

Zpráva o uplatňování Územního plánu Otovice (2019-2026).

a) Vyhodnocení uplatňování územně plánovací dokumentace.

Územní plán Otovice byl pořízen podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu a nabyl účinnosti 10/2019.

Zpráva o upl. územního plánu nebyla doposud pro obec Otovice pořizována.

Požadavek na zpracování Zprávy o uplatňování Územního plánu Otovice vychází z požadavku § 106 odst.1 zákona č. 283/2021 Sb. stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) a obsahově z § 107 stavebního zákona. Podle § 106 odst. 1 stavebního zákona je stanoveno, že pořizovatel předloží zastupitelstvu obce nejpozději do 4 let po vydání územního plánu a poté pravidelně nejméně jednou za 4 roky zprávu o uplatňování územního plánu v uplynulém období. V souladu s tímto ustanovením a na základě podnětů na pořízení změny územního plánu pořizovatel zahájil práce na Zprávě o uplatňování Územního plánu Otovice.

Podmínky v území se od vydání územního plánu výrazně nezměnily- viz podmínka pro vyhodnocování dokumentace (§ 16 stavebního zákona).

V území nedošlo od vydání územního plánu k vymezení zásadnějších limitů v území vyplývajících ze správních rozhodnutí či zákonných ustanovení.

Komplexní pozemkové úpravy nebyly pro území zpracovány.

V průběhu sledovaného období nebyly zjištěny žádné nepředpokládané negativní dopady na udržitelný rozvoj.

Plochy zastavěného území jsou stabilizovány.

V územním plánu je vymezeno rozvojové území jako plocha u které je stanovena podmínka zpracování územní studie, studie je již zpracována a vložena do evidence územně plánovací činnosti. Projektant změny územního plánu bude aktualizovat kapitolu týkající se územních studií, kde bude požadavek odstraněn vzhledem ke splnění podmínky.

Byl osloven stavební úřad, který především pracuje s vydaným územním plánem a tento odbor neměl žádné požadavky na jeho změnu či odstranění nedostatků dokumentace.

b) Problémy k řešení v územně plánovací dokumentaci vyplývající z územně analytických podkladů (ÚAP).

Vymezeno ve zpracovaných ÚAP v roce 2024.

Závady a problémy hygienické a životního prostředí k řešení v územním plánu.

- Negativní vliv silničního průtahu obcí. *Pořizovatel: pořizovatel se domnívá, že tento vymezený problém není reálné v územně plánovací dokumentaci obce vyřešit.*

- Znehodnocené území v obci (brownfield) bývalá sklárna Otovice – kontaminovaný areál, 3 ohniska kontaminace, tj. dehtové jezero, prostor generátoru plynu a bývalý sklad PHM, které mohou představovat riziko pro ekosystém Zákolanského potoka a domovní studny v okolí. *Pořizovatel: podle infomací obce je území již odštěženo, provedena asanace, pro převážnou část je vydán územní souhlas (plocha přestavby P2a, P3) a to pro využití v souladu s funkcí přestavbové plochy (viz platný územní plán).*

Vzájemné střety záměrů na provedení změn: místního významu –střet záplavového území Q100 a AZZÚ se zastavěným územím, zastavitelnou plochou, (2x) střet zastavitelných ploch/ploch přestavby se záplavovým územím Zákolanského potoka.

Pořizovatel: projektant prověří problematiku. V platném územním plánu bylo již limit aktivní zóna záplavového území v území akceptován, záplavové území vodního toku bylo zpracováno. Projektant prověří znovu problematiku a to vzhledem k § 67 vodního zákona a

vzhledem k níže uvedenému požadavkuPodle znění §66 odst.1 zák. č. 254/2001 Sb. zákon o vodách ...Záplavová území jsou administrativně určená území, která mohou být při výskytu přirozené povodně zaplavena vodou. Z obsahu tohoto ustanovení je jasně dána hlavní funkce vymezeného území, tzn. dotčeného pozemku....

Politika Územního rozvoje, jako strategický dokument, je závazná pro pořizování a vydávání územně plánovací dokumentace, § 70 zákona č.283/2006 Sb. stavební zákon. Tento dokument v celorepublikových prioritách stanovuje, že vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umisťovat do nich veřejnou infrastrukturu lze jen ve zcela výjimečných a zvlášť odůvodněných případech....

Úkoly k řešení v územně plánovací dokumentaci obce.

-Zpracovat veřejně prospěšná opatření (VPO) ze Zásad územního rozvoje Stř. kraje (ZÚR) Středočeského kraje a to regionální biokoridor RK 1120 Okoř- Minická skála, nadregionální biokoridor NK 57 Šebín – Údolí Vltavy, regionální biocentrum RC 1863 Sprašová rokle, regionální biocentrum RC 1864 Minická skála. *Pořizovatel řešení: změnou č.1 územního plánu bude dokumentace upravena, budou doplněny plochy chybějících prvků ÚSES a to jako ploch veřejných opatření a všechna VPO budou vymezena s možností vyvlastnění (viz ZÚR...).* Pořizovatel požaduje, aby projektant prověřit aktuální rozsah ploch již vymezeného ÚSES podle aktualizace ZÚR.

-Zpracovat ze ZÚR SK ...“zelené pásy v krajině“ citace“ Ve vzájemné koordinaci vytvářet územní podmínky včetně vymezení ploch pro vytváření zelených pásů v krajině“.

Pořizovatel řešení: projektant prověří stanovený požadavek ze ZÚR na území obce, v případě vhodnosti vymezení plochy pro vytváření zelených pásů v krajině...

-Zachovat architektonické hodnoty a další památky: Kaple sv. Prokopa, arch. cenná stavba Ryšánkův mlýn, bývalá sklárna v Dubodolu. *Řešení: projektant změny územního plánu prověří případné doplnění vyjmenovaných staveb či území jako architektonických hodnot uvedených v územním plánu, např. sklárna je již demolována....*

Výše uvedenou problematiku je možné řešit pouze v podrobnosti kterou umožňuje územní plán. Projektant prověří v rámci řešení změny územního plánu úkoly vyspecifikované v územně analytických podkladech, požadavky uvedeny výše.

c) Vyhodnocení souladu územně plánovací dokumentace s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací.

Vyhodnocení souladu s Politikou územního rozvoje ČR (PÚR).

Ve této změně územního plánu budou projektantem údaje týkající se nadřazené dokumentace aktualizovány.

Bude prověřeno respektování požadavků vyplývajících z dokumentu Politika územního rozvoje ČR ve znění poslední změny...

Tzn. i stanovené celostátní priority pro zajištění udrž. rozvoje.

Prověřit, zda z dalších oblastí PUR nevyplývají pro územní plán Otovice konkrétní požadavky, např.:

1-Obec leží v oblasti OB1 Metropolitní rozvojová oblast Praha se stanovenými úkoly k řešení pro územní plánování.

