

Zpráva o uplatňování Územního plánu Chocnějovice

za období 09/2015 – 05/2021

zpracovaná na základě ustanovení § 55 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), v souladu s § 15 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška 500/2006 Sb.“).

Pořizovatel a předkladatel: Městský úřad Mnichovo Hradiště
Odbor výstavby a územního plánování
Masarykovo nám. 1
295 21 Mnichovo Hradiště

Určený zastupitel: František Stand – starosta

Schvalující orgán: Zastupitelstvo obce Chocnějovice
Obec Chocnějovice
Chocnějovice 43
294 13 Mohelnice nad Jizerou

srpen 2022

Obsah

Úvod	3
A) Vyhodnocení uplatňování územního plánu včetně vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán (§ 5 odst. 6 stavebního zákona), a vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území.....	3
B) Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů.....	8
C) Vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem	9
D) Prokázání nemožnosti využít vymezené zastavitelné plochy a vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona.....	11
E) Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání změny.....	11
F) Požadavky a podmínky pro vyhodnocení vlivů návrhu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území (§ 19 odst. 2 stavebního zákona), pokud je požadováno vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebo nelze vyloučit významný negativní vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast	11
G) Požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu, je-li zpracování variant vyžadováno	11
H) Návrh na pořízení nového územního plánu, pokud ze skutečností uvedených pod písmeny A) až D) vyplývá potřeba změny, která podstatně ovlivňuje koncepci územního plánu	11
I) Požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území, pokud byly ve vyhodnocení uplatňování územního plánu zjištěny	11
J) Návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje.....	11
Závěr.....	11
Seznam použitých zkratk.....	12

Úvod

Obec Chocnějovice leží ve Středočeském kraji, v okrese Mladá Boleslav a je zařazena do správního obvodu obce s rozšířenou působností (dále jen „ORP“) Mnichovo Hradiště.

Správní území obce Chocnějovice je tvořeno katastrálními územími Drahotice (631876), Chocnějovice (652083), Rostkov (741426) a Sovenice u Mnichova Hradiště (752606) o celkové rozloze 1334 ha. K 01.01.2021 zde, dle údajů ČSÚ, žilo 434 obyvatel.

Sousedními obcemi jsou obce Koryta, Loukovec, Mnichovo Hradiště, Mohelnice nad Jizerou, Neveklovice, Sezemice a Strážiště zařazené do správního obvodu ORP Mnichovo Hradiště, obec Všelibice zařazená do správního obvodu ORP Liberec a obec Kobylky zařazená do správního obvodu ORP Turnov.

Územní plán Chocnějovice (dále jen „ÚPCh“) byl pořízen postupem dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“). Pořizovatelem ÚPCh byl Městský úřad Mnichovo Hradiště, Odbor výstavby a životního prostředí, zpracovatelem pak Ing. arch. Jan Kosík – PROZIS, ČKA 01488.

ÚPCh byl schválen Zastupitelstvem obce Chocnějovice dne 13.05.2009 a účinnosti nabyl dne 07.06.2009, změna č. 1 ÚPCh byla schválena Zastupitelstvem obce Chocnějovice dne 16.11.2011 a účinnosti nabyla dne 06.12.2011 a změna č. 2 ÚPCh pak byla schválena Zastupitelstvem obce Chocnějovice dne 11.07.2019 a účinnosti nabyla dne 27.07.2019.

Zpracování zprávy o uplatňování Územního plánu Chocnějovice (dále jen „Zpráva“) vyplývá z ustanovení § 55 odst. 1 stavebního zákona. Obsahové náležitosti Zprávy jsou dány ustanoveními § 15 vyhlášky 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška 500/2006“).

Pořizovatel, ve spolupráci s obcí Chocnějovice, vzal při zpracování návrhu Zprávy v úvahu nové skutečnosti v území zjištěné při terénním průzkumu, aktuální data z katastru nemovitostí a data poskytnutá příslušným stavebním úřadem. Prověřen byl rovněž soulad s Politikou územního rozvoje České republiky (dále jen „PÚR ČR“), se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje (dále jen „ZÚR SK“), jako nadřazenou územně plánovací dokumentací, a s aktualizovanými územně analytickými podklady ORP Mnichovo Hradiště (dále jen „ÚAP ORP MH“).

