



ZMĚNA Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU OBORA

ODŮVODNĚNÍ

Návrh pro vydání

09 / 2024

Změna č. 2 Územního plánu Obora

Objednatel: Obec Obora
Obora 117, 440 01 Louny
určená zastupitelka: Marie Dvořáková, starostka

Pořizovatel: Obec Obora
Obora 117, 440 01 Louny
výkonná pořizovatelka: Ing. Milena Jakeschová

Zpracovatel: Ing. arch. Marek Bečka
autorizovaný architekt pro obor územní plánování
číslo autorizace ČKA: 04502

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI ODŮVODNĚNÍ

1. Postup pořízení změny územního plánu.....	5
2. Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje, územním rozvojovým plánem a územně plánovací dokumentací vydanou krajem.....	5
2.1 Vyhodnocení souladu s Politikou územního rozvoje ČR.....	5
2.2 Vyhodnocení souladu s Územním rozvojovým plánem.....	6
2.3 Vyhodnocení souladu se Zásadami územního rozvoje Ústeckého kraje.....	6
3. 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.....	8
4. Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů.....	8
5. Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.....	9
6. Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí.....	9
7. Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5.....	9
8. Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly.....	10
9. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení.....	10
9.1 Převod do jednotného standardu.....	10
9.2 Vymezení zastavěného území.....	11
9.3 Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.....	12
9.4 Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.....	12
9.5 Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování.....	13
9.6 Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostných surovin a podobně.....	14
9.7 Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách).....	15
9.8 Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.....	15
9.9 Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území.....	16
9.10 Stanovení kompenzačních opatření podle §50 odst. 6 stavebního zákona.....	16
9.11 Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření.....	16
9.12 Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněnou dohodou o parcelaci.....	16
9.13 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti.....	16
9.14 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č. 9, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání.....	16
9.15 Stanovení pořadí změn v území (etapizace).....	16
9.16 Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části.....	17
9.17 Příloha – tabulky prvků ÚSES.....	17

10. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.....	17
11. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území.....	17
12. Vyhodnocení splnění požadavků zadání nebo vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu pořizované zkráceným postupem.....	18
13. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení.....	18
14. Výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení.....	18
15. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa.....	18
16. Zvláštní zájmy Ministerstva obrany ČR.....	19
17. Rozhodnutí o námitkách včetně odůvodnění.....	19
18. Vyhodnocení připomínek.....	19
19. Text s vyznačením změn.....	19

Přílohou odůvodnění je text ÚP Obora s vyznačením změn, navržených Změnou č. 2.

OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI ODŮVODNĚNÍ

- IIa) Koordinační výkres

1 : 5 000

1. POSTUP POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Zastupitelstvo obce Obora svým usnesením č. 10/2023 ze dne 13. 12. 2023 rozhodlo o pořízení této Změny č. 2 Územního plánu Obora zkráceným postupem, schválilo obsah Změny a pověřilo Marii Dvořákovou, starostku obce Obora, aby spolupracovala s pořizovatelem Změny jako „určený zastupitel“ ve smyslu stavebního zákona.

Návrh Změny byl zpracován Ing. arch. Markem Bečkou, autorizovaným architektem pro obor územní plánování.

(další postup doplní pořizovatel po veřejném projednání)

2. VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE, ÚZEMNÍM ROZVOJOVÝM PLÁNEM A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

2.1 Vyhodnocení souladu s Politikou územního rozvoje ČR

Změna č. 2 územního plánu Obora je zpracována v souladu s Politikou územního rozvoje ČR ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5, 6 a 7 (dále jen "PÚR ČR"), schválenou usnesením vlády ČR č. 89/2024 dne 7. února 2024 a účinnou od 1. 3. 2024.

Zohledněny jsou všechny **republikové priority územního plánování** pro zajištění udržitelného rozvoje území (body 14 - 31). Soulad s prioritami byl podrobně řešen a vyhodnocen již ve stávajícím ÚP – Změna č. 2 řeší pouze převod územního plánu do Jednotného standardu ÚPD, úpravu etapizace, dílčí změnu vymezení ploch s rozdílným způsobem využití v zastavěném území obce a dílčí doplnění podmínek využití u jedné z ploch s rozdílným způsobem využití, takže na priority územního plánování nemá vliv.

Řešené území není součástí žádné **rozvojové oblasti ani rozvojové osy**.

Řešené území se nově nachází ve **Specifické oblasti SOB9** – Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Na požadavky, stanovené pro tuto specifickou oblast, adekvátně reaguje již stávající územní plán:

- vytváří podmínky pro rozvoj odolné stabilní vyvážené pestré a členité krajiny nastavením podmínek využití ploch (např. podpora rozptýlené zeleně, mezí, vsakovacích protierozních pasů, suchých poldrů a jiných protierozních opatření),
- zvyšuje ekologickou stabilitu krajiny zejména návrhem prvků ÚSES,
- navrhuje revitalizaci vodního toku – dokončení obnovy ramene Ohře,
- pro zvyšování retenčních a akumulačních vlastností krajiny a zajištění nových povrchových zdrojů vody navrhuje dva nové rybníky,
- v rozvojových plochách podmiňuje výstavbu akumulací a likvidací srážkových vod na vlastním pozemku,
- chrání plochy veřejné a sídelní zeleně, stejně jako strukturální a liniovou zeleň krajiny.

Do řešeného území nezasahují žádné **koridory a plochy dopravní infrastruktury**. Koridor pro stavbu vysokorychlostní železniční tratě RS4 dosud není zpřesněn v ZÚR ÚK; dle dostupných informací Správy železnic je trať prověřována jižně od řešeného území, přes katastr Černčic. Koridor pro stavbu dálnice SD10 je upřesněn v ZÚR ÚK a prochází jižně mimo řešené území.

Do řešeného území nezasahují žádné **koridory a plochy technické infrastruktury a souvisejících rozvojových záměrů**. Koridor pro ropovod DV1 je upřesněn v ZÚR ÚK a prochází severně mimo řešené území.

Další úkoly pro územní plánování nejsou PÚR ČR stanoveny.

