

Obec Chvatěruby
Chvatěruby 46
278 01 Kralupy nad Vltavou

ZADÁNÍ ZMĚN 03 ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE CHVATĚRUBY

verse 10/2014
k projednání

Starosta obce a pověřený zastupitel – starosta obce : František Derfl

Návrh zadání územního plánu obce zpracovaný v souladu s § 47 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších platných předpisů, zpracovaný v souladu s § 11 až 16 a s přílohou č. 6 Vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů.

Identifikační údaje:

Pořizovatel: Městský úřad Kralupy nad Vltavou, odbor výstavby a územního plánování,
Palackého nám. 1, 27801 Kralupy nad Vltavou
Kontaktní osoba: Ing.Milena Jakeschová

315739911,email:milena.jakeschova@mestokralupy.cz

Zpracovatel: Ing. arch. Iveta Merunková
Přeletová 588/5
165 00 Praha Suchdol

Autorizovaný architekt ČKA 02738

ZADÁNÍ ZMĚN 03 ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE CHVATĚRUBY

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; tyto požadavky lze dle potřeby dále upřesnit a doplnit v členění na požadavky na 3
1. urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možné změny, včetně vymezení zastavitelných ploch 4
 2. koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn 4
 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 5
- 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 6
- f) požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení 6
- g) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území 7
- h) další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy) 7

Přílohy zadání :

- 1a. Kopie výřezu katastrální mapy s pozemky dotčenými pořizovanými změnami 01-04/03 ÚPO Chvatěruby
- 1b. Kopie výřezu katastrální mapy s pozemkem dotčeným pořizovanou změnou 05/03 ÚPO Chvatěruby
- 2a. Kopie výřezu Hlavního výkresu platného Územního plánu obce Chvatěruby s vyznačením ploch s rozdílným způsobem využití
- 2b. Kopie výřezu Hlavního výkresu platného Územního plánu obce Chvatěruby s vyznačením plochy dotčenou pořizovanou změnou 07/03.

POŽADAVKY NA ZPRACOVÁNÍ NÁVRHŮ ZMĚN 03 ÚPO CHVATĚRUBY
(ve smyslu Přílohy č.6 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., v platném znění)

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, v členění na :

Na základě závěrů projednání žádostí o pořízení změn platného územního plánu, kterého se kromě zástupců obce, projektanta a pořizovatele zúčastnily zástupkyně dotčených orgánů památkové péče a ochrany, bylo dohodnuto, předložit zastupitelstvu obce tyto žádosti o pořízení změn k projednání a rozhodnutí o jejich pořízení :

1. Změna 01/03

Na pozemku p.č.1 – statek, budou vymezeny plochy pro obslužnou sféru a bydlení a stanovena jejich hranice;

2. Změna 02/03

Pozemek p.č.17 – bude opraveno vymezení plochy pro obslužnou sféru na bydlení;

3. Změna 03/03

Pozemky p.č.35/1 a 35/2 bude opraven zakres – vymazání neexistující stavby a vymezením příslušné funkční plochy umožněna výstavba 1 – 2 rodinných domů;

4. Změna 04/03

pozemek p.č. 210/6, dle územního plánu zeleň bude změněn na bydlení;

5. Změna 05/03

pozemek p.č. 448/1, dle územního plánu zeleň bude změněn na bydlení;

6. Změna 06/03

Pozemek p.č.499 bude opraven na plochu s obslužnou funkcí (pozemek u OÚ).

7. Změna 07/03

Část pozemku p.č. 73/3, dle územního plánu plocha EP – výrobní sféra – drobná výroba, řemesla a služby. Pro část pozemku p.č. 73/3 bude prověřena možnost stanovení možného dalšího přípustného využití pro pěstebnictví, zahradnictví.

Území řešené změnami 03 leží v zastavěném území obce a dle Politiky územního rozvoje ČR 2008 (dále „PÚR ČR 2008) v území s nejsilnější koncentrací obyvatelstva – rozvojové oblasti Praha (OB1). Určujícím rozvojovým předpokladem je vyhovující připojení na dálnice (D8) a další rychlostní silnice a železniční koridor.

Požadavky na pořízení změn 03 ÚPO Chvatěruby nebudou v rozporu s nadřazenou dokumentací - Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje (dále „ZUR Středočeského kraje“).

