

# **ZADÁNÍ změny č.6 ÚPO**

## **Soběhrdy**

*k projednání*

**Obsah:**

*V rozsahu přílohy č.6 vyhlášky č.500/2006Sb.*

---

**pořizovatel:**

**OÚ Soběhrdy, starosta – P. Bartík**

**výkonný pořizovatel:**

**256 01 Soběhrdy  
ing.arch. I. Tichá**

**spolupracující zastupitel:**

**P. Bartík, tel. 604 294 762**

**zpracovatel změny č. 6:**

**ing.arch. I. Tichá, č. aut. 1406**

**dat.:**

**mob. 605 419 899**

**mail: iti@volny.cz**

**05.2016**

## Základní údaje, úvod

Obec Soběhrdy spadá do správního obvodu **obce s rozšířenou působností – města Benešov**, které je i **obcí s pověřeným obecním úřadem**, s příslušným stavebním, finančním úřadem. ÚPO Soběhrdy byl pořízen a schválen zastupitelstvem obce Soběhrdy v r. 2002 (autoři ing.arch. I. Tichá a kol.). Od doby schválení ÚPO bylo pořízeno pět změn.

**Pořízení Změny č. 6** schválilo zastupitelstvo obce na svém zasedání dne 24.02.2016, usnes. č. 2016/2/2.

Změna č.6 řeší tři lokality ve správním území obce Soběhrdech. Z toho jedna lokalita ozn. Z6-1 se týká volné krajiny SV od Soběhrd, kde je třeba legalizovat zónu farmářských chovů (zčásti povoleno jako stavba dočasná na 10 let - stavby pro zemědělskou prvovýrobu – zemědělského objektu, dvou přístřešků pro zvířata, areálového osvětlení, se zpevněnými plochami a oplocením o v 140 cm ), dále drobnou změnu funkce uvnitř zastavěného území v Žířanech – lok. Z6-2 (změna funkce uvnitř zastavěného území – původně zemědělského statku z výrobní zóny zemědělské na smíšenou výrobně-obytňou zónu), a dále vypuštění části plochy venkovské obytné zóny v Mezihoří na okraji obce při silnici, a nahrazení této plochy blíže středu obce pro venkovskou zónu ve stávající proluce – lok. Z6-3 (výstavba nového RD, kde na okraji obce – kde je možno dnes RD postavit - je svažitý pozemek, a ve středu vhodnější plocha pro zástavbu jak z hlediska svažitosti terénu tak kompaktnosti zástavby – dnes proluka). Nově vymezená zastavitelná plocha se plošně vyrovná části zastavěného území, která se vypouští a vrací do volné krajiny.

- **Hlavním smyslem** změny č.6 je zapracování aktuálních požadavků dle výše uvedeného, tak jak to přináší dění a vývoj obce.
- **Cílem** rozvoje území sledovaného změnou je výše popsaná úprava dle požadavků navrhovatelů, neboť obec má zájem o legalizaci a sladění změn probíhajících v území v oblasti farmářských chovů, a rovněž vyhovění obyvatelům správního území s drobnými nepodstatnými úpravami, pokud se nenaruší koncepce ÚP.

Návrh Zadání změny č.6 bude projednán v souladu s § 47 stavebního zákona č.183/2006 Sb.

### **Zadání – textová část:**

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

1. urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch,
2. koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn,
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 umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona,

Změna nemá vliv na základní koncepci rozvoje obce – v případě volné krajiny u Soběhrd zde již vznikl mezi silnicí III/1097 a stávajícím výrobně-komerčním areálem severovýchodně od obce až po místní komunikaci ve směru na Phov oplocený areál „zoopark – farmářské chovy“, s rozčleněním území na menší segmenty ohrazených pastvin s přístřešky a s chovy zvířat (ovce, kozy, buvoli, skotský náhorní skot apod., v malých skupinkách), který se stal atraktivitou v území pro četné návštěvníky. Tento areál byl zčásti (cca ½ realizované plochy) povolen jako dočasná stavba pro zemědělskou prvovýrobu na dobu 10 let, což ne zcela odpovídá skutečnému využití. Aby byl tento areál souladu s ÚP, je třeba toto řešit změnou funkce z krajinné zóny produkční na

