

# Návrh zadání změny č. 3 územního plánu Benešov

---



Pořizovatel

Městský úřad Benešov, Odbor výstavby a územního plánování, úřad územního plánování

Vyhotoveno

Březen 2017

Pořizovatel spolupracuje s určeným zastupitelem.

a.	Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů .....	3
a.1	Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje .....	3
a.2	Požadavky vyplývající z územně plánovací dokumentace vydané krajem .....	4
a.3	Požadavky vyplývající z dalších doplňujících dokumentů..... <b>Chyba! Záložka není definována.</b>	
b.	Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů .....	4
c.	Požadavky na rozvoj území obce.....	4
d.	Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území .....	5
d.1	Urbanistická koncepce .....	5
d.2	Koncepce krajiny .....	5
e.	Požadavky na řešení veřejné infrastruktury.....	5
e.1	Požadavky na řešení koncepce dopravní infrastruktury .....	5
e.2	Požadavky na řešení koncepce technické infrastruktury .....	5
e.3	Požadavky na řešení koncepce občanské vybavenosti .....	5
f.	Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území.....	5
g.	Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace .....	6
h.	Další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů .....	6
h.1	Požadavky na ochranu veřejného zdraví.....	6
i.	Požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území.....	6
j.	Požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti nebo rozvojové ose .....	6
k.	Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií .....	6
l.	Požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem .....	7
m.	Požadavky na vyhodnocení vlivu změny č. 1 územního plánu Benešov na udržitelný rozvoj území, 7	
n.	Případný požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant .....	7
o.	Požadavky na uspořádání obsahu změny č. 1 územního plánu Benešov a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení.....	7

## **a. Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů**

### **a.1 Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje**

Podle usnesení vlády České republiky č. 561 ze dne 17. května 2006 Vláda schvaluje a v bodě III doporučuje starostům obcí při pořizování ÚPD obcí zohledňovat politiku ÚR. Pro zadání je zohledněna také politika ÚR ČR 2008, schválená 20. 07. 2009 ve znění aktualizace č. 1 schválené 15.04.2015.

Z politiky územního rozvoje pro zpracování změny č. 1. územního plánu Benešov vyplývá následující:

- řešené území leží v rozvojové oblasti, do území zasahuje rozvojová osa
- řešené území se nenachází v žádné z vymezených specifických oblastí

Následně prověřit a zajistit naplnění priorit uvedených v čl.:

(14) Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty.

Bránit upadání venkovské krajiny jako důsledku nedostatku lidských zásahů.

(19) Vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.

(28) Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je nutné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností.

## a.2 Požadavky vyplývající z územně plánovací dokumentace vydané krajem

ZÚR Středočeského kraje nabyly účinnosti 22. 2. 2012 ve znění 1. aktualizace, která nabyla účinnosti 26.08.2015. Katastrální území Benešov u Prahy a Úročnice se nachází v rozvojové oblasti republikové úrovně OB 1. Z hlediska širších územních vztahů není nutné řešit žádné nové záměry, všechny byly zohledněny ve změně č. 1 územního plánu Benešov.

