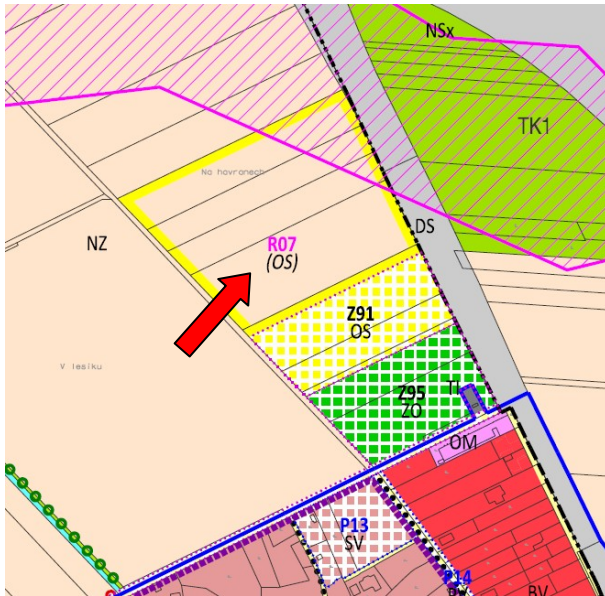


Návrhy na pořízení Souboru změn č. 1 Územního plánu Velký Týnec se stanovisky pořizovatele

Návrh na změnu č. I/1 – Vsisko, lokalita „Na havranech“ (Tenisová škola Huťka & Dosedl s.r.o., Pavel Huťka, jednatel)

poz. parc.č. 207/25, 207/26, 207/27, 207/28 v k.ú. Vsisko

Požadavek na rozšíření zastavitelné plochy Z91 o plochu územní rezervy R07



Výřez hlavního výkresu Územního plánu Velký Týnec, šipka označuje předmětné území

Stanovisko pořizovatele: Jedná se o požadavek na rozšíření zastavitelné plochy Z91 s rozdílným způsobem využití pro občanské vybavení – tělovýchova a sport (OS) o plochu územní rezervy R07, která je v územním plánu „rezervována“ pro možnost téhož využití OS. Tento požadavek souvisí s konkrétním záměrem na vybudování areálu tzv. tenisové školy. Územní plán při prověření využití územní rezervy R07 požaduje zkoordinovat záměr s koridorem TK1 pro nadzemní elektrické vedení VVN.

Výměra plochy Z91 činí cca 1 ha a výměra plochy územní rezervy R07 činí cca 2,8 ha. Z tohoto důvodu je zřejmé, že případnou změnu územního plánu bude nutné posuzovat z hlediska vlivů na životní prostředí (tzv. proces SEA), jelikož výměra plochy přesahuje limitní velikost 1 ha dle přílohy č. 1 zákona o posuzování vlivů na

životní prostředí.

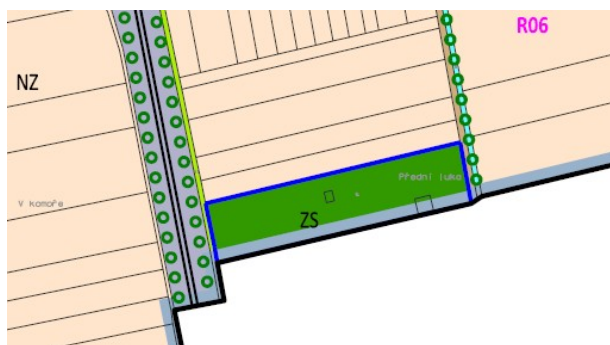
Požadované rozšíření zastavitelné plochy i na plochu územní rezervy odpovídá urbanistické koncepci územního plánu. Územní se nachází na orné půdě s nižší kvalitou orné půdy (III. a V.).

Pořizovatel tedy doporučuje prověřit požadavek I/1 a **schválit** pořízení změny územního plánu v této lokalitě.

