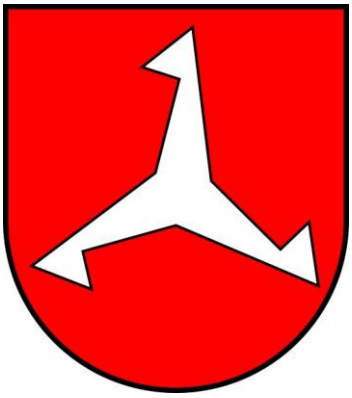
ZMĚNA č. 2

územního plánu obce

PRAVONÍN

NÁVRH ZADÁNÍ



Pořizovatel:

Obecní úřad Pravonín

Pravonín 156
257 09 Pravonín

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: únor 2015

POŘIZOVATEL:
Obecní úřad Pravonín
Pravonín 156, 257 09 Pravonín

Pořizování na základě splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti podle §24 odst. 1 zák. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, 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 POŘIZOVÁNA:
Obec Pravonín
starostka: paní Jana Lapáčková
určený zastupitel pro spolupráci s pořizovatelem: paní Jana Lapáčková

ZPRACOVATEL ZMĚNY ÚP:
Ing. Petr Laube, autorizovaný architekt pro obor územní plánování, č. autorizace 03 889
28. října 909, 277 11 Neratovice

Platný územní plán obce (ÚPO) Pravonín byl schválen zastupitelstvem obce dne 2.12.1999 obecně závaznou vyhláškou č. 2/1999.

Změna č. 1 ÚPO Pravonín nabyla účinnosti dne 1.11.2007.

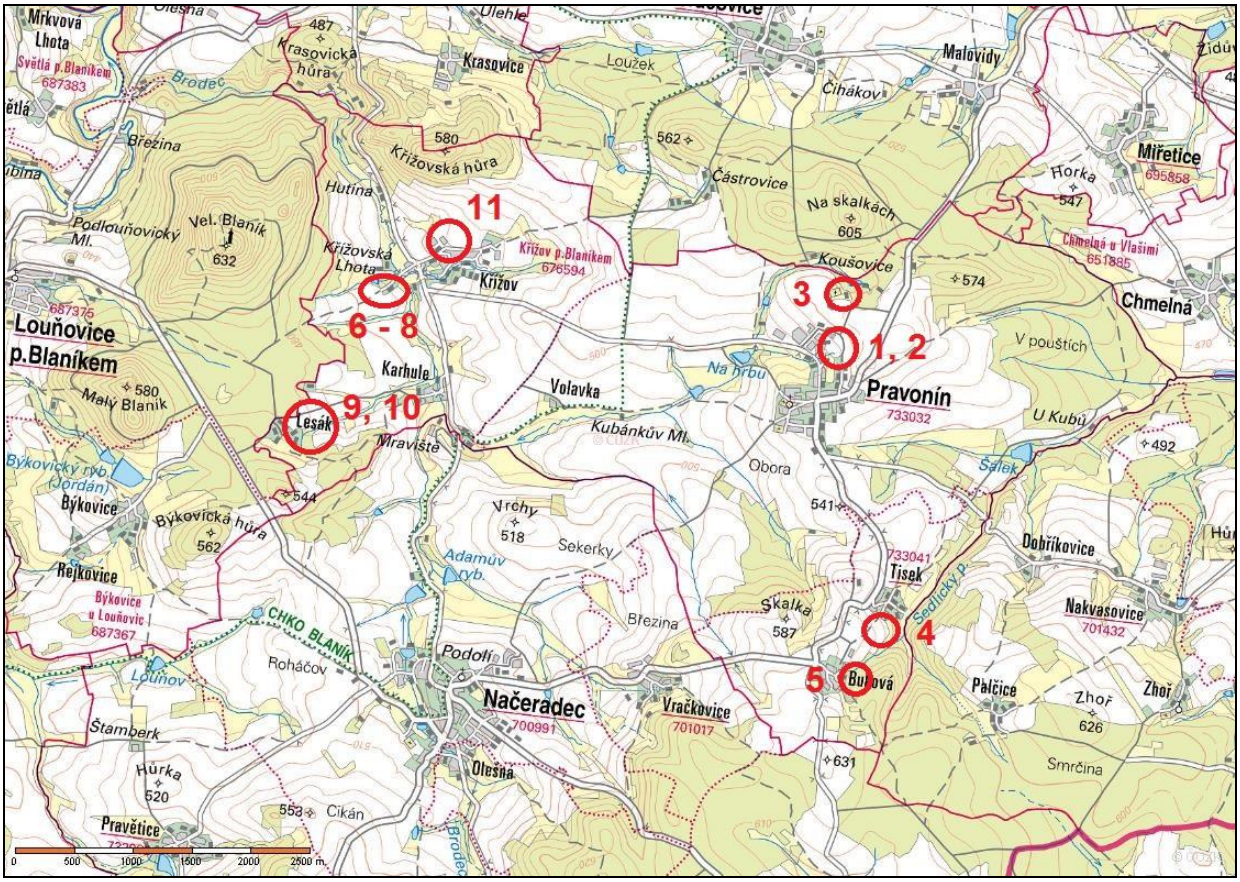
O pořízení změny č. 2 ÚPO Pravonín rozhodlo zastupitelstvo obce dne 27. 5. 2014 v rozsahu lokalit č. Z2.1 až Z2.10. O pořízení změny v lokalitě Z2.11 rozhodlo zastupitelstvo obce dne 22. 12. 2014.

