15.4.2010		

OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY

Zastupitelstvo obce Tochovice, jako věcně a místně příslušný správní orgán podle § 6 odst. (5) písm. c) zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (dále jen „stavební zákon“) a §§ 10, 11 a § 171 zákona č.500/2004 Sb., správní řád, v platném znění (dále jen „správní řád“), v souladu s § 84, odst. (2), zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (Obecní zřízení), v platném znění a v souladu s § 43 odst. (4) stavebního zákona

vydává

po provedeném řízení podle §§ 50 až 53 odst. (2) ve vazbě na § 55 odst. (2) a § 188 odst. (4) stavebního zákona a ve vazbě na §§ 171 až 174 správního řádu, podle § 54 stavebního zákona

ZMĚNU č.2 ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE TOCHOVICE

(dále jen „Změna č.2 ÚPO Tochovice“)

FORMOU OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY,

schváleného usnesením Zastupitelstva obce Tochovice č. 1/2010, jehož závazná část byla vydána obecně závaznou vyhláškou dne 29.3.2010 s účinností od 15.4.2010 ve znění jeho pozdějších změn a úprav, v rozsahu návrhové části dokumentace, upravené na základě výsledku projednání podle §§ 50 až 53 stavebního zákona ve vazbě na § 55 odst. (2) a § 188 odst. (4) stavebního zákona a podle §§ 171 až 174 správního řádu.

a) Řešené území změny č. 2 ÚPO

Rozsah území řešeného Změnou č.2 ÚPO Tochovice je dán velikostí 2 řešených lokalit s celkovou výměrou 0,71 ha.

Správní území celé obce Tochovice tvoří dvě katastrální území Tochovice a Hořejany o celkové výměře 1210 ha.

b) Vymezení zastavěného území

Zastavěné území je vymezeno současně platnou územně plánovací dokumentací ÚPO Tochovice schválenou 29.9.2003 (Agrourbanistický ateliér, Praha 6, Ing. Stanislav Zeman). Hranice stávajících zastavěných ploch nejsou touto změnou dotčeny.

c) Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Základní koncepce rozvoje území obce a ochrany jeho hodnot zůstává zachována podle schváleného ÚPO.

V případě zamýšlené stavební nebo jiné obdobné činnosti je nezbytné postupovat v souladu se zákonem o státní památkové péči v platném znění.

PŘEHLED LOKALIT ŘEŠENÝCH ZMĚNOU Č. 2 ÚPO TOCHOVICE

Pořadové číslo	Označení jednotlivých lokalit
1	Návrh plochy bydlení – rodinné domy
2	Návrh plochy bydlení – rodinné domy

OCHRANA A ROZVOJ HODNOT ÚZEMÍ

Ve změně jsou plně respektovány hodnoty území, jejich ochrana i rozvoj dle schválené ÚPD. Vlivem navrhovaných změn nebudou nijak narušeny podmínky ochrany přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území.

V řešeném území Změny č.2 ÚPO Tochovice nejsou evidovány žádné nemovité kulturní památky zapsané v ústředním seznamu a řešením Změny č.2 ÚPO Tochovice nedojde ani k negativnímu ovlivnění nemovitých kulturních památek, ani kulturních hodnot v navazujícím území. Ochrana případných archeologických nálezů bude řešena v podmínkách pro vlastní provádění staveb, či jiných

činností v souladu s příslušnými ustanoveními § 21-24 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči v platném znění.

Ochrana přírodních hodnot bude zajištěna odkanalizováním ploch řešeného území Změny č.2 ÚPO Tochovice. Dále jsou respektovány zásady ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen ZPF).

Změnou č.2 ÚPO Tochovice nedojde ke změně hodnocení krajinné ekologie již schválené ÚPD.

Civilizační hodnoty v řešeném území Změny č.2 ÚPO Tochovice budou posíleny návrhem ploch pro funkci bydlení.

d) Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému zeleně

URBANISTICKÁ KONCEPCE

Nezměněna oproti schválenému ÚPO.

ZASTAVITELNÉ PLOCHY

Číslo plochy	Označení jednotlivých lokalit
BR 1	Návrh plochy bydlení - rodinné domy – v severozápadní části sídla Hořejany, k.ú. Hořejany. Lokalita navazuje na zastavěné území. <u>Obsluha území</u> – sjezd ze stávající komunikace III třídy na parcelu 543/1, který bude obsluhovat i parcelu 544. <u>Limity využití území</u> – respektovat ochranné pásmo silnice.
BR 2	Návrh plochy bydlení - rodinné domy – ve východní části sídla Hořejany, k.ú. Hořejany. Lokalita navazuje na současně zastavěné území. <u>Obsluha území</u> – ze stávající místní komunikace. <u>Limity využití území</u> – hranice nezastavitelné plochy je ve vzdálenosti 20 metrů od okraje vodní plochy. <u>Podmínka</u> - převážná část střešního hřebene bude po vrstevnici.

