

Územní plán Rožmitál pod Třemšínem

Stupeň dokumentace

Návrh zadání změny č. 5

Návrh na pořízení:

Město Rožmitál pod Třemšínem
Usn. 45/06/2020 dne 23. 6. 2020

Schvalující orgán:

Zastupitelstvo města
Rožmitál pod Třemšínem
Zadání schváleno dne: 2020
Usnesení číslo: /2020

Starosta obce:

Ing. Josef Vondrášek

Určený zastupitel:

Ing. arch. Jan Pešta

Pořizovatel:

Městský úřad Rožmitál pod Třemšínem
262 42 Rožmitál pod Třemšínem, Náměstí 8
Zajistil kvalifikovanou osobu s oprávněním 49/ÚP/91 MV ČR
Ing. Miroslav Sládek – IČ 123 27 166
M: +420 606 082 991
E: mirek.sladek@email.cz

červenec 2020

Obsah zadání územního plánu dle přílohy č.6 vyhlášky č.458/2012 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; tyto požadavky lze dle potřeby dále upřesnit a doplnit v členění na požadavky na

1. urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch

2. koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn

3. 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

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

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

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,

e. případný požadavek na zpracování variant řešení,

f. požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení,

g. požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

Shora uvedené body zahrnují

1. upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje,
2. upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem,
3. upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně z doplňujících průzkumů a rozborů,

4. další požadavky, například požadavky města, požadavky vyplývající ze zprávy o uplatňování územního plánu podle § 55 odst. 1 stavebního zákona, nebo z projednání s dotčenými orgány a veřejností.

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; tyto požadavky lze dle potřeby dále upřesnit a doplnit v členění na požadavky na

Základní informace

Územní plán Rožmitál pod Třemšínem (dále jen „ÚP“), který řeší komplexně koncepci rozvoje města Rožmitál pod Třemšínem byl vydán zastupitelstvem města Rožmitál pod Třemšínem dne 21.11. 2013 a nabyl účinnosti opatřením obecné povahy dne 9.12. 2013. Dne 28. ledna 2019 usn. ZM 7/01/2019 byla vydána změna č. 2 ÚP a dne 24. dubna 2019 usn. ZM 34/04/2019 byla vydána změna č. 1 ÚP. Dne 29. dubna 2020 usn. ZM 22/04/2020 byla vydána změna č. 3 ÚP účinná 15. května 2020.

1. urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch

Základním principem urbanistické koncepce, tzn. celkového prostorového uspořádání stávající i nové zástavby, je zachování relativní celistvosti a kompaktnosti sídelního útvaru. Přitom se respektuje určitá uvolněnost zástavby odpovídající místům venkovního prostředí a celkové měřítko stávající zástavby. Při realizaci výstavby bytů je nutné klást důraz na rekonstrukci a modernizaci domovního fondu, na využívání vnitřních rezerv zastavěných částí a je třeba podporovat možnost zřizování prostorů pro občanské vybavení, které nenaruší okolní bydlení.

**Změna je pořizována na žádosti
podpořené usnesením ZM**

v k. ú. Hutě

Požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje ČR 2008 a APÚR 2015.

Politiku územního rozvoje České republiky 2008 schválila vláda ČR dne 20. 7. 2009 a dne 15. 4. 2015 schválila Politiku územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č. 1 (dále jen „PÚR“). Pro prověřované území změnou č. 5 ÚP nevyplývají z PÚR žádné zvláštní požadavky v rámci koridorů a ploch technické infrastruktury ani jiných rozvojových záměrů, ve znění Aktualizace č. 1., 2 a 3.

Záměry se nenachází v rozvojové oblasti, rozvojové ose ani specifické oblasti.

