

Návrh
ZADÁNÍ
Změny č. 2 územního plánu
obce
Mnichovice



Leden 2015

O pořízení změny č. 2 územního plánu obce Mnichovice rozhodlo Zastupitelstvo obce Mnichovice na svém zasedání konaném dne 1.12.2014.

Pořizovatel :

Město Vlašim, zastoupené ve smyslu ust. § 6 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu v platném znění (dále jen stavební zákon) Odborem výstavby a územního plánování (dále jen „úřadem územního plánování“).

Zpracovatel :

Za MěÚ Vlašim, odbor výstavby a ÚP – Ing. Jitka Hořtová

Určený zastupitel obce – Jarmila Turková

Datum zpracování:

Leden 2015

Zadání bylo schváleno usnesením č. zasedání dne.....

přijatým Zastupitelstvem obce Mnichovice na svém

OBSAH:

- 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. požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch,
 - 2. požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn,
 - 3. 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,
- 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 možno 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.

Zastupitelstvo obce Mnichovice stanovuje pro zpracování změny č. 2 územního plánu obce Mnichovice (dále jen „ÚP“) následující požadavky:

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

Obec Mnichovice leží ve střední části ORP Vlašim, s dobrou dostupovou vzdáleností do centra ORP města Vlašimi i do lokálního centra Čechtice, má nejen díky své poloze dobrý předpoklad k rozvoji v oblasti bydlení.

Na území obce Mnichovice je zpracován Územní plán obce Mnichovice (dále jen ÚP), který byl schválen zastupitelstvem obce Mnichovice dne 12. srpna 2003, dále byla pořízena změna č. 1, která byla vydána dne 26.9.2011.

Zastupitelstvo obce Mnichovice rozhodlo na svém zasedání konaném dne 1.12.2014 o pořízení změny č. 2. Tato změna navrhuje změnu funkčního využití na 4 lokalitách.

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

Urbanistická koncepce vymezená platným územním plánem zůstává zachována. Změna č.2 posoudí vymezení nových lokalit pro bydlení. Nově navrhované lokality zohledňují velikost sídla a využití stávajících zastavitelných ploch pro funkci bydlení.

Navrhované lokality změny:

Lokalita č. 2-1

Pozemky: PK 2094 a 2102

Stávající funkční využití: zóna luk a pastvin

Navrhované funkční využití: zóna venkovské zástavby 2 RD, zona zahrad

Lokalita č. 2-1 leží v jihozápadní části obce Mnichovice a navazuje na stávající zástavbu. Jedná se o již oplocenou, částečně zastavěnou a technickou infrastrukturou zainventovanou lokalitu. Návrh funkčního využití bude respektovat procházející elektrické vedení včetně jeho ochranného pásma a ochranné pásmo zemědělského areálu.

Lokalita č. 2-2

Pozemek: část PK 2109

Stávající funkční využití: zóna luk a pastvin

Navrhované funkční využití: zóna venkovské zástavby 1 RD

Lokalita č. 2-2 leží v západní části obce Mnichovice a navazuje na stávající zástavbu.

Lokalita č. 2-3

Pozemek: KN 870/2

Stávající funkční využití: zóna luk a pastvin

Navrhované funkční využití: zóna venkovské zástavby

Lokalita č. 2-3 leží v severní části obce Mnichovice a cílem této změny je zarovnání stávající zastavitelné lokality.

Lokalita č. 2-4

Pozemek: část KN 889/1

Stávající funkční využití: zóna luk a pastvin

Navrhované funkční využití: zóna venkovské zástavby 2-3 RD

Lokalita č. 2-4 leží v severní části obce Mnichovice a navazuje na stávající zástavbu. Řešená lokalita hraničí s nemovitou kulturní památkou – Tvrz Valy – archeologické stopy a bude ji respektovat.

Z Politiky územního rozvoje České republiky (dále jen „PÚR ČR“), schválené usnesením Vlády ČR č. 929 ze dne 20.7.2009, nevyplývají pro změnu územního plánu obce Mnichovice krom obecných žádné specifické požadavky nebo omezení. Řešené území neleží na rozvojové ose, v rozvojové ani specifické oblasti.

Ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje vydaných formou opatření obecné povahy dne 7.2.2012, o kterých rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje na svém jednání dne 19.12.2011 usnesením č. 4-20/2011/ZK o vydání Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (ZUR SK), nevyplývají krom obecných žádná specifická omezení. Obec Mnichovice neleží v rozvojové ose či oblasti, ani specifické oblasti krajského významu.