2.2 Vyhodnocení souladu s Územním rozvojovým plánem

Územní rozvojový plán nebyl dosud vydán, vyhodnocení souladu nebylo možné provést.

2.3 Vyhodnocení souladu se Zásadami územního rozvoje Ústeckého kraje

Platnou nadřazenou územně plánovací dokumentací pro území obce Obora jsou Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3 a 4 (dále jen „ZÚR ÚK“), které nabyly účinnosti 4. 2. 2023. Požadavky, vyplývající ze ZÚR ÚK pro správní území obce Obora, jsou řešeny níže popsaným způsobem.

1. Stanovení priorit územního plánování Ústeckého kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území včetně zohlednění priorit stanovených v Politice územního rozvoje

Změna č. 2 územního plánu Obora je pouze dílčího rozsahu (převod územního plánu do Jednotného standardu ÚPD, úprava etapizace, dílčí změna vymezení ploch s rozdílným způsobem využití v zastavěném území obce a doplnění podmínek využití u jedné z ploch s rozdílným způsobem využití) a svou povahou nemá vliv na priority územního plánování, obsažené v ZÚR ÚK. Soulad s prioritami byl podrobně řešen a vyhodnocen již ve stávajícím ÚP a Změna č. 2 toto řešení v celém rozsahu zachovává:

- Základní priority – jsou zachovány předpoklady pro vyvážený vztah mezi třemi pilíři udržitelného rozvoje a respektovány stanovené limity rozvoje.
- Životní prostředí – jsou zachovány principy a řešení pro zlepšení životního prostředí (např. obnova ramene Ohře) a navržené plošné a prostorové uspořádání území. V plném rozsahu jsou respektovány hodnoty přírody a krajiny a související limity využití území.
- Hospodářský rozvoj – nemění se vymezení ploch pro zemědělskou a průmyslovou výrobu ani podmínky jejich využití, jsou respektována navržená protipovodňová opatření.
- Rozvojové oblasti a osy, specifické oblasti – řešené území se i nadále nachází v rozvojové ose nadmístního významu NOS1 a v rozvojové oblasti nadmístního významu NOB4. Předpoklady pro progresivní vývoj území, nastavené stávajícím ÚP (před Změnou č. 2), jsou zachovány a dále podpořeny úpravou etapizace využití ploch.
- Dopravní a technická infrastruktura – v plném rozsahu je zachována koncepce dopravní a technické infrastruktury.
- Sídlní soustava a rekreace – jsou zachovány podmínky pro kultivovaný rozvoj sídla a nabídka možností bydlení, výroby, služeb, rekreace a cestovního ruchu.
- Sociální soudržnost obyvatel – podmínky pro sociální soudržnost obyvatel se nijak nemění.
- Ochrana území před potenciálními riziky a přírodními katastrofami – je respektováno stávající řešení ÚP z hlediska obrany státu a civilní ochrany, nevymezování zastavitelných ploch v záplavových územích, protipovodňové ochrany.

2. Zpřesnění vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os vymezených v PÚR a vymezení oblastí se zvýšenými požadavky na změny v území, které svým významem přesahují území více obcí (nadmístní rozvojové oblasti a nadmístní rozvojové osy)

- Obec se nenachází v rozvojových oblastech či rozvojových osách vymezených v PÚR.
- Poloha obce v rozvojové oblasti nadmístního významu NOB4 – ochrana a rozvoj krajinářských, urbanistických a architektonických hodnoty oblasti, která byla nastavena v ÚP, se nemění.
- Poloha obce v rozvojové ose nadmístního významu NOS1 – jsou zachována všechna související řešení, navržená stávajícím ÚP (urbanistická koncepce, funkční struktura, vymezení plochy pro plánovanou přeložku silnice II/246, regenerace slepého ramene Ohře, návrh 2 rybníků, protipovodňová ochrana, ...).

3. Zpřesnění vymezení specifických oblastí vymezených v PÚR a vymezení dalších specifických oblastí nadmístního významu

- Správní území obce Obora neleží ve zpřesněných hranicích specifických oblastí vymezených v PÚR ČR ani v dalších specifických oblastech vymezených v ZÚR ÚK.

4. Zpřesnění vymezení ploch a koridorů vymezených v PÚR a vymezení koridorů nadmístního významu, včetně ploch a koridorů veřejné infrastruktury, ÚSES a územních rezerv, u ploch územních rezerv stanovení využití, které má být provedeno

- Plochy a koridory, vymezené v PÚR, se na území obce nenacházejí.
- Koridor konvenční železniční dopravy nadmístního významu (VPS Z5), zajištěný tratí č. 114 a navržený k optimalizaci, byl ve stávajícím ÚP upřesněn na drážní pozemky (těleso trati) – toto řešení je respektováno, koridor je nově označen CNZ.Z5, resp. VPS VD.2.
- Cyklostezka Ohře byla ve stávajícím ÚP zpřesněna na stávající síť místních komunikací a polních cest – toto řešení je respektováno.
- Koridor pro výstavbu vedení VVN 110 kV Chlumčany u Loun - Libochovice (VPS E8) byl zpřesněn již ve stávajícím ÚP, jeho zásahy do lesních porostů, EVL a ÚSES byly minimalizovány – toto řešení je respektováno, koridor je nově označen CNZ.E8.
- Plochy územního systému ekologické stability byly vymezeny již ve stávajícím ÚP – navržené řešení je v plném rozsahu zachováno a úkoly pro územní plánování, uvedené v bodě [193] ZÚR ÚK, jsou i nadále splněny.

5. Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje

- Upřesnění územních podmínek bylo řešeno již ve stávajícím ÚP – navržené řešení je v plném rozsahu zachováno a relevantní úkoly pro územní plánování, stanovené v bodech [197], [199] a [201] ZÚR ÚK, jsou i nadále splněny.