Pro prověřované území změnou č. 5 ÚP však vyplývají z PÚR obecné republikové priority pro zajištění udržitelného rozvoje území a určují strategii a základní podmínky pro

naplňování cílů a úkolů územního plánování. Republikové priority v souladu s charakterem území ČR, strukturou osídlení zohledňují požadavky na udržitelný rozvoj území. Například:

- ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví
- při plánování rozvoje venkovských území a oblastí dbát na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny
- při stanovování způsobu využití území dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků
- vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho) s cílem minimalizovat rozsah případných škod, vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území

Požadavky vyplývající z územně plánovací dokumentace vydané krajem

Územně plánovací dokumentace kraje, tj. **Zásady územního rozvoje Středočeského kraje** (ZÚR), byly vydány dne 07. 02. 2012 (usnesením Zastupitelstva Stč. kraje. č. 4-20/2011/ZK ze dne 19. 12. 2011), účinnosti nabyla dne 22. 02. 2012 ve znění 1. aktualizace ZÚR Stč. kraje, která nabyla účinnosti dne 26. srpna 2015. V dnešní době je ukončena 2. Aktualizace ZÚR, schválená dne 26. 4. 2018 usn. 022-13/2018/ZK.

Z vydaných ZÚR a stanovených priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území vyplývají požadavky:

(119) ZÚR stanovují pro územní plánování zajistit vymezení a územní ochranu koridorů pro dopravní stavby:

- b) pro silnice I. třídy koridor v šířce 300 m (v případě rekonstrukcí v šířce 100 m);
- c) koridory pro územní rezervy na vybrané silniční síti nadmístního významu neměnit způsobem, který by znemožnil nebo podstatně snížil budoucí realizaci staveb, tedy zejména zde neumísťovat významné stavby technické infrastruktury a nové rozvojové plochy nadmístního významu;
- d) do blízkosti silničních koridorů je nevhodné umísťovat obytnou zástavbu a zařízení školská, zdravotnická a sociální péče;

Z polohy města na krajské úrovni ZÚR stanovují tyto úkoly pro územní plánování:

- a) stabilizovat v územních plánech dopravní záměry ZÚR;
- b) ověřit možnosti transformačních ploch;
- c) 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 (čl. 57).

Dle § 50 odst. 7 stavebního zákona z hlediska zájmů hájených krajským úřadem je

požadována koordinace území z hlediska širších územních vazeb.

Usnesením Rady Stč. kraje č. 052-12/2013/RK ze dne 15. 4. 2013 byla zřízena **přírodní památka Rožmitál pod Tř.** Prověřované území bude konfrontováno s vyhlášenou přírodní památkou Rožmitál p. Tř.

Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a doplňujících průzkumů a rozborů

Územně analytické podklady obce s rozšířenou působností byly pořizeny v souladu se stavebním zákonem a v roce 2010 proběhla jejich I. úplná aktualizace, v roce 2012 II. úplná

aktualizace, v roce 2014 III. úplná aktualizace a IV. Úplná aktualizace v roce 2016. (dále jen „ÚAP“). V době zpracování Zadání nebyly výstupy V. aktualizace k dispozici, budou v konci roku 2020.

Z ÚAP pro správní území města Rožmitál pod Třemšínem vyplývají pro jednotlivá katastrální území různorodé problémy řešitelné v ÚP, dotýkají se i těchto prověřovaných území.

Požadavky vyplývající z rozboru udržitelného rozvoje území

Požadavky a problémy k řešení v územně plánovací dokumentaci vyplývající z rozboru udržitelného rozvoje území jsou vesměs urbanistického a dopravního zaměření, vytvoření územních podmínek pro výstavbu ČOV a napojení kanalizace na ČOV a protipovodňových opatření v krajině. Pro rozbor udržitelného rozvoje území byly použity SWOT analýzy ÚAP, které se vztahují k celému správnímu území obce s rozšířenou působností.

Požadavky na ochranu hodnot území

Řešením změny č. 5 nebudou dotčeny kulturní ani civilizační hodnoty území, a to včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Prověřovaná území budou prověřena jako možná území s výskytem archeologických památek.

2. koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn

Budou prověřeny možnosti napojení prověřovaných ploch na dopravní a technickou infrastrukturu.

3. 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 umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona

Bude požadováno, plochy se mohou vyskytnout mimo zastavěné území.

b) požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit

Usneseními zastupitelstva města bylo rozhodnuto o pořízení Změny č. 5 dle § 44 na žádost níže uvedené žádosti navrhovatelů.

Proto pořizovatel zpracoval přehled p. č. a k.ú. a porovnal jednotlivé plochy se schválenou ÚPD.

c) požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo

Pro prověřované území změny č. 5 nevyplývají žádné veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření ze ZÚR ani ÚP.