2-PUR vymezuje následující specifickou oblast pro celé území obce s rozšířenou působností Kladna, tím i pro území obce Otovice, tj. SOB9 specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem.

Úkoly k řešení pro územní plánování z výše uvedeného vyplývající: a) vytvářet územní podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejích retenčních a akumulačních vlastností, zejm. vytvářením územních podmínek pro vznik a zachování odolné stabilní vyvážené pestré a členité krajiny, tj. krajiny s vhodným poměrem ploch lesů, mezí, luk, vodních ploch a vodních toků (zejména neregulované vodní toky s doprovodnou zelení), cestní sítě (s doprovodnou zelení), a orné půdy (zejm. velké plochy orné půdy rozčleněné mezemi, cestní sítí, vsakovacími travními pruhy), b) vytvářet územní podmínky pro

revitalizaci a renaturaci vodních toků a niv a pro obnovu ostatních vodních prvků v krajině, c) vytvářet územní podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v urbanizovaných územích, tj. dbát na dostatek ploch sídelní zeleně a vodních ploch určených pro zadržování a zasakování vody, d) vytvářet územní podmínky pro zvyšování odolnosti půdy vůči větrné a vodní erozi, zejm. zatravněním a zakládáním a udržováním dalších protierozních prvků, např. větrolamů, mezí, zasakovacích pásů a příkopů, e) vytvářet územní podmínky pro rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v období nepříznivých hydrologických podmínek, zejm. pro infrastrukturu k zajištění dodávek vody z oblastí s příznivější vodohospodářskou situací a s ohledem na místní podmínky pro budování nových zejm. povrchových zdrojů vody, f) pro řešení problematiky sucha, zejm. tak jak je specifikováno výše v písm. a) až e) (příp. navrhnout i další vhodná opatření pro obnovu přirozeného vodního režimu v krajině) využívat zejména územní studie krajiny.

3-V PUR je nově vymezena specifická oblast SOB10 celostátního významu nezbytná z hlediska výroby energie z energie slunečního záření a specifická oblast SOB11 celostátního významu nezbytná z hlediska výroby energie z větrné energie. Projektant by měl prověřit úkoly pro územní plán z těchto specifických oblastí vyplývající. Zároveň stále platí, že vymezování akceleračních oblastí v územně plánovací dokumentacích [čl. (75c) a čl. (75d)] je podmíněno dvěma skutečnostmi, a to zpracovanými podklady pro vymezení oblastí pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie (podklady připravuje MPO s MŽP, resp. VÚK) a schválením příslušné legislativy (zákon o urychlení využívání obnovitelných zdrojů energie). Až po splnění obou těchto podmínek bude možné vymezovat akcelerační oblasti v územně plánovacích dokumentacích.

Podle názoru pořizovatele území obce leží mimo záměry dopravní a technické infrastruktury sledované PÚR.

Vyhodnocení souladu se Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR).

Platný územní plán zhodnotil v části odůvodnění soulad řešení územního plánu se ZÚR a to ke stavu ZÚR pravděpodobně v roce 2018 (v textu chybí číslo aktualizace).

Ve změně územního plánu bude výroková část a část odůvodnění, v části týkající se nadřazené dokumentace, aktualizovány v souladu se stavem ZÚR po poslední aktualizaci. Aktualizován a popsán bude i soulad s ostatními obecnějšími částmi ZÚR, např. s prioritami udržitelného rozvoje území,...

ZÚR (ve stavu po aktualizaci č.16) vymezují veřejně prospěšné opatření pro územní systém ekologické stability (ÚSES) a to nadregionální koridor 57, regionální centrum 1863, regionální centrum 1864, regionální koridor 1120. Změnou č.1 bude dokumentace upravena, budou doplněny plochy chybějících prvků ÚSES a to jako ploch veřejných opatření a všechna VPO budou vymezena s možností vyvlastnění (viz ZÚR...). Pořizovatel požaduje, aby projektant prověřil aktuální rozsah ploch již vymezeného ÚSES podle aktualizace ZÚR.

V této souvislosti bude upraven i text výrokové části, na str. 16 týkající se ÚSES).

ZÚR bod č. (240a) zní: Ve vzájemné koordinaci vytvářet územní podmínky včetně vymezování ploch pro vytváření zelených pásů v krajině na území obcí a ve vybraných katastrálních územích. Obec Otovice je jmenována jako dotčené území. Projektant prověří stanovený požadavek ze ZÚR na území obce Otovice, v případě vhodnosti vymezí plochy pro vytváření zelených pásů v krajině...

V územním plánu bude respektováno, že veřejně prospěšné stavby a opatření prezentované v ZÚR jako veřejně prospěšné budou uvedeny jako veřejně prospěšné i územním plánu.

Pozn.: v souladu s požadavky § 112 odst.1 stavebního zákona je obec povinna uvést do souladu stávající územní plán případně s později vydanými aktualizacemi Zásad územního rozvoje Středočeského kraje.

d) Vyhodnocení vlivů uplatňování územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území z hlediska jejich možných nepředvídaných dopadů, včetně potřeby opatření na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzaci,

Krajský úřad Středočeského kraje ve stanovisku č.j. 136567/2025/KUSK ze dne 20.10.2025 konstatoval, že v souladu s § 45i zákona lze vyloučit významný vliv předloženého návrhu samostatně nebo ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí v působnosti krajského úřadu. A dále příslušný orgán nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů změny č.1 ÚP Otovice na životní prostředí (tzv. SEA), viz stanovisko č.j. 136566/2025/KUSK ze dne 29.10.2025. Tzn. že v rámci zadání změny č.1 územního plánu není požadováno Vyhodnocení vlivů změny č.1 na udržitelný rozvoj.

Bez požadavku na zpracování vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj, viz příslušná stanoviska Středočeského krajského úřadu, založeno ve spisu.

V rámci II. projednání Zprávy o uplatňování, kdy byly doplněny 2 podněty na změnu do návrhu zadání a Zpráva se znovu projednala, byly vydána obě stanoviska ke změněnému zadání, závěry stanovisek jsou shodná jako výše uvedená a jsou založena ve spisu.

e) Vyhodnocení potřeby pořízení změny územně plánovací dokumentace nebo nové územně plánovací dokumentace.

Na základě nutnosti přepracování dokumentace platného územního plánu do celorepublikového standardu podle požadavku stavebního zákona a prováděcí vyhlášky a na základě podaných podnětů na změnu v území, byla vyhodnocena potřeba na pořízení další změny územního plánu.

V rámci Zprávy o uplatňování územního plánu Otovice za minulé období ze skutečností nevyplývá potřeba změny, která by podstatně ovlivnila koncepci územního plánu. Z toho vyplývá, že nový územní plán vzhledem k rozsahu požadavků na změnu v území není nutné pořídit.

f) Vyhodnocení podnětů na změnu územně plánovací dokumentace.

