

NÁVRH ZADÁNÍ
ZMĚNY č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU
CÍTOV

Zpracováno: leden 2016
Pořizovatel: Městský úřad Mělník,
odbor výstavby a rozvoje

Úvod

O pořízení změny č.2 územního plánu Cítov rozhodlo zastupitelstvo obce Cítov svým usnesením č.07/2015/01 dne 16.12.2015. Důvodem změny je prověření návrhu nového funkčního využití u části stávajícího zemědělského areálu plochy VZ – plocha výroby a skladování – zemědělská výroba a přilehlá plocha ZS – plochy zeleně, nacházející se v zastavěném území obce Cítov. Dále prověření textové části územního plánu Cítov – týkající se stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití – plochy VZ - plochy výroby a skladování – zemědělská výroba, v návaznosti na její reálné stávající využití.

a) Požadavky na celkovou koncepci rozvoje a ochranu hodnot území

- Vzhledem k rozsahu změny, nebude dotčena celková koncepce rozvoje území.

Požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje (PÚR):

- Vzhledem k rozsahu změny požadavky nevyplývají.

Požadavky vyplývající ze Zásad územního rozvoje (ZÚR):

- Vzhledem k rozsahu změny nevyplývají ze ZÚR Středočeského kraje pro zpracování změny č. 2 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. 2 nebude dotčena urbanistická koncepce.
 - Změnou č.2 ÚP se nevymezují nové zastavitelné plochy. Změnou č.2 se řeší prověření stávajících ploch s rozdílným způsobem využití na nové funkční využití.
 - Změna č.2 ÚP Cítov prověří část stávajícího zemědělského areálu, který je v platném územním plánu Cítov zařazen do stávajících ploch v zastavěném území. Jedná se o plochu VZ – plochu výroby a skladování – zemědělská výroba a přilehlá plocha ZS – plochy zeleně. Změna č.2 prověří možnost návrhu na část pro možnost výstavby rodinných domů, z části na občanskou vybavenost a z části na sběrný dvůr.
 - Bude prověřena plocha pro využití umístění rodinných domů. Případné stavby pro umístění RD budou řešeny co nejdále od stávajících ploch zemědělského využití.
 - Bude prověřena plocha občanské vybavenosti pro možné využití bydlení pro seniory, zemědělské muzeum a obecní úřad s veřejným prostranstvím a služby.
 - Bude prověřena plocha pro sběrný dvůr, garáže a dílny, které svým charakterem neomezí okolní plochy hlukem.
 - Změna č. 2 ÚP prověří v textové části úpravu stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití – plochy VZ - plochy výroby a skladování – zemědělská
-

výroba, v návaznosti na její reálné stávající využití. Stanovené hlavní využití – chov zvířat není dle aktuálního stavu platné a ani se toto využití do budoucna nepředpokládá, vzhledem k umístění plochy v centru obce a zastavěném území obce Cítov.

a.2) 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

Vzhledem k rozsahu změny se neřeší.

a.3) Požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů

Případné požadavky budou doplněny na základě výsledku projednání zadání změny č.2.

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

Neřeší se.

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

Požadavky na vymezení veřejně prospěšných staveb se neuplatňují.

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.

e) Případný požadavek na zpracování variant řešení

Požadavek na zpracování variant řešení není.

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

Požadovaný obsah dokumentace:

→ Textová i grafická část dokumentace návrhu bude zpracována v souladu s platnými předpisy.

→ **Textová část**

- návrh změny č.2 územního plánu
- odůvodnění změny č.2 územního plánu

→ **Grafická část:**

Budou zpracovány výkresy v návaznosti na řešení změny č.2 –

převážně – hlavní výkres, koordinační a případně další pokud budou změnou č. 2 dotčeny.

Grafická část bude zpracována digitálně.

→ **Počet vyhotovení dokumentace**

- ve 3 vyhotoveních pro společné jednání
- ve 2 vyhotoveních pro řízení o změně
- ve 4 vyhotoveních pro vydání změny ÚP + v digitální podobě

Bude zpracován právní stav po vydání změny č.2 ve 4 vyhotoveních.

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

Vzhledem k rozsahu změny č. 2 není požadováno vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.