

ZADÁNÍ

ÚZEMNÍHO PLÁNU NOVÉ DVORY

(Návrh)
květen 2018

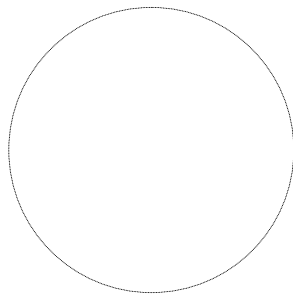
Pořizovatel: Městský úřad Kutná Hora
Odbor regionálního rozvoje a územního plánování
Havlíčkovo náměstí 552
284 01 Kutná Hora

Zadání je zpracováno v souladu s ust. § 47 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen Stavební zákon).

Zadání je zpracováno v souladu s §11 vyhl. č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti v rozsahu přílohy č. 6 této vyhlášky.

Schváleno usnesením Zastupitelstva Městyse Nové Dvory

č.ze dne.....



.....
Jitka Příbylová
místostarostka

otisk úředního razítka

.....
Vanda Vöröšová
starostka

Obsah zadání Územního plánu Nové Dvory:

- 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;
- 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 Změny 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

Použité zkratky:

ČR	Česká republika
KÚ	katastrální území
ORP	obec s rozšířenou působností
PUPFL	pozemky určené k plnění funkcí lesa
PÚR	politika územního rozvoje
ÚAP	územně analytické podklady
ÚP	územní plán
ÚPD	územně plánovací dokumentace
ÚPO	územní plán obce
ÚSES	územní systém ekologické stability
ZPF	zemědělský půdní fond
ZÚR	zásady územního rozvoje

Vymezení řešeného území:

Řešené území odpovídá správnímu území obce Nové Dvory (okres Kutná Hora), které tvoří jedno katastrální území – Nové Dvory u Kutné Hory (706078). Obec má dvě části – Nové Dvory a Ovčáry.

Městys má stávající ÚPO schválený usnesením zastupitelstva Městysu Nové Dvory ze dne 14.12.2005, jehož závazná část byla vydána obecně závaznou vyhláškou 1.1.2006. ÚPO byl změněn Změnou č. 1, schválenou usnesením zastupitelstva ze dne 27.7.2006, jejíž závazná část byla vydána obecně závaznou vyhláškou 4.9.2006, dále Změnou č. 2, vydanou usnesením zastupitelstva č. 21/9a ze dne 21.2.2009, jejíž opatření obecné povahy nabylo účinnosti dne

14.3.2009, dále Změnou č. 3, vydanou usnesením zastupitelstva č. 689/11 ze dne 29.6.2011, jejíž opatření obecné povahy nabylo účinnosti dne 16.7.2011 a Změnou č. 4, vydanou usnesením zastupitelstva č. 19/5/15 ze dne 29.6.2011, jejíž opatření obecné povahy nabylo účinnosti dne 2.1.2016.

Zastupitelstvo městyse rozhodlo usnesením č. 25/13/16 ze dne 6.6.2016 o pořízení Územního plánu Nové Dvory dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon).

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

a.1. Ochrana a rozvoj hodnot území

(1) Vytvářet podmínky pro vyvážený rozvoj založený na zajištění příznivého životního prostředí, stabilním hospodářském rozvoji a udržení sociální soudržnosti obyvatel (dle článku 1 ZÚR Středočeského kraje). Návrh ÚP Nové Dvory musí být zaměřen především na vytváření podmínek pro zlepšování možnosti hospodářského uplatnění v území a ochranu hodnot území, zejména příznivého životního prostředí a soudržnosti obyvatel území. Řešené území je dle PÚR ČR součástí rozvojové osy OS5 Praha – Kolín – Jihlava – Brno. A dle ZÚR Středočeského Kraje pak součástí rozvojové oblasti OBk1 Střední Polabí.