Návrh na změnu č. I/2 – Vsisko, lokalita „Přední luka“ (Jan a Svatava Galvaniovi)

poz. parc.č. 218/24 v k.ú. Vsisko

Požadavek na změnu využití uvedeného pozemku na zemědělskou výrobu a skladování



Výřez hlavního výkresu Územního plánu Velký Týnec

Stanovisko pořizovatele: Jedná se o pozemek, který je dle platného územního plánu součástí zastavěného území a stabilizované plochy s využitím ZS – zeleň soukromá a vyhrazená. Současně je tato plocha součástí územní rezervy R06 vymezené za účelem budoucího prověření opatření a silniční obchvat obce Grygov. Podmínky využití této plochy ZS jsou dle obsahu podaného návrhu nedostatečné pro vlastníka tohoto pozemku a jeho záměry.

Z hlediska urbanistické koncepce je vymezení plochy VZ v rámci zastavěného území navazující na zastavěné území obce Grygov přijatelné a lépe odpovídá druhu obou staveb (zemědělská stavba), které se na tomto pozemku nacházejí.

Pořizovatel tedy doporučuje prověřit požadavek I/1 a schválit pořízení změny územního plánu v této lokalitě.

Návrh na změnu č. I/3 – Vsisko, lokalita „Na trávníku“ (Kateřina Dobešová, Ondřej Dubový)

poz. parc.č. 279/1 v k.ú. Vsisko

Požadavek na změnu využití uvedeného pozemku z rekreace na bydlení



Výřez hlavního výkresu Územního plánu Velký Týnec

Stanovisko pořizovatele: Jedná se o pozemek stavby pro rodinnou rekreaci, který je společně se sousedními pozemky parc.č. 280 a 275 s týmž využitím, součástí zastavěného území a stabilizované plochy s využitím RI – rekreace – rodinná. Charakter těchto staveb odpovídá skutečnosti, že se původně jednalo o stavby pro bydlení, následně změněné na stavby pro rekreaci. Vlastník shora uvedeného pozemku požaduje změnu využití ve prospěch bydlení. Jedná se o malou enklávu zastavěného území uprostřed nezastavěného území, která je dostupná zejména ze sousední obce Grygov. Prapůvodně se snad jednalo o mlýn na původním toku Týnečky.

Požadavek se jeví jako slučitelný s urbanistickou koncepcí územního plánu, za předpokladu, že nedojde k rozšiřování území této lokality, která je pro rozvoj obce neperspektivní a obklopená záplavovým územím. Při zachování rozsahu zastavěného území bude mít požadovaná změna využití z rekreace na bydlení pramalý dopad na území. Intenzita zastavění u stabilizovaných ploch BV je v územním plánu omezena na nejvýše 30%, což stávající zastavěnost lokality překračuje. Proto nelze předpokládat rozšiřování zástavby (např.

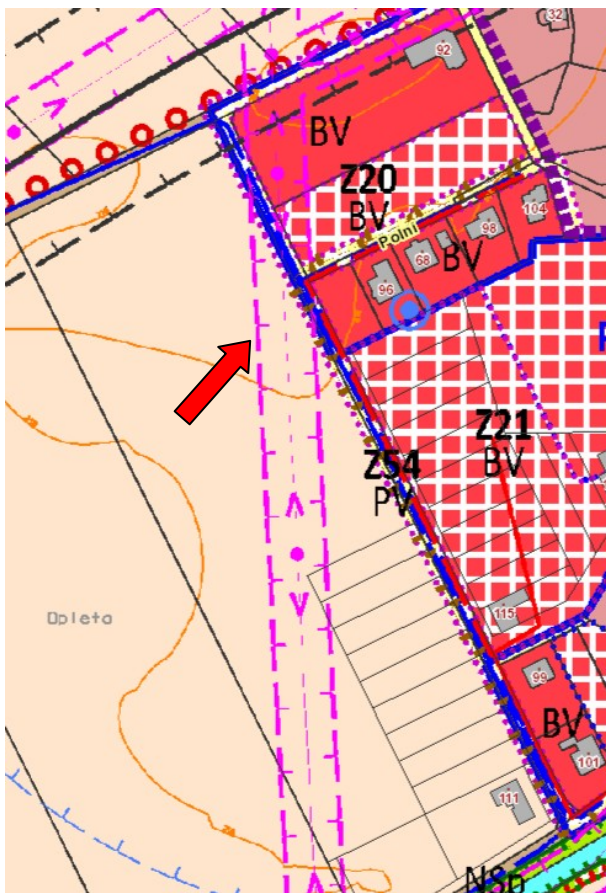
přístavby apod.). Požadavek bude nutné prověřovat pro celý rozsah plochy RI, tedy i pro sousední pozemky v ploše RI. Obec musí také zvážit případné dopady změny využití na bydlení z hlediska zajišťování obsluhy tohoto území (např. svoz odpadu, dopravní dostupnosti apod.)

