

OBEC DOLNÍ MĚSTO
Dolní Město 93, 582 33 Dolní město
tel: 569 487 121
E-mail: ou.dolnimesto@iol.cz

**NÁVRH ZADÁNÍ
ZMĚNY č. 4
ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE
DOLNÍ MĚSTO**

Datum zpracování 02/2011
upraveno ke schválení /2011

Schvalující orgán:
Pořizovatel:

Zastupitelstvo obce Dolní Město
Odbor stavebního úřadu a územního plánování MěÚ
Světlá nad Sázavou
Atelier AURUM s.r.o. Pardubice
únor 2011

Projektant:
Datum:

OBSAH:

1) Požadavky, vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů	3
2) Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů.....	3
3) Požadavky na rozvoj území obce.....	6
4) Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny).....	6
5) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury.....	8
6) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území.....	8
7) Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace.....	9
8) Další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů (např. požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby v území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)	9
9) Požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území	9
10) 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	9
11.a) Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn, jejich využití územní studií	9
11.b) Požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem.....	10
12) Požadavky na vyhodnocení vlivu územního plánu na udržitelný rozvoj území	10
13) Případný požadavek na zpracování konceptu včetně požadavku na zpracování variant.....	10
14) Požadavky na uspořádání obsahu konceptu a návrhu II. Změny územního plánu sídelního útvaru a na uspořádání obsahu jejich odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresu a počtu vyhotovení.....	10

ZADÁNÍ ZMĚNY Č. 4 ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE DOLNÍ MĚSTO

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

Politika územního rozvoje České republiky neřeší ve správním území obce Dolní Město žádný záměr, který by kolidoval s řešením územního plánu ani jeho následných změn.

Jednotlivé lokality navrhovaných změn, jelikož se jedná o nové zastavitelné plochy na jednotlivých pozemcích či lokalitách, neovlivňují výrazným způsobem koncepci stanovenou v řešení územního plánu a jeho následných změnách ani faktické využití území ve smyslu širších vztahů v území. Nemění koncepci uspořádání a vzájemných vztahů jednotlivých sídel v řešeném území ani správního území obce Dolní Město k okolním obcím, pouze v lokalitě 4/1 navrhuje zastavitelnou plochu, která bude dopravně i z hlediska inženýrských sítí napojena na zastavěné území obce Světlá nad Sázavou, místní část Radostovice.

Uvažované změny nejsou v rozporu s řešením a podmínkami stanovenými v Zásadách územního rozvoje kraje Vysočina. Řešené území neleží v žádné vymezené rozvojové oblasti ani ose. Na řešeném území není vymezena žádná veřejně prospěšná stavba ani opatření. V kontaktním území (severně od řešeného území) jsou vymezeny skladebné části regionálního systému ekologické stability, západní okraj řešeného území je v kontaktu s ochranným pásmem nadregionálního biokoridoru trasovaného západně od řešeného území.

Řešení Změny č.4 bude respektovat zásady stanovené v nadřazené územně plánovací dokumentaci a ostatních dokumentacích řešících širší vazby v území např. – Pátevní silniční síť kraje Vysočina, Plán rozvoje vodovodů a kanalizací kraje Vysočina, Plán odpadového hospodářství kraje Vysočina. Ani z dalších rozvojových dokumentů kraje Vysočina nevyplývají pro Změnu č.4 územního plánu žádné konkrétní požadavky.

2) Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů

ÚAP pro řešené území jsou zpracovány v rámci ÚAP správního obvodu ORP Světlá nad Sázavou (prosinec 2008) aktualizované v prosinci 2010. Navrhované změny budou respektovat limity a záměry v nich stanovené resp. vyznačené pro řešené území – např.:

a) Hodnoty území:

- Kulturní hodnoty
 - významná stavební dominanta
- Přírodní hodnoty
 - Registrovaný VKP – SV002 Rákosiny u Radostovic
 - Ochranná pásma vodního zdroje
- Civilizační hodnoty
 - Plochy občanského vybavení
 - Plochy občanského vybavení – sport
 - Plochy výroby
 - Turistické trasy

b) Limity využití území:

- Nadzemní vedení VVN 400kV
- Nadzemní vedení VN 22kV vč. trafostanic
- STL plynovod
- Komunikační vedení
- OP letiště a leteckého koridoru

- OP veřejných pohřebišť
- Území s archeologickými nálezy
- Ložisko nerostných surovin
- Dobývací prostor
- Chráněné ložiskové území
- Záplavové území Q₁₀₀
- Aktivní zóna záplavového území
- Pásmo 50 m od okraje lesa
- Přírodní park
- Zvláště chráněné území (PP) vč. OP
- Kvalita zemědělské půdy
- Investice do půdy

c) Okruhy problémů k řešení

- Problematika záplavového území
- Riziko emisí a hluku z dopravy
- Stará ekologická zátěž
- Rušivé provozy

d) Záměry na změnu způsobu využití území

- Záměry ze schválené ÚPD obce
- Záměry kraje:
 - Vodovod
 - Záměr na vybudování vodojemu, čerpací stanice, zdroje
 - Záměr na vybudování ČOV

Z aktualizace ÚAP 2010 vyplynuly ještě následující požadavky:

Dolní Město - obec zařazena do kategorie 2b s vyhovujícím pilířem environmentálním a sociální soudržnosti a nevyhovujícím pilířem hospodářským.

