

Praha:	29. 11. 2017	Městský úřad Hořovice
Číslo jednací:	135793/2017/KUSK	Odbor výstavby a životního prostředí
Spisová značka:	SZ_135793/2017/KUSK	Palackého náměstí 2
Vyřizuje:	Ing. Soňa Kučerová / I. 685	268 01 Hořovice
Značka:	OŽP/Kuč	

Krajský úřad Středočeského kraje, se sídlem Zborovská 11, Praha 5, jako věcně a místně příslušný správní orgán, uplatňuje u pořizovatele podle ustanovení § 47 odst. 2, s použitím ustanovení § 4 odst. 7, zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů toto

SOUHRNNÉ VYJÁDŘENÍ

k návrhu **zadání** územního plánu

Otmíče

Řešeným územím je správní území obce Otmíče, které tvoří katastrální území Otmíče o rozloze cca 262 ha.

Urbanistická koncepce - konkrétní požadavky, rozvoj sídla

Hlavní zásadou bude respektování dochované a typické urbanistické struktury. Budou identifikovány lokální dominanty a prvky lokální identity. Základní znaky budou popsány a navrženy jako hodnoty území k ochraně.

Z hlediska urbanistické struktury bude prioritně chráněno historické jádro Otmíče včetně pásu zeleně, areál panského dvora a další zjištěné hodnoty.

Urbanistická koncepce bude vycházet ze stávajícího územního plánu ve znění pozdější změny. Některé lokality pro rozvoj byly zastavěny (R03, R01 - částečně), některé záměry jsou rozpracovány v podobě dokumentace - lokalita řešená změnou č. 1 na SV okraji Otmíče).

Zadáním jsou určeny tyto konkrétní a prioritní požadavky na urbanistickou koncepci:

Bránit nevhodným architektonickým zásahům u obytných staveb (přístavby narušující hmotu a půdorys především u starší zástavby).

Novou výstavbu prioritně situovat ve vazbě na strukturu stávající zástavby v zastavěném území (tj. do proluk - např. rezerva v rámci R01).

Vyloučit realizaci zástavby v izolované poloze od sídla.

Při realizaci nové výstavby dbát základních architektonických pravidel či forem venkovské zástavby.

Vyloučit výstavbu nových bytových domů a další novou účelovou zástavbu vybočující měřítkem nad obytné objekty na území sídla.

Novou zástavbu vhodně koncipovat s ohledem na přechod do nezastavěného území - doplnit o diferenciované výsadby stanovištně odpovídající zeleně.

Pro rozvoj malého a středního podnikání či služeb bude využit zejména stávající stavební fond zejména v historické části sídla (smíšené venkovské využití). Stávající funkční výrobní a zemědělské objekty budou respektovány a územním plánem stabilizovány. Extenzivní rozvoj zemědělské výroby nebude navrhován.

Rozvoj vně zastavěného území se nadále bude týkat zejména obytné zástavby pro individuální rodinné bydlení venkovského charakteru. Rozvoj bude přiměřený sídlu a bude odpovídat odhadovanému nárůstu počtu obyvatel (za 15 let nárůst o cca 30 trvale žijících obyvatel - což odpovídá cca 10 RD). Nová výstavba bude maximálně využívat stávající dopravní a technickou vybavenost. Plošný rozvoj pro obytnou zástavbu bude, ve smyslu původního územního plánu i nově vzniklého požadavku vlastníka pozemku, prioritně sledován na jihovýchodním okraji obce Otmíče (v návaznosti na lokalitu R02 dle původního ÚPO). Vzhledem k faktu, že zástavba bude mít skupinový charakter a že se bude zároveň uplatňovat z dálkových pohledů, bude tato lokalita jako celek podmíněna zpracováním územní studie, která bude předmětné území řešit podrobněji.

