

NÁVRH ZADÁNÍ

Změny č. 1

Územního plánu Citice

Pořizovatel:
Městský úřad Sokolov
odbor stavební a územního plánování
Rokycanova 1929, 356 01 Sokolov

Určený zastupitel: Ing. Radek Hošek

Duben 2016

Úvod:

Územní plán (dále také „ÚP“) Citice byl vydán Zastupitelstvem obce Citice dne 05.05.2011 usnesením č. 50/2011, formou opatření obecné povahy a nabyl účinnosti dne 15.06.2011. Záměr pořídit Změnu č. 1 ÚP Citice (dále také „Změna ÚP Citice“) byl schválen Zastupitelstvem obce Citice dne 22.2.2016 usnesením č. 19/2016. Obsah zadání Změny ÚP je vypracován dle přílohy 6, vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění (dále jen „vyhláška 500/2006 Sb.“).

a) Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury

1) Obecné požadavky na základní koncepci rozvoje území obce vyplývající zejména z územně plánovacích podkladů a územně plánovací dokumentace

Pořizovatel prověřil správní území obce Citice v Politice územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č. 1 (dále jen „PÚR ČR“) a v Zásadách územního rozvoje Karlovarského kraje (dále jen „ZÚR KK“), a soulad platného ÚP Citice s těmito dokumentacemi a shledal, že platný ÚP Citice je v souladu s PÚR ČR i ZÚR KK. Pro správní území obce Citice nevyplývají z výše uvedených dokumentací žádné konkrétní požadavky, které by bylo potřeba řešit ve Změně ÚP Citice.

Návrh Změny ÚP Citice bude respektovat obecné požadavky, vyplývající z výše uvedených dokumentací a zjištěné limity v území. V případě aktualizace některé z výše uvedených dokumentací bude návrh při vhodné příležitosti upraven, aby byl v souladu s touto dokumentací.

2) Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch

- stávající urbanistická koncepce stanovená v ÚP Citice bude zachována, bude respektován stávající charakter zástavby, včetně hladiny zástavby,
- návrh Změny ÚP Citice zachová stávající koncepci podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, včetně podmínek prostorového uspořádání,
- Změna ÚP bude při vymezení ploch s rozdílným způsobem využití přednostně respektovat hranice pozemků,
- ve Změně ÚP bude prověřena změna využití ploch s rozdílným způsobem využití na základě návrhů schválených Zastupitelstvem obce Citice:
 - pozemky p.č. 374/31 a 374/34 v k.ú. Citice, z ploch Veřejných prostranství - veřejná zeleň - parky – PVz1, ploch Veřejných prostranství - komunikační koridory a shromažďovací plochy – PVk a ploch přírodních – NP, do ploch BV – Bydlení individuálního venkovského typu,
 - pozemek p.č. 356/9 v k.ú. Citice z plochy Veřejných prostranství - veřejná zeleň - ochranná a izolační zeleň – PVZ3, do plochy Smíšené obytné městského typu – SM,
 - pozemek p.č. 6 v k.ú. Citice z plochy Bydlení individuálního venkovského typu – BV, do plochy umožňující změnu využití na bytový dům,

- pozemky p.č. 94 a 95 v k.ú. Citice z plochy Veřejných prostranství - komunikační koridory a shromažďovací plochy – PVk, na plochy Zeleň vyhrazená - soukromá (zahrady) – ZS,
 - části pozemků p.č. 39/1 a 42 v k.ú. Citice z ploch Veřejných prostranství - veřejná zeleň - parky – PVz1 a ploch Smíšených obytných městského typu – SM, na plochy Občanské vybavení - sport – OS,
 - pozemek p.č. 352/3 v k.ú. Citice z ploch Veřejných prostranství - veřejná zeleň – PVz, na plochy Zeleň vyhrazená - soukromá (zahrady) – ZS,
 - pozemky p.č. 140/3 a 141/2 v k.ú. Hlavno z ploch zemědělských – NZ, do ploch umožňujících výstavbu rodinných domů,
 - pozemky p.č. 75/2, 76/2 a 76/3 v k.ú. Hlavno z plochy Výroby drobné – VD a pozemek p.č. 77/1 v k.ú. Hlavno z plochy Veřejných prostranství - veřejná zeleň – PVz, do plochy Smíšené obytné venkovského typu – SV,
 - pozemky p.č. 154, 156/6 a 156/7 v k.ú. Hlavno z Veřejných prostranství - veřejná zeleň - parky – PVz1, Veřejných prostranství - komunikační koridory a shromažďovací plochy – PVk a Občanského vybavení - ostatní služby – OV, na plochy umožňující bydlení.
 - ve Změně ÚP budou prověřeny skutečnosti, které byly zjištěny při uplatňování ÚP Citice a terénním průzkumem provedeným pořizovatelem ve dnech 11. a 16. února 2015:
 - pozemek p.č. 403/2 v k.ú. Citice – změna vymezení z plochy Občanské vybavení - sport (OS) do plochy Bydlení individuálního venkovského typu (BV). Obec jako původní vlastník tento pozemek prodalo nynějším vlastníkům, a vymezení do BV bude logicky návazné na využití pozemky současných vlastníků,
 - plochu S/Z-S3 vymežit v textové části do plochy SM, stejně jako v grafické části ÚP,
 - pozemek p.č. 141/1 v k.ú. Hlavno – změna vymezení z Veřejných prostranství - veřejná zeleň - parky – PVz1, na plochy Zeleň vyhrazená - soukromá (zahrady) – ZS,
 - v návrhu Změny ÚP budou prověřeny další případné skutečnosti zjištěné na základě uplatňování ÚP Citice, popřípadě zjištěné v průběhu pořizování Změny ÚP,
 - v návrhu Změny ÚP budou prověřeny zastavitelné plochy vymezené ÚP Citice, a skutečně využití zastavitelné plochy budou převedeny do stabilizovaných ploch.
- 3) *Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možností jejich změn*
- bude prověřena stávající koncepce dopravy a případně navržena změna,
 - bude prověřeno dopravní napojení nově navržených zastavitelných ploch,
 - bude prověřena stávající koncepce technické infrastruktury a případně navržena změna,
 - návrh Změny ÚP Citice umožní umístování dopravní a technické infrastruktury do všech druhů ploch s rozdílným využitím.
- 4) *Požadavky na koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v §18, odst. 5 stavebního zákona*
- návrh Změny ÚP bude respektovat současný krajinný ráz obce,