SYSTÉM SÍDELNÍ ZELENĚ

Změnou č. 2 ÚPO Tochovice nedojde k zásahu do systému sídelní zeleně. Současný podíl zeleně v sídle zůstane zachován.

e) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění

KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY A PODMÍNKY JEJÍHO UMÍSTĚNÍ

Změna č. 2 ÚPO Tochovice nevymezuje nové plochy dopravní infrastruktury. Přístup k navrženým plochám bude zajištěn z místních komunikací nebo sjezdem ze stávající silnice III. třídy na parcelu 543/1, který bude obsluhovat i parcelu 544.

Doprava v klidu

Na plochách řešených změnou musí mít budované objekty svoji parkovací a garážovací potřebu pokrytu na vlastním pozemku, a to již přímo jako součást stavby.

KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY A PODMÍNKY JEJÍHO UMÍSTĚNÍ

KONCEPCE VODOHOSPODÁŘSKÉHO ŘEŠENÍ

Zásobování pitnou vodou

Změnou č. 2 ÚPO Tochovice nedojde ke změně v koncepci zásobování pitnou vodou.

Zdroje znečištění, odkanalizování a čištění odpadních vod

Změnou č. 2 ÚPO Tochovice nedojde ke změně v koncepci odkanalizování.

KONCEPCE ZÁSBOVÁNÍ EL. ENERGIÍ

Změnou č. 2 ÚPO Tochovice nedojde ke změně koncepce zásobování el. energií.

KONCEPCE ZÁSBOVÁNÍ PLYNEM

V obci Hořejany není provedena plynofikace.

KONCEPCE ZÁSBOVÁNÍ TEPLEM

Změnou č. 2 ÚPO Tochovice nedojde ke změně koncepce zásobování teplem.

KONCEPCE OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

Změnou č. 2 ÚPO Tochovice není vymezena plocha občanského vybavení.

KONCEPCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Změnou č. 2 ÚPO Tochovice nejsou vymezeny plochy veřejných prostranství.

ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ

Změnou č. 2 ÚPO Tochovice nedojde ke změně koncepce odpadového hospodářství.

CIVILNÍ OCHRANA

Řešení požadavků civilní ochrany se Změnou č. 2 ÚPO Tochovice nemění – zůstává v platnosti řešení dle schváleného ÚPO.

f) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, ochrana před povodněmi

NÁVRH USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY A SYSTÉMU ÚSES

Změnou č. 2 ÚPO Tochovice nedojde ke změně hodnocení krajinné ekologie již schválené ÚPD. V souvislosti s návrhem Změny č. 2 Tochovice se nenavrhují žádné nové prvky územního systému ekologické stability krajiny.

VYMEZENÍ PLOCH PRO PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ A OCHRANU PŘED POVODNĚMIZáplavové území

Území řešené Změnou č. 2 ÚPO Tochovice není dotčeno záplavovým územím.

Protipovodňové opatření

V souvislosti s návrhem Změny č. 2 ÚPO Tochovice se nenavrhují žádná protipovodňová opatření.

Protierozní opatření

V souvislosti s návrhem Změny č. 2 ÚPO Tochovice se nenavrhují žádná protierozní opatření.

VYMEZENÍ PLOCH PRO REKREACI

Změna č. 2 ÚPO Tochovice nevymezuje plochu pro rekreaci.

VYMEZENÍ PLOCH PRO DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ

V území řešeném Změnou č. 2 ÚPO Tochovice nejsou vymezeny žádné plochy určené pro dobývání ložisek nerostných surovin.

g) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití

VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

V grafické části Hlavního výkresu v měřítku 1 : 5 000 je patrné členění území řešeného Změnou č. 2 ÚPO Tochovice do ploch s rozdílným způsobem využití. Funkční plochy jsou označeny barvou upřesňující způsob využití.

DEFINICE POUŽITÝCH POJMŮ

Obecně
Regulativy u stávajících ploch (stabilizovaných) se vztahují pouze na změny současného stavu (přístavby, nástavby a dostavby). Je tedy přípustná možnost, že již stávající zástavba není v souladu s regulativy umožňující změny současného stavu. (Například současná zastavěnost budovami může být již v současnosti vyšší, než umožňuje plošný regulativ pro možnost přístavby).
Plošné regulativy
Zastavěnost budovami
– zastavěností budovami se rozumí zastavěná plocha samotné budovy navrženého způsobu funkčního využití bez teras, přístupových cest a zpevněných ploch, bazénů a samostatně stojících přístřešků;
Zastavěnost celková
– veškeré údaje o zastavitelných plochách jsou vztaženy k jednotlivým stavebním parcelám – celkovou zastavěností se rozumí zastavěná plocha všemi budovami a včetně teras a přístupových