Pořizovatel konstatuje, že většina podaných podnětů na změnu splňují formální náležitosti pro jejich prověření ve změně územního plánu projektantem. A pořizovatel konstatuje, že se jedná o podklady dostatečné pro jejich posouzení, případně doplnil. Část podaných podnětů nespĺňuje požadavky vyplývající na podnět z hlediska zákona č.283/2021 Sb., stavební zákon a zákona č.500/2004 Sb., správní řád.

Pořizovatel vyhodnotil podněty a začlenil je do návrhu zadání změny č.1 a to k následnému k prověření projektantem v rámci zpracování návrhu změny územního plánu.

g) Podnět na změnu nadřazené územně plánovací dokumentace nebo politiky územního rozvoje.

Bez podnětu.

Vzhledem k tomu, že vyplynula z písm. e) této Zprávy potřeba pořízení změny územně plánovací dokumentace je součástí této zprávy o uplatňování návrh zadání změny č.1 územního plánu (dále jen "zadání změny").

Návrh zadání změny č.1 Územního plánu Otovice.

-obsahově podle § 9 a přílohy č.6 vyhl. 157/2024 Sb., o územně anal. podkladech a územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu.

a) Vymezení řešeného území.

Řešeným územím změny č.1 je katastrální území obce Otovice.

b) Popis obsahu navrhované změny územně plánovací dokumentace.

Požadavek č.1.

Uvedení Územního plánu Otovice do jednotném standardu v souladu s požadavky § 59 stavebního zákona a vyhlášky č.157/2024 Sb., o územně anal. podkladech a územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu.

Požadavky na změnu územního plánu od obce, projektant prověří jejich řešení:

Požadavek č.2.

Obec požaduje na základě vlastního zjištění zpracovat do územního plánu skutečný stav stávajících komunikací v území. V některých místech nemá komunikace v územním plánu funkční využití pro „dopravu“, ale je vedena na pozemcích, které jsou územním plánem určeny, např jako zeleň, plochy pro bydlení,... Jedná se o malé části pozemků či malé pozemky, tzn. je možné, že v měřítku územního plánu 1:5000 nebudou úpravy příliš viditelné. Pro obec je úprava důležitá z důvodu vyřešení majetkoprávních vztahů. Projektant prověří při řešení těchto změn i vhodný návrh funkčního využití pro možný bezúplatný převod pozemků ve vlastnictví státu na obec Otovovice, viz § 7 zákona č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu.

Požadavek č.3.

Projektant prověří v území možnost vyloučení umístění staveb veřejné infrastruktury (viz § 10 odst.1 písm.b) stavebního zákona), konkrétně výroben a zdrojů energie z obnovitelných zdrojů, konkrétně větrných a solárních zdrojů a to v nezastavěném území oproti možnosti podle § 122 stavebního zákona. Toto vyloučení je možné pouze na základě veřejného zájmu na vyloučení, projektant prověří a dostatečně odůvodní.

Požadavek č.4

Doplnění dalšího požadavku na zadání změny č.1 Územního plánu Otovovice k projednání : Obec Otovovice požaduje v zastavitelné ploše označené Z2, vymezené v platném územním plánu pro „plochy bydlení-rodinné domy venkovské“, nastavit požadavek na zpracování regulačního plánu a to jako podmínku pro rozhodování v území.

Tuto podmínku a současně zadání regulačního plánu již platný územní plán obsahuje, ale podmínka po 6 letech pominula (k datu 10/2025), tzn. právě v době projednání Zprávy o uplatňování územního plánu 2025 a zadání změny č.1 územního plánu.

Územní plán obsahuje zadání regulačního plánu, které bude obsahově aktualizováno, minimálně z důvodu platnosti nového stavebního zákona a prováděcí vyhlášky.

Pro území by byly platné podmínky § 15 odst.5 vyhl. 157/2024 Sb., týkající se vymezení veřejného prostranství.

Projektantka územního plánu potřebu regulačního plánu v dokumentaci odůvodnila, podmínky v území se od vydání územního plánu nezměnily. Projektant změny č.1 požadavek prověří v návrhu změny č.1.

Požadavky na změnu územního plánu od fyzických, právnických osob.

Konkrétní podněty na změnu a jejich vyhodnocení pořizovatelem:

Požadavek č.4.- požadavek na změnu využití parc. č.110 v k.ú. Otovovice (nebo části?) na funkci SV- plochy smíšené obytné- venkovské, jedná se o část pozemku přiléhající k zastavěnému území v rozsahu cca 741 m2. Záměrem majitele je výstavba centrálního sídla firmy a s doplňujícími službami pro zaměstnance. Majitelem pozemků je f. All4trees.
Vyhodnocení pořizovatele: Pořizovatel nedoporučuje podnětu na změnu vyhovět. Důvodem je, že pozemek je umístěn v záplavovém území Zákolanského potoka jehož hranice byla vyhlášena Krajským úřadem Stř. kraje v roce 2009. Pořizovatel údaj ověřil v předaném podkladu vodoprávního úřadu, které je v papírové podobě v měřítku 1:10 000. Stejný výsledek je i podle údajů v platném územním plánu. Podle sdělení Krajského úřadu Stř. kraje jako vodoprávního úřadu v roce 2016, při řešení nepřesností při převedení papírového podkladu do digitální podoby v územním plánu, jsou chyby v hranicích způsobeny rozdílem v podkladových mapách 2006, 2016 a krajský úřad nám sdělil, že dal podnět k nápravě správci vodního toku. Podle znění §66 odst.1 zák. č. 254/2001 Sb. zákon o vodách ...Záplavová území jsou administrativně určená území, která mohou být při výskytu přirozené povodně zaplavena

vodou. Z obsahu tohoto ustanovení je jasně dána hlavní funkce vymezeného území, tzn. dotčeného pozemku....

*Politika Územního rozvoje, jako strategický dokument, je závazná pro pořizování a vydávání územně plánovací dokumentace, § 70 zákona č.283/2006 Sb. stavební zákon. Tento dokument v celorepublikových prioritách stanovuje, že vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu lze jen ve zcela výjimečných a zvlášť odůvodněných případech.... Pořizovatel nemá argument na jehož základě by odůvodnil výjimečnost možného umístění zastavitelné plochy do záplavového území, tzn. aby záměr převažoval nad ochranou veřejného zájmu (ochrana obyvatel, majetku, ...)
Tento požadavek na změnu prověří projektant změny, řešení patřičně odůvodní.*

Požadavek č.5. – podal majitel pozemku č. 401/1 v k.ú. Otovice. Požadavek na změnu využití oplocené části pozemku o velikosti 1700 m² za účelem zlepšení příjezdové cesty. Současně i majitel st. parcely 450 v k.ú. Otovice. Případně v budoucnu záměr na výstavbu rodinného domu.