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

Není požadováno

e) případný požadavek na zpracování variant řešení

Není požadováno

f) požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Obecné cíle a úkoly územního plánu stanoví stavební zákon. Obsah a formu zpracování stanoví vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti (dále jen „vyhláška č. 500/2006 Sb.“), ve znění vyhlášky č. 458/2012 Sb.. Odchytky od vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění vyhlášky 431/2012 Sb., při vymezení ploch budou řádně zdůvodněny.

Změna č. 5 ÚP bude zpracována digitálně nad katastrální mapou a vydána v měřítku

a) grafická část textové části: výkres základního členění území	1 : 5 000
hlavní výkres	1 : 5 000
b) grafická část odůvodnění: koordinační výkres	1 : 5 000
výkres širších vztahů	1 : 50 000
výkres předpokládaných záborů ZPF	1 : 5 000

V textové části ÚP bude uveden údaj o počtu listů textové části ÚPD a počtu výkresů ÚPD.

Návrh změny č. 5 ÚP bude pro účely společného jednání odevzdán ve dvou vyhotoveních.

Upravený návrh ÚP podle výsledků společného jednání s dotčenými orgány a po posouzení návrhu krajským úřadem bude odevzdán pro účely veřejného projednání odevzdán ve dvou vyhotoveních. K posouzení bude vyhotoven 1x hlavní výkres, který bude ponechán pro potřeby krajského úřadu.

Bude-li nutné na základě veřejného projednání návrh územního plánu upravit, bude odevzdán výsledný návrh změny č. 5 ÚP ve čtyřech vyhotoveních. Nebude-li vyžadována na základě veřejného projednání úprava návrhu, budou dotištěna další dvě vyhotovení návrhu. Výsledný návrh bude odevzdán spolu s datovým nosičem (nativní data)

- Krajský úřad SČK – odbor územního plánování a SŘ
- MěÚ Příbram – odbor koncepce a rozvoje
- Stavební úřad MěÚ Rožmitál pod Třemšínem
- Město Rožmitál pod Třemšínem

Míra podrobnosti bude odpovídat kategorii územní plán - nesmí zasahovat svou podrobností do regulačního plánu nebo územního rozhodnutí.

Změna č. 5 územního plánu bude zpracována digitálně nad katastrální mapou. **Bude použit souřadnicově orientovaný mapový podklad (S-JTSK)**

- a) Textová část dokumentace bude odevzdána ve formátu *.doc a zároveň *.pdf pro zajištění elektronické archivace původní vizuální podoby textu.
- b) Výkresová část bude odevzdána ve formátu *.pdf pro zajištění elektronické archivace původní vizuální podoby výkresů. Dále budou odevzdána data v systému CAD exportu do formátu *.dgn.

Budou odevzdány všechny výsledné vrstvy, včetně podkladních (např. kresby katastrální mapy nebo vrstevnice) v nativním formátu *.dgn.

g) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území

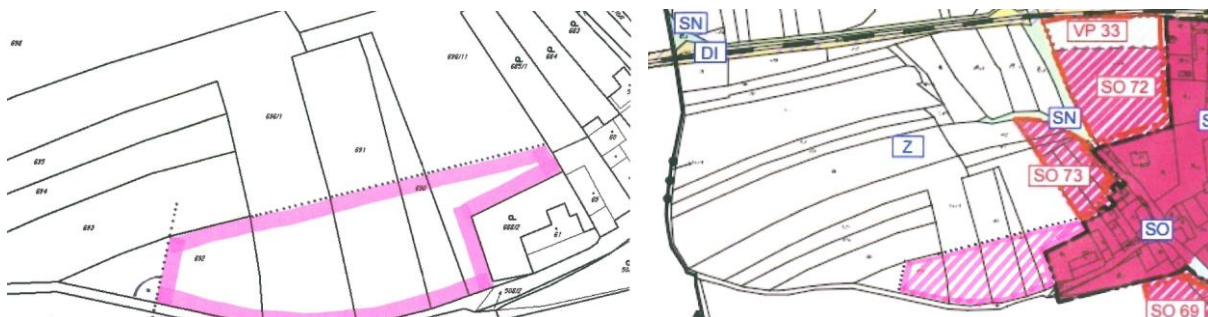
Není požadováno

Text návrhu Zadání změny č. 5 bude doplněn o požadavky dotčených orgánů, připomínky, stanoviska a námítky účastníků projednání Zadání změny č. 5 dle stavebního zákona v platném znění.

