

Územní plán obce Smolotely

Změna č. 2

návrh zadání

(předkládaný k veřejnému projednání)

Pořizovatel: Obecní úřad Smolotely, 262 36 Smolotely 21

květen 2010

Úvod

Pro správní území obce Smolotely je schválen Územní plán obce Smolotely (ÚPO), který schválilo Zastupitelstvo obce Smolotely dne 31. 05. 2001. K dnešku byla vydána 1 změna ÚPO, která nabyla účinnosti dne 14. 11. 2008.

O pořízení Změny č. 2 ÚPO (změna) rozhodlo Zastupitelstvo obce Smolotely dne 29. 04. 2010, usn. č. 23/2010.

Důvodem pro pořízení změny je snaha vyjit vstříc navrhovatelům jednotlivých dílčích změn a stimulovat tak územní rozvoj obce. Stávající zastavitelné plochy jsou již z části vyčerpány, na nevyčerpaných zastavitelných plochách je otevření zástavby problematické jak z důvodu komplikovaných vlastnických vztahů, tak z důvodu chybějící technické infrastruktury.

a)

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

Politika územního rozvoje České republiky byla schválena Vládou České republiky dne 20. 7. 2009, usn. č. 929.

Územní plán velkého územního celku okr. Příbram byl schválen Zastupitelstvem Středočeského kraje dne 12.6.2002, usn. č. 1-9/2002/ZK.

Zásady územního rozvoje podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, nejsou dosud Krajským úřadem Středočeského kraje vydány.

Pro změnu nevyplývají z Politiky územního rozvoje, z Územního plánu velkého územního celku okr. Příbram, ani z dalších širších územních vztahů žádné zvláštní požadavky.

b)

Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů

Z Územně analytických podkladů pro ORP Příbram vyplývají ve vztahu ke změně následující požadavky:

č. řešeného území	požadavky vyplývající z ÚAP – respektovat následující:
1	Žádné konkrétní požadavky
2	<ul style="list-style-type: none">▪ Existence lokálního biokoridoru▪ Existence ochranného pásma lesa 50 m
3	<ul style="list-style-type: none">▪ Existence lokálního biokoridoru▪ Existence lokálního biocentra▪ Existence ochranného pásma lesa 50 m▪ Existence nadzemního vedení elektrizační soustavy (v blízkosti)
4	<ul style="list-style-type: none">▪ Existence nemovité kulturní památky – zámek▪ Existence místní komunikace
5	Žádné konkrétní požadavky
6	<ul style="list-style-type: none">▪ Existence ochranného pásma lesa 50 m▪ Existence komunikačního vedení▪ Existence místní komunikace
7	<ul style="list-style-type: none">▪ Existence ochranného pásma lesa 50 m▪ Existence komunikačního vedení▪ Existence místní komunikace
8 A, B	<ul style="list-style-type: none">▪ Existence nadzemního a podzemního vedení elektrizační soustavy▪ Existence místní komunikace▪ Existence komunikačního vedení

9	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Existence ochranného pásma lesa 50 m ▪ Existence komunikačního vedení ▪ Existence a podzemního vedení elektrizační soustavy
---	---

c)

Požadavky na rozvoj území obce

Požadavky na rozvoj území obce, resp. na změnu funkční náplně jednotlivých ploch, jsou uvedeny v následující tabulce. Pro snazší orientaci jsou graficky znázorněny v příloze č. 1.

č. řešeného území	identifikace pozemku	stávající stav dle ÚPO	navrhovaná změna
1	Celé správní území obce Smolotely	Regulativ pro sklon střech 40 – 50 stupňů	Regulativ pro sklon střech 35 – 50 stupňů
2	Pozemky parc. č. 628/2, 628/3, 628/4 v kat. území Smolotely	Zemědělský půdní fond	Území obytné
3	Pozemky parc. č. 563/1, 580/1, 563/4, 580/3, aj. v kat. území Smolotely (v souladu s již rozpracovanou projektovou dokumentací)	Zemědělský půdní fond	Vodní plocha - rybník
4	Lokalita B1, B4 stávajícího Územního plánu obce Smolotely	Území výroby nerušící	Bude vydefinován nový typ funkční plochy „území obytné smíšené“, umožňující realizaci hospice v areálu stávajícího zámku (v důsledku to bude znamenat záchranu areálu celého zámku)
5	Pozemek parc. č. 117/2 v kat. území Smolotely	Území zemědělského hospodaření	Území obytné smíšené (bude přiřčeno k lokalitě B1 – bude uvedeno do souladu se stávajícím fyzickým stavem)
6	Pozemky parc. č. 354/1, 354/6, 354/7, 398/7 v kat. území Smolotely	Zemědělský půdní fond	Území obytné – s vyloučením nových obytných staveb; je zde záměr realizace tradičního hospodářského statku (chov domácího zvířectva, koní, ...)
7	Pozemek parc. č. 354/8 v kat. území Smolotely	Zemědělský půdní fond	Území obytné
8	Lokalita A5 stávajícího Územního plánu obce Smolotely	8A Území obytné – výhled, Zemědělský půdní fond	8A Veřejná zeleň (klidová zóna, parková úprava před vstupem do zámku)
		8B Území obytné – výhled	8B Území obytné (návrh)
9	Pozemky parc. č. 759/15, 759/13, 759/17, 759/16, 759/14, 759/11, 759/12 v kat. území Smolotely	Zemědělský půdní fond	Území sportu a rekreace – záměr realizace dětského hřiště

d)

Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území

Řešená území nepředstavují závažné narušení urbanistické koncepce, životního prostředí ani krajinného rázu. Změna bude obsahovat stanovení podmínek pro plošné a prostorové uspořádání území, resp. řešených lokalit.

e)

Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Celková koncepce veřejné infrastruktury je řešena stávajícím ÚPO, tato koncepce nebude změnou nijak zásadně měněna, či ovlivněna. Změna bude řešit napojení jednotlivých řešených území na dopravní a technickou infrastrukturu.

f)

Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Řešené území č. 2 – v sousedství se nachází lokální biokoridor, do území zasahuje ochranné pásmo lesa 50 m. Tyto skutečnosti bude změna respektovat.

Řešené území č. 3 – je dotčeno lokální biocentrum a lokální biokoridor, do území zasahuje ochranné pásmo lesa 50 m. Vytvoření podmínek pro realizaci rybníka bude pozitivním přínosem pro tvorbu krajiny a pro přírodu obecně.

Řešené území č. 4 – zámek je nemovitou kulturní památkou. Změna zde nebude mít žádný negativní dopad, naopak ve svém důsledku vytvoří předpoklady pro faktickou záchranu objektu zámku i celého areálu.

Pro jednotlivá řešená území (vyjma č. 3 a 8A) změna stanoví odpovídající míru zastavěnosti a výškové hladiny nové zástavby.

g)

Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace

Změna nevyvolává požadavek na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace.

h)

Požadavky, vyplývající ze zvláštních právních předpisů

Ochrana veřejného zdraví

U řešeného území č. 9 (budoucí hřiště) existuje možnost negativní hlukové zátěže na sousední obytnou zástavbu.

Civilní ochrana

Ochrana obyvatel bude zajištěna v rámci rodinných domů, jiné specifické požadavky nejsou známy.

Obrana a bezpečnost státu

Žádné zvláštní požadavky nejsou známy.

Ochrana ložisek nerostných surovin a geologická stavba území

Do řešených území nezasahují žádná chráněná ložisková území, poddolovaná území ani dobývací prostory.

Požární ochrana

Žádné zvláštní požadavky nejsou známy.

Ochrana před povodněmi

Řešená území neleží v záplavovém pásmu.

i)

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

V rámci změny nedochází k výrazným střetům nebo jiným problémům.

Z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu bude respektována ochrana zemědělské půdy ve smyslu zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění.

j)

Požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby

Řešená území (vyjma č. 8A) budou touto změnou zahrnuta do zastavitelných ploch.

k)

Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití území

Nepožaduje se.

l)

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

Nepožaduje se.

m)

Požadavky na vyhodnocení vlivů změny na udržitelný rozvoj území

Vzhledem k charakteru a rozsahu změny se tento požadavek nepředpokládá.

Nicméně k uplatnění požadavku na vyhodnocení vlivu změny na životní prostředí (potažmo udržitelný rozvoj území) je kompetentní příslušný dotčený orgán (KÚ Stč. kraje, odbor životního prostředí a zemědělství), a to ve fázi projednávání návrhu zadání.

n)

Případný požadavek na zpracování konceptu, vč. požadavků na zpracování variant

Variantské řešení není požadováno, tzn. nebude zpracován koncept.

o)

Požadavky na uspořádání obsahu konceptu a návrhu územního plánu

Vzhledem k invariantnosti nebude koncept zpracován. Návrh změny bude zpracován v souladu s platnou legislativou (stavební zákon, prováděcí předpisy).

Grafická část návrhu změny bude vycházet ze schváleného ÚPO, tzn. bude obsahovat:

- 1/ Schéma ÚPO s vyznačením řešeného území (1:50 000)
- 2/ Hlavní výkres (výřez 1 : 5000)
- 3/ Výkres vyhodnocení předpokládaných důsledků na ZPF (1 : 5000)

Návrh změny (vč. odůvodnění) bude předán ke společnému jednání (§ 50 odst. 2 stavebního zákona) ve 2 vyhotoveních + v el. podobě (pdf).

Návrh změny (vč. odůvodnění) upravený dle výsledku společného jednání bude předán ve 2 vyhotoveních + v el. podobě (pdf).

Vydaná změna (vč. odůvodnění) bude předána ve 4 vyhotoveních + v el. podobě (pdf, dgn).

Příloha

- 1/ Orientační vyznačení jednotlivých řešených území na podkladě původního ÚPO (1 : 5000)