Seznam zkratek:

BPEJ	Bonitované půdně ekologické jednotky
CO	Civilní obrana
ČOV	Čistírna odpadních vod
EIA	Vyhodnocení vlivů záměru na životní prostředí podle zákona 100/2001 Sb.
EVL	Evropsky významné lokality
CHKO	Chráněná krajinná oblast
CHLÚ	Chráněné ložiskové území
MPZ	Městská památková zóna
NKP	Národní kulturní památka
NPÚ	Národní památkový ústav
OP	Ochranná pásma
ORP	Obec s rozšířenou působností
PO	Ptačí oblasti
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
VPO	Veřejně prospěšné opatření
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“.

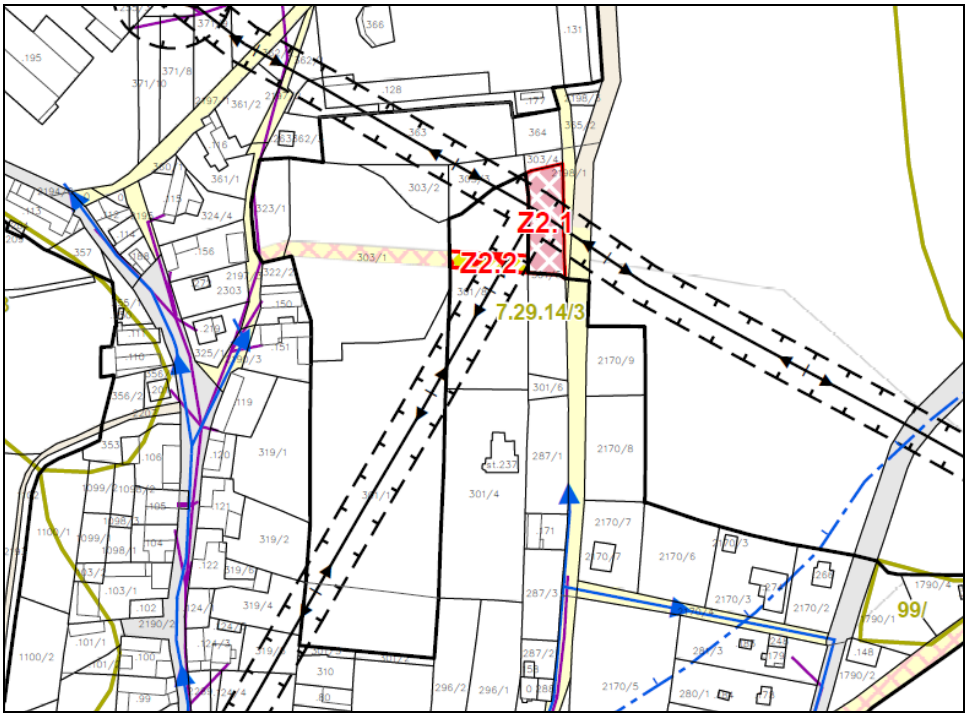
ÚVOD – položky změny č. 2 ÚPO Pravonín dle přílohy příslušných usnesení zastupitelstva obce ze dne 27. 5. 2014 a 22. 12. 2014:



Přehled umístění jednotlivých lokalit změny č. 2 na území obce Pravonín

Vymezení jednotlivých lokalit změny (s využitím problémového výkresu doplňujících průzkumů a rozborů ke změně č. 2 ÚPO Pravonín):

