
ZMĚNA č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU ZAJEČOV

Návrh zadání

Zpracováno podle ustanovení § 47 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, a ustanovení § 11 a přílohy č. 6 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti

POŘIZOVATEL: Městský úřad Hořovice, odbor výstavby a životního prostředí, ve spolupráci s určeným zastupitelem obce Zaječov

OBSAH

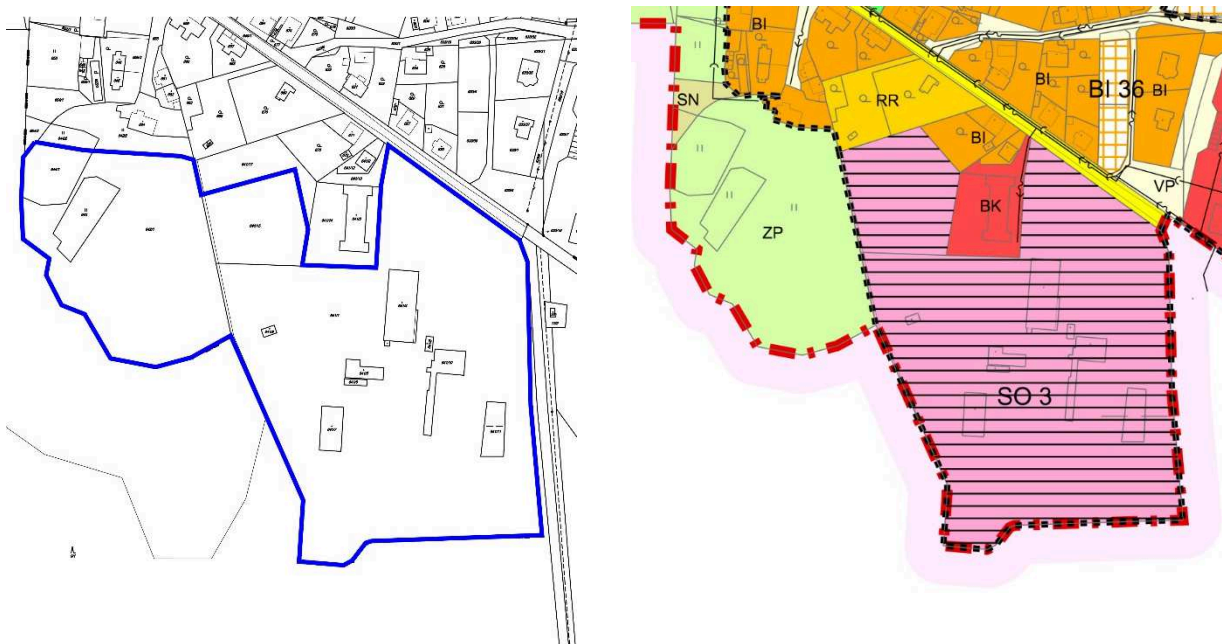
- A. Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce**
 - A1.. Urbanistická koncepce,**
 - A2.. Koncepce veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn,**
 - A3.. Koncepce uspořádání krajiny,**
 - A4.. Ochrana a rozvoj hodnot.**
- B. Požadavky 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 možné 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.**

PŘEDMĚT ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU ZAJEČOVA

Obec Zaječov má platný územní plán (Kadlec K.K. Nusle, s. r. .o., vydán v prosinci 2012).

O pořízení změny územního plánu rozhodlo zastupitelstvo obce na návrh fyzické osoby, která má vlastnická práva k pozemkům a ke stavbám na území obce, a to k těmto v katastrálním území Kvaň:

- parcela č. 641/1 (ostatní plocha), vč. všech dalších v ní ležících pozemků (zastavěné plochy a nádvoří a ostatní plochy), největší plocha
- parcela č. 641/15 (ostatní plocha)
- parcely č. 642/1, 643, 644/1 (trvalý travní porost) – pozemky v západní části řešeného území
- + případné sousední pozemky, pokud se změna ukáže nutnou.



