

ZMĚNA Č. 2

územního plánu obce

ZLONÍN

NÁVRH ZADÁNÍ

Pořizovatel:

Obecní úřad Zlonín
Zlonín 8, 250 64 Zlonín

Pořizování na základě splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti podle §24 odst. 1 zák. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon), zajištěného prostřednictvím fyzické osoby, kterou je:
Ing. arch. Zdeněk Kindl, č. osvědčení 800042571
Pavla Lista 1462, 250 01 Brandýs nad Labem – Stará Boleslav

Obec, pro kterou je změna územního plánu obce pořizována:

Obec Zlonín
starosta: p. Bohuslav Novotný
určený zastupitel pro spolupráci s pořizovatelem: p. Bohuslav Novotný

Zpracovatel změny č. 2 ÚPO:

Ing. arch. Zdeněk Kindl
Pavla Lista 1462, 250 01 Brandýs nad Labem – Stará Boleslav

Zpracováno v souladu s ustanovením § 47, odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), podle přílohy č. 6 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

Datum zpracování: leden 2015

Seznam oborově užívaných zkratk:

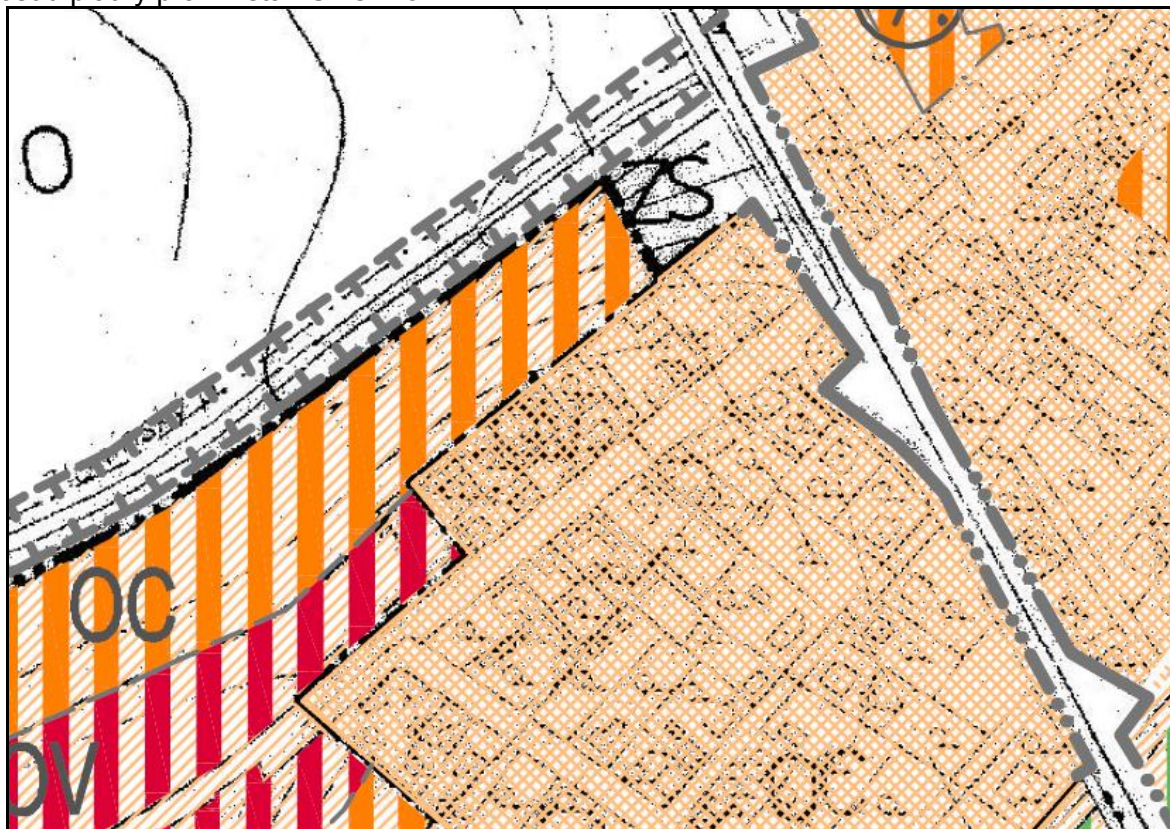
BPEJ	bonitované půdně ekologické jednotky
CO	civilní obrana
DP	dobývací prostor
EIA	vyhodnocení vlivů záměru na životní prostředí podle zákona 100/2001 Sb.
EVL	evropsky významné lokality (soustavy NATURA 2000)
CHLÚ	chráněné ložiskové území
MPZ	městská památková zóna
MÚK	mimoúrovňová křižovatka
NKP	národní kulturní památka
OP	ochranná pásma
ORP	obec s rozšířenou působností
PO	ptačí oblasti (soustavy NATURA 2000)
PUPFL	pozemky určené k plnění funkce lesa
PÚR	politika územního rozvoje
RP	regulační plán
SEA	vyhodnocení vlivů koncepce na životní prostředí podle zákona 100/2001 Sb.
ÚAP	územní analytické podklady
ÚP	územní plán
ÚPD	územně plánovací dokumentace
ÚPO	územní plán obce
URÚ	udržitelný rozvoj území
ÚS	územní studie
ÚSES	územní systém ekologické stability
VPS	veřejně prospěšná stavba
VVN/VN	velmi vysoké napětí/Vysoké napětí
ZPF	zemědělský půdní fond
ZÚR	zásady územního rozvoje