zónu farmářských chovů, při respektování krajinného rázu, zachování VKP, zvláště chráněných území, kulturních dominant krajiny, harmonického měřítka a vztahů v krajině. Přitom je třeba respektovat lokální biokoridor a biocentrum na potoce severně od areálu. Dále je třeba respektovat etické ochranné pásmo hřbitova, ochranná pásma komunikací, z hlediska delšího pobytu lidí PHO zemědělského areálu Mydlářka, PHO vodních zdrojů vyskytujících se severně v údolí potoka. Dále je třeba respektovat migračně významná území, která sice zasahují okrajově do plochy plánovaného areálu, ale malé zúžení ploch lze akceptovat za předpokladu, že zůstanou neporušena migračně významná území severně za potokem. Jižně od potoka je migrační tah zvěře znemožněn soustavou rybníků s usedlostí, která tvoří určitou bariéru, a již realizovaným oplocením výběhů zvířat. Dále je třeba respektovat koridor vzdušného vedení 400 kV vč. OP, a zachování přístupnosti k vedení v případě potřeby zásahu. Pro zónu farmářských chovů bude stanoven nový samostatný regulativ.

U druhých dvou zbývajících lokalit nebude změnou ovlivněn charakter Žiňan ani Mezihorí, ani vztah k sídelní struktuře, ani dostupnost veř. infrastruktury – v případě Mezihorí bude zlepšena přístupnost k rybníku a kompaktnost zástavby (doplní se střed obce, naopak uvolní se okraj obce při silnici). U Žiňan je změna z hlediska urbanistické koncepce naprosto nepodstatná - přestalo se zde ve statku zemědělsky hospodařit, a rozšiřuje se obytná funkce.

lokality	k.ú.	č.poz	funkční využití dle ÚPO	požadované funkční využití ve změně	plocha
Z6-1	Soběhrdy	1222/1, 1222/9, 1222/10 část, 1222/15, 1222/16, 1222/17 část, 1222/19, <u>1222/20,</u> 1222/35, 1222/2, 1222/4, 1222/6, 1222/34, 1222/33, 1222/32, 1222/29, 1222/31 1222/24, 1222/25, 1222/23, 1222/22, 1222/27 1222/28, 1222/30, 1222/18, 1222/11 část, 1222/12 část	Krajinná zóna produkční, z malé části výrobně-komerční zóna	Zóna farmářských chovů	Cca 9,6 ha
Z6-2	Žiňany	76/1	Výrobní zóna zemědělská	Smíšená výrobně-obytná zóna – jedná se o změnu funkce původně zemědělského statku	Cca 850 m <sup>2</sup>
Z6-3	Soběhrdy, osada Mezihorí	985/2	Venkovská obytná zóna	Venkovská obytná zóna – část se vyjímá ze zastavěného území, ve	Cca 1000 m <sup>2</sup>

				stejném rozsahu se zabírá do zastavitelného území jako opět venkovská obytná zóna	
--	--	--	--	---	--

### Požadavky na ochranu památek

V Soběhrdech se vyskytují památky zapsané ve Státní ústředním seznamu (kostel - evangelický sbor, navržena kaple – římskokatolický kostel), a další cenné stavby – nebudou změnou dotčeny. Obecně platí, že při nové zástavbě nutno zachovat charakter typické venkovské zástavby. Podmínky na ochranu hodnot platí dle schváleného ÚP.

Obec Soběhrdy je jednou z obcí se starším založením na Benešovsku. Jedná se o území s archeologickými nálezy, a proto je třeba respektovat požadavky Ústavu archeologické pam. péče stř. Čech – ve smyslu zák. č.20/87Sb. a 242/92Sb. Plánovaný rozsah výkopových prací je nutné v předstihu řádně ohlásit příslušnému pracovišti archeologické památkové péče, viz § 21, odst. 3 zákona č. 20/1987 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

### Požadavky na ochranu přírody a krajiny

Změnou č.6 ÚP nebudou dotčeny prvky ochrany přírody a krajiny. Rovněž Územní systém ekologické stability, který prochází správním územím, musí zůstat návrhem změny č.6 zachován, a nesmí být změnou dotčen. Údolní niva severně od lokality farmářských chovů bude ze změny vyloučena – jedná se o lokální biokoridor č. 1 a o lokální biocentrum 1.6. V rámci změny bude upřesněno umístování staveb, zařízení a jiných opatření do volné krajiny dle §18 odst. 5) SZ, neboť tato problematika nebyla v ÚPO Soběhrdy v době jeho zpracování ještě řešena.

