

NÁVRH ZADÁNÍ  
ZMĚNY č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU  
**ČÁSLAV**



Pořizovatel:  
Městský úřad Čáslav Odbor výstavby a regionálního rozvoje

červenec 2017

## **Obsah zadání:**

- 1 Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších vztahů.
- 2 Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně z doplňujících průzkumů a rozborů.
- 3 Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce.
- 4 Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch.
- 5 Požadavky na koncepci uspořádání krajiny.
- 6 Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury.
- 7 Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit.
- 8 Požadavky na vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanace, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo.
- 9 Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci.
- 10 Další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy).
- 11 Případný požadavek na zpracování variant.
- 12 Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.
- 13 Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jejich odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení.

<u>Název</u> :	změna č.1 územního plánu Čáslav
<u>Vymezení řešeného území</u> :	jsou to některé pozemky ve správním území města Čáslav
<u>Okres</u> :	Kutná Hora
<u>Pořizovatel</u> :	Městský úřad Čáslav, odbor výstavby a regionálního rozvoje
<u>Datum zpracování</u> :	červenec 2017

Město Čáslav má územní plán zpracovaný v roce 2014 a vydaný zastupitelstvem města.

Zastupitelstvo Města Čáslav schválilo dne 24.4.2017 usnesením č. 14/2017 a dne 26.6.2017 usnesením č.43/2017 pořízení této 1. změny územního plánu.

Důvodem pro pořízení této změny je požadavek vlastníků pozemků na změnu funkčního využití některých pozemků a změna katastrální hranice na hranici s obcí Církvice.

Prověření a uvedení do skutečného stavu některých již za platnosti ÚP zastavěných ploch.

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

Dle schválené Politiky územního rozvoje ČR a její 1. aktualizace a vydaných Zásad územního rozvoje Středočeského kraje a jejich 1. aktualizace nejsou na změny územního plánu požadavky.

Změna je velmi malého plošného rozsahu.

Změna má vliv na okolní správní území. Změna katastrální hranice s obcí Církvice je uvedení do souladu s evidencí katastru nemovitostí.

**2. Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně z doplňujících průzkumů a rozborů.**

Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů na změnu nejsou.

**3. Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce.**

Změnou se koncepce rozvoje území obce nemění.

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

Navržená změna se týká rozvoje zastavitelných ploch území obce. Zastavěné území nepatrně rozšiřuje.

Plošné a prostorové uspořádání území (urbanistická koncepce a koncepce uspořádání krajiny) se navrženou změnou nemění. Rozsah změn je minimální.

Změna územního plánu je navržena takto:

**Změna 1.1** - změny funkčního využití ploch pozemků p.č.: 2242/1, 2242/3, 1257/1, 1258/1, 2245/2, 2245/1, 2258, 2259, st. 673, st. 672, st. 526, st. 420/1, 2539, 1256/1 v katastrálním území Čáslav **z plochy výroby a skladování – drobné výroby (DV) na plochu obytnou smíšenou městskou (SM) nebo plochu bydlení v bytových domech (BH)** – plochy budou prověřeny a posouzeny projektantem změny územního plánu Čáslav. Majitel dotčených pozemků žádá o změnu funkčního využití z důvodu možnosti realizace podnikatelského záměru, a to konkrétně výstavby dalších bytových domů včetně komerčních prostor.

**Změna 1.2** změny funkčního využití ploch pozemků p.č.: 2698, 2697, 2722, st. 506/1 v katastrálním území Čáslav **z plochy výroby a skladování průmyslové (VP) na plochu obytnou smíšenou městskou (SM) nebo plochu bydlení v bytových domech (BH)** – plochy budou prověřeny a posouzeny projektantem změny územního plánu Čáslav. Majitel dotčených pozemků žádá o změnu funkčního využití z důvodu možnosti realizace podnikatelského záměru, a to konkrétně výstavby dalších bytových domů včetně komerčních prostor.

**Změna 1.3** změna funkčního využití části plochy pozemku p.č.: 1208/2 v katastrálním území Čáslav **z plochy zeleně zahrad (ZZ) na plochu bydlení – venkovského charakteru (BV)**.

**Změna 1.4** změna funkčního využití ploch pozemků p.č.: 344/2, 344/4, st. 1619, st. 3569 v katastrálním území Čáslav **z plochy občanského zařízení – komerční zařízení malá a střední (OK) na plochu obytnou smíšenou městskou (SM)**. Majitelé pozemků žádají o změnu funkčního využití z důvodu možnosti využít tyto plochy pro výstavbu bytového domu včetně komerčních prostor.

**Změna 1.5** změna funkčního využití ploch pozemků p.č.: 23/23, 23/24 a 94 v katastrálním území: Filipov u Čáslavi **z plochy zeleně zahrad (ZZ) a zeleně nízké (ZN) na plochu bydlení – venkovského charakteru (BV)**. Majitelka pozemků žádá o změnu územního plánu z důvodu možnosti výstavby rodinného domu na těchto pozemcích.

**Změna 1.6** změna trasování navrženého lokálního biokoridoru **LBK 49**, a to mimo pozemek p.č. 94 v katastrálním území: Filipov u Čáslavi. Majitelka pozemku žádá o změnu trasování lokálního biokoridoru, který je navržen přes pozemek v jejím vlastnictví a navržený biokoridor je omezením pro možné budoucí využití pozemku.

