

Návrh Zadání

Změny č. 3 Územního plánu Zbrašín pro místní část SENKOV

Zpracovaný v souladu s § 47 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších platných předpisů, zpracovaný v souladu s § 11 a s přílohou č. 6 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

Žadatel:

Obec Zbrašín

Pořizovatel:

Městský úřad Louny, odbor stavebního úřadu, Úřad územního plánování

Pověřený zastupitel:

Pan František Passauer

Zastupitelstvo obce Zbrašín rozhodlo dne 25.5.2015 o pořízení Změny č.3 územního plánu Zbrašín pro místní část Senkov v souladu s ustanovením § 6 odst. 5 písm. a) zákona č. 183/2006 Sb. (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a pro pořízení změny určilo zastupitele - pana Františka Passauera.

O pořízení změny rozhodlo zastupitelstvo obce podle § 44 písm c) stavebního zákona na návrh občana obce, pana Milana Passauera, vlastníka pozemků p.č. 339/11 a 339/12 v k.ú. Senkov. Souhlas s pořízením změny podmínilo zastupitelstvo úhradou veškerých nákladů spojených se zpracováním změny č.3 ÚP Zbrašín a následně se zpracováním územního plánu zahrnující právní stav žadatelem o změnu.

Změna územního plánu se týká prověření nového využití pozemků žadatele, p.č. 339/11 a 339/12 v katastrálním území Senkov, pro možnost výstavby rodinných domků. Pozemky jsou součástí nezastavěného území.

Důvodem pořízení změny č. 3 územního plánu Zbrašín je prověřit možnost změny funkčního využití pozemků žadatele v katastrálním území Senkov a zajistit územně plánovací dokumentaci, v souladu s § 43-55 a § 188 odst.(1) stavebního zákona a prováděcích vyhlášek č. 500/2006 Sb. a 501/2006 Sb.

NÁVRH ZADÁNÍ ZMĚNY č.3 ÚP ZBRAŠÍN **pro** **Místní část SENKOV**

a) Požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje a územně plánovací dokumentace vydané krajem a širších územních vztahů

a.1), a.2)

Územní plán Zbrašín zahrnující právní stav nabyt účinnosti dne 4.11.2016 po vydání Změny č.2 ÚP Zbrašín která byla vydána Opatřením obecné povahy obce Zbrašín č.1/2016 Sb. Změna č.2 vyhodnotila soulad s vybranými prioritami a koridory technické infrastruktury Politiky územního rozvoje ČR (PÚR ČR) schválené usnesením č. 929 VČR ze dne 20.7.2009 a její aktualizací č.1 schválené Vládou ČR usnesením č.276 (PÚR ČR) a priority a úkoly Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje (ZÚR ÚK) vydané zastupitelstvem Ústeckého kraje dne 5.10.2011, č. usnesení 23/25Z/2011. Změna č.3 ÚP Zbrašín pro místní část Senkov bude tyto podklady respektovat

a.3) Širší územní vztahy

Z hlediska širších územních vztahů bude návrh změny respektovat územně plánovací vazby se sousedními obcemi, polohu obce v PP Džbán, vazby na dopravní systém a technickou infrastrukturu.

b) Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů Ústeckého kraje a ORP Louny

Územní plán Zbrašín zahrnující právní stav po vydání změny č.2 nabyt účinnosti 4.11.2016. S ohledem na rozsah změny č.3 bude platný územní plán Zbrašín využit jako podklad a nebudou prováděny doplňující průzkumy a rozborů. Změna bude respektovat veškeré limity

využití území, které se území změny přímo dotýkají.

c) Požadavky na rozvoj území

Důvodem pro zpracování změny č.3 ÚP Zbrašín pro místní část Senkov je požadavek vlastníka pozemků p.č. 339/11 a p.č. 339/12 v k.ú. Senkov na vymezení jeho pozemků jako zastavitelná plocha pro rozvoj vesnického bydlení BV.