<p>cest a všech zpevněných ploch a bazénů a všech samostatně stojících přístřešků;</p> <ul style="list-style-type: none"> – plocha lze rovněž identifikovat všemi plochami, které je nezbytné započítat do záboru ZPF a kde je nezbytné sejmout původní ornici; – pro posouzení je vždy uvažována méně příznivá varianta;
Výškové regulativy
<p>Výška budovy</p> <ul style="list-style-type: none"> – výškou podlaží se rozumí běžná výška 3 – 3,5 m; – obytným podkroví se rozumí využitelný prostor půdy s nadezdívkou v místě obvodové stěny na vnějším líci – výšky 0 - 1 m;
<p>Výška budovy do hřebene v metrech</p> <ul style="list-style-type: none"> – výškou budovy se rozumí výška měřená od nejnižšího místa styku obvodových stěn budovy s původním terénem (nikoliv s terénem upraveným násypem) ke hřebeni;
<p>Výška římsy v metrech</p> <ul style="list-style-type: none"> – výškou budovy se rozumí výška měřená od nejnižšího místa styku obvodových stěn budovy s původním terénem (nikoliv s terénem upraveným násypem) k římsě;
Prostorové regulativy
<p>Střecha – typ a sklon</p> <ul style="list-style-type: none"> – regulativy pro střechu se vztahují na převládající plochu střešní roviny, výjimku mohou tvořit pouze malé části půdorysné plochy v celkovém součtu do 20%, například pro zastřešení vstupů, přístřešků pro venkovní posezení a vikýřů; – nepřipouští se neklasické pojetí sedlových střech; – (nesymetrické, násobné nebo pilové uspořádání, soustava sedlových střech vedle sebe ...); – u valbových střech musí zbývat hřeben v délce alespoň 4m;
<p>Půdorys budovy</p> <ul style="list-style-type: none"> – půdorysem budovy se rozumí převládající půdorysný tvar bez započítání drobných výběžků; – nemusí být splněno při zřetelném tvaru „L“ nebo „T“

Hlavní využití	Číslo plochy
Plochy bydlení - rodinné domy	BR 1
Přípustné využití	
<p>Bydlení v rodinných domech a činnosti a děje s tímto typem bydlení související, tj. užitkové zahrady, vedlejší samozásobitelské hospodářství, vestavěná občanská vybavenost, administrativní zařízení, obchody, provozovny služeb, drobná řemeslná a výrobní zařízení, která nezatěžují hlukem okolní bydlení (např. kadeřnictví, krejčovství), malá rekreační a sportovní zařízení (bazény, prvky zahradní architektury apod.). Umístění musí být v souladu s charakterem využívání okolních ploch. Přípustná jsou rovněž parkovací stání a garáže pro potřeby vyvolané přípustným využitím území na vlastním pozemku, zřizování místních komunikací, nezbytná technická infrastruktura, veřejná zeleň.</p>	
Nepřípustné využití	
<p>Ostatní využití, neuvedené jako přípustné nebo podmíněné, zejména veškeré činnosti narušující venkovské prostředí, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy, hromadné garáže, nákupní zařízení, zařízení dopravních služeb a autobazary. Výstavba individuální rekreace.</p>	
Vymezení zastavitelných ploch	
<p>BR 1 – Plochy bydlení - rodinné domy – v severozápadní části sídla Hořejany, k.ú. Hořejany. Lokalita navazuje na zastavěné území.</p> <p><u>Obsluha území</u> – sjezd ze stávající komunikace III třídy na parcelu 543/1, který bude obsluhovat i parcelu 544.</p> <p><u>Limity využití území</u> – respektovat ochranné pásmo silnice.</p>	
Druh regulativů	Regulativ pro výstavbu
Plošné regulativy	
Zastavěnost budovami	maximálně 25%
Zastavěnost celková	maximálně 35%
Výškové regulativy	
Výška budovy v NP (výškové uspořádání nových staveb musí odpovídat dosavadnímu charakteru staveb)	1 nadzemní podlaží + podkroví
Výška budovy do hřebene v metrech	maximálně 9,5m

Výška římsy v metrech	maximálně 4,5m
Prostorové regulativy	
Střecha - typ	sedlová, polovalbová, valbová,
Střecha - sklon	33° - 45°
Púdorys budovy	převážně obdélníkový 1:1,5 – 1:3

Hlavní využití	Číslo plochy
Plochy bydlení - rodinné domy	BR 2
Přípustné využití	
Bydlení v rodinných domech či rekreačních domech a činnosti a děje s tímto typem související, tj. užitkové zahrady, vedlejší samozásobitelské hospodářství, vestavěná občanská vybavenost, administrativní zařízení, obchody, provozovny služeb, drobná řemeslná a výrobní zařízení, která nezatěžují hlukem okolní bydlení (např. kadeřnictví, krejčovství), malá rekreační a sportovní zařízení (bazény, prvky zahradní architektury apod.). Umístění musí být v souladu s charakterem využívání okolních ploch. Přípustná jsou rovněž parkovací stání a garáže pro potřeby vyvolané přípustným využitím území na vlastním pozemku, zřizování místních komunikací, nezbytná technická infrastruktura, veřejná zeleň. Přípustné využití pro činnosti, děje a zařízení související s individuální rekreací	
Nepřípustné využití	
Ostatní využití, neuvedené jako přípustné nebo podmíněné, zejména veškeré činnosti narušující venkovské prostředí, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy, hromadné garáže, nákupní zařízení, zařízení dopravních služeb a autobazary.	
Vymezení zastavitelných ploch	
BR 2 – Plochy bydlení - rodinné domy – ve východní části sídla Hořejany, k.ú. Hořejany. Lokalita navazuje na současně zastavěné území. <u>Obsluha území</u> – ze stávající místní komunikace. <u>Limity využití území</u> – hranice nezastavitelné plochy je ve vzdálenosti 20 metrů od okraje vodní plochy. <u>Podmínka</u> - převážná část střešního hřebene bude po vrstevnici.	
Druh regulativů	Regulativ pro výstavbu
Plošné regulativy	
Zastavěnost budovami	maximálně 25%
Zastavěnost celková	maximálně 35%
Výškové regulativy	
Výška budovy v NP (výškové uspořádání nových staveb musí odpovídat dosavadnímu charakteru staveb)	1 nadzemní podlaží + podkroví
Výška budovy do hřebene v metrech	maximálně 9,5m
Výška římsy v metrech	maximálně 4,5m
Prostorové regulativy	
Střecha - typ	sedlová, polovalbová, valbová,
Střecha - sklon	33° - 45° hřeben po vrstevnici
Púdorys budovy	převážně obdélníkový 1:1,5 – 1:3

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH – VÝSTUPNÍ LIMITY

Dopravní zařízení

Podmínkou povolování staveb je pokrytí potřeb parkování, odstavných stání a garáží pro jednotlivá funkční využití na vlastním pozemku, a to již jako součást stavby.

Území s možnými archeologickými nálezy (řešené území)

Při stavebních aktivitách může dojít k porušení raně pravěkého a středověkého osídlení. V případě výstavby je nutné zajistit provedení záchranného archeologického výzkumu.

h) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Ve Změně č.2 ÚPO Tochovice nejsou vymezeny žádné veřejně prospěšné stavby veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

i) Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo

Ve Změně č. 2 ÚPO Tochovice nejsou vymezeny žádné další plochy veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit pouze předkupní právo.

j) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií nebo regulačním plánem podmínkou pro rozhodování

Návrh Změny č. 2 ÚPO Tochovice nevymezuje plochy ani koridory, u kterých by bylo nutné prověření změn jejich využití územní studií nebo regulačním plánem.

k) Údaje o počtu listů Změny č.2 ÚPO Tochovice a počtu výkresů grafické části

Výroková část dokumentace Změny č.2 ÚPO Tochovice obsahuje v originálním vyhotovení výrokové části 8 listů A4 textové části a strany 2 až 7 tohoto opatření obecné povahy.

Grafická výroková část Změny č.2 ÚPO Tochovice je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy jako příloha č. 1 a obsahuje celkem 2 výkresy.

SEZNAM PŘÍLOH - VÝROKOVÁ ČÁST:

- | | |
|------------------------------------|-----------|
| 1. Výkres základního členění území | 1: 5 000 |
| 2. Hlavní výkres | 1 : 5 000 |

l) Důsledky na jednotlivé složky ÚPO

1. TEXTOVÁ ČÁST: b) Koncepce rozvoje území obce: „V místní části Hořejany jsou vymezeny 2 nové zastavitelné plochy pro bydlení.“
2. OBECNĚ ZÁVAZNÁ VYHLÁŠKA: Do obecně závazné vyhlášky obce o schválení ÚPO se vkládá: „Tato obecně závazná vyhláška se mění v rozsahu řešeného území Změny č.2 ÚPO Tochovice v lokalitě č.1 a 2 opatřením obecné povahy, kterým byla dne 29.3.2010 usnesením Zastupitelstva obce Tochovice č. usnesení 1/2010 vydána Změna č.2 ÚPO Tochovice.“
3. GRAFICKÁ ČÁST: Změna č.2 ÚPO Tochovice má dopad do hlavního výkresu a výkresu předpokládaných záborů půdního fondu.