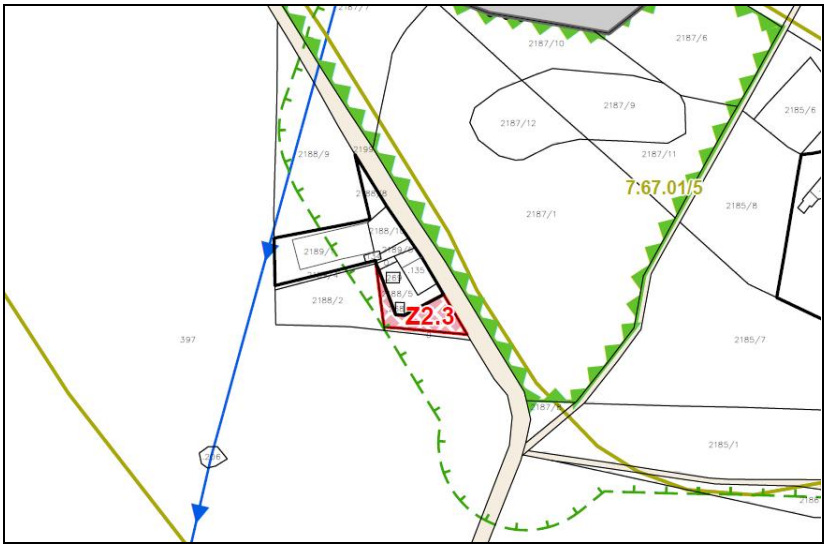
Lokality Z2.1 a Z2.2:



Z2.1 - prověření vypuštění části navržené komunikace v severní části místní části Pravonín a navržení nové zastavitelné plochy pro bydlení.

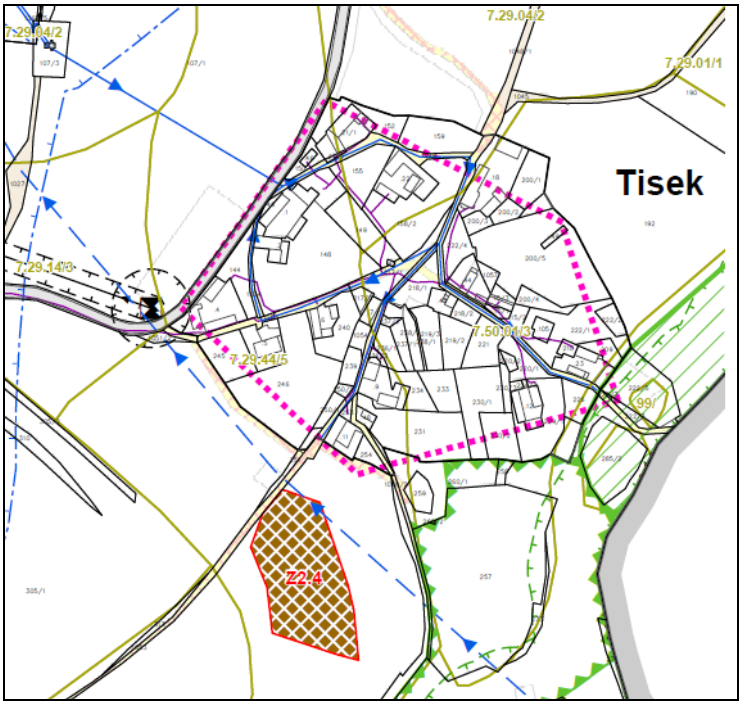
Z2.2 - prověření vypuštění části navržené komunikace ve vazbě na vydané stavební povolení.

Lokalita Z2.3:



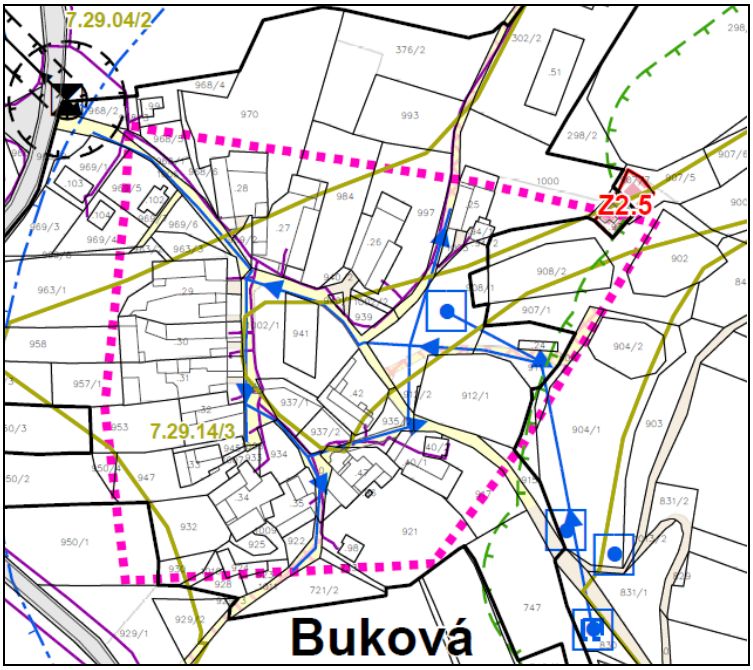
Z2.3 - prověření návrhu plochy pro bydlení navazující na zastavěné území severně od místní části Pravonín.

