

ZADÁNÍ ZMĚNY č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU OSTŘEDEK

(dle přílohy č. 6 vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně plánovacích podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu)

Schváleno Zastupitelstvem obce Ostředek usnesením č. 1/46/2026 dne 5. října 2026

Obsah a struktura zadání změny územně plánovací dokumentace:

a) Vymezení řešeného území

S ohledem na rozsah změny, kterým je mimo jiné převedení ÚP Ostředek do jednotného standardu je řešeným územím celé správní území obce Ostředek vymezené katastrálním územím, kterým je k.ú. Bělčice, Ostředek, Třemošnice.

Změna č.1 je pořizována z vlastního podnětu obce Ostředek.

b) POPIS OBSAHU NAVRHOVANÉ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

b.1 Změnou č.1 budou prověřeny následující podněty obce:

- převedení dokumentace územního plánu do jednotného standardu územně plánovací dokumentace
- prověření a úprava ÚSES v zastavěném území na podkladu aktuální katastrální mapy a stavu v území
- bude zakreslen stávající nově realizovaný skupinový vodovod v řešeném území
- prověření úpravy podmínek prostorového uspořádání ploch SV s cílem umožnit zástavbu na pozemcích uvnitř zastavěného území, u kterých došlo k jejich oddělení a zasíťování před nabytím účinnosti územního plánu
- budou prověřeny a v dohodě s obcí případně upraveny podmínky pro realizaci výstavby nových rodinných domů v zastavěném území
- bude prověřen návrh plochy pro realizaci work-outového hřiště v rozsahu cca 10x20 m na částech pozemků p.č.501 a p.č. 276 v k.ú. Ostředek
- bude prověřena možnost rozšíření stávajícího sportovního areálu v k.ú. Ostředek s fotbalovým hřištěm jihovýchodním směrem. Společně s tímto záměrem bude prověřena potřeba vymezení plochy ochranné a izolační zeleně (plocha K2O), případně úprava jejího vymezení.
- bude prověřen návrh plochy výroby zemědělské pro realizaci areálu výkrmu kuřat na pozemcích p.č. 373/11 a 373/2 v k.ú. Třemošnice, dotčené území o rozloze cca 350mx160m ležící v bezprostřední blízkosti dálnice D1. Součástí bude i prověření nové příjezdové komunikace. Předpokládaná kapacita záměru je realizace 4 hal, každá o kapacitě max. 55.000 kuřat a nezbytné technické zázemí.
- prověřit možnost vymezení plochy „dopravy jiné“ pro pěší cestu, chodníku z křižovatky v Mžížovicích ke hřbitovu
- prověřit stanovené podmínky pro umístění staveb dopravní a technické infrastruktury a v případě potřeby navrhnout jejich úpravu tak, aby bylo vždy možné beze změny územního plánu tyto stavby realizovat ve všech plochách s rozdílným způsobem využití
- doplnit podmínky pro již realizovanou stavbu plochy výroby energie z obnovitelných zdrojů
- posoudit vhodnost doplnění podmínek plochy výroby energie z obnovitelných zdrojů týkající se celého správního území obce.

b.2 Změnou územního plánu budou respektovány a vyhodnoceny „Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje“ vyplývající z Politiky územního rozvoje ČR (PÚR ČR) v platném znění, které se navržené koncepce a území řešeného touto změnou dotýkají.

- b.3 Změnou územního plánu bude vyhodnocen soulad s Územním rozvojovým plánem, v platném znění.
- b.4 Změnou územního plánu budou respektovány a vyhodnoceny požadavky vyplývající ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR SK) v platném znění.
- bude zohledněna poloha obce v rozvojové ose republikového významu OS5a
 - bude prověřeno a případně upraveno vymezení RC942 na jihovýchodním okraji řešeného území. Regionální biokoridor RK 1320 je v územním plánu zapracován a je v souladu se ZÚR SK.
 - Bude vypuštěn návrh územní rezervy koridoru R1 přeložky silnice II/110. Koridor byl do ÚP navržen na podkladu původního znění ZÚR SK. Na základě aktuálního znění ZÚR SK není tento záměr dále sledován.
 - záměr skupinového vodovodu V16 je v řešeném území již realizován a bude zakreslen na pokladu skutečného provedení jako stav v území.
- b.5 Změnou územního plánu budou uvedeny do souladu skutečnosti vyplývající z nového stavebního zákona č.283/2021Sb., v platném znění a souvisejících právních předpisů:
- aktualizace hranice zastavěného území a zastavitelných ploch na podkladu aktuální katastrální mapy
 - převedení dokumentace územního plánu do Jednotného standardu vybraných částí územního plánu podle § 59 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, ve znění pozdějších předpisů;

