

NÁVRH ZADÁNÍ ZMĚNY č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU NEUSTUPOV

pro projednání dle § 47 stavebního zákona



Pořizovatel: Úřad městyse Neustupov
Neustupov 94
257 86 Miličín

Schvalující orgán: Zastupitelstvo městyse Neustupov

Určený zastupitel: Josef Škréta

Datum zpracování: leden 2018

Návrh

Zadání změny č. 1 územního plánu Neustupov

Zastupitelstvo městyse Neustupov na základě zmocnění uvedeného v § 47 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), stanoví 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“), tyto hlavní cíle a požadavky na zpracování návrhu územního plánu:

- 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**

Upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje

Z politiky České republiky, ve znění Aktualizace č.1 schválené usnesením vlády České republiky, ze dne 15. dubna 2015, nevyplývají žádné specifické úkoly.

Platný územní plán byl řádně projednán a zpracován v souladu se všemi prioritami a zásadami stanovenými v PÚR ČR, ve znění aktualizace č.1 a je tak s tímto dokumentem v souladu a není třeba provádět žádné změny.

V odůvodnění změny č.1 bude provedeno pouze vyhodnocení nově navrhovaných ploch ve vztahu k prioritám vyplývajícím z PÚR ČR.

Upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem - Zásady územního rozvoje Středočeského kraje

Pro územní plán jsou závazné „Zásady územního rozvoje ZÚR Středočeského kraje ve smyslu 1. aktualizace, která byla vydána zastupitelstvem kraje dne 27.7. 2015“ (tato aktualizace se řešeného území nijak nedotýká).

Vzhledem k tomu, že od doby vydání územního plánu nebyly zjištěny žádné nové skutečnosti vyplývající ze ZÚR SK, ve znění aktualizace č.1, není třeba provádět v územním plánu žádné úpravy vyplývající ze ZÚR SK.

V odůvodnění změny č.1 bude provedeno pouze vyhodnocení nově navrhovaných ploch ve vztahu k prioritám a úkolům vyplývajícím ze ZÚR SK.

Upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů

Z územně analytických podkladů (ÚAP) obce s rozšířenou působností Městského úřadu Votice, pro zpracování Změny nevyplývají žádné konkrétní požadavky nebo úkoly.

S ohledem na nové mapové podklady v části řešeného území a aktuální data ÚAP bude Změnou aktualizován zákres všech limitů v území. V případě, že nový mapový podklad vyvolá nejednoznačnost hranic jednotlivých ploch a možnost výrazně odlišného funkčního vymezení proti územnímu plánu, bude tento stav prověřován a navrženo řešení. Plochy špatně vyjádřitelné v měř. 1 : 5000 budou včleněny do ploch navazujících.

Návrhem Změny bude prověřeno, zda aktualizovaní stávajících limitů do nových mapových podkladů, případně nové limity neovlivní stávající nebo územním plánem navrhované podmínky využití jednotlivých funkčních ploch. V případě, že k ovlivnění dojde,

navrhne projektant ve spolupráci s pořizovatelem a určeným zastupitelem odpovídající úpravu.

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

Základní urbanistická koncepce rozvoje městyse založená v platném územním plánu Neustupov nebude Změnou měněna.

Změnou budou prověřeny následující konkrétní požadavky na změny v území (číselné označení ploch je pracovní a navazuje na číslování ploch v územním plánu):

- Královna - zastavitelná plocha bydlení v rodinných domech venkovských ZKr5 s předpokládaným rozsahem pro 1 RD

(jedná se o podnět vyvolaný z nechtěného soužití)



