

ÚZEMNÍ PLÁN ZAJEČOV

Změna č. 2

NÁVRH ZADÁNÍ

Zpracováno podle ustanovení § 47 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění a ustanovení § 11 a přílohy č. 6 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti

POŘIZOVATEL: Městský úřad Hořovice, odbor výstavby a životního prostředí,
Zpracováno ve spolupráci s určeným zastupitelem obce Zaječov a
zhotovitelem změny ÚP.

srpen 2017

OBSAH:

Zadání změny územního plánu

Vymezení řešeného území

- A. Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce**
 - A.1. Urbanistická koncepce**
 - A.2. Koncepce veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn**
 - A.3. Koncepce uspořádání krajiny**
 - A.4. Ochrana a rozvoj hodnot**
- B. Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutné 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 dohodou o parcelaci**
- E. Požadavky 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**

Ve všech kapitolách jsou požadavky seřazeny od priorit a záměrů vyplývajících z nadřazených dokumentací a podkladů (pokud jsou v území sledovány) po konkrétní požadavky a to v tomto sledu:

- *Požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje ČR, ve znění Aktualizace č.1 (PÚR)*
- *Požadavky vyplývající ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR)*
- *Požadavky vyplývající z Územně analytických podkladů ORP Hořovice, ve znění úplné aktualizace 2016 (ÚAP)*
- *Předpokládané požadavky dotčených orgánů*
- *Další konkrétní požadavky*

Zastupitelstvo obce Zaječov

na základě zmocnění uvedeného v § 47 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), a v souladu s § 47 odst. 1 stavebního zákona a přílohou č. 6 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., ve znění vyhlášky č. 458/2012 Sb. (dále jen „vyhláška“),

stanoví tyto hlavní cíle a požadavky na zpracování návrhu Změny č. 2 územního plánu Zaječov:

Vymezení řešeného území

V souvislosti se zánikem vojenského újezdu Brdy bylo k 1. lednu 2016 k obci Zaječov připojeno katastrální území Zaječov v Brdech, které vzniklo k 10. únoru 2014. Řešeným územím je tedy správní území obce Zaječov (číselný kód: 531995), které tvoří katastrální území Zaječov (číselný kód: 790389), Kvaň (číselný kód: 678082) a Zaječov v Brdech (číselný kód: 930351). Řešené území se nachází ve Středočeském kraji.

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

Cílem změny územního plánu je nezasahovat do koncepce vydaného územního plánu Zaječov ve znění po změně č. 1 a dodržet rovnováhu mezi základními pilíři udržitelného rozvoje území. Z tohoto hlediska bude prověřeno využití původních ploch a případně provedeny úpravy podle právních předpisů vydaných po nabytí účinnosti územního plánu (vč. ZÚR Stč. kraje a APÚR ČR).

Změna územního plánu bude řešit zejména plochu katastrálního území Zaječov v Brdech a její návaznost na původní území obce Zaječov.

Volba druhu ploch s rozdílným způsobem využití bude koordinována s novými územními plány obcí s katastrálními územími ... v Brdech.

Budou aktualizovány hranice zastavěných území v obou katastrálních územích.

A1.. Urbanistická koncepce, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch,

Požadavky vyplývající z PÚR, ZÚR nebo ÚAP jsou zpracovávány do vydaného územního plánu v platném znění a budou zpracovávány i do navrhované změny.

V urbanizovaném území se nepředpokládají nové požadavky dotčených orgánů.

Pro plochy v katastrálním území Zaječov v Brdech se předpokládá zařazení existujících zastavěných území do těchto druhů ploch:

X – plochy specifické

TI - technická infrastruktura - inženýrské sítě

TX - technická infrastruktura - se specifickým využitím

Nové zastavitelné plochy v řešeném území nejsou žádoucí.