### Požadavky na změnu charakteru obce

Tyto požadavky nejsou stanoveny – změna neovlivní charakter obce. V případě farmářských chovů je patrné zatraktivnění obce jako cíl výletů, turistiky pro rodiny s dětmi, pro cyklisty, s dopadem na obec ve smyslu větší klientely pro stravování v místním restauračním zařízení, v obchodě.

**Ochrana veř. zdraví** - ovzduší – lokalita v Soběhrdech je ovlivněna PHO areálu velkochovu prasat Mydlářka, nicméně farmářské chovy nejsou s těmito vlivy v rozporu. Naopak pro malé skupinky zvířat na volných pastvinách není třeba stanovat žádné PHO ani rozptylové studie – tyto chovy neovlivní ovzduší v sídlech. Navíc zóna farmářských chovů bude ležet po směru převládajících větrů, za sídlem východně. Ostatní lokality změny nejsou dotčeny PHO zemědělských či jiných areálů. V Mezihorí je územní rezerva pro ČOV umístěna v těsném sousedství plochy, která se vypouští ze zastavěného území, a nově vymezená zastavitelná plocha bude mimo dosah vlivů případné ČOV.

Ve správním území obce Soběhrdy ani v plochách změny nejsou překračovány imisní limity a meze tolerance dle ust. §7, odst.6 zák. 86/2002 Sb., o ochraně ovzduší.

**Hluk** - lokality neovlivní ŽP hlukem. Rovněž lokality změny nebudou ohroženy hlukem. Nicméně nutno dodržet podmínky §30 zák. č. 258/2000 Sb., o ochraně veř. zdraví. Veškerá zástava musí být řešena tak, aby byly splněny hlukové hygienické standardy. Ani Žiňany ani Mezihorí nejsou zatíženy tranzitní dopravou. V Mezihorí se nově vymezená zastavitelná plocha nalézá dále od komunikace, v Žiňanech se jedná o stávající historický zemědělský statek – mimo vliv dopravy. Navíc omezením zemědělské činnosti v usedlosti nebude pachovými látkami ovlivněno okolí.

**Povrchové a podzemní vody** – nutno dodržet PHO vodních zdrojů – I. a II. stupně, a neovlivnit údolní nivu vodoteče severně. Stávající výrobně-komerční areál u Soběhrd je napojen na vodovod (přípojka na Mydlářku), dále má jeden vlastní vrt uvnitř areálu, a je napojen na splaškovou kanalizaci v obci. Dešťové vody jsou a budou v max míře likvidovány vsakem (v souladu s vyhl. 501/2006Sb.) na vlastních pozemcích, pro zónu farmářských chovů je rozsah zpevněných ploch (které by bylo nutno odvodňovat) malý – jedná se pouze o cesty, které budou odvodněny na přilehlé pozemky. V žádném případě nesmějí být ovlivněny VZ v údolí potoka, které mají vyhlášeno PHO (severně od plánovaného areálu).

**Nerostné bohatství** – není lokalitami změny dotčeno. Lokality nejsou ohroženy sesuvy, není zde poddolované území.

**Požární ochrana, civilní ochrana, obrana a bezp. státu** – nebude změnou ovlivněno. Zůstává v platnosti dle schváleného ÚPO a jeho změn.

**Protipovodňová ochrana** – pozemky lokalit nejsou ohroženy povodněmi. Nehrozí ani eroze.

Z hlediska **ochrany ZPF** dojde k záboru pouze u lok. č. Z6-3, jedná se o tř. ochrany IV., přičemž část záborů na tř. ochrany II. Ve stejném rozsahu, jako bude zábor, se vrací do volné krajiny.. Bude provedeno vyhodnocení záborů ZPF dle zák. č. 334/1992Sb., v platném znění. Lokality nezasahují do ploch meliorací. U farmářských chovů se nebude provádět vynětí ze ZPF, neboť zde budou pastviny.