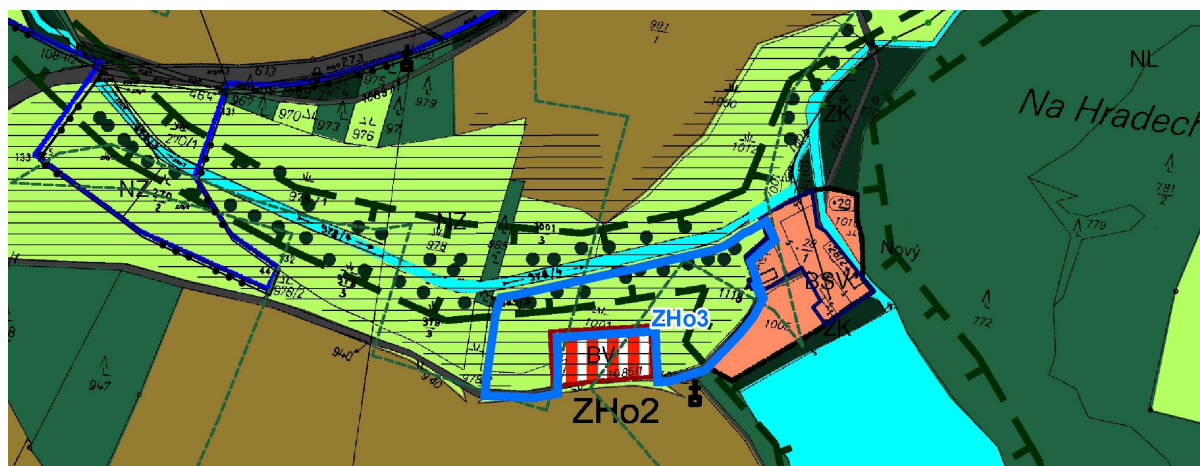
- Královičky - zastavitelná plocha smíšená obytná venkovská ZKr6 s předpokládaným rozsahem pro 2 RD

(jedná se o podnět vyvolaný z nechtěného soužití s možností využití části pozemku ve vlastnictví městyse)



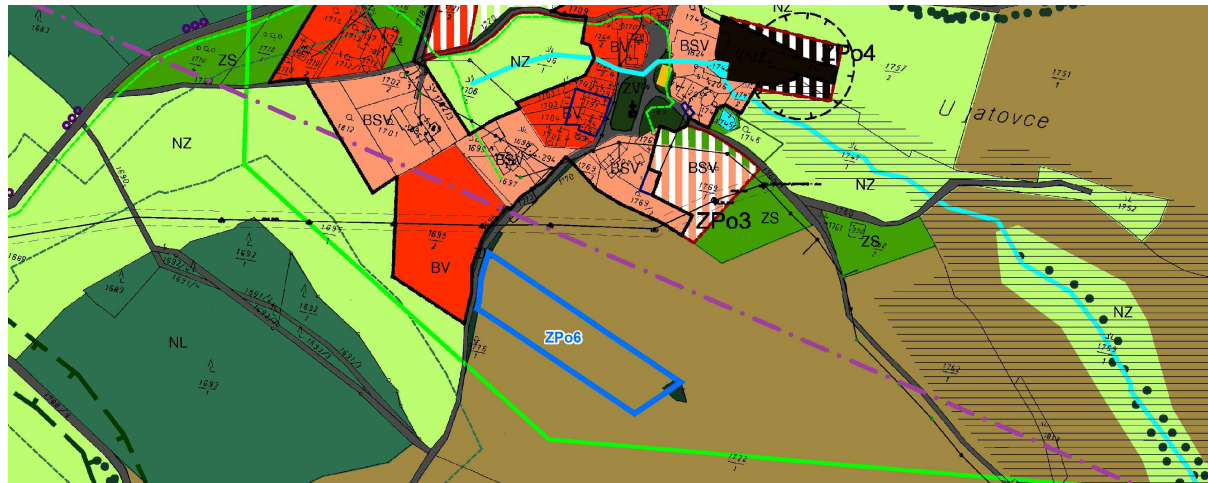
- Hojšínské - zastavitelná plocha bydlení v rodinných domech venkovských ZHo3 s předpokládaným rozsahem pro 2 RD, která obklopuje zastavitelnou plochu ZHo2 a která zajišťuje vhodné propojení se stávající zástavbou; bude prověřeno plošné vymezení lokálního biokoridoru trasovaného platnou dokumentací podél stávající vodoteče, případně bude provedena v součinnosti s příslušným dotčeným orgánem úprava trasy tohoto biokoridoru

