

**ZMĚNA Č.1**  
**ÚZEMNÍHO PLÁNU ZDICE**

NÁVRH ZADÁNÍ PRO PROJEDNÁNÍ

Pořizovatel: Městský úřad Beroun, Odbor územního plánování a regionálního rozvoje,  
Husovo náměstí 68, 266 43 Beroun-Centrum

Určený zastupitel: Bc. Antonín Sklenář , starosta obce

Schvalující orgán: Zastupitelstvo města Zdice

Datum zpracování: 4/2018



## Obsah

úvod.....	4
a) požadavky na základní koncepci rozvoje území obce .....	4
a.1) urbanistická koncepce .....	4
a.2) požadavky na koncepci veřejné infrastruktury.....	5
a.2.2) požadavky na veřejnou technickou infrastrukturu .....	5
a.3) požadavky na koncepci uspořádání krajiny .....	5
b) požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutné prověřit .....	6
c) požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo .....	6
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 .....	6
e) požadavky na zpracování variant řešení.....	6
f) požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení .....	6
g) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území .....	7

# NÁVRH ZADÁNÍ

## ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU ZDICE

### úvod

Město Zdice má v současné době platnou územně plánovací dokumentaci - územní plán Zdice, který nabyl účinnosti dne 12.7.2016

Zastupitelstvo města Zdice svým usnesením ze dne 11.12.2017 rozhodlo o pořízení změny č. 1 územního plánu Zdice a stanovilo určeného zastupitele Bc. Antonína Sklenáře. Dále stejným usnesením rozhodlo, že pořizovatelem změny č. 1 územního plánu Zdice bude Městský úřad Beroun, odbor územního plánování a regionálního rozvoje. Dne 4.1.2018 podalo město žádost o pořízení změny č. 1 územního plánu Zdice. Dne 5.3.2018 zastupitelstvo města rozhodlo o doplnění zadání, že změna č.1 ÚP Zdice bude pořízena s prvky regulačního plánu, budou prověřeny podmínky využití, max. výška objektů v ploše Z15 a Z18 bude 12,5 m od upraveného terénu.

Předmětem změny č. 1 územního plánu Zdice je:

- změna podmínek prostorového uspořádání - maximální výška zástavby pro plochy Z 15 a Z 18 v územním plánu Zdice
- zrušení podmínky etapizace pro plochy Z15 a Z 18 v územním plánu Zdice
- prověří podmínky využití ploch

### a) požadavky na základní koncepci rozvoje území obce

vyjádřené 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.

Administrativní území obce tvoří tři katastrální území - Zdice – 532011, Černín u Zdic – 792420, Knížkovice – 792438.

### a.1) urbanistická koncepce

- změna č. 1 územního plánu Zdice prověří změnu podmínek prostorového uspořádání pro plochy Z 15 a Z18 v územním plánu Zdice uvedených v kapitole **C.3.2.1 Zóny určující maximální výšku zástavby** a **F.2.1. Maximální výška zástavby** v textové části územního plánu Zdice a ve výkresu **I.2b výkres prostorového uspořádání**. Nově je navržena maximální výška objektu 12,5 m od upraveného terénu, přičemž  $\pm 0,000$  bude stanovena právě na výšce upraveného terénu.
- změna č.1 územního plánu Zdice prověří zrušení podmínky etapizace pro plochy Z 15 a Z 18 uvedené v textové části územního plánu Zdice v kapitole **N.STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ**
- změna č.1 ÚP Zdice bude pořízena s prvky regulačního plánu
- změna č.1 ÚP Zdice prověří podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

## **Požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje ČR**

Město Zdice leží v rozvojové oblasti OB1. Rozvojová oblast Praha je vymezena ve vazbě na Rozvojovou osu OS1 Praha – Plzeň – hranice ČR/Německo (-Nürnberg), která zahrnuje obce mimo rozvojové oblasti, s výraznou vazbou na významnou dopravní cestu (dálnice D5, III. tranzitní železniční koridor) a navazuje na rozvojovou osu v zahraničí.

Krajská územně plánovací dokumentace (Zásady územního rozvoje Středočeského kraje, 2011) mimo jiné zpřesňuje vymezení rozvojových oblastí a os, město Zdice bylo vzhledem k podrobnějšímu územnímu vymezení v ZÚR zahrnuto do Rozvojové osy OS1.