*Vyhodnocení pořizovatele: Pořizovatel nedoporučuje podnětu na změnu územního plánu vyhovět. Pozemek je součástí regionálního koridoru územního systému ekologické stability. Závazně je v nadřazené krajské dokumentaci vymezen pro RBK 1120 (návrh na vyvlastnění). Územní systém ekologické stability představuje z hlediska územního plánování limit využití území a to pro udržení a zvýšení ekologické stability krajiny a podpory jejích funkcí.
Poznámka: podání nespĺňuje požadavky vyplývající ze správního řádu a zdá se být zmatečné (komunikace? , rodinný dům?.) Na části dotčeného pozemku je podle úp vymezena plocha přestavby, která již teď umožňuje výstavbu pro SV...),
Tento požadavek na změnu prověří projektant změny, řešení patřičně odůvodní.*

Požadavek č.6. -požadavek vlastníka pozemku na změnu využití pozemku nebo části pozemku č.parc.47/30 a 47/31 v k.ú. Otovice za účelem malometrážní modulové dřevostavby.

Vyhodnocení pořizovatele: Pořizovatel nedoporučuje podnětu na změnu vyhovět. Důvodem je, že pozemek je umístěn v aktivní zóně záplavového a záplavovém území Q100 Zákolanského potoka jehož hranice byla vyhlášena Krajským úřadem Stř. kraje v roce 2009. Pořizovatel údaj ověřil v předaném podkladu vodoprávního úřadu, které je v papírové podobě v měřítku 1:10 000. Stejný výsledek je i podle údajů v platném územním plánu. Podle sdělení Krajského úřadu Stř. kraje jako vodoprávního úřadu v roce 2016, při řešení nepřesností při převedení papírového podkladu do digitální podoby v územním plánu, jsou chyby v hranicích způsobeny rozdílem v podkladových mapách 2006, 2016 a krajský úřad nám sdělil, že dal podnět k nápravě správci vodního toku.

Podle § 67 (1) vodního zákona ... V aktivní zóně záplavových území se nesmí povolovat ani provádět stavby s výjimkou vodních děl, jimiž se upravuje vodní tok, převádějí povodňové průtoky, provádějí opatření na ochranu před povodněmi nebo která jinak souvisejí s vodním tokem nebo jimiž se zlepšují odtokové poměry, staveb pro jímání vod, odvádění odpadních vod a odvádění srážkových vod a dále nezbytných staveb dopravní a technické infrastruktury, zřizování konstrukcí chmelnic,; to neplatí pro údržbu staveb a stavební úpravy, pokud nedojde ke zhoršení odtokových poměrů.

Podle znění §66 odst.1 zák. č. 254/2001 Sb. zákon o vodách ... Záplavová území jsou administrativně určená území, která mohou být při výskytu přirozené povodně zaplavena vodou. Z obsahu tohoto ustanovení je jasně dána hlavní funkce vymezeného území, tzn. dotčeného pozemku....

Politika Územního rozvoje, jako strategický dokument, je závazná pro pořizování a vydávání územně plánovací dokumentace, § 70 zákona č.283/2006 Sb. stavební zákon. Tento dokument v celorepublikových prioritách stanovuje, že vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu lze jen ve zcela výjimečných a zvlášť

odůvodněných případech.... Pořizovatel nemá argument na jehož základě by odůvodnil výjimečnost možného umístění zastavitelné plochy do záplavového území, tzn. aby záměr převažoval nad ochranou veřejného zájmu (ochrana obyvatel, majetku, ...)

Poznámka: žadatel neuvádí účel stavby (rodinný dům, rekreační objekt, občanská vybavenost,..). Tento požadavek na změnu prověří projektant změny, řešení patřičně odůvodní.

Požadavek č.7. – podal vlastník pozemku, záměr změny využití parc.760/4 v k.ú. Otovice v územním plánu z plochy zahrádkové osady do plochy rodinné rekreace.

Vyhodnocení pořizovatele: považují za možné, aby projektant prověřil tento požadavek na změnu v území. Nutné posoudit komplexně vzhledem k možným limitům v území a to i vzhledem k zajištění dopravní obsluhy území (hasičský vůz, sanitní vůz...).

Tento požadavek na změnu prověří projektant změny, řešení patřičně odůvodní.

Požadavek č.8. – podal vlastník pozemku, záměr změny využití parc.760/1 v k.ú. Otovice v územním plánu z plochy zahrádkové osady do rodinné rekreace.

Vyhodnocení pořizovatele: považují za možné, aby projektant prověřil tento požadavek na změnu v území. Nutné posoudit komplexně vzhledem k možným limitům v území a to i vzhledem k zajištění dopravní obsluhy území (hasičský vůz, ...).

Tento požadavek na změnu prověří projektant změny, řešení patřičně odůvodní.

Požadavek č.9. -podal vlastník pozemku, záměr změny využití parc.760/6, 760/8 v k.ú. Otovice v územním plánu z plochy zahrádkové osady do rodinné rekreace.

Vyhodnocení pořizovatele: považují za možné, aby projektant prověřil tento požadavek na změnu v území. Nutné posoudit komplexně vzhledem k možným limitům v území a to i vzhledem k zajištění dopravní obsluhy území (hasičský vůz, ...).

Tento požadavek na změnu prověří projektant změny, řešení patřičně odůvodní.

Požadavek č.10.- podal vlastník pozemku, vlastník požaduje změnu využití pozemků parc.č.770/7, parc.č. 767 v k.ú. Otovice na plochu s možností umístění rekreačních objektů. (Na vyžádání upřesněno žadatelem, podaná žádost na záměr plochy smíšené -obytné, rekreační nedávala obsahově smysl...).

Vyhodnocení pořizovatele: jeden z cílů územního plánování stanovený §38 stavebního zákona ... „ Územní plánování chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, a přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a ochranu a rozvoj zelené infrastruktury. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na možnosti rozvoje území a míru využití zastavěného území.

Ochrana ZPF podle zákona o ochraně ZPF: Zemědělský půdní fond je jednou ze složek životního prostředí a nenahraditelným omezeným přírodním zdrojem umožňujícím zemědělskou výrobu. Ochrana produkčních i mimoprodukčních funkcí zemědělského půdního fondu, zlepšování jeho stavu a jeho udržitelné využívání jsou činnosti, kterými je zajišťována ochrana životního prostředí.

Jedná se podle mého o rozvoj ve volné krajině, území neznám, ale musí být i dostatečné dopravní napojení...

Pokud bude požadavek součástí návrhu změny územního plánu, pořizovatel požaduje podnět prověřit projektantem ve změnách územního plánu a to i z hlediska prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch (formu výpočtu). Podle §108 odst.4 stavebního zákona lze další zastavitelné plochy změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch.

