

Návrh zadání Územní plán Nová Ves pod Pleší



SCHVALUJÍCÍ ORGÁN:

Zastupitelstvo obce Nová Ves pod Pleší

POŘIZOVATEL:

Městský úřad Dobříš
odbor výstavby a životního prostředí
úřad územního plánování
Mírové náměstí 119
263 01 Dobříš

Obsah

Základní informace	3
1. Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce	3
Požadavky na rozvoj obce a ochranu hodnot jejího území	6
Požadavky na urbanistickou koncepci	6
Koncepce veřejné infrastruktury	8
Koncepce uspořádání krajiny	8
2. Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit	10
3. Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo	10
4. 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	10
5. Případný požadavek na zpracování variant řešení	11
6. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení	11
7. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území	12

Základní informace

Obec Nová Ves pod Pleší má platnou územně plánovací dokumentaci – Územní plán sídelního útvaru Nová Ves pod Pleší (1993) a jeho tři změny, pořízené v roce 2002, 2005 a 2007. Vzhledem k tomu, že Územní plán Nová Ves pod Pleší byl pořízen v roce 1993 (a měněn v letech 2002, 2005 a 2007), bylo přijato rozhodnutí, že upravovat a v rozsahu provedených úprav projednávat stávající územně plánovací dokumentaci již není účelné, a proto Zastupitelstvo obce Nová Ves pod Pleší schválilo pořízení nového územního plánu.

Schválení pořízení územního plánu zastupitelstvem obce Nová Ves pod Pleší

O pořízení nového Územního plánu Nová Ves pod Pleší, pro administrativní území obce Nová Ves pod Pleší, rozhodlo z vlastního podnětu Zastupitelstvo obce Nová Ves pod Pleší, a to na svém zasedání dne 17.12.2018 schváleným usnesením č. 7/2018. Územní plán bude zpracován pro celé území obce, tj. k.ú. Nová Ves pod Pleší. Určeným zastupitelem byl zvolen pan Mgr. Ivan Kocourek a k němu zastupující pan Petr Šedivý.

Pořizovatel územního plánu

Městský úřad Dobříš jako úřad obce s rozšířenou působností je v souladu s § 6 odst. 1 stavebního zákona úřadem územního plánování, vykonávajícím v souladu s § 5 odst. 2 přenesenou působnost ve věcech územního plánování ve svém správním obvodu. Výkon činností úřadu územního plánování je v kompetenci odboru výstavby a životního prostředí, oddělení výstavby, územního plánování. Ve smyslu ustanovení § 6 odst. 1 písm. c) stavebního zákona pořizuje Městský úřad Dobříš, na žádost obce Nová Ves pod Pleší z 15.2.2019, Územní plán Nová Ves pod Pleší.

Katastrální území

Řešené území obce Nová Ves pod Pleší je tvořeno jediným katastrálním územím - k.ú. Nová Ves pod Pleší, o rozloze 1 100 ha. K 1.1.2019 měla obec 1 181 obyvatel.

Širší vztahy

Sousedními obcemi jsou obce Zahořany, Bojanovice, Malá Hraštice, Voznice a město Mníšek pod Brdy.

Obec Nová Ves pod Pleší je členem sdružení obcí:

- Svazek Obcí Mníšecký region;
- Svazek obcí Dobříšska a Novoknínska.

1. Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce

Urbanistická koncepce

Dle Politiky územního rozvoje ČR ve znění aktualizace č. 1 schválené vládou ČR dne 15.4.2015 (dále jen „PÚR“) neleží řešené území v rozvojové oblasti, rozvojové ose, ve specifické oblasti, v koridoru a ploše dopravní a technické infrastruktury.

