

Ing. arch. Dominik DANĚK

Hosín 165, Hluboká nad Vltavou, mobil 737 048 203, danek.do@seznam.cz, IČ 11 998 156



ZMĚNA Č. 1 ÚP OSTROLOVSKÝ ÚJEZD

Datum: Únor 2023

Pare číslo: **1**

v katastrálním území Ostrolovský Újezd

Stupeň: Návrh pro VP dle §55b ve vazbě na §52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

.....
ING. ARCH. DOMINIK DANĚK

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

POŘADOVÉ ČÍSLO POSLEDNÍ ZMĚNY ÚP:	1
DATUM NABYTÍ ÚČINNOSTI POSLEDNÍ ZMĚNY ÚP:	
Požizovatel: Městský úřad Trhové Sviny osoba zajišťující splnění kvalifikačních požadavků: Ing. Luděk Klein	Správní orgán, který změnu ÚPD vydal: ZASTUPITELSTVO OBCE OSTROLOVSKÝ ÚJEZD starostka: Mgr. Vilma Skřivánková
Razítko a podpis:	Razítko a podpis:

OBSAH

I. ZMĚNA Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU OSTROLOVSKÝ ÚJEZD	3
II. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU OSTROLOVSKÝ ÚJEZD	5
a) postup pořízení a zpracování změny územního plánu	5
b) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území	5
c) soulad návrhu změny územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem.....	5
d) soulad návrhu územního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území.....	6
e) soulad návrhu územního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů.....	6
f) soulad návrhu změny ÚP s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů	6
g) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí	6
h) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona	7
i) sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly	7
j) vyhodnocení splnění požadavků zadání, popřípadě vyhodnocení souladu s body.....	7
k) komplexní zdůvodnění přijatého řešení	7
l) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.....	8
m) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení.....	8
n) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa	8
o) návrh rozhodnutí o uplatněných námitkách	10
p) vyhodnocení uplatněných připomínek.....	10
q) srovnávací text.....	10
r) údaje o počtu listů odůvodnění změny č. 1 ÚP Ostrolovský Újezd	10

I. ZMĚNA Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU OSTROLOVSKÝ ÚJEZD

kterou se mění Územní plán Ostrolovský Újezd takto:

- V kapitole c) urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně se v odstavci C.2 vymezení zastavitelných ploch vkládá řádek tabulky:

Z16	BN Bydlení nizkopodlažní	Ostrolovský Újezd – západ	0,49	<ul style="list-style-type: none"> - obsluha území – ze silnice III. třídy - limity: OP silnice III. třídy, urbanisticky hodnotný prostor samot v dotyku, meliorace, OP vodního zdroje II. stupně, vzdálenost 50 m od hranice lesa, komunikační vedení - zajistit funkčnost stávajícího systému meliorací urbanisticky hodnotný prostor - samota (= podmínkou je výrazně podélný půdorys, případně půdorys do tvaru L, U) Parcely jsou větší, aby zde mohly vzniknout hmoty ve tvaru usedlostí. - celkově max. 2 RD
-----	--------------------------------	---------------------------------	------	---

- V kapitole c) urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně se v odstavci C.3 vymezení ploch přestavby se ruší text: „*Nejsou vymezeny*“.
- V kapitole c) urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně se v odstavci C.3 vymezení ploch přestavby se vkládá tabulka:

pořad. číslo plochy (i.č.)	způsob využití	lokalita	rozloha v ha	podmínky využití
k.ú. Ostrolovský Újezd				
P1	SO Smíšené obytné	Ostrolovský Újezd střed	0,001	-

- V kapitole d) Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístění v odstavci D.2.2 Telekomunikace, radiokomunikace se nahrazuje text: „*radaru Třebotovice*“ textem: „radiolokačního zařízení Ministerstva obrany“.
- V kapitole f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustné využití, nepřípustného využití, popř. stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch, stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (např. výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách) v odstavci Pro všechny plochy s rozdílným způsobem využití platí se nahrazuje text: „*radaru Třebotovice*“ textem: „radiolokačního zařízení Ministerstva obrany“.
- V kapitole m) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části se nahrazuje text: „26“ textem: „27“.