## b. Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů

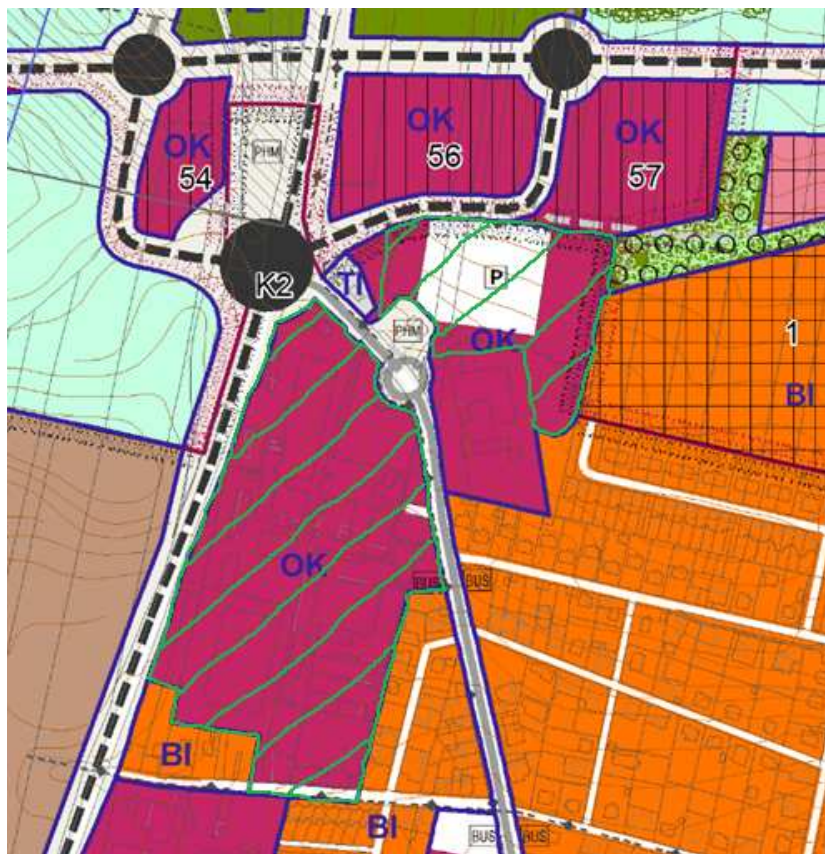
V roce 2016 proběhla aktualizace Zásad územního rozvoje Středočeského kraje. Změna č. 3 územního plánu Benešov bude posouzena v souvislosti s koridory dopravní infrastruktury.

## c. Požadavky na rozvoj území obce

Pro další rozvoj obce se územně plánovací dokumentace zaměří na následující dílčí změny, u kterých bude v průběhu projednávání prověřeno jejich navrhované využití.

1. změna regulativů plochy s rozdílným způsobem využití OK komerční vybavenost v lokalitě Nad Lidlem a Kaufland, spočívající ve změně hodnoty koeficientu zeleně z původních 0.45 na hodnotu 0.15. Bude řešeno pouze pro tuto lokalitu, v ostatních lokalitách zůstává hodnota pro plochu OK 0.45.

Lokalita Nad Lidlem a Kaufland je znázorněna zeleným šrafováním.



2. Změnou č. 3 územního plánu Benešov bude z územního plánu Benešov vypuštěna podmínka nutnosti zpracování regulačního plánu pro lokalitu Táborská kasárna, Benešov, regulačního plánu U Vodárny a malé části regulačního plánu Tyršova ulice Pražská kasárna, Benešov. Podmínka zpracování regulačního plánu v lokalitě Táborská kasárna, Benešov bude nahrazena podmínkou zpracování územní studie pro tuto lokalitu. Podmínka zpracování regulačního plánu U Vodárny bude bez náhrady vypuštěna z důvodu, že tato lokalita je již z převážné části zastavěna. Podmínka zpracování regulačního plánu pro malou část lokality Tyršova ulice Pražská kasárna, Benešov bude nahrazena podmínkou zpracování územní studie pro tuto část lokality, pro zbylou část lokalitu bude platit podmínka zpracování regulačního plánu beze změny.

## **d. Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území**

### **d.1 Urbanistická koncepce**

Pro lokalitu Nad Lídlem a Kaufland bude vymezena nová plocha s rozdílným způsobem využití, která bude mít totožné regulativy jako plocha OK komerční vybavenost, jen bude stanoven nový koeficient zeleně s hodnotou 0.15.

Z politiky územního rozvoje ČR, ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje ani z územně analytických podkladů ORP Benešov nevyplývají žádné potřebné požadavky na řešení ve změně č. 3 územního plánu Benešov

### **d.2 Koncepce krajiny**

Změnou č. 3 územního plánu Benešov nebude koncepce krajiny přímo dotčena.

## **e. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury**

### **e.1 Požadavky na řešení koncepce dopravní infrastruktury**

Změnou č. 3 nebude přímo dotčena dopravní infrastruktura.

### **e.2 Požadavky na řešení koncepce technické infrastruktury**

Změnou č. 3 nebude přímo dotčena koncepce technické infrastruktury

### **e.3 Požadavky na řešení koncepce občanské vybavenosti**

V tuto chvíli je občanská vybavenost města téměř dostačující.