Obecné priority PÚR požadují pro obec Nová Ves pod Pleší především:

- ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území,

včetně urbanistického a architektonického dědictví, zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice;

- dbát na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské půdy a ekologických funkcí krajiny;
- předcházet prostorově sociální segregaci s ohledem na soudržnost obyvatel;
- při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexnosti řešení před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území, vhodná řešení územního rozvoje je třeba hledat ve spolupráci s obyvateli území;
- vytvářet předpoklady pro využití ploch brownfields;
- hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb, revitalizací a asanací území), zajistit ochranu nezastavěného území, zejména zemědělské a lesní půdy a zachování veřejné (sídelní) zeleně, včetně minimalizace její fragmentace;
- chránit biologickou rozmanitost a kvalitu životního prostředí (respektovat územní systém ekologické stability, zajistit ekologickou funkci krajiny, zvyšovat a udržovat rozmanitost venkovské krajiny), vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů;
- respektovat výškovou hladinu okolní zástavby (v případě obytné výstavby jedno nadzemní podlaží s podkrovím nebo maximálně dvě nadzemních podlaží), v centrální části obce zachovat ráz návesního prostoru;
- při stanovení podmínek prostorového uspořádání, v případě nové plošné obytné výstavby stanovit požadavek na parcelaci a na intenzitu využití stavebních pozemků vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování nových sídelních celků a plošné obytné výstavby, dopravní a technické infrastruktury;
- dbát na zachování souvislých pásů nezastavěného území způsobilých pro nenáročné formy krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů;
- vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu, při zachování a rozvoji hodnot území;
- vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví;
- vytvářet podmínky pro zvýšení přirozeného zadržování srážkových vod v území s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu jako alternativu k umělé akumulaci vod - v zastavěných územích a zastavitelných plochách vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využití dešťových vod jako zdroje vody;
- vytvářet podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury, využívání regionálních seskupení k dialogu všech partnerů, na které mají změny v území dopad a kteří mohou posilovat atraktivitu území investicemi ve prospěch územního rozvoje;
- zvláštní pozornost věnovat návaznosti různých druhů dopravy. S ohledem na to vymezovat plochy a koridory pro dopravu, umožňující účelné propojení ploch bydlení, ploch rekreace, občanského vybavení, veřejných prostranství, výroby a dalších ploch, s požadavky na kvalitní životní prostředí. Vytvářet tak podmínky pro rozvoj účinného a dostupného systému, který bude poskytovat obyvatelům rovné možnosti mobility a

dosažitelnosti v území. Vytvářet podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických cest, včetně doprovodné zeleně v místech, kde je to vhodné.

ÚPD vydaná krajem – Zásady územního rozvoje Středočeského kraje

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje, ve znění aktualizace č. 2 jsou účinné od dne 5.9.2018 (dále jen „ZÚR“). Pro obec Nová Ves pod Pleší nevyplývají ze ZÚR, vzhledem k urbanistické koncepci, žádné zvláštní požadavky.

Údaje o území z průběžné aktualizace ÚAP poskytnete jako podklad pro projektanta územního plánu pořizovatel.

Problémy k řešení v územně plánovací dokumentaci:

- silnice II/116 zatěžuje zastavěné území;
- nesoulad funkčního využití ploch a vydaného Územním rozhodnutím Obecního úřadu Nový Knín, stavebního úřadu, o umístění stavby stavba „Obytná zóna Včelník – Nová Ves pod Pleší“, ze dne 30.1.1995, č.j. 328.2/1009/94-jk.

Nový územní plán bude respektovat rozbor udržitelného rozvoje území dle úplné aktualizace ÚAP (2016), tj. zejména sociální soudržnost společenství obyvatel, hospodářské podmínky, podmínky pro příznivé životní prostředí. Z územně analytických podkladů (ÚAP) vyplývá, vzhledem k urbanistické koncepci, prověření:

- lokalizace hodnotných prvků v území a stanovení koncepce jejich ochrany;
- prověření vymezení zastavitelných ploch s ohledem na místa krajinného rázu a místa stávajících rozhledů, nevymezovat nové zastavitelné plochy v údolní nivě, přednostně využívat méně kvalitní půdy (IV. a V. třída ochrany), prověřit rozvoj území s ohledem na demografický vývoj;
- prověření stávajícího využití území a vymezení ploch s rozdílným způsobem využití podle aktuálního stavu;
- prověření rozvoje území s ohledem na nárazové zatížení silnice II. třídy jako alternativy při dopravních opatřeních na D4;
- nevymezovat nové zastavitelné plochy na poddolovaných územích; respektovat případně vydané a platné stavební uzávěry v dotčeném území;
- zohlední, případně vytvoří územní podmínky související s řešením slabých stránek:
 - rostoucí trend zvyšující se tranzitní dopravní zátěže na místních komunikacích v obci a vliv dopravního zatížení souběžné komunikace s D4;
 - nutnost řešení intenzifikace ČOV v Nové Vsi pod Pleší, na kterou je připojena i obec Malá Hraštice;
 - problematické využití železnice pro příměstskou dopravu;
 - omezená kapacita mateřské a základní školy.

Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce

Koncepce rozvoje území obce Nová Ves pod Pleší stanovená dosud platným územním plánem bude respektována a její možné doplnění bude navrženo v souladu s principy udržitelného rozvoje území, který spočívá ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a sociální soudržnost obyvatel, v souladu s cíli a úkoly územního plánování. Územní plán Nová Ves pod Pleší bude koordinován s územně plánovacími dokumentacemi sousedních obcí. Další požadavky vyplývající z výše uvedených dokumentů jsou uvedeny v následujících částech zadání.

Požadavky na rozvoj obce a ochranu hodnot jejího území

Rozvoj území obce bude řešen v souladu s principy udržitelného rozvoje území, tj. s vyrovnaností všech tří složek: životního prostředí, hospodářského rozvoje a sociální soudržnosti, dále v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, s územně plánovacími dokumentacemi sousedních obcí, s územně analytickými podklady, limity v území a se všemi dalšími podmínkami v území.

Požadavky na urbanistickou koncepci

Součástí požadavku na urbanistickou koncepci obce bude zejména prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch a rozvoj obce při splnění následujících podmínek:

- vstupním podkladem pro zpracování nového Územního plánu Nová Ves pod Pleší je aktuálně platné vymezení jednotlivých funkčních ploch, jehož součástí bude pověřeným projektantem provést aktualizaci těchto ploch v souladu s platnými právními předpisy, územní plán zohlední vydaná rozhodnutí příslušným stavebním úřadem;
- prověření vymezených zastavitelných ploch v současné územně plánovací dokumentaci a jejich případná aktualizace, kdy přednostně budou využity stávající zastavitelné plochy, včetně prověření zastavitelných ploch s ohledem na již vydaná a platná rozhodnutí stavebního a dalších místně příslušných úřadů – současné využití území;
- pro rozvoj obce budou zejména využity zastavitelné plochy vymezené v současné územně plánovací dokumentaci a stávající proluky v rámci zastavěného území;
- obec **nemá** zájem na další hromadné, developerské a jinak obdobné obytné zástavbě a užití ploch, realizované mimo území stávajících vymezených funkčních ploch (prověřené ze současně platné ÚPD), návrh zastavitelných ploch bude územní plán řešit v návaznosti na odpovídající veřejnou infrastrukturu tak, aby komplexní provoz vyloučil ohrožení životního prostředí s podmínkou, že zastavitelné plochy budou navrženy tak, aby navazovaly na již zastavěná území, tj. nebudou navrhovány nové sídelní celky, samoty, případně jednotlivé stavební objekty ve volné krajině;
- územní plán bude chránit charakter území, nebude měnit a narušovat stávající charakter a obraz sídla v krajině;
- plošné a prostorové uspořádání dle územního plánu bude plně respektovat efektivní využití ploch, charakter území, širší funkční a prostorové vztahy sídla;
- obytná a další výstavba v obci bude územním plánem řešena v soulad s existující veřejnou infrastrukturou, zejména kapacitními možnostmi, limity a požadavky na likvidaci odpadních vod provozem ČOV v Nové Vsi pod Pleší (*kapacitními požadavky obce Nová Ves pod Pleší v souvislosti s nedokončenou výstavbou stavby „Obytná zóna Včelník – Nová Ves pod Pleší“, v rozsahu a kapacitách dle vydaného Územním rozhodnutím Obecního úřadu Nový Knín, ze dne 30.1.1995, č.j. 328.2/1009/94-jk, navazujících vydaných a platných změn tohoto Územního rozhodnutí ke dni 30.9.2019, platnými smluvními závazky k obci Malá Hraštice a kapacitní rezervou ve výši alespoň*