Údaje o počtu listů změny ÚP a počtu výkresů grafické části

- Textová část změny ÚP obsahuje strany 3 – 4
- Grafická část změny ÚP obsahuje výkresy:
 - Výkres základního členění území 1 : 5 000
 - Hlavní výkres 1 : 5 000

II. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU OSTROLOVSKÝ ÚJEZD

a) postup pořízení a zpracování změny územního plánu

Bude doplněno pořizovatelem

b) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

Změna ÚP nekoliduje s územně plánovací dokumentací sousedních obcí.

c) soulad návrhu změny územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČR, VE ZNĚNÍ PLATNÝCH AKTUALIZACÍ (DÁLE JEN „APÚR“)

Změna č. 1 není v rozporu s APÚR (schválena dne 20.7.2009 usnesením vlády č. 929) ani z jejích následných aktualizací. Řešené území změny č. 1 není součástí žádné rozvojové oblasti, rozvojové osy. Z hlediska vymezených ploch a koridorů dopravní a technické infrastruktury nevyplývají pro řešené území žádné podmínky, vzhledem k tomu, že v řešeném území není umístěn žádný koridor ani žádná plocha technické infrastruktury.

Pro Změnu ÚP vyplývají pouze obecné republikové priority na základě § 18 a § 19 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). Republikové priority územního plánování jsou změnou č. 1 respektovány.

VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

Změna ÚP není v rozporu se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje, ve znění platných aktualizací (dále jen „AZÚR“). Z AZÚR neplynou žádné požadavky pro změnu č. 1.

- **Stanovení priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území /kap. a) AZÚR/**

Změna ÚP respektuje stanovené priority a nebyl shledán rozpor s jednotlivými články týkajícími se konkurenceschopnosti, prosperity, hospodářského rozvoje, životního prostředí se všemi jeho složkami a sociální soudržnosti obyvatel.

- **Zpřesnění rozvojových os nadmístního významu /kap. b) AZÚR/**

Řešené území změny ÚP leží uvnitř rozvojové osy nadmístního významu **N-OS8 Rozvojová osa Jihovýchodní – Novohradská** (čl. 9 AZÚR). Změna ÚP nemá žádný vliv na dopravní napojení osy N-OS8, na hospodářský rozvoj a na přírodní a krajinářsky cenná území.

- **Zpřesnění vymezení územního systému ekologické stability /kap. d) AZÚR/**

Jižně od řešeného území je veden nadregionální biokoridor NBK 169 Červené Blato. Změna č. 1 není tímto koridorem dotčena.

- **Vymezení územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot kraje /kap. e) AZÚR/**

Změnou ÚP nejsou dotčeny podmínky koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních ani civilizačních hodnot.

- **Stanovení cílových charakteristik krajiny /kap. f) AZÚR/**

Řešené území je zařazeno do typu krajiny **s předpokládanou vyšší mírou urbanizace**. Změnou ÚP jsou zásady pro využívání krajiny stanovené AZÚR jsou respektovány.

SOULAD S ÚZEMNÍ STUDIÍ KRAJINY JIHOČESKÉHO KRAJE

Územní studie posuzuje stav krajiny Jihočeského kraje (minulý, současný, budoucí) s cílem vymezit její hodnoty a potenciály, identifikovat problémy a limity jejího využívání. Jedná se o komplexní dokument, jehož

část je zaměřena na stanovení základních zásad pro využívání krajiny v měřítku nadmístních souvislostí, respektive v podrobnosti odpovídající řešení ZÚR JčK, ale současně slouží i jako podklad.

Dne 1. 9. 2021 byla zapsána do systému centrální evidence územně plánovací činnosti iKAS (Evidence územně plánovací činnosti krajů).

Řešené území změny č. 1 spadá do individuální krajinné jednotky 14 – **Trhosvinenská**. Návrh změny č. 1 územního plánu je v souladu se zásadami, podmínkami pro zachování a dosažení cílových kvalit krajín.

Řešené území změny č. 1 spadá do krajinného typu:

13 – Mírně zvlněný až kopcovitý leso-zemědělský krajinný typ

d) soulad návrhu územního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území

Změna ÚP je v souladu s cíli a úkoly územního plánování obsaženými v §§ 18 a 19 stavebního zákona.

V souladu s § 18 odst. (1) stavebního zákona má územně plánovací dokumentace směřovat ke shodě ve způsobu využívání a usměrňování vývoje v území, a to způsobem, který vede k vyváženému vztahu územních podmínek pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území – tj. udržitelný rozvoj území.

Změna ÚP přispívá v souladu s § 18 odst. (2) stavebního zákona k zajištění předpokladů pro trvale udržitelný rozvoj území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území.

Změna ÚP je rovněž v souladu úkoly územního plánování obsaženými v jednotlivých odstavcích § 19 stavebního zákona, stanovuje urbanistickou koncepci v území s ohledem na všechny hodnoty a podmínky v území.

