

Zadání změny č. 1 územního plánu Drahňovice

zpracovaný podle § 55 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), § 47 stavebního zákona, § 11 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“) a přílohy č. 6 vyhlášky.



Pořizovatel: Městský úřad Benešov, Odbor výstavby a územního plánování, úřad územního plánování, Masarykovo nám. 100, 256 01 Benešov

Datum zpracování 10/2016

Obsah:

- 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 umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona,
- 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.

Shora uvedené body zahrnují

- 1. upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje,
- 2. upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem,
- 3. upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně z doplňujících průzkumů a rozborů,
- 4. další požadavky, například požadavky obce, požadavky vyplývající z projednání s dotčenými orgány a veřejností.

a) Požadavky na základní koncepci rozvoje území

Obec Drahňovice není součástí žádné rozvojové osy ani rozvojové plochy. Pro obec má dominantní dopravní napojení na dálnici D1 a dále vhodné napojení na silnici II/111, které zajišťuje spojení jak na okresní město Benešov a opačným směrem do Uhlířských Janovic, dále na Kolín a Kutnou Horu.

Ze zásad územního rozvoje Středočeského kraje nevyplývají pro změnu č. 1 územního plánu Drahňovice žádné specifické požadavky.

Změna č.1 územního plánu Drahňovice nebude měnit základní koncepci rozvoje sídla.

- **Změna č.1 územního plánu Drahňovice prověří podmínky pro rozvoj rodinného bydlení v konkrétní ploše pozemku 190, v souvislosti se zrušením tohoto využití na pozemcích 191/1 a 1116/1 (plocha Z7 z platného územního plánu Drahňovice). V souvislosti s rozvojem hospodářství ve stávající stavbě na pozemku parc.č. st. 45/2 vznikl požadavek na prověření využití ploch Z7 pro potřeby specifického sportu a rekreace – plochy pro jezdectví (hipo).**
- **Součástí změny č. 1 územního plánu Drahňovice bude změna podkladní mapy na aktuální digitální katastrální mapu, v případě většího rozdílu mapového podkladu bude provedeno vyhodnocení a vymezeno do projednání změny č.1 územního plánu Drahňovice jako samostatná plocha změny.**

a1) Urbanistická koncepce

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

Upřesnění požadavků vyplývajících z Politiky územního rozvoje České republiky, Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, územně analytických podkladů a doplňujících průzkumů a rozborů

- V Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje není formulován požadavek na změnu charakteru obce Drahňovice, ale naopak je požadováno, aby si obec zachovala historickou urbanistickou strukturu a návrhem územního plánu byly respektovány hodnoty území.
- Územně analytické podklady obce s rozšířenou působností Benešov (ÚAP) byly zpracovány Úřadem územního plánování Městského úřadu Benešov (leden 2008 až prosinec 2010, aktualizace 2014).: Obec Drahňovice náleží do kategorie sídel do 199 obyvatel. Jedná se o malou obec, která je obsluhovaná jinými sídly v regionu, bez základních služeb. Nedisponuje čistírnou odpadních vod.

Upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem.

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR) vydalo Zastupitelstvo Středočeského kraje usnesením číslo 4-20/2011/ZK dne 19. 12. 2011 a následně proběhla 1. Aktualizace.

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje:

- stanoví priority pro zajištění udržitelného rozvoje území,
- vytváří podmínky pro vyvážený rozvoj, pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty, pro stabilizaci a rozvoj hospodářských činností,

- zpřesňuje vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os vymezených v PÚR a vymezuje rozvojové oblasti, osy a rozvojová centra krajského významu:

Obec Drahňovice není součástí rozvojové osy ani rozvojové oblasti krajského významu.

Požadavky vyplývající ze ZÚR na urbanistickou koncepci:

Drahňovice jsou stabilní součástí sídelní struktury.