**Změna 1.7** prověření a případná **oprava vymezené hranice zastavěného území v jižní části sídla Kalabousek**. Pozemky v jižní části sídla Kalabousek zahrnuté do zeleně zahrad tvoří celek se sousední zástavbou rodinných domů a měly by být tedy zahrnuty do zastavěného území. Hranice zastavěného území se dle § 58 odst. 3 stavebního zákona v územním plánu aktualizuje v rámci každé změny územního plánu.

**Změna 1.8** změny na hranicích katastrálních území Čáslav - Církvice, které vznikly po schválení návrhu komplexních pozemkových úprav Církvice. Změna katastrální hranice mezi obcemi, která je již zanesena v Katastru nemovitostí a změnou se uvádí hranice do souladu se skutečným stavem.

**Změna 1.9** změna funkčního využití ploch pozemků p.č. st.322/1,st.322/2, 160/2, 161/4 a 161/11, v katastrálním území Čáslav **z plochy výroby a skladování – drobné výroby (DV) na plochu bydlení – venkovského charakteru (BV)**. Vlastník pozemků v Koželuhách žádá o změnu funkčního využití z důvodu možnosti využít tyto plochy pro obytnou výstavbu.

Bude návrhem prověření a uvedení do skutečného stavu některých již od platnosti ÚP zastavěných ploch.

#### Zdůvodnění navrhovaného záměru.

Důvodem pro pořízení změny je požadavek vlastníků pozemků na změnu funkčního využití některých pozemků.

Změny 1.1, 1.2, 1.4 a 1.9 jsou plochy stávající a mění se u nich pouze funkční využití. Plochy změn 1.3 a 1.5 přímo navazují na zastavěné území. Jsou změnou funkce pozemku pro bydlení. Změna je velmi malého plošného rozsahu.

Změna 1.6 je nepatrnou změnou trasování biokoridoru vyvolanou rozšířením plochy bydlení změnou 1.5.

Změnou se řeší převážně plochy bydlení a z větší části v zastavěném území. U dvou ploch změny je rozšíření zastavitelného území pro funkci bydlení

#### **5. Požadavky na koncepci uspořádání krajiny.**

Navržená koncepce uspořádání krajiny se změnou nemění.

#### **6. Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury.**

Řešením změny územního plánu nedojde ke změně koncepce dopravy a technické infrastruktury. Změna je napojena ze stávajících přilehlých ploch.

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

Plochy a koridory územních rezerv nebudou navrhovány. Změna je nemění.

#### **8. Požadavky na vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanace, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo.**

Navržená změna nevyžaduje stanovení požadavků pro veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace.

#### **9. Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci.**

Neбудou vymežovány plochy a koridory, ve kterých by bylo rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci.

#### **10. Další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy).**

Navržené funkční využití nemá vliv na další problematiku vyplývající ze zvláštních právních předpisů.

Změnou je pouze nepatrné rozšíření bez negativního vlivu na okolí.

#### **11. Případný požadavek na zpracování variant.**

Z důvodu charakteru, jednoznačného umístění a velikosti ploch změny se zpracování variant nepožaduje. Záměry není nutno prověřit ve variantách.

## **12. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území**

Nepředpokládá se negativní vliv změny územního plánu na udržitelný rozvoj území.

## **13. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jejich odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení.**

Návrh 1. změny územního plánu Čáslav bude předán ve 2 vyhotoveních pro společné jednání, ve 2 vyhotoveních pro řízení o územním plánu ( zpracování změny - dokumentace by obsahovala text a pouze výseky se změnami formátu A4/A3- sloužila by pro společné jednání a veřejné projednání) a ve 4 vyhotoveních v právním stavu po vydání změny č.1 územního plánu (tj. celé výkresy v původním formátu). Právní stav – grafická část bude předána i ve vektorové podobě (shp, dgn).

**Právní stav bude pouze u výkresů dotčených změnou. Ta nemění stav výkresů č. 3,4 a 7.**

Návrh 1. změny po všech projednáních bude uložen u města Čáslav, Městského úřadu Čáslav – stavebního úřadu, Městského úřadu Čáslav, odboru výstavby a regionálního rozvoje - úřadu územního plánování a Krajského úřadu Středočeského kraje, odboru územního a stavebního řízení.

### Územní plán

Textová část územního plánu

Vymezení prvků územního systému ekologické stability

Grafická část územního plánu:

č.v.1 Základní členění území	1 : 5 000
č.v.2 Komplexní urbanistický návrh – hlavní výkres	1 : 5 000
<del>č.v.3 Technická infrastruktura – vodní hospodářství</del>	<del>1 : 5 000</del>
<del>č.v.4 Technická infrastruktura – energetika</del>	<del>1 : 5 000</del>
č.v.5 Vymezení veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 5 000

### Odůvodnění územního plánu

Textová část odůvodnění územního plánu

Grafická část odůvodnění územního plánu:

č.v.6 koordinační výkres	1 : 5 000
<del>č.v.7 výkres širších vztahů</del>	<del>1 : 50 000</del>
č.v.8 výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 : 5 000