V řešeném území nejsou řešením změny ÚP dotčeny architektonické a urbanistické hodnoty, nejsou zde evidovány žádné nemovité kulturní památky, památkově chráněná území. Ve změně ÚP nejsou navrženým řešením dotčeny přírodní, kulturní ani civilizační hodnoty území, a to včetně urbanistického, architektonického dědictví.

e) soulad návrhu územního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů

Změna ÚP je zpracována v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a některé související zákony o územním plánování a stavebním řádu (stavebního zákona), ve znění pozdějších předpisů a vyhlášek č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území v platném znění.

Změna ÚP vychází z ÚP je použito stejné názvosloví, grafické prostředí a struktura. Z důvodu zachování kontinuity s ÚP jsou ve změně ÚP převzaty funkční využití z ÚP, které jsou stanoveny v souladu s § 3 odst. (4) vyhlášky 501/2006 Sb.

f) soulad návrhu změny ÚP s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

Bude doplněno pořizovatelem.

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

KÚ JčK – odbor ŽP, zem a lesnictví neuplatňuje požadavek na vyhodnocení vlivů změny č. 1 na udržitelný rozvoj území – stanovisko ze dne 9.5.2022, č.j. KUJCK 72246/2022.

h) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona

Bude doplněno pořizovatelem.

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

Bude doplněno pořizovatelem.

j) vyhodnocení splnění požadavků zadání, popřípadě vyhodnocení souladu s body

Zadání Změny č. 1 ÚP Ostrolovský Újezd bylo schváleno usnesením zastupitelstva obce dne 30.6.2022 pod č. usn. 1/30.6.2022.

Návrh změny č. 1 ÚP Ostrolovský Újezd pro společné jednání byl zpracován v souladu se schváleným zadáním a vydanými stanovisky dotčených orgánů.

k) komplexní zdůvodnění přijatého řešení

Komplexní zdůvodnění přijatého řešení je v rozsahu měněných částí územního plánu.

Předmětem Změny č. 1 ÚP Ostrolovský Újezd jsou dvě samostatné lokality - Lokalita Z16 a Lokalita P1.

Lokalita Z16: ve vymezené ploše dané lokality (parc. č. 1824/7 a 1823/2 v k.ú. Ostrolovský Újezd) je provedena změna způsobu využití z plochy zemědělské – trvalý travní porost (**NZt**) na plochu bydlení nízkopodlažní (**BN**).

Lokalita navazuje na současně zastavěné území. Lokalita slouží k dalšímu rozvoji obce. Výhodou je dále i možné přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu okolních obytných ploch a také možnost snadného napojení nové zástavby sítě technického vybavení v okolí bez nutnosti vyvolání zásadních investic do veřejné infrastruktury. Z důvodu velikosti předmětné plochy je stanovena podmínka max 2 RD.

Změna způsobu využití reaguje na aktuální požadavky a poptávky po bydlení. V současné době dochází k nárůstu požadavků na bydlení. Snaha vyčlenit další pozemky pro bydlení vyplývá především ze zájmu o bydlení v kvalitním a turisticky atraktivním prostředí s dobrou dopravní dostupností.

Lokalita P1: ve vymezené ploše dané lokality (parc. č. 2135/2 a 2116/3 v k.ú. Ostrolovský Újezd) je provedena změna způsobu využití z plochy veřejného prostranství (**PV**) na plochu smíšené obytné (**SO**). Plocha je vymezena jako plocha přestavby z důvodu, že se jedná o stabilizované území v centrální části obce. Úprava plochy je zahrnuta z důvodu uvedení do souladu se skutečným stavem v území.

Úprava textové části nahrazení textu „radaru Třebotovice“ bylo provedeno na základě stanoviska Ministerstva obrany. Byla pouze zpřesněna terminologie na „radiolokační zařízení Ministerstva obrany“.

VSTUPNÍ LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Vstupní limity byly změnou ÚP respektovány.

- Zvláštní zájmy Ministerstva obrany ČR:

Celé řešené území se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany:

- **OP RLP – Ochranném pásmu radiolokačního zařízení**, které je nutno respektovat podle § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání ve znění pozdějších předpisů, (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) – viz ÚAP – jev 102a. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení VVN a VN, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren a výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.
- **Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb.** (dle ÚAP jev 119). Na celém řešeném území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:
 - výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostní komunikací, silnic I., II. a III. třídy

- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- výstavba vedení VN a VVN
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice...))
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořící dominanty v území (např. rozhledny).

I) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Řešení změny č. 1 ÚP vychází zejména z aktuálního stavu, potřeb a podmínek v řešeném území a z požadavků na rozvoj obce.

