

ZMĚNA Č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU

Jivína



TEXTOVÁ ČÁST - ODŮVODNĚNÍ

ING. ARCH. MICHAELA ŠTÁDLEROVÁ

ZÁŘÍ 2020

POŘIZOVATEL:

Městský úřad Hořovice
adresa:
Městský úřad Hořovice
- odbor výstavby a životního
prostředí
Palackého nám. 2
Hořovice
268 33

SPRÁVNÍ ORGÁN VYDÁVAJÍCÍ ÚZEMNÍ PLÁN:

Obec Jivina
adresa:
Obec Jivina
č.p. 76
Jivina
267 62

PROJEKTANT:

Ing. arch. Michaela Štádlerová, ČKA 03 121
adresa:
Na Míčánce 2717/2g
Praha 6
tel.: 606 293 915
email: michaela_stadlerova@seznam.cz
160 00

OBSAH:

a)	Postup při pořízení změny č. 3 územního plánu Jivina	4
b)	Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území	4
c)	Vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu	4
d)	Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení	5
e)	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkcí lesa	5
	e.1) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF	5
	Charakteristika klimatických podmínek	5
	Charakteristika půd v řešeném území změny, produkční potenciál půd, ochrana ZPF	5
	Investice do půdy	6
	Charakteristika hydrologických podmínek	6
	Ohroženost půd	6
	e.2) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na PUPFL	8
f)	Výsledek přezkoumání návrhu změny územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem	8
	f.1) Vyhodnocení souladu s požadavky vyplývajícími z PÚR ČR	8
	f.2) Vyhodnocení souladu s požadavky vyplývajícími z územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů	9
	f.3) Vyhodnocení souladu s požadavky vyplývajícími z územně analytických podkladů 11	11
g)	Soulad s cíli a úkoly územního plánování	12
	g.1) Vyhodnocení souladu s cíli územního plánování	12
	g.2) Vyhodnocení souladu s úkoly územního plánování	14
h)	Výsledek přezkoumání návrhu změny územního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů	16
i)	Výsledek přezkoumání návrhu změny územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů	17
	Doplň. pořizovatel.	17
j)	Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí	17
k)	Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5.	17
l)	Sdělení jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly	17
m)	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení	17
	m.1) Základní údaje o řešeném území	17
	m.2) Doplňující informace a zdůvodnění (ve členění textové části územního plánu)	18
	Vymezení zastavěného území	18
	Základní koncepce rozvoje území, ochrany a rozvoje jeho hodnot	18
	Urbanistická koncepce, ochrana kulturních hodnot	19
	Ochrana a rozvoj hodnot území	19
	Dopravní infrastruktura	19
	Technická infrastruktura	20
	Občanské vybavení	20
	Veřejná prostranství	20
	Nakládání s odpady	20
	Koncepce uspořádání krajiny	20
	Územní systém ekologické stability	20
	Chráněná území přírody	22
	Prostupnost krajiny, opatření pro obnovu a zvyšování ekologické stability krajiny	22
	Protierozní ochrana	22
	Ochrana před povodněmi, ochrana vod	22
	Rekreační využívání krajiny	23
	Vymezení ploch pro dobývání nerostů a další omezení	23
	Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití	24
	Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření s možností vyvlastnění	24
	Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo	24
	Vymezení ploch s prověřením změn jejich využití územní studií	24
n)	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	24
o)	Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění	25
p)	Vyhodnocení připomínek	25
q)	Srovnávací text s vyznačením změn	25

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU JIVINA**a) Postup při pořízení změny č. 3 územního plánu Jivina**

Zastupitelstvo obce Jivina rozhodlo dne 29.8.2019 z vlastního podnětu o pořízení změny č. 3 Územního plánu Jivina zkráceným postupem podle § 55a stavebního zákona. Zároveň rozhodlo o jejím obsahu. Městský úřad Hořovice převzal funkci pořizovatele dne 11.9.2019. Zastupitelstvo obce Jivina následně upravilo obsah Změny č. 3 ÚP Jivina usneseními č. 5/2019 z 21.11.2019 a 1/2020 ze 17.1.2020. Ze stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje ze dne 18.5.2020, SZ_061439/2020/KUSK nevyplynula potřeba posouzení vlivů na životní prostředí ani potřeba variant řešení. Pořizovatel dne 17.7.2020 obdržel od obce Jivina informaci, kdo je zhotovitelem Změny č. 3 Územního plánu Jivina, a dne 20.7.2020 zaslal zhotoviteli pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu.
... doplní pořizovatel.

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

Dílčí změny v krajině vycházejí z požadavků nadřazené dokumentace ZÚR SK a týkají se úprav nadřazeného (regionálního) ÚSES (Z3/N9, Z3/N10) a požadavku na vymezení dopravního koridoru - obchvat Komárova (Z3/11-D095). Změny jsou navrženy tak, aby byla zajištěna koordinace s navazujícím územím (Komárov, Zaječov). Výřez ZÚR SK (koordinační výkres) je uveden v příloze textové části odůvodnění.

c) Vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu

V průběhu platnosti územního plánu Jivina Zastupitelstvo obce předložilo několik námětů pro změnu územního plánu (v *italice* je popsáno vyhodnocení ke každému z požadavků):

1)

PLOCHA: NS - smíšená nezastavěného území

pozemky parc. č.: 320/7, 320/8, 320/11, 320/2, 320/6, 320/52

druh změny: posunutí východní hranice zastavitelné plochy SV - smíšené obytné (venkovské), lokality Z6, o 20 m

důvod: rozšíření zahrad u rodinných domů

Vyhodnocení:

Požadavek byl do změny zahrnut pod číselným označením Z3/6a,6b - funkční využití plochy sídelní zeleně - zeleň soukromá a vyhrazená. Pozemky jsou zaplacené a využívány jako zahrady. Změnou byly upraveny regulativy pro toto funkční využívání, aby na plochách zahrad bylo možno stavět drobné stavby související s rekreačním zázemím k rodinnému bydlení.

2)

PLOCHA: ZV – zeleň soukromá a vyhrazená

pozemky parc. č.: 89 + 90, 11 + 12/2 + 13/2 + 14/2 + 15/2 + 16/2, 66/2 + 67, 66/3 + 67 + 66/4

druh změny: zařazení do plochy SV - smíšené obytné (venkovské)

důvod: možnost výstavby rodinných nebo rekreačních domů

Vyhodnocení:

Požadavek byl do změny zahrnut pod číselným označením Z3/4 a Z3/5 - funkční využití plochy smíšené obytné (venkovské). Zástavba u Z3/4 je omezena dopravním přístupem a pásmem 50 m od lesa. Pozemky 89 a 90 byly ponechány ve funkčním využití plochy sídelní zeleně - zeleň soukromá a vyhrazená. Pro další eventuální novostavbu není dopravní přístup (pouze přes stávající usedlost). Zahrada je součástí dochovaného prstence zahrad soustředěným kolem zemědělských usedlostí. Změnou byly upraveny regulativy pro toto funkční využívání, aby na plochách zahrad bylo možno stavět drobné stavby související s rekreačním zázemím k rodinnému bydlení.

3)

PLOCHA: NS - smíšená nezastavěného území

pozemky parc. č.: celá lokalita N3 – zmenšeno na pozemek parc. č. 296/22

druh změny: zařadit do zastavitelných ploch BR – bydlení (rodinné domy)

důvod: možnost výstavby 1 rodinného domu

Vyhodnocení:

Požadavek nebyl do změny zahrnut z důvodů, že liniová fronta domů byla historicky povolena na základě dřívějších rozhodnutí (ještě před zahájením prací na ÚP). Zástavba nevhodně zasahuje do krajiny. Dalším povolením roztahování zástavby by vznikl precedent pro další požadavky. Zástavby by měla být ukončena cestou VD 2 (dle ÚP) a doplněna liniovou zelení N2.

4)

PLOCHA: lesní

pozemky parc. č.: 414/5 – oplocené části

druh změny: zařazení do ploch ZV – zeleň soukromá a vyhrazená

důvod: úprava hranice zastavěného území a LBC 12, zařazení do plochy podle skutečného stavu

Vyhodnocení:

Požadavek byl do změny zahrnut pod číselným označení Z3/1a,1b, 1c - funkční využití plochy sídelní zeleně - zeleň soukromá a vyhrazená. Pozemky jsou dlouhodobě zaplacené a využívány jako zahrady.

5)

PLOCHA: PV – veřejná prostranství

pozemky parc. č.:320/5 – část podle geometrického plánu, 391/6 – část podle geometrického plánu

druh změny: změna hranic plochy PV

důvod: úprava podle skutečného stavu

Vyhodnocení:

Požadavek byl do změny zahrnut pod číselným označení Z3/3 - funkční využití plochy sídelní zeleně - zeleň soukromá a vyhrazená.

6)

PLOCHA: zemědělská

pozemky parc. č.:388 + 387/6

druh změny:zařazení do plochy SV - smíšené obytné (venkovské) nebo BR – bydlení (rodinné domy)

důvod:stavba 1 rodinného domu

Vyhodnocení:

Požadavek byl do změny zahrnut pod číselným označení Z3/7- funkční využití plochy smíšené obytné (venkovské). Zástavba u pozemku 387/6 je omezena - na části je stávající liniový prvek zeleně navržen k ochraně (nezastavěné území).

Nad rámec pokynů pro zpracování změny ÚP byla do návrhu změny na základě aktualizace zastavěného území a pochozích průzkumů do změny č. 3 ÚP Jivina zařazena plocha části obecního sportoviště s číselným označením Z3/2 z plochy lesní na plochy občanského vybavení - sportovní zařízení. Plocha je v zastavěném území, dle evidence KN se jedná o pozemky s využitím "sportoviště a rekreační plocha". Jedná se tedy o úpravu dle současného stavu využívání. Nejedná se o zábor PUPFL.

Další změny vycházejí z požadavků nadřazené dokumentace ZÚR SK a týkají se úprav nadřazeného (regionálního) ÚSES (Z3/N9, Z3/N10) a požadavku na vymezení dopravního koridoru - obchvat Komárova (Z3/11-D095). Změny jsou navrženy tak, aby byla zajištěna koordinace s navazujícím územím (Komárov, Zaječov).

Návrh Změny č. 3 ÚP Jivina byl v rozpracovanosti konzultován s pověřeným zastupitelem obce Jivina a s pořizovatelem.

- d) **Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení**
Návrhem změny nejsou vymezeny.

- e) **Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkcí lesa**

e.1) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF

Charakteristika klimatických podmínek

Klimatický region:

kód 5	symbol regionu	MT 2
	označení regionu	mírně teplý, mírně vlhký
	suma teplot nad 10°C	2200 - 2500
	pravděp. suchých veg. období	15 - 30
	vláhová jistota	4 - 10
	prům. ročníW teplota °C	7 - 8
	roční úhrn srážek (mm)	550 - 700

Charakteristika půd v řešeném území změny, produkční potenciál půd, ochrana ZPF

Zábory ploch pro výstavbu spadají do čtyř bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ):

Z3/Z3; Z3/Z4; Z3/Z5; Z3/Z6b (malá část) Z3/Z7

BPEJ 5.38.16

Kambizemě, rankery, litozemě převážně na mírných svazích se všesměrnou expozicí a celkovým obsahem skeletu 25 - 50 %. Půdy mělké v mírně teplém, mírně vlhkém klimatickém regionu a produkčně málo významné.

Bonitovaná půdně ekologická jednotka 5.38.16 legislativně spadá dle Vyhlášky o stanovení tříd ochrany č. 48/2011 Sb. do V. třídy ochrany zemědělského půdního fondu, její aktuální základní cena podle Vyhlášky k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhlášky) č. 441/2013 Sb. je 1.76 Kč za m² a bodová výnosnost této půdy je na stupnici od 6 do 100 vyjádřena hodnotou 18. Jedná se o produkčně málo významné půdy.

Z3/Z6a, b**BPEJ 5.48.14**

Pseudogleje převážně na mírných svazích se všesměrnou expozicí a celkovým obsahem skeletu 25 - 50 %. Půdy hluboké až středně hluboké v mírně teplém, mírně vlhkém klimatickém regionu a produkčně málo významné.