Tento požadavek na změnu prověří projektant změny, řešení patřičně odůvodní.

Požadavek č.11.-vlastník pozemku parc.č. 262/2 v k.ú. Otovovice požaduje změnu na plochu smíšenou, obytnou, rekreační pro soukromé účely.

Vyhodnocení pořizovatele: Jako pořizovatel nedoporučuji změnu na zastavitelnou plochu obecně. Dotčený pozemek je v územním plánu součástí regionálního biokoridoru 1120. Územní systém ekologické stability krajiny, jehož je RBK 1120 součástí, je vzájemně propojený soubor přirozených i pozměněných, avšak přírodě blízkých ekosystémů, které udržují přírodní rovnováhu. Rozlišuje se místní, regionální a nadregionální systém ekologické stability. Popis vymezení je na str. 15-... výrokové části územního plánu. Tento požadavek na změnu prověří projektant změny, řešení patřičně odůvodní.

Požadavek č.12. - požadavek majitele pozemku na změnu využití parc. č.340, 341 v k.ú. Otovovice na plochu zastavitelnou.

Vyhodnocení pořizovatele: podání neodpovídá požadavkům správního řádu, podání emailem, pořizovatel si ověřil, že se jedná o majitele. Pořizovatel nedoporučuje požadavek na změnu. I když není v podání uveden typ funkční plochy pouze požadavek na změnu na zastavitelné území, tak by se jednalo o rozvoj ve volné krajině, v návaznosti na plochu, které je vymezená v územním plánu jako významný prvek. Tento požadavek na změnu prověří projektant změny, řešení patřičně odůvodní.

Požadavek č.13 - požadavek majitele pozemku na změnu využití parc. č. 887/1 v k.ú. Otovovice na plochu zastavitelnou.

Vyhodnocení pořizovatele: podání neodpovídá požadavkům správního řádu, podání emailem, pořizovatel si ověřil, že se jedná o majitele. Pořizovatel nedoporučuje požadavek na změnu. I když není v podání uveden typ funkční plochy pouze požadavek na změnu na zastavitelné území, tak by se jednalo o rozvoj na území vymezeném jako lokální biocentrum 59. Územní systém ekologické stability krajiny, jehož je RBK 1120 součástí, je vzájemně propojený soubor přirozených i pozměněných, avšak přírodě blízkých ekosystémů, které udržují přírodní rovnováhu. Rozlišuje se místní, regionální a nadregionální systém ekologické stability. Popis vymezení je na str. 15-... výrokové části územního plánu. Tento požadavek na změnu prověří projektant změny, řešení patřičně odůvodní.

Požadavek č.14. podáno jako požadavek na změnu využití poz. parc. č. 891/1 v k. ú. Otovovice na zastavitelnou.

Vyhodnocení pořizovatele: podání neodpovídá požadavkům správního řádu, podání emailem, pořizovatel si ověřil, že kdo je majitel. Pořizovatel nedoporučuje požadavek na změnu. I když není v podání uveden typ funkční plochy pouze požadavek na změnu na zastavitelné území, tak by se jednalo o rozvoj na lesním pozemku. Ochrana lesa je dána zákonem o lesích... Tento požadavek na změnu prověří projektant změny, řešení patřičně odůvodní.

Požadavek č.15. - požadavek na projednání úpravy na poz. 874/1 v k.ú. Otovovice. Požadavek na úpravu, aby hranice zastavitelného území Z6 byla nastavena v souladu s linií Q100, přičemž se domnívá majitelka, že zastavitelný by byl téměř celý pozemek...Majitelka se domnívá, že u plocha Z6 nekopíruje povodňovou mapu...

Vyhodnocení pořizovatele: upozorňuji, že území je umístěno na velmi kvalitních zemědělských půdách zařazených do I. třídy ochrany, které lze dle § 4 odst. 3 zákona 334/1992 Sb. odejmout ze zemědělského půdního fondu (ZPF) pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Z toho důvodu pořizovatel nemůže doporučit změnu v území. Projektant i pořizovatel je povinen se řídit podmínkami ochrany ZPF.

Podle § 108 odst.4 stavebního zákona lze další zastavitelné plochy změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch. Menší část pozemku je součástí záplavového území Q100. Podle znění § 66 odst.1 zák. č. 254/2001 Sb. zákon o vodách ...Záplavová území jsou administrativně určená území, která

mohou být při výskytu přirozené povodně zaplavena vodou. Z obsahu tohoto ustanovení je jasně dána hlavní funkce vymezeného území, tzn. dotčeného pozemku....

*Politika Územního rozvoje, jako strategický dokument, je závazná pro pořizování a vydávání územně plánovací dokumentace, § 70 zákona č.283/2006 Sb., stavební zákon. Tento dokument v celorepublikových prioritách stanovuje, že vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu lze jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech.... Pořizovatel nemá argument na jehož základě by odůvodnil výjimečnost možného umístění zastavitelné plochy do záplavového území, tzn. aby záměr převažoval nad ochranou veřejného zájmu (ochrana obyvatel, majetku,...)
Tento požadavek na změnu prověří projektant změny, řešení patřičně odůvodní.*

Požadavek č.16. - požadavek na vyjmutí části pozemku z biokoridoru a změnu využití pozemku jako stavební parcely.

Vyhodnocení pořizovatele :podání neodpovídá požadavkům správního řádu... Je bez uvedení dotčeného pozemku, bez adresáta. Podnět odložen.

Požadavek č.17. -požadavek vlastníka pozemků na změnu využití parc. č. 47/28, 47/29 v k.ú. Otavovice, záměrem je výstavba rodinného domu.

Vyhodnocení pořizovatele: Pořizovatel nedoporučuje podnětu na změnu vyhovět. Důvodem je, že pozemek je umístěn v aktivní zóně záplavového území Zákolanského potoka jehož hranice byla vyhlášena Krajským úřadem Stř. kraje v roce 2009. Pořizovatel údaj ověřil v předaném podkladu vodoprávního úřadu, které je v papírové podobě v měřítku 1:10 000. Stejný výsledek je i podle údajů v platném územním plánu. Podle sdělení Krajského úřadu Stř. kraje jako vodoprávního úřadu v roce 2016, při řešení nepřesností při převedení papírového podkladu do digitální podoby v územním plánu, jsou chyby v hranicích způsobeny rozdílem v podkladových mapách 2006, 2016 a krajský úřad nám sdělil, že dal podnět k nápravě správci vodního toku.

Podle § 67 (1) vodního zákona ...V aktivní zóně záplavových území se nesmí povolovat ani provádět stavby s výjimkou vodních děl, jimiž se upravuje vodní tok, převádějí povodňové průtoky, provádějí opatření na ochranu před povodněmi nebo která jinak souvisejí s vodním tokem nebo jimiž se zlepšují odtokové poměry, staveb pro jímání vod, odvádění odpadních vod a odvádění srážkových vod a dále nezbytných staveb dopravní a technické infrastruktury, zřizování konstrukcí chmelnic,; to neplatí pro údržbu staveb a stavební úpravy, pokud nedojde ke zhoršení odtokových poměrů.