Nejbližší centra osídlení:

Město Benešov, obec s rozšířenou působností, pod kterou obec Drahňovice spadá, je v kategorii "střední centra významná", pro obec Drahňovice však z tohoto dokumentu nevyplývají další požadavky k zapracování do územního plánu mimo koordinaci rozvoje se sousedními obcemi.

V Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje není formulován požadavek na změnu charakteru obce Drahňovice, ale naopak je požadováno, aby si obec zachovala historickou urbanistickou strukturu a návrhem územního plánu byly respektovány hodnoty území.

Koridor dálnice D1 se okrajově dotýká správního území obce, avšak neovlivňuje zastavěné území a neomezí rozvojové možnosti obce. Dálnice D1 je naopak pro obec Drahňovice významným rozvojovým impulzem (snadná dostupnost hlavního města, zájem o bydlení). Změna bude vyhodnocena s ohledem na dostupnost území i samotné lokality.

Změna č. 1 územního plánu Drahňovice prověří vymezení ploch zahrad, které zajistí kvalitní přechod zástavby do volné krajiny, hlavně odclonění ploch určených pro bydlení od ploch využívaných k pastevectví, případně k nové funkci sportu a rekreace – pro jezdeckví.

Při návrhu musí být zohledněno demografické posouzení tak, aby vymezení dalších nových ploch akceptovalo přiměřený nárůst obyvatel a tím se vytvářel předpoklad pro předcházení možnosti podpory nevhodných a spekulativních záměrů.

a2) Koncepce veřejné infrastruktury

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

Pro koncepci veřejné infrastruktury jsou pro řešené území významné z Politiky územního rozvoje České republiky zejména tyto republikové priority:

Čl. (24) možnosti nové výstavby posuzovat vždy s ohledem na to, jaké vyvolá nároky na změny veřejné dopravní infrastruktury. Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva...)

Čl. (27) návrhem změny územního plánu budou vytvořeny podmínky pro umístění veřejné infrastruktury.

Čl. (28) územní plán navrhne vhodné řešení z hlediska dlouhodobých souvislostí a zohlední požadavky na zvyšování kvality života obyvatel a hospodářského rozvoje území.

bod (30) územní plán navrhne koncepci technické infrastruktury, která bude splňovat požadavky na kvalitu života obyvatel.

bod (31) řešeného území se netýká.

Požadavky vyplývající ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje na koncepci uspořádání veřejné infrastruktury

V Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje nejsou kladeny žádné požadavky.

Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a doplňujících rozborů a průzkumů

- Obec neleží v žádné rozvojové ose, je přístupná po silnici III. třídy, která je ukončena v centru obce, dále jsou již územně stabilizované pouze místní nebo účelové komunikace.
- Dopravní dostupnost hromadnou dopravou je velmi omezená a vzhledem k počtu obyvatel velmi neekonomická.

Požadavky na veřejnou infrastrukturu jsou detailně popsány v jednotlivých odstavcích.

Doprava

- Ve změně č. 1 územního plánu Drahňovice prověřit a navrhnout opatření pro šířkové uspořádání místní komunikace ve vazbě na zastavitelné plochy v území řešeném změnou a zohlednit bezpečnost silničního provozu zejména v souladu s rekreačním charakterem obce.

Technická infrastruktura

Změna č. 1 územního plánu Drahňovice nebude měnit koncepci TI.

Nakládání s odpady

Změna č. 1 územního plánu Drahňovice nebude měnit koncepci nakládání s odpady.

Občanská vybavenost

Změna č. 1 územního plánu Drahňovice nebude měnit koncepci občanského vybavení v sídle.

Veřejná prostranství

V případě potřeby vymezí zpracovatel v ploše změny veřejné prostranství za účelem zlepšení prostředí nebo jako nutnost pro jinou obslužnost území (místní nebo účelová komunikace).

a3) Koncepce uspořádání krajiny

Požadavky 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 vyplývající z Politiky územního rozvoje České republiky na koncepci uspořádání krajiny:

- území obce není součástí specifické oblasti z hlediska potřeby ochrany přírodních hodnot a udržitelného rozvoje území,

–z Politiky územního rozvoje České republiky nevyplývají specifické požadavky na řešení uspořádání krajiny mimo níže uvedené.