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů
= dále též „stavební zákon“.

Pozemky parc. č. 103/27 a 103/44 dotčené změnou č. 2 ÚPO:



Dosud platný právní stav ÚPO Zlonín:



Na veřejném jednání zastupitelstva obce Zlonín dne 25. 11. 2014 zastupitelstvo dále rozhodlo o tom, že předmětem změny č. 2 ÚPO bude změna v textové části, spočívající ve zrušení možnosti umísťovat v plochách pro bydlení na celém území obce řadové domy. Následně (po změně) bude možné umísťovat pouze izolované rodinné domy nebo dvojdomy.

Obsah zadání změny územního plánu (podle přílohy č. 6 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.):

1	Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce	7
1.1	Požadavky na urbanistickou koncepci.....	7
1.1.1	Požadavky vyplývající ze ZÚR.....	7
1.1.2	Požadavky vyplývající z ÚAP (stávající hodnoty a limity).....	7
1.1.3	Požadavky vyplývající z doplňujících průzkumů a rozborů	7
1.2	Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury	7
1.2.1	Požadavky vyplývající ze ZÚR.....	7
1.2.2	Požadavky vyplývající z ÚAP (stávající hodnoty a limity).....	8
1.2.3	Požadavky vyplývající z doplňujících průzkumů a rozborů	8
1.3	Požadavky na koncepci uspořádání krajiny	8
1.3.1	Požadavky vyplývající ze ZÚR.....	8
1.3.2	Požadavky vyplývající z ÚAP (stávající hodnoty a limity).....	8
1.3.3	Požadavky vyplývající z doplňujících průzkumů a rozborů	8
2	Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv.....	8
3	Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací	9
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.....	9
5	Případný požadavek na zpracování variant řešení.....	9
6	Požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení.....	9
7	Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území	9

1 POŽADAVKY NA ZÁKLADNÍ KONCEPCI ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE

1.1 Požadavky na urbanistickou koncepci

1.1.1 Požadavky vyplývající ze ZÚR

Území obce Zlonín je dle platných Zásad územního rozvoje (ZÚR) Středočeského kraje zařazeno do rozvojové oblasti republikové úrovně OB1 – Rozvojová oblast Praha. Tato rozvojová oblast je vymezena platnou Politikou územního rozvoje ČR 2008 (vydána Usnesením vlády ČR č. 929 ze dne 20.7.2009). Rozvojová oblast byla zpřesněna Zásadami územního rozvoje (ZÚR) Středočeského kraje a obec Zlonín v nich byla potvrzena jako součást rozvojové oblasti OB1. V této oblasti se významně projevuje nejsilnější koncentrace obyvatelstva v ČR, je zde nejvyšší soustředění kulturních a ekonomických aktivit, které mají z velké části celostátní a mezinárodní významový přesah.