A) Vyhodnocení uplatňování územního plánu včetně vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán (§ 5 odst. 6 stavebního zákona), a vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území

Vyhodnocení uplatňování územního plánu

Platný ÚPCh, v rámci návrhu využití vytypoval v obci Chocnějovice více než 40 dostatečně rozlehlých ploch umožňujících umístění nových staveb rodinných domů navazujících na zastavěné území se způsobem využití ploch Bydlení v rodinných domech – venkovské – BV a Plochy smíšené obytné – venkovské – SV. Ve sledovaném období od 09/2015 – 05/2021 bylo k danému účelu zastavěno stavbami pro bydlení 10 pozemků a z toho pouze 3 RD byly zkolaudovány.

Koncepce veřejné dopravní infrastruktury byla ve sledovaném období naplňována pouze nejnutnějšími opravami a úpravami stávajících pozemních komunikací, nové pozemní komunikace nebyly budovány.

V rámci naplňování koncepce veřejné technické infrastruktury navržené ÚPCh byly ve sledovaném období realizovány především nejnutnější opravy a úpravy stávající technické infrastruktury.

ÚPCh v rámci koncepce uspořádání krajiny vymezil plochy a koridory územního systému ekologické stability (dále jen „ÚSES“) lokální, regionální i nadregionální úrovně. Systém tvoří

skladebné prvky – biocentra, biokoridory a na lokální úrovni též interakční prvky. Potřeba změny návrhu řešení ÚSES nebyla identifikována.

Z veřejně prospěšných staveb a opatření navržených ÚPCh nebyly ve sledovaném období realizovány žádné změny.

V rámci návrhu zastavitelných ploch vymezil ÚPCh především plochy se způsobem využití bydlení v rodinných domech – venkovské – BV, plochy smíšené obytné – venkovské – SV, plochy občanského vybavení, plochy pro tělovýchovu a sport – OS a plochy rekreace, hromadná rekreace – RH. Konkrétní výčet zastavitelných ploch a jejich využití ve sledovaném období je uveden níže v tab. 1.

Tab. 1 - bilance využití zastavitelných ploch vymezených ÚPCh

Ozn. plochy	Způsob využití navržený ÚPCh	Výměra (ha)	Z toho využito		Zbývá využít	Poznámka
			ha	%	ha	
PP01	bydlení v rodinných domech – venkovské – BV	0,198	0,00	0,00	0,198	
	místní komunikace IV. tř. funk. D1 – DS1D	0,004	0,00	0,00	0,004	
PP02	plochy rekreace, hromadná rekreace – RH	1,332	0,00	0,00	1,332	
ZP01	plochy technické infrastruktury – TI	0,344	0,00	0,00	0,344	
	místní komunikace IV. tř. funk. D1 – DS1D	0,050	0,00	0,00	0,050	
	plochy dopravní infrastruktury – DSV	0,049	0,00	0,00	0,049	
ZP03	bydlení v rodinných domech – venkovské – BV	0,236	0,236	100,00	0,00	2 hospodářské objekty v užívání
ZP05	bydlení v rodinných domech – venkovské – BV	1,134	0,00	0,00	1,134	
	místní komunikace IV. tř. funk. D1 – DS1D	0,197	0,00	0,00	0,197	
ZP07	plochy skladování zemědělské techniky – VK	0,356	0,00	0,00	0,031	
	místní komunikace IV. tř. funk. D1 – DS1D	0,071	0,00	0,00	0,753	
ZP08	bydlení v rodinných domech – venkovské – BV	0,168	0,00	0,00	0,168	
	místní komunikace IV. tř. funk. D1 – DS1D	0,026	0,00	0,00	0,026	
ZP09	plochy občanského vybavení, veřejná infrastruktura – OV	0,043	0,043	100,00	0,00	vodní nádrž
ZP11	bydlení v rodinných domech – venkovské – BV	0,388	0,00	0,00	0,388	
	místní komunikace IV. tř. funk. D1 – DS1D	0,091	0,00	0,00	0,091	
ZP12	bydlení v rodinných domech – venkovské – BV	0,156	0,00	0,00	0,156	