Bonitovaná půdně ekologická jednotka 5.48.14 legislativně spadá dle Vyhlášky o stanovení tříd ochrany č. 48/2011 Sb. do V. třídy ochrany zemědělského půdního fondu, její aktuální základní cena podle Vyhlášky k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhlášky) č. 441/2013 Sb. je 3.14 Kč za m² a bodová výnosnost této půdy je na stupnici od 6 do 100 vyjádřena hodnotou 26. Jedná se o produkčně málo významné půdy.

Z3/11-D095**BPEJ 5.26.01**

Kambizemě převážně na rovině nebo úplné rovině se všesměrnou expozicí a celkovým obsahem skeletu do 25 %. Půdy hluboké až středně hluboké v mírně teplém, mírně vlhkém klimatickém regionu a málo produkční.

Bonitovaná půdně ekologická jednotka 5.26.01 legislativně spadá dle Vyhlášky o stanovení tříd ochrany č. 48/2011 Sb. do III. třídy ochrany zemědělského půdního fondu, její aktuální základní cena podle Vyhlášky k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhlášky) č. 441/2013 Sb. je 8.28 Kč za m² a bodová výnosnost této půdy je na stupnici od 6 do 100 vyjádřena hodnotou 48. Jedná se o málo produkční půdy.

BPEJ 5.48.11

Pseudogleje převážně na mírných svazích se všesměrnou expozicí a celkovým obsahem skeletu do 25 %. Půdy hluboké až středně hluboké v mírně teplém, mírně vlhkém klimatickém regionu a velmi málo produkční.

Bonitovaná půdně ekologická jednotka 5.48.11 legislativně spadá dle Vyhlášky o stanovení tříd ochrany č. 48/2011 Sb. do IV. třídy ochrany zemědělského půdního fondu, její aktuální základní cena podle Vyhlášky k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhlášky) č. 441/2013 Sb. je 5.44 Kč za m² a bodová výnosnost této půdy je na stupnici od 6 do 100 vyjádřena hodnotou 37. Jedná se o velmi málo produkční půdy.

BPEJ 5.26.11

Kambizemě převážně na mírných svazích se všesměrnou expozicí a celkovým obsahem skeletu do 25 %. Půdy hluboké až středně hluboké v mírně teplém, mírně vlhkém klimatickém regionu a velmi málo produkční.

Bonitovaná půdně ekologická jednotka 5.26.11 legislativně spadá dle Vyhlášky o stanovení tříd ochrany č. 48/2011 Sb. do III. třídy ochrany zemědělského půdního fondu, její aktuální základní cena podle Vyhlášky k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhlášky) č. 441/2013 Sb. je 7.26 Kč za m² a bodová výnosnost této půdy je na stupnici od 6 do 100 vyjádřena hodnotou 40. Jedná se o velmi málo produkční půdy.

BPEJ 5.47.10

Pseudogleje převážně na mírných svazích se všesměrnou expozicí a celkovým obsahem skeletu do 10 %. Půdy hluboké v mírně teplém, mírně vlhkém klimatickém regionu a velmi málo produkční.

Bonitovaná půdně ekologická jednotka 5.47.10 legislativně spadá dle Vyhlášky o stanovení tříd ochrany č. 48/2011 Sb. do III. třídy ochrany zemědělského půdního fondu, její aktuální základní cena podle Vyhlášky k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhlášky) č. 441/2013 Sb. je 5.95 Kč za m² a bodová výnosnost této půdy je na stupnici od 6 do 100 vyjádřena hodnotou 39. Jedná se o velmi málo produkční půdy.

BPEJ 5.68.11

Gleje převážně na mírných svazích se všesměrnou expozicí a celkovým obsahem skeletu do 25 %. Půdy hluboké až středně hluboké v mírně teplém, mírně vlhkém klimatickém regionu a produkčně málo významné.

Bonitovaná půdně ekologická jednotka 5.68.11 legislativně spadá dle Vyhlášky o stanovení tříd ochrany č. 48/2011 Sb. do V. třídy ochrany zemědělského půdního fondu, její aktuální základní cena podle Vyhlášky k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhlášky) č. 441/2013 Sb. je 1.38 Kč za m² a bodová výnosnost této půdy je na stupnici od 6 do 100 vyjádřena hodnotou 15. Jedná se o produkčně málo významné půdy.

Investice do půdy

Na plochách dotčených změnou Z3/6a, Z3/6b (zaplacené zahrady) a na plochách výhledového koridoru jsou provedeny plošné meliorace - drenáže. Další investice do půdy (např. závlahy) nejsou.

Odvodnění systematickou trubní drenáží je ve vlastnictví majitelů pozemků. V případě dotčení plošných meliorací, je třeba příslušnými opatřeními zajistit funkčnost zbývajících melioračních zařízení na okolních pozemcích, včetně bezproblémového odtoku vod.

Charakteristika hydrologických podmínek

Řešené území spadá do dílčího povodí Berounky - hydrologické pořadí 1 - 11 - 04 - 029 (Jalový potok).

Ohroženost půd

Území obce není dle Nařízení vlády č. 500/2001 Sb. zařazeno do zranitelných oblastí.

Zastavitelné plochy (Z)												
označení	navržené využití	souhrn výměry záboru (ha)	zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)					odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	informace o existenci závlah	informace o existenci odvodnění	informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	informace podle ustanovení §3 odst.1 písm.g)
			I.	II.	III.	IV.	V.					
Z3/Z4	plochy smíšené obytné (venkovské)	0,165	-	-	-	-	0,165	-	-	-	-	-
Z3/Z5	plochy smíšené obytné (venkovské)	0,25	-	-	-	-	0,25	-	-	-	-	-
Z3/Z6a	plochy sídelní zeleně - zeleň soukromá a vyhrazená	0,4	-	-	-	-	0,4	-	-	0,4	-	-
Z3/Z6b	plochy sídelní zeleně - zeleň soukromá a vyhrazená	0,43	-	-	-	-	0,43	-	-	0,43	-	-
Z3/Z7	plochy smíšené obytné (venkovské)	0,27	-	-	-	-	0,27	-	-	-	-	-
zábor ZPF celkem		1,5150					1,5150					

Koridory dopravní infrastruktury (koridor pro výhledový silniční obchvat) - katastrální území Jivina u Hořovic												
označení	navržené využití	souhrn výměry záboru (odhad) (ha)	zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)					odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	informace o existenci závlah	informace o existenci odvodnění	informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	informace podle ustanovení §3 odst.1 písm.g)
			I.	II.	III.	IV.	V.					
Z3/11-D0 95	koridoru pro výhledový silniční obchvat Komárova (VD1)	2,8	-	-	2,0	0,4	0,4	-	-	2,8	-	-
zábor ZPF celkem		2,8000			2	0,4	0,4000					

Územním plánem je vymezen koridor pro výhledový silniční obchvat - obchvatová trasa přeložky silnice II/117 procházející po severozápadním obvodu mimo zastavěné území Komárova. Návrh koridoru vyplývá ze ZÚR SK (veřejně prospěšná stavba s označením D095). Trasa má délku cca 620 m. Posuzovaná šířka koridoru pro zábor je 40m.

pozn.: Zábor půdy se nevyhodnocuje pro celý rozsah vymezeného koridoru, ale na základě kvalifikovaného odhadu se určila plocha, která bude předmětem skutečného záboru půdního fondu a tato se posoudí. Předpokládaný zábor se u dopravních liniových staveb stanoví kvalifikovaným odhadem, který vychází z délky dopravní stavby, její předpokládané šířky (návrhové kategorie) a z odborného odhadu zářezů a násypů (tzv. střední šířky stavby).

V případě dotčení plošných meliorací, je třeba zajistit funkčnost zbývajících melioračních zařízení na okolních pozemcích, včetně bezproblémového odtoku vod.

Údaje o dotčení sítě účelových komunikací sloužících k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků a sítě polních cest navrhovaným řešením

Změnou č. 3 není dotčena síť účelových komunikací sloužících k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků a sítě polních cest.

Zdůvodnění řešení, které je z hlediska ochrany ZPF a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější podle § 5 odst. 1 zákona

- a) zdůvodnění navrhovaného řešení včetně vyhodnocení dodržení zásad plošné ochrany ZPF stanovených v §4 zákona
- Změnou č. 3 se pro účely zástavby zabírají zemědělské pozemky v zastavěném území Z3/Z4, Z3/Z5 (oplocené pozemky v zastavěném území). Pozemky zabírající ZPF (mimo zastavěné území) jsou zdůvodnitelné neboť jsou určeny pro účely výstavby jednoho domu navazujícího na stávající novostavbu. Oddělený pozemek nenaruší organizaci ZPF a neztíží zemědělské obhospodařování.
- Plochy Z6a, Z6b budou sloužit jako zahrady ke stavbám rodinných domů.

- b) prokázání výrazně převažujícího veřejného zájmu u záboru zemědělské půdy I. a II. třídy ochrany nad veřejným zájmem ochrany ZPF
Žádné půdy spadající do zemědělské půdy I. a II. třídy ochrany nejsou změnou navrhovány k záboru.

e.2) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na PUPFL

Navrhovaná opatření:

- Změnou Z3/1a, 1b, 1c se navrhuje na katastrálně evidovaných lesních pozemcích změnit způsob využití území z ploch přírodních na plochy sídelní zeleně - zeleň soukromá a vyhrazená. Oplocené pozemky v celkovém rozsahu 1000 m² jsou využívány co by zázemí ke stavbám rodinných domů. De facto se jedná o úpravu dle současného stavu využívání. Podle rozhodnutí č. j. MUHO/29865/2010/6Nov ze dne 29. 11. 2010 již bylo rozhodnuto o odnětí lesních pozemků na p. č. 414/1 o výměře 1000m².
- V území změn se nevyskytuje chatová nebo sportovní zástavba na lesních pozemcích povolená podle dříve platných předpisů (pomocí institutu odlesnění).
- Změnou ÚP není navržena chatová nebo sportovní zástavba na pozemcích určených k plnění funkcí lesa. Nejsou vymezeny veřejně prospěšné stavby, jejichž umístění je navrhováno na pozemky určené k plnění funkcí lesa. Na pozemcích určených k plnění funkcí lesa není navržena těžba nerostů.
- Dle §14, odst. 2, je třeba souhlas orgánu státní správy lesů i k dotčení pozemků do vzdálenosti 50 m od okraje lesa. Souhlas lze udělit pouze za určitých podmínek (např. stavba umístěna dále než je absolutní výšková bonita dřevin dle porostní skladby konkrétní lokality). Nelze předjímat výsledky dalších řízení, udělení výjimky k umístění stavby blíže jak 50 m od hranic lesa nelze předem nárokovat. Obecně platí, že v hranici 50 m od lesa nebudou alespoň ve vzdálenosti cca 25 m umístovány nové stavby, objekty a zařízení včetně zpevněných ploch; přípustné je umístění komunikací, vedení inženýrských sítí, oplocení a objektů s těmito stavbami souvisejícími (nelze-li je umístiti jinak). Akceptovatelná je rekonstrukce stávajících objektů a jejich přístavba nebo přestavba, ale pouze za podmínky, kdy stav nový nezhorší stav stávající (tj. změnou by došlo k podstatnému omezení možnosti hospodaření s lesními pozemky, porosty a omezení funkcí lesa).
- Plochy pro zástavbu zasahující do OP lesa:
Nově vymezená lokalita Z3/Z4 se, vyjma menší severovýchodní okrajové části, nachází v hranici 50 m od lesa. Stavba blíže jak 50 m od hranic lesa je pouze výjimečně možná za podmínek daných v navazujícím řízení. Lokalita Z3/Z7 do hranice 50 m od lesa zasahuje pouze nepatrně a není předpoklad střetu zájmů ochrany lesa s potenciální výstavbou.
- Plochy změn zasahující do OP lesa (obě úpravy dle současného stavu využívání):
 - plochy sídelní zeleně - zeleň soukromá a vyhrazená Z3/1a, 1b, 1c,
 - plocha Z3/Z2 občanského vybavení - sportovní zařízení.

f) Výsledek přezkoumání návrhu změny územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

f.1) Vyhodnocení souladu s požadavky vyplývajícími z PÚR ČR

Podle Politiky územního rozvoje České republiky v aktuálním znění se obec nachází mimo rozvojové oblasti či osy i mimo oblasti se specifickými rysy a problémy. Řešeným územím neprocházejí ani koridory technické infrastruktury mezinárodního a republikového významu. Pro rozvoj obce jsou závazné v rámci republikových priorit obecné požadavky územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území. Z republikových priorit územního plánování se řešeného území týkají především priority č. 14, 20 a 27.

