

ZMĚNA č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU **TICHONICE**

Identifikační údaje:

Pořizovatel: Obecní úřad zastoupený panem starostou Jaroslavem Vaníkem
Určený zastupitel: Jaroslav Vaník

Projektant: Ing. Lenka Cárová, ČKA 3858

Etapa: Návrh zadání zpracovaný podle ustanovení § 47 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon)

Návrh zadání vypracoval: Obecní úřad ve spolupráci s určeným zastupitelem a Zdeňkou Klenorovou, osobou oprávněnou pro výkon územně plánovací činnosti podle § 24 stavebního zákona

Červen 2016

Návrh zadání změny č. 1 územního plánu TICHONICE

Dne 22. 4. 2016 rozhodlo Zastupitelstvo obce Tichonice ve smyslu ustanovení § 44 odst. 1, písm. a) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon) o pořízení Změny č. 1 územního plánu Tichonice – viz. usnesení č. 3-1/2016 pod kterým byl zároveň jako zastupitel pro spolupráci s pořizovatelem určen pan Jaroslav Vaník, starosta obce. Dále rozhodnuto, že pořizovatelem nové územně plánovací dokumentace bude Obecní úřad Tichonice ve smyslu ust. § 6 odst. 2 stavebního zákona při zajištění splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti podle § 24 stavebního zákona.

Důvodem rozhodnutí o pořízení změny územního plánu byly:

- 1) Vlastní podnět obce na dvě dílčí změny, který v případě první změny reaguje na potřebu rozšíření stávajících ploch výroby a skladování pro zemědělskou výrobu a v případě druhé změny je návrhem na zrušení respektive změnu v trasování plochy místní komunikace dělící plochu OS občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení, která v tuto chvíli znemožňuje provést rekonstrukci nesprávně terénně položeného fotbalového hřiště.
- 2) skutečnost, že v § 5 odst. 6 stavebního zákona je obcím uložena povinnost dojde-li ke změně podmínek, na základě kterých byla územně plánovací dokumentace vydána, pořídit její změnu. V současné době je tak změnu územního plánu nutné pořídit ve vztahu k Aktualizaci č. 1 Politiky územního rozvoje ČR.

Návrh zadání Změny č. 1 územního plánu (dále jen ÚP) Tichonice byl zpracován v souladu s ustanovením § 47 odst. 1 stavebního zákona a podle přílohy č. 6 vyhlášky č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů (dále jen vyhláška).

Podkladem pro zpracování návrhu zadání byly, ve smyslu ustanovení § 11 odst. 1 vyhlášky, doplňující průzkumy a rozborů zpracované autorizovaným projektantem Ing. Lenkou Čárovou dokumentace Politiky územního rozvoje ČR 2008 ve znění Aktualizace č. 1 z roku 2015.

Návrh zadání Změny č. 1 ÚP Tichonice zpracovaný pro dílčí části správního území obce Tichonice, dotčené navrhovanými změnami, pak ve svých jednotlivých kapitolách, obsahuje veškeré požadavky, které pro zpracování změny územní plánu z těchto výše uvedených dokumentů vyplývají.

Návrh zadání Změny č. 1 ÚP Tichonice datovaný květen 2016 bude projednán ve smyslu ustanovení § 47 odst. 2 a 3 stavebního zákona, a výsledek tohoto projednání pak bude ve smyslu ustanovení § 47 odst. 4 zpracován do této výsledné verze návrhu zadání, která bude ve smyslu ustanovení § 47 odst. 5 předložena ke schválení zastupitelstvu obce.

a) POŽADAVKY NA ZÁKLADNÍ KONCEPCI ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, VYJÁDRĚNÉ ZEJMÉNA V CÍLECH ZLEPŠOVÁNÍ DOSAVADNÍHO STAVU, VČETNĚ ROZVOJE OBCE A OCHRANY HODNOT JEJÍHO STAVU K SÍDELNÍ STRUKTUŘE A DOSTUPNOSTI VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

a.1) Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch

a.1.1) **Z Politiky územního rozvoje České republiky** ve znění aktualizace č.1 (usnesení vlády č. 276 ze dne 15.4.2015) pro zpracování změny č. 1 územního plánu Tichonice vyplývají tyto požadavky:

- Respektovat a vyhodnotit republikové priority územního plánování vztahující se k území řešených změn.
- Žádné další požadavky, koridory ani záměry rozvoje technické infrastruktury, ani požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, které by bylo nutné řešit v rámci navrhovaných změn z aktualizované Politiky územního rozvoje ČR pro řešené území, nově nevyplývají.

a.1.2) **Ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR SK)** ve znění Aktualizace č. 1z roku 2015, pro zpracování změny č. 1 územního plánu Tichonice vyplývají tyto požadavky:

- Respektovat a vyhodnotit stanovené priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území vztahující se k území řešených změn.
- Žádné další požadavky, koridory ani záměry rozvoje technické infrastruktury, ani požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, které by bylo nutné řešit v rámci navrhovaných změn z aktualizované Politiky územního rozvoje ČR pro řešené území, nově nevyplývají.

a.1.3) **Z územně analytických podkladů (ÚAP) obce s rozšířenou působností Městského úřadu Vlašim**, pro zpracování změnu č. 1 územního plánu Tichonice nevyplývají žádné nové požadavky, neboť poslední aktualizace ÚAP v současné době teprve probíhá a nebyla dosud ukončena.

a.2) Při respektování nadřazených dokumentací uvedených pod body a.1.1) a a.1.2) návrhu zadání budou nadále naplněny a respektovány tyto požadavky na zpracování změny ÚP:

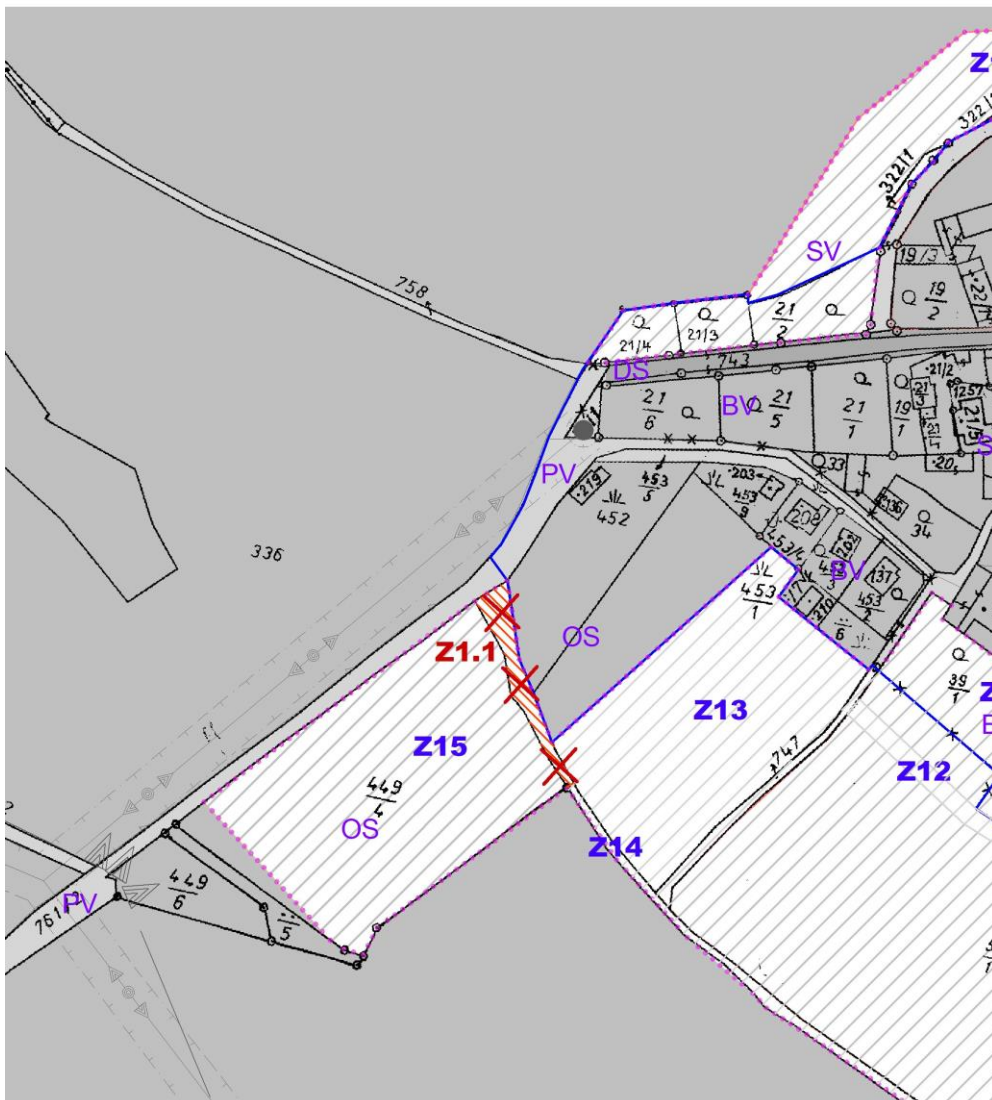
- Urbanistická koncepce rozvoje obce založená v platné územně plánovací dokumentaci územního plánu Tichonice, nebude zpracovanou Změnou č. 1 měněna, ani jinak narušena. Oba dva návrhy dílčích změn nejsou zásadním zásahem do této stanovené koncepce, a to ani v případě rozšíření stávajících nedostatečných kapacit ploch s rozdílným způsobem využití – plochy výroby a skladování – zemědělská výroba v místní části Soušice.
- Návrh plošného a prostorového uspořádání bude obecně vycházet z platné územně plánovací dokumentace s tím, že v případě potřeby