(2) Vytvářet podmínky pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty (dle článku 6 ZÚR Středočeského kraje). Přitom se soustředit zejména na:

- zachování a obnovu rozmanitosti kulturní krajiny a posílení její stability;
- ochranu pozitivních znaků krajinného rázu;
- zachování a citlivé doplnění výrazu sídel, s cílem nenarušovat cenné městské i venkovské
- urbanistické struktury a architektonické i přírodní dominanty nevhodnou zástavbou a omezit
- fragmentaci krajiny a srůstání sídel;
- upřesnit a zapracovat do ÚPD obcí cílové charakteristiky krajiny;
- vytváření podmínek pro šetrné využívání přírodních zdrojů.

(3) Definovat podmínky pro ochranu nemovitých kulturních památek a dalších kulturně hodnotných objektů v řešeném území. Podmínky ochrany by ale neměly nadměrně bránit jejich využití (dle článku 14 PÚR ČR).

(4) Respektovat urbanistické hodnoty v řešeném území, především ráz původní urbanistické struktury v řešeném území a struktury osídlení, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Urbanistické hodnoty ochraňovat především vhodným situováním rozvojových ploch a stanovením podmínek plošného a prostorového uspořádání zástavby.

(5) Respektovat limity ochrany dochované hodnoty krajinného rázu, případně vhodnými plochami eliminovat negativně působící vlivy hodnoty.

(6) Dodržovat zejména následující zásady ochrany nezastavěného území a půdního fondu:

- Přednostně budou pro zástavbu využity především plochy uvnitř zastavěného území a proluky zastavěného území.
- Ve volné krajině nebudou vznikat nová zastavěná území.

- Rozvíjet zastavěné území jako kompaktní útvar. Zastavitelné plochy budou navazovat na zastavěná území především tak, aby ucelovaly jejich tvar a byla minimalizována fragmentace zastavěného území.
- Zastavitelné plochy budou vymezeny pouze v nezbytně nutném rozsahu.
- Pro zástavbu využívat přednostně stávající nezemědělské půdy.
- Při návrhu zastavitelných ploch připustit zábor půd I. a II. třídy ochrany pouze výjimečně, a to v odůvodněných případech. Budou dodrženy zásady ochrany zemědělského půdního fondu - § 4 a § 5 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění.

(7) Respektovat limity využití území dle ZÚR Středočeského Kraje. Především se jedná o následující limity:

- Plocha regionálního biocentra: RC 1710 Nové Dvory a plochy regionálních biokoridorů: RK 1296 Na Vrchlici – Švadlenka, RK 1297 Na Vrchlici - Nové Dvory a RK 1299 Na Vrchlici - Vrabcov
- Krajinná památková zóna Žehušicko
- Evropsky významná lokalita Kačina
- Koridor silnice I/2 : prodloužení trasy v úseku Hlízov – Záboří n. L. – Kojice (D012)
- Koridor silnice I/38 : přeložka Malín – Čáslav (D051)
- Ropovod Družba : přípož / zkapacitnění v koridoru (R01)
- Produktovod Potěhy – Polepy : přípož / zkapacitnění v koridoru (R03)

(8) Respektovat limity využití území dle ÚAP ORP Kutná Hora. Především se jedná o následující limity:

Přírodní limity – památné stromy:

- Památná alej k Novému rybníku

Přírodní limity – půdní fond:

- vysoce chráněné druhy půd - I. a II. třída ochrany (zabírat pouze výjimečně a v odůvodněných případech)
- pozemky určené k plnění funkcí lesa
- pásmo 50 m od hranice lesa

Přírodní limity – ÚSES:

- plochy biocenter a biokoridorů

Přírodní limity – vodohospodářství:

- vodní plochy a toky
- záplavové území Klejnárky
- existence vodního zdroje a jeho ochranných pásem 1. a 2. Stupně
- vrty a prameny ČHMÚ a jejich ochranná pásma

Přírodní limity – biotopy a EVL:

- biotopy Natura 2000
- EVL Kačina

Limity stávající infrastruktury:

- ochranné pásmo silnice
- ochranné pásmo letiště Čáslav - Chotusice
- ochranné pásmo přehledových systémů (OP RLP) - letecká stavba včetně ochranného pásma
- ochranné pásmo vedení VN
- bezpečnostní pásmo vysokotlakého plynovodu
- ochranné pásmo produktovou
- ochranné pásmo ropovodu
- radioreléové paprsky a stanice

Limity kulturně historických hodnot v území:

- městská památková zóna a jednotlivé nemovité kulturní památky
- území s archeologickými nálezy

a.2. Celková urbanistická koncepce

(9) Územní rozvoj bude navržen tak, aby byl zajištěn udržitelný rozvoj sídel v řešeném území a současně byl úměrný jejich významu a postavení v sídelní struktuře Středočeského kraje.