Záměrem je změnou územního plánu vytvořit v ploše podmínky pro areál určený pro rekreaci a odpočinek osob v široké škále funkcí: od hromadné rekreace (ubytování, stravování) přes bydlení v rodinných domech po sportovní zařízení, chov hospodářských zvířat (koně), a to vše s bohatým vč. širokého spektra podpůrné infrastruktury (zeleň, zahrady, vodní plochy, rozptylné plochy s drobnou architekturou, mobiliářem, dopravní infrastruktura včetně parkovacích a odstavných stání, technická infrastruktura).

V platném územním plánu je většina řešené plochy zahrnuta do ploch s rozdílným způsobem využití SO (smíšené obytné; plocha přestavby SO3, v zastavěném území) a západní část pak do ploch ZP (plochy zemědělské, v nezastavěném území).

Záměry jsou daleko různorodější, než umožňují regulativy v současném územním plánu, resp. mají jiné zaměření, než na bydlení orientované plochy smíšené obytné. Současným limitem záměrů jsou také podmínky prostorového uspořádání.

Předmětem změny územního plánu je také aktualizace hranic zastavěného území.

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

Cílem změny územního plánu je nezasahovat do koncepce vydaného územního plánu Zaječova a dodržet rovnováhu mezi základními pilíři udržitelného rozvoje území. Z tohoto hlediska bude prověřeno využití navrhované plochy.

V případě neslučitelnosti záměru s právními předpisy nebo limity využití území bude záměr zamítnut.

Bude aktualizována hranice zastavěného území a případně provedeny úpravy podle právních předpisů vydaných po nabytí účinnosti územního plánu (vč. ZÚR Stč. kraje a APÚR ČR).

A1.. Urbanistická koncepce, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch,

Navržená změna územního plánu bude řešit nové využití plochy přestavby - lokality SO 3. Předpokládá se stanovení takových podmínek využití, které by umožnily široký rozsah bydlení a občanské vybavenosti, zaměřené na potřeby rekreace event. sportu, s posílením přírodních hodnot území.

Plošné a prostorové uspořádání území (podlažnost nebo max. výška zástavby, max. procento zastavění, min. procento zeleně, rozsah veřejných prostranství) budou stanoveny s ohledem na hodnoty území.

Pro plochu změny se předpokládá buď ponechání původního druhu plochy se stanovením samostatných podmínek využití, nebo vymezení nových ploch, např.:

○ občanské vybavení – komerční zařízení plošně rozsáhlá (OK)

nebo

○ rekreace – plochy staveb pro hromadnou rekreaci (RH).

A2.. Koncepce veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn,

Lokalita bude napojena na veřejnou dopravní infrastrukturu obce Zaječov. Z technické infrastruktury bude napojena pouze na síť NN. Vodní hospodářství bude řešeno v rámci plochy změny.

Po projednání s dotčenými orgány a veřejností mohou být tyto požadavky doplněny.

A3.. Koncepce 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,

Koncepce uspořádání krajiny vydaného ÚP Zaječov bude respektována. Předpokládají se tyto požadavky dotčených orgánů:

○ ochrana zemědělského půdního fondu (ZPF)

- Změna záboru ZPF proti vydanému územnímu plánu se nepředpokládá.

Po projednání s dotčenými orgány a veřejností mohou být tyto požadavky doplněny.

A4.. Ochrana a rozvoj hodnot

Všechny hodnoty definované v ÚP Zaječov budou při řešení Změny č. 1 respektovány.

B. Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit

Řešená lokalita nezasahuje do ploch a koridorů územních rezerv APÚR ČR, ZÚR Stč. kraje ani vydaného ÚP Zaječov. Vymezení dalších územních rezerv se nepředpokládá.

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

V řešené lokalitě se požaduje vymezení veřejných prostranství. Bude posouzeno, zda bude nutné je zařadit mezi nové veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšná opatření. Asanace se nepožadují.

V případě, že jejich potřeba vyplýne z projednání Zadání ÚP, budou požadavky doplněny po projednání Zadání ÚP před jeho schválením.