(jedná se o podnět vyplývající z nechtěného soužití)



- Podlesí - zastavitelná plocha pro zemědělskou výrobu ZPo6

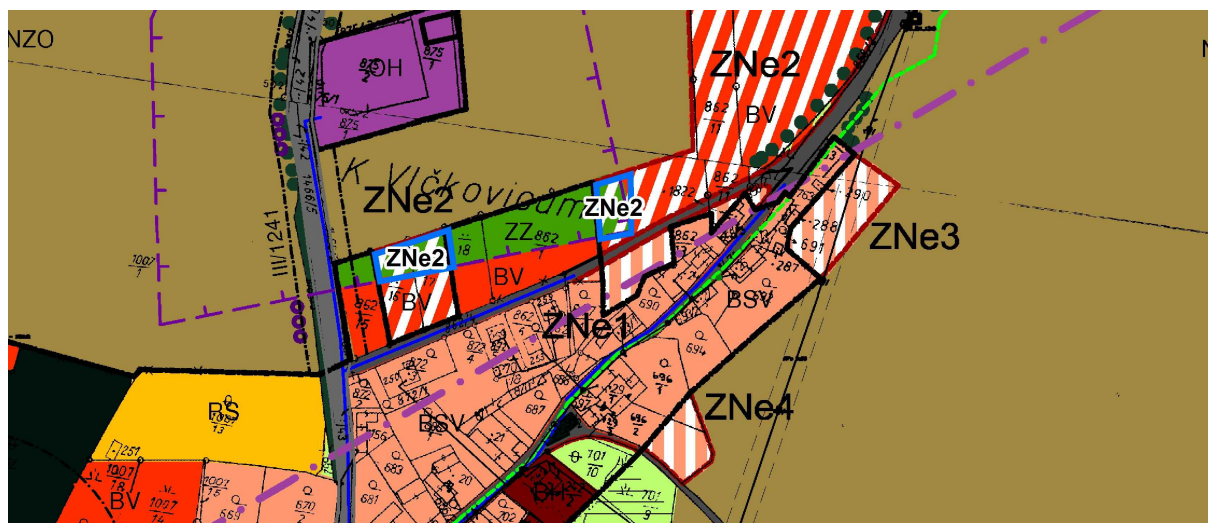
(jedná se o podnět samostatně hospodařícího zemědělce, který v sídle na základě jednání s jednotlivými vlastníky pozemků a staveb prokazatelně nemůže svůj záměr na jiné ploše realizovat)



- Rekreační osada Věcov - zastavitelná plocha ZVe1 - část plochy bude prověřena pro plochu individuální rekreace s předpokládaným rozsahem pro 1 rekreační objekt, zbývající část plochy bude prověřena pro plochu zahrad v zastavěném území



- Neustupov - změna ploch zahrad v zastavitelném a zastavěném území ZNe2 na Plochy bydlení v rodinných domech venkovské (jedná se o vypuštění ochranného pásma hřbitova, které již není zákonem sledováno a vymezení shodné funkce v rámci celé plochy - Plochy bydlení v rodinných domech venkovské)



Změnou bude dále aktualizováno zastavěné území.

Změnou bude upraveno zařazení a zakres silnic II. a III. tříd a ostatních komunikací včetně stanovení podmínek využití ve výrokové části územního plánu. Silnice II a III. třídy budou zařazeny mezi "Plochy dopravní infrastruktury - silniční", ostatní komunikace a cesty budou zařazeny mezi "Plochy dopravní infrastruktury - komunikace místního významu".