Pozemky jsou situovány na jihovýchodním okraji místní části Senkov, navazují na hranici zastavěného území obce a přestavbovou plochu **P1-S**, určenou pro funkci vesnického bydlení. Návrh změny prověří a posoudí reálnost požadavku na rozšíření zastavitelných ploch v místní části Senkov ve prospěch vesnického bydlení.

Návrhem budou respektovány zásady ochrany zemědělského půdního fondu ve smyslu zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF, zábor bude odůvodněn.

Pro plochu bude navrženo dopravní připojení na stávající komunikační systém obce a připojení na technickou infrastrukturu.

Zpráva o uplatňování územního plánu Zbrašín (dále jen Zpráva) byla schválena ZO Zbrašín 15.4.2015 pod bodem usnesení č.29/2015. V rámci Zprávy byl proveden rozbor využití zastavitelných ploch ve všech sídlech.

Územní plán Zbrašín byl zpracován s cílem zastavení poklesu počtu obyvatel v sídlech, zajištění jeho stabilizace a nárůstu, vymezením zastavitelných ploch pro bydlení vesnické a bydlení smíšené. Ve všech sídlech byly vymezeny plochy stávajícího bydlení, plochy rekreace, občanské vybavenosti a plochy výroby.

V místní části Senkov je pro rozvoj bydlení vymezeno 6 zastavitelných ploch bydlení vesnického Z1-S až Z6-S, 1 plocha bydlení smíšeného Z7-S a 4 plochy uvnitř zastavěného území jako přestavbové plochy pro bydlení P1-S až P4-S.

Tabulkový přehled využití zastavitelných ploch v místní části Senkov ukazuje, jak dochází k využívání jednotlivých zastavitelných ploch. Stavební činnost je realizována jak na plochách zastavitelných, tak v zastavěném území sídla. Stavební činnost v zastavěném území spočívá v modernizaci bytového fondu, jsou realizovány stavební úpravy stávajících obytných a hospodářských staveb. Na úseku technické infrastruktury byla provedena v katastrálním území Senkov na cca 30% zastavitelné plochy výstavba fotovoltaické elektrárny.

Rozbor využití zastavitelných ploch v místní části Senkov

SENKOV			
Z1-S zastavěna	§ 4 plochy BV bydlení vesnické	1,2040	Senkov, jižní okraj obce, mimo zastavěné území
Z2-S nevyužita	§ 4 plochy BV bydlení vesnické	0,2042	Senkov, jižní část obce , proluka v zastavěném území
Z3-S využita cca 30% plochy	§ 10 plocha TI technická infrastruktura	8,2144	Senkov, severně od komunikace do Zbrašína – plocha FVE
Z4-S nevyužita	§ 4 plochy BV bydlení vesnické	0,1862	Senkov, východní okraj obce mimo zastavěné území
Z5-S zastavěna	§ 4 plochy BV bydlení vesnické	0,4990	Senkov , severní okraj obce, mimo ZÚ
Z6-S nevyužita	§ 4 plochy BV bydlení vesnické	0,1025	Senkov, severní okraj obce, proluka
Z7-S nevyužita	§ 8 plochy SV smíšené vesnické	0,3453	Senkov, severní okraj obce, mimo ZÚ
P1-S, P2-S, P3-S, P4-S	§ 4 plochy BV bydlení vesnické		Senkov - plochy přestavby pro bydlení vesnické
	Bydlení	2,541	
	Technická infra.	8,214	
	Celkem	10,755	

Celková výměra zastavitelných ploch pro bydlení činí dle ÚP Zbrašín v místní části Senkov 2,54 ha. K datu vyhotovení Zprávy o uplatňování územního plánu Zbrašín bylo využito cca 1,703 ha tj. cca 67 % z celkové výměry zastavitelných ploch.

d) Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území

Cílem změny bude prověřit vymezení plochy pro rozšíření zastavitelných ploch pro bydlení v místní části Senkov.