Územně plán obce Chvatěruby platný pro správní území obce od roku 2001 bude v koncepčních řešeních a vymezením příslušných regulativů ploch s rozdílným způsobem využití respektován.

Z hlediska širších územních vztahů, která nejsou obsahem PUR ČR a ZÚR Středočeského kraje nejsou na řešení změn 03 ÚPO Chvatěruby kladeny žádné speciální požadavky.

Ve vztahu k platnému Územnímu plánu obce Chvatěruby návrh změn 03 zohlední kvalitní bydlení oproti původně vymezené a nevyužívané a devastované ploše drobné výroby v centru obce (změna 01/03), špatně zakresleným plochám zahrad souvisejících se stávajícím bydlením (změny 02/03 a 06/03), případně dříve k bydlení využívaným

(03/03). Změnami 04/03 a 05/03 budou stávající plochy zeleně změněny na bydlení. Změnou 07/03 by mělo dojít k rozšíření přípustného využití pro část pozemku 73/3 pro pěstebnictví, zahradnictví.

Z požadavků na řešení, vyplývajících z územně analytických podkladů ORP Kralupy nad Vltavou pro obec Chvatěruby (ÚAPo) vyplývá, odstranění problému nevyužívaného a stavebně nevyhovujícího původního areálu velkostatku vymezením nového způsobu využití území pro bydlení, respektování hranice záplavového území a prostorové uzpůsobení navrhované zástavby v sousedství památkově chráněných staveb.

Z provedených doplňujících průzkumů v terénu a rozborů dostupných podkladů nevyplývaly žádné další skutečnosti, které by ovlivnily požadované řešení změn 03 ÚPO Chvatěruby.

Navržený rozvoj bydlení na pozemcích p.č.1., p.č. 35/1 a 35/2, p.č.210/6 a p.č.448/1. Chvatěruby a opravy ve vymezení ploch dle skutečného stavu na pozemcích p.č.17 a p.č.449 je v souladu s koncepcemi a strategiemi rozvoje území z oblasti ochrany a tvorby životního prostředí, dopravní a technické infrastruktury a dalších. Návrhem prostorového uspořádání zástavby v dané lokalitě by neměla být narušena historická silueta sídla s dominantou hradu na strmém břehu Vltavy.

Předmětné území má charakter území s archeologickými nálezy. Vztahují se na něj ustanovení zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči v platném znění. Prováděné zemní práce budou podléhat odbornému archeologickému dozoru nebo vyvolají potřebu záchranného archeologického výzkumu, tak jak určují příslušná ustanovení výše uvedeného zákona.

Projektant návrhu změn 03 ÚPO Chvatěruby v dané lokalitě určené k obytné zástavbě v centrální části obce a na ostatních pozemcích dotčených změnami územního plánu naváže na založenou urbanistickou koncepci, odpovídajícím způsobem vyřeší napojení na veřejnou infrastrukturu (zejména dopravní a technickou) s cílem zachovat kompoziční vztahy původního historického jádra obce.

Podmínky využití přírodních zdrojů, principy péče o životní prostředí a trvale udržitelný rozvoj, požadavky na ochranu veřejné zeleně a krajiny obsažené v platném Územním plánu obce Chvatěruby nebudou řešením změn 03 zásadně upravovány, limity využití území uvedené v textové části platného územního plánu budou řešením změn 03 respektovány.

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

Stávající urbanistická koncepce platného územního plánu zůstane zachována (stávající charakter sídla, výšková hladina zástavby a prostorové uspořádání).

Sklon terénu vybrané lokality umožňuje výhodnou orientaci obytných staveb, s atraktivním výhledem do krajiny a dobrým dopravním napojením na nadřazenou komunikační síť.

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

Doprava:

Návrh bude zpracován v souladu TP 103 (Navrhování obytných a pěších zón) a ČSN 736102, ČSN 736101, ČSN 736110 a vyhláškou č.104/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů, bude respektovat podmínky stanovené vyhláškou č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích, zabezpečujících bezbariérové užívání staveb, v platném znění.

Pro novou obytnou zástavbu bude dodržena vyhláška č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění (zejména § 22 - pozemky veřejných

prostranství) a to, že nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek RD je 8 m (při jednosměrném provozu by bylo možné šířku snížit až na 6,5 m).