ODŮVODNĚNÍ Změny č.2 ÚPO Tochovice

a) Proces pořízení Změny č.2 ÚPO Tochovice

Řešené území Změny č.2 ÚPO Tochovice je vymezeno v grafické části této územně plánovací dokumentace. Předkládaný návrh Změny č.2 ÚPO Tochovice je výsledkem procesu projednávání s Krajským úřadem Středočeského kraje, dotčenými orgány, obcí, pro kterou se tato změna pořizovala, sousedními obcemi, veřejností, správci sítí a ostatními příslušnými orgány a organizacemi, kterých se řešení Změny č.2 ÚPO Tochovice dotýká. Reaguje tedy na stanoviska, připomínky a námítky z procesu projednávání.

1. O pořízení Změny č.2 ÚPO Tochovice rozhodlo Zastupitelstvo obce Tochovice svým usnesením č. 9.3.2009 ze dne 2/2009.
Na základě projednání návrhu zadání bylo posouzeno, že Změna č.2 ÚPO Tochovice nebude mít variantní řešení a nikdo z dotčených orgánů nevznesl požadavek na zpracování konceptu. Z tohoto důvodu bylo rozhodnuto o sloučení konceptu a návrhu Změny č.2 ÚPO Tochovice a zpracování přímo návrhu Změny č.2 ÚPO Tochovice.
2. Toto zadání bylo schváleno usnesením Zastupitelstva obce Tochovice dne 8.6.2009.
3. Projektantem Změny č.2 ÚPO Tochovice je Projektový ateliér AD s.r.o., Ing. arch. Jaroslav Daněk, autorizovaný architekt, č. autorizace 0279.
4. Společné jednání o návrhu Změny č.2 ÚPO Tochovice, zpracovaném podle nového stavebního zákona a vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti (dále jen „vyhláška č. 500/2006 Sb.“), proběhlo dne 8.10.2009. Na základě došlých stanovisek a vyjádření bylo vypracováno jejich vyhodnocení, které bylo společně s návrhem předáno k posouzení Krajskému úřadu Středočeského kraje. Posouzení bylo krajským úřadem vydáno dne 14.12.2009 č.j. 176764/2009/KUSK, ve kterém konstatoval, že lze zahájit řízení o vydání této územně plánovací dokumentace.
5. Oznámení o zahájení řízení o Změně č.2 ÚPO Tochovice podle § 52 ve vazbě na § 55 odst. (2) a §188 odst. (4) stavebního zákona a §§ 171 až 174 správního řádu bylo učiněno veřejnou vyhláškou ze dne 18.12.2009. Tato veřejná vyhláška byla zveřejněna na úřední desce obce Tochovice po dobu min. 45 dnů (od 21.12.2009 do 5.2.2010). Veřejné projednání proběhlo dne 5.2.2010. Na veřejném projednání nebyly vzneseny žádné námítky ani připomínky.

b) Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů

SOULAD S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE (dále jen „PÚR“)

Návrh Změny č.2 ÚPO Tochovice není v rozporu s Politikou územního rozvoje ČR:

- Řešené území není zařazeno do specifických oblastí.
- Řešeným územím Změny č.2 ÚPO Tochovice neprochází žádná vymezená plocha ani koridor mezinárodního významu.
- Obce Tochovice se nedotýká ani nejbližší záměr rychlostní komunikace R4 v úseku Příbram – Nová Hospoda (křižovatka se silnicí I/20).

SOULAD S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

Správní území obce spadá do území řešeného ÚP VÚC okresu Příbram. Změna č.2 ÚPO Tochovice tento ÚP VÚC z hlediska širších návazností respektuje.

KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ

Z hlediska širších územních vztahů předmětná změna nekoliduje s územně plánovací dokumentací sousedících obcí. Předmětné lokality této změny nemají vazby na správní území sousedních obcí.

V průběhu projednávání Změny č.2 ÚPO Tochovice neuplatnily sousedící obce žádné požadavky na obsah dokumentace.

c) Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území

Změna č.2 ÚPO Tochovice vytváří předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, který spočívá ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území.

Změna č.2 ÚPO Tochovice vymezuje nová zastavitelná území, která jsou v souladu s cíli a úkoly územního plánování obsaženými v §§ 18 a 19 stavebního zákona a současně i v souladu s požadavky na ochranu hodnot v území.

Změna č.2 ÚPO Tochovice koordinuje veřejné a soukromé zájmy na rozvoji území obce.

Změna je zpracována v souladu s požadavky na ochranu kulturních a civilizačních hodnot, respektuje památkově hodnotné stavby, návěsní prostory a sídelní ráz.