Návrh zadání změny č. 1 územního plánu TICHONICE

budou navrženy regulativy, popřípadě omezení respektující a navazující na charakter okolní zástavby.

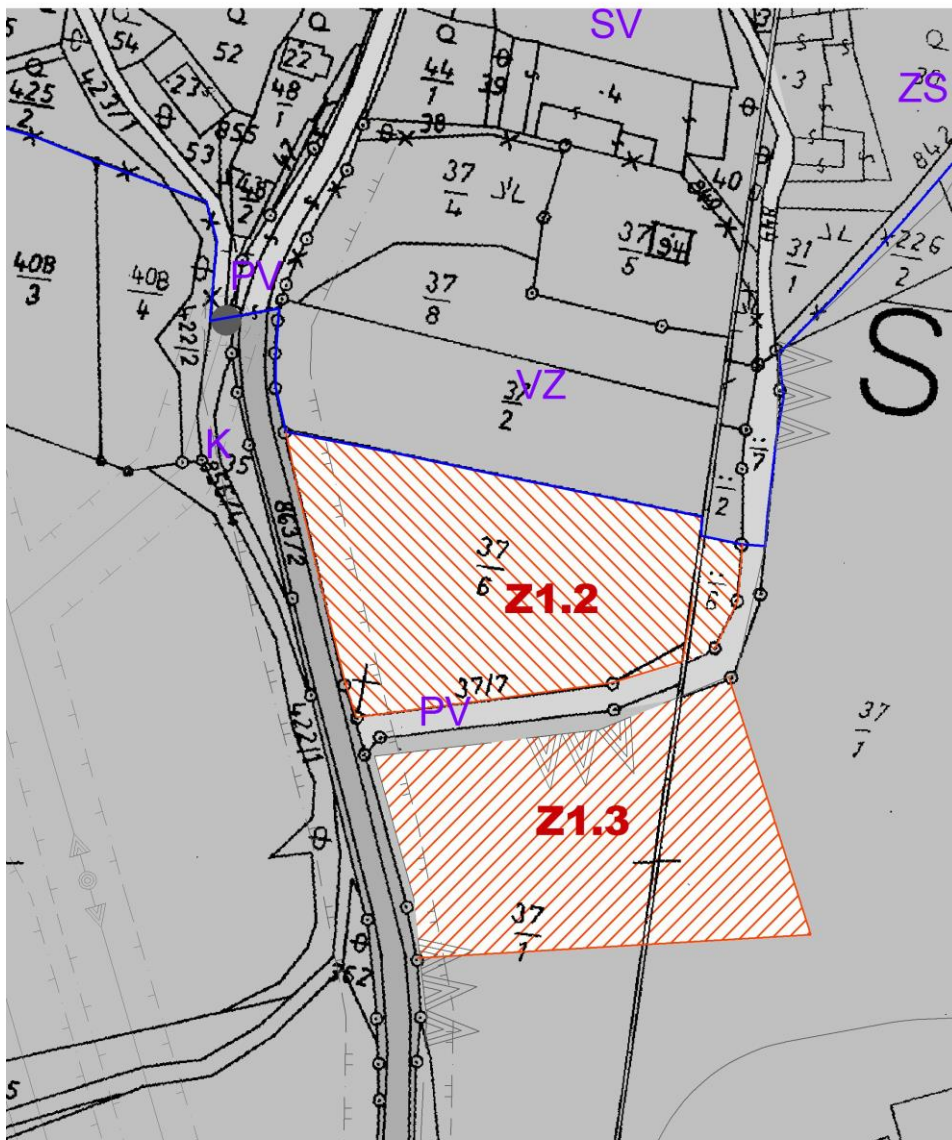
- Ve vztahu k výše uvedené skutečnosti pak budou ve Změně č. 1 ÚP Tichonice prověřeny a na základě výsledků prověření vymezeny:

ZMĚNA Z1.1 - návrh na zrušení respektive změnu v trasování plochy místní komunikace v prostoru mezi sportovními areály v Tichonicích a její začlenění k plochám občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení. Rušená část navrhované místní komunikace je označena křížky. V průběhu prací na návrhu změny ÚP bude po konzultaci s obcí proveden návrh na její vedení v nové trase.



Návrh zadání změny č. 1 územního plánu TICHONICE

ZMĚNA Z1.2 a Z1.3 - návrh na rozšíření stávající plochy výroby a skladování pro zemědělskou výrobu VZ v Sušicích, v přímé návaznosti na stejnou a stavebně naplněnou plochu ležící v zastavěném území a jeho pokračování v ploše Z1.3 za cestou. Předmětné pozemky navrhované pro rozšíření stávajícího kapacitně již nevyhovujícího zemědělského areálu se nacházejí na II. třídě ochrany ZPF. V návrhu ÚP bude v rámci odůvodnění třeba prokázat její nezbytnost. Návrh na rozšíření areálu byl součástí již předchozí územně plánovací dokumentace, do nového ÚP nebyl zařazen. V současné době je stávající areál z hlediska zastavěnosti plně vytížen a orgány obce po osobním jednání s navrhovatelem plochy a po řádném zdůvodnění jeho záměrů, tento rozvoj považují za odpovídající a podporují jej, neboť v obci Tichonice, která se nachází v intenzivně zemědělsky obhospodařované krajině, kromě ploch zemědělské výroby, žádné jiné plochy výroby a skladování, kde by bylo možné zaměstnat obyvatele obce, nejsou. Pro rozšíření ploch bude z hlediska krajinného rázu navrženo jeho ohraničení střední popř. vysokou zelení.



Návrh zadání změny č. 1 územního plánu TICHONICE

- Řešení návrhu změn ve využití uvedených ploch může podle potřeby obsahovat i okolí těchto pozemků, které může změna ovlivnit. Může se jednat zejména o související návrhy dopravní obslužnosti ploch, zeleně, popřípadě doplnění vzniklých proluk v okolí plochy řešené dílčími změn.

a.2.4) Návrh plošného a prostorového uspořádání ploch bude obecně vycházet z níže uvedených podmínek a požadavků:

1. Vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů a bude zpracován tak, aby byl naplněn jeden z úkolů územního plánování, kterým je navržení základní koncepce rozvoje území obce, ochrana jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání.
2. Z daného obrazu, měřítka a prostředí obce a jeho jednotlivých sídel.
3. Ve smyslu platného stavebního zákona bude v grafické části provedena aktualizace hranice zastavěného území obce, a to s určením data, ke kterému bylo toto vymezení provedeno.

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

- Při návrhu Změny č. 1 ÚP Tichonice zůstanou respektovány veškeré limity veřejné dopravní a technické infrastruktury, přičemž jediným limitem kterým je dotčena konkrétně změna Z 1.2, je ochranné pásmo silnice III. třídy.
- Požadavky na řešení veřejné infrastruktury se z důvodů specifického charakteru navrhovaných změn nestanovují.