Technická infrastruktura :

Jednotlivé pozemky, určené pro novou zástavbu rodinnými domy budou napojeny na stávající stabilizovaný systém zásobování pitnou vodou.

V oblasti odkanalizování a čištění odpadních vod bude doplněn systém oddílné kanalizace. Splaškové vody z nově navrhovaných zastavitelných ploch budou svedeny do stávající kanalizační sítě. Případný návrh vedení kanalizační stoky bude navržen dle konfigurace terénu.

Dešťová voda bude likvidovaná na pozemcích každého rodinného domu zejména vsakem, případně samostatnou dešťovou stokou bude dešťová voda odvedena do oddílné stoky, kterou bude odtok směřován mimo zástavbu obce.

Zásobování elektrickou energií u nově navrhované zástavby bude řešeno napojením na stávající systém elektrorozvodné sítě, bude prověřeno navýšení kapacity stávající trafostanice TS-1 a případně navržena její rekonstrukce (nové trafostanice nebudou navrhovány). Rozvody sítě nízkého napětí budou navrhovány uložením kabelového vedení pod zem.

Vytápění jednotlivých objektů navrhované zástavby bude vycházet z možností napojení na systém centrálního zásobování teplem z horkovodu 130/70, prostřednictvím výměníkůvých stanic, zajišťujících tepelnou energii pro stávající zástavbu obce.

V návrhu změn 03 ÚPO Chvatěrubby bude zástavba rodinných domů napojena na síť přenosu informací. Dle provedené bilance bude telekomunikační síť doplněna o 1 – 2 účastnické rozvaděče, především v lokalitě změny 01/03.

Navrhované řešení likvidace odpadů budou vycházet z opatření sledovaných plánem odpadového hospodářství obce.

Inženýrské sítě budou graficky znázorněny včetně uličních sítí. Zastavitelná plocha lokality změny 01/03 nebude graficky podrobně členěna, neboť nebude závazným podkladem pro dělení pozemků a realizace zástavby bude obsahem podrobnější dokumentace k územnímu řízení. Pokud bude potřeba podrobnější vyjádření urbanistického záměru nebo navržena veřejně prospěšná stavba bude v návrhu změny 01/03 předepsáno zpracování územní studie. Tento požadavek bude upřesněn na základě vyhodnocení projednání návrhu zadání změn 03 Územního plánu obce Chvatěrubby.

Občanské vybavení:

Koncepce občanského vybavení se oproti řešení platného ÚPO Chvatěrubby pořizovanou změnou 03 nemění. Změnou 06/03 doplněná plocha občanské vybavenosti – pozemku u obecního úřadu (p.č.499) pouze mění časový horizont využití plochy z navrhované na stávající.

Veřejná prostranství s uliční zelení budou součástí urbanistického návrhu změny 01/03. Změnami 04/03 a 05/03 dojde ke snížení podílu zeleně jako součásti veřejného prostranství, avšak obě plochy představují i do budoucna plochy neveřejné zeleně - zahrad, ve kterých budou umístěny rodinné domy.

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

Vymezené řešené území na pozemku p.č.1 v k.ú. Chvatěrubby, stejně jako pozemky dotčené nově pořizovanými změnami 03 územního plánu jsou součástí zastavěného

území centra obce. Opatření popisovaná v § 18 odst. 5 stavebního zákona se řešeného území týkají u změny č. 07/03..

Předložené záměry pořizovaných změn v oblasti rozvoje výstavby a platný územní plán obce respektují požadavky ochrany přírodních hodnot území a navrženého územního systému ekologické stability.

V území řešeném změnami 03 územního plánu se nevyskytují zvláště chráněná území, ptačí oblasti zřízené nařízením vlády ČR ani národní evropsky významné lokality dle zákona č.218/2004 Sb. (Natura 2000).

Navržené řešení změn 03 územního plánu se koncepce uspořádání krajiny dotýká z hlediska zachování panoramatu sídla, jeho měřítko v krajině a nedotčenosti vzhledu siluety historické zástavby centrální části obce. Z tohoto důvodu bude navržená zástavba podléhat zpřísněným regulativům prostorového uspořádání, odpovídajícím obsahem stávající historicky cenné zástavbě.

