

ZADÁNÍ změny č.4 ÚPO Stranný

upravený po projednání

Obsah:

V rozsahu přílohy č.6 vyhlášky č.500/2006Sb.

Požadavky:

- a - vyplývající z politiky ÚR, z krajské ÚPD a z širších vztahů
- b - vyplývající z územně analytických podkladů
- c - na rozvoj území obce
- d - na plošné a prostorové uspořádání /urbanistické a krajinné/
- e - na řešení veřejné infrastruktury
- f - na ochranu a rozvoj hodnot území
- g - na veřejně prospěšné stavby a opatření, asanace
- h - dle zvl. právních předpisů /ochrana veřejného zdraví, nerostného bohatství, geol. stavby území, civilní ochrana, obrana a bezp. státu, ochrana před povodněmi aj. rizikovými přírod. jevy/
- i - pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území
- j - na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby /sídelní struktura/
- k - na vymezení ploch určených k prověření územní studií
- l - na vymezení ploch podmíněných zpracováním RP
- m - na vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území
- n - na zpracování konceptu a variant návrhu
- o - na obsah ÚPN a jeho odůvodnění dle charakteru území a problémů k řešení

pořizovatel:

**OÚ Stranný, starosta – K. Vojta
Stranný 39, 257 56**

výkonný pořizovatel:

ing.arch. I. Tichá

spolupracující zastupitel:

K. Vojta, tel. 736 0630 858

zpracovatel změny č.3:

ing.arch. I. Tichá, č. aut. 1406

tel.fax 312 691 905, mob. 605 419 899

mail: iti@mbox.vol.cz

dat.:

01. 2009

Základní údaje, úvod

Obec Stranný spadá do správního obvodu **obce s rozšířenou působností – města Benešov**, který je i **obcí s pověřeným obecním úřadem**. Stavební úřad a matrice je v MěÚ Neveklov. Územní plán obce (dále ÚPO) byl schválen v r. 1998 (autor ing.arch. M. Horváthová). Dále byly pořízeny a schváleny již 3 změny.

Pořízení Změny č.4 schválilo zastupitelstvo obce na svém zasedání dne 5.9.2008.

Změna č.4 řeší jednu lokalitu situovanou uvnitř sídla Stranný. U lokality se jedná o změnu funkce v rámci již dříve vymezené zastavěné plochy. Nejedná se tedy o nový zábor. Lokalita byla původně blokována OP VZ – toto OP však bylo rozhodnutím MěÚ Benešov – OŽP čj 235-28028/2008, ze dne 14.8.2008, zrušeno, z důvodů špatné kvality vody. Je zde požadována plocha pro venkovské bydlení. V podstatě se jedná o uvolnění plochy zahrad a sadů již zčásti zastavěných pro venkovské nízkopodlažní bydlení.

Území řešené ÚPO má jedno katastrální území se dvěma sídly – Stranný a Břevnice, dále samoty U Kubíka, Provodna a cihelna Čtvrtník.

rozsah území: 550,8 ha

počet obyvatel: 119 ob.

- **Hlavním smyslem** změny č.4 je zapracování aktuálních požadavků, které byly uplatněny po schválení územního plánu obce a jeho změn. Požadované úpravy nemají koncepční charakter, lokalita leží uvnitř zastavěné plochy sídla, její zástavba je vhodná z důvodů celistvosti sídla (dnes de facto proluka)
- **Cílem** rozvoje území sledovaného změnou je podpora venkovské obytné zástavby, a tím stabilizace stávajících obyvatel a získání nových obyvatel.

Návrh Zadání změny č.4 bude projednán v souladu s § 47 stavebního zákona č.183/2006 Sb.

a- Požadavky vyplývající z politiky ÚR a VÚC – širší vztahy

Pro řešené území byl schválen nadřazený územní plán **VÚC Benešov**. V r. 2006 byla zpracována **Politika územního rozvoje ČR**. Z uvedených dokumentací nevyplývají žádné územní požadavky, konkrétně uplatňované v řešeném území, a dotýkající se lokality změny. Rovněž **Program rozvoje kraje** není v rozporu s uvažovanou změnou ÚPO.

b- Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů

Územně analytické podklady nejsou dosud zpracovány. Návrh Změny č.4 bude vycházet z aktualizovaných rozborů a průzkumů a z P+R zpracovaných v rámci ÚPO.

c – Požadavky na rozvoj území obce.