Město Zdice neleží v žádné specifické oblasti vymezené PÚR ČR.

## **Požadavky vyplývající z územně plánovací dokumentace vydané krajem**

V rámci ZÚR SK bylo upřesněno vymezení rozvojových oblastí a os. Území Zdic bylo zahrnuto do rozvojové osy republikové úrovně OS1 Praha – Beroun – Plzeň, pro niž jsou stanoveny tyto zásady:

- rozvoj bydlení soustřeďovat především do měst (Zdice, Hořovice, Žebrák);
- ekonomické aktivity dále rozvíjet zejména v zóně Žebrák-Tlustice a v prostoru Zdice a Cerhovice s vazbou na MÚK na dálnici D5;
- logistické a výrobní areály umísťovat tak, aby neměly negativní důsledky na centrální a obytná území sídel.

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

Problémy uvedené v územně analytických podkladech jsou řešeny již v účinném územním plánu.

Z územně analytických podkladů nevyplývají žádné další problémy, pro které by bylo možné najít východiska v rámci řešené změny č. 1.

## **a.2) požadavky na koncepci veřejné infrastruktury**

Koncepce veřejné infrastruktury se nemění.

### **a.2.2) požadavky na veřejnou technickou infrastrukturu**

Nejsou nové požadavky na veřejnou technickou infrastrukturu.

## **a.3) požadavky na koncepci uspořádání krajiny**

Koncepce krajiny se změnou č. 1 nemění.

**b) požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutné prověřit**

Nejsou žádné požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv.

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

Žádné nové požadavky nejsou.

**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**

Zpracování územní studie se nově nepožaduje.

**e) požadavky na zpracování variant řešení**

Zpracování variant řešení se nepožaduje.

**f) požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení**

Dokumentace Změny č. 1 územního plánu Zdice bude obsahovat:

A. Textovou část

B. Grafickou část:

1. Výkres základního členění území

2. Hlavní výkres

3. Výkres prostorového uspořádání

Ve výrokové části změny musí být změněny všechny výkresy původní výrokové části, kterých se změna dotýká.

Odůvodnění územního plánu bude obsahovat:

A. Textovou část

B. Grafickou část:

1. Koordinační výkres 1:5000
2. Výkres širších vztahů dokumentující vazby na území sousedních obcí 1:100 000
3. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu 1:5000

Podkladem výkresů bude státní mapové dílo – katastrální mapa, aktuální stav. Výkresy budou zpracovány nad mapovým podkladem v měřítku katastrální mapy nebo v měřítku 1 : 5 000. Výkresy se vydávají v měřítku 1 : 5 000 nebo 1 : 10 000. Výkresy budou obsahovat jevy zobrazitelné v daném měřítku. Ve výkresech bude vyznačena hranice řešeného území.

Počet vyhotovení:

- Pro účely fáze společného jednání bude pořizovateli předáno:
  - 2 paré návrhu změny územního plánu v tištěné podobě
  - 1 digitální vyhotovení (ve formátu \*.pdf)
- pro účely fáze veřejného projednání:
  - 2 paré upraveného návrhu změny územního plánu v tištěné podobě
  - 1 digitální vyhotovení upraveného návrhu změny územního plánu (ve formátu \*.pdf)
- Pro vydání změny územního plánu bude pořizovateli předáno:
  - 4 paré změny územního plánu v tištěné podobě
  - 4 digitální vyhotovení změny územního plánu (ve formátu \*.pdf a 1 vyhotovení ve zdrojovém formátu)

Po vydání změny č. 1 územního plánu Zdice bude zpracováno úplné znění územního plánu ve čtyřech vyhotoveních v tištěné i v elektronické formě.

### **g) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území**

Zpracování vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území se nepředpokládá.

Lokalita řešená změnou územního plánu se nachází mimo evropsky významné lokality i mimo ptačí oblast. Změna č.1 územního plánu Zdice nenavrhuje žádné nové plochy pro záměry podléhající posuzování dle zákona č.100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí.

Bude doplněno na základě projednání zadání pořizovatelem.