Pořizovatel tedy **doporučuje** prověřit požadavek I/3 a **schválit** pořízení změny územního plánu v této lokalitě.

Návrh na změnu č. I/4 – Vsisko, lokalita „Opleta“ (STAFOS-REAL, s.r.o., Ing. Josef Veselský, jednatel)

poz. parc.č. 211/107 v k.ú. Vsisko

Požadavek na vymezení nové zastavitelné plochy pro bydlení na části uvedeného pozemku



Výřez koordinčního výkresu Územního plánu Velký Týnec podloženého aktuální katastrální mapou, šipka označuje předmětné území

Stanovisko pořizovatele: Jedná se o požadavek nové zastavitelné plochy na nezastavěném území, které je územním plánem zařazeno v ploše zemědělské NZ. Třída ochrany zemědělského původní fondu je I, tedy nejvyšší. Na jihovýchodní části tohoto území bylo ještě za platnosti předcházející územně plánovací dokumentace vydáno rozhodnutí na umístění 10 rodinných domů (viz. parcelace dle katastru nemovitostí). Požadována je zastavitelná plocha umožňující pokračování zástavby podél plochy veřejného prostranství Z54 (PV) o uvažované kapacitě dalších 15-ti rodinných domů. Navrhovatel také uvádí, že pro přístup k lokalitě vybuduje zpevněnou komunikaci o šířce 3 m a délce 370 m na pozemcích obce parc.č. 209 a 210 v k.ú. Vsisko. Území je kromě limitu ochrany ZPF dále zatíženo limity nadzemního elektrického vedení VN a podzemního vedení VTL plynovodu a jejich ochrannými pásmy a bezpečnostním pásmem plynovodu.

Jedná se o území o výměře cca 0,9 ha s navrhovaným využitím pro bydlení. Přitom zastavitelné plochy pro bydlení v rozsahu pokrývajícím potřebu udržitelného rozvoje obce vymezil již platný územní plán, který nabyl účinnosti v září 2017, tedy nedávno.

Lhůta pro zpracování tzv. zprávy o uplatňování, ze které např. může vzejít potřeba měnit územní plán např. v souvislosti s nedostatkem zastavitelných ploch, je stavebním zákonem stanovena na 4 roky. Je sice možné pořizovat v této souvislosti změnu územního plánu i dříve, avšak není jisté, zda bude prokázána skutečná potřeba nové zastavitelné plochy.

Předmětné území je navíc zatíženo ochrannými pásmy technické infrastruktury a požadované využití se tak neobejde bez přeložky nadzemního vedení elektrického napětí.