Obec s celkovým průměrným až mírně nadprůměrným koeficientem ekologické stability v rámci ORP Světlá nad Sázavou. Na katastr obce ale navazují větší lesní komplexy, západní část území obce je součástí přírodního parku Melechov. Obec vykazuje ve srovnání let 2006 a 2009 velmi velký nárůst míry nezaměstnanosti spojenou s problémem celého Světelského regionu s vazbou na velké zaměstnavatele postižené recesí hospodářství. Sociální soudržnost je také díky dobré vybavenosti hodnocena kladně. Přirozený přírůstek obyvatel je kladný, stejně tak hodnota dokončených bytů. Obec má dobrou návaznost na nadřazený komunikační systém. Obec má schválený územní plán.

Obecné požadavky na řešení vyplývající z ÚAP budou pokud možno respektovány, jejich naplnění je však možné až při řešení nového územního plánu řešícího celé správní území jako celek.

Využít příležitosti:

- stabilizovat počet obyvatel nabídkou pracovních příležitostí a kvalitního bydlení
- umožnit integraci občanského vybavení (zejména sociálních zařízení) do ploch bydlení a ploch smíšených obytných
- chátrající a neobydlené domy využít k rekreační funkci, využít možnosti revitalizace panelových sídlišť a veřejných prostranství
- stanovit maximální hranice negativního vlivu zemědělských areálů

Potlačit hrozby:

- zvýšený nárůst poproduktivního obyvatelstva klade do budoucna nároky na kapacity sociálních zařízení
- rizika narušení životního prostředí okolo ploch výroby a rizika spojená s intenzivní živočišnou výrobou v zemědělských areálech
- zvýšené riziko eroze zemědělské půdy ve střední části řešeného území

- postupné snižování kvality urbanistické struktury a architektonické kvality jako jedné z hlavních atraktivit cestovního ruchu ve městě

Rozvíjet silné stránky území:

- disponibilní plochy pro bydlení různých forem
- stabilizované a fungující veřejné občanské vybavení, včetně rekreačních a sportovních areálů
- fungující veřejný dopravní systém, značené cyklotrasy
- vybudovaný systém odpadového hospodářství, včetně separace komunálního odpadu

Odstranit slabé stránky území:

- vytvářet předpoklady pro dosažení vyvážených podmínek udržitelného rozvoje území v koordinaci s ochranou přírody a krajiny
- minimalizovat negativní vlivy výrobních a zemědělských areálů, zamezit chátrání areálu bývalé cihelny na severozápadním okraji města – brownfields
- řešit nedostatečné členění zemědělské půdy; doplnit chybějící prvky ÚSES v nelesní krajině, kde by mohly plnit více funkcí (krajinotvorné, ekologické, protierozní)

Problémy k řešení v rámci ÚPD vyplývající z rozborů udržitelného rozvoje území z jednotlivé obce

Obec Dolní Město

- nové rozvojové plochy (chráněný venkovní prostor) neumísťovat v územích negativních vlivů na životní prostředí (hluku, znečištění ovzduší), u stávající zástavby nacházející se ve vazbě na negativních vlivů hluku řešit protihluková opatření
- plochy pro bydlení řešit s vazbou na veřejnou infrastrukturu
- vymezením smíšeného využití umožnit rozvoj pracovních příležitostí v místě bydliště
- preferovat využití neobydlených domů před rozšiřováním zastavitelných ploch
- minimalizovat negativní vlivy vyplývající z provozu dopravní infrastruktury, zejména tranzitní dopravy (např. přeložky silnic, protihluková opatření...)
- v ÚPD stanovit maximální hranice negativního vlivu okolo výrobních a zemědělských areálů
- řešit využití ploch po těžbě nerostných surovin
- vymezením ploch se smíšeným využitím v ÚPD umožnit podnikání na pozemcích vlastníků
- v ÚPD upřednostňovat smíšené využití ploch umožňující integraci občanského vybavení
- řešit problematiku chybějících zařízení sociální péče, dětských hřišť
- řešit homogenizaci silnice II/347
- řešit posílení dopravního propojení území - cyklotrasy a pěší trasy
- řešit opatření na eliminaci extravilánových vod v ÚPD navržením např. záchytných příkopů po obvodu zastavěných částí sídel, poldrů,...
- vytvořit podmínky pro zvýšení podílu vodních ploch v krajině
- vytvořit podmínky pro zvýšení podílu ekostabilizačních prvků do zemědělské krajiny (biokoridory, remízky, meze, solitérní stromy, mokřady, revitalizace toků, zatravnění ploch,...)
- respektovat prvky přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území
- chránit ve zvýšené míře pozitivní znaky charakteristik krajinného rázu a dotvářet krajinu s cílem zvýšení její estetické hodnoty a ekologické stability
- vytvářet podmínky pro realizaci ÚSES na místní úrovni
- vytvořit podmínky pro zlepšení průchodnosti krajiny (letní a zimní turistika) s vazbou na okolní regiony a budování doprovodné infrastruktury (odpočívadla, dětská hřiště, rekreační louky, přírodní koupaliště, občerstvení...)
- řešit chybějící vodovodní systémy a propojení stávajících systémů
- řešit odvedení odpadních vod na stávající systémy