## **f. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území**

Změnou č. 3 územního plánu Benešov nedojde ke změně v ochraně a hodnotách území

## **g. Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace**

Vzhledem k rozsahu změny č. 3 územního plánu Benešov se nepředpokládá vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření ani asanací, pro které je možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo a proto se nestanovují podmínky jejich vymezení

## **h. Další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů**

Není speciální požadavek.

### **h.1 Požadavky na ochranu veřejného zdraví**

Hluková pásma objektů pro podnikání nesmí ve větším rozsahu zasahovat do ploch pro bydlení.

## **i. Požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území**

Plánované rozšíření silnice 1/3, ochranné pásmo silnice 1/3, kruhová turbokřižovatka Červené Vršky by mohly ovlivnit dopad na lokalitu Nad Lídlem, ovšem změnou č. 3 územního plánu Benešov se řeší pouze změna koeficientu zeleně v této lokalitě, proto není předpoklad že by mohlo dojít ke střetům zájmů nebo problémům v území. To obdobně platí i pro zrušení podmínky na potřebě zpracování Regulačního plánu Táborská kasárna, Benešov a regulačního plánu U Vodárny.

## **j. Požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti nebo rozvojové ose**

Změnou č. 3 územního plánu Benešov nejsou žádné požadavky na vymezení nových zastavitelných ploch a nových ploch přestavby.

## **k. Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií**

Změnou č. 3 územního plánu Benešov dojde k zrušení podmínky zpracování regulačního plánu Táborská kasárna, Benešov a tato podmínka bude nahrazena podmínkou zpracování územní studie pro tuto lokalitu. Nicméně tato územní studie nabude sloužit k prověření změny využitím územní, neboť předmětná lokalita je již prověřena stávajícím regulačním plánem Táborská kasárna, Benešov.

## **I. Požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem**

Netýká se změny č. 3 územního plánu Benešov

## **m. Požadavky na vyhodnocení vlivu změny č. 1 územního plánu Benešov na udržitelný rozvoj území, pokud dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání uplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí, nebo pokud nevyloučil významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast.**

Výše uvedené požadavky budou stanoveny v případě, pokud to vyplývá ze stanoviska dotčeného orgánu k návrhu zadání. Pořizovatel předpokládá, že dotčený orgán v tomto případě požadavek na zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí neuplatní a že vyloučí významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast.

## **n. Případný požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant**

Pro změnu č. 3 územního plánu Benešov nebude zpracován koncept změny č. 3 územního plánu Benešov.

## **o. Požadavky na uspořádání obsahu změny č. 3 územního plánu Benešov a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení**

Výstupní digitální soubory ve formátech DOC, DWG a SHP. Tištěné pak ve formátu PDF. SHP budou zpracovány v datovém modelu MINIS. Data dodány na optických nosičích. A to v následovně.

Stupeň projednání	Tisk v papírové podobě	Médium DVD
Společné jednání - dotčené orgány státní správy	2 x	2 x PDF, TIFF
Krajský úřad (dojde – li k úpravě)	1 x	1 x PDF, TIFF
Řízení o změně územního plánu Benešov (dojde – li k úpravě)	1 x	1 x PDF, TIFF
Upravený návrh (čistopis)	4x	4 x TIFF, PDF SHP, DWG a DOC

Návrh změny č. 3 územního plánu Benešov bude zpracován v nezbytném a přiměřeném rozsahu podle přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, popřípadě podle v té době platné legislativy (novela stavebního zákona a nových prováděcích předpisů). Výkresy budou vyhotoveny v měřítku shodném s platným územním plánem. Návrh změny č. 3 územního plánu Benešov bude po projednání v konečné podobě zpracován ve 4 vyhotoveních. Vzhledem k jednoduchosti zpracování změny č. 3 územního plánu Benešov je možné změnit požadované výstupy grafické části po dohodě s pořizovatelem.

Výstupní digitální soubory ve formátech DOC, DWG a SHP. Tištěné pak ve formátu PDF. SHP budou zpracovány v datovém modelu MINIS. Data dodány na 4 optických nosičích.

Za pořizovatele:

Martin Škvor, Městský úřad Benešov, Odbor výstavby a územního plánování, úřad územního plánování

16.03.2017