Ze zařazení obce Zlonín do této rozvojové oblasti vyplývají ze ZÚR následující úkoly pro územní plánování:

čl. 12, bod a):

- zpřesnit koridory dopravy, vymezené v ZÚR; v daném případě pro silnici I/9;

1.1.2 Požadavky vyplývající z ÚAP (stávající hodnoty a limity)

Řešeného území změny č. 2 ÚPO se nedotýkají stávající hodnoty a limity území, týkající se urbanistické koncepce.

1.1.3 Požadavky vyplývající z doplňujících průzkumů a rozborů

Z doplňujících průzkumů a rozborů nebyly zjištěny žádné další požadavky.

1.2 Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury

1.2.1 Požadavky vyplývající ze ZÚR

Územím obce Zlonín prochází koridor pro rekonstrukci a rozšíření silnice I/9 dle platných Zásad územního rozvoje Středočeského kraje – veřejně prospěšná stavba č. D017.

Ředitelství silnic a dálnic ČR pořídilo v roce 2013 koordinační studii silnice I/9 v úseku Zdiby – Libiš v parametrech čtyřpruhového uspořádání. Na území obce Zlonín je tato silnice vedena přibližně v trase stávající silnice I/9, která by měla být rozšířena. Územní plán obce Zlonín potřebný koridor pro rozšíření silnice respektuje a z toho důvodu není třeba, aby tato jeho změna č. 2 řešila soulad s nadřazenou územně plánovací dokumentací, případně aby zpřesňovala vymezení koridoru pro uvedenou silnici, neboť toto zpřesnění již bylo v územním plánu obce Zlonín vyhovujícím způsobem provedeno.

Územím obce Zlonín dále prochází koridor pro posílení elektrického vedení 400 kV TR Výškov – TR Čechy Střed – veřejně prospěšná stavba č. E02. Územní plán vymezuje tento koridor ochranným pásmem stávajícího vedení, přičemž tento koridor prochází i plochou určenou změnou č. 1 ÚPO pro energetiku (solární elektrárna).

Do území obce Zlonín dále dle Zásad územního rozvoje Středočeského kraje okrajově zasahuje koridor pro nové elektrické vedení 400 kV propojující TR Praha Sever se stávajícím vedením 400 kV TR Výškov – TR Čechy Střed – veřejně prospěšná stavba č. E22. Vlastní trasa vedení a napojení na stávající trasu budou umístěny mimo území obce Zlonín východně od stávající solární elektrárny, tj. již na území obce Líbeznice. Zpřesnění tohoto koridoru územním plánem tedy znamená, že předmětný koridor se na území obce Zlonín již nevyskytuje.

1.2.2 Požadavky vyplývající z ÚAP (stávající hodnoty a limity)

Z aktuálních ÚAP ORP Brandýs nad Labem – Stará Boleslav (aktualizace 2012) nevyplývají pro dotčené území změny č. 2 ÚPO žádné specifické požadavky.

1.2.3 Požadavky vyplývající z doplňujících průzkumů a rozborů

Úkolem změny č. 2 ÚPO Zlonín vyplývajícím z návrhu navrhovatelů této změny v souladu s rozhodnutím zastupitelstva obce o pořízení této změny je převedení pozemků parc. č. 103/27 a 103/44 v k.ú. Zlonín z plochy typu ZS – užitková zeleň do plochy typu OC – čistě obytné území. Tato změna je zdůvodněna stávající parcelací a pravomocnými rozhodnutími o vybudování dopravní a technické infrastruktury k obsluze a napojení uvedených pozemků.