- Pro plochu budou stanoveny podmínky pro hlavní, přípustné, podmíněčně přípustné a nepřípustné funkční využití
- Pro plochu budou stanoveny regulační podmínky prostorového uspořádání s cílem stanovit a ochránit podmínky krajinného rázu s ohledem na polohu pozemku na hranici Přírodního parku Džbán..
- Bude respektována koncepce uspořádání krajiny stanovená vydaným ÚP Zbrašín a územní systém ekologické stability.
- Budou stanoveny podmínky pro následné začlenění plochy do krajiny

e) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Pro zastavitelnou plochu bude prověřeno dopravní napojení na stávající místní komunikaci, která zpřístupňuje území zahrádek a napojení na technickou infrastrukturu (vodofikace, elektroinstalace).

f) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

- Návrh zastavitelné plochy a podmínky prostorového uspořádání budou stanoveny tak, aby byl zajištěn udržitelný rozvoj území, podmínky pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a potřeby obyvatel v území.
- Pro zastavitelnou plochu budou stanoveny podmínky ochrany krajinného rázu.
- Změna bude zpracována v souladu se zásadami ochrany zemědělského půdního fondu dle zákona č. 334/1992 Sb. a pro navrhovanou novou výstavbu bude zpracováno vyhodnocení trvalého záboru ZPF v souladu s ustanovením vyhlášky č. 13/1994 Sb. a Metodického pokynu MŽP z 1.10.1996 č.j. OOLP/1067/96 k odnímání půdy ze ZPF. Vyhodnocení záboru bude zpracováno z hlediska ovlivnění hydrologických a odtokových poměrů v území.

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

Dopravní zpřístupnění zastavitelné plochy a rozšíření technické infrastruktury bude vymezeno jako veřejně prospěšné stavby.

h) Požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochranu ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi jinými rizikovými jevy

Pro vymezenou zastavitelnou plochu pro bydlení se nepředpokládá nutnost na stanovení požadavků na ochranu veřejného zdraví a civilní ochranu. V území nejsou ložiska nerostných surovin ani omezení z hlediska ochrany před povodněmi nebo jinými rizikovými jevy..

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

Výstavbou v navržené zastavitelné ploše nesmí být narušen krajinný ráz území, které leží na hranici Přírodního parku Džbán..

j) Požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti nebo rozvojové ose

Obec Zbrašín není součástí rozvojové oblasti ani osy nadmístního významu, požadavky na

vymezení zastavitelné plochy pro bydlení vycházejí z požadavků vlastníka pozemků.

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

Územní studie ani regulační plán nebudou požadovány.

l) Požadavky na vyhodnocení vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území

Vyhodnocení změny územního plánu z hlediska vlivů na ŽP se nepředpokládá.

Vyhodnocení vlivu změny na udržitelný rozvoj území bude zpracován s cílem zachování příznivého životního prostředí, hospodářského rozvoje a uspokojení potřeb společnosti obyvatel řešeného území.

m) Požadavek na zpracování konceptu a požadavku na zpracování variant

Zpracování variant ani konceptu nebude požadováno.

n) Požadavky na uspořádání obsahu změny č. 3 ÚP Zbrašín pro místní část Senkov a jeho odůvodnění.

Návrh změny a jeho odůvodnění bude zpracován na podkladě katastrální mapy, digitálně ve formátu ESRI v souřadnicovém systému S-JTSK a předán 2x na CD a v tištěné verzi, návrh pro projednání podle § 50 ve 2 vyhotoveních a výsledný návrh ve 4 vyhotoveních - textová a grafická část v rozsahu dle přílohy č.7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

Zpracovala:

Ing Iva Makariusová - MÚ Louny odbor stavebního úřadu
Dne 6.3.2017

Odsouhlasil:

pan František Passauer
Dne 20.3.2017