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

- Změna č. 1 ÚP Tichonice bude při svých návrzích vycházet z existence limitu OP silnice třetí třídy. *Kromě tohoto limitu pro zpracování návrhu Změny č. 1 ÚP Tichonice z aktuálních územně analytických podkladů obce s rozšířenou působností Městského úřadu Vlašim zpracovaných k 31. 12. 2014, z nadřazených dokumentací PÚR 2008 včetně její Aktualizace č. 1 a ZÚR Středočeského kraje včetně její Aktualizace č. 1, žádné další limity nevyplývají.*
- Dílčími návrhy změn Změny č. 1 ÚP Tichonice nebudou žádným způsobem zasaženy nebo omezeny územní systémy ekologické stability, lokální ani nadřazené, které jsou součástí platné ÚPD.

- Návrh koncepce uspořádání krajiny stanovený v platné územně plánovací dokumentaci, nebude navrhovanými dílčími změnami Změny č. 1 ÚP Tichonice, dotčen.

- Změna č. 1 ÚP Tichonice celkovou koncepcí krajiny neovlivní, jejím návrhem nebudou žádným způsobem znefunkčnány přírodní hodnoty území ani nijak měněny podmínky § 18 odst. 5 stavebního zákona nastavené v platné územně plánovací dokumentaci.

b) POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A NA STANOVENÍ JEJICH VYUŽITÍ, KTERÉ BUDE NUTNO PROVĚŘIT

- b.1) Z nadřazených dokumentací – z Politiky územního rozvoje ČR 2008 ve znění Aktualizace č. 1 schválené usnesením vlády ČR č. 276 dne 15. 4. 2015, ani ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje ve znění Aktualizace č. 1 pro zpracování Změny č. 1 ÚP Tichonice žádný požadavek na vymezení ploch a koridorů územních rezerv nevyplývá. Veškeré skutečnosti vyplývající z těchto nadřazených dokumentací byly zohledněny v již vydané a platné územně plánovací dokumentaci ÚP Tichonice.
- b.2) Rovněž z povahy návrhů dílčích změn prověřovaných v rámci prací na Změně č. 1 ÚP Tichonice uvedených v jednotlivých kapitolách tohoto návrhu zadání, na vymezení ploch a koridorů územních rezerv nevyplývají žádné další požadavky.

c) POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ A VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ A ASANACÍ, PRO KTERÉ BUDE MOŽNÉ UPLATNIT VYVLASTNĚNÍ NEBO PŘEDKUPNÍ PRÁVO

- c.1) Veškeré požadavky na prověření a vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací s možností vyvlastnění nebo uplatnění předkupního práva vyplývající z dokumentace Zásad územního rozvoje Středočeského kraje jsou již součástí platné ÚPD – územního plánu Tichonice. Pro vlastní zpracování Změny č. 1 ÚP Tichonice tak žádné další výše uvedené požadavky z této dokumentace nevyplývají.
- c.2) Vymezení veřejně prospěšných staveb, pro které bude v rámci jednotlivých dílčích návrhů Změny č. 1 ÚP Tichonice možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo bude upřesněno v průběhu prací na této změně, a to po vzájemné dohodě pořizovatele s určeným zastupitelem a projektantem.

d) POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ A VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH BUDE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU, ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE NEBO UZAVŘENÍM DOHODY O PARCELACI

Požadavek na prověření a vymezení ploch a koridorů, ve kterých by rozhodování o změnách v území bylo podmíněno zpracováním územní studie, vydáním regulačního plánu nebo uzavřením dohody a parcelaci se nepředpokládá.

e) POŽADAVEK NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ se nestanovuje.

f) POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU A NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU, JEHO ODŮVODNĚNÍ VČETNĚ MĚŘÍTEK VÝKRESŮ A POČTU VYHOTOVENÍ

f.1) Návrh Změny č. 1 ÚP Tichonice bude zpracován v rozsahu dle přílohy č. 7 k vyhlášce; a pro účely společného jednání podle § 50 stavebního zákona, odevzdán v celkovém počtu dvou kompletních vyhotovení (textová i grafická část) a dále na CD nosiči ve formátu *.pdf .