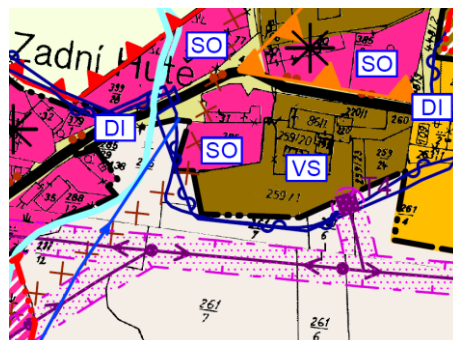
Souhrnný přehled „Vyhodnocení stanovisek orgánů k Zadání zm.č.5 ÚP Rožmitál pod Třemšínem“ bude přiložen v přehledné tabulce.

SITUACE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ PRO POSOUZENÍ ŽÁDOSTÍ č. 1 až 7

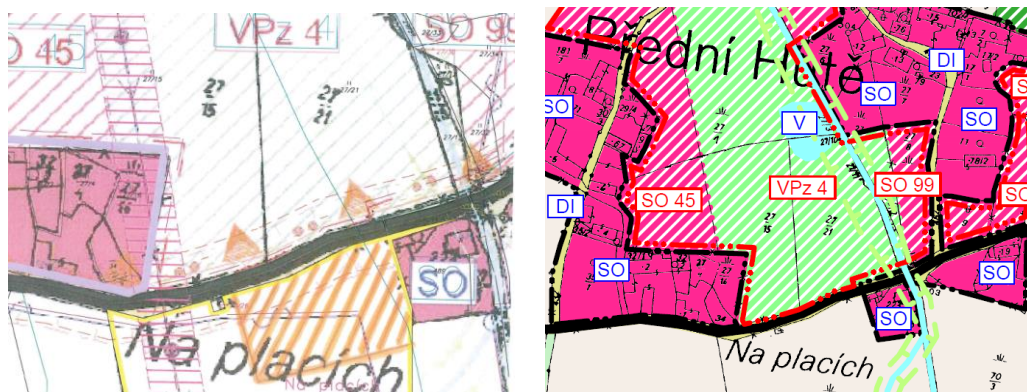
1. Jeník Miroslav a Bc. Jeník Libor p.č. 690, 691, 692, 696/1 a 696/11 k.ú. Skuhrov pod Třemšínem pro plochu smíšenou obytnou (RD) schváleno usn ZM 16/04/2017. **Plocha SO 104 ve změně č. 3 ÚP + návaznost**



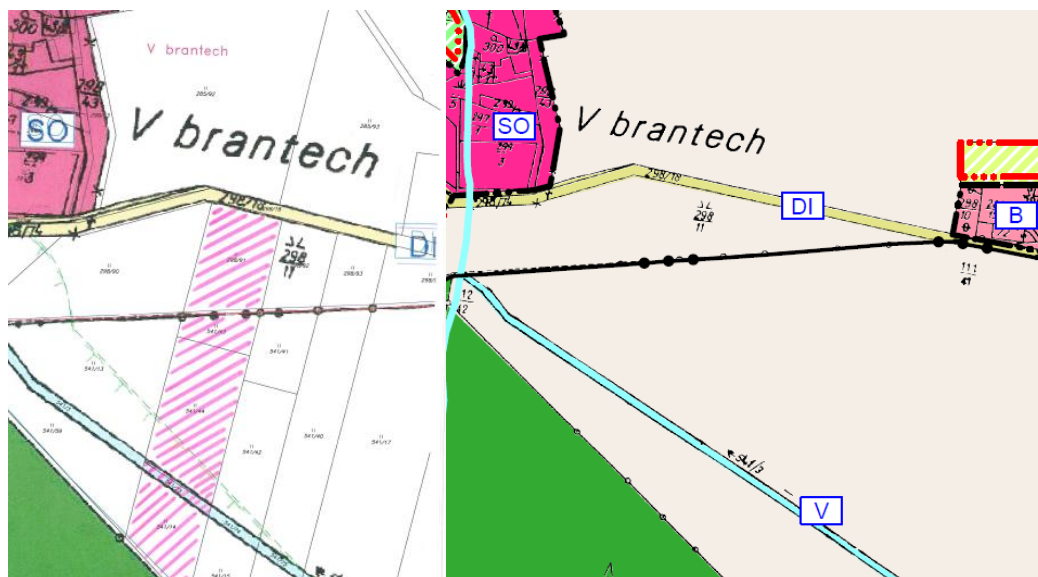
2. Svobodová Růžena p. č. 257/1 a 259/29 k. ú. Hutě pod Třemšínem z plochy výroby a skladování na plochu smíšenou obytnou a části p. č. 261/30, 285/79, 285/80 a 285/111 k. ú. Hutě pod Třemšínem z plochy zemědělské na plochu smíšenou obytnou - žluté plochy (červené ve schválené změně č. 3) – schváleno ZM dne 23. 6. 2020 usn. 43/06/2020.