- Prověřit možnosti obnovení doprovodné zeleně při polních cestách, remízku a dalších prvků zeleně v zemědělské krajině. V řešeném území prověřit plochy pro opatření v krajině vedoucí ke zvýšení ekologické stability a zlepšení retenční schopnosti krajiny. Změna prověří možnost vymezení ochranné zeleně podél zástavby stávající i navrhované, i podél staveb veřejné infrastruktury.

(Viz také čl. 20 PÚR: ...při územně plánovací činnosti, pokud je to možné a odůvodněné, respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí. Vytvořit podmínky pro zajištění ekologických funkcí krajiny a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. A čl.25 PÚR: Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu jako alternativy k umělé akumulaci vod.)

- V území řešeném změnou je nutné prověřit plochy ohrožené erozí – splachy z polí a pastvin a umožnit realizaci protierozních opatření na svažitých pozemcích a zároveň ochránit zastavěné území.

(Viz také čl.25 PÚR: Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy, eroze atd.) s cílem minimalizovat rozsah případných škod.)

- Minimalizovat zásahy do lesních porostů, případně prověřit možnosti jejich rozšíření, tj. navrhnout zalesnění ploch nebo vytvoření podmínek pro plochy smíšené nezastavěného území např. krajinné zeleně.

(Viz také čl.21PÚR: Vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně v rozvojových oblastech a v rozvojových osách...cílem je vznik a rozvoj lesních porostů a zvyšování prostupnosti krajiny.)

- Zajistit a vytvořit podmínky pro ochranu Natury 2000 (řeka Sázava), které je v dostatečné vzdálenosti od zastavěného nebo nově navrhovaného zastavitelného území.

(Viz také čl. 20 PÚR:při územně plánovací činnosti, pokud je to možné a odůvodněné, respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí krajiny i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny.)

Požadavky vyplývající ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje koncepce uspořádání krajiny:

- Zásady územního rozvoje Středočeského kraje vymezují cílové typy krajiny, území obce Drahňovice je zařazeno do cílové charakteristiky typu krajina zvýšených hodnot kulturních a přírodních. Pro tento typ krajiny je charakteristický větší výskyt lokalit vyšší přírodní nebo kulturní hodnoty, jejich rozsah přesahuje běžný průměr, ale není důvodem zájmu ochrany přírody a krajiny, umožňuje v řadě případů vymezení přírodních parků. Změna prověří dopad na plochy zvýšených krajinných hodnot.

- Eliminovat střety zástavby s ochranou zvláště chráněných druhů, jejichž výskyt byl v řešeném území dle náleзовé databáze, kterou má orgán ochrany přírody k dispozici.
- Pro plánování změn v území Zásady územního rozvoje Středočeského kraje stanovují tyto zásady: zachování stávajících přírodních a kulturních hodnot; změny využití území nesmí ohrozit důvody ochrany přírodních a krajinářských hodnot.
- Změna č. 1 územního plánu Drahňovice nebude měnit prvky územního systému ekologické stability.
- V návrhu změny územního plánu respektovat stávající plochy veřejné a ochranné zeleně a posoudit vhodnost jejich rozšíření se stanovením podmínek jejich využití.
- Při navrhovaných úpravách zachovat prostupnost krajiny pro turistiku, cykloturistiku a zemědělskou účelovou dopravu.

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

c)

V době zpracování zadání nebyl specifický požadavek na vymezení ploch územních rezerv. V rámci projednání návrhu zadání může být tento bod po dohodě s orgánem obce doplněn.

d) Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo

Provéřit a vymezit veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit nebo pro které lze uplatnit předkupní právo, popřípadě obojí.