Obec chce podpořit novou nízkopodlažní venkovskou zástavbu, a tím získat a stabilizovat obyvatele. Je zcela zbytečné držet uvnitř zastavěného sídla proluku, pokud došlo ke zrušení OP VZ zde situovaných, a pominul tedy důvod blokace zástavby v tomto místě.

d – Požadavky na plošné a prostorové uspořádání

Řešená lokalita leží uvnitř zastavěného území. Pohledově není lokalita výrazně exponována – leží na mírně svažitém pozemku, na severovýchodní straně je vymezena stávající komunikací, na ostatních stranách stávající zástavbou.

Pro plochu bude užit stávající regulativ v ÚPO – „Plochy pro venkovské bydlení“; budou tedy respektovány závazné regulativy dle ÚPO a změn č.1 a 2.

e – Požadavky na řešení veřejné infrastruktury. Řešení dopravy, občanské a technické vybavenosti

Doprava - stávající koncepce dopravy se nemění, dopravní obsluha lokality bude realizována ze stávajících místních komunikací. Nutno respektovat OP silnic. Budou splněny požadavky pro připojování pozemních komunikací na nemovitosti dle ust. § 10 zák. č. 13/1997Sb., vč. bezpečného odbočení. Pokud bude využita stávající komunikace procházející úhlopříčně lokalitou pro dopravní obsluhu přilehlých pozemků, bude nutno tuto komunikaci rozšířit na úkor přilehlých pozemků, neboť její šířka není dostatečná. Odvodnění nových zástavbových lokalit nebude provedeno do silničních příkopů – dešťová voda bude likvidována vsakem na vlastních pozemcích. Dle ust. §36 zák. č. 13/1997Sb., mimo zast. úz. obce a na silničních pomocných pozemcích, je třeba nenavrhnout podélné uložení vedení v tělesech silnic II. tř. U lokalit navržených s využitím pro bydlení, situovaných u silnice II. tř.(severovýchodní část lokality), nutno splnit podmínky §30 zák. č. 258/2000 Sb., k ochraně venkovního a vnitřního prostoru nově umísťovaných staveb. Dle požadavku HZS Stč. kraje musí dopravní obslužnost umožnit přístup dopravní techniky (šířky komunikací, obratiště). Nebude zřizován žádný nový sjezd z nadřazené silniční sítě (zde komunikace II/114), ani nedojde k vypouštění srážkových vod na silniční pozemky. V případech, kdy se navržené řešení bude dotýkat silniční sítě, je nutné povolení MěÚ Benešov OD, SÚS, Policie ČR, při splnění podmínek daných zák. č. 13/1997 Sb., ve znění platných předpisů. Odstavování vozidel bude realizováno v souladu s ČSN na vlastních pozemcích bez omezení prostoru komunikace. Oplocení pozemků nebude sahat na krajnici silnice, ale bude realizováno v dostatečném odstupu – nutno uvažovat s uložením techn. infrastruktury, chodníků, s doprovodnou zelení formou např. jednostranných alejek. Dle požadavku MZe PÚ nutno zachovat přístupy na zemědělské pozemky. Všechny nově navržené komunikace budou zařazeny do veř. prosp. staveb.

Nutno respektovat vyhl. č. 501/2006Sb., a to jak s ohledem na zde předepsané šířky veř. prostranství, tak na vedení inž. sítí, ale i na případný zásah pož. jednotek (musí být proveditelný mimo OP nadzemních vedení).

Při stavbě nesmí být znečištěna ani poškozena silnice II/114.

Občanská vybavenost – v obci Stranný je jen základní vybavenost odpovídající velikosti sídla. Změnou nebude tato vybavenost dotčena. Vyšší vybavenost je pak nejbližší v Neveklově.

Technická vybavenost – koncepce zásobování obce pitnou vodou, odkanalizování a zásobení el. energií, kterou stanovil ÚPO a jeho změny, se nemění. Předpokládaná zástavba lokality představuje nárůst počtu cca 5 RD. Obec má vybudovanou technickou infrastrukturu, na kterou bude lokalita napojena. Je zde obecní vodovod s dostatečnou kapacitou vod.zdroje, jsou zde v sídle dvě stávající TS s kapacitou 400 kVA se vzdušnou přípojkou 22 kV. Splaškové vody budou likvidovány v jímkách na vyvážení. Plynofikace není reálná. Při jakékoliv stavbě budou respektována stávající i nově navrhovaná zařízení vč. OP. Budou respektovány rovněž trasy telefonních kabelů a zůstanou na veřejných pozemcích (nebo bude nutno je na náklady stavebníka přeložit). Musí být dodržena ČSN 736005 (prostorové uspořádání sítí techn. vybavení). Dále dle požadavku Telefóniky je nutno koordinovat při stavbě uložení silnoproudé a slaboproudé kabeláže. Likvidaci srážkových vod je nutno řešit na vlastním pozemku.