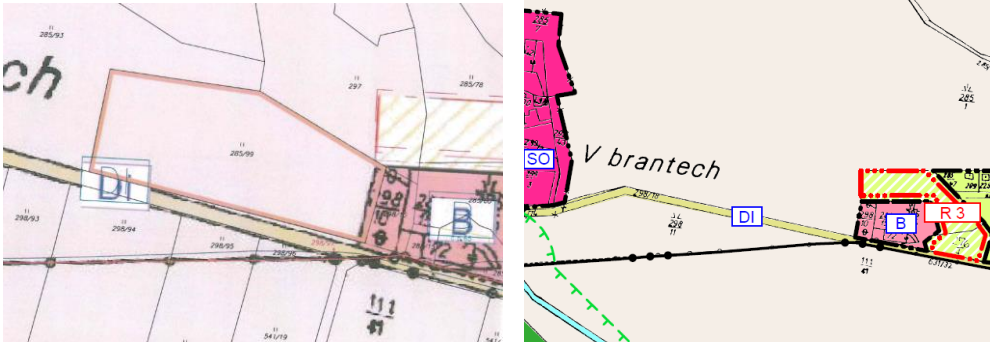
3. Zlatohlávek Tomáš část p. č. 70/24 k. ú. Hutě pod Třemšínem z plochy zemědělské na plochu smíšenou obytnou - schváleno ZM dne 23. 6. 2020 usn. 41/06/2020 (1xRD).



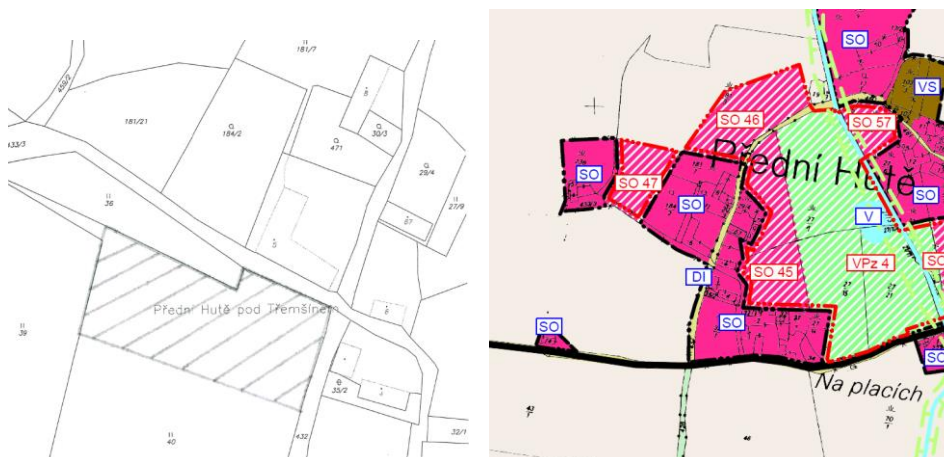
4. Sadílek Karel 298/91 k. ú. Hutě pod Třemšínem a 541/14, /43, /44, /72, /73 k. ú. Voltuš (Zadní Hutě) z plochy zemědělské na plochu smíšenou obytnou – schváleno ZM 29. 4. 2020 usn. 23/04/2020 (1xRD).