Tento požadavek na změnu prověří projektant změny, řešení patřičně odůvodní.

Požadavek č.18. - požadavek vlastníka pozemku na změnu využití parc. č. 743 v k.ú. Otavovice, záměrem je výstavba rodinných domů.

Vyhodnocení pořizovatele: jako pořizovatel nedoporučuji změnu na zastavitelnou plochu obecně. Dotčený pozemek je v územním plánu součástí lokálního biokoridoru LBK 60-60. Územní systém ekologické stability krajiny, jehož je LBK součástí, je vzájemně propojený soubor přirozených i pozměněných, avšak přírodě blízkých ekosystémů, které udržují přírodní rovnováhu. Rozlišuje se místní, regionální a nadregionální systém ekologické stability. Popis vymezení je na str. 15-... výrokové části územního plánu.

Tento požadavek na změnu prověří projektant změny, řešení patřičně odůvodní.

Požadavek č.19. - vlastník pozemků č. 225/1, 226/6 v k.ú. Otavovice požaduje změnu na plocha pro bydlení BV nebo smíšené plocha obytné venkovské SV, a to mimo záplavové území Q100.

Vyhodnocení pořizovatele: upozorňuji, že převážná část (ne celá...) pozemků je umístěna na ZPF s bonitou č. I. Na velmi kvalitních zemědělských půdách zařazených do I. třídy ochrany lze dle § 4 odst. 3 zákona 334/1992 Sb. odejmout ze zemědělského půdního fondu (ZPF) pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.

Z toho důvodu pořizovatel nemůže doporučit změnu v území. Projektant i pořizovatel je povinen se řídit podmínkami ochrany ZPF.

Podle § 55 odst.4 stavebního zákona lze další zastavitelné plochy změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch. Toto je nutné následně posoudit projektantem změny.....

Část pozemku č.225/1 je součástí záplavového území Q100. Podle znění §66 odst.1 zák. č. 254/2001 Sb. zákon o vodách ...Záplavová území jsou administrativně určená území, která mohou být při výskytu přirozené povodně zaplavena vodou. Z obsahu tohoto ustanovení je jasně dána hlavní funkce vymezeného území, tzn. dotčeného pozemku....

Politika Územního rozvoje, jako strategický dokument, je závazná pro pořizování a vydávání územně plánovací dokumentace, § 70 zákona č.283/2006 Sb. stavební zákon. Tento dokument v celorepublikových prioritách stanovuje, že vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu lze jen ve zcela výjimečných a zvlášť odůvodněných případech.... Pořizovatel nemá argument na jehož základě by odůvodnil výjimečnost možného umístění zastavitelné plochy do záplavového území, tzn. aby záměr převažoval nad ochranou veřejného zájmu (ochrana obyvatel, majetku, ...)

Tento požadavek na změnu prověří projektant změny, řešení patřičně odůvodní.

Požadavek č.20. -spoluvlastník požaduje zařazení pozemku parc.č. 885/17, 957/121 v k.ú. Otovovice jako stavební pozemek.

Vyhodnocení pořizovatele: nedoporučuji změnu územního plánu na pozemku č.957/121 jelikož podle údajů katastru nemovitostí se jedná o vodní tok. Jaký je stav reálně....Parc. č. 885/17 je vedena v územním plánu již jako zastavěné území s funkčním využitím plochy rekreace, ale s tím, že pozemek je minimálně částečně dotčen aktivní zónou zápl. území Zákolanského potoka a záplavovým územím Q100, ověřeno v dostupných podkladech... Tzn. platí výše uvedené o těchto limitech...Nedoporučuji proto změnu úp.

Tento požadavek na změnu prověří projektant změny, řešení patřičně odůvodní.

Požadavek č.21. -vlastník pozemku č. 840/2 v k.ú. Otovovice požaduje úpravu kapacitního omezení plochy Z7 v územním plánu, případně zrušení striktního omezení na maximálně 3 stavební parcely, které je nyní v popisu využití této plochy.

Dodatečně 31.10.2025 byl obcí podán požadavek obdobného významu v ploše Z7 a to pro pozemek č.840/1 v k.ú. Otovovice, navrhovatelka Helena Broklová. Požadavek doručen v průběhu projednání Zprávy.

Vyhodnocení pořizovatele: požadavku by mělo být vyhověno. Podmínka na omezení počtu stavebních parcel, která je uvedena ve výrokové části územního plánu bude odstraněna a to vzhledem k tomu, že se jedná nepřipustnou podrobnost regulace v územním plánu viz § 72 odst.1. Regulace plochy je zajištěna stanovením min. velikosti stavebního pozemku, aj. Úvaha o možné kapacitě zastavitelné plochy by se mohla objevit případně v odůvodnění řešení územního plánu a to jako podklad projektanta při vymezování velikosti plochy či kapacity technické infrastruktury, veřejné občanské vybavenosti...Podmínka by měla být odstraněna z výrokové části pro všechny zastavitelné plochy či plochy přestavby (transformační plochy). Tuto chybu připomínkuji také jako pořizovatel. Významným limitem pro výstavbu v ploše Z7 zůstává návaznost dotčených pozemků na lesní pozemek.

Tento požadavek na změnu prověří projektant změny, řešení patřičně odůvodní.

Požadavek č.22.- majitel požaduje změnu podmínek prostorového uspořádání funkční plochy NZ3 se změnou plochy krajiny K1 na pozemku parc.č. 850/1 v k.ú. Otovovice. Záměrem navrhovatele je v této ploše realizovat vhodné zázemí Ekofarmy ve formě stavby o jednom nadzemním podlaží s částečným podsklepením včetně zpevněných ploch a žumpy, trvalého charakteru, která bude sloužit pro uskladnění vyprodukované zeleniny a ovoce a zemědělské techniky užívané v souvislosti se zemědělskou produkcí na pozemcích parc.č. 850/, 850/2 a 832/1, vše v k.ú. Otovovice, v obci Otovovice, a to dle Vámi odsouhlaseného projektu pana Ing.

arch. Pavla Uličného. Změnu navrhujeme provedením doplnění textu Hlavního využití plochy NZ3 - např. textem: "v této ploše je možné umístit jednu stavbu pro zajištění zemědělské prvovýroby a skladování plodin o jednom nadzemním podlaží s částečným podsklepením včetně zpevněných ploch". Tak jak je navrženo v projektové dokumentaci.

Jako alternativu navrhovatel navrhuje změnu na „zastavitelnou plochu“ s prvky prostorového uspořádání popsány výše.