(10) Preferovat intenzifikaci zastavěného území před rozšiřováním zástavby do volné krajiny.

(11) Při návrhu nových zastavitelných ploch preferovat přirozené návaznosti na dochovanou urbanistickou strukturu sídla.

(12) Koncepce řešení ÚP Nové Dvory bude vycházet především z předcházející ÚPD (ÚPO Nové Dvory) tak, aby byla zajištěna kontinuita záměrů, a aby nebyly narušeny příznivé podmínky pro udržitelný rozvoj území. Dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků (dle článku 16 PÚR ČR).

(13) Vytvořit podmínky pro revitalizaci nevyužitých objektů a areálů v řešeném území (dle článku 19 PÚR ČR) před zástavbou na nových zastavitelných plochách.

(14) Rozvoj objektů individuální rekreace umožnit pouze ve výjimečných případech.

(15) Zastavěné území vymezit dle § 58 zák.č.183/2006 Sb. ke dni aktualizace katastrální mapy. Zastavěné území bude vymezeno i s ohledem na využívání ploch a skutečné zastavění.

(16) Urbanistickou koncepci uplatňovat především formou členění území na plochy s rozdílným způsobem využití a definováním jejich podmínek.

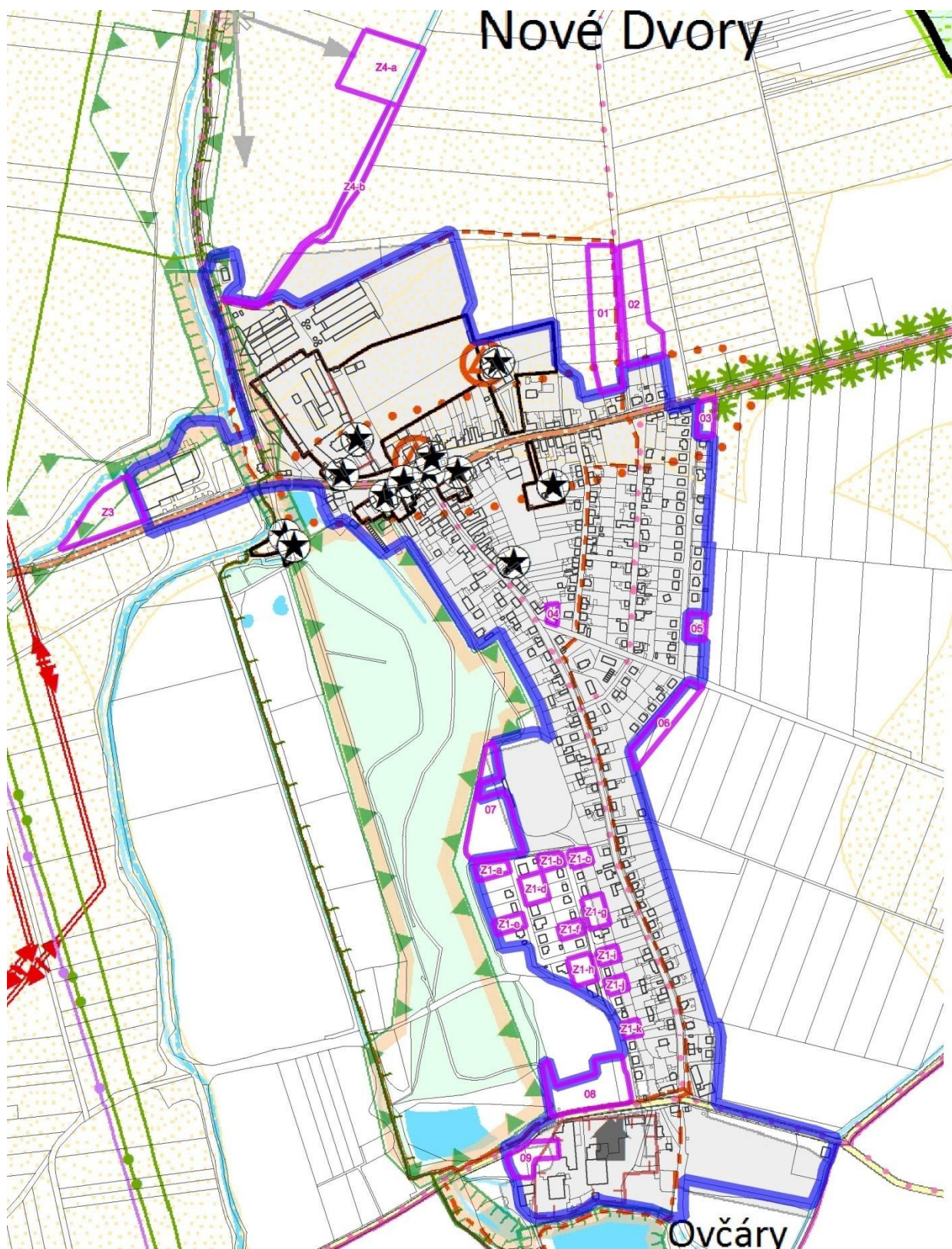
(17) Bude vymezen systém sídelní zeleně. Pro plochy sídelní zeleně budou definovány podmínky využití, které budou zajišťovat její ochranu před nežádoucími zásahy.