V současné době v obci probíhá rozsáhlá výstavba, kterou se zastavují současně vymezené zastavitelné plochy. Z důvodu, že tyto objekty nejsou ještě zkolaudovány, neboť mají čerstvě vydané stavební povolení nebo jsou ve stavebním řízení, nemohou být tyto plochy zahrnuty do zastavěného území dle § 58 stavebního zákona, v platném znění.

Do dnešního dne se v obci Ostrolovský Újezd realizovali čtyři rodinné domy na plochách Z7, Z8. Současně je jasně patrný územní rozvoj obce činností ve velkých rozvojových plochách. Na těchto plochách již probíhá výstavba a lokality jsou již rozparcelovány. Z toho důvodu je vymezení plochy Z16 pro dva RD zcela adekvátní.

m) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení

Změnou ÚP nejsou vymezeny záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v Aktualizaci Zásad územního rozvoje JČK.

n) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

Způsob identifikace lokalit záboru a rozvojových lokalit v grafické části dokumentace

Vyhodnoceny jsou pouze rozvojové plochy navržené změnou ÚP k zastavění (zastavitelné plochy), zabírající zemědělskou půdu. Označeny jsou číselně a vyhodnoceny v tabulce. Podkladem pro určení kultur v jednotlivých lokalitách byla katastrální mapa.

Investice do půdy

Ve správním území obce Ostrolovský Újezd jsou provedeny meliorace pro odvodnění pozemků. Stávající meliorace jsou vyznačeny v grafické části.

Meliorační plochy zasahují do těchto zastavitelných ploch:

Nevyskytují se.

Dojde-li při realizaci navrhovaných záborů k zásahu do melioračního zařízení, je nutné při zahájení výstavby provést úpravu drenážního systému tak, aby nedocházelo k podmáčení objektů a k porušení tohoto hospodářského díla při výstavbě.

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 : 7.50.11.

7 klimatický region

- 50 hlavní půdní jednotka, charakterizovaná půdním typem, subtypem, substrátem a zrnitostí včetně charakteru skeletovitosti, hloubky půdního profilu a vláhového režimu v půdě
- 11 číselná kombinace skeletovitosti, hloubky a expozice půdy

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.

TABULKA „VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND“

Označení plochy / koridoru	Navržené využití	Souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)	Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. g)
			III.					
Z16	BN - Bydlení nízkopodlažní	0,50	0,50	-	-	-	-	-
ZÁBOR ZPF CELKEM		0,50	0,50					
Celkem nový zábor		0,50	0,50					
Celkem zábor, který byl vyhodnocen z předchozí ÚPD		0	0					

Navrhované záměry Změnou ÚP si vyžádají celkový zábor **0,50 ha** zemědělského půdního fondu. Z toho na **0 ha** byl proveden zábor v předešlých územně plánovacích dokumentacích. Celkové navýšení záboru půdního fondu v ÚP Ostrolovský Újezd je **0,50 ha**.

ZDŮVODNĚNÍ NAVRHOVANÉHO ODNĚTÍ ZPF

Řešení změny ÚP vychází zejména z aktuálního stavu, potřeb a podmínek v řešeném území a z požadavků na rozvoj obce.

Při zpracování Změny územního plánu bylo hledáno nejvýhodnější řešení jak z hlediska ochrany ZPF, tak i z hlediska ostatních veřejných zájmů. Počet obyvatel je v řešeném území stále přibývá. Očekává se zejména nárůst požadavků na trvalé bydlení. Předpokládá se, že bude tento plynulý nárůst pokračovat.

Zastavitelné plochy jsou navrženy tak, aby se obec vhodně zahušťovala a přitom se minimalizovaly zábory ZPF. Lokality jsou do územního plánu navrhovány s ohledem jak na majetkoprávní vztahy a dopravní a technickou infrastrukturu, tak i s ohledem na zábor ZPF. Jejich umístění vychází z principu jasného rozlišení urbanizované a neurbanizované části území i z požadavku na zachování krajinných a přírodních hodnot v území. Při vymezení zastavitelných ploch byla zohledněna návaznost na zastavěné území a budoucí ucelování jeho tvaru. Lokalita je upravena tak, aby novým využitím ploch nedošlo ke znepřístupnění okolních pozemků nebo k nemožnosti či ztížení jejich budoucího obhospodařování.