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,

Stanovení ploch, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, se nepožaduje. Vzhledem předpokládané k různorodosti využití lokality bude posouzena potřeba zpracování územní studie pro celou lokalitu nebo přípustnost jejího nahrazení dokumentací pro územní řízení. V této dokumentaci musí být navržena veřejná infrastruktura pro lokalitu jako celek a musí být zřejmá hierarchizace prostranství dle míry soukromí.

E. Případný požadavek na zpracování variant řešení,

Vzhledem k velikosti, poloze a požadovanému využití řešené lokality se nepožaduje variantní zpracování změny územního plánu.

V případě, že potřeba zpracování konceptu ÚP vyplýne z projednání Zadání ÚP, budou požadavky doplněny po projednání Zadání ÚP před jeho schválením.

F. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení,

Dokumentace Změny č. 1 územního plánu Zaječov bude po obsahové stránce zpracována v přiměřeném rozsahu požadavků na zpracování ÚP.

Textová část Návrhu Změny č. 1 bude zpracována formou doplnění relevantních kapitol textové části ÚP Zaječov. 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.

Grafická část Návrhu Změny č. 1 územního plánu zahrne výřezy výkresů dle struktury a členění ÚP Zaječov a aktuální hranice zastavěného území; 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. Koordinační výkres v místě řešené lokality bude obsahovat přesah podkladové katastrální mapy na katastrální území Zaječov v Brdech.

Pořizovatel požaduje v průběhu zpracovávání návrhu územního plánu a před jeho odevzdáním konzultační schůzky za účasti pořizovatele, projektanta a určeného zastupitele. Podnět ke schůzkám podá zejména projektant podle rozpracovanosti návrhu (zejména ve fázi definování podmínek využití řešené plochy).

Počet vyhotovení dokumentace:

Pro společné jednání bude dokumentace zhotovena ve 2 tiskových vyhotoveních a 1x v digitální verzi v úpravě pro zveřejnění.

Ve stejném rozsahu bude předložena v případě potřeby úprav a pro veřejně projednání.

Verze pro vydání územního plánu bude doplněna o odůvodnění zpracované pořizovatelem a o předtištěný „Záznam o účinnosti“ a předána pořizovateli v 1 vyhotovení pro projednání v zastupitelstvu (v případě dohody s obcí postačí digitální verze – upřesnění bude provedeno v pokynech pro úpravu návrhu).

Tabulka „Záznam o účinnosti“ bude součástí textové části (návrhu i odůvodnění) a všech výkresů vydané změny územního plánu, a bude předtištěna v této podobě:

Záznam o účinnosti	
správní orgán vydávající územní plán:	zastupitelstvo obce Zaječov
číslo veřejné vyhlášky:	
datum nabytí účinnosti:	
pořizovatel:	Městský úřad Hořovice odbor výstavby a životního prostředí
oprávněná úřední osoba pořizovatele:	
jméno a příjmení	Ing. Jitka Valečková
funkce	samostatný odborný referent
 razítko a podpis

Po nabytí účinnosti veřejné vyhlášky bude záznam doplněn o předepsané údaje a vydaný územní plán bude předán pořizovateli v dalších 3 (event. všech 4) tiskových vyhotoveních a 4 x na CD v rastrové i vektorové podobě vč. metadat (1x vč. dat pro potřeby ÚAP dle MINIS).

Standardní vektorové datové vrstvy MINIS (v GIS nebo CAD)

- řešené území
- zastavěné území
- plochy s rozdílným způsobem využití
- zastavitelné plochy, plochy přestavby, plochy změn v krajině (v MINIS souhrnně označovány „rozvojové plochy“)
- plochy s požadavkem na zpracování územní studie nebo regulačního plánu
- územní rezervy

- veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace
- územní systém ekologické stability

G. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

Nepředpokládá se vliv na životní prostředí ani významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast, a proto se nepředpokládá potřeba zpracovávat vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. V řešeném území se nenacházejí prvky systému Natura 2000.

V případě, že potřeba zpracování Vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území vyplývá z projednání Zadání ÚP, bude požadavek doplněn po projednání Zadání ÚP před jeho schválením vč. požadavku na obsah dokumentace.