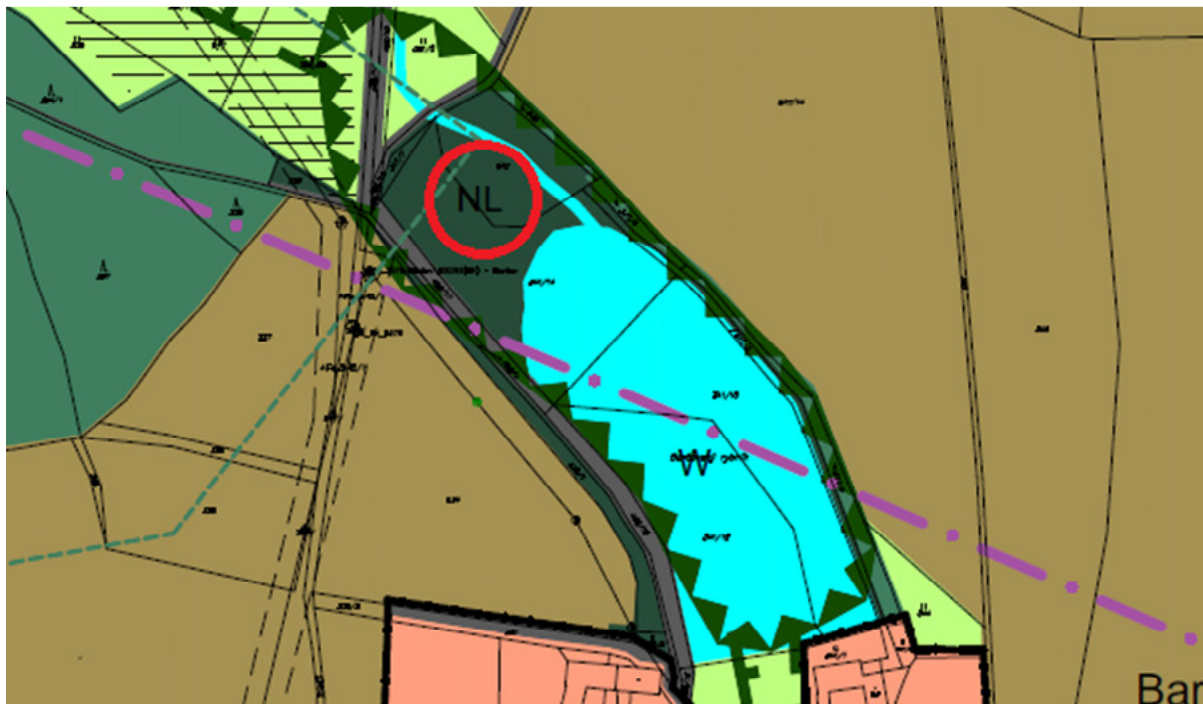
Změnou budou doplněny podmínky přípustného využití pro „Plochy zeleně krajinné“ o možnost umístování dopravní a technické infrastruktury.

Změnou budou doplněny podmínky využití plochy pro stávající „Skládku rostlinného odpadu“ v Neustupově.