Návrh změny územního plánu naváže na dosud platný Územní plán Zaječov ve znění po Změně č. 1 a bude zohledňovat dosavadní kontinuální vývoj se změnami vyplývajícími z následně uvedených požadavků. Korekce rozvoje daného původním územním plánem je možná zejména ve vazbě na urbanistické a krajinařské hodnoty a jejich význam.

Po projednání s dotčenými orgány a veřejností mohou být požadavky doplněny.
--

Další požadavky:

- a) Vymezit plochu občanského vybavení – sportu na pozemcích p. č. 1196/2, 1196/8-9 v k. ú. Zaječov a případně souvisejících prověřit možnost vymezení plochy pro sportovní využití – hřiště pro jízdu na kolech.
- b) Zrušit vymezení zastavitelné plochy BI 58 jde o pozemek č. p. 429/5 v k. ú. Kvaň (m. č. Kozojedy) a pozemky navazující. Jsou dotčeny umístěním vodních zdrojů vč. ochranných pásem a navíc ve vzdálenosti menší než 50 m od hranic lesa. Přesné umístění vodních zdrojů je třeba ověřit a v koordinačním výkresu zakreslit.
- c) Vymezit polder pod Kozojedy (p. č. 770/3, 5–6, 774/1 atd. v k. ú. Kvaň) vymezit plochu suchého či polosuchého poldru k protipovodňové ochraně. V té souvislosti upravit (zmenšit) vymezení zastavitelné plochy BI 16 a upravit další související plochy.
- d) Vymezit plochu výroby – zemědělské výroby (ZV) na pozemcích č. p. 434/7, 435/3, 436/4-7 v k. ú. Kvaň vymezit plochu pro zemědělskou výrobu.
- e) Vymezit zastavitelnou plochu občanského vybavení (OV) obec potřebuje rozšíření areálu základní školy; navrhuje se vymezení plochy na úkor v územním plánu vymezených jiných zastavitelných ploch (zejména BI 32 a BI 102) s eventuální úpravou dalších souvisejících ploch.
- f) Vymezit zastavitelnou plochu pro bydlení individuální (BI) záměrem je využití pozemku p. č. 103/3 v k. ú. Zaječov pro individuální bydlení; na pozemku musí být v souladu s územním plánem zajištěno umístění obratiště v konečné poloze místní komunikace.
- g) Vymezit návrhovou plochu rekreace jde o posouzení možnosti využití pozemku p. č. 13/3 v k. ú. Zaječov v Brdech (ostatní plocha); zvážit možnost zařazení buď do ploch rodinné rekreace (RR), nebo ploch zemědělských – zahrad (ZZ).
- h) Posoudit možnosti pro podporu turistického ruchu u jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití v urbanizovaném území obce prověřit možnost stanovit podmínky využití tak, aby v nich bylo možné realizovat objekty občanského vybavení související zejména s turistikou, pohostinstvím, vzděláváním, zábavou apod.,
- i) Zkontrolovat, případně doplnit % zastavění zastavitelných ploch pro stanovení, kdy už jsou tyto plochy využity;

A2.. Koncepce veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn,

Požadavky vyplývající z PÚR, ZÚR nebo ÚAP jsou zapracovány do vydaného územního plánu v platném znění a budou zapracovány i do navrhované změny.

Území řešené touto změnou bude využívat stávající veřejnou i neveřejnou infrastrukturu. U dopravní infrastruktury bude vytvořena nová koncepce veřejných komunikací. Musí být zajištěna dopravní propustnost území.

Po projednání s dotčenými orgány a veřejností mohou být tyto požadavky doplněny.

Další požadavky:

- a) Změnit kategorizaci komunikace z účelové na místní komunikaci jde o trasu, která významně zkracuje dostupnost významného vyššího centra osídlení (Příbram) pro místní obyvatele (cesty do zaměstnání, za vybaveností apod.); tato

komunikace byla silnicí II/118; koordinovat s obcemi Malá Víska, Chaloupky, Jince a Obecnice.