ZP13	bydlení v rodinných domech – venkovské – BV	1,624	0,00	0,00	1,624	
	místní komunikace IV. tř. funk. D1 – DS1D	0,242	0,00	0,00	0,242	
ZP14	bydlení v rodinných domech – venkovské – BV	1,221	0,00	0,00	1,221	
	plochy technické infrastruktury – TI	0,012	0,00	0,00	0,012	
ZP15	bydlení v rodinných domech – venkovské – BV	0,949	0,00	0,00	0,949	
	místní komunikace IV. tř. funk. D1 – DS1D	0,166	0,00	0,00	0,166	
ZP16	bydlení v rodinných domech – venkovské – BV	1,362	0,00	0,00	1,362	
	místní komunikace IV. tř. funk. D1 – DS1D	0,025	0,00	0,00	0,025	
ZP17	bydlení v rodinných domech – venkovské – BV	0,075	0,00	0,00	0,075	
ZP18	bydlení v rodinných domech – venkovské – BV	0,274	0,274	100,00	0,00	1 RD zkolaudovaný
ZP21	bydlení v rodinných domech – venkovské – BV	0,368	0,00	0,00	0,368	
	místní komunikace IV. tř. funk. D1 – DS1D	0,047	0,00	0,00	0,047	
ZP22	plochy smíšené obytné – venkovské – SV	0,929	0,461	49,60	0,468	2 RD nezkolaudované
	místní komunikace IV. tř. funk. D1 – DS1D	0,059	0,00	0,00	0,059	
ZP23	plochy smíšené obytné – venkovské – SV	0,307	0,00	0,00	0,307	
ZP24	bydlení v rodinných domech – venkovské – BV	0,296	0,00	0,00	0,296	
ZP25	bydlení v rodinných domech – venkovské – BV	0,251	0,090	35,86	0,161	1 RD nezkolaudovaný
ZP26	bydlení v rodinných domech – venkovské – BV	0,186	0,00	0,00	0,186	
ZP30	bydlení v rodinných domech – venkovské – BV	0,053	0,00	0,00	0,053	
	místní komunikace IV. tř. funk. D1 – DS1D	0,006	0,00	0,00	0,006	
ZP31	plochy smíšené obytné – venkovské – SV	0,298	0,067	22,48	0,231	1 garáž v užívání
ZP33	plochy občanského vybavení, plochy pro tělovýchovu a sport – OS	1,717	0,00	0,00	1,717	
ZP34	plochy rekreace, hromadná rekreace – RH	0,760	0,00	0,00	0,760	
ZP35	plochy občanského vybavení, plochy pro tělovýchovu a sport – OS	0,224	0,00	0,00	0,224	