6. Stanovení cílových kvalit krajiny, včetně územních podmínek pro jejich zachování nebo dosažení

Území obce Obora je součástí krajinného celku KC13 - Severočeské nížiny a pánve (vně CHKO ČS). Dílčí kroky k naplňování cílových charakteristik krajiny byly promítnuty již do stávajícího ÚP a jsou zachovány:

- zemědělství, jako určující krajinný znak krajinného celku, je v území i nadále plně respektováno,
- náprava narušených krajinných hodnot způsobené velkoplošným zemědělským hospodařením, je i nadále realizována návrhem ÚSES a návrhem dvou vodních nádrží (rybníků)
- velkoplošná těžba ani rozlehlé rozvojové plochy se v území nenalézají a nejsou navrhovány
- stabilizace venkovské ho osídlení a uvážlivý rozvoj výrobních funkcí jsou i nadále provedeny návrhem rozvojových ploch
- jednotlivé změny využití území byly individuálně posouzeny ve stávajícím ÚP.

7. Vymezení VPS, VPO, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezených asanačních území, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

- Na území obce Obora zasahují dvě veřejně prospěšné stavby, vymezené ZÚR ÚK. Jednak jde o optimalizaci trati č.114 Lovosice – Libochovice – Louny (Z5), která již je ve stávajícím ÚP zapracována – toto řešení je respektováno. A dále vedení VVN 110 kV Chlumčany u Loun – Libochovice (E8), které dosud v ÚP jako VPS zaneseno nebylo - Změna č. 2 jej proto do ÚP doplňuje (označeno VT.E8).
- Na území obce Obora zasahuje veřejně prospěšné opatření, prvek ÚSES NRBK K21/T Oblík, Raná - Pochvalovská stráň. Jeho rozsah byl stávajícím ÚP upřesněn, toto řešení je respektováno.

8. Stanovení požadavků na koordinaci územně plánovací činnosti obcí a na řešení v územně plánovací dokumentaci obcí, zejména s přihlédnutím k podmínkám obnovy a rozvoje sídelní struktury

- Územní plán je koordinován s požadavky ZÚR ÚK – vedení VVN 110 kV Chlumčany u Loun – Libochovice (E8), optimalizace trati č.114 Lovosice – Libochovice – Louny (Z5) a Cyklostezka Ohře. V územním plánu jsou řešeny požadavky, vyplývající z polohy v rozvojové oblasti nadmístního významu NOB4.
- Ve stávajícím ÚP jsou respektovány a upřesněny skladebné prvky ÚSES, převzaté ze ZÚR ÚK (NRBK.K20 funkční, NRBK.K21 funkční, NRBK.K21 k založení, RBC.1513 funkční a RBC.1514 funkční) – toto řešení je Změnou č. 2 respektováno.

3. 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 ÚP Obora je v souladu s cíli a úkoly územního plánování, které jsou stanoveny v §18 a §19 stavebního zákona. Cílem územního plánování je mimo jiné vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Změna územního plánu:

- nemění koncepci rozvoje území ani urbanistickou koncepci a nenavrhuje nové zastavitelné plochy – stávající rozsah rozvojových ploch odpovídá rozvojovému potenciálu obce, zastavěné území je hospodárně využíváno,
- zachovává podmínky pro udržitelný rozvoj území – navržena je pouze drobná úprava vymezení stabilizovaných ploch s rozdílným způsobem využití v zastavěném území a jedné zastavitelné plochy, úprava pořadí změn v území (etapizace), a doplnění podmínek využití u jedné z ploch; cílem je umožnit bezproblémové využití území,
- zachovává přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví,
- respektuje návaznosti na území sousedních obcí a záměry z nadřazené územně plánovací dokumentace,
- v rámci provedených změn zohledňuje soukromé i veřejné zájmy v území a majetkoprávní vztahy.

4. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Změna územního plánu je v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů:

- se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění,
- s vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti v aktuálním znění,
- s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území v aktuálním znění.

Změna územního plánu je zpracována v jednotném standardu dle § 20a stavebního zákona, dle vyhlášky č. 500/2006 Sb., ve znění platném od 1. 1. 2023 a dle Metodického pokynu MMR „Standard vybraných částí územního plánu“ z 2. 1. 2023.

Změna územního plánu je dle § 55 odst. 6 stavebního zákona zpracována v rozsahu měněných částí, přílohou odůvodnění je srovnávací text s vyznačenými změnami.

Změna územního plánu neobsahuje varianty řešení.

V souladu s § 58 odst. 3 stavebního zákona došlo k aktualizaci zastavěného území.

V souladu s § 158 stavebního zákona je změna územního plánu zpracována osobou, která má oprávnění k výkonu vybraných činností ve výstavbě podle zvláštního právního předpisu (zákon č. 360/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů).

V souladu s § 6 odst. 2 a s § 24 odst. 1 stavebního zákona je pořizovatelem Obecní úřad Obora, který prostřednictvím výkonné pořizovatelky splňuje kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti, stanovené v § 24 odst. 3 stavebního zákona.

5. VYHODNOCENÍ SOULADU S S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ

Změna územního plánu je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů. Žádná z navržených změn není v rozporu s předpisy na ochranu životního prostředí a přírody a krajiny, ochrany vod, ochrany ovzduší, ochrany půd, ochrany lesa, ochrany horninového prostředí, památkové ochrany, ochrany a využívání dopravní a technické infrastruktury apod.

Vyhodnocení stanovisek a požadavků dotčených orgánů je uvedeno v příloze tohoto odůvodnění.

6. ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Dotčený orgán (Krajský úřad Ústeckého kraje) ve svém stanovisku k návrhu na pořízení změny územního plánu uvedl, že změna územního plánu **nebude** mít samostatně či ve spojení s jinými koncepcemi významný vliv na příznivý stav předmětů ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí v územní působnosti Krajského úřadu Ústeckého kraje a že změnu **není nutno posoudit** z hlediska vlivů na životní prostředí.

7. STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODST. 5

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nebylo vzhledem k charakteru a rozsahu dílčích změn příslušnými orgány požadováno (viz kapitola 6), stanovisko nebylo vydáno.

8. SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 Odst. 5 ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nebylo vzhledem k charakteru a rozsahu dílčích změn příslušnými orgány požadováno (viz kapitola 6), stanovisko nebylo vydáno.

9. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

Změna č. 2 ÚP Obora zahrnuje:

- **Formální změny**, které vyplývají z převodu územního plánu do Jednotného standardu územně plánovací dokumentace jsou blíže vysvětleny a odůvodněny v kapitole 9.1.
- **Věcné změny**, které jsou podrobně odůvodněny v příslušných kapitolách 9.2 až 9.17.

9.1 Převod do jednotného standardu

Převod stávajícího územního plánu do jednotného standardu je proveden na základě §20a stavebního zákona a novelizovaných vyhlášek č. 500/2006 a 501/2006 Sb.. Ty upřesňují požadavky na názvosloví ploch, jejich kódy a grafické vyjádření a na formát a strukturu souvisejících datových vrstev. Implementace do územního plánu je provedena s využitím metodického pokynu MMR "Standard vybraných částí územního plánu" (2. vydání, 2. 1. 2023). Ve změně územního plánu použité názvy, kódy a grafické ztvárnění jednotlivých jevů tedy vyplývají přímo z uvedených předpisů.

Názvy a kódy ploch

Převod ploch s rozdílným způsobem využití byl proveden tak, aby názvy a kódy ploch zůstaly co možná nejpodobnější těm původním. Podmínky využití ploch jednotný standard nemění.

Rovněž číselné označení zastavitelných ploch, ploch přestavby a ploch změn v krajině zůstalo stejné, před čísla ploch byly pouze doplněny příslušné písmenné symboly Z, P a K. Výjimkou jsou pouze původní dost malé zastavitelné plochy č. 8, 8-1ZM a 9-1ZM – u nich ÚP původně rozlišoval, zda byly vymezeny jeho Změnou č. 1 či nikoli a pro jakou část protipovodňových opatření byly určeny, ale přitom způsob využití ploch byl ve všech případech stejný a z výkresu nebylo možné vyčíst přesný rozsah jednotlivých ploch. Pro větší přehlednost a srozumitelnost územního plánu jsou ve změně ÚP tyto plochy sloučeny s plochou č. 9 (nově Z.9) se stejným způsobem využití. Druhá výjimka souvisí s aktualizací zastavěného území, kdy se původní plocha přestavby č. 15 dostala mimo zastavěné území – ve změně ÚP je proto sloučena s navazující zastavitelnou plochou č. 15 (nově Z.15) se stejným způsobem využití.

U veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření bylo také dbáno na co možná největší zachování původního označení, pro uchování kontinuity a srozumitelnosti. Jediná výraznější změna nastala u přeložky polní cesty v lokalitě U Loužku, která byla v původně chybně vedena jako veřejně prospěšné opatření protipovodňové ochrany – změna územního plánu ji přeřazuje k veřejně prospěšným stavbám dopravní infrastruktury.

Zatřídění a označení rozvojových ploch pro infrastrukturu

Změna územního plánu v souladu se standardem řešila také správné zatřídění a označení rozvojových ploch pro dopravní a technickou infrastrukturu:

- Zastavitelná plocha č. 20 pro přeložku silnice II/246 byla v ÚP původně na některých místech rovněž označována jako koridor anebo územní rezerva. O územní rezervu ani o překryvný koridor však nejde, neboť celá plocha je z hlediska ploch s rozdílným způsobem využití přímo určena pro silniční dopravu. Pokud by mělo jít o plošně vymezený koridor, musel by ÚP obsahovat specifické podmínky využití koridoru (což neobsahuje). Plocha byla proto zachována jako zastavitelná plocha a v souladu se standardem označena Z.20.
- Koridor pro optimalizaci trati č. 114 Lovosice – Libochovice – Louny je převzat ze ZÚR ÚK, kde má kód Z5, a je zpřesněn stávajícím ÚP. V souladu s jednotným standardem je ve změně ÚP znázorněn jako překryvný koridor a označen CNZ.Z5. Plocha železnice pod koridorem byla v ÚP původně vymezena jako návrhová a označena jako plocha přestavby, umístěná mimo zastavěné území – takové řešení však platná legislativa nepřipouští. Změna ÚP proto plochu pod koridorem vymezuje jako stav (rozvojový záměr je již dostatečně vyjádřen vymezeným koridorem) a plochu přestavby ruší.
- Koridor pro výstavbu vedení VVN 110 kV Chlumčany u Loun – Libochovice je rovněž převzat ze ZÚR ÚK, kde má kód E8. Ve stávajícím ÚP byl tento koridor vymezen jako územní rezerva, což je v rozporu se ZÚR ÚK (nejde zde o rezervu pro využití, jehož potřebu a plošné nároky je třeba prověřit, ale o koridor pro umístění technické infrastruktury, vyžadovaný nadřazenou ÚPD). V souladu s jednotným standardem je proto ve změně ÚP vymezen jako překryvný koridor a označen CNZ.E8.

Upřesnění a opravy v grafice

Převod územního plánu do jednotného standardu s sebou nese i nutnost splnit požadavky na jednoznačné a srozumitelné vymezení ploch, jejich topografickou čistotu (zahrnující vzájemný soulad hranic ploch, které na sebe navazují, a kompletní pokrytí řešeného území plochami s rozdílným způsobem využití) a čitelnost ploch v měřítku územního plánu. V grafice proto bylo nutné na některých místech provést drobné úpravy ve vymezení ploch s rozdílným způsobem využití – jednak upřesnění hranic ploch na hranice pozemků v katastrální mapě (pouze v místech jejich těsného souběhu), jednak zacelení několika prázdných míst, kde stávající ÚP žádnou plochu s rozdílným způsobem využití nevymezoval (řešeno přičleněním k sousední ploše, dle logiky uspořádání území) a jednak začlenění několika velmi malých ploch, které ve stávajícím ÚP neměly vlastní kód využití (řešeno rovněž přičleněním k sousední ploše, dle logiky uspořádání území).