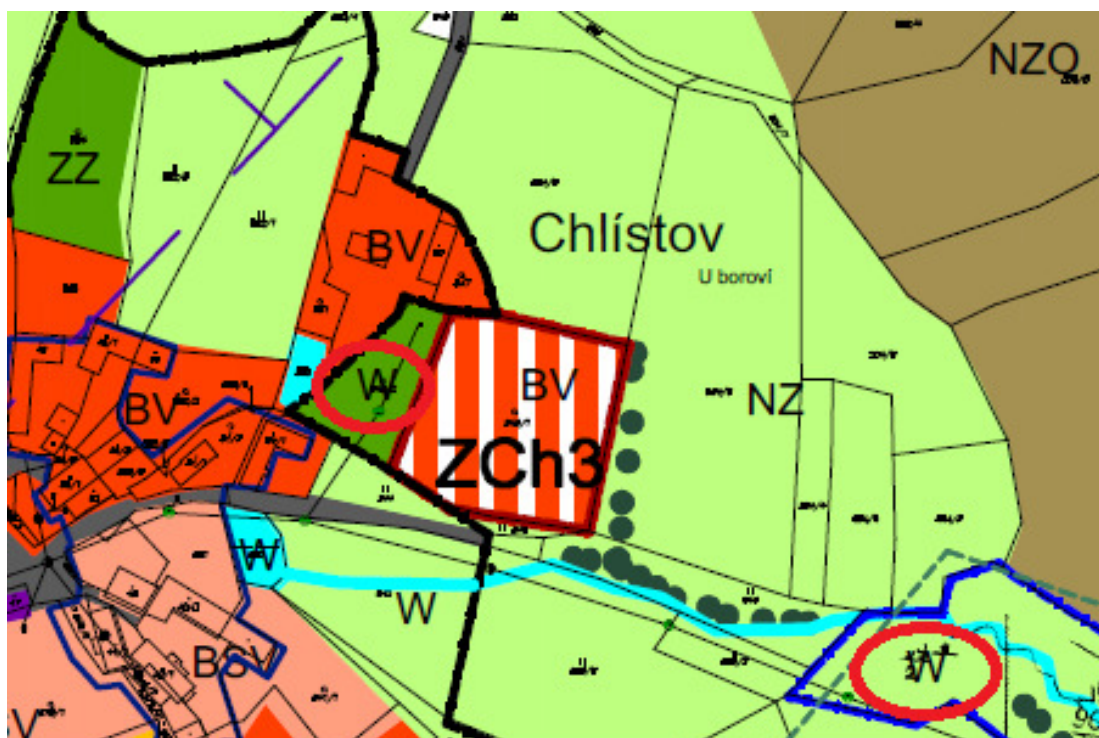
Změnou bude provedeno vypuštění chybného popisku v ploše ZJi1 v Jiřeticích, kde byl omylem ponechán popisek "hřiště" z dříve platného ÚPnSÚ.

Změnou budou opraveny chybně stanovené indexy ploch vyznačené v grafické části dokumentace, které neodpovídají příslušné barvě přiřazené legendou k dané ploše. Jedná se např. o následující plochy:

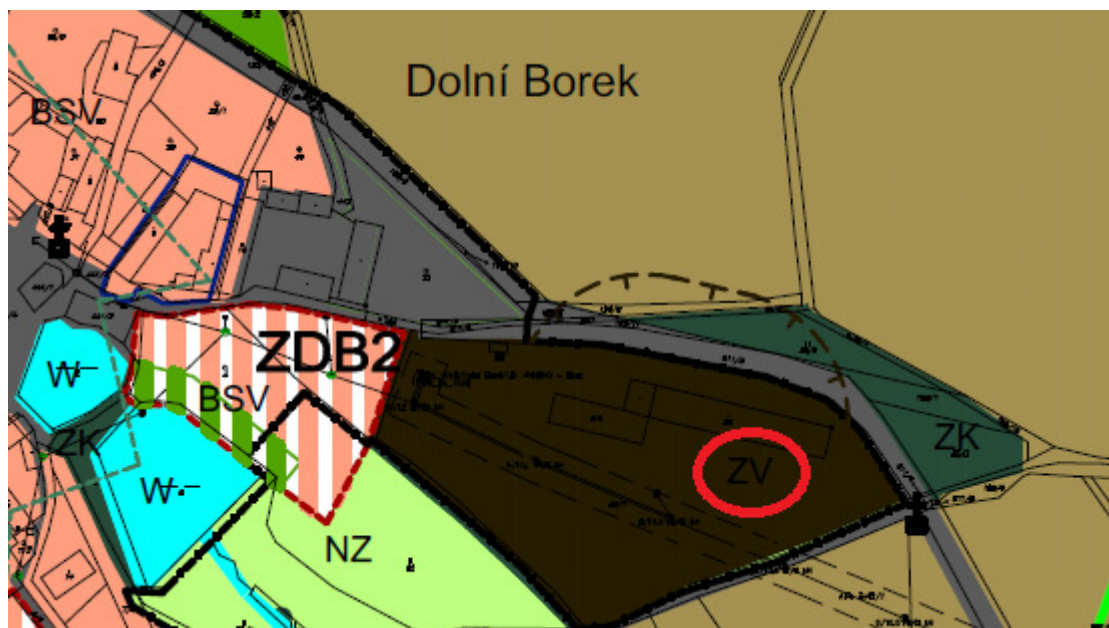
- zeleň nad Barčovem - v ÚP NL (plochy lesní) změna na ZK (plochy zeleně krajinné)