ZP36	plochy technické infrastruktury, inženýrské sítě – TI	0,281	0,00	0,00	0,281	
	plochy vodní a vodohospodářské – W	0,283	0,00	0,00	0,283	
Z01	plochy smíšené obytné – venkovské – SV	0,719	0,00	0,00	0,719	
	místní komunikace IV. tř. funk. D1 – DS1D	0,164	0,00	0,00	0,164	
Z02	bydlení v rodinných domech – venkovské – BV	1,315	0,00	0,00	1,315	provedena parcelace
	místní komunikace IV. tř. funk. D1 – DS1D	0,244	0,00	0,00	0,244	
Z03	plochy občanského vybavení, plochy pro tělovýchovu a sport – OS	0,459	0,459	100,00	0,000	fotbalové hřiště, víceúčel. hřiště, plocha pro požární sport
Z04	bydlení v rodinných domech – venkovské – BV	0,128	0,128	100,00	0,00	1 objekt v užívání
Z05	bydlení v rodinných domech – venkovské – BV	0,323	0,241	74,61	0,082	2 RD zkolaudované
	místní komunikace IV. tř. funk. D1 – DS1D	0,064	0,000	0,00	0,064	
Z06	bydlení v rodinných domech – venkovské – BV	0,246	0,00	0,00	0,246	
Z08	bydlení v rodinných domech – venkovské – BV	2,759	0,150	5,44	2,609	1 RD nezkolaudovaný
	místní komunikace IV. tř. funk. D1 – DS1D	0,219	0,00	0,00	0,219	
	plochy systému sídelní zeleně, zeleň na veřejných prostranstvích – ZV	0,015	0,00	0,00	0,015	
Z09	bydlení v rodinných domech – venkovské – BV	0,325	0,00	0,00	0,325	
Z10	bydlení v rodinných domech – venkovské – BV	0,251	0,179	71,31	0,072	
Z11	bydlení v rodinných domech – venkovské – BV	0,137	0,00	0,00	0,137	
	plochy systému sídelní zeleně, zeleň soukromá a vyhrazená – ZS	0,058	0,00	0,00	0,058	
Z12	bydlení v rodinných domech – venkovské – BV	0,384	0,00	0,00	0,384	
	plochy systému sídelní zeleně, zeleň soukromá a vyhrazená – ZS	0,207	0,00	0,00	0,207	
Z13	bydlení v rodinných domech – venkovské – BV	0,031	0,00	0,00	0,031	
	plochy smíšené obytné – venkovské – SV	0,753	0,00	0,00	0,753	
Z14	bydlení v rodinných domech – venkovské – BV	1,346	0,00	0,00	1,346	

Z15	bydlení v rodinných domech – venkovské – BV	1,280	0,00	0,00	1,280	
Z16	bydlení v rodinných domech – venkovské – BV	1,481	0,182	12,26	1,481	
	místní komunikace IV. tř. funk. D1 – DS1D	0,304	0,00	0,00	0,304	
	plochy systému sídelní zeleně, zezeň soukromá a vyhrazená – ZS	0,212	0,00	0,00	0,212	
Z17	plochy smíšené obytné – venkovské – SV	0,653	0,00	0,00	0,653	
Z18	bydlení v rodinných domech – venkovské – BV	0,179	0,00	0,00	0,179	
Z20	plochy občanského vybavení, plochy pro tělovýchovu a sport – OS	0,147	0,00	0,00	0,147	
Z2.1	bydlení v rodinných domech – venkovské – BV	0,740	0,375	50,68	0,365	2 RD nezkolaudované
	zezeň přírodního charakteru	0,093	0,00	0,00	0,093	
Z2.2	bydlení v rodinných domech – venkovské – BV	0,563	0,00	0,00	0,563	
Z2.5	bydlení v rodinných domech – venkovské – BV	0,379	0,378	0,00	0,379	
Z2.6	bydlení v rodinných domech – venkovské – BV	0,141	0,141	100,00	0,00	1 RD nezkolaudovaný
	zezeň soukromá a vyhrazená – ZS	0,200	0,200	100,00	0,00	
Celkem		33,377	3,604	10,80	29,773	

* započteny plochy, které jsou k 20.01.2022 v den místního šetření zastavěny, kdy stavby na nich jsou zkolaudovány, nebo se jedná o plochy na nichž výstavba k danému dni již započala

Z bilance uvedené v tab. 1 jednoznačně vyplývá, že využití zastavitelných ploch vymezených ÚPCh probíhá pozvolna (10,8 % výměry), a díky tomu ÚPCh stále poskytuje dostatečné množství ploch pro přiměřený rozvoj obce v oblasti bydlení, kdy pro plochy s rozdílným způsobem využití Bydlení v rodinných domech – venkovské – BV a Plochy smíšené obytné – venkovské – SV bylo vymezeno 24,699 ha z toho bylo zastavěno 2,902 ha, tedy cca 11,8 %. K uvedenému je třeba ještě připočítat nezanedbatelné množství pozemků v zastavěném území obce umožňujících umístění nových staveb rodinných domů. Z vyhodnocení využití zastavitelných ploch vymezených ÚPCh nevyplývá zásadní potřeba vymezení nových zastavitelných ploch.

Využívání řešeného území probíhá v souladu s řešením navrženým v platném ÚPCh.

Vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán

ÚPCh byl vydán 13.5.2009 a účinnosti nabyl 07.06.2009. Změna č. 1 nabyla účinnosti dne 06.12.2011 a změna č. 2 nabyla účinnosti dne 27.07.2019.

Z pohledu místních územních podmínek a vlivů vnitřního ani vnějšího prostředí nedošlo v řešeném území ve sledovaném období k natolik zásadním změnám, které by měly významnější dopad na vztahy v území a vyžadovaly by úpravu řešení využití území navrženého platným ÚPCh.

Komplexní pozemkové úpravy v obci Chocnějovice nebyly zahájeny.

V oblasti koncepční byla po nabytí účinnosti ÚPCh schválena Aktualizace č. 1, č. 2, č. 3, č. 4 a č. 5 Politiky územního rozvoje České republiky, účinnosti nabyla 1. a 2. aktualizace územně plánovací dokumentace kraje v podobě ZÚR SK, bylo zpracováno pět úplných aktualizací ÚAP Středočeského kraje a pět úplných aktualizací ÚAP ORP MH.

Při vyhodnocení uvedených územně plánovacích podkladů a dokumentací rovněž nebyly identifikovány změny podmínek, které by ve vztahu k řešenému území zakládaly potřebu úpravy řešení využití území navrženého platným ÚPCh. Podrobněji viz kapitoly B) a C).

Vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území

Jednotlivé koncepce a návrh využití území obsažené v platném ÚPCh jsou řešeny s cílem dosažení a udržení vyváženého vztahu územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro přiměřený hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel v obci.

Platný ÚPCh vytváří předpoklady pro vyvážený rozvoj obce, se zaměřením na stabilizaci a rozvoj především obytné funkce, s možností rozvoje adekvátních hospodářských činností ve formě nevýrobních služeb a drobné řemeslné výroby, případně s možností rekreačního využití, a to při respektování stávající kvality životního prostředí.

Od doby nabytí účinnosti ÚPCh, respektive jeho 1. a 2. změny, do doby vypracování této zprávy nebyly při realizaci jednotlivých záměrů v souladu s platným ÚPCh zaznamenány žádné nepředpokládané negativní dopady na udržitelný rozvoj řešeného území.

Z výše uvedených vyhodnocení nevyplývá potřeba pořízení změny ÚPCh, ani potřeba pořízení nového územního plánu.

B) Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů

ÚAP ORP MH byly zpracovány v prosinci 2008. Povinné úplné aktualizace byly zpracovány k prosinci 2010, k prosinci 2012, k prosinci 2014, k prosinci 2016 a k prosinci 2020.

V rámci poslední úplné aktualizace ÚAP ORP MH nebyly pro řešené území identifikovány nové limity využití ani hodnoty území, které by již nebyly v platném ÚPCh zohledněny, případně které by znemožňovaly využití území způsobem navrženým v ÚPCh.

V ÚAP ORP MH je v příslušné kapitole konstatováno, že v platném ÚPCh je nutné řešit zejména následující problémy:

- Půdy I. a II. třídy ochrany BPEJ v kontaktu se ZÚ
- Ohrožení obyvatel hlukem a provozem silnicí II. třídy

V ÚAP ORP MH jsou v rozboru udržitelného rozvoje území příslušné kapitole konstatováno, že je třeba řešit zejména následující obecné požadavky na ÚP:

- V navrhovaném ÚP respektovat metodiku způsobu označování ploch RZV a ploch změnových. Z datového modelu zakreslit všechny jevy vyskytující se na území obce a případně je doplnit o aktuální údaje získané průzkumem území. Ve změnách ÚP upravit značení rozvojových ploch tak, aby odpovídaly standardu a z datového modelu doplnit chybějící jevy včetně aktuálních údajů získaných průzkumem území.

S ohledem na výše uvedené lze konstatovat, že ÚPCh je s ÚAP ORP MH v souladu.

Z vyhodnocení souladu ÚPCh s ÚAP ORP MH nevyplývá potřeba pořízení změny ÚPCh, ani potřeba pořízení nového územního plánu.

C) Vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Soulad s politikou územního rozvoje

Usnesením vlády č. 929 ze dne 20. července 2009 byl schválen dokument PÚR ČR, ve znění aktualizace č. 1, č. 2, č. 3, č. 4 a č. 5. Tímto dokumentem jsou stanoveny republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území a vymezeny rozvojové oblasti, rozvojové osy, specifické oblasti a koridory a plochy dopravní a technické infrastruktury.

Pro řešené území nevyplývají z PÚR ČR žádné konkrétní úkoly pro územní plánování (viz níže), obecné požadavky vyplývající z PÚR ČR pak ÚPCh naplňuje následovně:

kap. 2: Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území

ÚPCh umisťuje plochy změn v lokalitách těsně přiléhajících k hranici zastavěného území nebo mění funkci stávajícího zastavěného území. Plochy takto řešené leží mimo hlavní dopravní tahy (řešeným územím přímo neprochází rychlostní silnice D10, ani železniční koridor). Stanovená koncepce rozvoje obce vychází ze zásad trvale udržitelného rozvoje kulturní krajiny a vytváří podmínky pro stabilizaci a přiměřený růst počtu obyvatel obce s cílem vytvoření podmínek pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a uspokojení potřeb současné generace, aniž by byly ohroženy podmínky života generací budoucích. ÚPCh usiluje o komplexní řešení účelného využití a prostorového uspořádání území při respektování přírodních, civilizačních a kulturních hodnot v řešeném území, které současně chrání a rozvíjí. Skladba zastavitelných ploch navržených v ÚPCh odpovídá cílům obnovy venkovských sídel, kterým je vyvážená obytná, rekreační a produkční funkce sídel. ÚPCh zároveň určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území prostřednictvím stanovených regulativů. Nově vymezované zastavitelné plochy jsou navrženy v návaznosti na zastavěné území tak, že budoucí zástavba bude tvořit ucelené území, kdy nebude docházet k vytváření samostatných obytných souborů na plochách, které by výrazně narušovaly celistvost zemědělských půd. V souladu s cílem dosažení přiměřeného vyššího počtu obyvatel a jeho další stabilizace v novém bytovém fondu společně s možným nárůstem nabídky pracovních sil, při respektování limitů a zachování hlavních hodnot území, jsou vymezeny nové zastavitelné plochy a plochy nezastavitelné. ÚPCh navržené koncepce zásobování vodou, odkanalizování obce a čištění odpadních vod splňují požadavky na dostatečnou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti. Řešení navržené v ÚPCh nezakládá podmínky pro vytváření prostorové sociální segregace s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel. ÚPCh tak naplňuje vybrané republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území.

kap. 3: Rozvojové osy a rozvojové oblasti

Řešené území neleží v žádné PÚR ČR vymezené rozvojové ose ani rozvojové oblasti.

kap. 4: Specifické oblasti

Řešené území leží v PÚR ČR vymezené specifické oblasti SOB9 Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem.

kap. 5: Koridory a plochy dopravní infrastruktury

Žádný navržený koridor se řešeného území nedotýká.

kap. 6: Koridory technické infrastruktury a souvisejících rozvojových záměrů

Žádný navržený koridor se řešeného území nedotýká.

kap. 7: Další úkoly pro územní plánování

Řešené území není dotčeno.

S ohledem na výše uvedené lze konstatovat, že ÚPCh je s PÚR ČR v souladu.

Z vyhodnocení souladu ÚPCh s PÚR ČR nevyplývá potřeba pořízení změny ÚPCh, ani potřeba pořízení nového územního plánu.

Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Nadřazenou územně plánovací dokumentací vydanou Středočeským krajem jsou ZÚR SK, které byly schváleny Zastupitelstvem Středočeského kraje dne 19.12.2011 (usnes. č. 4-20/2011/ZK), vydány dne 07.02.2012 a účinnosti nabyly dne 22.02.2012, ve znění aktualizace č. 1 ze dne 26.08.2015 a aktualizace č. 2, která nabyla účinnosti dne 04.09.2018.

ÚPCh řešené území není dle ZÚR SK zařazeno do žádné rozvojové oblasti, rozvojové osy ani specifické oblasti krajského významu.