c) POPIS ÚČELU NAVRHOVANÉ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Účelem navrhované změny je uvedení ÚP Ostředek do souladu se zákonem č.283/2021 Sb., v platném znění (viz kap. b.1 a b.5) a dále prověření záměrů na změny v území všechny z podnětu obce (viz kap. b.1, b.4 zadání). Jedná se o požadavky vyplývající z vhodnosti upřesnění nebo doplnění podmínek pro novou zástavbu v plochách již zastavěných nebo zastavitelných a zohlednění podpory veřejné zájmu vedoucího k možnost rozšíření sportovního vyžití občanů obce. Změnou se sleduje vymezení nové plochy pro výrobu zemědělskou, zemědělský areál, která bude využita pro výkrmy kuřat s možností odlehčení zemědělského chovu v sídle Ostředku. Tento areál se bude realizovat na pozemcích obce ležících v blízkosti dálnice D1, avšak v dostatečné vzdálenosti od sídla Ostředek a Třemošnice. Záměr nelze realizovat na plochách zastavitelných, avšak ještě nezastavěných vymezených v platné dokumentaci.

d) POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Stanoviska dotčených orgánů z hlediska ochrany přírody a krajiny a z hlediska posuzování vlivů na životní prostředí budou vydána v průběhu projednání tohoto zadání.

Předpokládalo se, že významný negativní vliv na evropsky významnou lokalitu Natura 2000 nebo ptačí oblast bude vyloučen, protože tyto limity se v řešeném území nevyskytují a žádná z projednávaných změn tak nemůže zasahovat do těchto chráněných území.

Ve stanovisku příslušného orgánu ochrany přírody vydaném podle § 45i zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů byl vyloučen významný negativní vliv předloženého návrhu změny č. 1 územního plánu Ostředek“ v k. ú. Ostředek, Bělčice u Ostředka, Třemošnice samostatně i ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry na předmět ochrany nebo celistvost jakékoliv evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti v gesci tohoto orgánu ochrany přírody ze dne 18. 9. 2026, č.j. 118101/2026/KUSK tvoří nedílnou součást zadání změny.

S ohledem na navrhovaný záměr prověření návrhu plochy výroby zemědělské pro realizaci zemědělského areálu „drůbežárny“ na pozemcích p.č. 373/11 a 373/2 v k.ú. Třemošnice, která bude vymezena pro realizaci 4 hal, každá o kapacitě max. 55.000 kuřat, lze předpokládat stanovení požadavku na vyhodnocení vlivů na životní prostředí, a tudíž i vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

Příslušný orgán ve svém stanovisku vydaném podle § 10i zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů potvrdil závěry pořizovatele a požaduje v následujících etapách pořizování územně plánovací dokumentace zpracovat vyhodnocení vlivů změny územního plánu Ostředek na životní prostředí (SEA), po obsahové stránce podle bodu II. přílohy č. 4 stavebního zákona.

Příslušný orgán stanovuje požadavky, které jsou zpracovány do vydaného stanoviska ze dne 18. 9. 2026, č.j. 118101/2026/KUSK a které musí být v další etapě pořizování změny naplněny. Vydané stanovisko tvoří nedílnou přílohu tohoto zadání.

Návrh zadání změny č. 1 vypracoval: Obecní úřad Ostředek: srpen 2026,
Pavla Bechyňová, osoba splňující kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti v součinnosti s Mgr. Pavlem Zemanem, určeným zastupitelem

Zadání upraveno ke schválení: září 2026

Příloha zadání změny č. 1 ÚP Ostředek: Stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje, odboru životního prostředí a zemědělství vydaná dne 18. 9. 2026, č.j. 118101/2026/KUSK podle § 109 odst. 3 písm. a) a b) zákona č. 283/2021Sb., stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů k návrhu zadání změny č. 1 územního plánu Ostředek