- (14) Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny.
- (20) územní plán bude respektovat veřejné zájmy ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu; územní plán vytvoří podmínky pro zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny a pro ochranu krajinného rázu.
návrhem územního plánu bude umožněno vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, eroze atd.); vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území.
- (27) návrhem územního plánu budou vytvořeny podmínky pro umístění veřejné infrastruktury.

Vyhodnocení:

Současný charakter území s převahou obytné funkce se nebude měnit. Cílem urbanistické koncepce je zachování urbanistické struktury stávající zástavby a její logický rozvoj v návaznosti na postupnou urbanizaci území.

Změnou ÚP jsou navrženy nové zastavitelné plochy pro obytnou zástavbu v marginálním rozsahu. Nová výstavba je prioritně navrhována v přirozených prostorových rezervách v existující zástavbě v přímé návaznosti na stávající komunikační systém (tedy bez nároku na vytvoření nových obslužných a neprůjezdných obslužných komunikací do hloubky parcel). Potřeba vymezení Z3/4 vznikla z požadavku spojit stávající hospodaření (malochovců) v zahradě s bydlením. U plochy Z3/5 se jedná o úpravu související se současným stavem využívání - plocha má

charakter proluky. Lokalita Z3/7 je určena pro jeden rodinný dům navazující na protilehlou stavbu. V souvislosti s touto lokalitou je navrženo opatření v krajině Z3/N8.

Před zástavbou je nadále chráněna údolní niva Jalového potoka. Stávající území samot je stabilizováno a není dále územně rozvíjeno. Změnou nejsou navrhovány žádné nové výškové stavby, zajištěno je zachování dimenze, měřítka a hmot tradiční architektury u nové výstavby situované v cenných lokalitách se soustředěnými hodnotami krajinného rázu.

Základní koncepce uspořádání krajiny není zásadně měněna. Hlavním cílem ochrany je zachovat a podpořit přírodní hodnoty převážně harmonické krajiny.

Změnou územního plánu jsou navržena opatření v krajině (změny využití území nestavební povahy). Jedná se o plochu Z3/N8 určenou zejména pro doprovodnou liniovou a ochrannou zeleň. Plocha bude korigovat pohledově exponovanou zástavbu na jižním okraji vesnice ve směru od východu.

Změnou ÚP č. 3 Jivina byla prověřena návaznost navazujících prvků ÚSES v rámci sousedních územních plánů obcí Komárov a Zaječov. Změnou č. 3 s označením Z3/N9 bylo rozšířeno regionální biocentrum RC1422 Kleštěnice tak, aby navazovalo na vymezení ve dvou aktuálně zpracovávaných územních plánech Komárov a Zaječov. Převážná část trasy regionálního biokoridoru RK 1175 (Pod Krkavčinou - Kleštěnice) je již autorizovaných projektantem ÚSES (Ing. Morávková) zpřesněna a vymezena v rámci územního plánu Komárov (včetně voženého LBC 3) podél jihovýchodní okrajové části katastrálního území. Změnou č. 3 ÚP s označením Z3/N10 byla vymezena část tohoto RK 1175 zasahující do jihovýchodního cípu zájmového území tak, aby vymezení koridoru navazovalo na vymezení ve aktuálně zpracovávaných územních plánech Komárov a Zaječov. Lokální systém ÚSES se změnou nemění. Do textu je doplněna kapitola týkající se významu interakčních prvků v krajině a ochrana ÚSES. Doplněno je migračně významné území jako jeden z limitů pro zachování propustnosti krajiny pro zvěř.

Pro výhledové období je ve smyslu ZÚR SK respektována obchvatová trasa přeložky silnice II/117 procházející po severovýchodním obvodu katastrálního území Jivina u Hořovic mimo zastavěné území Komárova a obce Jivina. Trasa veřejně prospěšné stavby D095 - koridor pro silniční obchvat II/117 je respektována, změnou č. 3 ÚP Jivina je koridor pod označením VD1 zapracován jako překryvná vrstva k plochám s rozdílným způsobem využití nezastavěného území - veřejně prospěšná stavba.

Respektována jsou opatření pro ochranu krajinného rázu pro krajinnou oblast ObKR8 Hořovicko. Ochrana přírodních hodnot je zajištěna vymezením ploch s rozdílným způsobem využití a upravenými regulativy (mj. i s ohledem na §18 stavebního zákona).

f.2) Vyhodnocení souladu s požadavky vyplývajícími z územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů

Ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje ve znění 1. a 2. aktualizace (dále jen ZÚR) vyplývá respektovat kromě respektování obecných priorit územního plánování kraje a dále tyto prvky ochrany:

- obec leží v Chráněné oblasti přirozené akumulace vod Brdy.
- celé území obce se nachází v ochranném pásmu 3. stupně hygienické ochrany odběru vody z Vltavy pro úpravu pitné vody v Praze 4 – Podolí,
- územím procházejí drobné vodoteče a Jalový potok (vymezené záplavové území),
- zasahují či se zde vyskytují poddolovaná území, evidována jsou důlní díla
- dálkové přivaděče pitné vody,
- základnová stanice telekomunikační sítě,
- hlavní cyklotrasa,
- část výhledové vodní nádrže Kleštěnice na Jalovém potoce č.h.p. 1-11-04-029,
- část vesnické památkové zóny Kleštěnice.

Limity byly zapracovány do Územního plánu Jivina a změnou zpřesněny (viz. koordinační výkres B). Výřez koordinačního výkresu ZÚR SK je součástí grafické přílohy textové části odůvodnění.

Z hlediska veřejně prospěšných staveb dopravní infrastruktury ZÚR SK v řešeném území navrhuje veřejně prospěšnou stavbu D095 - koridor pro silniční obchvat (silnice II/117) Komárova. Pro výhledové období je ve smyslu ZÚR SK respektována obchvatová trasa přeložky silnice II/117 procházející po severovýchodním obvodu katastrálního území Jivina u Hořovic mimo zastavěné území Komárova a obce Jivina. Trasa veřejně prospěšné stavby D095 - koridor pro silniční obchvat II/117 je respektována, změnou č. 3 ÚP Jivina je koridor pod označením Z3/11-D095 zapracován jako překryvná vrstva k plochám s rozdílným způsobem využití nezastavěného území - veřejně prospěšná stavba (VD1). Rozsah koridoru je korigován v návaznosti na jeho vymezení sousedním územním plánem Komárov.

Řešeného území se dotýkají nadřazené prvky ÚSES, které byly již na základě kvalitního podkladu (Generel lokálního systému ekologické stability k.ú. Zaječov, Kvaň, Olešná, Chaloupky, Malá Víska, Jivina, Hvozdec, Komárov, Hořovice, Osek, Podluhy, Újezd, Velká Víska, Felbabka, Rpety (MM Consult, Ing. V. Michalec 1995)) vymezeny původním územním plánem. ZÚR SK vymezují regionální prvky ÚSES. Jedná se o regionální biokoridor RK 1174 Kleštěnice – Kažezské rybníky (Zaječov-Olešná-Jivina) včetně vloženého lokálního biocentra LBC3 a regionální biocentrum 1422 Kleštěnice (Komárov, Jivina, Kvaň, Zaječov).

ZÚR SK vymezují v rámci okrajové části zájmového území ještě regionální biokoridor RK 1175 (Pod Krkavčinou - Kleštěnice). Změnou ÚP č. 3 Jivina byla prověřena návaznost navazujících prvků ÚSES v rámci sousedních územních plánů obcí Komárov a Zaječov. Změnou č. 3 s označením Z3/N9 bylo rozšířeno regionální biocentrum RC1422 Kleštěnice tak, aby navazovalo na vymezení ve dvou aktuálně zpracovávaných územních plánech Komárov a Zaječov. Převážná část trasy regionálního biokoridoru RK 1175 (Pod Krkavčinou - Kleštěnice) je již autorizovaných projektantem ÚSES (Ing. Morávková) zpřesněna a vymezena v rámci územního plánu Komárov (včetně voženého LBC 3) podél jihovýchodní okrajové části katastrálního území. Změnou č. 3 ÚP s označením Z3/N10 byla vymezena část tohoto RK 1175 zasahující do jihovýchodního cípu zájmového území tak, aby vymezení koridoru navazovalo na vymezení ve aktuálně zpracovávaných územních plánech Komárov a Zaječov.

ZÚR stanovují tyto úkoly pro územní plánování (týká se zejména řešeného území):

b) ověřit rozsah zastavitelných ploch v sídlech a stanovit směry jejich využití s ohledem na kapacity obsluhy dopravní a technickou infrastrukturu, limity rozvoje území a ochranu krajiny

Vyhodnocení:

Lokality určené územním plánem pro zástavbu Z4, Z5 a Z6 byly částečně zastavěny, či jsou na dílčí pozemky již vydaná stavební povolení. Doposud nebyly zastavěny lokality Z1 (vyjma jednoho stavebního pozemku) a lokalita Z2. Vzhledem k rozsahu Z2 a jejím vizuálním uplatnění v krajině je změnou č.3 tato lokalita dána k prověření územní studií. Změnou č. 3 se mimo rámec zastavěného území navrhuje lokalita Z3/7 v rozsahu pro jeden rodinný dům (požadavek vlastníka pozemku).

ZÚR stanovují tyto cíle pro územní plánování:

j) využívat ve významném rozsahu možnosti transformace dřívějších výrobních a jiných areálů (brownfields) a dostavby volných ploch ve stávajících výrobních či komerčních zónách.

Vyhodnocení: Plochy brownfield byly řešeny v rámci ÚP - přestavbová plocha P1.

Požadavky vyplývající ze ZÚR SK - koncepce uspořádání krajiny:

Pro územní plán vyplývá ze ZÚR nutnost soustředit se zejména na tyto priority:

- zachování a obnovu rozmanitosti kulturní krajiny a posílení její stability, ochranu pozitivních znaků krajinného rázu, nenarušování cenných přírodních dominant nevhodnou zástavbou a omezení fragmentace krajiny při vytváření podmínek pro péči o hodnoty na území kraje;
- vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel, preferování rekonstrukce a přestavby v sídlech před výstavbou ve volné krajině při vytváření podmínek pro stabilizaci a vyvážený rozvoj hospodářských činností(!).

Z platných ZÚR plynou pro řešené území tyto úkoly:

- navrhovat nahrazení cyklotras cyklostezkami.
- soustředit se na zachování a citlivé doplnění výrazu sídla s cílem nenarušovat urbanistické struktury a dominanty nevhodnou zástavbou a omezit jak fragmentaci krajiny, tak srůstání sídel(!).
- respektovat požadavky na ochranu přírodních hodnot území,
- respektovat požadavky na ochranu a upřesnit vymezení skladebných částí ÚSES
- podporovat opatření vedoucí k zadržení vody v krajině, k obnově vodního režimu,
- uplatňovat prostupnost krajiny.

ZÚR vymezuje cílové typy krajiny. Dle specifikace oblasti se shodným krajinným typem řešené území spadá do krajiny zvýšených hodnot (H)

- Krajina zvýšených hodnot (H)
Charakteristický fenomén krajiny zvýšených hodnot spočívá ve větším výskytu lokalit vyšší přírodní nebo kulturní hodnoty. Dlouhodobá cílová charakteristika spočívá v zachování stávajících přírodních a kulturních hodnot v území. Změny využití území nesmí ohrozit důvody ochrany jeho přírodních, kulturních a krajinářských hodnot.