Nakládání s odpady

Nakládání s odpady správného území obce Stranný je standartní a odpovídá platné legislativě. TKO i pro lokalitu změny bude likvidován svozem.

f - Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot

Požadavky na ochranu památek

Změnou č.4 ÚPO nebudou nemovité kulturní památky dotčeny, v lokalitě ani v obci Stranný či ve správním území se nevyskytují objekty, které by byly předmětem památkové ochrany.

Požadavky na ochranu přírody a krajiny

Změnou č.4 ÚPO nebudou dotčeny prvky ochrany přírody a krajiny. Systém lokálních ÚSES je plně respektován a není lokalitou dotčen. PUPFL rovněž nejsou lokalitou dotčeny ani jejich OP.

g - Požadavky na veřejně prospěšné stavby a opatření, asanace

Záměry nevyžadují vymezení veřejně prospěšných opatření ani asanací. Do veřejně prospěšných staveb však bude zahrnuto rozšíření místní komunikace úhlopříčně procházející lokalitou – stávající parametry nejsou dostatečné.

h - Požadavky dle zvl. právních předpisů - ochrana veřejného zdraví nerostného bohatství, geol. stavby území, civilní ochrana, obrana a bezp. státu, ochrana před povodněmi aj. rizikovými přírodn. jevy.

Ochrana veřejného zdraví - ovzduší - v každém případě je nutno respektovat zák. č. 86/2002 Sb., nař. vlády č. 350/2002 Sb., 354/2002 Sb. a vyhl. MŽP č. 355/2002 Sb., 358 Sb. Nové RD a objekty budou vytápěny elektrickým topením nebo dřevem. V případě, že obec bude mít do doby realizace zpracovaný program snižování emisí, stavebníci jej budou respektovat. Ve správním území obce Stranný ani v plochách změny nejsou překračovány imisní limity a meze tolerance dle ust. §7, odst.6 zák. 86/2002 Sb., o ochraně ovzduší. Lokality změny nejsou dotčeny PHO zemědělských či jiných areálů.

Hluk - lokalita není ohrožena hlukem a vibracemi. Je situována v dostatečném odstupu od nejbližší silnice II. tř. II/114 – zde je již stávající stavba RD. Nicméně nutno dodržet §30 zák. 258/2000Sb. Dle požadavku KHS Stč. kraje doloží stavebník v dalším řízení pro konkrétní umístění stavby pro bydlení (RD) splnění hyg. limitů daných nař. vl. 148/2006Sb.

Povrchové a podzemní vody – nebudou lokalitami změny ovlivněny, likvidace splaškových vod bude do nepropustných jámek na vyvážení.

Nerostné bohatství – není lokalitou změny dotčeno (lom Bělce vč, CHLÚ a těžebního prostoru není dotčen). Lokalita není ohrožena sesuvy, není zde poddolované území.

Požární ochrana, civilní ochrana, obrana a bezp. státu – je třeba dodržet ustanovení zák. č. 133/1995Sb. o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, a zák. č. 239/2000Sb. o integrovaném záchranném systému, a vyhl. č. 246/2001Sb. a vyhl. č. 380/2002Sb. Stávající zdroje požární vody nejsou rušeny, jako nejbližší zdroj požární vody poslouží rybník ve Stranném, a obecní vodovod s hydranty. Lokalita musí být zajištěna požární vodou podle ČSN 730873. Musí být respektována případná OP a BP dle platných norem požární bezpečnosti. Dopravní obslužnost musí umožnit přístup dopravní techniky (šířky komunikací, obratiště).

Ve správním území obce Stranný se nacházejí objekty sloužící pro obranu státu. Pro tyto objekty je vymezeno ochranné pásmo, nicméně nezasahuje lokalitu uvnitř sídla Stranný, která je předmětem změny. **Protipovodňová ochrana** – pozemky lokality nejsou ohroženy povodněmi. Nehrozí ani eroze.

Územní systém ekologické stability, jako lokální systém, procházející územím, zůstává návrhem změny č.4 zachován, a není změnou dotčen.

Z hlediska **ochrany ZPF** využívá lokalita již zastavěné území, kde vyhodnocení záborů ZPF bylo součástí předchozí ÚPD. Lokalita nezasahuje do plochy meliorací. Jedná se o již zčásti zastavěné pozemky v BPEJ 5.48.11, které jsou nyní využity jako zahrady a sady. Je zde dotčena tř. ochrany IV. Ochrany **pozemků plnicích funkcí lesa** se návrh změny nedotýká, a to ani ve smyslu OP lesa.