1. Odbor životního prostředí a zemědělství

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, na základě jemu svěřených kompetencí podle jednotlivých složkových zákonů na úseku životního prostředí uplatňuje následující požadavky:

Dle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (Ing. M. Hájková, l. 924)

Orgán ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen ZPF) příslušný dle ustanovení § 17a zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákona) posoudil zadání územního plánu Otmíče a sděluje následující:

Orgán ochrany ZPF **požaduje**, aby v předloženém návrhu územního plánu byly nově navrhované plochy pro zástavbu doloženy konkrétními údaji o výměře, kultuře a bonitovaných půdně ekologických jednotkách. Požadované podklady musí být zpracovány ve smyslu zásad ochrany ZPF, uvedených v ustanovení § 4 zákona a ustanovení § 3 a 4 vyhlášky č. 13/1994 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti zákona o ochraně ZPF. Na základě těchto údajů bude, popř. nebude udělen souhlas s nezemědělským využitím lokalit. **Upozorňuje**, že dle § 4 odst. 3 zákona lze velmi kvalitní zemědělskou půdu zařazenou do I. a II. třídy ochrany odejmout ze ZPF pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.

Dle zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (Ing. C. Volný Ph.D., l. 360)

Orgán státní správy lesů nemá připomínky, jelikož dle předložené dokumentace nebudou dotčeny pozemky určené k plnění funkce lesa.

Dle zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů

Orgán státní správy na úseku ochrany ovzduší příslušný podle ust. § 27 odst. 1 písm. e) zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon) na základě

ust. § 11 odst. 2 písm. a) zákona k předloženému návrhu zadání územního plánu Otmíče **sděluje:**

Obecně by neměla těsně sousedit obytná zástavba a plocha pro výrobu/průmysl nebo činnosti omezující okolní obytnou zástavbu, zejména z důvodu předcházení problémům obtěžování obyvatel hlukem, emisemi, dopravou a zápachem. Jakýkoli průmysl/výroba by měl být umístěn mimo obytnou zástavbu nebo v dostatečné vzdálenosti.

Pokud by v budoucnu do oblasti byla začleněna výroba nebo zdroj s dopady na ovzduší, je provozovatel povinen dodržovat legislativu i v oblasti ochrany ovzduší, např. požádat o příslušná povolení k umístění, stavbě, provozu nových zdrojů. Pokud bude uvažováno o výstavbě stacionárního zdroje vyjmenovaného v příloze č. 2 zákona, je kompetentní rozhodovat krajský úřad. U nevyjmenovaných stacionárních zdrojů je kompetentní rozhodovat místně příslušný obecní úřad s rozšířenou působností, dle § 11 odst. 3 zákona.

Dle zákona č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými směsmi a o změně zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích (zákon o prevenci závažných havárií), ve znění pozdějších předpisů

Dotčený správní úřad na úseku prevence závažných havárií při projednávání územně plánovací dokumentace příslušný dle ust. § 43 písm. e) zákona č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými směsmi a o změně zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích (zákon o prevenci závažných havárií), ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon) na základě ust. § 49 odst. 2 zákona k předloženému návrhu zadání územního plánu Otmíče **neuplatňuje připomínky.**

2. Odbor dopravy (H. Lacková, l. 139)

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor dopravy, jako příslušný silniční správní úřad uplatňující stanovisko k územně plánovací dokumentaci z hlediska řešení silnic II. a III. třídy podle § 40 odst. 3 písm. f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen Zákon o pozemních komunikacích) požaduje:

- V grafické části (v koordinačním výkresu) uvést čísla silnic II. a III. třídy a vyznačit jejich ochranná pásma v souladu s ustanovením § 30 zákona o pozemních komunikacích, která limitují využití ploch.

Pro určení ochranného silničního pásma není rozhodujícím vymezené zastavěné území podle stavebního zákona, ale řídí se výše citovaným paragrafem zákona o pozemních komunikacích.

- řešení dopravní infrastruktury musí odpovídat vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných technických požadavcích na využívání území - § 9 a § 22
- rozvojové lokality musí splňovat požadavky pro připojení dle ust. § 10 ZPK. Počet připojení na komunikaci omezit na minimum (např. jednou obslužnou komunikací).
- důsledné řešení pěší dopravy (vymezení ploch pro vybudování chodníků) a územní rezervy potřebné pro zajištění dopravní obslužnosti ve smyslu ČSN 73 64 25

Doporučuje

- Vymezení zastavitelných ploch pro bydlení situovaných u silnic nebo u budoucích silnic navrhnout tak, aby byly splněny limitní hladiny hluku z dopravy ve vnitřních chráněných prostorech staveb a ve venkovním chráněném prostoru staveb dle nařízení vlády č. 272/2011 Sb. o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací a zákona

č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví. **Upozorňuje**, že v případě prokázání nutnosti zajistit protihlukovou ochranu území navržených pro bytovou zástavbu, nebudou na náklady majetkového správce prováděna žádná protihluková opatření. Veškerá nová obytná zástavba musí být řešena tak, aby byly splněny hlukové hygienické standardy. Pokud budou nutná protihluková opatření (např. protihlukové stěny, valy), musí být realizována na náklady stavebníků obytných objektů.