3) Požadavky na rozvoj území obce

Platný územní plán včetně Změn č. 1, 2 a 3 vymezil hlavní směry rozvoje celého řešeného území, vymezil zastavitelná území pro všechny funkční složky v území. Vzhledem k časovému odstupu od zpracování platného územního plánu je nutno konstatovat, že řada záměrů je již naplněna, a od jiných se upustilo. Změna č. 4 prověří možnost využití lokalit dle žádostí vlastníků pozemků pro funkci bydlení. Vzhledem k tomu, že se jedná o plošně ne příliš rozsáhlé lokality, neměla by touto změnou být ovlivněna celková koncepce rozvoje řešeného území stanovená platným územním plánem.

Navíc tato změna vyřazuje několik návrhových ploch pro bydlení, které jsou dlouhodobě nevyužitelné z hlediska soukromého vlastnictví. Ani tím by neměla být ovlivněna celková koncepce rozvoje řešeného území stanovená platným územním plánem.

Změna č.4 prověří možnosti úpravy regulativů funkčního využití urbanizovaných i neurbanizovaných ploch ve smyslu umožnění realizace drobné architektury, drobných sakrálních staveb (např. kaplička, křížek, boží muka apod.) a mobiliáře za účelem zlepšení podmínek pro rekreační využití území a posílení cestovního ruchu.

4) Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepcí a koncepcí uspořádání krajiny)

Řešení Změny č.4 nemění výrazným způsobem celkovou koncepci rozvoje řešeného území stanovenou platným územním plánem.

a) Změna č.4 vymezí **nové zastavitelné plochy**:

- § **Lokalita 4/1** leží v kú Dolní Město (p.č. 367,368), je v platném územním plánu zařazena do ploch vymezených jako funkční plocha Po – orná půda. Uvažován je pro funkci BZ – bydlení vesnického charakteru s velkými užitkovými zahradami, případně zemědělským samozásobitelským hospodařením bez negativního dopadu na obytné prostředí. Lokalita leží na hranici správního území obce Dolní Město, ale reálně bude součástí sídla Radostovice (správní území města Světlá nad Sázavou). Objekty budou respektovat charakter okolního prostředí, nebudou narušovat krajinný ráz. Plocha přiléhá k účelové komunikaci. Celá plocha leží ve vzdálenosti 50 m od hranice PUPFL a v OP letišť. Lokalita je v platném územním plánu řešena jen částečně – část leží mimo řešené území. Dle údajů KN je ale celá lokalita součástí kú Dolní Město, proto bude Změnou č.4 upravena i hranice řešeného území.
- § **Lokalita 4/2** leží v kú Rejčkov (p.č. 62/3, 62/4, 62/6), je v platném územním plánu zařazena do ploch vymezených jako funkční plocha I – plochy pro individuální rekreaci. Uvažována je pro funkci BZ – bydlení vesnického charakteru s velkými užitkovými zahradami, případně zemědělským samozásobitelským hospodařením bez negativního dopadu na obytné prostředí. Lokalita západní hranicí navazuje na zastavěné území a logickým způsobem vyplňuje plochy mezi dvěma komunikacemi. Lokalita leží mezi komunikací III. třídy a účelovou komunikací – jihozápadní okraj je dotčen silničním ochranným pásmem. Na severozápadním okraji lokality je umístěna trafostanice. Přes lokalitu je trasován dálkový optický kabel.
- § **Lokalita 4/3** leží v kú Dolní Město (pozemek číslo dle PK 2854), je v platném územním plánu zařazena do ploch vymezených jako funkční plocha Po – orná půda. Uvažována je pro funkci BZ – bydlení vesnického charakteru s velkými užitkovými zahradami, případně zemědělským samozásobitelským hospodařením bez negativního dopadu na obytné prostředí. Lokalita západní hranicí navazuje na západním okraji na zastavěné území, ale rozšiřuje zástavbu ve směru kolmém na páteřní komunikaci a rozšiřuje zástavbu směrem do krajiny.