S požadavky na ochranu přírodních hodnot a nezastavěného území je změna též v souladu – návrh řešení respektuje významné krajinné prvky, krajinný ráz a systém ekologické stability krajiny. Podmínky pro umístování staveb, zařízení a jiných opatření v nezastavěném území jsou v souladu s § 18 odst.5 zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

d) Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů

Dle výše uvedeného a popsaného postupu při pořizování územního plánu (viz kap. 1 odůvodnění a této kapitoly) byly splněny požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů na postup pořízení územního plánu a obsahu územního plánu.

Textová část je zpracována dle přílohy č. 7 vyhlášky 500, grafická část územního plánu je zpracována v měř. 1: 5000. Pouze výkres širších vztahů je zpracován v měřítku 1 : 50 000, tedy ve stejném měřítku výkresů jako je u schváleného ÚP VÚC okresu Příbram. Výkres etapizace nebyl požadován, protože nebyl považován za potřebný.

e) Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

Změna č.2 ÚPO Tochovice je zpracována v souladu s požadavky zvláštních předpisů. K návrhu Změny č.2 ÚPO Tochovice nebyla v rámci společného jednání uplatněna stanoviska, tj. dotčené orgány vyjádřily souhlas bez požadavků. Zároveň nevznikly žádné rozpory.

f) Vyhodnocení splnění zadání

Návrh Změny č.2 ÚPO Tochovice je zpracován v souladu s požadavky zadání schváleného dne 8.6.2009. Splňuje požadavky dané zadáním a jeho obsah je v souladu s novým stavebním zákonem a vyhláškou č. 500/2006 Sb.

g) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území

Navrhovaná změna nemění koncepci původního územního plánu, pouze upřesňuje a doplňuje již dříve navržené řešení. Ve Změně č. 2 ÚPO Tochovice je umožněn rozvoj bydlení - rodinné domy.

Lokality Změny č. 2 ÚPO Tochovice navazují na zastavěné území.

Navrhované řešení vychází z požadavků obce na provedení změny a výsledků veřejnoprávního projednání Zadání, kde byly specifikovány podmínky pro provedení příslušných změn.

Jednotlivé lokality jsou označeny číslem plochy a takto jsou zakresleny v grafické části.

Lokalita č. 1 – návrh plochy bydlení - rodinné domy, k.ú. Hořejany. Částí plochy prochází OP silnice.

Lokalita č. 2 – návrh plochy bydlení - rodinné domy, k.ú. Hořejany.

UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Rozbor udržitelného rozvoje podle §4 odst.1 písm.b) vyhl. č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsob evidence územně plánovací činnosti nebyl dosud zpracován.

S ohledem na rozsah, funkci i lokalizaci navrhovaných změn není návrh v rozporu se zásadami udržitelného rozvoje území, ani nemá negativní dopad na životní prostředí a zajištění zdravých životních podmínek. Zpracovaný návrh Změny č. 2 ÚPO Tochovice respektuje požadavky zákona č. 114/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů o ochraně přírody a krajiny, zejména pak prvky nadregionálního a regionálního ÚSES i lokálního systému ekologické stability krajiny. Udržitelný rozvoj území „spočívá ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé přírodní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území.“

Z hlediska zabezpečení zájmů ochrany ovzduší budou respektovány požadavky na ochranu ovzduší a k zabezpečení jeho odpovídající kvality v souladu s emisními limity, emisním stropem a programy snižování emisí znečišťujících látek dle § 17 odst. 1 písm. a) zákona č. 86/2002 Sb..

V území řešeném Změnou č. 2 ÚPO Tochovice se nenacházejí žádné nemovité kulturní památky, ochrana kulturních hodnot území i případných archeologických nálezů bude řešena v podmínkách pro vlastní provádění staveb či jiných činností v souladu s příslušnými ustanoveními § 21-24 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči v platném znění.

DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

Změna č. 2 ÚPO Tochovice nevymezuje nové plochy dopravní infrastruktury. Přístup k navrženým plochám bude zajištěn z místních komunikací nebo sjezdem ze stávající silnice III. třídy na parcelu 543/1, který bude obsluhovat i parcelu 544.

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

VODOHOSPODÁŘSKÉ ŘEŠENÍ

Zásobování pitnou vodou

Změnou č. 2 ÚPO Tochovice nedojde ke změně v koncepci zásobování pitnou vodou.

Zdroje znečištění, odkanalizování a čištění odpadních vod

Změnou č. 2 ÚPO Tochovice nedojde ke změně v koncepci odkanalizování.

ZÁSOBOVÁNÍ EL. ENERGIÍ

Změnou č. 2 ÚPO Tochovice nedojde ke změně koncepce zásobování el. energií.

ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

V obci Hořejany není provedena plynofikace.

ZÁSOBOVÁNÍ TEPLEM

Změnou č. 2 ÚPO Tochovice nedojde ke změně koncepce zásobování teplem.

ZDŮVODNĚNÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB

Ve Změně č. 2 ÚPO Tochovice nejsou vymezeny žádné veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace.

ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ

Změnou č. 2 ÚPO Tochovice nedojde ke změně koncepce odpadového hospodářství.

VYMEZENÍ PLOCH PRO DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ

Změna č. 2 ÚPO Tochovice nevymezuje plochy pro dobývání nerostů.

RADONOVÁ PROBLEMATIKA

Orientační údaje z mapy radonového rizika 1: 200 000 jsou uvedeny v platném ÚPO.

VSTUPNÍ LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Ochranné pásmo silnice

Do území řešeného Změnou č.2 ÚPO Tochovice zasahuje ochranné pásmo silnice III. třídy (lokality č.1).

- h) Informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území spolu s informací, zda a jak bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí, popř. zdůvodnění, proč toto stanovisko nebo jeho část nebylo respektováno**

V zadání Změny č.2 ÚPO Tochovice nebylo požadováno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj. S ohledem na velikost řešeného území a stanovené funkční využití pro bydlení v území, které navazují na již stávající zástavbu se shodnou formou bydlení lze konstatovat, že přijaté řešení nemá zásadní negativní vliv na trvale udržitelný rozvoj, nepředpokládá narušení soudržnosti společenství obyvatel v navazujícím území a nemá vliv na hospodářský rozvoj.

Ze souhrnného stanoviska odboru životního prostředí, zemědělství a lesnictví Krajského úřadu Středočeského kraje k návrhu zadání čj.: 026289/2009/KUSK-OŽP/Tuč ze dne 4.3.2009, vyplývá :

- Nepožaduje zpracování vyhodnocení vlivů zadání návrhu Změny č.2 ÚPO Tochovice z hlediska vlivů na ŽP.

K návrhu Změny č.2 ÚPO Tochovice v rámci společného jednání tento orgán již své stanovisko neuplatnil.

i) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkcí lesa

ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

Způsob identifikace lokalit záboru a rozvojových lokalit v grafické části dokumentace

Vyhodnoceny jsou pouze rozvojové plochy určené návrhem Změny č. 2 ÚPO Tochovice, zabírající zemědělskou půdu. Označeny jsou číselně a vyhodnoceny v tabulce. Podkladem pro určení kultur v jednotlivých lokalitách byla katastrální mapa.

Bonitované půdně ekologické jednotky

Výchozím podkladem ochrany zemědělského půdního fondu pro územně plánovací činnosti jsou bonitované půdně ekologické jednotky - BPEJ. BPEJ vyjadřuje: klimatický region, hlavní půdní jednotku, číselnou kombinaci skeletovitosti a expozice půdy. Pomocí tohoto kódu se přiřazuje jednotlivým BPEJ stupeň třídy ochrany zemědělské půdy. Příklad kódu BPEJ : 5.50.01 (5- klimatický region, 50- hlavní půdní jednotka, charakterizovaná půdním typem, subtypem, substrátem a zrnitostí včetně charakteru skeletovitosti, hloubky půdního profilu a vláhového režimu v půdě, 01 - číselná kombinace skeletovitosti, hloubky a expozice půdy).

Půdní jednotky v řešeném území

HPJ 50	Kambizemě oglejené a pseudogleje modální na žulách, rulách a jiných pevných horninách (které nejsou v HPJ 48,49), středně těžké lehčí až středně těžké, slabě až středně skeletovité, se sklonem k dočasnému zamokření
HPJ 67	Gleje modální na různých substrátech často vrstevnatě uložených, v polohách širokých depresí a rovinných celků, středně těžké až těžké, při vodních tocích závislé na výšce hladiny toku, zaplavované, těžko odvodnitelné

Charakteristika tříd ochrany

III. Do III. třídy ochrany jsou v jednotlivých klimatických regionech sloučeny půdy s průměrnou produkční schopností a středním stupněm ochrany, které je možno územním plánováním využít pro případnou výstavbu.

V. Do V. třídy ochrany jsou zahrnuty zbývající bonitované půdně ekologické jednotky, které představují především půdy s velmi nízkou produkční schopností včetně půd mělkých, velmi svažitých, hydroformních, štěrkovitých až kamenitých a erozně nejvíce ohrožených. Většinou jde o zemědělské půdy pro zemědělské účely postradatelné. U těchto půd lze předpokládat efektivnější nezemědělské využití. Jde většinou o půdy s nižším stupněm ochrany, s výjimkou vymezených pásem a chráněných území a dalších zájmů ochrany životního prostředí. Na základě kombinace klimatického regionu a hlavní půdní jednotky je stanovena základní sazba odvodů za odnětí zemědělské půdy ve smyslu zákona O ochraně ZPF ve znění pozdějších předpisů.