Lokalita Z2.4:



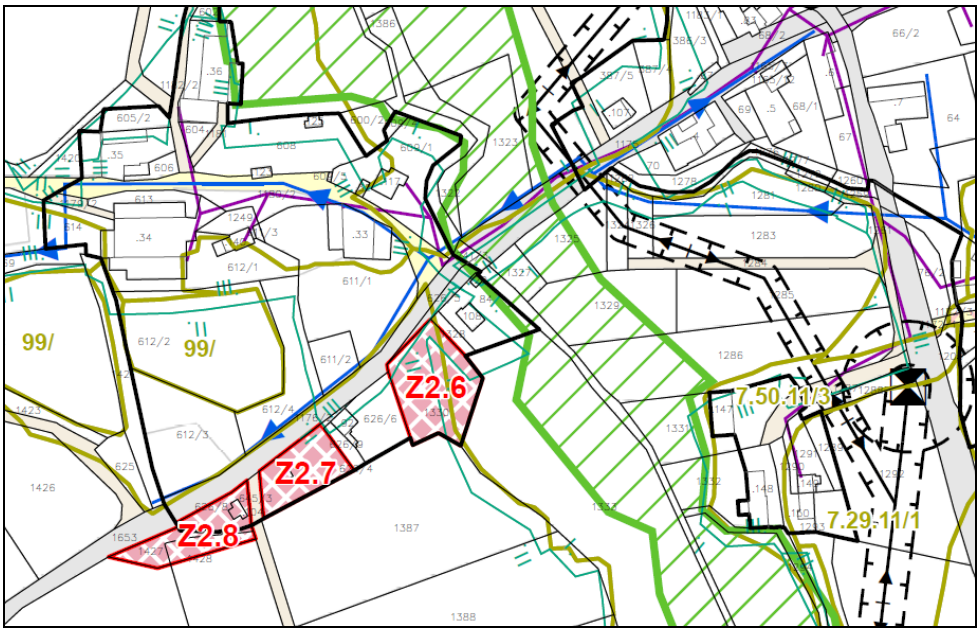
Z2.4 - prověření návrhu plochy pro zemědělskou výrobu jižně od místní části Tisek.

Lokalita Z2.5:



Z2.5 - prověření návrhu plochy pro bydlení na severovýchodním okraji místní části Buková.

Lokality Z2.6, Z2.7, Z2.8:

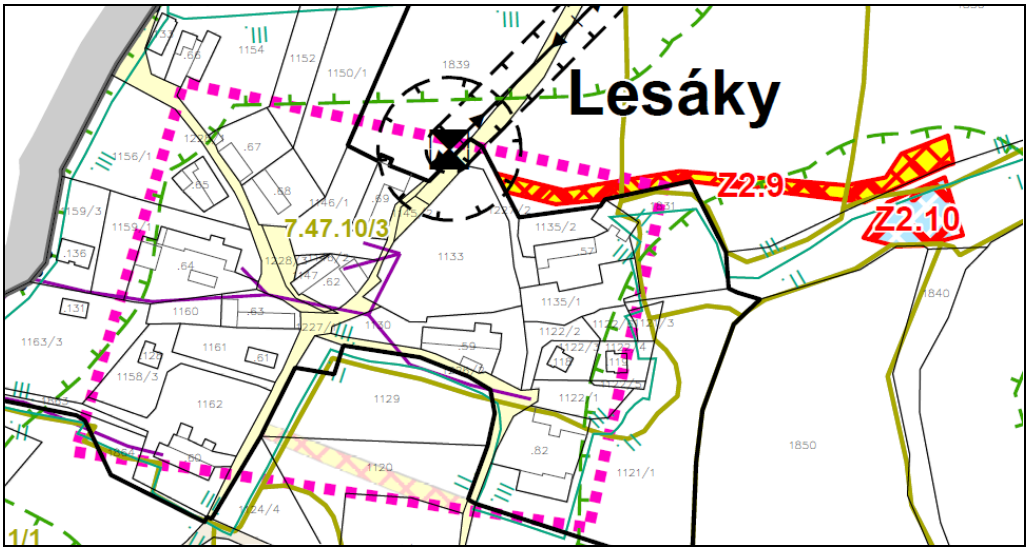


Z2.6 - prověření návrhu plochy pro bydlení na jihozápadním okraji místní části Křížov.