- b) Přemístit čerpací stanici Horní Kvaň
opravit chybu v zákresu čerpací stanice/vodojemu na Kvani - přemístit na plochu technické infrastruktury TII. Vymežit ji jako VPS.
- c) Prověřit možnost umístění parkoviště
prověřit nástupní místa do Brd s možností parkování návštěvníků, například prověřit pozemek p. č. 16 v k. ú. Zaječov v Brdech a vytipovat i místa další.
- d) Opravit chybné údaje v územním plánu
- e) např. vyřadit z textu studnu u p. Puchmeltra (4.2.2. Zásobování pitnou vodou), revidovat seznam studen, ověřit vymezení vodních toků aj.
- f) zajistit ochranu stávající cestní sítě, popř. obnovované, nově navrhované místní a účelové komunikace v nezastavěném území z hlediska přístupnosti zemědělských a lesních pozemků případně i stezky a pěšiny
- g) v k.ú. Podluhy v Brdech se nachází ucelená síť účelových komunikací - lesních cest, která se zrušením VÚ Brdy a vytvořením CHKO Brdy bude sloužit i pro cykloturistiku (zapracovat koncepci cyklotras na území CHKO Brdy dle koncepce CHKO). Účelové komunikace zapsané na LV č. 4 v k.ú. Podluhy v Brdech budou využívány k zabezpečení dopravní obslužnosti dané lokality související se zabezpečením úkolů pro obranu státu.

A3.. Koncepce 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,

Koncepce uspořádání krajiny vydaného ÚP Zaječov v patném znění bude zachována. Pro k.ú. Zaječov v Brdech bude respektován krajinný typ krajiny přírodní (P6). Budou respektovány tyto požadavky obce, vyplývající z původní koncepce:

a) Volná krajina bude zachována, nebudou zde vytvářena nová sídla, sídelní lokality a samoty ani lokality rekreační zástavby.

b) Zvláště chráněná přírodní území nebudou využívána jako plochy rekreace, nesmí být obkloповána zástavbou, musí být zachovány vazby přírodních společenstev na okolní krajinu a prostřednictvím systému sídelní zeleně i na zastavěné území.

c) V krajině budou doplněny plochy pro lokální ÚSES. V každém prvku ÚSES bude rozlišen stav a návrh a bude stanoveno cílové společenstvo, návrh opatření (včetně příp. změn druhu pozemku). Budou stanoveny podmínky pro zajištění funkčnosti ÚSES.

d) ÚP stanoví podmíněně přípustné využití pro plochy lesní v *případě vydání rozhodnutí o odnětí nebo v pochybnostech* a pro plochy vodní a vodohospodářské v *případě vydání rozhodnutí v pochybnostech*: např. zařazení do jiného navrženého druhu ploch, s možností zřízení veřejných komunikací.

e) Mohou být navrženy vodní plochy, revitalizace vodních toků nebo protipovodňová opatření.

f) Budou vyznačeny plochy pro obnovu, bude-li to nezbytné.

g) Jako překryvné vrstvy budou vyznačeny plochy s různými stupni a typy ochrany (příroda a krajina, obrana státu).

h) Budou stanoveny podmínky pro umístění staveb v krajině podle § 18 odst. 5 stavebního zákona a posouzeny lokality, ve kterých budou tyto stavby vyloučeny.

Pro nezastavěné území se pro k.ú. Zaječov v Brdech předpokládá využití těchto druhů ploch:

W - plochy vodní a vodohospodářské

NZ – plochy zemědělské

NL – plochy lesní

ÚP Zaječov - Změna č. 2 – návrh Zadání

NP – plochy přírodní

NS_x – plochy smíšené nezastavěného území se specifickou funkcí

DS – dopravní infrastruktura - silniční

DX - dopravní infrastruktura - se specifickým využitím

s tím, že členění ploch podle intenzity a způsobu využívání AČR bude vyznačeno jako překryvná vrstva – limit využití území.