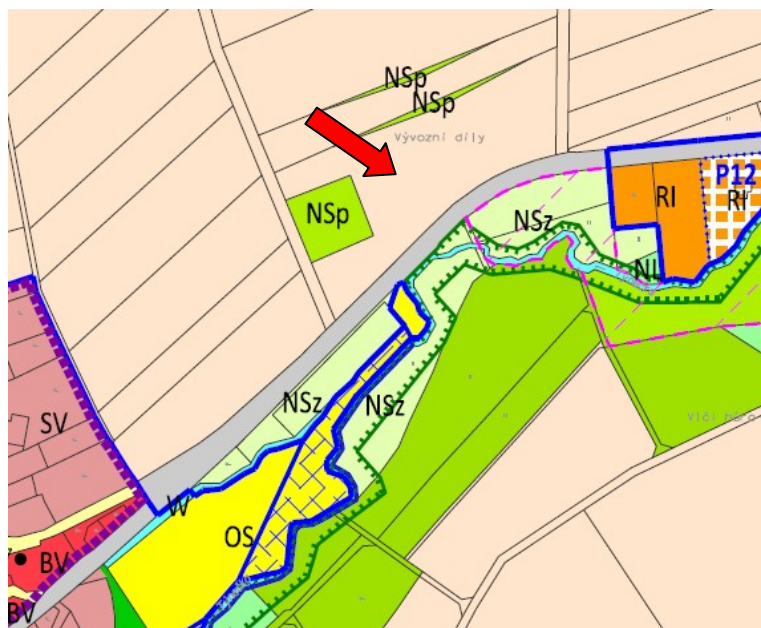
Problematická je i přístupová komunikace a šířka navrhovaného přístupového veřejného prostranství (směrem od svatebního salónu). Pozemek parc.č. 209 v k.ú. Vsisko je široký pouze cca 4,5 m a šířka veřejného prostranství zpřístupňující pozemky rodinných domů musí být podle § 22 odst. 2 vyhl. č. 501/2006 Sb. nejméně 8 m u obousměrného provozu. Navrhovaná komunikace šířky 3 m se pro lokalitu stávajících, rozestavěných i uvažovaných rodinných domů jeví jako nedostatečná. Zpravidla se podle příslušných norem budují dvoupruhové obousměrné komunikace široké 5,5 m, případně jednopruhové obousměrné široké 3,5 m až 4 m s výhybnami (rozšířením na 5,5 m) po každých 50 m. Společně s návrhem požadované zastavitelné plochy by tedy bylo nutno řešit i rozšíření přístupového veřejného prostranství ze severu, neboť takto významnou lokalitu (co do počtu uvažovaných rodinných domů) není možno uspokojivě zpřístupnit pouze ze stávajícího přístupu z jihu (přes náves).

Na podkladě výše uvedeného tedy pořizovatel **doporučuje neschválit** pořízení změny územního plánu v lokalitě dle požadavku č. I/4. V případě, že obec bude chtít využít možnosti navrhovaného dobudování technické a dopravní infrastruktury v této lokalitě a schválí pověření navrhované změny územního plánu, doporučuje se společně s tím prověřit stanovení podmínky vybudování této infrastruktury, včetně přeložky nadzemního elektrického vedení, jako podmínky využití této nové zastavitelné plochy.

Návrh na změnu č. I/5 – Čechovice, lokalita „Vývozní díly“ (Habáňovi, Subotová, Albrechtová)

poz. parc.č. 324/33 v k.ú. Čechovice

Požadavek na vymezení nové zastavitelné plochy pro bydlení



Výřez hlavního výkresu Územního plánu Velký Týnec, šipka označuje předmětné území

Stanovisko pořizovatele: Jedná se o požadavek nové zastavitelné plochy na nezastavěném území, které je územním plánem zařazeno v ploše zemědělské NZ. Třída ochrany zemědělského původní fondu je II a III. Požadována je zastavitelná plocha pro bydlení s uvedením záměru „pečovatelského domu“. Patrně je tím míněno bydlení seniorů v bytovém domě.

Jedná se o území, které bezprostředně nenavazuje na místní část Čechovice, pouze na malou enklávu individuální rekreace (RI). Jedná se o údolí podél potoka Týnečka, která, vzhledem k okolnímu zvýšenému terénu, není ani vizuálně spojena s

touto místní částí. Urbanistickou koncepcí územního plánu Velký Týnec je přitom respektovat kompaktní sídelní strukturu a krajinnou konfiguraci. Obdobně jako u stanoviska k požadavku I/4 není ani zde pravděpodobné, že bude prokázána potřeba vymezení nových zastavitelných ploch pro bydlení. Bydlení seniorů, popř. i občanské vybavení umožňují podmínky využití již