15% z celkové kapacity 3 500 EO (nedokončená a budoucí výstavba dle zpracované dokumentace ke stavebnímu povolení a výpočtu FIALA PROJEKTY s.r.o. dle užití metodiky ÖN 1085, ATV A 129.) pro zajištění potřeb individuální výstavby v obci Nová Ves pod Pleší (mimo developerské projekty), jako provozní, technologické a další rozvojové rezervy obce Nová Ves pod Pleší);

- územní plán může stanovit pořadí změn v území – etapizaci tak, aby nedošlo k narušení jednotlivých provozů v území, prostorové kompozice, kompaktnosti sídla, překročení provozních a limitních stavů veřejné infrastruktury;
- v případě potřeby nových veřejných prostranství budou pro ně vymezeny podmínky sloužící obecnému užívání, s cílem zajistit jejich kvalitu;
- problémy dalšího možného zatížení prostředí hlukem a emisemi z vedení tras pozemních komunikací řešit urbanistickými opatřeními, zejména vhodnou lokalizací ploch, případně využitím izolační zeleně;
- v rámci návrhu územního plánu bude prověřena síť místních, účelových a dalších komunikací a navrženo jejich doplnění s ohledem na potřeby zemědělství, dopravy, cykloturistiky a pěší turistiky;
- prověření zastavitelných ploch bydlení, rekreace, výroba a skladování;
- územní systém ekologické stability lokálního významu bude zpracován v návrhu územního plánu.

Záměry na provedení změn v území a rozvoj od obce Nová Ves pod Pleší

V rámci zpracování nového územního plánu bude prověřena možnost využití proluk a „zadních“ částí zahrad v rámci stávající zástavby pro individuální výstavbu. Plochy přestavby, ve kterých by mělo dojít ke změně funkčního využití, nebyly nalezeny. Zjištění záměrů na provedení změn v území a rozvoj od obce Nová Ves pod Pleší:

- prověřit možnost vymezení ploch, jejichž využití bude podmíněno zpracováním regulačního plánu, případně budou využity prvky regulačního plánu v návrhu územního plánu (např. centrum obce);
- prověřit plochy a možnosti pro rozšíření a výstavbu sportovních ploch;
- prověřit plochy a možnosti pro výstavbu objektů občanského vybavení a veřejně prospěšných staveb;
- zpracovat propojení obce Nová Ves pod Pleší pro pěší a cyklisty, kolem stavby „Obytná zóna Včelník – Nová Ves pod Pleší“, v návaznosti s místem bývalé úvozové cesty a dále podél ulic Mníšecká a U Nádraží, a města Mníšek pod Brdy;
- zpracovat propojení obce Nová Ves pod Pleší pro pěší a cyklisty, v místě stavby „Obytná zóna Včelník – Nová Ves pod Pleší“ k rybníku a dále ve směru obce Kytín;
- prověřit možnosti a zpracovat propojení obce Nová Ves pod Pleší pro pěší a cyklisty a chatové osady Na Závisti a dále ve směru obce Voznice;
- prověřit možnost odlehčení dopravy v obci vybudováním obchvatu obce;
- prověřit možnost vybudování cyklostezky obkružující katastr obce;
- prověřit možnost vybudování cyklostezky spojující katastr obce se již existující sítí cyklostezek Brdy a podél Vltavy.

Požadavky na provedení změn v území od vlastníků pozemků

V návaznosti na schválené usnesení Zastupitelstva obce Nová Ves pod Pleší, o pořízení nového Územního plánu Nová Ves pod Pleší, byly přijaty požadavky na provedení změn v území od některých vlastníků pozemků. Tyto budou společně dalšími případnými žádostmi a

dalšími podklady předány k dispozici projektantovi v následném stupni zpracování a budou řešeny ve vztahu k základní urbanistické koncepci obce Nová Ves pod Pleší, vyjádřené v územním plánu.