Řešené území spadá do oblasti krajinného rázu ObKR8 Hořovicko.

V oblasti krajinného rázu Hořovicka je třeba dbát na minimalizaci zásahů a zachování významu znaků krajinného rázu, které jsou zásadní nebo spoluručující pro ráz krajiny a které jsou dle cennosti v rámci státu či regionu jedinečné nebo význačné. Jedná se o následující zásady ochrany krajinného rázu, z nichž některé jsou obecně použitelné pro ochranu přírody a krajiny a některé pro územně plánovací činnost. Jedná se o následující opatření (viz. Studie hodnocení krajinného rázu, Ing. arch. Vorel / 2008) :

- Ochrana vegetačních prvků liniové zeleně podél vodních toků a vodních ploch jakožto důležitých prvků prostorové struktury a znaků přírodních hodnot.
- Ochrana vegetačních a stavebních prvků komponovaných krajinných úprav (venkovská památková zóna Kleštnice)
- Respektování dochované a typické urbanistické struktury. Rozvoj venkovských sídel bude v cenných polohách orientován do současně zastavěného území (s respektováním znaků urbanistické struktury) a do kontaktu se zastavěným územím.
- Zachování dimenze, měřítka a hmot tradiční architektury u nové výstavby situované v cenných lokalitách se soustředěnými hodnotami krajinného rázu. V kontextu s cennou lidovou architekturou bude nová výstavba respektovat i barevnost a použití materiálů.
- Omezení možnosti umístění staveb a technických zařízení výškového charakteru (výška přes 20 m na volném prostranství nebo přes 8 m nad obklopující lesní porost) na exponovaných horizontech
- Zachování siluet a charakteru okrajů obcí s cennou architekturou, urbanistickou strukturou a cennou lidovou architekturou

Vyhodnocení:

Současný charakter území s převahou obytné funkce se nebude měnit. Cílem urbanistické koncepce je zachování urbanistické struktury stávající zástavby a její logický rozvoj v návaznosti na postupnou urbanizaci území.

Změnou ÚP jsou navrženy nové zastavitelné plochy pro obytnou zástavbu v marginálním rozsahu. Nová výstavba je prioritně navrhována v přirozených prostorových rezervách v existující zástavbě v přímé návaznosti na stávající komunikační systém (tedy bez nároku na vytvoření nových obslužných a neprůjezdných obslužných komunikací do hloubky parcel). Potřeba vymezení Z3/4 vznikla z požadavku spojit stávající hospodaření (malochov ovcí) v zahradě s bydlením. U plochy Z3/5 se jedná o úpravu související se současným stavem využívání - plocha má charakter proluky. Lokalita Z3/7 je určena pro jeden rodinný dům navazující na protilehlou stavbu. V souvislosti s touto lokalitou je navrženo opatření v krajině Z3/N8.

Před zástavbou je nadále chráněna údolní niva Jalového potoka. Stávající území samot je stabilizováno a není dále územně rozvíjeno. Změnou nejsou navrhovány žádné nové výškové stavby, zajištěno je zachování dimenze, měřítka a hmot tradiční architektury u nové výstavby situované v cenných lokalitách se soustředěnými hodnotami krajinného rázu.

Základní koncepce uspořádání krajiny není zásadně měněna. Hlavním cílem ochrany je zachovat a podpořit přírodní hodnoty převážně harmonické krajiny.

Změnou územního plánu jsou navržena opatření v krajině (změny využití území nestavební povahy). Jedná se o plochu Z3/N8 určenou zejména pro doprovodnou liniovou a ochrannou zeleň. Plocha bude korigovat pohledově exponovanou zástavbu na jižním okraji vesnice ve směru od východu.

Změnou ÚP č. 3 Jivina byla prověřena návaznost navazujících prvků ÚSES v rámci sousedních územních plánů obcí Komárov a Zaječov. Změnou č. 3 s označením Z3/N9 bylo rozšířeno regionální biocentrum RC1422 Kleštěnice tak, aby navazovalo na vymezení ve dvou aktuálně zpracovávaných územních plánech Komárov a Zaječov. Převážná část trasy regionálního biokoridoru RK 1175 (Pod Krkavčinou - Kleštěnice) je již autorizovaných projektantem ÚSES (Ing. Morávková) zpřesněna a vymezena v rámci územního plánu Komárov (včetně voženého LBC 3) podél jihovýchodní okrajové části katastrálního území. Změnou č. 3 ÚP s označením Z3/N10 byla vymezena část tohoto RK 1175 zasahující do jihovýchodního cípu zájmového území tak, aby vymezení koridoru navazovalo na vymezení ve aktuálně zpracovávaných územních plánech Komárov a Zaječov. Lokální systém ÚSES se změnou nemění. Do textu je doplněna kapitola týkající se významu interakčních prvků v krajině a ochrana ÚSES. Doplněno je migračně významné jako jeden z limitů pro zachování propustnosti krajiny pro zvěř.

Pro výhledové období je ve smyslu ZÚR SK respektována obchvatová trasa přeložky silnice II/117 procházející po severovýchodním obvodu katastrálního území Jivina u Hořovic mimo zastavěné území Komárova a obce Jivina. Trasa veřejně prospěšné stavby D095 - koridor pro silniční obchvat II/117 je respektována, změnou č. 3 ÚP Jivina je koridor pod označením VD1 zpracován jako překryvná vrstva k plochám s rozdílným způsobem využití nezastavěného území - veřejně prospěšná stavba.

Respektována jsou opatření pro ochranu krajinného rázu pro krajinnou oblast ObKR8 Hořovicko. Ochrana přírodních hodnot je zajištěna vymezením ploch s rozdílným způsobem využití a upravenými regulativy (mj. i s ohledem na §18 stavebního zákona).

f.3) Vyhodnocení souladu s požadavky vyplývajícími z územně analytických podkladů

Změna ÚP č. 3 Jivina je v souladu s požadavky vyplývajícími z ÚAP ORP.

Požadavky vyplývající z ÚAP ORP Hořovice na urbanistickou koncepci:

Z ÚAP ORP Hořovice vyplývají tyto urbanistické problémy v území:

- Charakter území by mohl být narušen necitlivou novou výstavbou (špatné umístění, zástavba v krajině, nevhodné měřítko apod.). Územní plán vymezí v území jasnou urbanistickou strukturu a posoudí potřebný rozsah ploch k zastavění.
- V plochách omezených limity využití území bude posouzena potřeba upřesnění základních podmínek prostorového uspořádání území.
- Zastavitelné plochy nebudou umísťovány na území s archeologickými nálezy I. kategorie.

Z ÚAP ORP Hořovice vyplývá potřeba

- řešit kapacitu nové bytové výstavby s ohledem na občanskou vybavenost obce a na kapacitu zdrojů vody
- řešit nejen plošné, ale i výškové vlivy staveb na krajinu, umísťovat stavby s ohledem na reliéf krajiny, zabránit výstavbě nevhodných dominant,
- definovat podmínky řešící konflikt zastavěných území a zastavitelných ploch s ochranou PUPFL nebo plošně chráněných území,
- každou novou zastavitelnou plochu doplnit na hranici s nezastavěným územím pruhy zeleně,
- koordinovat využití území i prostorové řešení staveb na okrajích katastrů, zejména v případech, kdy dochází k propojení zastavěných území.

Z ÚAP vyplývají pro řešené území konkrétní požadavky na koncepci uspořádání krajiny:

- řešit nejen plošné, ale i výškové vlivy staveb na krajinu, umísťovat stavby s ohledem na reliéf krajiny, zabránit výstavbě nevhodných dominant,
Koncepce rozvoje řešeného území se změnou č.3 nemění a zůstává v platnosti dle platného územního plánu obce. Změnou č. 3 územního plánu je dáno vymezenou plochu Z2 prověřit územní studii s ohledem na krajinný ráz (pohledově exponované území). Změnou nejsou navrhovány žádné nové výškové stavby, zajištěno je zachování dimenze, měřítka a hmot tradiční architektury u nové výstavby situované v cenných lokalitách se soustředěnými hodnotami krajinného rázu. Jsou nadále respektovány územním plánem vypsifikované objekty památkového zájmu v Jivině. Lokality změn se netýkají ani vymezené vesnické památkové zóny Kleštěnice zasahující do katastrálního území Jivina u Hořovic.
- nové liniové stavby řešit tak, aby byla zachována průchodnost krajiny pro zajištění migrace živočišných druhů,
Změna ÚP č. 3 Jivina nenavrhuje žádné nové liniové stavby v krajině. Pro výhledové období je ve smyslu ZÚR SK respektována obchvatová trasa přeložky silnice II/117 procházející po severovýchodním obvodu katastrálního území Jivina u Hořovic mimo zastavěné území Komárova a obce Jivina. Trasa veřejně prospěšné stavby D095 - koridor pro silniční obchvat II/117 je respektována, změnou č. 3 ÚP Jivina je koridor pod označením VD1 zpracován jako překryvná vrstva k plochám s rozdílným způsobem využití nezastavěného území - veřejně prospěšná stavba.
Migrace živočišných druhů je zajištěna vymezením prvků územního systému ekologické stability a vymezením ploch nezastavěného území vodních a vodohospodářských, lesních, přírodních a ploch smíšených.
Územním plánem jsou navrženy účelové komunikace v částech dnes intenzivně zemědělsky obhospodařovaných v rámci opatření v krajině N 3, N 4 (na obecním pozemku 320/5 mezi plochami Z3/Z6a