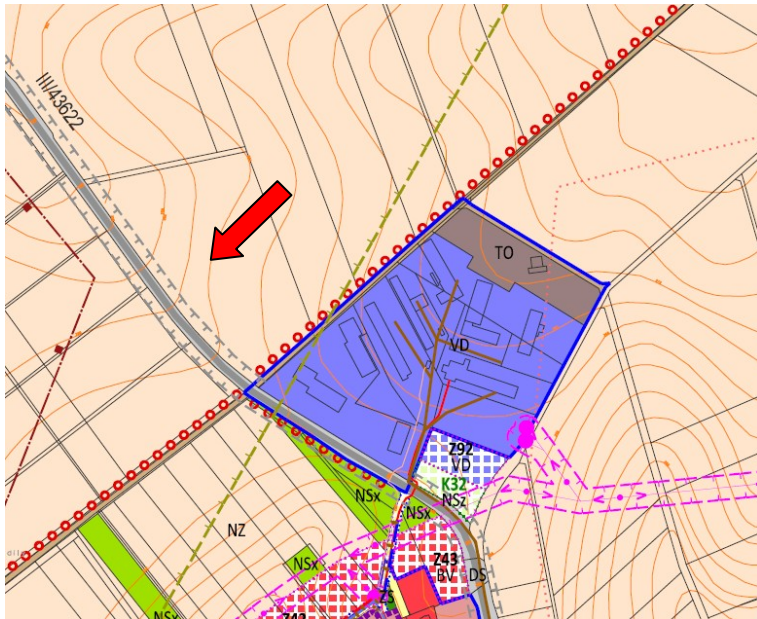
vymezených zastavitelných ploch v územním plánu. Všeobecným trendem je také zřizovat byty seniorů, popř. pečovatelské v dostupnějších místech v obci, než je navrhováno.

Pořizovatel tedy doporučuje neschválit pořízení změny územního plánu v lokalitě dle požadavku č. I/5.

Návrh na změnu č. I/6 – Čechovice, (Habáňovi, Subotová, Albrechtová)

poz. parc.č. 322/58 v k.ú. Čechovice

Požadavek na vymezení nové zastavitelné plochy pro výrobu a skladování



Výřez koordinčního výkresu Územního plánu Velký Týnec, šipka označuje předmětné území

Stanovisko pořizovatele: Jedná se o požadavek nové zastavitelné plochy na nezastavěném území, které je územním plánem zařazeno v ploše zemědělské NZ. Třída ochrany zemědělského původní fondu (ZPF) je zde I. Na jihovýchodním okraji pozemku je na rozhraní s plochou VD, podél účelové komunikace navrhován interakční prvek Územního systému ekologické stability (ÚSES) v podobě stromořadí. Požadována je zastavitelná plocha pro výrobu a skladování.

Jedná se o území, které přes účelovou komunikaci navazuje na zastavěné území se stabilizovanou plochou výroby a skladování VD – drobná řemeslná

výroba podle územního plánu. Přístup je možný přímo se silnicí III. třídy, která je však na vyšší silniční síť napojena přes místní část Čechovice nebo jiná sídla. Předmětný pozemek je také dostatečně vzdálen od obytné zástavby. Z výše uvedeného vyplývá, že předmětný pozemek a se jeví jako perspektivní pro navrhované využití. Navrhované využití však naráží na limit ochrany ZPF a nezpochybnitelný je také případný vliv na krajinu. Navržený interakční prvek ÚSES lemuje stávající plochu VD a TO a oboustranným obestavěním by ztrácel funkčnost. Pro zajištění ochrany volné krajiny je zapotřebí také zajistit kompaktnost sídla a nenavrhovat do volné krajiny výrazně vyběhající zastavitelné plochy.

Územní plán nabyt účinnosti v září 2017 a navrhnul na území obce Velký Týnec celkem 1,7 ha nových zastavitelných ploch pro výrobu. Potřeba nových zastavitelných ploch zpravidla vyplývá ze zprávy o uplatňování územního plánu zpracovávané každé čtyři roky jeho platnosti. V současnosti se tedy jeví jako předčasné a neodůvodněné prověřovat rozšíření zastavitelných ploch pro výrobu.