Vyhodnocení pořizovatele: požadavek již řešen formou námitky v minulosti při pořízení územního plánu, od vydání územního plánu nedošlo ke změně v území, která by změnila výrazně podmínky lokality, požadavek byl prověřen autorizovanou projektantkou v rámci řešení návrhu územního plánu. Regulativy byly v územního plánu nastaveny tak, aby byly zajištěny podmínky pro převažující zemědělské využití spojené s výsadbou a pěstováním všech plodin (bioprodukce, včelařství, sadařství, malochov hospodářských zvířat za účelem spásání) a to s vyloučením ostatních činností (tzn. veškeré výrobní činnosti, stavby pro bydlení, individuální i hromadnou rekreaci). Při umísťování staveb, zařízení a jiných opatření je vždy důležité, kromě posouzení souladu účelu záměru se stavbami, zařízeními a opatřeními uvedenými v

§ 122 zákona č.273/2021Sb., stavební zákon, posoudit i soulad umístění záměru s charakterem území. Stavba pro zemědělství obsahující požadavek na denní místnost, WC, koupelna, sklad již nejsou v souladu s charakterem území, které je krajinářsky hodnotné, nenavazuje na zastavěné území.

Politika územního rozvoje ČR jako jeden z závazných koncepčních dokumentů, republikové priority, např. bod 16) „ Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které vy svých důsledcích zhoršují stav a hodnoty území... “

a bod 20) „Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti, pokud je to možné a odůvodněné, respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí krajiny i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.

Územní plán v řešení této lokality akceptoval úkoly územního plánování stanovené v § 19 zákona č.183/2026 Sb., např. bod 1a) úkolem územního plánu je zjišťovat a posuzovat stav území, jeho hodnoty, dále bod 1c) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, jejich přínosy, problémy...

Územní plán v nezastavěném území nevyklučuje možnost umístění stavby a zařízení podle § 18 odst.5) zákona č.183/2006 Sb., tzn. dnes § 120 zák. č.183/2006 Sb. stavební zákon, tzn. v souladu s charakterem území je možné je umísťovat.

Tento požadavek na změnu prověří projektant změny, řešení patřičně odůvodní.

Požadavek č.23.- vlastník pozemku č.533/5 v k.ú. Otovovice požaduje změnu z plochy pro sídelní zeleň, soukromá a vyhrazená na plochu pro bydlení- rodinné domy venkovské.

Vyhodnocení pořizovatele: Upozorňuji, že část pozemku je umístěna na ZPF s bonitou č. I. Na velmi kvalitních zemědělských půdách zařazených do I. třídy ochrany lze dle § 4 odst. 3 zákona 334/1992 Sb. odejmout ze zemědělského půdního fondu (ZPF) pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Z toho důvodu

pořizovatel nemůže doporučit na části pozemku změnu v území. Projektant i pořizovatel je povinen se řídit podmínkami ochrany ZPF.

Podle § 55 odst.4 stavebního zákona lze další zastavitelné plochy změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch. Toto je nutné následně posoudit projektantem změny.

Tento požadavek na změnu prověří projektant změny, řešení patřičně odůvodní.

Požadavek č.24- vlastník pozemku č.1098 v k.ú. Otovovice požaduje změnu funkčního využití pro podnikatelský záměr s možným využitím Programu rozvoje venkova jehož jednotlivé cíle jsou zaměřeny kromě investiční podpory zemědělské prvovýroby též na podporu a rozvoj nezemědělských diverzifikačních činností jako je agroturistika, rekreační využívání venkovských oblastí, ale i zalesňování, popř. výsadba nových agrolesnických systémů. Záměrem je na pozemku parc.č. 1098 o výměře 6.904 m² (v současnosti orná půda, v platném ÚP definován jako NZ - zemědělská půda) v budoucnosti postupně vybudovat agrolesnický systém spojený s možností krátkodobého ubytování formou upravené obytné maringotky nebo jiných staveb pro rekreaci a přímo související technické a dopravní infrastruktury.

Část pozemkové parcely č. 1098 (cca 4.911 m²) se nachází dle BPEJ v I. třídě ochrany zemědělského půdního fondu. Na této části pozemku je záměrem založit nový agrolesnický systém (kombinace kulturních ovocných dřevin s ostatními druhy stromů, popř. samotnou zahradou nebo chovem drobného hospodářského zvířectva). Požadavkem pro zbylou část pozemku parc.č. 1098 o výměře cca 1.993 m², která je zařazena dle BPEJ do V. třídy ochrany zemědělského půdního fondu je zařazení do zastavitelného území obce Otovovice s funkcí rekreace- stavby pro rodinnou rekreaci nebo rekreace -specifická, tzn. stavby pro rekreaci a relaxaci s vazbou na zemědělskou farmu. Žadatel hospodaří na rodinné farmě v navazujícím katastrálním území Holubice.

Vyhodnocení pořizovatele: upozorňuji, že část pozemku je umístěna na ZPF s bonitou č. I. Na velmi kvalitních zemědělských půdách zařazených do I. třídy ochrany lze dle § 4 odst. 3 zákona 334/1992 Sb. odejmout ze zemědělského půdního fondu (ZPF) pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Z toho důvodu pořizovatel nemůže doporučit na části pozemku změnu v území. Projektant i pořizovatel je povinen se řídit podmínkami ochrany ZPF.

Podle § 55 odst.4 stavebního zákona lze další zastavitelné plochy změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch. Toto je nutné následně posoudit projektantem změny.

Tento požadavek na změnu prověří projektant změny, řešení patřičně odůvodní.

c) Popis účelu navrhované změny územně plánovací dokumentace.

Účelem změny je částečně naplnění požadavků stavebního zákona na dokumentaci územního plánu, tzn. splnění převedení územního plánu do předepsaného standardu a prověření podaných požadavků na změnu v území vyplývající z podaných podnětů.

d) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území, nejedná-li se o zadání změny regulačního plánu.

Pořizovatel na základě podkladů nepředpokládá v území významnější vlivy na udržitelný rozvoj.

e) Další požadavky odpovídající obsahu příslušné územně plánovací dokumentace, zejména:

-Projektant zapracuje do návrhu změny úz. plánu požadavky v souladu s dokumentem „Vyhodnocení požadavků z projednání návrhu Zprávy o uplatňování Územního plánu Otovovice, včetně návrhu zadání změny č.1. územního plánu, finální 1/2026“.

„Vyhodnocení požadavků z projednání návrhu II. verze Zprávy o uplatňování Územního plánu Otovice, včetně doplněného návrhu zadání změny č.1. územního plánu, finální 1/2026“, č.j. SMKL/020356/ 2026/OAUR.

Požadavky pořizovatele.

- Projektant provede revizi a úpravu textové i grafické výrokové části úz. plánu i odůvodnění, tzn. aktualizovat dokumentaci podle požadavků nového stavebního zákona č.283/2021 Sb., a znění příslušné prováděcí vyhlášky.