- Upravený návrh změny na základě výsledků společného jednání s dotčenými orgány a po vydání stanoviska krajského úřadu bude odevzdán pro účely veřejného projednání podle § 52 stavebního zákona v jednom kompletním vyhotovení a dále na CD nosiči ve formátu *.pdf. Změna č. 1 ÚP Tichonice k vydání bude odevzdána celkem ve čtyřech vyhotoveních spolu s datovým nosičem - digitální vyhotovení ve formátu *.pdf + *.dgn nebo (*.shp) předané na CD.
- Při zpracování změny musí být respektována vnitřní provázanost s původní dokumentací. Změnou nebude měněna její obsahová struktura.
- Měřítko výkresů budou odevzdána v souladu s platným územním plánem obce. Návrh změny bude zpracován přiměřeně podle zák. č. 183/2006 Sb. a prováděcí vyhlášky č. 500/2006 Sb., přílohy č. 7.
- Návrh změny bude obsahovat: textovou a grafickou část v názvosloví vycházejícím z platné územně plánovací dokumentace.
- Návrh změny bude zpracován v rozsahu projednaného a schváleného zadání.
- Členění odůvodnění bude vycházet z Vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech a územně plánovací dokumentaci, ve znění pozdějších předpisů a bude doplněno požadavky uvedené v § 53 odst. 4 a 5 stavebního zákona a z náležitostí vyplývajících ze správního řádu, s tím, že u kapitol zpracovávaných pořizovatelem (postup pořízení, způsob řešení připomínek, návrh na rozhodnutí o námitkách bude uvedeno – na základě výsledků projednání doplní pořizovatel).
- Součástí návrhu Změny č. 1 ÚP Tichonice (textové i grafické části) bude předtištěný „Záznam o účinnosti“, který bude pořizovatelem doplněn po vydání dokumentace. „Záznam o účinnosti“ bude

obsahovat:

- a) Označení správního orgánu, který územní plán vydal
- b) Datum nabytí účinnosti územního plánu
- c) Jméno a příjmení, funkci a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele a případně kolonku pro otisk úředního razítka.

f.2) Odůvodnění Změny č. 1 ÚP Tichonice bude zpracováno a odevzdáno v rozsahu přílohy č. 7 k vyhlášce.

- Pořizovatel dále požaduje, aby v průběhu prací na návrhu změny územního plánu, projektant tuto dokumentaci v její rozpracovanosti konzultoval s pořizovatelem a určeným zastupitelem.

g) POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Případné požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území budou do výsledné verze zadání doplněny na základě stanovisek uplatněných dotčenými orgány v průběhu procesu projednávání návrhu zadání územního plánu podle § 47 odst. 2 a 3 stavebního zákona.

V řešeném území se nenachází žádná evropsky významná lokalita (EVL) NATURA 2000 ani ptačí oblast. Nejbližší EVL je EVL CZ0213068 Dolní Sázava s předmětem ochrany velevruba tupého a početnou populací hořavky duhové a od řešeného území je vzdušnou čarou vzdálena více než 5 km.

Z výše uvedeného vyplývá, že žádný ze záměrů územního plánu navrhovaných k prověření, tak nebude umístován v předmětu ochrany EVL NATURA 2000, ani v ptačí oblasti, ani v jejich bezprostředním kontaktu. Z těchto důvodů v případě návrhů územního plánu očekáváme vyloučení významných vlivů na evropsky významné lokality NATURA nebo ptačí oblasti.

Zároveň vzhledem k vlastnímu charakteru návrhů na prověření jednotlivých dílčích změn, které jsou uvedeny v projednávaném návrhu zadání v kapitole a) a označeny jako změna Z 1.1, Z 1.2 a Z1.3 pořizovatel nepředpokládá ani uplatnění požadavku na posouzení podle zákona č. 100/2001 Sb., ve znění pozdějších předpisů, neboť navrhované dílčí změny svým charakterem rámec pro realizaci záměrů uvedených v příloze č. 1 k tomuto zákonu, nezakládají, a to jak z důvodu samotných navrhovaných záměrů, tak ani z hlediska jejich plošných nároků. Pro úplnost uvádíme, že navrhované plochy na rozšíření stávající plochy výroby a skladování pro zemědělskou výrobu VZ v Sušicích mají v případě plochy Z1.2 výměru cca 0,66 ha a v případě plochy Z1.3 výměru cca 0,48 ha, tedy v součtu cca 1,14ha.