Mimo to byly v rámci převodu ÚP do jednotného standardu opraveny i zjevné chyby. Na dvou místech v hlavním výkrese stávajícího ÚP nekorespondovala barva plochy s jejím kódem využití (parc. č. 364 a parc. č. 138/12), takže byl ÚP nejednoznačný – vyřešeno s přihlédnutím k logice využití a uspořádání území, v obou případech byla jako relevantnější vyhodnocena barva plochy. Na pěti místech hlavního výkresu stávajícího ÚP se vyskytoval kód využití plochy, který ovšem nekorespondoval s pod ním ležící plochou ani s jinou plochou v blízkosti, ke které by mohl patřit (2x kód DU, 2x DS a 1x VL) – vyřešeno odstraněním těchto kódů.

Názvy kapitol a podkapitol

V textové části byly názvy kapitol uvedeny do souladu s novelizovanou vyhláškou č. 500/2006 Sb. (požadavek na uvedení do souladu je dán vyhláškou č. 13/2018, čl. II, bod 3). Jde o dílčí doplnění a úpravy formulací.

Pro lepší přehlednost textu bylo sjednoceno i označování podkapitol na formát "A.x", kde "A" odpovídá písmenu nadřazené kapitoly a "x" je pořadovým číslem podkapitoly.

9.2 Vymezení zastavěného území

Změnou č. 2 ÚP Obora se aktualizuje vymezení zastavěného území. V souladu s § 58 odst. 2 stavebního zákona do něj byly zahrnuty i pozemky Smolnického potoka na prostupu zastavěným územím, pozemek parc. č. 1119/2 na jihovýchodním okraji Obory, který je zahradou domu č.p. 100 pod společným oplocením, a dva krátké úseky komunikací na jihovýchodním a jihozápadním okraji Obory, ze kterých jsou vjezdy na sousední pozemky zastavěného území. Vyjmuty byly naopak pozemky, které nesplňují zákonné podmínky pro zahrnutí do

zastavěného území – jednak část hřiště v lokalitě č. 15, a jednak orná půda a manipulační plocha na jihozápadě řešeného území (parc. č. 417/59 a pozemky související).

9.3 Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Navržené změny vyplývají z platného znění Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje (úplné znění po vydání aktualizace 1., 2., 3. a 4.), s nimiž musí být územní plán v souladu (povinnost obce uvést územní plán do souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem, územním rozvojovým plánem a schválenou politikou územního rozvoje vyplývá z § 54 odst. 6 stavebního zákona). Odstavec o koridoru dálkového ropovodu DVR1 se ruší z důvodu, že tento koridor nezasahuje do řešeného území. Text „Rozšíření zastavěného území ...“ se ruší z důvodu neaktuálnosti.

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

Podkapitola „Rozvojové plochy ÚP Obora“

V původní tabulce rozvojových ploch by bylo tolik změn, že bylo jednodušší ji zrušit a nahradit novým zněním.

Pro lepší přehlednost byla upravena struktura tabulky. V nové tabulce byl vynechán původní sloupec „KOD“, neboť kód plochy je uveden již ve sloupci „způsob využití plochy“ a je zbytečné jej opakovat. Ze stejného důvodu byl vynechán i původní sloupec „ZÚ“, neboť rozlišení ploch přestavby a zastavitelných ploch je nově součástí označení plochy (P.x, Z.x). Dále byl vynechán původní sloupec „etapa“, neboť Změna č. 2 ÚP upravuje stanovenou etapizaci, takže jednotlivé plochy již nemají přiřazeno číslo etapy (více viz kapitola 9.15). Úpravou prošel také původní sloupec „m²“ (nově nazvaný „výměra (ha)“) – v rámci převodu územního plánu do jednotného standardu bylo zjištěno, že některé z uvedených výměr úplně neodpovídají reálné výměře vymezených ploch v grafické části územního plánu. Pro odstranění tohoto rozporu jsou výměry ploch nově uvedeny v trochu menší podrobnosti.

V tabulce došlo i k několika obsahovým úpravám:

- Původní dost malé zastavitelné plochy č. 8, 8-1ZM a 9-1ZM, které byly v grafické části stávajícího ÚP vymezeny těsně vedle sebe a nešlo je přesně rozlišit, a které přitom všechny mají stejný způsob využití, jsou ve změně ÚP pro větší přehlednost a srozumitelnost sloučeny s plochou č. 9 (nově Z.9) se stejným způsobem využití.
- Z tabulky byly vyjmuty původní plochy č. 21 a 24, které Změna č. 2 vymezuje jako překryvné koridory pro veřejnou infrastrukturu a jako takové jsou popsány v kapitole D výroku ÚP.
- Z tabulky byly dále vyjmuty původní plochy č. 25, 26, 27 a 28 (a plocha 25-1ZM, která byla pro lepší přehlednost ÚP sloučena s plochou 25), které byly v souladu s požadavky vyhlášky č. 500/2006 Sb. přesunuty do kapitoly E výroku ÚP (konkrétně do podkapitoly E.1).
- V souladu s vyhláškou 500/2006 Sb. byly z tabulky vyjmuty i plochy ÚSES k založení, které jsou již podrobně popsány v podkapitole E.4 výroku ÚP.
- V tabulce byla upravena výměra zastavitelné plochy Z.3, neboť tato plocha byla na základě stanoviska Povodí Ohře, s.p., a MěÚ Louny, odboru životního prostředí, zmenšena tak, aby nezasahovala do záplavového území Q100.

Oprávněný investor Net4Gas s.r.o. požadoval doplnit do územního plánu informace, které jsou již závazně dány platnou legislativou (a nejsou tedy předmětem návrhu územního plánu). Alespoň do odůvodnění proto doplňujeme, že: „Umístění staveb v ochranném pásmu plynárenských zařízení v zastavitelných plochách Z.20 (DS) a Z.9 (WH) je dle § 68 zákona č. 458/2000 Sb., Energetický zákon, v platném znění, podmíněno předchozím vydáním písemného souhlasu provozovatele. Umístit stavby v ochranném pásmu plynárenských zařízení, lze pouze po předchozím písemném souhlasu provozovatele a pouze pokud to technické a bezpečnostní podmínky umožňují.“

Podkapitola „Urbanistický návrh“

Úpravy textu souvisejí s převodem do jednotného standardu (odůvodnění viz kapitola 9.1), úpravou etapizace (viz kap. 9.15) a změnami v označení koridorů a dalších rozvojových ploch pro infrastrukturu (viz kap. 9.1 a 9.5).