Z2.7 - prověření návrhu plochy pro bydlení na jihozápadním okraji místní části Křížov

Z2.8 - prověření návrhu plochy pro bydlení na jihozápadním okraji místní části Křížov.

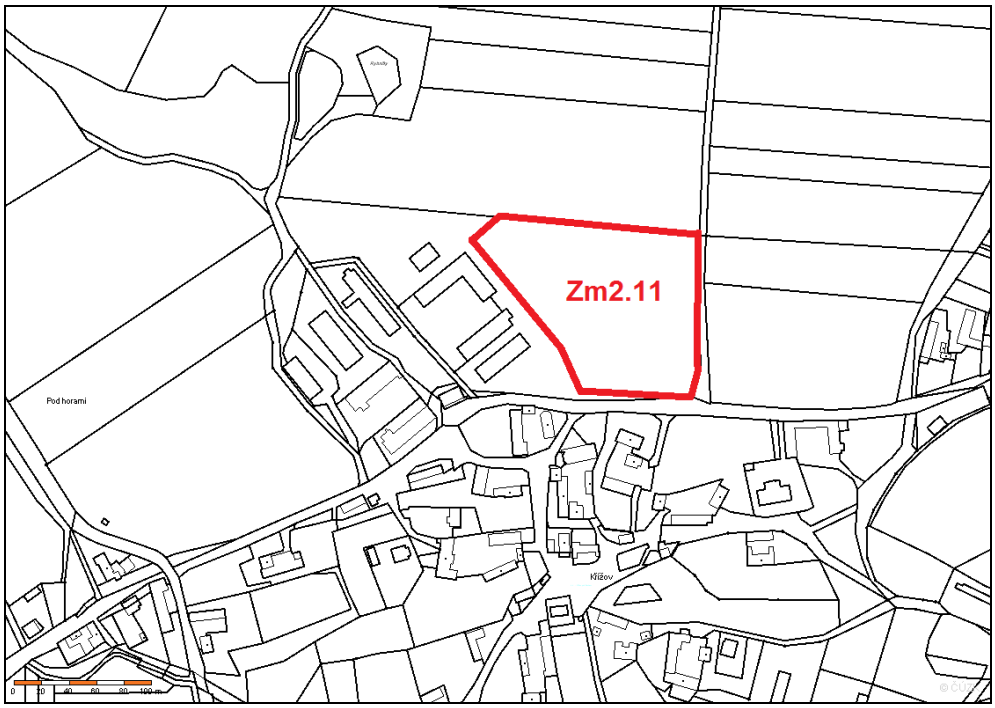
Lokality Z2.9, Z2.10:



Z2.9 - prověření zrušení návrhu místní komunikace na východním okraji místní části Lesáky.

Z2.10 - prověření zrušení návrhu vodní plochy východně od místní části Lesáky.

Lokalita Zm2.11:



Z2.11 - prověření návrhu rozšíření plochy hospodářského areálu na část již dříve vymezené zastavitelné plochy pro venkovské bydlení na severním okraji místní části Křížov.

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

1 Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce 10

1.1 Požadavky na urbanistickou koncepci 10
1.1.1 Požadavky vyplývající ze ZÚR 10
1.1.2 Požadavky vyplývající z ÚAP (stávající hodnoty a limity) 10
1.1.3 Požadavky vyplývající z doplňujících průzkumů a rozborů 11
1.2 Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury 12
1.2.1 Požadavky vyplývající ze ZÚR 12
1.2.2 Požadavky vyplývající z ÚAP (stávající hodnoty a limity) 12
1.2.3 Požadavky vyplývající z doplňujících průzkumů a rozborů 12
1.3 Požadavky na koncepci uspořádání krajiny 12
1.3.1 Požadavky vyplývající ze ZÚR 12
1.3.2 Požadavky vyplývající z ÚAP (stávající hodnoty a limity) 13
1.3.3 Požadavky vyplývající z doplňujících průzkumů a rozborů 13

