

Návrh

ZADÁNÍ ZMĚNY č. 4 ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE VYSOKÁ

Pořizovatel: Městský úřad Mělník, odbor výstavby a rozvoje

Technická pomoc projektanta při zpracování zadání:
Urbanistický atelier UP24, Ing. arch. Vlasta Poláčková

srpen 2015

Úvod

O pořízení změny č. 4 územního plánu obce Vysoká rozhodlo zastupitelstvo obce Vysoká svým usnesením dne 1. 6. 2015. Důvodem pořízení změny je prověření 3 požadavků na zařazení pozemků do zastavitelných ploch a změna koncepce odkanalizování a likvidace odpadních vod ve Vysoké a ve Střednici a Strážnici.

a) Požadavky na celkovou koncepci rozvoje a ochranu hodnot území

- Vzhledem k rozsahu změny - zařazení dvou pozemků navazujících na zastavěné území, nebude dotčena celková koncepce rozvoje území.

Požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje (PÚR):

- Vzhledem k rozsahu změny žádné požadavky z PÚR nevyplývají.

Požadavky vyplývající ze Zásad územního rozvoje (ZÚR):

- Vzhledem k rozsahu změny nevyplývají ze ZÚR Středočeského kraje pro zpracování změny č. 4 žádné požadavky.

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. 4 nebude dotčena celková urbanistická koncepce navržená platnou územně plánovací dokumentací.
- Změna č.4 bude aktualizovat zastavěné území v celém rozsahu správního území obce.
- Pokud dojde změnou k vymezení nových zastavitelných ploch, bude zvýšená pozornost věnována v ÚP podmínkám prostorového uspořádání na těchto plochách s ohledem na potřebu zachování krajinného rázu.
- Změna č. 4 ÚPO Vysoká prověří zařazení tří požadavků do zastavitelných ploch:
 - **4Z1** Pozemek p. č. 13/2 v k. ú. Bosyně (0,19 ha) - navazuje na zastavěné území. Pozemek je veden jako zahrada a platným ÚPO je zařazen do krajinných zón smíšených. Přístup by mohl být řešen přes sousední pozemek stejného majitele.
Požadavek:
 - zařadit do zastavitelných ploch pro bydlení individuální (BI), bude určen pro výstavbu 1 rodinného domu.Limity využití území
 - CHKO Kokořínsko, III. zóna.
 - **4Z2** Pozemek p. č. 2110 v k. ú. Vysoká u Mělníka (1,51 ha), navazuje na zastavěné území obce Lhotka. Přístup ze stávající silnice, ke které pozemek přiléhá. Pozemek je veden jako trvalý travní porost a platným ÚPO je zařazen do krajinných zón smíšených.
Požadavek:
 - zařadit do zastavitelných ploch pro bydlení individuální (BI), bude určen pro výstavbu 1 rodinného domu.Limity využití území:
 - Ochranné pásmo vodních zdrojů 2a
 - Ochranné pásmo silnice III. třídy
 - **4Z3** Pozemky p. č. 1723, 66/6, 1719, 1714, 113/2, 1713, 1715 a 1712 v k. ú. Vysoká u Mělníka - navazují na zastavěné území. Změnou č. 1 ÚPO je plocha zařazena do rekreace a sportu (RS) - plocha 1Z2b, z části do rekreace a sportu specifického (RS3) - plocha 1Z2c, zčásti leží v zastavěném území - plochy smíšeného využití (SV). Přístup

bude odbočením ze stávající silnice západně od plochy přes pozemky navržené pro bydlení změnou č. 1 (plocha 1Z2a), které budou součástí celé lokality.

Požadavky:

- zařadit do zastavitelných ploch pro bydlení individuální (**BI**);
- bude prověřena možnost průchodnosti celé lokality východním směrem do krajiny.