- a Z3/Z6b a na obecním pozemku 320/20). Komunikace navazují na stávající či navržený systém ploch veřejných prostranství - komunikací.
- definovat podmínky řešící konflikt zastavěných území a zastavitelných ploch s ochranou ZPF, PUPL nebo chráněných území,
Změnou ÚP jsou navrženy nové zastavitelné plochy pro obytnou zástavbu v marginálním rozsahu. Nová výstavba je prioritně navrhována v přirozených prostorových rezervách v existující zástavbě v přímé návaznosti na stávající komunikační systém (tedy bez nároku na vytvoření nových obslužných a neprůjezdných obslužných komunikací do hloubky parcel).
Před zástavbou je nadále chráněna údolní niva Jalového potoka. Stávající území samot je stabilizováno a není dále územně rozvíjeno. Lokality určené změnou k zastavění nezasahují do území rizik (poddolovaná území, sesuvná území, území záplav). Součástí odůvodnění je vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF. Žádné půdy spadající do zemědělské půdy I. a II. třídy ochrany nejsou změnou navrhovány k záboru. Nově vymezená lokalita Z3/Z4 se téměř celá nachází v hranici 50 m od lesa. Stavba blíže jak 50 m od hranic lesa je pouze výjimečně možná za podmínek daných v navazujícím řízení.
- Zajistit přirozený přechod mezi zastavěným a nezastavěným územím např. výsadbou zeleně a propojením zastavěného území s volnou krajinou sítí komunikací pro pěší a cyklisty; každou novou zastavitelnou plochu doplnit na hranici s nezastavěným územím pruhy zeleně,
Změna ÚP č. 3 Jivina respektuje, že obec je v přímém kontaktu s významnými krajinnými prvky (les, údolní niva). Požadavky vychází z konkrétních záměrů. Pro smíšenou obytnou (venkovskou) funkci jsou v zastavěném území navrženy dvě lokality Z3/Z4 a Z3/Z5 (zde již jedna stavba RD stojí). Lokalita Z3/Z7 je jediná určená změnou č.3 ÚP pro zástavbu vně zastavěného území. Plocha je zdůvodnitelná, neboť je určena pro účely výstavby jednoho domu navazujícího na stávající novostavbu. Další úpravy souvisí s zpřesněním regulativů funkčního a prostorového uspořádání zejména s ohledem na stávající urbanistické hodnoty vesnice. Změnou č. 3 územního plánu jsou vymezeny plochy sídelní zeleně - zeleň soukromá a vyhrazená Z3/Z1a, b, c; Z3/Z3; Z3/Z6a, b. V těchto všech případech se jedná o úpravu dle současného stavu využívání. Koncepce dopravní a technické obsluhy se nemění. Plochy změny s předpokládanou zástavbou navazují na stávající dopravní systém resp. komunikační dostupnost je zajištěna prostřednictvím vazeb na stávající komunikační síť.
- zabránit přerušování migračních cest způsobenému rozšiřováním zastavitelných území a bariérami veřejné infrastruktury (zejména dopravní) a plotů,
Prostupnost krajiny je zajištěna stávající i navrženou cestní sítí. Migrace živočišných druhů je zajištěna vymezením prvků územního systému ekologické stability a vymezením ploch nezastavěného území vodních a vodohospodářských, lesních, přírodních a ploch smíšených. Prostupnost krajinou nesmí být narušena oplocením pozemků ve volné krajině vyjma ploch specifikovaných v kapitole f.výrokové části. Dočasná oplocení pastvin pomocí ohradníků či dřevěných bradel, tj. ohrazení pro pastvu hospodářských zvířat a koní nebo lesnických oplocenek nesmí narušovat síť místních a účelových komunikací a bránit volné migraci živočichů a průchodnosti krajinou.
Pro výhledové období je ve smyslu ZÚR SK respektována obchvatová trasa přeložky silnice II/117 procházející po severovýchodním obvodu katastrálního území Jivina u Hořovic mimo zastavěné území Komárova a obce Jivina. Koncepce občanské vybavenosti se nemění, stávající občanská vybavenost zůstává zachována.
- koordinovat využití území i prostorové řešení staveb na okrajích katastrů, zejména v případech, kdy dochází k propojení zastavěných území,
Změnou č.3 je i nadále zohledněna stávající urbanistická struktura sídla a charakter a využití nezastavěného území. Změnou ÚP nedochází k propojení staveb na hranicích katastrů. Upravena je návaznost regionálních prvků ÚSES na hranicích s k.ú. Kleštěnice (Komárov) a k.ú. Kvaň a Zaječův (obec Zaječův), k.ú. Olešná u Hořovic.
- vzhledem k § 18 odst. 5 stavebního zákona je nutné řešit podmínky prostorového uspořádání staveb v nezastavěném území,
Pro umístění, uspořádání a architektonické ztvárnění staveb v nezastavěném území jsou stanoveny podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití specifikované v kapitole f. výrokové části ÚP. Nepřípustné je využití staveb dle ust. § 18 odst. 5 stavebního zákona.
- upřesnit pravidla pro zajištění funkčnosti ÚSES, pro revitalizaci nefunkčních části biokoridorů, pro zajištění migrace živočišných druhů.
Podmínka respektována. V rámci změny č. 3 ÚP Jivina jsou upřesněna pravidla pro zajištění funkčnosti ÚSES, pro zajištění migrace živočišných druhů. Uvedeno v kap. e.3) textu výrokové části.

g) Soulad s cíli a úkoly územního plánování

g.1) Vyhodnocení souladu s cíli územního plánování

	Cíle územního plánování stanovené v § 18 stavebního zákona	Vyhodnocení souladu s ohledem na řešení Změny č. 3 ÚP Jivina
1	Cílem územního plánování je 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.	Změnou ÚP jsou navrženy nové zastavitelné plochy pro obytnou zástavbu v <u>marginálním rozsahu</u> . Nová výstavba je prioritně navrhována v přirozených prostorových rezervách v existující zástavbě v přímé návaznosti na stávající komunikační systém (tedy bez nároku na vytvoření nových obslužných a neprůjezdných obslužných komunikací do hloubky parcel). Potřeba vymezení Z3/4 vznikla z požadavku spojit stávající hospodaření (malochov ovcí) v zahradě s bydlením. U plochy Z3/5 se jedná o úpravu související se současným stavem využívání - plocha má charakter proluky. Lokalita Z3/7 je určená pro jeden rodinný dům navazující na protilehlou stavbu. V souvislosti s touto lokalitou je navrženo opatření v krajině Z3/N8.
2	Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.	Požadavky vychází z konkrétních záměrů. Pro smíšenou obytnou (venkovskou) funkci jsou v zastavěném území navrženy dvě lokality Z3/Z4 a Z3/Z5 (zde již jedna stavba RD stojí). Lokalita Z3/Z7 je jediná určená změnou č.3 ÚP pro zástavbu vně zastavěného území. Plocha je zdůvodnitelná, neboť je určená pro účely výstavby jednoho domu navazujícího na stávající novostavbu. Další úpravy souvisí s zpřesněním regulativů funkčního a prostorového uspořádání zejména s ohledem na stávající urbanistické hodnoty vesnice. Změnou č. 3 územního plánu jsou vymezeny plochy sídelní zeleně - zeleň soukromá a vyhrazená Z3/Z1a, b, c; Z3/Z3; Z3/Z6a, b. V těchto všech případech se jedná o úpravu dle současného stavu využívání. Koncepce dopravní a technické obsluhy se nemění. Plochy změny s předpokládanou zástavbou navazují na stávající dopravní systém resp. komunikační dostupnost je zajištěna prostřednictvím vazeb na stávající komunikační síť. Pro výhledové období je ve smyslu ZÚR SK respektována obchvatová trasa přeložky silnice II/117 procházející po severovýchodním obvodu katastrálního území Jivina u Hořovic mimo zastavěné území Komárova a obce Jivina. Koncepce občanské vybavenosti se nemění, stávající občanská vybavenost zůstává zachována.
3	Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů.	Není záležitostí projektanta - zhotovitele změny ÚP.
4	Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.	Změnou č. 3 ÚP Jivina není urbanistická koncepce měněna. Změnou ÚP jsou navrženy nové zastavitelné plochy pro obytnou zástavbu v <u>marginálním rozsahu</u> . Nová výstavba je prioritně navrhována v přirozených prostorových rezervách v existující zástavbě v přímé návaznosti na stávající komunikační systém (tedy bez nároku na vytvoření nových obslužných a neprůjezdných obslužných komunikací do hloubky parcel). Před zástavbou je nadále chráněna údolní niva Jalového potoka. Stávající území samot je stabilizováno a není dále územně rozvíjeno. Změnou nejsou navrhovány žádné nové výškové stavby, zajištěno je zachování dimenze, měřítka a hmot tradiční architektury u nové výstavby situované v cenných lokalitách se soustředěnými hodnotami krajinného rázu. Jsou nadále respektovány územním plánem vyspecifikované objekty památkového zájmu v Jivině. Lokality změn se netýkají ani vymezené vesnické památkové zóny Kleštěnice zasahující do katastrálního území Jivina u Hořovic. Území obce Jivina je územím s archeologickými nálezy. Dle ÚAP je do koordinačního výkresu nově zakreslena archeologická zóna II. stupně zasahující historické jádro Jiviny. Změnou ÚP č. 3 Jivina byla prověřena návaznost navazujících prvků ÚSES v rámci sousedních územních plánů obcí Komárov a Zaječov a zpřesněna s ohledem na požadavky vycházející ze ZÚR SK.

	Cíle územního plánování stanovené v § 18 stavebního zákona	Vyhodnocení souladu s ohledem na řešení Změny č. 3 ÚP Jivina
5	V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umísťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra. Uvedené stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, lze v nezastavěném území umísťovat v případech, pokud je územně plánovací dokumentace výslovně nevylučuje.	Je řešeno v rámci aktualizovaných podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití. Změnou č.3 je i nadále zohledněna stávající urbanistická struktura sídla a charakter a využití nezastavěného území.
6	Na nezastavitelných pozemcích lze výjimečně umístit technickou infrastrukturu způsobem, který neznemožní jejich dosavadní užívání.	Je řešeno v rámci podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

g.2) Vyhodnocení souladu s úkoly územního plánování

	Úkoly územního plánování stanovené v § 19 stavebního zákona	Vyhodnocení souladu s ohledem na řešení Změny č. 3 ÚP Jivina
a	zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty,	Změnou č.3 byly zohledněny hodnoty řešeného území, které nejsou dotčeny. Jako podklad pro změnu č.3 územního plánu obce byl použit zejména vlastní průzkum projektanta změny č.3. Změnou č.3 došlo v souladu s tímto písmenem k aktualizaci stavu území. Byla aktualizována hranice zastavěného území.
b	stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území,	Koncepce rozvoje řešeného území se změnou č.3 nemění a zůstává v platnosti dle platného územního plánu obce. Změnou č. 3 územního plánu je dáno vymezenou plochu Z2 prověřit územní studií s ohledem na krajinný ráz (pohledově exponované území).

	Úkoly územního plánování stanovené v § 19 stavebního zákona	Vyhodnocení souladu s ohledem na řešení Změny č. 3 ÚP Jivina
c	prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání,	Požadavky vychází z konkrétních záměrů. Pro smíšenou obytnou (venkovskou) funkci jsou v zastavěném území navrženy dvě lokality Z3/Z4 a Z3/Z5 (zde již jedna stavba RD stojí). Lokalita Z3/Z7 je jediná určená změnou č.3 ÚP pro zástavbu vně zastavěného území. Plocha je zdůvodnitelná, neboť je určena pro účely výstavby jednoho domu navazujícího na stávající novostavbu. Další úpravy souvisí s zpřesněním regulativů funkčního a prostorového uspořádání zejména s ohledem na stávající urbanistické hodnoty vesnice. Změnou č. 3 územního plánu jsou vymezeny plochy sídelní zeleně - zeleň soukromá a vyhrazená Z3/Z1 a, b, c; Z3/Z3; Z3/Z6a, b. V těchto všech případech se jedná o úpravu dle současného stavu využívání. Koncepce dopravní a technické obsluhy se nemění. Plochy změny s předpokládanou zástavbou navazují na stávající dopravní systém resp. komunikační dostupnost je zajištěna prostřednictvím vazeb na stávající komunikační síť. Pro výhledové období je ve smyslu ZÚR SK respektována obchvatová trasa přeložky silnice II/117 procházející po severovýchodním obvodu katastrálního území Jivina u Hořovic mimo zastavěné území Komárova a obce Jivina. Koncepce občanské vybavenosti se nemění, stávající občanská vybavenost zůstává zachována. Lokality určené změnou k zastavění nezasahují do území rizik (poddolovaná území, sesuvná území, území záplav). Nově vymezená lokalita Z3/Z4 se téměř celá nachází v hranici 50 m od lesa. Stavba blíže jak 50 m od hranic lesa je pouze výjimečně možná za podmínek daných v navazujícím řízení.
d	stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb,	Změnou č.3 nedojde k ovlivnění stávající urbanistické struktury obce. Změnou č. 3 územního plánu je dáno vymezenou plochu Z2 prověřit územní studii s ohledem na krajinný ráz (pohledově exponované území).
e	stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území,	Změna č.3 upravuje podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití, včetně podmínek pro nové zastavitelné plochy. Změnou jsou upraveny regulativy prostorového uspořádání území s cílem nepřiměřeně nezahušťovat zástavbu v zastavěném území, respektovat stávající urbanistickou strukturu a výškovou hladinu. Změnou jsou upraveny regulativy prostorového uspořádání území s cílem nepřiměřeně nezahušťovat zástavbu v zastavitelných plochách a vytvářet podmínky pro dostatečné rekreační zázemí (zahrady) nových stavebních pozemků.
f	stanovovat pořadí provádění změn v území (etapizaci),	Není předmětem změny.
g	vytvářet v území podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to přírodě blízkým způsobem,	S ohledem na charakter změny č.3 není v dokumentaci řešeno a zůstává v platnosti dle vydaného územního plánu obce.
h	vytvářet v území podmínky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn,	S ohledem na charakter změny č.3 není v dokumentaci řešeno a zůstává v platnosti dle vydaného územního plánu obce.
i	stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení,	Změnou č. 3 územního plánu je dáno vymezenou plochu Z2 prověřit územní studií s ohledem na krajinný ráz (pohledově exponované území).