V území řešeném ÚPCh není ZÚR SK vymezena žádná veřejně prospěšná stavba dopravní ani technické infrastruktury krajského významu. Stabilizované stavby a vedení dopravní a technické infrastruktury, případně jejich ochranná pásma, jsou v ÚPCh zohledněny a zakresleny.

Z přírodních hodnot území kraje vyjmenovaných v ZÚR SK se území řešeného ÚPCh týkají chráněná oblast přirozené akumulace vod (dále jen „CHOPAV“) Severočeská křída. Existence CHOPAV Severočeská křída je v ÚPCh zohledněna v rámci koncepce likvidace odpadních a dešťových vod, lokální úroveň ÚSES je pak řešena soustavou lokálních, regionálních a nadregionálních biocenter a biokoridorů.

V území řešeném ÚPCh ZÚR SK vymezují jako veřejně prospěšná opatření plochy a koridory biocenter a biokoridorů ÚSES: nadregionální biokoridor NK 32 Příhrázské skály – K 10, nadregionální biokoridor NK 33 Břehyně Pecopala – Příhrázské skály, regionální biocentrum RC 1793 Na Mohelce, regionální biokoridor RK 666 Údolí Mohelky – Na Mohelce, regionální biokoridor RK 667 Na Mohelce – K 32.

Z kulturních ani civilizačních hodnot území kraje přímo vyjmenovaných v ZÚR se území řešeného ÚPCh žádné netýkají. Kulturně historické hodnoty památkově chráněných objektů (areál kostela sv. Havla, areál usedlosti č.p. 69, litinový kříž, dvě sochy) jsou v ÚPCh respektovány.

Území řešené ÚPCh je ZÚR SK zařazeno do krajinného typu N02 krajina relativně vyvážená. Koncepce řešení (urbanistická, veřejné infrastruktury, uspořádání krajiny) navržené ÚPCh s uvedeným krajinným typem korespondují. Řešení ÚPCh je v souladu se ZÚR stanovenými základními zásadami péče o krajinu a hlavními cílovými charakteristikami daného typu krajiny (pestrá skladba zastoupených druhů pozemků; nepřevažují ani ekologicky labilní ani ekologicky stabilní plochy).

Vytypováním dostatečně rozsáhlých ploch v zastavěných částech obce nebo navazujících na zastavěné části obce, umožňujících umístění staveb individuálního bydlení, vytváří návrh ÚPCh podmínky pro vyvážené a efektivní využití zastavěného území při zachování funkční a urbanistické celistvosti jednotlivých částí obce. Současným vymezením přiměřeného množství zastavitelných ploch určených především pro obytnou zástavbu a zároveň umožňujících umístění zařízení občanské vybavenosti, nevýrobních služeb a drobné řemeslné výroby pak ÚPCh vytváří podmínky pro posílení kvality života obyvatel a obytného prostředí a stabilizaci a vyvážený rozvoj adekvátních hospodářských činností. Dostatečný důraz je v ÚPCh kladen i na rozvoj rekreačních funkcí v území. Vybavení rozvojových lokalit obce potřebnou veřejnou infrastrukturou je v ÚPCh řešeno. Veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně jsou ÚPCh respektovány, a i nadále budou plnit svoji společenskou funkci.

S ohledem na výše uvedené lze konstatovat, že ÚPCh naplňuje ZÚR SK stanovené priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území a je tedy se ZÚR SK v souladu.

Z vyhodnocení souladu ÚPCh se ZÚR SK nevyplývá potřeba pořízení změny ÚPCh, ani potřeba pořízení nového územního plánu.

D) Prokázání nemožnosti využít vymezené zastavitelné plochy a vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona

Jelikož na základě výsledků vyhodnocení uplatňování ÚPCh není navrhováno pořízení změny ÚPCh, nebyla shledána potřeba prokázání nemožnosti využít vymezené zastavitelné plochy ani vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch.

E) Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání změny

Na základě výsledků vyhodnocení uplatňování ÚPCh není pořízení změny ÚPCh navrhováno.