- Chlístov - v ÚP 2x VV (plochy vodní a vodohospodářské) změna na ZZ (plochy zahrad v zastavěném území) u plochy v sídle a NZ (plochy zemědělské - louky) u plochy východně od sídla



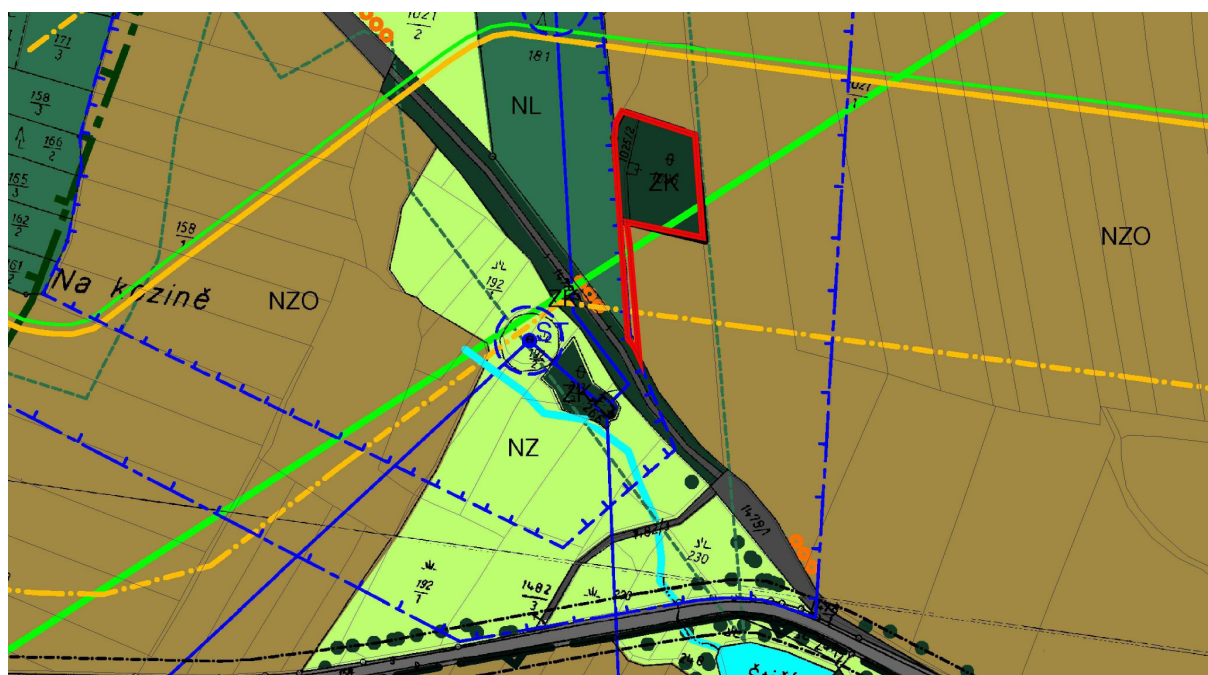
- Dolní Borek - v ÚP ZV (plochy zeleně na veřejných prostranstvích) změna na VZ (plochy pro zemědělskou výrobu)



Ve změně a následně i platném znění územního plánu po změně budou upraveny tiskové chyby v legendách hlavního a koordinačního výkresu:

- přidání chybějícího návrhu plochy NZ - Plochy zemědělské - louky
- přidání chybějícího symbolu pro návrh trafostanice
- úprava názvu "cyklostezka" na "cyklotrasa"
- přidání chybějícího symbolu pro Autobusové zastávky
- přidání chybějícího symbolu pro docházkovou vzdálenost (izochronu)
- přidání chybějícího symbolu návrhu vodního zdroje
- přidání chybějícího symbolu vodojemu