- § Lokalita 4/4 leží v kú Dolní Město, v platném územním plánu je zařazena do ploch vymezených jako funkční plocha Lt – trvalé travní porosty (drobné pestré a přirozené luční porosty). Uvažována je pro funkci Br – individuální bydlení v rodinných domech, obklopených soukromou zelení a zahrádkami, výška zástavby nepřesahuje 2 nadzemní podlaží. Lokalita vyplňuje plchu mezi stávající zástavbou a účelovou komunikací, přiléhá k silnici III. třídy. Na ploše je realizováno odvodnění, podél komunikace prochází trasa dálkového optického kabelu.
- § Lokalita 4/9 leží v kú Dolní Město, v platném územním plánu je zařazena do ploch vymezených jako funkční plocha Po – orná půda. Uvažována je pro funkci BZ – bydlení vesnického charakteru s velkými užitkovými zahradami, případně zemědělským samozásobitelským hospodařením bez negativního dopadu na obytné prostředí případně Br – individuální bydlení v rodinných domech, obklopených soukromou zelení a zahrádkami, výška zástavby nepřesahuje 2 nadzemní podlaží. Lokalita na severovýchodním okraji navazuje na zastavěné území, severním okrajem přiléhá k účelové komunikaci. Přes severozápadní část je trasováno navržené nadzemní vedení elektro, v severním rohu plochy je umístěna navržená trafostanice.
- § Lokalita 4/10 leží v kú Meziklasí, v platném územním plánu je zařazena do ploch vymezených jako funkční plocha Po – orná půda a Lt – trvalé travní porosty (drobné pestré a přirozené luční porosty). Uvažována je pro funkci R – plochy pro sport a rekreaci. Plocha je navržena v tomto plném rozsahu, ale pouze z hlediska hledání konkrétní plochy, která bude kompromisním řešením pro využití lokality se zohledněním podmínek z hlediska ochrany přírody a krajiny. Záměrem je vybudování jednoho venkovního hřiště o výměře max. 3000m², ke kterému bude patřit jedna doprovodná stavba pro obsluhu s altánem pro venkovní posezení. Výstavba hřiště pravděpodobně vyvolá drobné terénní úpravy. Lokalita leží mezi okrajem stávající zástavby sídla, komunikací a vodotečí s břehovými porosty. Lokalita je v kontaktu s řadou limitů:
- Vzdálenost 50m od hranice PUPFL
 - Regionální biokoridor
 - Evidovaná lokalita významná z hlediska ochrany přírody
 - Přírodní park Melechov
 - Území s archeologickými nálezy
 - Odvodnění.
- Po jižním okraji resp. jižně od lokality procházejí linie navrhovaných inženýrských sítí.
- § Lokalita 4/11 leží v kú Dolní Město, v platném územním plánu je zařazena do ploch vymezených jako funkční plocha Lt – trvalé travní porosty (drobné pestré a přirozené luční porosty). Uvažována je pro funkci N – vodní plochy a toky – předpokládá se zde realizace vodní plochy. Lokalita leží v sousedství stávající vodní plochy na severním okraji sídla. Na ploše je realizováno odvodnění.

b) Změna č.4 vypustí z řešení územního plánu **zastavitelná území (plochy)**:

- § Lokalita 4/5 leží v kú Dolní Město – vypouští část zastavitelného území (plochy) ozn. č.1 dle platného územního plánu
- § Lokalita 4/6 leží v kú Dolní Město – vypouští část zastavitelného území (plochy) ozn. č.9 dle platného územního plánu
- § Lokalita 4/7 leží v kú Dolní Město – vypouští část zastavitelného území (plochy) ozn. č.7 dle platného územního plánu
- § Lokalita 4/8 leží v kú Dolní Město – vypouští část zastavitelného území (plochy) ozn. č.15 dle platného územního plánu

5) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

V rámci Změny č.4 ÚPO Dolní Město nebudou vymezovány plochy pro občanské vybavení.

V návrhu Změny č. 4. budou prověřeny možnosti zajištění dopravní obsluhy jednotlivých rozvojových lokalit a budou stanoveny zásady napojení lokalit na technickou infrastrukturu.

- § Lokalita 4/1 v kú Dolní Město (p.č. 367,368) pro bydlení – dopravní obsluha bude zajištěna z přilehlé účelové komunikace, napojení na technickou infrastrukturu by bylo možné na síť v sousedních Radostovicích – severně od navrhované lokality
- § Lokalita 4/2 v kú Rejčkov (p.č. 62/3, 62/4, 62/6) pro bydlení leží mezi komunikací III. třídy a účelovou komunikací. Dopravní obsluha by byla řešena z těchto komunikací. Technická infrastruktura bude zajištěna připojením na síť v sousedním zastavěném území.
- § Lokalita 4/3 pro bydlení leží v kú Dolní Město (pozemek číslo dle PK 2854). Přiléhá k pozemku vedeném dle KN jako komunikace. Komunikace, která by byla využitelná pro dopravní obsluhu navrhované lokality, však v současnosti fyzicky neexistuje. Podmínkou zastavění by bylo vybudování přístupové komunikace v souladu s požadavky právních předpisů. Napojení na technickou infrastrukturu by bylo zajištěno dle možností a podmínek správců sítí z tras vedoucích v souběhu s pátevní komunikací.
- § Lokalita 4/4 pro bydlení leží v kú Dolní Město na severním okraji sídla, západně od komunikace, ze které by bylo zajištěno i její dopravní napojení. Napojení na technickou infrastrukturu by bylo zajištěno připojením na linie inž. sítí procházejících podél komunikace. Při umísťování objektů a využití lokality bude respektována trasa dálkového optického kabelu.
- § Lokalita 4/9 pro bydlení leží v kú Dolní Město. Dopravní napojení lokality bude zajištěno z přilehlé účelové komunikace. Napojení na technickou infrastrukturu prodloužením stávajících sítí dle platného ÚP. V řešené ploše platný územní plán navrhuje umístění nové trafostanice. Její lokalizace bude koordinována dle podmínek správce sítě.
- § Lokalita 4/10 pro sport a rekreaci leží v kú Meziklasí. Lokalita přiléhá ke komunikaci, ze které bude zajištěna dopravní obsluha 1 sjezdem. Napojení na technickou infrastrukturu bude řešeno podle požadovaných nároků konkrétního využití dle podmínek správců sítí.
- § Lokalita 4/11 pro vodní plochu v kú Dolní město – možnosti příjezdu budou řešeny napojením na stávající obslužné komunikace.

6) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Změna č.4 ÚPO, resp. navrhované využití konkrétních pozemků, bude respektovat a chránit přírodní hodnoty v území, bude v maximální míře zohledňovat skladebné prvky systému ekologické stability a bude respektovat veškeré limity využití území.

- § Lokalita 4/1 - plošná výměra lokality 0,36 ha. Lokalita leží na půdách s BPEJ 73214 tj. IV. třída ochrany (druh pozemku – orná půda).
- § Lokalita 4/2 - plošná výměra lokality cca 0,39 ha, druh pozemku – orná půda s BPEJ 83421 tj. I. třída ochrany. Lokalita, stejně jako široké okolí, leží v přírodním parku Melechov.
- § Lokalita 4/3 - plošná výměra lokality cca 0,46 ha, Lokalita leží na půdách s BPEJ 75011 tj. III. třída ochrany (druh pozemku – orná půda).
- § Lokalita 4/4 – plošná výměra lokality 0,33 ha. Lokalita leží na půdách s BPEJ 74700 tj. II. třída ochrany (druh pozemku – trvalý travní porost).
- § Lokalita 4/9 – plošná výměra lokality cca 1,65 ha. Lokalita leží na půdách s BPEJ 73214 tj. IV. třída ochrany (druh pozemku – orná půda), část pozemků nemá dle údajů KN stanovenou BPEJ.

- § **Lokalita 4/10** – plošná výměra lokality cca 1,22 ha. Lokalita leží na půdách s BPEJ 73044 a 76811 tj. V. třída ochrany (druh pozemku – trvalý travní porost). Lokalita je v kontaktu s řadou limitů:
- Vzdálenost 50m od hranice PUPFL
 - Regionální biokoridor
 - Evidovaná lokalita významná z hlediska ochrany přírody
 - Přírodní park Melechov
 - Odvodnění.
- § **Lokalita 4/11** – plošná výměra lokality cca 0,3 ha. Lokalita leží na půdách s BPEJ 75011 tj. III. třída ochrany (druh pozemku – trvalý travní porost). Na ploše je realizováno odvodnění.

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

Změna č.4 ÚPO pravděpodobně nebude měnit výčet veřejně prospěšných staveb ani nebude navrhovat asanace či asanační úpravy.

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

Pokud takové požadavky budou uplatněny v rámci projednání zadání Změny č. 4 ÚPO Dolní Město, budou do zadání doplněny.

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

Změna č.4 řeší vymezení zastavitelných území (ploch) na základě žádostí vlastníků konkrétních pozemků a obce. Není proto možné hledat variantní řešení, je nutno řešit případné střety s limity využití území (trasy technické infrastruktury vč. ochranných pásem, silniční ochranné pásmo apod.) případně záměr vypustit. Změna č.4 část zastavitelných území vymezených v platném územním plánu vypouští.

10) 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

Řešené území neleží v žádné rozvojové oblasti ani ose (dle PÚR i ZÚR).

Změna č.4 řeší vymezení zastavitelných území (ploch) pro funkci bydlení, sportu a rekreace a vodní plochu. Charakteristika jednotlivých lokalit je uvedena v předchozích kapitolách.

Návrh Změny č. 4 bude při vymezování zastavitelných území (ploch) respektovat limity využití území a podmínky, které vzešly z projednání Zadání.

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

Uplatnění tohoto požadavku se nepředpokládá.

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

Změna č.4 nebude takové plochy ani koridory vymezovat.

12) Požadavky na vyhodnocení vlivu územního plánu na udržitelný rozvoj území

Pokud bude uplatněn požadavek na zpracování vyhodnocení vlivu Změny č. 4 ÚPO Dolní Město na udržitelný rozvoj území v průběhu projednání zadání, bude tento požadavek doplněn do Zadání.