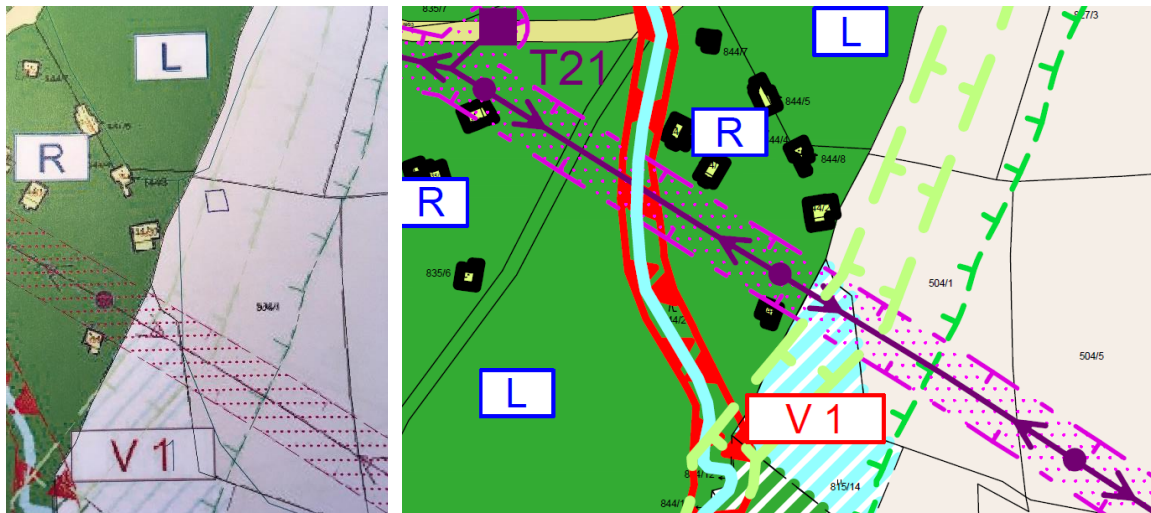
5. Podlena J. p. č. 285/99 k. ú. Hutě pod Třemšínem z plochy zemědělské na plochu smíšenou obytnou – schváleno ZM 24. 4. 2019 usn. 32/04/2019. **Plocha SO 103 ve změně č. 3 ÚP**



6. Mrkáček Petr Ing. část p. č. 40 k. ú. Hutě pod Třemšínem (Přední Hutě) z plochy zemědělské na smíšenou obytnou (rodinná farma) – schváleno ZM 31. 3. 2016 usn. 32/03/2016. **Plocha SO 102 ve změně č. 3 ÚP**



7. Červený Petr Mgr. p. č. 504/1 k. ú. Starý Rožmitál z plochy zemědělské na plochu rekreační (rekreační chata 45 m²) – schváleno ZM 26. 4. 2018 usn. 20/04/2018 **plocha R 10 ve změně č. 3 ÚP.**



XX

ZDŮVODNĚNÍ: Pořizovatel provedl analýzu ploch, které se od schválení ÚP (11.12.2013) začaly **připravovat pro funkci bydlení**. Spolu se stavebním úřadem Rožmitál pod Třemšínem tak vyhodnotil celkem 35 ploch, které by – při splnění § 55 stavebního zákona – se mohly dostat do subjektivního posouzení o výmazu, aby tak kompenzovaly plochy zájemců přirůstající. Vědom si následné hrozby vyplývající z § 102 stavebního zákona, kdy náhrady nákladů budou požadovány po Městu Rožmitál pod Třemšínem, dospěl k závěru, že elektrická přípojka na pozemek je již **uznatelným a prokázaným nákladem** investora a taktéž zahájena územní rozhodnutí o umístění stavby.

ZÁVĚR: Žádosti zařazené do změny č. 5 ÚP nejsou tudíž pouhým překlopením těch, které neuspěly, ale po zralé úvaze zařazený pro nová posouzení vyhodnocení a nová stanoviska. Toto zdůvodnění potřeby posouzení nových ploch tak koresponduje se strategií Města k postupné, ale **hodnotné urbanizaci podpořené jednotlivě usneseními ZM**, aby bylo možné podat zdůvodnění dle § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF, v platném znění. Postupná hodnotná urbanizace místních částí v k.ú. Hutě pod Třemšínem a Skuhrov je tak **veřejným zájmem**.

XX