Z územně analytických podkladů ORP Vlašim - úplná aktualizace 2014 (dále jen „ÚAP“) projednaných v rozsahu určení problémů k řešení v územně plánovací dokumentaci s obcemi ve správní obvodu obce s rozšířenou působností Vlašim pro řešení změny ÚP vyplývá:

- Respektovat limity využití území
 - 1. třída ochrany ZPF
 - Nemovité kulturní památky: Tvrz Valy – archeologické stopy
- Respektovat rozbor udržitelného rozvoje území, tj.
 - Vytvořit územní podmínky pro využití silných stránek a příležitostí
 - Množství kulturních hodnot včetně státem chráněných památek
- Vytvořit územní podmínky pro řešení slabých stránek a hrozeb

Slabé stránky:

- SL2: neuvážené meliorace na lučních pozemcích

Označení	Význam	Původ	Stav	Odůvodnění
SL2	Lokální	PURU	Trvá	Územní plán posoudí funkčnost meliorací, případně navrhne možnost dalšího využití ploch.

- Řešit vzájemné střety záměrů na provedení změn v území a střety těchto záměrů s limity využití území

Střety záměrů s limity:

technická infrastruktura – územní plán prověří a navrhne trasování ÚSES do detailu parcel, tak aby nebyla poškozena funkce ÚSES s ohledem na přednostní zachování stávajícího trasování sítí technické infrastruktury; zastavitelné plochy budou akceptovat stávající trasování sítí nebo bude součástí návrhu koncepční řešení úprav sítí technické infrastruktury

meliorace – územní plán zohlední plochy meliorací při návrhu funkcí, které jsou ve střetu

1. třída ochrany ZPF – územní plán prověří rozvojové lokality a záměry v území a upřednostní jejich jiné trasování, které by mělo menší vliv na zábor ZPF mimo 1. třídu ochrany (pokud není v rozporu s urbanistickou koncepcí)

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

Základní koncepce veřejné infrastruktury vymezená platným územním plánem zůstane zachována. Nově navrhované plochy pro bydlení budou prověřeny a vyhodnoceny z hlediska dopravní a technické infrastruktury. Stávající silniční síť bude respektována. Případné dopravní napojení plochy změny bude řešeno v souladu s platnými normami. Zásobování vodou i odkanalizování bude řešeno v souladu s koncepcí stanovenou platným územním plánem. Likvidace neznečištěných dešťových odpadních vod bude řešena v možné míře vsakováním přímo v řešené ploše.

3. 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,

Základní koncepce uspořádání krajiny vymezená platným územním plánem zůstane nezměněna. Vzhledem k tomu, že jsou jednotlivé lokality navrhovány uvnitř zastavěného území či na jeho hranici.

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

Nejsou stanoveny.

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

S ohledem na rozsah a charakter změny se veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšné opatření nepředpokládají. Případné vymezení bude prověřeno. Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření poté budou vyznačena v samostatném výkresu a podrobně specifikovat v textové části. Asanace nejsou navrženy.

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,

Nejsou stanoveny.

e) případný požadavek na zpracování variant řešení,

Zpracování variant není stanoveno a nepředpokládá se. Předmětem změny územního plánu je změna navrhovaných pozemků na plochu pro bydlení.

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

Návrh Změny č. 2 územního plánu obce Mnichovice bude zpracován v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., v platném znění, dále dle vyhlášky č.500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a dle vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných podmínkách pro využívání území, v platném znění, v rozsahu měněných částí územního plánu obce Mnichovice.

Změna č. 2 územního plánu Mnichovice bude vyhotovena v počtu 2 paré pro projednání a 4 paré čistopisu (v tištěné i elektronické podobě).

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

Změna č. 2 územního plánu obce Mnichovice nebude mít významný vliv na Ptačí oblasti soustavy Natura 2000 ani na Evropsky významnou lokalitu NATURA 2000 vzhledem ke skutečnosti, že se na území obce nenachází. Nejbližší evropsky významná lokalita se nachází severovýchodním směrem, podél VN Želivka a ptačí oblast se na území ORP Vlašim nenachází.

h) požadavky vyplývající z projednání s dotčenými orgány, krajským úřadem a veřejností

Bude doplněno po projednání.