To se však nepředpokládá z následujících důvodů:

- V řešeném území, ani v jeho nejbližším okolí nejsou vyhlášeny evropský významné lokality zařazené do soustavy Natura 2000 ani ptačí oblasti.
- Změna č.4 ÚPO Dolní Město nebude umožňovat umístování staveb, které podléhají posuzování dle zák.č.100/2001 Sb. o posuzování vlivů na životní prostředí.
- Zastavitelné plochy budou vymezeny mimo chráněná území, významné krajinné prvky a lokality s výskytem chráněných druhů organismů.
- Rozsah a lokalizace zastavitelných ploch bude vycházet ze stávající schválené ÚPD – ÚPO Dolní Město. Změnou nebude měněna celková koncepce rozvoje řešeného území.

13) Případný požadavek na zpracování konceptu včetně požadavku na zpracování variant

Zpracování konceptu se nepředpokládá.

14) Požadavky na uspořádání obsahu konceptu a návrhu II. Změny územního plánu sídelního útvaru a na uspořádání obsahu jejich odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresu a počtu vyhotovení

Po obsahové stránce bude Změna č.4 ÚPO Dolní Město vycházet z platného Územního plánu obce a jeho změn.

V textové části Návrhu Změny č.4 budou provedeny úpravy, které budou měnit Závaznou část platného územního plánu, v grafické části budou provedeny změny a úpravy v grafických přílohách, kde se navrhované změny projeví.

Návrh Změny č. 4 ÚPO Dolní Město:

Textová část: Vyjádří úpravy v Závazné části ÚPO

Grafická část:

- | | |
|--|--------|
| • Hlavní výkres | 1:5000 |
| • Technická infrastruktura (dle potřeby) | 1:5000 |

Odůvodnění Změny č. 4 ÚPO Dolní Město:

Textová část: dle vyhlášky č. 500/2006 Sb.

Grafická část:

- | | |
|---|--------|
| • Koordinační výkres | 1:5000 |
| • Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF a PUPFL | 1:5000 |

Návrh Změny č. 4 ÚPO Dolní Město bude zpracován:

- Pro společné jednání – ve 2 vyhotoveních
- Pro veřejné projednání – ve 2 vyhotoveních
- Pro vydání – ve 4 vyhotoveních

Změna č.4 územního plánu obce DOLNÍ MĚSTO

příloha zadání 1 : 5000

LEGENDA:



nová zastavitelná území (plochy)



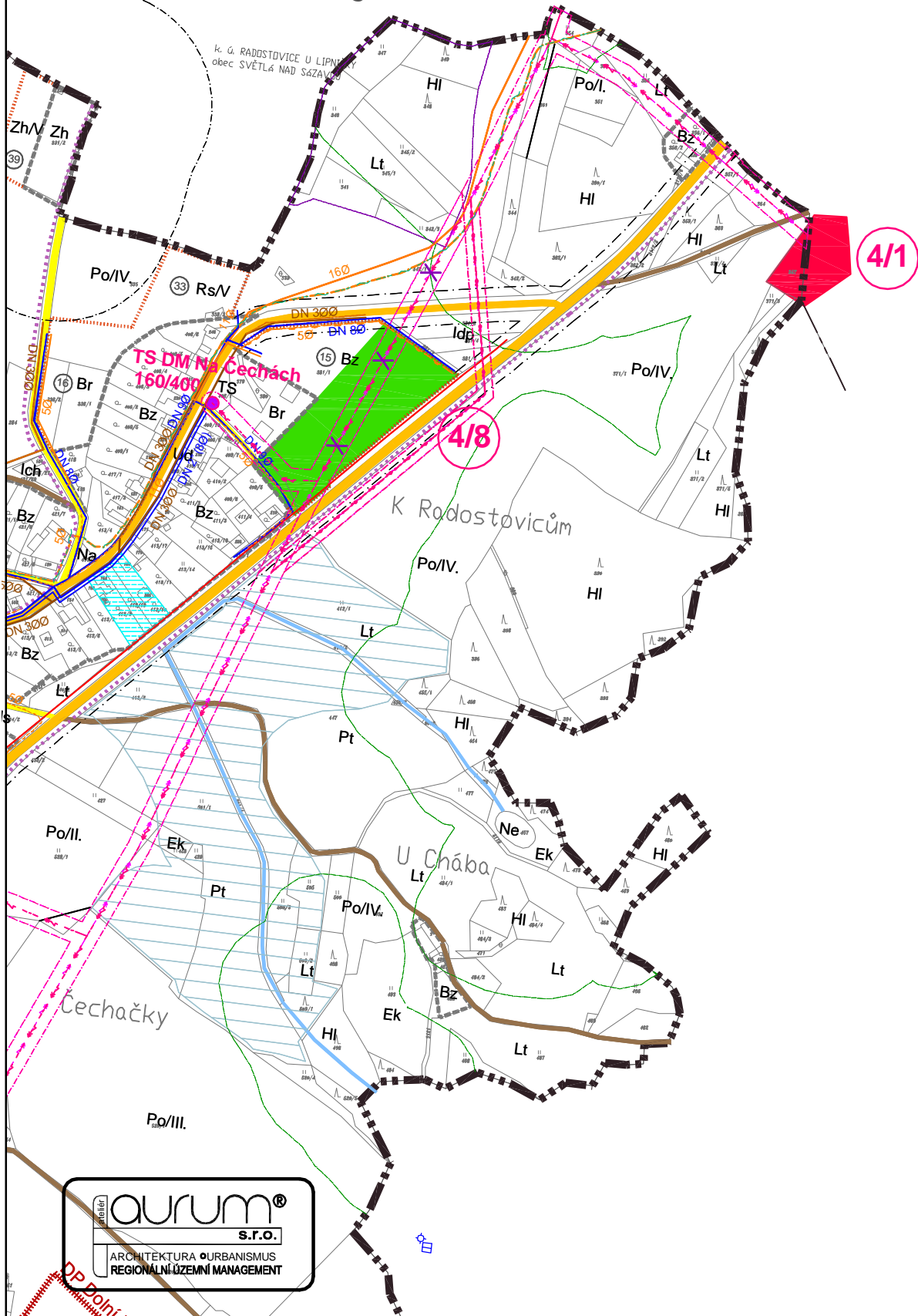
zastavitelná území (plochy) navržená k vypuštění