Koncepce veřejné infrastruktury

Ze ZÚR nevyplývají vzhledem k veřejné infrastruktuře žádné záměry v území (nejsou v území obce vymezeny žádné koridory, ani plochy veřejné infrastruktury). Z ÚAP vzhledem k veřejné infrastruktuře nevyplývají žádné zvláštní požadavky. Obecné priority PÚR požadují pro obec Nová Ves pod Pleší zejména zohlednění nároků dalšího rozvoje území především v rámci veřejné infrastruktury a občanského vybavení. Projektant prověří, jestli občanské vybavení obce odpovídá její velikosti a je v souladu s potřebami obce. Rozvoj ploch občanského vybavení, komerčního i veřejného charakteru, bude řešen adekvátně k velikosti a uvažovanému rozvoji obce.

Projektant prověří další požadavky na veřejnou infrastrukturu:

- prověření propustnosti území pro pěší a cyklo dopravu, vč. ploch stávající dopravní infrastruktury (např. doplnění komunikací pro pěší a cyklostezek v návaznosti na stávající dopravní infrastrukturu);
- prověření možnosti umístění dopravní a technické infrastruktury v rámci jednotlivých funkčních ploch a ploch přestavby;
- prověření vymezení ploch veřejných prostranství ve funkčně uzavřených plochách;
- prověření umístění nových autobusových zastávek;
- prostupnost krajiny a doplnění účelových komunikací;
- dopravní závady a jejich řešení ze stávající platné územně plánovací dokumentace;
- u zastavitelných ploch bude uvedeno, jakým způsobem budou tyto plochy napojeny na dopravní infrastrukturu, v případě nejasné dopravní obslužnosti, např. z důvodu nevhodné parcelace, využít nástroje územní studie;
- plochy pro parkování a odstavení vozidel v území s kumulací obyvatel a návštěvníků;
- přístupové cesty za účelem možného přístupu při obhospodařování pozemků v krajině, v případě, že navrhovanou zástavbou dojde k záboru jen části vlastnických parcel a zbývající části parcel zůstanou bez přístupu, je nezbytné řešit nové zpřístupnění těchto pozemků.

Koncepce uspořádání krajiny

Z PÚR vyplývají obecné požadavky na uspořádání krajiny:

- rozvojové záměry umísťovat tak, aby byly respektovány veřejné zájmy ochrany životního prostředí;
- vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro cestovní ruch, propojení atraktivit – pěší, cyklisté;
- vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území před přírodními katastrofami (záplavy, eroze, sucho,...).

ZÚR vymezuje území Nová Ves pod Pleší jako „Krajinu relativně vyváženou“, pro kterou požaduje dosažení vyváženost ekologicky labilních a stabilních ploch a stabilizaci

polyfunkčního charakteru krajiny. Je požadováno zpřesnění trasování regionálního ÚSES a jeho změny (úpravy) vymežit jako veřejně prospěšná opatření.

Z ÚAP vyplývá prověření koordinace ÚSES (biokoridory a biocentra) s nadřazenou ÚPD a okolními obcemi a návrh lokálního ÚSES v obci. Dále je potřeba prověřit prostupnost krajiny (nezastavěného území) s ohledem na zachování a využitelnost cyklistických a turistických tras. Přednostně budou využity stávající pozemky komunikací, případně bude prověřena obnova původních cest mezi ornou půdou. Z hlediska prvků územního systému ekologické stability (ÚSES) vyplývá pro územní plán povinnost respektovat zejména tyto zásady:

- vytvářet podmínky pro ochranu všech přírodních zdrojů a jejich šetrné využívání;
- respektovat stávající plochy a koridory pro biocentra a biokoridory ÚSES jako nezastavitelné s využitím pro zvýšení biodiverzity a ekologické stability krajiny;
- veškeré případné zásahy do vymezených biocenter a biokoridorů provádět pouze na základě odborného posouzení a souhlasu příslušného orgánu ochrany přírody;
- biocentra a biokoridory, jejichž současný stav odpovídá stavu cílovému, chránit před veškerými zásahy, které by vedly k narušení tohoto stavu a funkčnosti biocentra či biokoridoru;
- stavby dopravní a technické infrastruktury v plochách a koridorech pro biocentra a biokoridory ÚSES připouštět v nezbytných případech za podmínky, že nedojde k významnému snížení schopnosti ekosystému odolávat znečištění, erozi či jiné fyzikální nebo chemické zátěži prostředí a zároveň nedojde k podstatnému snížení schopnosti bez dalších opatření plnit stabilizující funkce v krajině;
- vytvářet podmínky pro ochranu všech přírodních zdrojů a pro jejich šetrné využívání;
- dbát na ochranu a hospodárné využívání zemědělského půdního fondu;
- zastavitelné plochy mimo zastavěná území obcí navrhovat v nezbytně nutné míře při zohlednění krajinných hodnot území;
- zvyšovat pestrost krajiny zejména obnovou a doplňováním doprovodné zeleně podél komunikací a rozptýlené zeleně (solitéry, remízky apod.);
- zvyšovat prostupnost krajiny obnovou historické cestní sítě;
- ve vazbě na centra osídlení popř. další sídla zahrnutá do rozvojových oblastí a os soustřeďovat aktivity republikového a krajského významu a tím přispívat k zachování charakteru a k ochraně krajinných hodnot v ostatních oblastech;
- v návaznosti na rozvoj sídel rozvíjet plochy a linie krajinné zeleně zajišťující podmínky pro rekreaci a prostupnost krajiny a zvyšující pestrost krajiny, při tom dbát na architektonickou úroveň řešení.

Další požadavky na koncepci uspořádání krajiny:

- doplnění sítě účelových komunikací, pěších, cyklistických stezek, bude řešeno také s ohledem na potřeby zemědělství;
- v návrhu řešení respektovat kulturní krajinu a v daném smyslu zohlednit a chránit její dochované části;
- vytvořit podmínky pro zvyšování podílu rozptýlené zeleně a trvalých travních porostů v krajině;
- vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území s cílem minimalizovat rozsah případných škod;
- nenavrhovat zábor pozemků určených k plnění funkcí lesa;
- zábor nejkvalitnější zemědělské půdy je přípustný výjimečně, a to pouze v odůvodněných případech a pouze v případě, kdy budou dodrženy zásady ochrany

2. Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit

Vzhledem k velikosti území a rozsahu limitních jevů se nepředpokládá nutnost vymezení ploch a koridorů územních rezerv. Realizace obytné a další výstavby v obci bude územním plánem řešena formou etapizace, a to v návaznosti na provozně technických, kapacitních a dalších předpokladech veřejné infrastruktury, kapacitních možnostech, limitech a požadavcích na likvidaci odpadních vod provozem ČOV v Nové Vsi pod Pleší.

3. Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo

ZÚR požadují vymezení trasování regionálního ÚSES jako veřejně prospěšnou stavbu. Obec požaduje prověření vymezení záměrů veřejné infrastruktury (dopravní a technická infrastruktura, občanská vybavenost a veřejná prostranství) jako veřejně prospěšné stavby s možností uplatnění předkupního práva nebo vyvlastnění ve prospěch obce. K zajištění koncepčního řešení je možné navrhnout další veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, asanace a vymezení pro ně potřebné plochy. Předkupní právo a právo vyvlastnění bude pro VPS, VPO, asanace, veřejná prostranství, případně ke stavbě na pozemku veřejného prostranství a dalších uplatněno v souladu s platnými právními předpisy. V případě uplatnění předkupního práva bude územní plán obsahovat konkrétní výčet pozemků dle platného právního stavu (KN). Seznam pozemků bude aktualizován před vydáním územního plánu. U staveb s právem vyvlastnění seznam pozemků nebude uváděn.

4. 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

Obec požaduje prověření rozsáhlých zastavitelných ploch s ohledem na dopravní napojení všech přípustných budoucích stavebních objektů podmínit zpracováním podrobnější dokumentace (regulační plán, územní studie nebo dohoda o parcelaci).

Regulační plán

Územní plán prověří možnost zpracování regulačního plánu v konkrétních rozsáhlých zastavitelných plochách a v centru obce, případně lze využít prvky regulačního plánu v návrhu územního plánu.