Mimo úprav textové části navrhuje Změna č. 2 ÚP Obora i dílčí změnu v grafické části územního plánu – jde o úpravu vymezení stabilizovaných ploch s rozdílným způsobem využití v zastavěném území (u č.p. 13):

- Navržena je změna využití pozemků st. parc. č. 30/1 (dosud využití VZ) a parc. č. 1476/12 (dosud využití PZ) na plochu SV – smíšené obytné venkovské. Jde o zohlednění reálného stavu, kdy na pozemku 30/1 stojí rodinný dům a charakter jeho využití je obdobný, jako u sousedních pozemků rodinných domů (které jsou rovněž zařazeny do plochy SV). Významně se naopak liší od charakteru dále navazujících pozemků zemědělských staveb, zařazených do ploch VZ.
- Související změnou je změna využití pozemku parc. č. 1603 (dosud využití VZ) na plochu PX – veřejná prostranství jiná. Jde o pozemek ve vlastnictví obce, získaný směnou, který bude přičleněn k veřejnému prostranství.

Druhou dílčí změnou v grafické části územního plánu je zohlednění reálného stavu na pozemku parc. č. 359/10, který je již řadu let zahradou rodinného domu a i v katastru nemovitostí je veden jako zahrada. Stávající územní plán zařazoval většinu pozemku do stabilizovaných ploch BI, ale jeho malou část vymezoval jako stabilizovanou plochu DS – silniční doprava, což neodpovídá ani právnímu stavu v místě, ani stanovené urbanistické koncepci. Změna č. 2 ÚP zařazuje celý pozemek do ploch BI – bydlení individuální.

9.5 Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění

Úpravy v kapitole D výroku ÚP, které nejsou níže odůvodněny, souvisejí s převodem ÚP do jednotného standardu a se změnami v názvech kapitol a podkapitol ÚP (odůvodnění těchto úprav viz kapitola 9.1).

Podkapitola „1.1. Silniční síť“

Náhrada slova „koridor“ slovy „zastavitelná plocha Z.20“ souvisí s požadavkem na jednoznačné zařazení a označení rozvojových ploch pro infrastrukturu. Plocha č. 20 byla v ÚP původně na některých místech rovněž označována jako koridor anebo územní rezerva. O územní rezervu ani o překryvný koridor však nejde, neboť plocha není vymezena nad plochami s jiným způsobem využití, ale je přímo určena pro silniční dopravu (plocha s rozdílným způsobem využití DS). Pokud by mělo jít o plošně vymezený koridor, musel by ÚP obsahovat specifické podmínky využití koridoru, což neobsahuje. Plocha byla proto zachována jako zastavitelná plocha a v souladu se standardem označena Z.20.

Podkapitola „1.2. Síť místních komunikací“

Důvody pro změny jsou následující:

- změna textu u lokalit č. 10 a 11 souvisí s převodem ÚP do jednotného standardu,
- zrušení textu „Plánovaná přeložka silnice druhé třídy II/246 – územní rezerva“ je opravou chyby, protože přeložka silnice II. třídy jednak patří spíše do kapitoly o silniční síti, a jednak pro ni není vymezena územní rezerva (viz vysvětlení výše),
- doplnění textu „Plocha Z.12 – přeložka polní cesty v souvislosti s přeložkou Smolnického potoka“ zohledňuje fakt, že stávající ÚP vymezuje zastavitelnou plochu pro komunikaci – a ta by měla být uvedena ve výčtu navržených ploch pro komunikace spolu s ostatními dopravními záměry.

Podkapitola „1.3. Železniční doprava“

Důvodem změny je zpřesnění textu dle ZÚR ÚK a nové označení koridoru v souvislosti s převodem ÚP do jednotného standardu. Doplněny jsou podmínky pro využití koridoru, které má ÚP obsahovat, ale dosud v něm chyběly.

Podkapitola „D.2. Technická infrastruktura - Energetika a spoje“

Doplnění textu v bodě 1 je na základě stanoviska oprávněného investora (Net4Gas, s.r.o.), uplatněného k návrhu Změny č. 2 pro veřejné projednání.

V bodě 9 je důvodem změny zpřesnění textu dle ZÚR ÚK a nové označení koridoru v souvislosti s převodem ÚP do jednotného standardu. Doplněny jsou podmínky pro využití koridoru, které má ÚP obsahovat, ale dosud v něm chyběly.

Do koordinčního výkresu byly po veřejném projednání v souladu se stanoviskem Státního pozemkového úřadu doplněny stavby vodních děl – hlavní odvodňovací zařízení (HOZ) ve vlastnictví státu a v příslušnosti hospodařit Státního pozemkového úřadu (dle <https://geoportal.spucr.cz/>). Ve vazbě na ně platí tyto podmínky:

- Výsadba doprovodné liniové a jiné zeleně podél otevřeného HOZ: Je přípustná pouze jednostranná výsadba, a to za účelem zajištění přístupu ke stavbě vodního díla pro provádění údržbových prací. Liniová výsadba bude prováděna min. 3,0 m od vrchní hrany (břehu) HOZ na obou stranách.
- Výsadba doprovodné liniové a jiné zeleně podél zakrytého (trubního) HOZ: Z hlediska údržbových prací a zajištění funkčnosti stavby vodního díla je nutné zachovat podél zakrytých (trubních) úseků HOZ pruh o šíři 4 m od osy potrubí na obě strany, kde nebudou vysazovány žádné keře ani stromy. Výjimku lze připustit pouze v případech, kdy navrženým opatřením je plánovaná revitalizace HOZ nebo opatření v rámci ochrany přírody – lokální či regionální biocentrum a biokoridor, případně interakční prvek (v rámci návrhu, schválení a následné realizace PSZ). Podmínkou však je, aby součástí takové revitalizace nebo opatření v rámci ochrany přírody bylo odkrytí (otevření) zakrytého (trubního) HOZ (nebo jeho dotčené části).

9.6 *Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostných surovin a podobně*

Úpravy v kapitole E výroku ÚP, které nejsou níže odůvodněny, souvisejí s převodem ÚP do jednotného standardu a se změnami v názvech kapitol a podkapitol ÚP (odůvodnění těchto úprav viz kapitola 9.1).