označení řešených lokalit

Změna č.4 územního plánu obce DOLNÍ MĚSTO příloha zadání 1 : 5000

k. ú. RADOSTOVICE U LIPNIČKY
obec SVĚTLÁ NAD SÁZAVOU



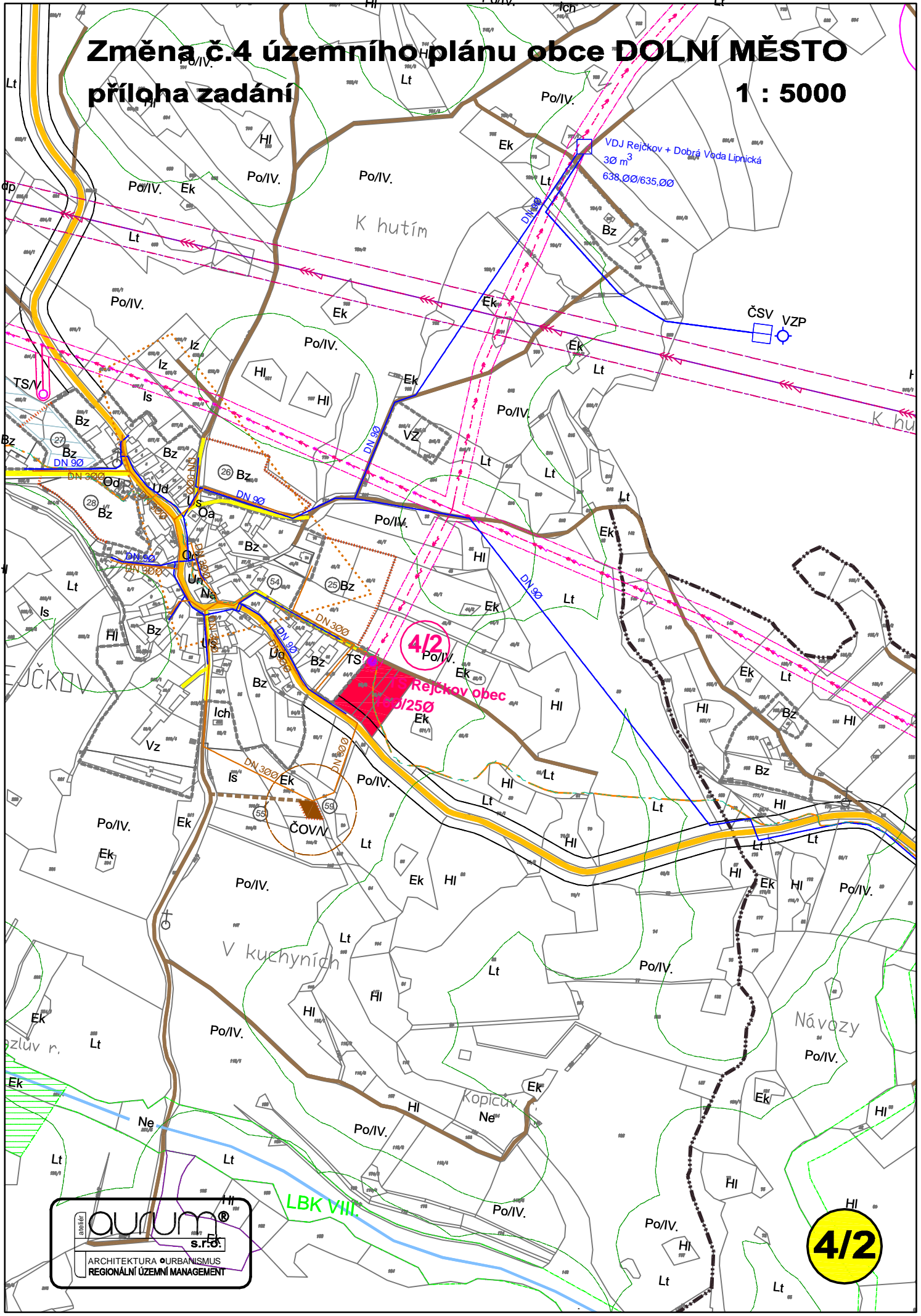
aurum®
s.r.o.
ARCHITEKTURA • URBANISMUS
REGIONÁLNÍ ÚZEMNÍ MANAGEMENT