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

Plochy a koridory územních rezerv nebudou navrhovány.

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

Realizaci návrhu změny 01/03 územního plánu bude předcházet asanace předmětného území (zbourání starých nevyhovujících objektů, dekontaminace půdy, úprava terénu) jako součást rozvojové koncepce sídla. V návrhu změn 03 bude upřesněno, případně doplněno vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, navrhovaných platným územním plánem.

U vymezení dopravní nebo technické infrastruktury bude uvažováno s vymezením jednoho koridoru určeného pro jednu dopravní nebo technickou liniovou stavbu, tj. případně i koridoru pro více staveb současně (např. dopravní stavby s technickými sítěmi).

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

Zadání předpokládá, že návrh změny 01/03 bude rozpracován ve formě územní studie (zastavovací), umožňující parcelaci řešeného území a řešící detailněji napojení rozvojové lokality na dopravní a technickou infrastrukturu obce, včetně podrobnější plošné a prostorové regulace zástavby, na základě které bude uzavřena dohoda o parcelaci, případně zpracována dokumentace k územnímu řízení.

Tento požadavek bude upřesněn na základě výsledků projednání tohoto návrhu zadání.

Vzhledem k charakteru pořizované změny 03 ÚPO Chvatěruby, nezasahující do základních zásad urbanistické koncepce, nejsou požadavky na pořízení regulačního plánu v dané lokalitě uplatňovány.

e) případný požadavek na zpracování variant řešení

Při zpracování dokumentace změn 03 Územního plánu obce Chvatěruby nebudou zpracovávány varianty řešení pořizovaných změn a na základě zastupitelstvem schváleného zadání změn 03 územního plánu projektant připraví dokumentaci návrhu změn 03 ÚPO Chvatěruby.

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

Dokumentace návrhu změny 03 Územního plánu obce Chvatěruby bude po obsahové stránce zpracována v přiměřeném rozsahu požadavků na zpracování návrhu územního plánu.

Textová část návrhů změn 03 územního plánu bude zpracována formou doplnění příslušných kapitol textové části platného územního plánu; textová část Odůvodnění bude vycházet z Přílohy č.7 vyhlášky 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů.

Grafická část návrhů změn 03 územního plánu zahrne výřezy výkresů dle struktury a členění platného ÚPO Chvatěruby; grafická část odůvodnění zahrne příslušné výřezy výkresů ve smyslu Přílohy č.7 vyhlášky 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů.

Výkresy budou zpracovány v měřítku (1 : 2000, 1 : 2880 a 1 : 10 000) v pojetí příslušných legend shodném s grafickou částí platného ÚPO Chvatěruby. Názvy výkresů budou převzaty z odpovídajících výkresů platného územního plánu, v části odůvodnění pak podle Přílohy č.7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Návrhy změn 03 Územního plánu obce Chvatěruby budou pro účely společného jednání a následujícího veřejného projednání odevzdány ve čtyřech tištěných vyhotoveních a 1 CD nosiči s daty dle metodiky MINIS a ÚP ve formátu PDF.

Navržené členění řešeného území na jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití, včetně navržené regulace jejich využití a prostorového uspořádání bude vycházet z platného Územního plánu obce Chvatěruby. Změnami 03 územního plánu mohou být regulativy platného územního plánu více zpřesněny nebo doplněny.

Požadovaný obsah návrhu zadání změn 03 předkládaný k veřejnému projednání bude na základě vyhodnocení doručených vyjádření doplněn a posléze předložen k projednání v zastupitelstvu obce.

Zpracování územně plánovací dokumentace, v tomto případě je vybranou činností ve výstavbě podle ustanovení § 158 odst. 1 stavebního zákona. Vybrané činnosti ve výstavbě mohou vykonávat pouze fyzické osoby, které získaly oprávnění k jejich výkonu podle zvláštního právního předpisu - v tomto případě dle zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů. Dokumentace bude podepsána a opatřena autorizačním razítkem projektanta.

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

Územní rozvoj bude odpovídat koncepci schváleného územního plánu a z hlediska možného omezení využitelnosti přírodních zdrojů (např. vodních zdrojů, ložisek nerostných surovin atd.) navrhované využití stávajícího zastavěného území nebude představovat rizikový faktor.