Dalším úkolem, vyplývajícím z §58 odst. 3 stavebního zákona, je aktualizace vymezení zastavěného území obce.

Z doplňujících průzkumů a rozborů nebyly zjištěny žádné další požadavky.

1.3 Požadavky na koncepci uspořádání krajiny

1.3.1 Požadavky vyplývající ze ZÚR

Ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje nevyplývají žádné požadavky týkající se koncepce uspořádání krajiny.

1.3.2 Požadavky vyplývající z ÚAP (stávající hodnoty a limity)

Řešeného území změny č. 2 ÚPO se nedotýkají stávající hodnoty a limity území, týkající se koncepce uspořádání krajiny.

1.3.3 Požadavky vyplývající z doplňujících průzkumů a rozborů

Z doplňujících průzkumů a rozborů nebyly zjištěny žádné další požadavky.

2 POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV

Změna č. 2 územního plánu obce Zlonín nebude vymezovat plochy a koridory územních rezerv.

3 POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ A ASANACÍ

Návrh změny územního plánu nebude vymezovat veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření ani asanace.

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

Návrh změny územního plánu nebude vymezovat plochy a koridory, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci.

5 PŘÍPADNÝ POŽADAVEK NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ

Návrh změny územního plánu nebude obsahovat varianty řešení.

6 POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU A NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU JEHO ODŮVODNĚNÍ VČETNĚ MĚŘÍTEK VÝKRESŮ A POČTU VYHOTOVENÍ

Obsah změny územního plánu obce bude vycházet ze struktury původní dokumentace a bude měnit její příslušné původní textové a grafické části. Základní měřítko výkresů bude 1 : 5 000 (na podkladu katastrální mapy). Počet vyhotovení změny územního plánu obce bude 5 kompletních paré, včetně elektronické verze na CD (DVD) v plném textovém i grafickém formátu a formátu vhodném pro prezentaci na webu. Plným formátem se rozumí editovatelná informační a geografická (vektorová) data v souřadnicích JTSK a editovatelné texty a tabulky ve formátech MS Office (Word, Excel). Prezentovatelné formáty pro vystavení na webu jsou výstupy textové i grafické části ve formátu PDF.

Součástí změny č. 2 územního plánu obce bude též aktualizace vymezení zastavěného území k datu doplňujících průzkumů a rozborů pro celé území obce (dle §58 odst. 3 stavebního zákona).

Pořizovatel pro obec zajistí vyhotovení územního plánu zahrnujícího právní stav po vydání změny č. 2 ÚPO (dle §55 odst. 5 stavebního zákona).

7 POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Řešené území změny č. 2 územního plánu obce Zlonín se nachází mimo možnosti jakéhokoli ovlivnění lokalit zařazených do soustavy Natura 2000, tj. evropsky významných lokalit a ptačích oblastí.

Změna č. 2 ÚPO Zlonín bude navrhovat pouze rozšíření plochy OC – čistě obytné území na pozemcích parc. č. 103/27 a 103/44 v k.ú. Zlonín a v přilehlém úseku místní komunikace na úkor zmenšení plochy ZS – užitková zeleň. Celková výměra této změny je cca 0,22 ha.

Dále změna vyloučí ve všech plochách pro bydlení možnost umístování řadových rodinných domů. Jedinou formou obytné zástavby tak zůstanou izolované rodinné domy nebo dvojdomy.

Vzhledem ke zcela lokálnímu charakteru této změny a navrhovaný účel využití pro bydlení není třeba tuto změnu územního plánu obce posuzovat z hlediska vlivů na životní prostředí dle příslušného zákona (zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí) a není třeba vyhodnocovat vlivy této změny na udržitelný rozvoj území.