Tabulkové vyhodnocení jednotlivých lokalit – změna č.2 Tochovice

OZN.	NAVRHOVANÉ FUNKČNÍ VYUŽITÍ	VÝMĚRA LOKALITY V HA CELKEM	VÝMĚRA ZEM. PŮDY V LOKALITĚ PODLE KULTURY		VÝMĚR A NEZEM. PLOCH	BPEJ	TŘÍDA OCHRA NY ZPF	VÝMĚR A DLE BPEJ
			DRUH POZEMKU	MIMO SOUČAS. ZASTAV. ÚZEMÍ				
1	Plochy bydlení - rodinné domy	0,61	Trvalý travní porost	0,61	-	5.50.11 5.67.01	III. V.	0,01 0,60
2	Plochy bydlení - rodinné domy	0,10	Ostatní plocha	-	0,10	-	-	-
Celkem		0,71	-	0,61	0,10	-	-	0,61

Zábory půdy podle tříd ochrany celkem

TŘÍDA OCHRANY	ZÁBOR ZPF V HA	ZÁBOR ZPF V %
III.	0,01	1,64
V.	0,60	98,36
CELKEM	0,61	100
Nezemědělská půda		
	0,10	

Zábory půdy pro funkční využití celkem

FUNKČNÍ VYUŽITÍ	ZÁBOR ZPF CELKEM V HA	ZÁBOR ZPF V %
Plochy bydlení - rodinné domy	0,61	100
Celkem	0,61	100

Zdůvodnění

Lokalita číslo 1: Plochy bydlení - rodinné domy – v severozápadní části sídla Hořejany, k.ú. Hořejany. Lokalita navazuje na zastavěné území. Lokalita je zařazena do III. a V. třídy ochrany, má dobrou vazbu na dopravní a technickou infrastrukturu.

Lokalita číslo 2: Plochy bydlení - rodinné domy – ve východní části sídla Hořejany, k.ú. Hořejany. Lokalita navazuje na současně zastavěné území. Plocha se nachází na nezemědělské půdě.

ZÁVĚR

V návrhu byly respektovány zásady ochrany zemědělského půdního fondu. V případech, kdy došlo k nezbytnému odnětí půdy ze ZPF, bylo postupováno dle platných právních norem.

POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA

V návrhu Změny č. 2 ÚPO Tochovice není uvažováno se stavbami, které zasahují do OP PUPFL.

j) Rozhodnutí o námitce, včetně odůvodnění rozhodnutí o námitce

Žádné námítky k návrhu nebyly vzneseny.

k) Vyhodnocení připomínek

Žádné připomínky k návrhu nebyly vzneseny.

l) Úprava dokumentace na základě uplatněných námitek a připomínek

Změna č.2 ÚPO Tochovice bude vypracována v čistopisech v originálním vyhotovení ve 4 paré.

m) Údaje o počtu listů odůvodnění Změny č.2 ÚPO Tochovice a počtu výkresů grafické části odůvodnění

Dokumentace odůvodnění Změny č.2 ÚPO Tochovice obsahuje v originálním vyhotovení 7 listů textové části (a strany 8 až 13 tohoto Opatření obecné povahy).

Grafická část odůvodnění Změny č.2 ÚPO Tochovice je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy jako příloha č. 2 a obsahuje celkem 3 výkresy.

SEZNAM PŘÍLOH - ODŮVODNĚNÍ:

3. Koordinační výkres	1 : 5 000
4. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 : 5 000
5. Výkres širších vztahů	1 : 50 000

POUČENÍ :

Proti tomuto Opatření obecné povahy nelze podle § 173 odst. (2) správního řádu podat opravný prostředek.

UPOZORNĚNÍ:

Změna č.2 ÚPO Tochovice je v souladu s § 165 odst. (1) stavebního zákona uložena na Obecním úřadu Tochovice, včetně dokladů o jeho pořizování; opatřená záznamem o účinnosti je poskytnuta stavebnímu úřadu Březnice, odboru územního plánování MěÚ Příbram, Krajskému úřadu Středočeského kraje, odboru územního a stavebního řízení.

Údaje o vydané Změně č.2 ÚPO Tochovice a místech, kde je do této územně plánovací dokumentace a její dokladové části možné nahlédnout, jsou v souladu s § 165 odst. (2) stavebního zákona uveřejněny na www stránkách obce Tochovice : <http://www.tochovice.cz>

.....
starosta obce - Radek Walter

.....
místostarosta obce - Ing. Jaroslav Foltá