F) Požadavky a podmínky pro vyhodnocení vlivů návrhu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území (§ 19 odst. 2 stavebního zákona), pokud je požadováno vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebo nelze vyloučit významný negativní vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast

Na základě výsledků vyhodnocení uplatňování ÚPCh není pořízení změny ÚPCh navrhováno.

G) Požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu, je-li zpracování variant vyžadováno

Na základě výsledků vyhodnocení uplatňování ÚPCh není pořízení změny ÚPCh navrhováno.

H) Návrh na pořízení nového územního plánu, pokud ze skutečností uvedených pod písmeny A) až D) vyplyne potřeba změny, která podstatně ovlivňuje koncepci územního plánu

Při vyhodnocení uplatňování ÚPCh nebyla zjištěna potřeba provedení změn, které by podstatným způsobem ovlivnily koncepce stanovené ÚPCh, ani nebyl zaznamenán negativní dopad na udržitelný rozvoj území. Bylo ověřeno, že ÚPCh není v rozporu s politikou územního rozvoje ani územně plánovací dokumentací vydanou krajem. Z vyhodnocení ÚPCh ve vztahu k aktualizovaným ÚAP ORP MH rovněž nevyplývá potřeba změny řešení navrženého v ÚPCh. Podrobněji viz. body A) až D) této Zprávy.

S ohledem na výše uvedené není pořízení nového územního plánu navrhováno.

I) Požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území, pokud byly ve vyhodnocení uplatňování územního plánu zjištěny

V rámci vyhodnocení uplatňování ÚPCh nebyly zjištěny požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území.

J) Návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje

Neuplatňují se žádné návrhy na aktualizaci platných ZÚR SK.

Závěr

Z vyhodnocení uplatňování ÚPCh, ani z vyhodnocení souladu ÚPCh s PÚR ČR, ZÚR SK a ÚAP ORP MH nevyplývá potřeba pořízení změny ÚPCh, ani potřeba pořízení nového územního plánu. K využívání vhodných ploch zastavěného území a zastavitelných ploch vymezených ÚPCh dochází pozvolna a v přiměřeném rozsahu. V ÚPCh je vymezeno dostatečné množství zastavitelných ploch ve struktuře zajišťující přiměřený a vyvážený rozvoj obce.

Návrh Zprávy byl ve smyslu ustanovení § 47 odst. 2 stavebního zákona, s odkazem na ustanovení § 55 odst. 1 stavebního zákona, v době od 04.04.2022 do 04.05.2022 projednán s dotčenými orgány, krajským úřadem, sousedními obcemi a veřejností.

Zpráva, doplněná a upravená na základě výsledku projednání jejího návrhu, byla předložena Zastupitelstvu obce Chocnějovice v souladu s ustanovením § 6 odst. 5 písm. e) stavebního zákona a jejímu schválení ve smyslu § 47 odst. 5 stavebního zákona, s odkazem na ustanovení § 55 odst. 1 stavebního zákona.

otisk razítka

vypracovala: Ing. Martina Nikodemová
odborný referent
(oprávněná úřední osoba pořizovatele)

ve spolupráci s určeným zastupitelem, kterým je František Stand, starosta obce Chocnějovice

Seznam použitých zkratk

CHOPAV	chráněná oblast přirozené akumulace vod
ha	hektar
k.ú.	katastrální území
ORP	obec s rozšířenou působností
ZÚ	zastavěné území
BPEJ	bonitovaná půdně ekologická jednotka
PÚR ČR	Politika územního rozvoje České republiky
ZÚR SK	Zásady územního rozvoje Středočeského kraje
RD	rodinný dům
RZV	plochy s rozdílným způsobem využití
stavební zákon	zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů
ÚAP ORP MH	územně analytické podklady obce s rozšířenou působností Mnichovo Hradiště
ÚPCh	Územní plán Chocnějovice
ÚSES	územní systém ekologické stability
vyhláška 500/2006Sb.	vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů
Zpráva	zpráva o uplatňování Územního plánu Chocnějovice

Schváleno Zastupitelstvem obce Chocnějovice dne 30.06.2022 usnesením č. 19/2022.

otisk razítka obce

František Stand
starosta