2 Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv 13

3 Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací 13

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 13

5 Případný požadavek na zpracování variant řešení 13

6 Požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení 14

7 Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území 14

1 POŽADAVKY NA ZÁKLADNÍ KONCEPCI ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE

Změna č. 2 ÚPO Pravonín nebude mít vliv na základní koncepci rozvoje území obce. Jedná se o rozlohou a navrhovanou změnou využití nepodstatné lokality. Nově vymezované zastavitelné plochy pro bydlení jsou navrhovány v minimálním rozsahu a v návaznosti na plochy již využívané pro bydlení (Z2.1 – pozemek samoty „Pijavky“ severně od Pravonína, Z2.3 v Pravoníně, Z2.5 v Bukové). Plošně nejrozsáhlejší lokalitou navrhovanou jako nově zastavitelná plocha je Z2.4 v Tisku – navrhovaným účelem je zemědělská výroba. Další lokality představují změnu ve způsobu využití v rámci zastavěného území (Z2.6, Z2.7, Z2.8 – na jihozápadním okraji Křížova) nebo v rámci již vymezených zastavitelných ploch (Z2.11 – severní okraj Křížova). Zbývající lokality se týkají rušení záměrů na zřízení úseků místních komunikací (Z2.2 v Pravoníně, Z2.9 v Lesákách) a malé vodní plochy (Z2.10 v Lesákách).

1.1 Požadavky na urbanistickou koncepci

1.1.1 Požadavky vyplývající ze ZÚR

Ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, vydaných dne 7. února 2012 podle § 41 stavebního zákona na základě usnesení Zastupitelstva Středočeského kraje č. 4-20/2011/ZK ze dne 19. prosince 2011, které nabyly účinnosti dne 22. února 2012, nevyplývají pro řešené území žádné specifické požadavky. Území obce Pravonín nepatří do žádné rozvojové oblasti nebo osy ani do žádné specifické oblasti.

1.1.2 Požadavky vyplývající z ÚAP (stávající hodnoty a limity)

Hodnoty a limity a další sledované jevy dle územně analytických podkladů (ÚAP) správního obvodu ORP Vlašim jsou pro území obce Pravonín popsány v kapitole B. a v problémovém výkresu doplňujících průzkumů a rozborů ke změně č. 2 ÚPO Pravonín.

Ve vztahu ke změnovým lokalitám změny č. 2 ÚPO je třeba uvést, případně respektovat nebo upravit následující jevy:

- Hranice zastavěného území byla v doplňujících průzkumech a rozborech aktualizována k datu 18. 11 . 2014. Tato hranice bude přenesena do výkresů návrhu změny ÚPO v dotčených lokalitách a celkově do dokumentace právního stavu ÚPO po provedené změně č. 2.

- Západní část správního území obce spadá do regionu lidové architektury Podlblanicko. V tomto regionu se nacházejí změnové lokality Z2.6, Z2.7, Z2.8, Z2.9, Z2.10 a Z2.11.

- V rámci doplňujících průzkumů a vyhotovení dokumentace právního stavu po změně č. 1 byla upřesněna hranice zastavitelných ploch. Tato hranice bude upravena návrhem změny č. 2 v dotčených lokalitách a po provedené změně bude celkově přenesena do dokumentace nového právního stavu ÚPO.

1.1.3 Požadavky vyplývající z doplňujících průzkumů a rozborů

Změnou č. 2 ÚPO Pravonín budou prověřeny a případně upraveny podmínky využití území (funkční a prostorové regulativy dle jednotlivých typů ploch) stanovené v ÚPO tak, aby jejich obsah a míra regulace odpovídala aktuálnímu a platnému znění zákona č.183/2006 Sb. (stavební zákon).

Změna č. 2 ÚPO Pravonín prověří návrhy na změnu využití území, podané vlastníky příslušných pozemků, uvedené v Úvodu tohoto zadání. Podrobněji k jednotlivým lokalitám:

- **Z2.1** - prověření vypuštění části navržené komunikace v severní části obec Pravonín a navržení nové zastavitelné plochy pro bydlení. Plocha navazuje na stávající zástavbu na severním okraji obce. Plocha leží na půdách s III. třídou ochrany. Případnou podmínkou realizace bude respektování stávajícího vedení elektrické energie VN 22kV, včetně ochranného pásma. Případným vypuštěním části navržené komunikace dojde k zaslepení její zbývající části. Jako součást návrhu prověřit napojení plochy na stávající veřejnou infrastrukturu v sídle.
- **Z2.2** - prověření vypuštění části navržené komunikace ve vazbě na vydané stavební povolení na stavbu rodinného domu ležícího jižně od této komunikace. Předmětná část pozemku je v současné době využívána jako zahrada k rodinnému domu. Případným vypuštěním části navržené komunikace dojde k zaslepení její zbývající části. Tento návrh souvisí s prověřením podnětu Z2.1
- **Z2.3** - prověření návrhu plochy pro bydlení navazující na zastavěné území severně od sídla Pravonín. Jedná se o část pozemku v současné době využívaného jako zahrada, náležící ke stávajícímu objektu. Změnou č.2 dojde k zákresu pozemku dle jeho aktuálního využití. Celá plocha leží ve vzdálenosti 50m od okraje lesa, na půdách s V. třídou ochrany ZPF.
- **Z2.4** - prověření návrhu plochy pro zemědělskou výrobu jižně od sídla Tisek. Plocha leží v blízkosti zastavěného území sídla. S ohledem na charakter záměru lze považovat za výhodu skutečnost, že plocha nenavazuje na zastavěné území sídla. S ohledem na okolní hodnotné krajinné prostředí se doporučuje prověřit stanovení podmínek využití tak, aby realizací záměru nedošlo k narušení krajinného rázu a vytvoření nechtěné dominanty v této části řešeného území. K dopravní obsluze plochy se doporučuje využít stávající účelovou komunikaci vedoucí po jejím okraji tak, aby byla zajištěna doprava zemědělské techniky prioritně mimo zastavěné území sídla. Tato komunikace je v územním plánu navržena jako místní komunikace.
- **Z2.5** - prověření návrhu plochy pro bydlení na severovýchodním okraji místní části Buková. Jedná se o změnu využití území zastavěné plochy, na které se v současné době nachází rekreační objekt. Jako součást návrhu změny č.2 bude nutné řešit dopravní napojení plochy odpovídající vyhlášce 501/2006Sb, v platném znění. Jako součást návrhu prověřit napojení plochy na stávající veřejnou infrastrukturu v sídle.
- **Z2.6** - prověření návrhu plochy pro bydlení na jihozápadním okraji místní části Křížov. Plocha leží v CHKO Blaník (I. a II. zóna) na půdách se III. a V. třídou ochrany ZPF. Jako součást návrhu prověřit napojení plochy na stávající veřejnou infrastrukturu v sídle.
- **Z2.7** - prověření návrhu plochy pro bydlení na jihozápadním okraji místní části Křížov. Plocha leží v CHKO Blaník (II. zóna) na půdách se III. třídou ochrany ZPF. Jedná se o změnu využití území zastavěné plochy, na které se v současné době nachází rekreační objekt. Jako součást návrhu prověřit napojení plochy na stávající veřejnou infrastrukturu v sídle.
- **Z2.8** - prověření návrhu plochy pro bydlení na jihozápadním okraji místní části Křížov. Plocha leží v CHKO Blaník (II. zóna) na půdách se III. třídou ochrany ZPF. Jedná se o změnu využití území zastavěné plochy, na které se v současné době nachází rekreační

objekt. Jako součást návrhu prověřit napojení plochy na stávající veřejnou infrastrukturu v sídle.

- **Z2.9** - prověření zrušení návrhu místní komunikace na východním okraji místní části Lesáky. Prověřit návrh zrušení komunikace ve vazbě na návrh zrušení vodní plochy Z2.10.
- **Z2.10** - prověření zrušení návrhu vodní plochy východně od místní části Lesáky. Součástí návrhu zrušení plochy bude prověření nového požárního zdroje pro místní část Lesáky.
- **Z2.11** - prověření návrhu rozšíření plochy hospodářského areálu na část již dříve vymezené zastavitelné plochy pro venkovské bydlení na severním okraji místní části Křížov. Vzhledem k poloze lokality v CHKO je třeba stanovit regulativy prostorového uspořádání tak, aby nebyl narušen krajinný ráz. Doporučuje se vycházet z měřítka, charakteru zástavby a intenzity využití stávající části hospodářského areálu, který je navrhován k rozšíření.

1.2 Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury

1.2.1 Požadavky vyplývající ze ZÚR

Řešeného území změny č. 2 ÚPO Pravonín se netýkají žádné požadavky, týkající se veřejné infrastruktury, vyplývající ze ZÚR. Na území obce se nenachází žádný koridor navrhované veřejné infrastruktury, vyplývající ze ZÚR.