Vzhledem k zachování koncepce platného ÚPO Chvatěruby, velikosti a požadovaného vymezení funkčních plochy pro bydlení dle platné legendy územního plánu lze předpokládat, že nedojde realizovanou výstavbou 14 rodinných domů k negativnímu ovlivnění životního prostředí.

Vyhodnocení vlivu na životní prostředí dle přílohy zákona č.183/2006 Sb. a vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území ve smyslu zákona č.

100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, v platném znění a zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění, nebude v rámci zpracování návrhů změn 03 ÚPO Chvatěruby požadováno.

Pořizovatel ani příslušný úřad nepředpokládá vliv navrhovaného řešení na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast.

h) další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)

Návrhy pořizovaných změn 03 ÚPO Chvatěruby budou důsledně respektovat všechny limity a požadavky vycházející ze zvláštních předpisů nebude-li v rámci řešení rozporů dohodnuto s dotčeným orgánem nové kompromisní řešení.

Do návrhu dokumentace změny 03 budou zpracovány požadavky CO v souladu s § 20 vyhlášky č.380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva, v platném znění.

V návrhu budou respektovány požadavky § 46, 68, 69 a 87 zákona č. 458/2000 Sb., energetický zákon, v platném znění.

V oblasti civilní ochrany a ochrany obyvatelstva bude řešení návrhu změny 03 Územního plánu Chvatěruby naplňovat požadavky kladené na územně plánovací dokumentaci zpracovávaného měřítko a podrobnosti (viz příloha č.7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.).

U ploch navržených pro realizaci bydlení a občanskou vybavenost budou zohledněny požadavky vyplývající z ustanovení § 23 odst.1 vyhlášky č.501/2006 Sb. Jedná se zejména o přístup požární techniky (vymezení dostatečně velkých ploch pro obslužné komunikace a obratiště) a dále, aby tento přístup a případný zásah požárních jednotek byl proveditelný mimo ochranná pásma nadzemních energetických vedení. V bilancích návrhů změn 03 ÚPO Chvatěruby bude počítáno se zajištěním dostatečného množství požární vody.

V pořizovaných změnách 03 nebude s realizací staveb ani ploch určených k obraně státu počítáno.

Území řešené změnami 03 ÚPO Chvatěruby nezasahuje do záplavového území Vltavy, které je v platném územním plánu respektováno.

Chráněná ložiskové území, bilancovaná výhradní ložiska, poddolované ani sesuvné území nejsou ve správním území obce Chvatěruby evidována.

Realizací záměrů změn 03 ÚPO Chvatěruby nedojde k nárůstu ploch záborů ZPF vzhledem k tomu, že se celé řešené území nachází v intravilánu a návrhem dochází pouze ke změně navrženého využití území v rámci stávajícího zastavěného území.

Návrhy změn 03 přesto budou projednány s příslušným orgánem ochrany ZPF, tj. Krajským úřadem Středočeského kraje a před vydáním opatřeny jeho souhlasem podle § 5 zákona č.334/1992 Sb.

Lesních ploch (pozemků určených k plnění funkcí lesa) se pořizované změny 03 ÚPO Chvatěruby netýkají.

Důvody pro pořízení změn 03 Územního plánu obce Chvatěruby a stanovení hlavních cílů rozvoje řešeného území

Územní plán obce Chvatěruby byl schválen zastupitelstvem obce dne 30.8.2001 a vyhlášen obecně závaznou vyhláškou obce Chvatěruby 18.9.2001.

Pořízení změny 01/03 Územního plánu Chvatěruby bylo vyvoláno požadavkem na způsob využití ploch léta nevyužívaného a zpustlého areálu velkostatku č.p.2, uplatněným jeho vlastníkem (firma Versura s r.o. V Pískovně 2054, Kralupy nad Vlt.), jehož záměrem je změna využití předmětného areálu pro obytnou výstavbu. Další změny 01/03 a 03/06 aktualizují a zpřesňují využití pozemků dle stávajícího stavu staveb na nich realizovaných. Zbývající pořizované změny 03/03, 04/03 a 05/03 umožní vlastníkům dotčených pozemků realizovat stavby rodinných domů na ploch, evidovaných v katastru nemovitostí jako zahrady, případně plochy ostatní (v platném územním plánu se jedná o zeleň).