Ochrany **pozemků plnicích funkcí lesa** se návrh změny nedotýká, OP lesa 50 m nebude dotčeno, pouze u zóny farmářských chovů, kde se jedná o ohrazené pastviny. Do ploch lesů nesmějí být umísťovány žádné stavby, v OP lesa případně po souhlasu státní správy lesů lze umístit pouze drobné stavbičky, např. malé přístřešky pro zvěř, po ind. posouzení, přičemž toto umístění není nárokové. Předpokládá se možnost snížení OP lesa např. až na 30 m. Nutno individuálně projednat.

**Limity využití území** jako omezení vyplývající ze zákonných předpisů, která jsou limitující v územním rozvoji, jsou obsaženy ve výkrese Komplexního urbanistického řešení (odpovídá koordinačnímu výkresu). V lokalitách změny budou respektovány všechny limity, které se řešených lokalit dotýkají, a vyznačeny v grafické části návrhu změny. Jedná se o OP komunikace II/110, III/1097, III/1093, OP vzd. vedení 400 kV, spojové kabely, nezastavitelnost a nezaplotitelnost údolní nivy, vodotečí a břehů vod. Ploch, respektování prvků ÚSES, OP lesa, PHO hřbitova, migračně významná území, OP VZ, PHO zem. areálu Mydlářka..

#### **Upřesnění a doplnění v členění na:**

Urbanistická koncepce – obec Soběhrdy je perspektivní obcí z hlediska zájmu o trvalé bydlení a rozvoje – má vybudovány dvě ČOV, má vodovod, který stále rozšiřuje a modernizuje, je dopravně výborně dostupná jak z Benešova tak i ve směru ku Praze k D1, a přitom leží v hodnotné krajině, v čistém životním prostředí.

Obec od doby pořízení ÚP již pořizovala 5 změn. Z toho zm. č. 3 řešila náhradní umístění sportovního areálu. Sportovní areál bude vybudován a využit v rámci rozšíření nabídky služeb pro návštěvníky areálu, vč. zázemí pro návštěvníky. Převažovat však musí sportovní plochy, vybavenost bez souvislosti se sportem není akceptovatelná. Zóna farmářských chovů vč. sportovního areálu znamená rozšíření nabídky v oblasti cest. ruchu a krátkodobé rekreace. Rozsah zóny farmářských chovů však nesmí omezit migračně významná území, průchodnost krajinou a obecně krajinný ráz. Nutno věnovat pozornost oplocení, které nesmí zamezit přístupu k vodním plochám.

Zbývající dvě lokality – v Žiňanech a v Mezihoří – neznamenají žádný zásah do urbanistické koncepce – jedná se o nepodstatné změny. Pro lokality budou platit podmínky stanovené v ÚP a jeho změnách.

Veřejná infrastruktura – občanská vybavenost bude zachována.

Koncepce uspořádání krajiny - bude respektována nezastavitelnost údolní nivy vodoteče, nezastavitelnost břehů vod. ploch, všechny prvky ochrany krajiny. Prvky ÚSES nesmějí být změnou dotčeny.

Tato změna není v rozporu s Politikou územního rozvoje ČR ani se Zásadami územního rozvoje Stč. kraje – vybudování zóny farmářských chovů, dobudování sportoviště (řešeno ve zm. č. 3 – není předmětem této změny) znamená zlepšení vybavenosti, posílení cest. ruchu, a zlepšení kvality života obyvatel ve smyslu i vytvoření nových prac. míst, zvýšení návštěvnosti spolu s nárůstem potřeby obchodu a služeb. Nové vymezení zastavitelné plochy v Mezihoří v rozsahu jedné parcely ve středu obce – de facto v proluce - je kompenzováno, neboť se ze stejného pozemku vyjímá zastavěná plocha, a vrací se do volné krajiny, na okraji obce. V Žiňanech se jedná o změnu funkce uvnitř zastavěného území, naprosto nepodstatnou.

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

Tyto požadavky nejsou stanoveny. Změnou nedochází k vymezení ploch a koridorů územních rezerv, a není tudíž nutno stanovit jejich využití, ani je prověřovat.