Požadavky dotčených orgánů:

○ ochrana přírody a krajiny (Správa CHKO Brdy):

- na území CHKO se nebudou připouštět žádné stavby a stavební záměry pro lesní a zemědělské hospodářství,

- vymezeny budou plochy s rozdílným způsobem využití v krajině, včetně stanovení podmínek pro jejich stabilizaci nebo změny v jejich využití – navrženy budou plochy smíšené s funkcemi přírodní, lesní a specifické (zájmové území pro obranu státu),

- do ÚP Zaječov budou převzaty skladebné části ÚSES z Plánu ÚSES pro CHKO Brdy.

○ obrana státu

- respektování specifik objektů důležitých pro obranu státu

Po projednání s dotčenými orgány a veřejností mohou být tyto požadavky doplněny.

Další požadavky:

Pro potřeby tohoto územního plánu budou do doby nabytí účinnosti nadřazeného právního předpisu **definovány hlavní znaky krajinného rázu** podle *Vyhodnocení krajinného rázu Středočeského kraje (1. a 2. část) - Atelier V - Ing. arch. Ivan Vorel, 2008- 2009*. Respektována budou opatření pro ochranu krajinného rázu

a) pro krajinnou oblast ObKR8 Hořovicko:

b) pro krajinnou oblast ObKR15 Brdy:

A4.. Ochrana a rozvoj hodnot

Všechny hodnoty definované v ÚP Zaječov v platném znění a zjištěné v doplňujících Průzkumech a rozbořech budou při řešení změny č. 2 respektovány.

ÚAP ORP Hořovice požaduje ochranu pro

hodnoty území:

- přírodní

- neregistrované vodní plochy a toky a odvodňovací příkopy vč. doprovodné zeleně,
- dochovaný reliéf krajiny,

- paměť místa

- pomníky, pamětní desky, kříže podle doplňujících PaR

a limity využití území:

- CHKO Brdy,
- významné krajinné prvky ze zákona (lesy, vodní plochy a toky, údolní niva),
- prvky ÚSES.

Po projednání s dotčenými orgány a veřejností mohou být další hodnoty doplněny.

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

Pro území obce nejsou stanoveny žádné úkoly k řešení ploch a koridorů územních rezerv v územním plánu, vymezení ploch územní rezervy k prověření se zadáním nevylučuje.

Po projednání s dotčenými orgány a veřejností mohou být tyto požadavky doplněny.

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

Na území obce se požaduje tato veřejně prospěšná stavba:

- čerpací stanice veřejného vodovodu Horní Kvaň

Po projednání s dotčenými orgány a veřejností mohou být tyto požadavky doplněny.

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,

Stanovení ploch, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, se nepožaduje.

E. Případný požadavek na zpracování variant řešení,

Vzhledem k požadovanému využití řešeného území se nepožaduje variantní zpracování změny územního plánu.

V případě, že potřeba zpracování variantního zpracování vyplyne z projednání, budou požadavky doplněny do Zadání změny ÚP před jeho schválením.

F. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení,

Dokumentace Změny č. 2 územního plánu Zaječov bude zpracována v rozsahu správního území platného v době zpracování verze pro společné jednání.

Textová část územního plánu bude zpracována v souladu s částí I. Obsah územního plánu - přílohy č. 7, odst. 1 k vyhlášce č 500/2006 Sb., v platném znění. Pokud bude navrhováno řešení podle přílohy č. 7, odst. 2, mohou být zde uvedené části včleněny do písmen textové části uvedené v odst. 1.

