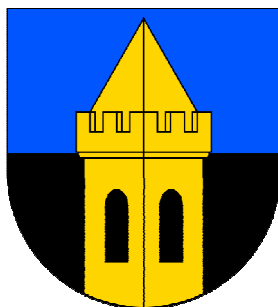


NÁVRH ZADÁNÍ ZMĚNY č. 2 ÚPNSÚ ČEČELICE



Zpracováno: říjen 2013
Pořizovatel: Městský úřad Mělník, odbor výstavby a rozvoje

Obsah zadání změny č. 2

Úvod	3
a) Požadavky na celkovou koncepci rozvoje a ochranu hodnot území.....	3
a.1) Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch	4
a.2) 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.....	4
a.3) Požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů.....	4
b) Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit,	5
c) Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo	5
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	5
e) Případný požadavek na zpracování variant řešení.....	5
f) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení	5
g) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.....	6

Úvod

O pořízení změny č. 2 ÚPNSÚ Čečelice rozhodlo zastupitelstvo obce Čečelice svým usnesením dne 6.5.2013. Důvodem změny je prověřit záměr vlastníka zemědělské usedlosti v ulici Dlážďená č.p. 86/22 v Čečelicích rekonstruovat ji pro bydlení, ubytování, a ustájení koní. V návaznosti na usedlost směrem SV do krajiny spočívá záměr zejména ve vybudování jízdárny a lonžovacího okruhu pro jezdecké aktivity a výcvik koní.

a) Požadavky na celkovou koncepci rozvoje a ochranu hodnot území

- Vzhledem k rozsahu změny nebude dotčena celková koncepce rozvoje území.
- Bude prověřen návrhový horizont územního plánu s ohledem na naplnění vymezených rozvojových ploch a navržen posun návrhového horizontu.

Požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje (PÚR):

- Čečelice leží mimo rozvojové oblasti a osy i mimo specifické oblasti vymezené PÚR.
- Pro území obce Čečelice vyplývají z Politiky územního rozvoje 2008 republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území. *Tyto priority jsou obsažené v Politice územního rozvoje v kapitole 2.2:*
 - (14) *Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty. **Žádné z uvedených hodnot nebudou Změnou č. 2 dotčeny. Naopak turistická atraktivity místa může být realizací záměru zvýšena.***
- Vzhledem k rozsahu a charakteru změny č. 2 se jí další priority a požadavky netýkají.

Požadavky vyplývající ze Zásad územního rozvoje (ZÚR):

- Na území obce Čečelice jsou vymezeny regionální biokoridory RK1125 a RK1129, oba prochází okrajem území a nebudou změnou č. 2 dotčeny.
- Ze ZÚR Středočeského kraje nevyplývají pro zpracování změny č. 2 žádné požadavky.

Požadavky vyplývající z Územně analytických podkladů (ÚAP):

- Z ÚAP ORP Mělník ani z ÚAP Středočeského kraje nevyplývají pro zpracování změny č. 2 žádné požadavky. Lokality, která bude předmětem prověření změnou č. 2, se nedotýkají žádné limity využití území.
- Severně od lokality je veden lokální biokoridor, který nebude nijak dotčen.

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

- Změnou č. 2 nebude dotčena urbanistická koncepce navržená ÚPNSÚ.
- Změna č. 2 prověří využití pozemků p.č. st. 81, p.č. 38, 39 a 40 (PK) v k. ú. Čečelice.
- Rekonstrukce statku pro bydlení, ubytování, ustájení koní a další související funkce bude respektovat tradiční hmotové i funkční uspořádání usedlosti.
- Bude prověřena možnost vybudování jízdního okruhu a potřebného zázemí mimo zastavěné území v návaznosti na stávající zemědělskou usedlost.
- Objekty budou umístěny v návaznosti na zastavěné území, směrem do krajiny budou výběhy pro koně s vyloučením zástavby.
- Změna č. 2 stanoví podmínky prostorového uspořádání zástavby vzhledem k požadovanému využití i vzhledem k celkovému obrazu sídla a zapojení nové zástavby do krajiny.

Poznámka:

Využití možné dle platného ÚPNSÚ: plochy smíšeného bydlení s drobnou výrobou a službami, plochy soukromé a vyhrazené zeleně a krajinné zóny smíšené (mimo zastavěné území)

Technická infrastruktura

- Koncepce technického vybavení nebude změnou č. 2. dotčena.

Dopravní infrastruktura

- Koncepce dopravní infrastruktury nebude změnou č. 2 dotčena.
- Na plochy za usedlost se bude projíždět přes dvůr usedlosti.

a.2) 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

- Plocha změny navazuje na zastavěné území. Pro zástavbu bude využita část pozemků přiléhajících k zastavěnému území.
- Budou navrženy podmínky prostorového uspořádání, které budou minimalizovat důsledky umístování nových staveb do krajiny a budou respektovat venkovský charakter zástavby v této části obce.

a.3) Požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů

- Případné požadavky budou doplněny na základě výsledku projednání zadání změny č. 2.

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

- Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv nejsou.

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

Požadavky na vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření nejsou.

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

Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci nejsou.

e) Případný požadavek na zpracování variant řešení

Požadavek na zpracování variant řešení není.

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

Změna č. 2 ÚPNSÚ bude zpracována v souladu s platnými právními předpisy, stavebním zákonem č.183/2006 Sb. a zejména s přílohou č. 7 vyhlášky č.500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v aktuálním znění po novele stavebního zákona a v rozsahu měněných částí platného ÚPNSÚ.

Požadovaný obsah dokumentace:

A. Výroková část územního plánu

část textová - dle přílohy č. 7, část I. odst. 1 a 2 vyhlášky č. 500/2006 Sb., v platném znění, v rozsahu odpovídajícím rozsahu změny č. 2.

část grafická - v rozsahu měněných částí

- Komplexní urbanistický návrh 1 : 2 880
- Návrh zónování krajiny a ÚSES 1: 10 000

Ostatní výkresy, vzhledem k tomu, že nebudou změnou č. 2 dotčeny, nejsou požadovány.

B. Odůvodnění územního plánu

část textová - s § 53 odst. 4 a 5 stavebního zákona a s přílohou č. 7, část II. odst. 1 vyhlášky č. 500/2006 Sb., v platném znění, v rozsahu odpovídajícím rozsahu změny č. 2.

část grafická - v rozsahu měněných částí

- Výkres předpokládaných záborů půdního fondu

Ostatní výkresy odůvodnění, vzhledem k tomu, že nebudou změnou č. 2 dotčeny, nejsou požadovány.

Pro projednání budou zpracována dvě vyhotovení. Změna č.2 ÚPNSÚ bude vydána ve čtyřech vyhotoveních. Odevzdána bude papírová i digitální verze.

Po vydání změny bude zpracován právní stav po změně č.1 a č.2, a to výkres Komplexní urbanistický návrh a Návrh zónování krajiny.

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

Vzhledem k rozsahu změny č. 2 není požadováno vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území

Schváleno zastupitelstvem obce dne:

Usnesení č.

Podpis

Razítko