Hlavním cílem pořizovaných změn 03 územního plánu je změna navrženého využití území, umožňujícího lepší koordinaci výstavby a činností, ovlivňujících rozvoj centrálního území v obci s cílem zabezpečení trvalého souladu všech jeho přírodních, civilizačních a kulturních hodnot.

Obec Chvatěruby zahájila proces pořizování změn 03 platného územního plánu na základě rozhodnutí zastupitelstva obce v souladu s § 6 odst. 2 zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění (viz usnesení zastupitelstva obce ze dne 18.3.2014 a 3.6.2014). Podmínkou obce je napojení 8 RD ve změně 01/03 na systém CZT Chvatěruby.

Územně plánovací dokumentace je pořizována v souladu s ustanovením § 6 odst.1 písm. c) zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění splněním kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti¹.

Dle zákona č.199/1994 Sb., o zadávání veřejných zakázek, v platném znění, zadala obec Chvatěruby zpracování návrhu změn 03 územního plánu vybrané projektantce, ing.arch.Ivetě Merunkové (autorizované architektce ČKA č.02738), se kterou uzavřela smlouvu o dílo.

První etapu prací tvoří zpracované dle § 47 odst.1 stavebního zákona a § 11 a přílohou č.6 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a evidenci územně plánovací činnosti (dále jen vyhláška) zadání změn 03 ÚPO Chvatěruby, které bude veřejně projednáno.

Z důvodů velké časové prodlevy mezi schválením ÚPO Chvatěruby a v souvislosti s platností nového stavebního zákona byly jako podklad projednávaného návrhu zadání změn 03 využity kromě platného územního plánu obce aktualizované územně analytické podklady, v části týkající se předmětného území, včetně doplňujících průzkumů a rozborů dodaných projektantkou.

Pořizované změny 03 představují změnu navrhovaného využití plochy bývalé velkostatku č.p.2 (nyní zpustlého, zdevastovaného a částečně zbouraného areálu průmyslové výroby) na pozemku p.č.1 v k.ú. Chvatěruby na plochu individuálního

¹ Městský úřad v Kralupech nad Vltavou, odbor výstavby a územního plánování (dále jen úřad územního plánování), souhlasil s postupem pořízení v souladu s ustanovením § 6 odst. 1 písm. c) zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů splněním kvalifikačních požadavků uvedených v § 6 odst. 2 stavebního zákona, zpracováním zadání územního plánu dle § 47 odst.1 stavebního zákona a § 11 vyhlášky č.500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a evidenci územně plánovací činnosti (dále vyhláška).

bydlení, pro realizaci 8 RD, na ploše 7 691 m², včetně veřejných prostranství a staveb bývalých koníren, které budou určeny pro umístění veřejné infrastruktury.

Dále na základě podnětů fyzických osob – vlastníků pozemků a nemovitostí rozhodlo zastupitelstvo obce Chvatěruby o pořízení změn platného územního plánu, které by umožnily realizovat stavby rodinných domů na pozemcích : p.č. 35/1 a 35/2 (změna 03/03) a p.č.448/2 (změna 05/03)

V roce 2009 bylo zastupitelstvem uvažováno pořízení změny územního plánu (nyní 04/03 na pozemku p.č. 210/6 v k.ú. Chvatěruby, umožňují realizaci rodinného domu na pozemku nezastavitelné zahrady.

Zbývající pořizované změny 02/03 a 06/03 představují změnu využití ploch pozemků, které by na základě změny odpovídaly stávajícímu, ale i budoucímu využití staveb, na pozemcích p.č.17 (změna 02/03) a p.č.499 (změna 06/03) situovaných. Změna č. 07/03 prověří možnost rozšíření přípustného využití o pěstebnictví a zahradnictví.

Přílohy odůvodnění :

1. Kopie výřezu katastrální mapy s pozemky dotčenými pořizovanou změnou 01/03 ÚPO Chvatěruby
2. Kopie výřezu Hlavního výkresu platného Územního plánu obce Chvatěruby s vyznačením určené plochy s rozdílným způsobem využití – EP (drobný průmysl)
3. Kopie výřezu ortofotomapy
4. Kopie návrhu žadatele o členění pozemku na jednotlivé stavební pozemky