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

Veškeré nové komunikace, techn. infrastruktura a obecně veřejná infrastruktura vč. veř. prostranství budou zařazeny do veřejně prospěšných staveb, pokud se nebude jednat o pozemky v majetku obce. Bude upřesněno v návrhu změny č. 6.

**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,**

Zůstává v platnosti dle ÚP a jeho změn. Zde nejsou vymezovány nové skupiny RD, kde by bylo nutno předepisovat ÚS nebo RP. Vlastní řešení areálu farmářských chovů je již formou studie řešeno, a bylo podkladem pro povolení dočasných staveb pro zemědělskou prvovýrobu, které jsou v areálu umístěny.

**e) případný požadavek na zpracování variant řešení,**

Varianty řešení zde nepřicházejí v úvahu – řešení je jednoznačné.

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

Obsah návrhu zm. č. 6 ÚP bude odpovídat příloze č. 7 vyhl. 500/2006Sb., v platném znění. Odůvodnění zm. č. 6 ÚP bude rovněž odpovídat příloze č. 7 vyhl. č. 500/2006Sb., v platném znění. Přitom nutno sledovat, že se jedná o změnu ÚP, vydaného v r. 2002, dle platnosti SZ v r. 2002, a že změna musí být kompatibilní s platným ÚP. Bude zpracován výkres základního členění území, komplexní urbanistický návrh, dle potřeby výkres techn. infrastruktury výkres veř. prospěšných staveb a opatření, výkres předpokládaných záborů ZPF, vše v měř. 1:2880. Počet paré – 4x.

**g) v případě hlavního města Prahy vymezení řešeného území, pokud bude územní plán vydán pro část území města,**

Změna č. 6 neřeší území Hl.m. Prahy

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

Krajský úřad ve stanovisku uvede, zda má být změna územního plánu resp. návrh změny posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí. Pokud má být návrh změny územního plánu posuzován z hlediska vlivů na živ. prostředí nebo pokud příslušný orgán ochrany přírody nevyloučí významný vliv na evropsky významnou lokalitu (EVL) či ptačí oblast, bude doplněn do zadání požadavek na vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

Nicméně v lokalitě ani v blízkosti se nevyskytují EVL ani ptačí oblasti. Nejsou dotčeny regionální ÚSES.

**Upřesnění požadavků vyplývajících z PUR – změna není v rozporu s Politikou územního rozvoje, ani s požadavky stanovenými v tomto dokumentu .**

**Upřesnění požadavků vyplývajících ze ZUR Stč. kraje – ze ZÚR Stč. kraje nevyplývají pro dané lokality změn žádné požadavky. Krajina ve správním území Soběhrd je hodnocena jako relativně vyvážená, což je hodnotná krajina, zde s četnými remízkami, lesy, skupinovou zelení, s malebným členitým terénem. Krajina není poškozena rekreační zástavbou, síla jsou zde historická, citlivě umístěna v terénu.**

**Upřesnění požadavků vyplývajících z ÚAP, zejména z problémů určených v řešení v ÚPD a případně z doplňujících P+R** – požadavky vyplývající ze SWOT analýzy a z ÚAP se netýkají řešených lokalit změny. Nicméně v ÚAP byly v rámci aktualizací doplněny a vyznačeny některé prvky, které zde původně definovány nebyly – jedná se především o migračně významná území, která se okrajově dotýkají zóny farmářských chovů, a zamezují možnému rozšíření chovů severně do volné krajiny za vodoteč. Rozsah zóny farmářských chovů, jak je stanoven ve zm. č. 6, je velikostí již limitní pro dané území. De facto je vymezen stávajícími komunikacemi na západě, jihu a východě, a na severu vodotečí. Využívá funkčně území zasažené vlivem pachů z PHO zem. areálu Mydlářka (velkochov prasat), a souvisí se zemědělstvím, takže nedochází v tomto smyslu k rozporu.

**Další požadavky, např. požadavky obce, požadavky vypl. ze zprávy o uplatňování ÚP, z projednání s dotč. orgány a veřejností** - tyto požadavky nejsou prozatím uplatněny.

*Nepovinná příloha – situace v měř. 1:2880 se zákresem lokalit změny.*