4/8

4/1

Změna č.4 územního plánu obce DOLNÍ MĚSTO příloha zadání

1 : 5000

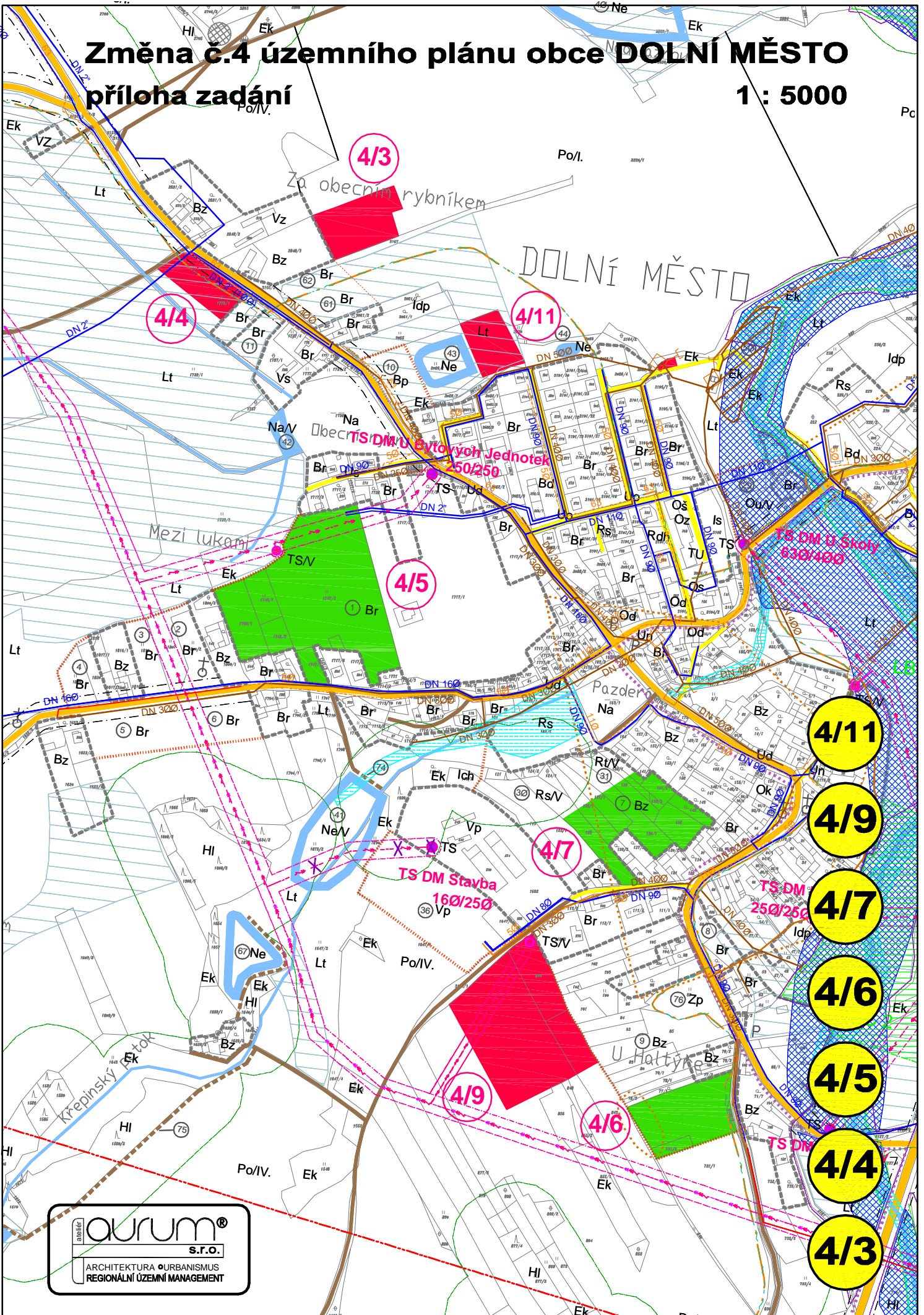


4/2

Změna č.4 územního plánu obce DOLNÍ MĚSTO

příloha zadání

1 : 5000



aurum®
s.r.o.
ARCHITEKTURA URBANISMUS
REGIONÁLNÍ ÚZEMNÍ MANAGEMENT

Změna č.4 územního plánu obce DOLNÍ MĚSTO

příloha zadání

1 : 5000