	Úkoly územního plánování stanovené v § 19 stavebního zákona	Vyhodnocení souladu s ohledem na řešení Změny č. 3 ÚP Jivina
j	prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území,	Není předmětem změny.
k	vytvářet v území podmínky pro zajištění civilní ochrany,	S ohledem na charakter změny č.3 není v dokumentaci řešeno a zůstává v platnosti dle vydaného územního plánu obce.
l	určovat nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území,	V řešeném území nebylo nutné řešit asanační ani rekultivační zásahy do území.
m	vytvářet podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území a navrhopat kompenzační opatření, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak,	Není předmětem změny.
n	regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních zdrojů,	S ohledem na charakter změny č.3 není v dokumentaci řešeno a zůstává v platnosti dle vydaného územního plánu obce.
o	uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.	Při zpracování změny č.3 územního plánu obce byly zohledněny aktuální poznatky z výše uvedených oborů, které byly aplikovány zejména při úpravě podmínek pro využití ploch s rozdílným využitím.

Změna č.3 územního plánu Jivina je v souladu s cíli a úkoly územního plánování.

h) Výsledek přezkoumání návrhu změny územního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů

Návrh změny je zpracován v souladu se zákonem č. 383/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a přiměřeně v rozsahu přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. a vychází z metodického doporučení MMR.

V návrhu změny byly prověřeny a doplněny další regulativy (podmínky využití ploch) stanovené v závazné části. Změnou se nevytvářejí možnosti střetu s požadavky vyplývajícími z nadřazené dokumentace.

Součástí výroku jsou tyto výkresy resp. výřezy týkající se zájmové oblasti

V.1 Výkres základního členění území (M1 : 5000);

V.2 Hlavní výkres (M1 : 5000).

V.3 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanačí (M1:5000).

Součástí odůvodnění jsou tyto výkresy resp. výřezy týkající se zájmové oblasti

B Koordinační výkres (M 1:5 000);

C Výkres předpokládaných záborů půdního fondu (M 1:5 000).

Při práci byly využity zejména tyto podklady:

- ZÚR Středočeského kraje (2. aktualizace);
- Územně analytické podklady ORP Hořovice (2016);
- Územní plán Jivina;
- Pochozí průzkum;
- Konzultace s pověřeným zastupitelem obecního úřadu a s pořizovatelem.

i) Výsledek přezkoumání návrhu změny územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

Doplňí pořizovatel.

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

Krajský úřad Středočeského kraje a základě ust. § 10i odst.2 zákona č. 200/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů na životní prostředí. Příslušný orgán ochrany přírody svým stanoviskem vyloučil významný vliv koncepce na území Natura 2000 podle ustanovení § 45i zákona č. 214/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.

k) Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5.

Zpracování vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území nebylo požadováno, stanovisko se nevydává.

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

Zpracování vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území nebylo požadováno, stanovisko se nevydává.

m) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení

m.1) Základní údaje o řešeném území

plochy změn v zastavěném území - zastavitelné plochy s navrženým funkčním využitím						
označení změny	způsob využití plochy v ÚP	způsob využití plochy navržený změnou 3 ÚP	velikost (ha)	limit	vydaná stanoviska a rozhodnutí	potenciál pro výstavbu
<u>Z3/Z1a, b, c</u>	plochy přírodní	plochy sídelní zeleně - zeleň soukromá a vyhrazená	0,1	lesní pozemek; prvek ÚSES - LBC 12	rozhodnutí o trvalém odnětí lesních pozemků - úprava dle současného stavu využívání	-
<u>Z3/Z2</u>	plochy lesní	plochy občanského vybavení - sportovní zařízení	0,044	OP lesa	dle evidence KN sportoviště a rekreační plocha - úprava dle současného stavu využívání	-
<u>Z3/Z3</u>	plochy veřejných prostranství	plochy sídelní zeleně - zeleň soukromá a vyhrazená	0,013	OP lesa	dle evidence KN zahrada - úprava dle současného stavu využívání	-
<u>Z3/Z4</u>	plochy sídelní zeleně - zeleň soukromá a vyhrazená	plochy smíšené obytné (venkovské)	0,17	OP lesa !	dle evidence KN zahrada, neplodná půda	maximálně jeden rodinný dům s ohledem na blízkost lesa
<u>Z3/Z5</u>	plochy sídelní zeleně - zeleň soukromá a vyhrazená	plochy smíšené obytné (venkovské)	0,28		na části plochy vydané stavební povolení na stavbu rodinného domu	maximálně dva rodinné domy
<u>Z3/Z6a, b</u>	navržené plochy smíšené nezastavěného území(N4)	plochy sídelní zeleně - zeleň soukromá a vyhrazená	0,83		dle evidence KN orná půda V. třídy ochrany ZPF; úprava dle současného stavu využívání - oplocené pozemky využívané jako zahrady související s již realizovanou výstavbou	drobné stavby rekreačního zázemí ke stávajícím rodinným domům dle požadavků vlastníků
celkem			1,437			

plochy změn v nezastavěném území - zastavitelné plochy s navrženým funkčním využitím						
označení změny	způsob využití plochy v ÚP	způsob využití plochy navržený změnou 3 ÚP	velikost (ha)	limit	vydaná stanoviska a rozhodnutí	potenciál pro výstavbu
<u>Z3/Z7</u>	plochy zemědělské	plochy smíšené obytné (venkovské)	0,273	trvalý travní porost - V. třída ochrany ZPF	-	maximálně jeden rodinný dům
celkem			0,2730			

plochy změn v nezastavěném území - plochy opatření v krajině						
označení změny	způsob využití plochy v ÚP	způsob využití plochy navržený změnou 3 ÚP	velikost (ha)	limit	vydaná stanoviska a rozhodnutí	potenciál pro výstavbu
<u>Z3/N8</u>	plochy zemědělské	plochy smíšené nezastavěného území	0,085	trvalý travní porost - stávající liniový krajinný prvek k ochraně	-	-
celkem			0,0850			

plochy změn v nezastavěném území - požadavky se ZÚR (VPO a VPS) koordinováno se sousedními územními plány obcí Komárov a Zaječov						
označení změny	způsob využití plochy v ÚP	způsob využití plochy navržený změnou 3 ÚP	velikost (ha)	limit	popis	potenciál pro výstavbu
<u>Z3/N9</u>	plochy zemědělské, plochy smíšené nezastavěného území	plochy přírodní	11	trvalý travní porost převažuje dle evidence KN; VPO - ZÚR SK	doplnění RC 1422 Kleštěnice	-
<u>Z3/N10</u>	plochy lesní	překryvná funkce, plochy lesní	2,8	pozemek určený k plnění funkce lesa dle evidence KN; VPO - ZÚR SK	doplnění RK 1175 (Pod Krkavčinou - Kleštěnice)	-
<u>Z3/11 - D09 5</u>	plochy zemědělské	překryvná funkce, plochy zemědělské	23	orná půda převažuje dle evidence KN; VPS D095 - ZÚR SK	plocha koridoru pro výhledový silniční obchvat Komárova	výhledově obchvat silnice II/117
celkem			36,8000			

m.2) Doplňující informace a zdůvodnění (ve členění textové části územního plánu)

Vymezení zastavěného území

Změnou č.3 ÚP byla dle aktuální mapy evidence KN vymezena hranice zastavěného území k datu 24. 7. 2020. Počet zastavěných území se změnou nezměnil, jsou vymezena čtyři zastavěná území (Jivina, samota U Hudečků, pozemek technické vybavenosti, TVP Zaječov).

Základní koncepce rozvoje území, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Změnou č. 3 ÚP Jivina není základní koncepce měněna.

Urbanistická koncepce, ochrana kulturních hodnot



Jivina - pohled od východu

Změnou č. 3 ÚP Jivina není urbanistická koncepce měněna. Návrh plošného a prostorového uspořádání území není zásadně měněn.

S ohledem na charakter zástavby jsou změnou nastaveny podmínky prostorového uspořádání pro tyto plochy:

- plochy smíšené obytné (venkovské)
- plochy smíšené obytné (venkovské) - historické jádro
- plochy bydlení (rodinné domy)
- plochy sídelní zeleně - zeleň soukromá a vyhrazená.

Pro smíšenou obytnou (venkovskou) funkci jsou v zastavěném území navrženy dvě lokality Z3/Z4 a Z3/Z5 (zde již jedna stavba RD stojí). Lokalita Z3/Z7 je jediná určená změnou č.3 ÚP pro zástavbu vně zastavěného území. Plocha je zdůvodnitelná, neboť je určená pro účely výstavby jednoho domu navazujícího na stávající novostavbu. Další úpravy souvisí s zpřesněním regulativů funkčního a prostorového uspořádání zejména s ohledem na stávající urbanistické hodnoty vesnice.

Změnou č. 3 územního plánu je dáno vymezenou plochu Z2 prověřit územní studií s ohledem na krajinný ráz (pohledově exponované území). Změnou č. 3 územního plánu jsou vymezeny plochy sídelní zeleně - zeleň soukromá a vyhrazená Z3/Z1a, b, c; Z3/Z3; Z3/Z6a, b. V těchto všech případech se jedná o úpravu dle současného stavu využívání. Pro plochy sídelní zeleně - zeleň soukromá a vyhrazená jsou upraveny regulativy funkčního využívání.

Regulativy funkčního využívání jsou nově nastaveny i pro plochy sídelní zeleně - zeleň veřejná (návrhové plochy dle ÚP).

Ochrana a rozvoj hodnot území

Vymezené hodnoty územním plánem nejsou změnou č. 3 ÚP dotčeny. Jsou respektovány vyspecifikované objekty památkového zájmu v Jivíně. Lokality změn se netýkají ani vymezené vesnické památkové zóny Kleštěnice zasahující do katastrálního území Jivina u Hořovic.

Celé území obce Jivina je územím s archeologickými nálezy. Do koordinačního výkresu je nově zakreslena archeologická zóna II. stupně zasahující historické jádro Jiviny.

Dopravní infrastruktura

Koncepce dopravní obsluhy se nemění.

Dle aktuálních podkladů (UAP) se zájmového území (k.ú. Jivina u Hořovic) netýkají zájmy letiště Hořovic.

Pro výhledové období je ve smyslu ZÚR SK respektována obchvatová trasa přeložky silnice II/117 procházející po severovýchodním obvodu katastrálního území Jivina u Hořovic mimo zastavěné území Komárova a obce Jivina. Trasa veřejně prospěšné stavby D095 - koridor pro silniční obchvat II/117 je respektována, změnou č. 3 ÚP Jivina je koridor pod označením VD1 zapracován jako překryvná vrstva k plochám s rozdílným způsobem využití nezastavěného území - veřejně prospěšná stavba.

Plochy změny s předpokládanou zástavbou navazují na stávající dopravní systém resp. komunikační dostupnost je zajištěna prostřednictvím vazeb na stávající komunikační síť.

OP silnic není změnou č. 3 dotčeno - nepředpokládá se zde zástavba.

Technická infrastruktura

Koncepce technické obsluhy se nemění.

Dle aktuálních podkladů (ÚAP) byly v koordinačním výkrese aktualizována vedení inženýrských sítí včetně radioreléových tras. V obci byla v roce 2013 zbudována nová trafostanice na návsi, další posílení uvedené v návrhu ÚP Jivina není aktuální. Územním plánem navržená koncepce odvádění splaškových odpadních vod na novou centrální ČOV se nemění.

Plochy změny s předpokládanou zástavbou navazují na stávající systém technické obsluhy území. Přes plochy nejsou vedeny sítě, jejichž přeložky by novou zástavbu podmiňovaly.

Občanské vybavení

Koncepce občanské vybavenosti se nemění, stávající občanská vybavenost zůstává zachována.

Nad rámec pokynů pro zpracování změny č. 3 ÚP a na základě aktualizace zastavěného území a pochozích průzkumů, byla do návrhu změny ÚP zařazena plocha části obecního sportoviště s číselným označením Z3/2. Jedná se o změnu z plochy lesní na plochy občanského vybavení - sportovní zařízení. Plocha je v zastavěném území, dle evidence KN se jedná o pozemky "sportoviště a rekreační plocha". Jde o úpravu dle současného stavu využívání. Nejedná se o zábor PUPFL.

Veřejná prostranství

Stávající veřejná prostranství jsou změnou č.3 respektována. Nová veřejná prostranství nejsou změnou navrhována. Mohou být vymezena v rámci změnou č. 3 podmíněné územní studie u lokality Z2.