(18) Podmínky využití zastavitelných ploch pro výrobu definovat tak, aby neumožňovaly umístění záměrů, které podléhají posuzování vlivu na životní prostředí.

(19) Vyloučit možnosti vzniku staveb či aktivit, které by mohly narušit kvalitu životního prostředí jako celku nebo zhoršovat podmínky pro udržitelný rozvoj území.

(20) Způsob využití stabilizovaných ploch stanovený původním ÚPO Nové Dvory bude revidován s ohledem na zajištění souladu stanoveného způsobu využití se skutečností.

a.3. Urbanistická koncepce – Nové Dvory a Ovčáry



JAKO MAPOVÝ PODKLAD JE POUŽIT VÝŘEZ VÝKRESU HODNOT ÚAP ORP KUTNÁ HORA

	HRANICE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ K 31.6.2017		Z1-a až Z1-k	OZNAČENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH VYMEZENÝCH V RÁMCI ZMĚNY Č. 1 ÚPO
	HRANICE ZASTAVITELNÝCH PLOCH DLE PLATNÉHO ÚPO NOVÉ DVORY		Z3	OZNAČENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH VYMEZENÝCH V RÁMCI ZMĚNY Č. 3 ÚPO
	OZNAČENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH VYMEZENÝCH V RÁMCI PŮVDNÍHO ÚPO		Z4-a až Z4-b	OZNAČENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH VYMEZENÝCH V RÁMCI ZMĚNY Č. 4 ÚPO

- (21) Pro rozvoj bydlení zachovat zastavitelné plochy 01 a 02 (v ÚPO Nové Dvory vymezeny bez číselného označení).
- (22) Provéřit možnost vymezení zcela nových zastavitelných ploch pro bydlení, které by svým rozsahem nahradily úbytek zastavitelných ploch způsobený jejich zastavěním. Jako vhodné se pro tento účel jeví například plochy na pozemcích parc. č. 1639/14; 1639/12 nebo 1642 (vše v k.ú. Nové Dvory).
- (23) Provéřit možnost vymezení zastavitelné plochy občanského vybavení, případně plochy přestavby za účelem výstavby domu s pečovatelskou službou.
- (24) Pro rozvoj tělovýchovných a sportovních zařízení zachovat plochu 07 (v ÚPO Nové Dvory vymezena bez číselného označení).
- (25) Provéřit vhodnost vymezení zastavitelné plochy 08 (v ÚPO Nové Dvory plocha vymezena bez číselného označení). Případně navrhnout způsob využití této plochy tak, aby odpovídal skutečným místním potřebám s ohledem na možné využití této plochy z části pro potřeby bydlení a z části jako plochu zeleně.
- (26) V rámci uvedení ploch s rozdílným způsobem využití do souladu se skutečností dojde uvnitř zastavěného území obce – zvláště s ohledem na jeho stavební intenzifikaci – k zařazení ploch zahrad přiléhajících k rodinným domům do ploch bydlení.
- (27) Provéřit možnost zařazení plochy na pozemku parc. č. 489/1 (k. ú. Nové Dvory) do ploch drobné výroby.
- (28) Provéřit možnost zařazení plochy na pozemcích parc. č. 569/2, 5, 6, 10, 11; 523/2 (vše k. ú. Nové Dvory) do ploch smíšených obytných.
- (29) Provéřit skutečný způsob využití bývalého areálu cukrovaru v části obce Ovčáry a zařadit ho do odpovídajících funkčních ploch.