Upřesnění požadavků z Politiky územního rozvoje České republiky:

Z Politiky územního rozvoje České republiky nevyplývají požadavky na vymezení veřejně prospěšných staveb, které jsou zpřesněny v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje, ani z nich nevyplývají další požadavky.

Asanační zásahy nejsou v rámci koncepce předpokládány.

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

Není požadavek

e) Požadavek na zpracování variant

Není nutné zpracování variant, protože záměr změny č.1 má za cíl udržení stávající koncepce.

f) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny č. 1 územního plánu Drahňovice a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění

Změna č. 1 územního plánu Drahňovice bude obsahovat závaznou část, výrok a grafickou část.

Grafická část musí být zpracována nad nejnovějším mapovým podkladem v měřítku katastrální mapy a následně vydána v měřítku 1 : 5 000 (par.č. jednotlivých pozemků zůstanou i nadále zřetelná, nelze zvolit jiné řešení).

Grafická část změny č. 1 územního plánu Drahňovice bude obsahovat, pouze v rozsahu měněných částí:

1. výkres základního členění,
2. hlavní výkres,
3. výkres koncepce veřejné infrastruktury pouze v případě, že bude posouzena potřeba jeho zpracování,
4. výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací, který bude zpracován jen v rozsahu navržených VPS.
5. výkres pořadí změn v území (etapizace) pouze v případě, že bude posouzena potřeba jeho zpracování.

Územní plán může být v odůvodněném případě doplněn schématy.

Pro společné jednání budou vyhotovena 2 kompletní paré změny, a digitálně ve formátu PDF.

Pro veřejné projednání bude upraveno a vyhotoveno 1 kompletní paré změny, a digitálně ve formátu PDF.

Po vydání bude územní plán po změně č.1 odevzdán ve 4 kompletních paré se záznamem o účinnosti, a předán také digitálně ve formátu PDF a ve zdrojových souborech v editovatelném formátu.

Pořizovatel požaduje, aby v průběhu prací na návrhu územního plánu a před jeho odevzdáním projektant změny č. 1 územního plánu v jeho rozpracovanosti konzultoval s pořizovatelem a určeným zastupitelem, kde bude rovněž aktualizována hranice zastavěného území obce.

g) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny č. 1 územního plánu Drahňovice 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 nachází evropsky významná lokalita (EVL) NATURA 2000 (řeka Sázava) , která prochází okrajově správním územím obce, mimo vlastní strukturu sídla.Plochy změny č.1 nejsou v blízkosti EVL a ani nevytváří jiná řešení, která by měla významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast. Zadáním změny územního plánu se neukládá prověřovat a nově vymezovat plochy, které by do budoucna zakládaly možnost zhoršení jednotlivých složek životního prostředí (např. nové plochy výroby a skladování nebo plochy smíšené výrobní). V území řešeném změnou ÚP se nepředpokládá realizovat záměry na využití území takových kategorií, které by spadaly do procesu posuzování vlivů záměrů na životní prostředí. Plochy k prověřování jsou určeny převážně pro hlavní funkci bydlení (např. venkovské bydlení nebo možnost prověření využití jako plochy smíšené obytné) a plochy pro specifickou funkci sportu a rekreace (jezdectví).

Závěr:

Koncepce tvorby území neobsahuje požadavky (lokality), které by svým rozsahem a charakterem zakládaly rámec pro realizaci záměrů uvedených v příloze č. 1 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů. Vzhledem k požadavkům na zachování stávající koncepce sídla, včetně zachování jeho charakteru pro bydlení, vytvoření podmínek pro stabilizaci nebo rozšíření ploch pro sport a rekreaci, není důvodné požadovat vyhodnocení vlivů koncepce územního plánu na udržitelný rozvoj území.

Hlavním požadavkem pro změnu územního plánu je zachování stávající koncepce sídla, včetně zachování jeho charakteru pro bydlení. Nebudou vymezovány samostatné plochy pro výrobu a skladování, zemědělskou nebo průmyslovou výrobu.