Změnou č.3 územního plánu Z3/Z3 byla část plochy o velikosti cca 130m² původně určená pro veřejné prostranství přearována do plochy sídelní zeleně - zeleň soukromá a vyhrazená. Jde o úpravu podle současného stavu využívání. Pozemek je zaplacený, dle evidence KN se jedná o zahradu.

Nakládání s odpady

Nové plochy, na kterých by bylo přípustné ukládání odpadů, nejsou navrženy. Současná koncepce zneškodňování odpadů bude uplatněna i pro plochu změny č.3 ÚP.

Koncepce uspořádání krajiny

Koncepce uspořádání krajiny není zásadně měněna.

Změnou územního plánu jsou navržena opatření v krajině (změny využití území nestavební povahy). Jedná se o plochu Z3/N8 určenou zejména pro doprovodnou liniovou a ochrannou zeleň. Plocha bude korigovat pohledově exponovanou zástavbu na jižním okraji vesnice ve směru od východu.

Změnou územního plánu jsou aktualizovány podmínky pro využití a prostorové uspořádání ploch v nezastavěném území s ohledem na zachování a podpoření funkcí krajiny (hospodářská, ekologická, půdoochranná, vodohospodářská) a na ochranu krajinného rázu. Pro umístění, uspořádání a architektonické ztvárnění staveb v nezastavěném území jsou stanoveny podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití specifikované v kapitole f. výrokové části ÚP. V krajině jsou regulativy zpřesněny/zpodrobněny zejména s ohledem na §18 stavebního zákona.

Územní systém ekologické stability

Z hlediska územního plánování představuje ÚSES jeden z limitů využití území (§2 stavebního zákona), který je třeba při řešení územního plánu respektovat jako jeden z předpokladů zabezpečení trvalého souladu všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot v území.

Rozlišuje se místní, regionální a nadregionální systém ekologické stability. ÚSES je tedy síť skladebných částí - biocenter, biokoridorů a interakčních prvků, které jsou v krajině na základě prostorových a funkčních kritérií účelně rozmístěny. Podle prostorové funkčnosti se rozlišují skladebné prvky funkční (existující, jednoznačně vymezené) a navržené (nefunkční, rámcově vymezené). V řešeném území se vyskytují prvky regionální (biocentrum a biokoridor) a prvky lokální (biocentra, biokoridory a interakční prvky). Regionální biokoridory propojují regionální biocentra (po 5-8 km), jsou většinou složené, v jejichž trase jsou v ekologicky přijatelných vzdálenostech vložena lokální biocentra (po 400 - 700 m). Šířka biokoridoru se pohybuje v rozmezí 40 - 50 m (dle příslušného typu společenstva). Minimální velikost regionálního biocentra by měla být 30 ha. Celostátní systém je vždy doplněn místní sítí lokálních biokoridorů a lokálních biocenter.

Doplněna je kapitola týkající se významu interakčních prvků v krajině a ochrana ÚSES.

Regionální ÚSES:

Ze ZÚR SK jsou do změny ÚP č. 3 Jivina zapracovány a zpřesněny regionální prvky ÚSES. Jedná se o regionální biokoridor RK 1174 Kleštěnice – Kařezské rybníky (Zaječov-Olešná-Jivina) včetně vloženého lokálního biocentra LBC3 a regionální biocentrum RC 1422 Kleštěnice (Komárov, Jivina, Kvaň, Zaječov). ZÚR SK vymezují v rámci okrajové části zájmového území ještě regionální biokoridor RK 1175 Pod Krkavčinou - Kleštěnice.

Změnou ÚP č. 3 Jivina byla prověřena návaznost navazujících prvků ÚSES v rámci sousedních územních plánů obcí Komárov a Zaječov a zpřesněna s ohledem na požadavky vycházející ze ZÚR SK.

Změnou č. 3 s označením Z3/N9 bylo rozšířeno regionální biocentrum RC1422 Kleštěnice tak, aby navazovalo na vymezení ve dvou aktuálně zpracovávaných územních plánech Komárov a Zaječov. Převážná část trasy regionálního biokoridoru RK 1175 Pod Krkavčinou – Kleštěnice je již autorizovaných projektantem ÚSES (Ing. Morávková) zpřesněna a vymezena v rámci územního plánu Komárov (včetně voženého LBC 3) podél jihovýchodní okrajové části katastrálního území. Změnou č. 3 ÚP s označením Z3/N10 byla vymezena část tohoto RK 1175 zasahující do jihovýchodního cípu zájmového území tak, aby vymezení koridoru navazovalo na vymezení ve aktuálně zpracovávaných územních plánech Komárov a Zaječov.

Lokální ÚSES:

Lokální prvky územního systému ekologické stability (ÚSES) nejsou návrhem změny dotčeny.

Popis lokálních biocenter (BC) a lokálních biokoridorů (BK) v řešeném území:

- LBC 4 Jivinská hora
Lokální biocentrum vloženo do RBK 1174
Výměra: 4ha
Současný stav: Na lesní ploše kamenité dubové bučiny na lesním oddělení 13E12.
Hodnocení: funkční BC
Návrh opatření: při zdravot. těžbě upřednostňovat zachování listnáčů.
- LBC 5 Jivina
Lokální biocentrum vloženo do RBK 1174 (k.ú. Olešná, k.ú. Jivina u Hořovic)
Výměra: 3,23ha
Současný stav: lesní biocentrum v jedlodubové bučině na lesním oddělení 11J4, 11H4 a 11J2y.
Hodnocení: funkční BC
Návrh opatření: vyhovuje, pouze nutná probírka.
- LBC 12 Jivina
Lokální biocentrum
Výměra: 4,87ha
Současný stav: biocentrum na lesních plochách uléhavé dubové bučiny a lipodubové bučiny na lesních odděleních 13B5, 13B9.
Hodnocení: funkční BC
Návrh opatření: vyhovuje, postupně potlačit akát a javor.
- LBC 17 Jivina-lomy
Lokální biocentrum
Výměra: 4,8ha
Současný stav: lesem zarostlý prostor bývalých lomů. Jde o ostatní půdu
Hodnocení: částečně funkční BC
Návrh opatření: zvýšit podíl listnáčů.
- LBK: 12 - 5
Délka sekce: 830m.
Popis: lesní pozemky.
Hodnocení: funkční LBK
- LBK: 12 - 8
Délka sekce: 1500m.
Popis: převážně lesní pozemky.
Hodnocení: funkční LBK
- LBK: 12 - 17
Délka sekce: 380m. Popis: pastviny. Hodnocení: funkční LBK
Délka sekce: 300m. Popis: zelený pás u zástavby. Hodnocení: částečně funkční LBK
- LBK: 17 - 9
Délka sekce: 450m (v řeš. území).
Popis: zelený pás u silnice (v řeš. území).
Hodnocení: částečně funkční LBK

Biokoridory jsou vedeny přes pozemky určené k plnění funkcí lesa, ostatní plochy (zeleň), podél komunikací, příkopů, polních cest a mezí, výjimečně i přes zemědělské pozemky (TTP). Biokoridory jsou v územním plánu vymezeny překryvným značením nad plochami s rozdílným způsobem využití.

Šířka lokálního biokoridoru v min. parametrech 20 m. Plochy lokálních biocenter jsou vymezeny na plochách min. 3 ha.

Interakční prvky

Jedná se o plošnou, bodovou a liniovou zeleň v zemědělské krajině (remízy, meze, ostrůvky zeleně, strouhy, lemová společenstva lesů atd., které mohou sloužit jako refugium a biotop zvláště chráněných druhů živočichů), mají charakter interakčních prvků doplňující biocentra a biokoridory.

Tyto plochy mají přírodní ráz, které je nutno zachovat – jde o nelesní zeleň, která odděluje plochy různých funkcí. Rušení přírodních prvků v krajině je vyloučeno.

Ochrana ÚSES

Skladebné části ÚSES, tj. biocentra, biokoridory i interakční prvky, jsou nezastavitelným územím. Umísťování staveb v systému ÚSES je omezeno jen na příčné přechody inženýrských a dopravních staveb. Jiné umístění těchto staveb je výjimečně přípustné, a to pouze za podmínky zachování minimálních prostorových parametrů, daných příslušnou metodikou pro tvorbu ÚSES. Stavby procházející ÚSES by měly být uzpůsobovány tak, aby nevytvářely migrační bariéru pro organismy.

Je nutné dodržovat zásadu, že pro výsadbu a případné jiné zásahy do prvků ÚSES se používá pouze geograficky původních rostlinných druhů. Jako podklad pro tuto původní skladu slouží především rekonstruované mapy původních geobotanických jednotek a mapy lesních typologických jednotek.

Plochy ÚSES a chráněných území přírody je třeba chránit před degradací nejčastěji antropogenního původu, před znečištěním složek životního prostředí, kultivací a ruderalizací. Nejsou přípustné činnosti snižující ekologickou stabilitu prvků.

V plochách prvků ÚSES musí být zajištěny podmínky pro zachování a rozvoj genofondu, zvyšování ekologické stability a příznivé působení na okolní krajinu. Pro prvky ÚSES platí regulační opatření:

- regulace lesního hospodářství s důrazem na druhovou skladbu dřevin, která by měla být co nejblíží původním lesním společenstvům; na lesních plochách bude podporována přirozená obnova porostů se zachováním původních dřevin.
- revitalizace vodních toků tak, aby po splnění nezbytných vodohospodářských funkcí plnily co největší měrou i funkce ekologické; v prvcích ÚSES u vodotečí budou založeny keřové a stromové porosty na vyvýšených březích, v lokalitách volně přístupných břehových partií budou vytvořeny podmínky pro posílení zeleně,
- v prvcích ÚSES vymezených na orné půdě budou vytvořeny podmínky pro realizování porostů přirozené druhové skladby dřevin dle stanovištních podmínek.

Chráněná území přírody

Druhová ochrana

Všechny druhy rostlin a živočichů jsou podle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, chráněny před zničením, poškozováním a takovými činnostmi, které by mohly způsobit ohrožení těchto druhů na bytí, narušení jejich rozmnožovacích schopností, či zničení ekosystému, jehož jsou součástí a podobně. Zákon ukládá všem subjektům provádějícím hospodářskou činnost v krajině šetrný přístup ke všem volně žijícím živočichům a planě rostoucím rostlinám.

Dle nálezové databáze byl na území obce Jivina zaznamenán výskyt zvláště chráněného druhu živočicha raka říčního na Jalovém potoce (k.ú. Kleštěnice, k.ú. Jivina.). Z hlediska zákona č. 114/1992 Sb. je zakázáno škodlivě zasahovat do přirozeného vývoje zvláště chráněných druhů živočichů. Změna ÚP č. 3 nenavrhuje žádné změny, které by škodlivě zasahovaly do biotopu zvláště chráněného druhu.

Prostupnost krajiny, opatření pro obnovu a zvyšování ekologické stability krajiny

Změnou č. 3 ÚP Jivina je doplněno je migračně významné území jako jeden z limitů pro zachování propustnosti krajiny pro zvěř. Hranice migračně významných území zahrnují oblasti stálého výskytu velkých savců i prostory potřebné k migraci a chránící propustnost krajiny jako celku.

Migrace živočišných druhů je zajištěna vymezením prvků územního systému ekologické stability a vymezením ploch nezastavěného území vodních a vodohospodářských, lesních, přírodních a ploch smíšených. Prostupnost krajinou nesmí být narušena oplocením pozemků ve volné krajině vyjma ploch specifikovaných v kapitole f.výrokové části. Dočasná oplocení pastvin pomocí ohradníku či dřevěných bradel, tj. ohrazení pro pastvu hospodářských zvířat a koní nebo lesnických oplocenek nesmí narušovat síť místních a účelových komunikací a bránit volné migraci živočichů a průchodnosti krajinou.

Protierozní ochrana

Funkci protierozní ochrany tvoří zejména prvky ÚSES (biocentra, biokoridory, interakční prvky), trvalé travní porosty a cestní síť stabilizovaná i navržená k obnově včetně doprovodné zeleně. Ochrana proti vodní erozi bude řešena organizačními a agrotechnickými opatřeními.