Navrhované zábory ZPF lze z hlediska záboru rozdělit do tří skupin s obecným koncepčním zdůvodněním:

- První skupinu tvoří zábory ZPF, které byly již schválené v současně platné ÚPD. Část těchto ploch byla v průběhu platnosti ÚPD zastavěna novou výstavbou (především objekty pro bydlení). Zbývající plochy byly znovu posouzeny a vyhodnoceny a níže zdůvodněny. V uvedených tabulkách zvýrazněno šedivě.
- Druhou skupinu tvoří nové zábory ZPF, které jsou navrženy nad rámec současně platných ÚPD z důvodů koncepce rozvoje a potřeb celého správního území obce. Do této skupiny lze zahrnout požadavky nových záborů ZPF z hlediska rozšiřování stabilizovaných ploch. V uvedených tabulkách celkový navýšený zábor půdního fondu v ÚP oproti schválené ÚPD zvýrazněn žlutě. Všechny plochy byly v návrhu doplněny z důvodů požadavků vlastníků pozemků, požadavků obce a z důvodů ucelení zemědělsky obdělávaných ploch. Dalším důvodem vymezení nových ploch pro výstavbu je umožnění kvalitního bydlení v příjemném a klidném prostředí.

Změna ÚP respektuje obecné zásady ochrany ZPF dle ustanovení § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF ve znění pozdějších předpisů a je v souladu s § 3 a § 4 vyhlášky MŽP č. 13/1994 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti ochrany ZPF.

V současné době v obci probíhá rozsáhlá výstavba, kterou se zastavují současně vymezené zastavitelné plochy. Z důvodu, že tyto objekty nejsou ještě zkolaudovány, neboť mají čerstvě vydané stavební povolení nebo jsou ve stavebním řízení, nemohou být tyto plochy zahrnuty do zastavěného území dle § 58 stavebního zákona, v platném znění.

Do dnešního dne se v obci Ostrolovský Újezd realizovali čtyři rodinné domy na plochách Z7, Z8. Současně je jasně patrný územní rozvoj obce činností ve velkých rozvojových plochách. Na těchto plochách již probíhá výstavba a lokality jsou již rozparcelovány. Z toho důvodu je vymezení plochy Z16 pro dva RD zcela adekvátní.

Lokalita Z16: ve vymezené ploše dané lokality (parc. č. 1824/7 a 1823/2 v k.ú. Ostrolovský Újezd) je provedena změna způsobu využití z plochy zemědělské – trvalý travní porost (**NZt**) na plochu bydlení nízkopodlažní (**BN**).

Lokalita navazuje na současně zastavěné území. Lokalita slouží k dalšímu rozvoji obce. Výhodou je dále i možné přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu okolních obytných ploch a také možnost snadného napojení nové zástavby sítě technického vybavení v okolí bez nutnosti vyvolání zásadních investic do veřejné infrastruktury. Z důvodu velikosti předmětné plochy je stanovena podmínka max 2 RD.

Změna způsobu využití reaguje na aktuální požadavky a poptávky po bydlení. V současné době dochází k nárůstu požadavků na bydlení. Snaha vyčlenit další pozemky pro bydlení vyplývá především ze zájmu o bydlení v kvalitním a turisticky atraktivním prostředí s dobrou dopravní dostupností.

Celá lokalita se nachází na půdě s III. třídou ochrany.

Lokalita P1: ve vymezené ploše dané lokality (parc. č. 2135/2 a 2116/3 v k.ú. Ostrolovský Újezd) je provedena změna způsobu využití z plochy veřejného prostranství (**PV**) na plochu smíšené obytné (**SO**). Plocha je vymezena jako plocha přestavby z důvodu, že se jedná o stabilizované území v centrální části obce. Úprava plochy je zahrnuta z důvodu uvedení do souladu se skutečným stavem v území.

Celá plocha se nachází na ostatní ploše.

POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA

Změnou ÚP není uvažováno se zábořem pozemků určených pro plnění funkcí lesa (PUPFL).

o) návrh rozhodnutí o uplatněných námitkách

bude doplněno po veřejném projednání

p) vyhodnocení uplatněných připomínek

bude doplněno po veřejném projednání

q) srovnávací text

Výroková část územního plánu s vyznačením změn (srovnávací text) je samostatnou **přílohou č. 1** odůvodnění změny ÚP. Pro lepší přehlednost jsou doplňované (podtržené) a rušené (přeškrtnuté) texty odlišeny barevně.

r) údaje o počtu listů odůvodnění změny č. 1 ÚP Ostrolovský Újezd

Odůvodnění Změny č. 1 ÚP Ostrolovský Újezd obsahuje:

- | | |
|---|---------------|
| ▪ Textová část | strana 5 – 10 |
| ▪ Grafická část změny ÚP obsahuje výkresy: | |
| ○ Koordinační výkres | 1 : 5 000 |
| ○ Výkres předpokládaných záborů půdního fondu | 1 : 5 000 |