Tabulka, vložená do podkapitoly „Funkční a prostorové uspořádání“ je převzata z kapitoly C výroku ÚP. Přesun je proveden na základě požadavků vyhlášky 500/2006 Sb., která určuje obsah jednotlivých kapitol ÚP a výčet ploch změn v krajině požaduje zařadit do kapitoly E. Pro lepší přehlednost byla upravena struktura tabulky – odůvodnění viz výše na začátku kapitoly 9.4.

Oprava a doplnění textu v podkapitole „Dobývání nerostů a svahové deformace“ jsou provedeny na základě stanoviska České geologické služby, Správy oblastních geologů, uplatněného k návrhu Změny č. 2 ÚP pro veřejné projednání.

9.7 Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách)

Úpravy ve výčtu a názvech ploch s rozdílným způsobem využití vyplývají z vyhlášek č. 500/2006 Sb. a 501/2006 Sb., které stanoví jednotný standard územně plánovací dokumentace.

Důvody pro věcné změny jsou následující:

- Zrušení plochy „DU účelové komunikace, cestní síť v krajině“ včetně všech podmínek využití je navrženo na základě faktu, že se taková plocha v grafické části územního plánu nikde nevyskytuje. V hlavním a v koordinačním výkrese stávajícího ÚP není uvedena ani v legendě, a přestože se na dvou místech v těchto výkresech vyskytuje kód "DU", není pod ním ani v jeho blízkosti vymezena plocha, ke které by mohl patřit (tzn. jde o chybu v grafice). Regulativy pro plochy DU jsou tedy nadbytečné a vytváří nesoulad mezi textovou a grafickou částí ÚP.
- Do ploch DS jsou ve stávajícím ÚP zařazeny téměř všechny místní komunikace a velká část komunikací účelových (polní a lesní cesty), včetně navržené trasy cyklostezky Ohře. Vytvoření podmínek pro realizaci cyklostezky je přitom požadavkem ZÚR ÚK. Proto Změna č. 2 ÚP navrhuje doplnit podmínky využití ploch DS tak, aby reflektovaly realitu a aby umožňovaly vybudování cyklostezky. Zároveň je navrženo vypuštění "rychlostních silnic", neboť jde o komunikace dálničního typu, které se s ostatními komunikacemi kříží mimoúrovňově – vzhledem ke kategoriím silnic v řešeném území (II. třída) a jejich relativně nízké dopravní zátěži je budování rychlostní silnice nereálné a nežádoucí.
- U ploch v nezastavěném území (ve stávajícím ÚP označených NZ.1, NZ.2, NZ.3, NL a ZP, nově Ap.p, Ap.t, AT, LU a ZK) se ruší text "NP", který je zjevnou chybou. Stávající ÚP ani Změna č. 2 žádné plochy NP nevymezují. Naopak se u těchto ploch (a také u plochy NS.p, nově MU.p) doplňuje, že v plochách ÚSES nejsou přípustné budovy a oplocení – jde o zohlednění stanoviska MěÚ Louny, odboru životního prostředí, uplatněného k veřejnému projednání Změny č. 2 ÚP.

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

Úpravy v kapitole G výroku ÚP, které nejsou níže odůvodněny, souvisejí s převodem ÚP do jednotného standardu (odůvodnění těchto úprav viz kapitola 9.1).

Důvody pro věcné změny jsou následující:

- Vložení VPS VT.E8 pro koridor vedení VVN 110 kV je dáno požadavkem ZÚR ÚK, se kterými musí být územní plán v souladu. Koridor je nově vymezen také v grafické části, ve Výkrese veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.
- Zrušení řádku „V2 / vodovodní řad“ je dáno faktem, že v grafické části územního plánu není tato veřejně prospěšná stavba vymezena. Jde tedy o nesoulad mezi textovou a grafickou částí ÚP, který je nutné odstranit.
- Vložení řádku „VD.4 / přeložka polní cesty“ souvisí se zrušením řádku „PPO3 / Přeložka polní cesty“ níže v tabulce. Jde stále o tentýž záměr, který byl ve stávajícím ÚP nevhodně zařazen mezi veřejně prospěšná protipovodňová opatření, ačkoli jde veřejně prospěšnou stavbu dopravní infrastruktury.
- Prohození textu „odvodňovací příkop“ a „ochranná hráz“ mezi řádky PPO1 a PPO2 (nově VK.1 a VK.2) zohledňuje reálně navržená protipovodňová opatření, která jsou předmětem vymezených veřejně

prospěšných opatření. Jak je patrné z grafické části ÚP, je VK.1 ve skutečnosti ochranná hráz (a nikoli odvodňovací příkop, jak uvádí tabulka ve stávajícím ÚP) a VK.2 je ve skutečnosti odvodňovacím příkopem.

9.9 Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území

Úpravy souvisejí s převodem ÚP do jednotného standardu (odůvodnění těchto úprav viz kapitola 9.1).

9.10 Stanovení kompenzačních opatření podle §50 odst. 6 stavebního zákona

Kapitola se nemění.

9.11 Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření

Koridor pro výstavbu vedení VVN 110 kV Chlumčany u Loun – Libochovice byl ve stávajícím ÚP vymezen jako územní rezerva, což je v rozporu se ZÚR ÚK, které zde požadují vymežit koridor pro umístění technické infrastruktury. Územní rezerva se proto ruší a místo ní se vymezuje koridor CNZ.E8.

9.12 Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněnou dohodou o parcelaci

Kapitola se nemění.

9.13 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti

Kapitola se věcně nemění. Odůvodnění změny názvu viz kapitola 9.1.

9.14 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č. 9, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání

Kapitola se věcně nemění. Odůvodnění změny názvu viz kapitola 9.1.

9.15 Stanovení pořadí změn v území (etapizace)

Obecný princip, že se má při využívání zastavitelných ploch postupovat směrem od stávající zástavby a stavět v ucelených etapách, je zcela správný a v textu územního plánu zůstává zachován. Důvodem je nejen efektivní vynakládání prostředků na veřejnou infrastrukturu, ale také postupný logický růst sídla, bez vzniku stavebních proluk a špatně napojených lokalit.