a.4. Koncepce veřejné infrastruktury

- (30) Vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny (dle článku 23 PÚR ČR).
- (31) Provéřit možnost vymezení ploch a koridorů pro nemotorovou dopravu, zejména pro cyklostezku Kutná Hora – Nové Dvory – Svatý Mikuláš a řešit její křížení s trasou silnice I/38.
- (32) Úroveň technické infrastruktury, zejména zpracování odpadních vod, koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti (dle článku 30 PÚR ČR).
- (33) Umožnit rozvoj veškeré místně dostupné dopravní a technické infrastruktury i uvnitř zastavitelných ploch.
- (34) Stanovit povinnost separace dešťových a splaškových vod. Dešťové vody likvidovat v maximální možné míře na stavebním pozemku.
- (35) Jako veřejná prostranství budou vymezeny především plochy v centru obce a v návaznosti na nejvyužívanější komunikace.
- (36) Veřejná prostranství nově vymezit ve vazbě na zastavitelné plochy pro bydlení v minimálním rozsahu dle § 7 vyhl. 501/2006 Sb.. Veřejná prostranství vymezit tak, aby jejich poloha měla urbanistickou logiku, aby členila uliční koridory, a aby umožňovala výsadbu sídelní zeleně, výstavbu dětských hřišť, umístování městského mobiliáře apod.

a.5. Koncepce uspořádání krajiny

- (37) KÚ Nové Dvory je v ZÚR Středočeského kraje zařazen mezi krajinu příměstskou U01. Respektovat následující zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území (dle článku 211 ZÚR Středočeského kraje):
- vytvářet kvalitní prostředí pro krátkodobou rekreaci obyvatel vlastního území i centra (center) osídlení;
 - změny využití území nesmí snižovat její rekreační potenciál a prostupnost pro nemotorovou přepravu.
- (38) Vymezit v řešeném území strukturu ÚSES lokální úrovně zejména za následujících podmínek:
- Struktura ÚSES bude převzata ze stávajícího ÚPO Nové Dvory a z aktuálních ÚAP. Provéřit síť ÚSES s ohledem na její provázanost a funkčnost a popř. navrhnout její doplnění a úpravy.
 - Bude zajištěna koordinace prvků ÚSES na hranicích řešeného území (koordinace se stávající i rozpracovanou ÚPD sousedních obcí).
 - Návrh ÚSES bude zpracován dle aktuální metodiky MŽP pro tvorbu ÚSES.
- (39) Chránit a rozvíjet základní atributy stability, funkčnosti a vzhledu krajiny, zejména strukturu krajinných prvků charakteristickou pro jednotlivé krajinné typy a pozitivní charakteristiky krajinného rázu.
- (40) Vytvářet podmínky pro ochranu všech přírodních zdrojů v řešeném území a pro jejich šetrné využívání.
- (41) Vytvořit podmínky pro zvyšování retenční schopnosti krajiny.

(42) Preferovat využití volných ploch v zastavěném území sídel, zejména proluk a území s možností přestavby před vymezením zastavitelných ploch ve volné krajině.

(43) Záběr PUPFL připouštět pouze v nezbytných odůvodněných případech.

(44) Podél vodních toků zachovat nezastavitelný manipulační pruh o šířce min. 6 m od břehu.