- návrh Změny ÚP prověří vyloučení umístování některých staveb v nezastavěném území dle § 18 odst. 5 stavebního zákona, s ohledem na prostupnost krajinou, zejména
 - na plochách ÚSES, vodních a vodohospodářských, přírodních a smíšených nezastavěného území,
 - staveb zemědělských, včetně výškového, případně hmotového omezení,
 - oplocení, včetně výškového omezení.
- b) Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit**
- návrh Změny ÚP nebude vymezovat žádné plochy ani koridory územních rezerv
- c) Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo**
- Změna ÚP nevyžaduje vymezení nových veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, ani ploch asanací.
- d) Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci**
- nestanovují se požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, územní studií nebo uzavřením dohody o parcelaci.
- e) Požadavek na zpracování variant řešení**
- nestanovuje se požadavek na zpracování variant.
- f) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny územního plánu a na uspořádání obsahu jejího odůvodnění, včetně měřítek výkresů a počtu jejich vyhotovení**
- po obsahové stránce bude dokumentace Změny ÚP vycházet ze současně platného ÚP Citice,
 - Změna ÚP bude zpracována digitálně a zpracování bude vycházet ze současně platného ÚP Citice,
 - návrh bude pro účely společného jednání předán ve třech vyhotoveních + 3 datové nosiče,
 - návrh upravený podle výsledků projednání, bude pro účely veřejného projednání předán ve dvou vyhotoveních + 2 datové nosiče, s vyznačením úprav provedených na základě výsledků projednání,
 - v případě opakovaného veřejného projednání bude upravený návrh předán v digitální formě na 2 datových nosičích, s vyznačením úprav provedených na základě výsledků předchozích veřejných projednání,
 - návrh upravený po posledním veřejném projednání bude předán v jednom vyhotovení + 1 datový nosič pro účely schválení Zastupitelstvem obce Citice, v případě vydání Změny ÚP budou předána další 3 vyhotovení + 3 datové nosiče,
 - datové nosiče budou obsahovat textovou i grafickou část ve formátu .pdf,
 - pořizovateli bude předán datový nosič se zdrojovými daty, výkresy, případně schémata ve formátu, ve kterém byla Změna ÚP zpracována,
 - měřítko grafické části budou vycházet ze současně platného ÚP Citice,
 - součástí textové části bude seznam použitých zkratk a definice pojmů,
 - textová část bude zajištěna proti svévolné výměně listů,

- neprodleně po schválení návrhu Zastupitelstvem obce Citice bude na žádost pořizovatele vypracován a předán ÚP Citice s vyhotovením právního stavu.

g) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území

Vzhledem k rozsahu Změny ÚP Citice nepředpokládá pořizovatel významný vliv Změny ÚP na životní prostředí a vzhledem ke skutečnosti, že se ve správním obvodu obce Citice nenachází evropsky významná lokalita, ani ptačí oblast, není dle pořizovatele potřeba zpracovávat vyhodnocení z hlediska vlivů Změny ÚP na udržitelný rozvoj území. Z tohoto důvodu nejsou stanoveny požadavky ani podmínky pro vyhodnocení vlivu Změny ÚP na udržitelný rozvoj území.

Seznam zkratk

k.ú. – katastrální území

p.č. – parcelní číslo

PÚR ČR – Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č. 1

ÚSES – územní systém ekologické stability

ÚP – územní plán

ZÚR KK – Zásady územního rozvoje Karlovarského kraje