3. Odbor kultury a památkové péče

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor kultury a památkové péče, **není příslušný k uplatnění požadavků** k předloženému návrhu zadání územního plánu Otmíče. S novým stavebním zákonem č. 183/2006 Sb., byla přijata novela zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, kde je v § 26 odst. 2 písm. c), § 28 odst. 2 písm. c) a § 29 odst. 2 písm. c) dána příslušnost správního orgánu státní památkové péče jako dotčeného orgánu příslušného k uplatnění stanoviska k územně plánovací dokumentaci obci s rozšířenou působností.

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, jako věcně a místně příslušný orgán posuzování vlivů na životní prostředí podle § 10i odst. 2 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů uplatňuje u pořizovatele podle ustanovení § 47 odst. 2, v souladu s ust. § 4 odst. 2 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů toto

STANOVISKO

k návrhu **zadání** územního plánu

Otmíče

Orgán posuzování vlivů na životní prostředí příslušný podle ust. § 20 písm. b) a § 22 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon) na základě ust. § 10i odst. 2 zákona, kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona a předloženého návrhu zadání **nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů územního plánu Otmíče na životní prostředí (tzv. SEA).**

Odůvodnění:

Předmětem zadání územního plánu obce Otmíče je prověření možnosti zástavby rodinného bydlení na pozemcích parc. čísla 204/33, 204/35 a 204/36, které jsou v návaznosti na původní rozvojovou lokalitu R02. Dále bude prověřena možnost funkčního využití pro zahrady a sady v krajině za podmínky použití místních druhů rostlin odpovídajících místním stanovištním podmínkám. Jedná se zejména o část pozemku parc. č. 420, nespádající pod zastavěné území, ale s přihlédnutím k již realizované stavbě rodinného domu.

Urbanistická koncepce navržená platným územním plánem nebude pozměněna a nedojde k zásadním změnám ani v základní koncepci řešení krajiny.

Z předloženého zadání územního plánu Otmíče lze konstatovat, že koncepce je účelná a míra, v jaké změna koncepce stanoví rámec pro záměry a jiné činnosti, je adekvátní vzhledem k jejich umístění, povaze a velikosti. Dále je možné předpokládat, že koncepce nebude mít významný vliv na udržitelný rozvoj dotčeného území a nevyvolá problémy v oblasti životního prostředí ani veřejného zdraví. V návrhu zadání územního plánu nebyly identifikovány významné střety se zvláštními přírodními charakteristikami území, nebo kulturním dědictvím. Přeshraniční povahu vlivů provedení koncepce je možné vyloučit.

V případě realizací záměrů, které svojí podstatou naplňují některý z bodů uvedených v příloze č. 1 zákona č. 100/2001 Sb., je potřeba tyto záměry zvlášť posoudit dle citovaného zákona v rámci procesu EIA.

Příslušný orgán ochrany přírody svým stanoviskem č.j. 135794/2017/KUSK ze dne 13. 11. 2017 vyloučil významný vliv koncepce na území NATURA 2000 podle ust. § 45i zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny.

V navrhovaném území nebyly shledány významné střety zájmů nebo závažné problémy v oblasti ochrany životního prostředí a veřejného zdraví, nebo významné vlivy koncepce na udržitelný rozvoj území. S přihlédnutím ke kritériím uvedených v příloze č. 8 cit. zákona příslušný úřad dospěl k závěru, že výše uvedenou koncepci není nutné posuzovat podle citovaného zákona.

Zpracovala: Mgr. J. Říhová, l. 782.

JUDr. Jiří Holub
pověřen výkonem činností ředitele
Krajského úřadu Středočeského kraje