Územní studie

Územní plán prověří možnost podmínění využití území zpracováním územní studie zejména v rozsáhlých rozvojových lokalitách vymezených platnou územně plánovací dokumentací pro

stavbu: „Obytná zóna Včelník – Nová Ves pod Pleší“ a území Pod Panským lesem. V případě zpracování územní studie prověří organizaci území – zejména dopravní napojení, trasy technické infrastruktury, stanoví zásady prostorového uspořádání, blíže specifikuje prvky plošné a prostorové regulace, případně další dle charakteru území. Územní plán určí přiměřenou lhůtu a podmínky pro zpracování územní studie, její schválení a vložení do evidence územně plánovací činnosti.

5. Případný požadavek na zpracování variant řešení

Obec nepředpokládá zpracování a projednání variantního řešení územního plánu.

6. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Územní plán Nová Ves pod Pleší bude zpracován v souladu s platnou legislativou na úseku územního plánování, zejména se stavebním zákonem č. 183/2006 Sb., v platném znění a vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti ve znění pozdějších předpisů.

Územní plán pro účely společného jednání bude odevzdán ve třech vyhotoveních (3x tištěné vyhotovení, 3x CD s elektronickou formou celého ÚP ve formátu *.doc a *.pdf, výkresy ve formátu *.pdf).

Upravený návrh územního plánu podle výsledků společného jednání bude odevzdán pro účely veřejného projednání ve dvou vyhotoveních (2x tištěné vyhotovení, 2x CD s elektronickou formou celého ÚP ve formátu *.doc a *.pdf, výkresy ve formátu *.pdf). Zpracovatel zřetelně vyznačí části návrhu územního plánu, které se od společného jednání změnily.

Bude-li nutné na základě veřejného projednání územní plán upravit, bude odevzdán výsledný návrh ve čtyřech vyhotoveních. Nebude-li vyžadována na základě veřejného projednání úprava návrhu územního plánu, budou dotištěna další dvě vyhotovení návrhu - výsledný návrh bude odevzdán spolu s datovými nosiči (4x tištěné vyhotovení, 4x CD s elektronickou formou celého ÚP, 2x ve strojově čitelném formátu, včetně souboru projektu – ESRI, případně CAD).

Součástí kompletního tištěného vyhotovení územního plánu bude vždy CD s elektronickou formou ve formátu *.pdf pro účely umístění na webových stránkách a textová část ve formátu *.doc a grafická část ve formátu ESRI, případně CAD.

Obsah územního plánu:

- textová část:
 - v rozsahu dle vyhlášky č. 500/2006 Sb., v platném znění, příloha č. 7, odst. I
- grafická část na podkladu aktuální katastrální mapy:
 - výkres základního členění území 1: 5000
 - hlavní výkres 1: 5000

Kontaktní osoba:

Ing. Radim Weber

Referent oddělení výstavby

tel.: 318 533 337

e-mail: weber@mestodobris.cz

- výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1: 5000
- dle potřeby:
 - výkres pořadí změn v území / etapizace 1: 5000
 - výkres části územního plánu s prvky regulačního plánu 1: 1000

Odůvodnění územního plánu:

- textová část:
 - v rozsahu dle vyhlášky č. 500/2006 Sb., v platném znění, příloha č. 7, odst. II
- grafická část na podkladu aktuální katastrální mapy:
 - koordinační výkres 1: 5000
 - výkres širších vztahů 1: 50 000
 - výkres předpokládaných záborů půdního fondu 1: 5000

Podkladem výkresů bude státní mapové dílo (katastrální mapa, aktuální stav). Výkresy budou obsahovat jevy zobrazitelné v daném měřítku. Grafická část může být doplněna schémata. V textové části bude uveden údaj o počtu listů textové části a počtu výkresů.

7. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území

Rozsah a funkční využití (plochy bydlení, plochy smíšené komerční, smíšená výrobní - skladování a veřejná zeleň) zastavitelných ploch a ploch přestavby nepředpokládá vliv tohoto územního plánu na životní prostředí ani na území NATURA 2000. Vzhledem k těmto skutečnostem se nepředpokládá zpracování vyhodnocení vlivu územního plánu na udržitelný rozvoj území. V případě potřeby bude požadavek na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území doplněn dle výsledku projednání návrhu zadání a na základě stanoviska příslušného orgánu ochrany přírody.

Schváleno usnesením Zastupitelstva obce Nová Ves pod Pleší č. ..., ze dne ...

.....