Pořizovatel tedy doporučuje neschválit pořízení změny územního plánu v lokalitě dle požadavku č. I/6.

Návrh na změnu č. I/7 – Čechovice, lokalita „za školou“ (Stanislava Klingerová)

poz. parc.č. 213 v k.ú. Čechovice

Požadavek na vymezení nové zastavitelné plochy

Návrh na změnu č. I/8 – Čechovice, lokalita „za školou“ (David Krejčí)

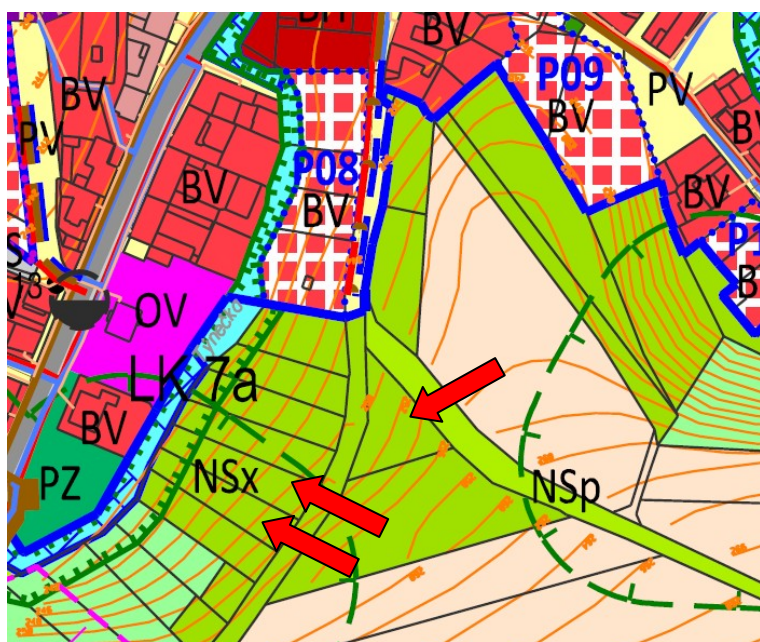
poz. parc.č. 214 v k.ú. Čechovice

Požadavek na vymezení nové zastavitelné plochy

Návrh na změnu č. I/9 – Čechovice, lokalita „za školou“ (MUDr. Hana Gábrlíková)

poz. parc.č. 419 v k.ú. Čechovice

Požadavek na vymezení nové zastavitelné plochy



Výřez koordinčního výkresu Územního plánu Velký Týnec podloženého aktuální katastrální mapou, šipky označují předem určené území



Fotografie přístupu z ulice Za Školou, zdroj: www.mapy.cz

Stanovisko pořizovatele: Jedná se o tři samostatné požadavky na novou zastavitelnou plochu, pravděpodobně pro bydlení (uváděny požadavky na „stavební parcelu“). Dle územního plánu jsou předmětné pozemky zařazeny v nezastavěném území, v ploše smíšeného nezastavěného území specifického NSx, které je určeno k zemědělským účelům – samozásobitelské a malovýrobní hospodaření v rámci drobné držby. Toto území sadů a zahrad vytváří přirozený a historicky původní přechod zástavby do krajiny. Svažité terénní konfigurace a drobná parcelace je nevhodná pro zastavitelnou plochu bydlení.

Nekapacitní je i dopravní přístup do této lokality z ulice U Školy a šířka veřejného prostranství. Platným územním plánem již navrženou plochu přestavby P08 určenou pro bydlení v této lokalitě je nutno považovat za vyčerpání kapacity přístupu do této lokality a uzavření rozšiřování sídla Čechovic tímto směrem.

Pořizovatel _____ tedy **doporučuje neschválit** pořízení **změny územního plánu v lokalitě** dle požadavků č. I/7, I/8 a I/9.