Změnou bude prověřeno stávající využití ploch s rozdílným způsobem využití na podkladu aktuální digitální katastrální mapy a stavu v území. Příslušné změny budou v odůvodnění zdůvodněny. Jedná se např. o prověření zákresu stávajícího židovského hřbitova a přístupové cesty u Neustupova (viz obr. níže), plochy rozhledny u Podlesí, četných nových zemědělských staveb v krajině a dalších. Při tomto prověření bude zohledněno aktuální využití daných ploch a jejich využití vedené v katastru nemovitostí.



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

- z Vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů
- z daného obrazu, měřítka a prostředí obce a jednotlivých sídel

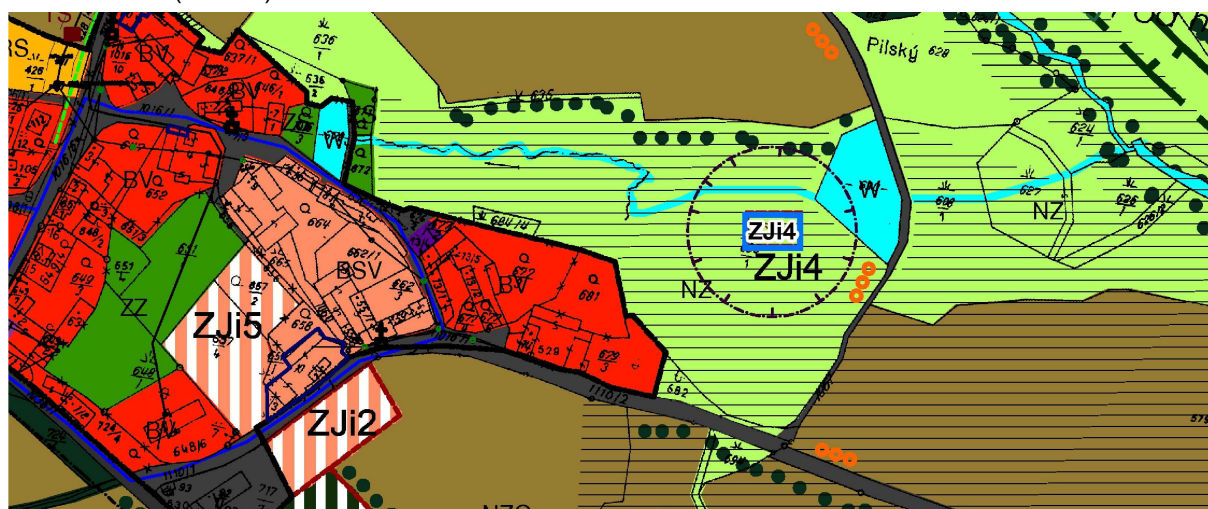
Rozsah a vymezení jednotlivých ploch může být Změnou upraven

a.2. požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn

Změna bude respektovat stávající limity veřejné dopravní a technické infrastruktury.

Změnou bude aktualizován rozsah a vymezení stávající technické infrastruktury v řešeném území, na podkladu ÚAP, stavu v území a dalších dostupných podkladů.

Změnou bude prověřen požadavek na vypuštění návrhu plochy pro ČOV Jiřetice ZJi4, včetně návrhu změny koncepce likvidace odpadních vod v sídle a související vypuštění návrhu VPS (VT IV.)



V návrhu Změny budou na základě prověření stanoveny odpovídající podmínky pro zajištění odpovídajícího napojení nových zastavitelných ploch na dopravní a technickou infrastrukturu.

Změnou bude zakreslen návrh kabelového vedení VN 22kV, včetně návrhu trafostanice u cihelny na podkladu aktuální projektové dokumentace.

Změnou bude prověřeno vypuštění návrhu VPS Vodního zdroje nad Neustupovem, včetně prodloužení vodovodního řadu z důvodu jeho realizace.

Změnou bude prověřeno vypuštění návrhu PHO u navržených ČOV.