Limity využití území jako omezení vyplývající ze zákonných předpisů, která jsou limitující v územním rozvoji, jsou obsaženy v Hlavním výkresu ÚPO 1:10 000. Územní limity podle nového stavebního zákona zobrazuje koordinační výkres, který bude pro lokalitu zpracován.

V řešeném území změn se limity týkají ochranných pásem dopr. a tech. infrastruktury (komunikace a pod).

i - Pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území

Ke střetům zájmů a problémů v území nedochází.

j - Požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby

Změna č.4 nevymezuje nové zastavitelné plochy – nalézá se uvnitř zastavěného území, jde zde o změnu funkce.

Lokalita navrhovaná změnou č.4 je vyznačena v tabulkové příloze, kde jsou zahrnuty i územní limity, aby bylo možno nové záměry konfrontovat s územními limity, které sledují DOSS.

Přehled posuzovaných ploch, zařazených do Změny ÚPO č.4					
číslo	Katastr. území	Poz. č.p.	Stáv. využití	Navržená změna využití /územní limit/	Kapacita - rozsah
1	Stranný	69/9, 569/2, část 569/1, 567/1, část 567/3, 567/2, 82, 83/2, 83/1, 86/1, 86	Zahrady a sady	Plochy pro venkovské bydlení <i>OP silnice II.tř. a místních komunikací</i>	cca 9 200 m2 /nejedná se o nový zábor/ cca 5 RD

k – Požadavky na vymezení ploch k prověření územní studií

Žádné požadavky nejsou uplatněny

l - Požadavky na vymezení ploch podmíněných zpracováním RP

Žádné požadavky nejsou uplatněny

m- Požadavky na vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území

KÚ Stč. kraje ve svém stanovisku k návrhu zadání stanoví případnou nutnost zpracování vyhodnocení vlivů na ŽP, vliv na evropsky významné lokality, případně ptačí oblasti. V rámci změny č. 4 nejsou navrhována žádná zařízení s negativním vlivem na okolí. Nejedná se o areál se starými zátěžemi. Pokud nebude nutné zpracovat vyhodnocení vlivů na ŽP, nebude zpracováno ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj.

n - Požadavky na zpracování konceptu a variant návrhu

Oprávněnost zpracování konceptu se nejeví jako důvodná vzhledem k počtu, rozsahu a využití lokalit. Koncept nebude zpracován.

Varianty návrhu nebudou zpracovávány vzhledem k jednoznačným územním podmínkám a malému plošnému rozsahu řešeného území lokality změny.

o – Požadavky na obsah změny č.3 ÚPO a jejího odůvodnění podle charakteru území a problémů k řešení

Obsahová struktura dokumentace (jedná se o změnu stávajícího územního plánu obce) nemůže být novelou stavebního zákona narušena a dokumentace musí být vnitřně provázána s platným ÚPO. Textová část bude tedy zpracována již dle vyhl. č. 500/2006, grafická část bude navazovat na schválený ÚPO, v max míře bude odpovídat také vyhl. č. 500/2006, i když bude respektovat původní dokumentaci, a bude doplněna o výkres základního členění území.

I. Změna č.4 ÚPO Stranný bude obsahovat:

- **textovou část** v rozsahu odpovídajícím navrhovaným změnám dle přílohy č.7 k vyhl.č 500/2006Sb.
- **grafická část** bude zpracována v souladu s §16 vyhl.č.500/2006Sb. v rozsahu měněných částí ÚPO formou výřezů v měř. 1:2880
- a) **Výkres základního členění území** s vyznačením navrhovaných územních změn ve využití území
- b) **Hlavní výkres** s vymezením zastavitelných ploch změny č.4 s určeným funkčním využitím a návrhem veřejné infrastruktury
- c) **Výkres veř. prosp. staveb**

Nebude zpracována etapizace.

II. Odůvodnění Změny č.4 ÚPO obce Stranný bude obsahovat:

- **textovou část** v rozsahu odpovídajícím navrhovaným změnám dle přílohy č.7 k vyhl.č 500/2006Sb.
- **grafická část** bude zpracována v souladu s §16 vyhl.č.500/2006Sb. v rozsahu měněných částí ÚPO formou výřezů v měř. 1:2880
- a) **Koordinační výkres** s limity využití území
Výkres záborů ZPF není nutno zpracovat, nejedná se o nový zábor ZPF.

III. registrační list v souladu s přílohou č.16 k vyhl č. 500/2006Sb.

Návrh změny č.4 územního plánu obce bude zpracován ve 4 vyhotoveních .

Příloha – výřez z ÚPO Stranný s vyznačenou lokalitou v měř. 1:2 880