V plochách smíšeného nezastavěného území budou ve vyšší míře uplatněny prvky zvyšující ekologickou stabilitu území, tzn. trvalé travní porosty, liniové porosty a rozptýlená zeleň.

Další protierozní opatření lze dle potřeby budovat v souladu se stanovenými podmínkami využití ploch v nezastavěném území.

Ochrana před povodněmi, ochrana vod

CHOPAV, PHO:

Převážná část řešeného území spadá do chráněné oblasti přirozené akumulace vod - CHOPAV Brdy. Hranice CHOPAV je totožná s trasou silnice II. třídy. Navržené plochy změn spadají do tohoto území podobně jako většina zastavěného území.

V území musí být respektována PHO vodních zdrojů pro veřejné vodovody Jivina a Komárov. Změnou č. 3 nejsou tato PHO dotčena.

Vymezená záplavová území:

Jalový potok má stanovené záplavové území v km 0,000 - 5,8 (od ústí do Červeného potoka po rybník Heřman). Hranice záplavového území Jalového potoka Q₁₀₀ je vyznačena v grafické části odůvodnění. Pro Rohlovský potok nebylo stanoveno záplavové území.

Sídelního útvaru Jivina ani lokalit změn určených pro zastavění se riziko povodňových situací dané rozlivem těchto vodotečí netýká. Stanovené záplavové území okrajově zasahuje ZÚ samoty U Hudečků (stabilizované území).

Výhledová vodní nádrže Kleštěnice:

Změnou č. Z3/N9 je rozšířeno RBC 1422. Toto RBC spadá do oblasti s vysokou přírodní a estetickou hodnotou, zároveň však zasahuje do záměru výhledové vodní nádrže Kleštěnice na Jalovém potoce č.h.p. 1-11-04-029 (viz. tabulka). Vzhledem k tomu, že se jedná o zřejmý střet veřejných zájmů (vodárenské zájmy vs. zájmy ochrany přírody a krajiny, ZPF a památek), nelze toto řešit na lokální úrovni v rámci ÚP. Změnou bylo nutno ÚP sladit s nadřazenou dokumentací ZUR SK.

1. <i>Název lokality</i> Kleštěnice	2. <i>Vodní tok</i> Jalový potok	3. <i>Pořadové číslo</i> 50
4. <i>Oblast povodí</i> Labe	5. <i>Dílčí povodí</i> Berounky	6. <i>Číslo hydrologického pořadí</i> 1-11-04-029
7. <i>Kategorie</i> B	8. <i>Plocha povodí</i> 32,1 km²	9. <i>Plocha lokality</i> 62,3 ha
10. <i>Vodohospodářský význam</i> Potenciální objem 6,5 mil. m ³ je vodním zdrojem pro posílení vodárenských zdrojů pro Hořovicko a víceúčelové využití by umožnilo zajistit lokální protipovodňovou ochranu sídel v povodí Červeného potoka.		
11. <i>Současné využití území plochy</i> Zemědělský půdní fond - 54 ha; lesní půda - 7,8 ha; vodní plochy - 0,3 ha; ostatní - 0,3 ha		
12. <i>Dotčené kraje a obce</i> Středočeský kraj - Jivina, Komárov, Zaječov		
13. <i>Dotčené objekty (podle klasifikace ČSÚ - údaje za rok 2008)</i> Budovy k bydlení - 1		
14. <i>Zájmy ochrany přírody a krajiny</i> Lokalita zasahuje do regionálního biocentra a tří regionálních biokoridorů. Je evidován výskyt silně ohrožených druhů - vydra říční, modrásek bahenní, včelojed lesní, sýček obecný.		
15. <i>Kulturní památky</i> Lokalita zasahuje do ochranného pásma VPZ Kleštěnice.		
16. <i>Poznámka</i> Na konci vzdutí pod Zaječovem je evidováno poddolované území a byla zde vybudována ČOV pro obec Zaječov. Z těchto důvodů je účelné při dalším přezkoumávání zmenšit rozsah lokality.		

Rekreační využívání krajiny

Netýká se změny ÚP.

Vymezení ploch pro dobývání nerostů a další omezení

Plochy pro dobývání nerostů změnou č. 3 ÚP vymezeny nejsou.

V zájmovém území jsou evidována poddolovaná území (viz. koordinační výkres):

Klíč	Název	Surovina	Stáří	Projevy	Přesnost údajů	Úroveň dokumentace	Věrohodnost informací
1412	Jivina 1	Železné rudy	do 19. století	null	nepřesná	nedostatečná	zjištěná
5540	Jivina 2	Železné rudy	neznámé	haldy	přesná	nedostatečná	zjištěná
1438	Kvaň-sever	Železné rudy	před i po 1945	haldy	přesná	částečná	zjištěná
1449	Komárov u Hořovic	Železné rudy	po r. 1945	null	přesná	částečná	zjištěná
4695	Jivina 2	Železné rudy	po r. 1945	drobné	přesná	částečná	zjištěná

Plochy poddolovaných území je možno charakterizovat jako území s nepříznivými inženýrsko-geologickými poměry ve smyslu § 13 zákona č. 62/1988 Sb. v platném znění. Při realizaci stavby na poddolovaném území je nutný báňský posudek a doporučuje se postup podle ČSN 73 0039 "Navrhování objektů na poddolovaném území".

Do poddolovaných území zasahuje lokalita změny Z3/11-D095 (koridor pro silniční obchvat Komárova) a návrh opatření v krajině Z3/N10 (RBK 1175).

Hlavní důlní díla

V zájmovém území jsou registrována 3 důlní díla (viz. koordinační výkres):

ID důlního díla	Název	Kategorie	Druh díla	Profil díla	Rozměry ústí	Hloubka / délka	Rok ukončení provozu	Surovina
28854	SV okraj pinkového tahu Kozojedy	Neurčeno	Jiné	Kruhový	4	2	null	Železné rudy
13489	starý důl	Neurčeno	Jáma	Nezjištěný	null	null	neznámé	Železné rudy
4431	Šachtice KŠ-2	Opuštěné průzkumné důlní dílo	Jáma	Obdélníkový	3x2	62	po r. 1945	Železné rudy

Lokalita je možno charakterizovat jako území s nepříznivými inženýrsko-geologickými poměry. Při zabezpečování zajištění důlních děl nebo jejich likvidace se postupuje dle platného prováděcího předpisu MŽP ČR. Stavební činnost na území dotčeném důlní činností a v blízkosti starých důlních děl lze provádět pouze na základě vyjádření současného správce důlních děl, který na základě podrobného průzkumu může stanovit bezpečnostní pásma v okolí důlních děl a případně požádat stavební úřad o vydání opatření obecné povahy o stavební uzávěře. Důlní díla se nacházejí na lesních pozemcích a stavební činnost není návrhem změny v blízkosti díla navržena - umožněna.

Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

Změnou jsou podrobněji stanoveny podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, upraveny regulativy prostorového uspořádání území s cílem nepřiměřeně nezahušťovat zástavbu v zastavěném území, respektovat stávající urbanistickou strukturu a výškovou hladinu a vytvářet podmínky pro dostatečné rekreační zázemí (zahrady) nových stavebních pozemků. V krajině jsou regulativy zpřesněny/zpodrobněny zejména s ohledem na §18 stavebního zákona.

Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření s možností vyvlastnění

Změnou č. 3 územního plánu je na základě požadavku ze ZÚR SK vymezen koridor pro veřejně prospěšnou stavbu s právem vyvlastnění*):

VD 1 koridor pro výhledový silniční obchvat - obchvatová trasa silnice II/117 mimo

Komárov

*) Zároveň byla zrušena VD 1 dopravní stavba D 14 (podle VÚC Rakovnícko) - obchvat Komárova.

Z hlediska veřejně prospěšných staveb dopravní infrastruktury ZÚR SK v řešeném území navrhuje veřejně prospěšnou stavbu D095 - koridor pro výhledový silniční obchvat (silnice II/117) Komárova. Pro výhledové období je ve smyslu ZÚR SK respektována obchvatová trasa přeložky silnice II/117 procházející po severovýchodním obvodu katastrálního území Jivina u Hořovic mimo zastavěné území Komárova a obce Jivina. Trasa veřejně prospěšné stavby D095 - koridor pro silniční obchvat II/117 je respektována, změnou č. 3 ÚP Jivina je koridor pod označením Z3/11-D095 zapracován jako překryvná vrstva k plochám s rozdílným způsobem využití nezastavěného území - veřejně prospěšná stavba (VD1). Rozsah koridoru je korigován v návaznosti na jeho vymezení sousedním územním plánem Komárov.

Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo

Předkupní právo je možnost, nikoliv povinnost. Změnou č.3 jsou zrušeny veřejně prospěšné stavby dopravní a technické infrastruktury, včetně plochy nezbytné k zajištění jejich výstavby a řádného užívání pro stanovený účel, pro které lze uplatnit předkupní právo. Pro veřejně prospěšnou stavbu technické infrastruktury postačí zřízení věcného břemene. Pro koridor není žádoucí předkupní právo vypisovat (je to plocha pro umístění VPS).

Vymezení ploch s prověřením změn jejich využití územní studií

Změnou č. 3 územního plánu je dáno vymezenou plochu Z2 prověřit územní studií.

Lokalita je v pohledově exponované poloze a územní studie zreguluje návrh zástavby tak, aby se minimálně uplatňoval z dálkových pohledů. Předmětem řešení územní studie bude dále členění lokality na stavební pozemky a zároveň budou dány závazné podmínky pro výstavbu tak, aby vznikl urbanisticky hodnotný celek s doprovodnou linií zelení a veřejným prostranstvím.

n) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch**Obyvatelstvo, stavební a bytový fond - trendy vývoje**

V letech 1991 - 2001 je možno sledovat stagnaci populační křivky (177 -> 180). V období 2001 - 2006 počet trvale bydlících obyvatel v obci Jivina dále mírně klesá (180 -> 166), migrační saldo je nulové. Od roku 2006 však dochází k nárůstu počtu trvale žijících obyvatel i ve smyslu rozvojových možností nastartovaných územním plánem. V roce 2011 žilo v obci trvale 183 obyvatel a v roce 2019 je to již 194 obyvatel. Z 89 domů je 87 rodinných a z toho je 71 trvale obydlených (údaje 2011), zbytek je využíván k rekreaci (chalupaření).

Lokality určené územním plánem pro zástavbu se postupně naplňují. Jedná se o lokalitu Z4 (domy stojí či jsou vydaná stavební povolení), z 80% je naplněná lokalita Z6 (3 domy stojí, dvě vydaná stavební povolení), lokalita Z5 (vydané stavební povolení). Rezervu představuje lokalita Z1, která je pro zástavbu nejvhodnější, nicméně ji blokují majetkoprávní vztahy. Lokalita byla dříve prověřena studií a byl zde postaven jeden dům. Největší rezervou je lokalita Z2. Ta je změnou č.3 dána k prověření územní studií. Obec žádala o další rozvoj navazující na lokalitu Z2 a Z5 severně od sídla (lokalita Za branou). Tento rozvoj byl zhotovitelem v rámci předběžných konzultací zamítnut jako nepřiměřený.

Změnou ÚP jsou navrženy nové zastavitelné plochy pro obytnou zástavbu v marginálním rozsahu.

Potřeba vymezení Z3/4 vznikla z požadavku spojit stávající hospodaření (malochovo ovčí) v zahradě s bydlením. U plochy Z3/5 se jedná o úpravu související se současným stavem využívání - plocha má charakter proluky. Lokalita Z3/7 je určena pro jeden rodinný dům navazující na protilehlou stavbu. V souvislosti s touto lokalitou je navrženo opatření v krajině Z3/N8.

- o) Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění**
....doplní pořizovatel po projednání návrhu změny
- p) Vyhodnocení připomínek**
....doplní pořizovatel po projednání návrhu změny
- q) Srovnávací text s vyznačením změn**
Je uveden v příloze.