Limity využití území:

- CHKO Kokořínsko, III. zóna.

a.2) Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a jejich změn

- Změnou č. 4 bude prověřena koncepce odkanalizování a likvidace odpadních vod navržená platnou územně plánovací dokumentací pro místní části Vysoká a Střednice + Strážnice v souladu se zpracovanou projektovou dokumentací:
 - **Vysoká:** mechanicko - biologická ČOV a oddílná splašková kanalizace gravitační, pouze v některých částech tlaková.
 - **Střednice a Strážnice:** společná mechanicko - biologická ČOV ve Střednici, oddílná splašková kanalizace, přečerpávání odpadních vod ze Strážnice do Střednice.

a.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

- Požadavky na koncepci uspořádání krajiny nejsou uplatněny.

a.4) Požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů

- Středočeský kraj jako orgán příslušný podle § 77a odst. 2 zákona České národní rady č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon č. 114/1992 Sb.) oznámil v souladu s § 40 a § 41 zákona č. 114/1992 Sb. **návrh na vyhlášení zvláště chráněného území Žerka**, a to v **kategorii přírodní památka**. Vyhlášení zvláště chráněného území je v souladu s § 45c odst. 4) zákona č. 114/1992 Sb. navrhováno z důvodu zajištění ochrany evropsky významné lokality Žerka (kód CZ0210066) soustavy Natura 2000. Území bude do dokumentace zakresleno v souladu s jeho aktuálním statutem.
- Případné požadavky budou doplněny na základě výsledku projednání zadání změny č. 4.

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 uplatněny.

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

Změna č. 4 přehodnotí veřejně prospěšné stavby vymezené v platné územně plánovací dokumentaci pro odkanalizování a čištění odpadních vod ve Vysoké, Střednici a Strážnici.

Požadavky na vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a opatření nejsou uplatněny.

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 uplatněny.

e) Případný požadavek na zpracování variant řešení

Požadavek na zpracování variant řešení není uplatněn.

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

Změna č. 4 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 a v rozsahu měněných částí platného Územního plánu.

Změna č.4 bude zpracována nad aktuální katastrální mapou.

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 přiměřeném změně č. 4.

část grafická - v rozsahu měněných částí – zobrazení navrhovaných změn je možné ve výřezech výkresů

- Hlavní výkres 1 : 5 000
- Odkanalizování a čištění odpadních vod 1: 10 000
- Veřejně prospěšné stavby a asanační opatření 1 : 5 000
- Nově bude zpracován výkres Základního členění, ve kterém bude zakresleno aktualizované zastavěné území (zpracováno bude nad katastrální mapou, vytisknuto 1:10 000)

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 přiměřeném změně č. 4. Součástí odůvodnění bude vyhodnocení účelného využití zastavěného území a potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle metodiky MMR.

část grafická - v rozsahu měněných částí - zobrazení navrhovaných změn je možné ve výřezech výkresů

- Ochrana půdního fondu 1: 10 000

Koordinační výkres není třeba zpracovávat, protože jde o změnu územního plánu schváleného před rokem 2007 a hlavní výkres obsahuje i limity využití území. Změny budou zakresleny do hlavního výkresu platného ÚPO po změnách 1 a 2, případně 3.

Ostatní výkresy, vzhledem k tomu, že nebudou změnou č. 4 dotčeny, nejsou v dokumentaci změny požadovány.

Pro projednání budou zpracována dvě vyhotovení. Změna č. 4 Územního plánu obce Vysoká bude vydána ve čtyřech vyhotoveních. Odevzdána bude papírová i digitální verze.

Po vydání změny bude zpracován právní stav po změně č. 4. Právní stav bude obsahovat textovou část a všechny výkresy původní dokumentace se zanesením všech do té doby zpracovaných změn.

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

V zadání zněny č. 4 nejsou předpokládány žádné záměry, které by vyvolaly požadavek na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území, či na evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti.

Schváleno zastupitelstvem obce dne:.....

Číslo usnesení:.....

Podpis, razítko: