

Návrh Zadání změny územního plánu č.2 Obce Otovice

Příloha – Požadavky na vymezení ploch změn funkčního využití
Limity využití území

Obec : Obec Otovice
Otvovice 34, 273 27 Otovice
zastoupená starostou : Ing. Josefem Purkrtem
IČ : 234745

Pořizovatel změny č. 2 :
Obecní úřad Otovice
Otvovice 34, 273 27 Otovice
zastoupená : Ing. arch. Martinou Bredovou – výkonným pořizovatelem
IČ : 16554230

Zpracovaný podle § 47 zákona 183/2006 Sb. (Stavební zákon) a §11 vyhlášky č.500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti z roku 2006 a podle přílohy č.6 této vyhlášky

listopad 2010

Obsah :	str. č.
Úvod	3
a) Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem popřípadě z dalších širších územních vztahů	3
b) Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů	3
c) Požadavky na rozvoj území Obce	
d) Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny)	4
e) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury	5
f) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území	5
g) Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace	6
h) Požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů (na př. Obrany státu, civilní ochrany, ochrany ložisek nerostných surovin a jejich těžby, ochrany před povodněmi)	6
i) Požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů území	6
j) Požadavky na vymezení zastavitelných ploch s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu Obce v rozvojové oblasti	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	6
m) Požadavky na vyhodnocení vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území	6
n) Požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavku na zpracování variant	6
o) Požadavky na uspořádání obsahu konceptu a návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu k jejich odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení	7

Úvod.

Základní údaje o dosud platné územně plánovací dokumentaci a důvody pořízení změny

Platná územně plánovací dokumentace

ÚPO Otovice schválený usnesením Zastupitelstva obce Otovice č. 4.OZ/7 dne 19.4.2006

ÚPO Otovice Změna č. 1 schválená usnesením Zastupitelstva obce Otovice dne 20.6.2008 Č.J.oop/2008

Zdůvodnění potřeby pořízení změny územního plánu.

Změna č. 2 je pořizována na základě potřeby sanovat a rehabilitovat pozemky bývalé sklárny pro nové funkční využití a zabezpečit pozemek pro realizaci stavby „Kanalizace II. – Čerpací stanice ČS2.

Změna je pořizována na základě žádostí vlastníků pozemků a se souhlasem Obce.

Součástí změny č.2 bude pro realizaci stavby kanalizace II. úprava hranice zastavitelného území obce

Hranice řešeného území .

Území obce je tvořeno jedním katastrálním územím Otovice.

Hranice řešeného území uvnitř administrativních hranic obce

Zadání změny územního plánu Obce Otovice řeší zejména :

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

Navrhované změny územního plánu obce Otovice jsou v souladu s rozpracovaným a dosud publikovaným územním plánem velkého územního celku Pražský region.

Pro řešené území nebyl zpracován program rozvoje kraje, okresu ani obce, ze kterého by vyplývaly požadavky pro řešené území.

Obec Otovice není součástí hlavního města Prahy nebo statutárních měst.

b) Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů.

Změna č.2 ÚPO Otovice bude navržena v souladu s požadavky zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon) a vyhlášky 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

Pro navržené lokality navrhovatel změny č.2 ÚPO pořídil předběžný hydrogeologický průzkum se zaměřením na zjištění ekologických zátěží po výrobě sklárny a předběžný inženýrsko geologický průzkum. Ekologické zátěže byly zjištěny.

c) Požadavky na rozvoj území Obce.

Význam a funkce obce ve struktuře osídlení jsou dány polohou sídla ve spádové oblasti hlavního města. Zpracování změny územního plánu obce č.2 nabídne plochy po zrušené výrobě pro rozvoj obce. Ve schválené ÚPD byl konstatován nedostatek rozvojových ploch.

Zahrnutí plochy pozemků pro plánovanou stavbu Kanalizace II. –Čerpací stanice do zastavitelného území je podmínkou realizace této stavby.

d) Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny)

Celková urbanistická koncepce schválená v územním plánu se nemění. Změna se nedotýká historického jádra osídlení obce.

Specifikace požadovaných změn v prostorovém a funkčním uspořádání řešeného území oproti schválenému územnímu plánu.

Změna č.2 bude respektovat zásady, dohodnuté pro označování lokalit v ÚPO. Lokality ve změně č. 2 budou označeny indexem „2“. Každá lokalita bude označena indexem změny a dále pak označením lokality .

Lokalita 2/D1

- Regenerace části areálu bývalé sklárny nad silnicí s historickými budovami na plochu nerušící výrobu a služby

Lokalita 2/E1

- Sanace a regenerace části areálu bývalé sklárny (bývalá výroba dřevoplynu a skládka) pro smíšenou funkci bydlení a veřejného vybavení léčebně rehabilitačního typu

Lokalita 2/B1

- Sanace a regenerace části areálu bývalé sklárny (sklady a skládka) pro nízkopodlažní obytnou zástavbu

Lokalita 2/T1

- změna na plochu technického vybavení
- změna hranice zastavitelného území

Navrhované změny vyplývající z obecně závazných předpisů:

V řešeném území budou zahrnuty změny vyplývající z obecně závazných předpisů:

- nově vyhlášené záplavové pásmo

Navrhované změny se dotýkají limitů využití území :

Lokalita 2/D1- ochranné pásmo lesa, ochranné pásmo komunikace II.třídy

Lokalita 2/E1 – skládka, ekologické zátěže, ochranné pásmo komunikace II.třídy, ochranné pásmo vodního toku, záplavové pásmo ochranné pásmo železnice

Lokalita 2/B1- skládka, ochranné pásmo vodního toku , záplavové pásmo, ochranné pásmo železnice, ochranné pásmo lesa

Lokalita 2/T1 – záplavové pásmo, ochranné pásmo vodního toku

Všechny lokality navrhované ve změně ÚPO jsou v ochranném pásmu NRBK Vltavy K57

Pro lokalitu 2/D1 bude funkce nerušící výroby a služeb regulována tak, aby byla v souladu s možnostmi využití pozemku v daných ochranných pásmech

Pro lokalitu 2/E1 bude funkce smíšená obytná podmíněna likvidací ekologických zátěží.

Pro lokalitu 2/B1 bude využití řešeného území pro obytnou funkci omezeno podmínkami pro realizaci staveb v ochranném pásmu železnice a lesa. Bude předepsáno protihlukové opatření v chráněném venkovním prostoru staveb.

e) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

V návrhu změny č.2 se nepředpokládají změny veřejné infrastruktury. Změny funkčního využití ploch jsou v současně zastavěném území. V návrhu bude ověřena napojení na již existující nebo v platném ÚPO navržené inženýrské sítě.

Zásobování vodou bude z obecního vodovodu.

Odkanalizování bude do navržené kanalizace, která je investičně připravována. Součástí změny č.2 ÚPO je zabezpečení plochy pro Čerpací stanice ČS2 stavby kanalizace II.

Zásobování el. energií bude ze stávajících trafostanic nebo nově navržených.

Způsob likvidace domovních odpadů bude řešena shodným způsobem jako ve schváleném ÚPO Otovice.

Základní koncepce dopravy obsažená ve schváleném územním plánu obce nebude řešením změny dotčena. Požadavky na řešení dopravy :

- minimalizovat počty vjezdů na silniční síť, jakož i počty křižovatek místních komunikací se silniční sítí
- nerozvíjet funkci bydlení podél komunikací II. a vyšších tříd, s cílem minimalizovat negativní účinky dopravy na novou zástavbu.
- Místní komunikace navrhnout jako průjezdné, v případě slepých komunikací navrhnout šířku komunikace min. 3,5 m s příslušnými poloměry pro zajištění obsluhy těžkými vozidly požární techniky, rovněž musí být umožněno její otáčení a vyhýbání na komunikacích.

f) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území.

Ochrana hodnot území se týká historického jádra Obce, urbanistické struktury zástavby, prvků územního systému ekologické stability jako jsou údolní nivy potoků, lokální biocentra, lokální biokoridory, významné a chráněné stromy. Navrhované změny se nedotýkají historického jádra Obce ani prvků územního systému ekologické stability. Navrhované změny se dotýkají krajinného prvku Zákolanského potoka. Požadavkem je zachovat krajinný ráz, regenerovat nivu potoka včetně úpravy zeleně a respektovat ochranné pásmo vodoteče.

Změnou nebudou dotčeny nemovité kulturní památky, památkově chráněná území ani jejich ochranná pásma. Na katastrálním území Obce Otovice se tyto prvky nevyskytují.

Regenerace historické části areálu sklárny – lokalita 2/D1 bude respektovat historickou a architektonickou hodnotu dochovaných budov a komínů. Na základě stavebně historického rozboru bude navržena památková ochrana dochovaných hodnotných objektů.

Rozšíření zastavitelného území o plochu 2/T1 je na základě vydaného územního rozhodnutí na stavbu kanalizace II. Umístění této stavby není v rozporu se záplavovým pásmem.

Změna č.2 územního plánu Obce Otovice nemění základní koncepci vzájemných vztahů částí obce, funkční změny se dotýkají pouze skladové části bývalé sklárny. Historická část výrobního areálu je pro výrobní funkci zachována, mění se pouze výrobní charakter. Změna č.2 ÚPO nemění vztahy se sousedními obcemi. Tyto zůstávají stejné jako ve schváleném územním plánu obce.

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

Změna č.2 zahrnuje plochy 2/E1 a 2/B1 vyžadující asanaci a odstranění ekologické zátěže po ukončené výrobě sklárny a výroby dřevného plynu .

Plocha 2/T1 bude navržena jako veřejně prospěšná stavba včetně plochy zajištění příjezdu pro údržbu, protože je nezbytnou součástí koncepce technické vybavenosti.

V návrhu změny č.2 bude respektován požadavek na zajištění pěšího propojení silnice II.třídy , přes Zákolanský potok k železniční zastávce podél východní hranice lokalit 2/E1 a 2/B1. Pěší propojení bude navrženo jako veřejně prospěšná stavba. Podél jižní hranice lokality 2/B1 je vedena cyklostezka, která bude rovněž zahrnuta do veřejně prospěšných staveb.

h) Požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů (na př. Obrany státu, civilní ochrany, ochrany ložisek nerostných surovin a jejich těžby, ochrany před povodněmi)

Změnou územního plánu obce Otovice nebudou dotčeny zájmy obrany státu, civilní ochrany, ložiska nerostných surovin ani jejich těžba, zátopové pásmo bude vyjma plochy 2/T1 respektováno.

i) Požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů území.

Hlavním střetem zájmu v řešeném území limitující využití navržených lokalit je ochranné pásmo železnice a ochranná pásma technické infrastruktury, hluk ze železniční a silniční dopravy a ekologická zátěž pro ukončené výrobě sklárny.

Poddolované území nezasahuje do stávající historické části areálu sklárny. Při návrhu regenerace stavebních objektů nebo při návrhu nových objektů je třeba hranici poddolovaného území ověřit.

j) Požadavky na vymezení zastavitelných ploch s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu Obce v rozvojové oblasti.

Předmětem změny č. 2 není kromě plochy 2/T1 vymezení nových zastavitelných ploch. Zastavitelné území obce je limitováno ochrannými pásmy, zátopovým pásmem a plochami prvků územní ekologické stability.

Ve výkrese základního členění území budou aktualizovány hranice současně zastavěného území obce a vyznačena změna hranice zastavitelného území.

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

Pro nově navržené lokality bude uloženo ověření změn územní studií .

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

Plochy a koridory pro které budou stanoveny podmínky využití regulačním plánem nejsou stanoveny.

m) Požadavky na vyhodnocení vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území.

Požadavky na vyhodnocení vlivů změny územního plánu Obce na udržitelný rozvoj nejsou vzhledem k rozsahu a navrhovanému funkčnímu využití stanoveny.

n) Požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavku na zpracování variant

Vzhledem k tomu, že se jedná o dílčí změnu a nikoliv o změnu celkové koncepce a nenavrhují se variantní řešení, se od zpracování konceptu změny územního plánu se upouští.

o) Požadavky na uspořádání obsahu konceptu a návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu k jejich odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení.

Obsah návrhu změny územního plánu bude vypracován dle Přílohy č.7 k vyhlášce č.500/2006 Sb . Vzhledem k charakteru změn v území budou graficky a v textové části popsány a dokumentovány území , kterých se změny dotýkají.

Pro využití nově navrhovaných lokalit bude regulace vyjádřena formou stanovení určených a přípustných (popřípadě výjimečně přípustných) podmínek využití území.

Obsah návrhu změny č.2 bude přizpůsoben schválenému územnímu plánu a zejména jeho grafické části.

Obsah změny č.2 ÚP:

I. Návrhová část:

- a) textová část změny územního plánu
- b) grafická část změny územního plánu:
 - hlavní výkres
 - výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací

II. Odůvodnění:

- c) textová část odůvodnění změny územního plánu
- d) grafická část odůvodnění změny územního plánu:
 - koordinační výkres
 - výkres předpokládaných záborů půdního fondu

Výkresová část bude vycházet z původních výkresů územního plánu. Měřítko výkresů budou zachována dle stávajícího ÚP. Počet vyhotovení budou 4 paré.

Schváleno zastupitelstvem obce dne: 29.09.2010

Ing. Josef Purkrť v.r.

starosta obce

Mimo textovou část zadání :

Předběžná specifikace funkční plochy - nerušící výroby a služeb

Území sloužící pro umístění zařízení služeb a výroby všeho druhu, včetně skladů a skladovacích ploch, která nesmí svými vlivy narušovat provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí a zhoršovat životní prostředí nad přípustnou mírou.

Funkční využití:

Služby, nerušící výroba, řemeslná výroba, plochy a zařízení pro skladování související s vymezeným funkčním využitím, dvory pro údržbu pozemních komunikací.

Veterinární zařízení, zařízení záchranného bezpečnostního systému, archivy a depozitáře, obchodní zařízení s celkovou plochou nepřevyšující 200 m² prodejní plochy, zařízení veřejného stravování, administrativní zařízení, parkoviště P+R, čerpací stanice pohonných hmot, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, sběrný surovin, sběrné dvory, manipulační plochy.

Školy, školská a ostatní vzdělávací zařízení, zařízení pro výzkum (související s vymezeným funkčním využitím).

Služební byty², ambulantní zdravotnická zařízení (pro uspokojení potřeb území vymezeného danou funkcí).

Doplňkové funkční využití:

Parkovací a odstavné plochy, garáže, drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, nezbytná plošná zařízení a liniová vedení TV.

Fotovoltaická výroba elektrické energie (pro uspokojení potřeb území vymezeného danou funkcí)

Výjimečně přípustné funkční využití:

Lakovny, klempírny, truhlárny, stavby pro zpracování plodin, sklady hnojiv a chemických přípravků pro zemědělství, kompostárny a zařízení k recyklaci odpadů, obchodní zařízení s celkovou plochou nepřevyšující 5 000 m² prodejní plochy.

Sportovní zařízení, malá ubytovací zařízení.

² ve smyslu znění zákona č. 102/1992 Sb., kterým se upravují některé otázky související s vydáním zákona č.509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje Občanský zákoník, ve znění pozdějších změn.