Změnou bude aktualizován zákres plochy stávající skládky rostlinného odpadu v Neustupově na podkladu aktuální katastrální mapy.

Při prověřování vhodnosti jednotlivých lokalit projektant dostal zmocnění k tomu, aby všechny plochy plošně prověřil a jejich velikost upravil s ohledem na dopravní napojení, konfiguraci terénu nebo další hlediska.

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

Změnou budou prověřeny návaznosti stávajících prvků ÚSES na sousední obce a aktualizována jejich návaznost (zejména na nové územní plány Jankov, Šebířov, Slapsko, Smilkov, Votice).

Změnou bude prověřena možná úprava trasy lokálního biokoridoru v souvislosti s požadavkem na prověření zastavitelné plochy ZHo3 (viz. kapitola a.1.). Změna bude prověřena v součinnosti s příslušným dotčeným orgánem.

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

Nejsou známy žádné požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv z PÚR ČR, ZÚR SK, ani z ÚAP ORP Votice.

Změnou se nepředpokládá vymezení nových ploch a koridorů územních rezerv.

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

Konkrétní návrh veřejně prospěšných staveb ani veřejně prospěšných opatření se nepředpokládá, ale ani nevylučuje.

Změnou bude prověřeno vypuštění návrhu VPS VT IV. - ČOV Jiřetice a VT V. vodní zdroj Neustupov a prodloužení vodovodního řadu - viz. kapitola a.1.

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

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

Návrh Změny 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 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. Ke změně může dojít v případě, že požadavek vyplýne z nového právního předpisu.
- V případě zpracování výkresové části budou měřítko výkresů odevzdána v souladu s platným územním plánem. Návrh změny bude zpracován přiměřeně podle zák. č. 183/2006 Sb. a prováděcí vyhlášky č. 500/2006 Sb., přílohy č. 7.
- Návrh Změny bude respektovat 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, vyhodnocení připomínek, návrhy rozhodnutí o námitkách – na základě výsledků projednání doplní pořizovatel).
- Součástí návrhu Změny (textové a případně i grafické části) bude předtištěný „Záznam o účinnosti“, který bude pořizovatelem doplněn po vydání dokumentace.
- Odůvodnění Změny bude zpracováno a odevzdáno v rozsahu přílohy č. 7 k vyhlášce.
- Pořizovatel dále požaduje, aby v průběhu prací na návrhu Změny, 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

V řešeném území se nachází evropsky významná lokalita CZ0213084 Vičkovice - Dubský rybník, která není změnou dotčena.

V řešeném území se nevyskytuje ptačí oblast.

Změny v území vymezí nové zastavitelné plochy pro bydlení nebo individuální rekreaci a tyto svým rozsahem a umístěním vylučují možnost vyvolání zpracování dokumentace vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

Nová plocha pro výrobu a skladování umožní pouze záměry, které svým rozsahem nespádají do procesu posuzování EIA, záměrem je umístění stavby typu halového objektu, pro uskladnění sena a slámy, případně strojů.

Plocha v Podlesí - zastavitelná plocha pro zemědělskou výrobu ZPo6 má rozlohu cca 0,95 ha, BPEJ - V. třída ochrany, jedná se druhem pozemku o ornou půdu, která se i shodně zemědělsky obhospodařuje.

V dokumentaci změny bude prověřena možnost využití stanovení podmíněně přípustného využití až na základě prokázání vhodnosti zástavby. Podmínka bude stanovena s ohledem na možné ovlivnění krajinného rázu.

Dle platného územního plánu byly pro plochy zemědělské výroby stanoveny mimo jiné tyto podmínky:

- max. výšková hladina 6 m,
- pásmo hygienické ochrany ani pachová zóna, vyplývající z činností provozovaných na plochách, nesmí zasáhnout lokality pro bydlení,
- minimální plocha zeleně byla stanovena 40%.

S ohledem na charakter změny pořizovatel nepředpokládá potřebu zpracovávat dokumentaci vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.