Ze zastavitelných ploch Z.1, Z.2 a Z.4 (ve stávajícím ÚP označeny jako lokality č. 1, 2 a 4) má být tedy v první řadě zastavována plocha Z.1, která je nejbližší centru obce a jejím využitím dojde k zarovnání okraje zástavby. Plochy Z.2 a Z.4 jsou z hlediska vhodnosti k zástavbě vzájemně srovnatelné – obě jsou ve srovnatelném dosahu sítí technické infrastruktury, podobná je dopravní napojitelnost obou lokalit, a plocha Z.2 je sice blíže centru obce, ale oproti ploše Z.4 nenavazuje na stávající zástavbu. Poloha každé z těchto ploch by umožňovala zastavovat ji souběžně s plochou Z.1, jako ucelenou etapu. Obec se dle ZÚR ÚK nachází zároveň v rozvojové ose i rozvojové oblasti nadmístního významu, tvoří obytné předpolí Loun, kde je velký zájem o výstavbu, má výborné krajinné zázemí, částečně i pracovní příležitosti, občanskou vybavenost pokrývající potřeby obce a vyšší vybavenost dostupnou v Černčicích a Lounech. Souběžné využití dvou zastavitelných ploch je proto realistické. V současné době existuje konkrétní projekt, který uvažuje s realizací výstavby souběžně v plochách Z.1 a Z.4.

Stávající územní plán však takový postup neumožňuje. Využití plochy Z.2 podmiňuje 80% zastavěností plochy Z.1 a využití plochy Z.4 75% zastavěností ploch Z.1 a Z.2. Přitom v odůvodnění stávajícího ÚP není vysvětleno, proč má přednost plocha Z.2 před plochou Z.4, ani proč je striktně omezen plošný rozsah jednotlivých etap zástavby a nelze společně s plochou Z.1 zastavět i další ze sousedních ploch (nebo její část). Problematičnost tohoto nastavení je ještě umocněna skutečností, že nepřipravenost vlastníka pozemků v dřívější etapě efektivně blokuje využití dalších etap (a tím i rozvoj obce).

Změna č. 2 ÚP Obora proto navrhuje umožnit větší flexibilitu ve využívání zastavitelných ploch – zrušit konkrétní vymezení stavebních etap a jejich procentuální podmíněnost, ale zachovat požadavek na výstavbu směrem od stávající zástavby a v ucelených etapách, aby nedocházelo k roztržitosti a dlouhé rozestavěnosti nových lokalit. Tak bude územní plán lépe odpovídat rozvojovému potenciálu obce.

9.16 Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Provedené úpravy vyplývají z vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění.

9.17 Příloha – tabulky prvků ÚSES

Úpravy souvisejí s převodem ÚP do jednotného standardu (odůvodnění těchto úprav viz kapitola 9.1).

Změny ve druhém sloupci u LBC.1, LBC.2, LBC.3 a LBC.4 zároveň opravují věcné chyby v označení nadregionálních biokoridorů.

10. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Zastavěné území je účelně využíváno, změna územního plánu nevymezuje nové zastavitelné plochy.

11. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ

Změna územního plánu nemá vliv na koordinaci využívání území z hlediska širších územních vztahů.

12. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ NEBO VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ OBSAŽENÝCH V ROZHODNUTÍ ZASTUPITELSTVA OBCE O OBSAHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU POŘIZOVANÉ ZKRÁCENÝM POSTUPEM

Změna č. 2 Územního plánu Obora splňuje všechny požadavky, obsažené v rozhodnutích zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu pořizované zkráceným postupem:

- upravuje pořadí změn v území (etapizaci) tak, aby bylo možné realizovat výstavbu souběžně v plochách č. 1 a 4 (nově označeny Z.1 a Z.4), kde již existuje konkrétní projekt,
- upravuje vymezení stabilizovaných ploch s rozdílným způsobem využití v zastavěném území u č.p. 13, kde stávající rodinný dům zařazuje do ploch SV – smíšené obytné venkovské a zohledňuje již realizovanou směnu pozemků.

Mimo to změna územního plánu:

- převádí územní plán do jednotného standardu, dle § 20a stavebního zákona a příslušné metodiky MMR,
- aktualizuje zastavěné území, v souladu s požadavkem § 58 odst. 3 stavebního zákona,
- zapracovává požadavky aktuálního znění Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje (po aktualizacích 1., 2., 3. a 4.), v souladu s požadavkem § 36 odst. 5 stavebního zákona.

Všechny uvedené změny jsou blíže popsány a odůvodněny v kapitole 9.

13. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE (§ 43 Odst. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA), S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ

Změnou územního plánu nejsou navrženy žádné záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR Ústeckého kraje.

14. VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ

Změna územního plánu nevymezuje prvky prvky regulačního plánu.

15. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

Změna územního plánu nevymezuje nové zastavitelné plochy, plochy přestavby ani plochy změn v krajině. Změna nemá vliv na zemědělský půdní fond ani na pozemky určené k plnění funkcí lesa.

16. ZVLÁŠTNÍ ZÁJMY MINISTERSTVA OBRANY ČR

Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany "OP RLP - Ochranném pásmu radiolokačního zařízení", které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví. V tomto území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany. 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, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.

Celé správní území obce je **zájmovým územím Ministerstva obrany** z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb. Na celém správním území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních 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 tvořících dominanty v území (např. rozhledny).

17. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ

K návrhu Změny č. 2 byla podána jedna námitka, návrh rozhodnutí je uveden v příloze tohoto odůvodnění.

18. VYHODNOCENÍ PŘÍPOMÍNEK

K návrhu Změny č. 2 byly uplatněny připomínky v rámci stanovisek dotčených orgánů a oprávněných investorů. Jejich vyhodnocení je uvedeno v příloze tohoto odůvodnění.

19. TEXT S VYZNAČENÍM ZMĚN

Text ÚP Obora s vyznačením změn, navržených Změnou č. 2, je přílohou tohoto odůvodnění.