Bude provedena revize územního plánu i za účelem odstranění možných nedostatků dokumentace územního plánu.

-Projektant prověří ve změně územního plánu i požadavky uvedené ve Zprávě o uplatňování územního plánu, tzn. i koncepční požadavky uvedené mimo kapitolu návrh zadání změny. Ostatní požadavky na změnu úz. plánu mohou vyplývat z příslušných bodů této zprávy o uplatňování územního plánu (např. požadavky vyplývající ze ZÚR, z novely stavebního zákona,...).

- Doplnit definice pojmů v územním plánu, které nejsou definovány ve stavebním zákonu a v právních předpisech. Dále definovat použité max. zastavěná plocha x zastavěná plocha stavby a zastavěná plocha pozemku, viz zákon č.283/2006 Sb. Dále prověřit sjednocení u pojmu intenzita zastavění pozemku BV a Sv,...kde je jednou požadavek na započítání i zpevněných ploch...

- Aktualizovat využití území v územním plánu, prověřit stabilizované a návrhové plochy.

- Zapracovat aktualizaci limitů v území z územně analytických podkladů.

- Prověřit návaznost územního systému ekologické stability vzhledem k soudním obcím.

- Projektant ve změně územního plánu prověří případnou potřebu zastavitelných ploch. Podle § 108 odst.4 stavebního zákona lze další zastavitelné plochy změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch.

Prokázání potřeby je nutné provést výpočtem, především na základě demografického vývoje v obci. Pozn.: v současnosti je k dispozici na stránkách MMR aktuální metodický pokyn „Vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch“. Pořizovatel upozorňuje, že velká část katastrálního území Otovice, které současně navazuje na zastavěné území obce, je zemědělským půdním fond s nejvyšší bonitou či lesními pozemky. Plochy na velmi kvalitních zemědělských půdách zařazených do I., II. třídy ochrany lze dle § 4 odst. 3 zákona 334/1992 Sb. odejmout ze zemědělského půdního fondu (ZPF) pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.

-Projektantem bude prověřena a doplněna urbanistická koncepce a koncepce uspořádání krajiny pouze v rozsahu požadavků na změny.

-Projektantem bude aktualizovány kapitoly týkající se koncepce technické infrastruktury, prověřit např. aktuálnost textové části odkanalizování.

-Projektant prověří aktuálnost, případně návrh nových veřejně prospěšných staveb a opatření. Nově navržená veř. prospěšná opatření (veřejně prospěšné stavby, asanace) budou zakresleny ve výkresové části územního plánu, budou označeny identifikovatelným a nezaměnitelným způsobem a popsány v textové části změn územního plánu. Návrh ploch pro VPS, VPO, asanace bude projektantem řádně odůvodněn. Návrh těchto ploch bude následně zkontrolován s pořizovatelem změny či určeným zastupitelem.

-Vzhledem k obsahu nového stavebního zákona je nutné z dokumentace odstranit případně navržené předkupní právo.

- Zadání změny územního plánu neobsahuje požadavek na vymezení dalších ploch a koridorů v němž je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.

Dalším použitelným územně plánovacím podkladem pro zpracování změny územního plánu, který je zpracován i pro dotčené území je Územní studie krajiny obce s rozšířenou působností Kladno (ÚSK), 2018.

Účelem ÚSK je napomoci optimálnímu využití zjištěných krajinných potenciálů, řešení střetů, snižování rizika předcházení ohrožení v řešeném území z hlediska vývoje životního prostředí i z hlediska uspokojení potřeb člověka v krajině.

Územní studie vymezuje na území obce krajinné okrsky pro které jsou uvedeny rámcové podmínky využití obsahující požadavky na řešení krajiny v územním plánu. Tyto požadavky a podmínky prezentované v územní studii budou prověřeny projektantem v rámci změny územního plánu.

Konkrétní krajinné okrsky vymezené územní studií pro katastrální území Otovice:

- vyvážených hodnot KO H1, KO H24
- ochrany přírodních hodnot označených v územní studii KO P28+ P29
- rozvoje sídel R19
- zemědělské Z19
- specifické zástavby ZS6.

V rámci vymezených krajinných okrsků jsou zejména stanoveny:

- charakterizující problémy okrsků,
- cílová kvalita krajinného okrsku,
- rámcová doporučení pro aktualizaci Zásad územního rozvoje
- rámcové podmínky využití,
- požadavky na vymezení ploch a jejich druhů v územních plánech,
- požadavky na stanovení podmínek pro vymezení zastavitelných ploch,
- požadavky na vymezení ploch změn v krajině,
- požadavky na stanovení podmínek využití ploch,
- požadavky na stanovení podmínek prostorového uspořádání a základních podmínek ochrany krajinného rázu,
- požadavky na vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření,
- požadavky na vyloučení určitých staveb, zařízení nebo opatření v nezastavěném území,
- rámcová doporučení pro opatření,
- rámcová doporučení pro podrobnější řešení problémů.

Projektant prověří výše uvedené stanovené požadavky na obsah územního plánu v rámci řešení změny územního plánu a to jednotlivě podle krajinných okrsků a řešení prověří ve změně územního plánu, návrh patřičně odůvodní.

-Dokumentace změny (rozsah, obsah, zpracování, předání...) bude odpovídat požadavkům zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon a příslušné prováděcí vyhlášce.

-Změna územního plánu bude zpracována v rozsahu měněných částí v souladu s § 108 odst.1 stavebního zákona.

-Vzhledem k tomu, že stavební zákon nevyžaduje odevzdání dokumentace v papírové podobě a v současné době podle § 334b stavebního zákona není nutné prezentovat dokumentaci v Národním geoportálu územního plánování, tak pořizovatel doporučuje nad rámec, ke každému projednání návrhu změny územního plánu a k vydání změny předat 2 paré dokumentace, spolu s digitálním daty (pdf).

Po vydání změny územního plánu bude projektantem zpracována dokumentace právního stavu po vydání této změny územního plánu § 57 stavebního zákona - úplné znění.

Podklady pro zpracování zprávy:

- Územní plán Otovice
- Zásady územního rozvoje Stř. kraje, po aktualizaci
- Politika územního rozvoje, po aktualizaci
- Územně anal. podklady 2024
- Doplnující průzkumy- pořizovatel
- Územní studie krajiny (2018).

Pořizovatel a předkladatel zprávy: Magistrát města Kladna, Oddělení architektury, územního plánování a rozvoje města ve spolupráci s určeným zastupitelem 1/2026.

Zpráva schválena ZO Otovice dne 17.2.2026.

Magistrát města Kladna

oddělení architektury,
územního plánování a rozvoje města
nám. Starosty Pavla 44, 272 52 Kladno

10.11.2019