Grafická část bude obsahovat:

- a) výkres základního členění 1 : 5 000
 - b) hlavní výkres 1 : 5 000
 - c) výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1 : 5 000
- dle potřeby koncepce veřejné infrastruktury v samostatném výkresu 1 : 5 000

Textová část odůvodnění územního plánu bude zpracována v souladu s částí II. Obsah odůvodnění územního plánu - přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., v platném znění, a po

veřejném projednání bude doplněna o část odůvodnění zpracovanou pořizovatelem (kapitoly Postup při pořízení ÚP, Vyhodnocení vlivů ÚP na udržitelný rozvoj území, Rozhodnutí o námitkách a jeho odůvodnění, Vyhodnocení připomínek).

Grafická část odůvodnění bude obsahovat:

- a) koordinační výkres 1 : 5 000
- b) výkres širších vztahů 1 : 100 000 nebo 1:50 000
- c) výkres předpokládaných záborů půdního fondu 1 : 5 000

V případě potřeby může být návrh územního plánu doplněn schématy.

Podkladem výkresů grafické části, kromě výkresu širších vztahů, bude státní mapové dílo – katastrální mapa, aktuální stav. Výkresy budou obsahovat jevy zobrazitelné v daném měřítku jednotlivých výkresů vč. hodnot území podle ÚAP a doplňujících průzkumů a rozborů. U koordinačního výkresu bude katastrální mapa přesahovat hranice řešeného území tak, aby byly zachyceny důležité návaznosti v území.

Vyhodnocení záborů ZPF bude zpracováno dle společného metodického pokynu MMR a MŽP zveřejněného ve věstníku MŽP. Z grafických příloh a textu musí být zřejmé vymezení zastavěného s rozlišením ploch z dříve již schváleného zastavitelného území, tak aby bylo porovnatelné, kde již byl vydán souhlas s odnětím ze zemědělského půdního fondu. Návrh bude členěn tak, aby zohlednil novelu zákona o zemědělském půdním fondu.

Hranice zastavěného území bude vymezena v souladu s § 58 stavebního zákona a uvedeno datum, ke kterému byla vymezena.

Územně plánovací dokumentace bude zpracována v digitální podobě (*shp nebo *dgn) a v průběhu projednávání bude textová část předávána i jako textový soubor (*doc).

- pro řízení podle § 50 bude odevzdána ve 2 kompletních tiskových vyhotoveních a 1x v elektronické verzi v úpravě pro zveřejnění,.

Pořizovatel požaduje v průběhu zpracovávání návrhu územního plánu a před jeho odevzdáním konzultační schůzky za účasti pořizovatele, projektanta a určeného zastupitele. Podnět ke schůzkám podá zejména projektant podle rozpracovanosti návrhu (zejména ve fázi stanovení hranic ploch s rozdílným způsobem využití a při definování podmínek využití jednotlivých ploch).

- pro řízení podle § 52 bude odevzdána ve stejném počtu a provedení,
- pro předání zastupitelstvu před vydáním bude dokumentace doplněna o odůvodnění zpracované pořizovatelem a o předtištěný „Záznam o účinnosti“ a odevzdána v 1 kompletním tiskovém vyhotovení a 1x v elektronické verzi,
- po vydání územního plánu budou odevzdána další 3 paré vč. elektronických verzí na CD v rastrové i vektorové podobě vč. metadat (1x vč. standardních vektorových datových vrstev dle DM ÚAP pro potřeby ÚAP).

G. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

Požadavek na zpracování Vyhodnocení vlivů ÚP na udržitelný rozvoj území ani Vyhodnocení vlivů ÚP na životní prostředí (SEA) se nepředpokládá. Nepředpokládá se návrh takových záměrů, které by měnily současný způsob využívání území.

Požadavek na zpracování Vyhodnocení vlivů ÚP na prvky systému Natura 2000 se nepředpokládá s ohledem na to, že řešení ochrany prvku systému Natura 2000 (EVL Svata Dobrotivá), nebude změnou ÚP dotčeno.

V případě, že potřeba zpracování Vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území vyplyne z projednání Zadání ÚP, bude požadavek doplněn vč. doplnění požadavku na obsah dokumentace.