1.2.2 Požadavky vyplývající z ÚAP (stávající hodnoty a limity)

Změna č. 2 ÚPO Pravonín nebude mít žádný vliv na koncepci veřejné infrastruktury a stávající infrastruktura nebude touto změnou nijak dotčena.

1.2.3 Požadavky vyplývající z doplňujících průzkumů a rozborů

V rámci změny č. 2 územního plánu obce se doporučuje vypustit původní plochu pro ČOV Pravonín. Změna č. 1 ÚPO navrhla její nové umístění, avšak původní plocha vypuštěna nebyla (včetně zařazení do seznamu VPS). U plochy pro ČOV navržené změnou č. 1 se dále doporučuje prověřit její zařazení do seznamu VPS, což změnou č. 1 nebylo provedeno.

1.3 Požadavky na koncepci uspořádání krajiny

1.3.1 Požadavky vyplývající ze ZÚR

V ÚPO Pravonín je dosud vymezen systém ÚSES podle schváleného návrhu z roku 1999. Dle ZÚR Středočeského kraje je v řešeném území vymezeno:

- regionální biocentrum RC392 – Blaník – k.ú. Křížov pod Blaníkem
- regionální biokoridor RK395 – Blaník – Bolinský les – k.ú. Křížov pod Blaníkem

Pro změnu č. 2 ÚPO Pravonín vyplývá povinnost zakreslit a zpřesnit průběh uvedených regionálních prvků ÚSES z nadřazené ZÚR Středočeského kraje.

Lokální systém ÚSES je třeba upravit v návaznosti na zpřesněný průběh regionálních prvků.

1.3.2 Požadavky vyplývající z ÚAP (stávající hodnoty a limity)

Západní část správního území obce Pravonín leží v CHKO Blaník.

V CHKO Blaník leží lokality řešené změnou č. 2, označené čísly Z2.6, Z2.7, Z2.8, Z2.9, Z2.10 a Z2.11.

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

Návrh změny územního plánu obce nebude vymezovat nové plochy a koridory územních rezerv.

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

Návrh změny územního plánu v souladu s požadavky uvedenými v bodu 1.2.3 tohoto zadání prověří ve výkresu VPS přemístění navrhované ČOV Pravonín z původní lokality do lokality navržené a odsouhlasené změnou č. 1 ÚPO.

Nové veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace nebudou vymezovány.

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

Změna č. 2 ÚPO Pravonín 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 obce 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 a uspořádání obsahu jeho odůvodnění bude odpovídat příloze č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném po velké novele stavebního zákona od 1.1.2013. 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 (CAD) formátu a formátu vhodném pro prezentaci na webu. Plným formátem se rozumí editovatelná informační a grafická 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.

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

Řešené území a ostatní položky změny č. 2 ÚPO Pravonín se nachází mimo možnosti ovlivnění lokalit zařazených do soustavy Natura 2000, tj. evropsky významných lokalit a ptačích oblastí.

V navrhovaném způsobu využití území změnou č. 2 ÚPO Pravonín v jednotlivých lokalitách převažuje využití pro bydlení. Lokalita Zm2.4 (jižně od Tisku) znamená návrh využití pro zemědělskou výrobu, lokalita Zm2.11 (na severním okraji Křížova) znamená návrh rozšíření stávajícího hospodářského (výrobního a skladového) areálu.

Předpokládá se, že změna územního plánu obce nebude obsahovat návrhy ve smyslu vymezení ploch nebo koridorů, které naplňují možnost umístění záměrů uvedených v příloze č. 1 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, tedy záměrů vyžadujících minimálně zjišťovací řízení dle uvedeného zákona. Plochy pro zemědělskou a průmyslovou výrobu a skladování, navrhované v lokalitách Zm2.4 a Zm2.11 nebudou umožňovat umístění záměrů, které by svým druhem a výrobní či skladovací kapacitou naplňovaly podmínky pro minimálně zjišťovací řízení, eventuelně posouzení dle uvedeného zákona. Tato podmínka bude výslovně uvedena v podmínkách využití navrhovaných ploch s tím, že využití vyžadující zjišťovací řízení nebo posouzení dle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí je nepřípustné.

Z uvedených důvodů a za předpokladu splnění uvedených podmínek není třeba změnu č. 2 ÚPO Pravonín posuzovat z hlediska vlivů na udržitelný rozvoj území.

Tato kapitola bude doplněna po obdržení stanovisek příslušných orgánů uplatněných k návrhu zadání.