(45) Rozvíjet systém mimosídelských cest a zvyšovat prostupnost krajiny. Pro podporu průchodnosti krajiny bude řešena doprovodná zeleň v krajině podél cest, remízků či mezi jako interakční prvky.

(46) Definovat a upřesnit, ve kterých plochách je vhodné umístění 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

(47) Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, řešit ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu (dle článku 28 PÚR ČR). Koncepti dlouhodobého rozvoje bude proto případně možné charakterizovat vymezením ploch územních rezerv. Při řešení veřejné infrastruktury bude zohledněna existence vymezených územních rezerv a jejich výhledový způsob využití.

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

(48) Jako veřejně prospěšné stavby budou vymezeny navržené stavby dopravní infrastruktury, technické infrastruktury a občanského vybavení.

(49) Jako veřejně prospěšné opatření bude vymezeno založení ÚSES.

(50) Asanační zásahy nejsou požadovány.

(51) Možnost uplatnění předkupního práva pro stavby dopravní a technické infrastruktury, občanského vybavení a veřejných prostranství bude individuálně posouzena na základě jejich charakteru.

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

(52) Potřeba vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie bude vyhodnocena podle předpokládané náročnosti koordinace záměrů v území a potřeby regulace zástavby v rámci jednotlivých zastavitelných ploch.

(53) V území nebudou vymezeny plochy a koridory, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu nebo uzavřením dohody o parcelaci.

e) Případný požadavek na zpracování variant řešení

(54) Zpracování variant řešení není požadováno. K projednání bude předložen invariantní návrh.

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

(55) Dokumentace ÚP Nové Dvory bude po obsahové stránce zpracována v rozsahu požadavků na zpracování územního plánu (viz příloha č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění).

(56) Jako referenční mapový podklad bude použita aktuální digitální katastrální mapa.

(57) Návrh ÚP Nové Dvory bude obsahovat:

A) Textová část

- průvodní zpráva v členění dle přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.

B) Grafická část

- výkres základního členění území 1: 5 000
- hlavní výkres 1: 5 000
- výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1: 5 000
- dle potřeby výkres pořadí změn v území

(58) Odůvodnění ÚP Nové Dvory bude obsahovat:

A) Textová část

- průvodní zpráva v členění dle přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.

B) Grafická část

- koordinační výkres..... 1: 5 000
- výkres předpokládaných záborů půdního fondu 1: 5 000
- výkres širších vztahů 1: 100 000 nebo 1: 50 000

(59) Počet kompletních tištěných vyhotovení ÚP Nové Dvory společně s elektronickou formou ÚPD (ve formátu *.pdf) je k předání pořizovateli pro jednotlivé fáze projednávání stanoven takto:

- Návrh ÚP Nové Dvory k projednání.....2x
- Čistopis ÚP Nové Dvory k vydání.....4x

(60) ÚP Nové Dvory bude zpracován v souladu s metodikou digitálního zpracování územních plánů MINIS v aktuální verzi. Digitální data čistopisu územního plánu budou odevzdaná i ve formátech ArcGIS.

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

(61) Zastavitelné plochy výroby a skladování, smíšené výrobní, zemědělské a těžby nerostů nebudou nově vymezovány.

(62) Zastavitelné plochy nově vymezené i převzaté z původního územního plánu budou zařazeny do ploch bydlení, rekreace, občanského vybavení, veřejných prostranství, smíšené obytné a drobné výroby. V rámci těchto ploch bude vyloučeno umístování staveb a zařízení,

snižující kvalitu prostředí v této ploše a nebudou obsahovat požadavky, 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.

(63) Pro stávající zastavěné plochy uvnitř zastavěného území určené pro výrobní aktivity bude stanovena podmínka, že negativní vlivy nepřekročí nad přípustnou mez hranice areálu

(64) Do řešeného území zasahuje evropsky významná lokalita (EVL) Kačina. Navržené řešení bude EVL Kačina respektovat a nebude mít na ni negativní vliv. Ptačí oblast do řešeného území nezasahuje.

(65) Případný požadavek na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území bude doplněn po projednání zadání.