

MIŘETICE

NÁVRH ZMĚNY Č.4 ÚZEMNÍHO PLÁNU MIŘETICE

Zpracovatel: Ing. arch. Jan Linha, Jihozápadní III/1176, 141 00 Praha 4
Autorizace ČKA 01 103

Pořizovatel: MěÚ Vlašim, Jana Masaryka 302, 258 01 Vlašim

Datum: březen 2014

Obsah návrhu změny č.4 ÚP Miřetice:

1. Textová část – v rozsahu změn
2. Grafická část obsahuje:
 - a) Hlavní výkres, v rozsahu změn

Změna č.4 Územního plánu Miřetice se týká níže uvedených částí územního plánu Miřetice:

Závazné regulativy

Bod 2., text:“ pro každé území a plochu je v regulativech stanoveno: „je v prvním řádku nahrazeno textem: „ – hlavní využití“.

Regulativy neurbanizované území

a) Zemědělská půda orná

Přípustné využití:

Nově se vkládá bod 4., text: „povolování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona.“

b) Zemědělská půda – louky a pastviny

Přípustné využití:

Nově se vkládá bod 4., text: „povolování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona.“

Hlavní výkres, výřez v měřítku 1:2880

Návrh odůvodnění změny č.4 ÚP Miřetice

A) Obsah textové části:

- 1) Postup při pořízení změny územního plánu obce.....str.5
- 2) Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem.....str.5
- 3) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území.....str.5
- 4) Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování.....str.5-6
- 5) Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů.....str.6
- 6) Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů ,
soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů,
popřípadě s výsledkem řešení rozporů.....str.6
- 7) Vyhodnocení splnění požadavků zadání, včetně vyhodnocení
souladu s rozhodnutím o pořízení změny a jeho obsahu.....str.6-7
- 8) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení.....str.7-10
- 9) Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující
základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků
vyhodnocení na životní prostředí a sdělení, jak bylo respektováno
stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí.....str.10
- 10) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský
půdní fond a na pozemky určené k plnění funkcí lesa.....str.11
- 11) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby
zastavitelných ploch.....str.11-12
- 12) Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění.....str.12
- 13) Vyhodnocení připomínek.....str.12

Návrh odůvodnění změny č.4 ÚP Miřetice

A) Obsah textové části:

1) Postup při pořízení změny územního plánu obce

Bude doplněno pořizovatelem po projednání návrhu změny č. 4 ÚP Miřetice.

2) Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Politika územního rozvoje

Z Politiky územního rozvoje ČR schválené usnesením vlády č.929 ze dne 20.7.2009 nevyplyvají pro území obce Miřetice žádná omezení a požadavky. Změna č.4 ÚP Miřetice je v souladu s tímto dokumentem a plocha změny č.4 se nenachází v žádném omezení vyplývajícím z limitujících ukazatelů.

Územně plánovací dokumentace vydaná krajem

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje vydané zastupitelstvem kraje usnesením č.4-20/2011/ZK ze dne 19.12.2011 nevymezují na území obce Miřetice žádné požadavky na plochy dopravní a technické infrastruktury, plochy pro veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření. Změna č.4 ÚP Miřetice je v souladu se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje.

3) Vyhodnocení koordinace využívání územní z hlediska širších vztahů v území

Obec Miřetice je součástí správního obvodu obce s rozšířenou působností – Vlašim. Změna č.4 ÚP Miřetice nemění širší vztahy obce Miřetice. Trasy technické infrastruktury se nemění, zachována je struktura jednotlivých místních částí sídla. Výkres širších vztahů v ÚP Miřetice zůstává nadále v platnosti, není potřeba jeho aktualizace.

4) Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování

Změna č.4 ÚP Miřetice je zpracována v souladu s ustanoveními § 18 a 19 stavebního zákona, naplňuje priority územního plánování a vytváří předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj. Změnou č.4 ÚP Miřetice nebudou dotčena nemovitě kulturní památky, památkově chráněná území a jejich ochranná pásma.

Nejsou navrhována nové dopravní a technické stavby, bude využívána stávající dopravní a technická infrastruktura.

Změna neklade nároky na stanovení podmínek pro pořadí prováděných změn – etapizaci.

Cílem návrhu změny č.4 ÚP Miřetice je možnost rozvoje obce a zastavění doposud nevyužívaných ploch.

Změna respektuje aktualizované územně analytické podklady zpracované MěÚ Vlašim, odborem územního plánování.

5) Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů

Změna č.4 ÚP Miřetice je zpracována v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a příslušnými prováděcími vyhláškami.

Návrh změny byl zpracován projektantem – autorizovaný architekt, splňující požadavek stavebního zákona i zákona č.360/1992 Sb.

Návrh zadání změny č.4 ÚP Miřetice byl projednán v souladu s § 47 stavebního zákona a byl schválen zastupitelstvem.

Jelikož nebyly vzneseny požadavky na varianty řešení, nebyl koncept změny č.4 ÚP Miřetice zpracován.

Ze stanoviska příslušného orgánu ochrany přírody k zadání nevyplynul požadavek na vyhodnocení vlivů na životní prostředí a vyloučil vliv návrhu zadání na evropsky významnou lokalitu a ptačí oblast.

6) Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů – soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

Bude doplněno pořizovatelem po projednání návrhu změny č.4 ÚP Miřetice.

7) Vyhodnocení splnění požadavků zadání, včetně vyhodnocení souladu s rozhodnutím o pořízení změny a jeho obsahu

Zadání změny č.4 ÚP Miřetice bylo schváleno zastupitelstvem obce Miřetice. Změna č.4 ÚP Miřetice je zpracována v souladu s tímto schváleným zadáním.

Ze schváleného zadání změny č.4 ÚP Miřetice vyplývá pro návrh změny následující:

a) Požadavek Krajského úřadu Středočeského kraje, odboru dopravy:

- U rozvojových lokalit nalézající se u silnic II. a III. třídy budou zakreslena ochranná pásma silnic v souladu s ustanovením § 30 zákona č.13/1997 Sb.. – **změna č. 4 ÚP Miřetice řeší lokality v intravilánu obce, ochranná pásma silnic II. a III. tříd nebudou návrhem dotčena.**

Textová část odůvodnění byla projektantem zpracovaná v rozsahu daném příslušnými právními předpisy, části odůvodnění vyplývající z výsledku projednání budou doplněny pořizovatelem po projednání návrhu změny č.4 ÚP Miřetice.

Změna je zpracována na výrok změny územního plánu obce a jeho odůvodnění.
Všechny požadavky zadání jsou splněny.

8) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení

Změna č.4 ÚP Miřetice obsahuje tyto 3 lokality:

Lokalita č.1 – jedná se o pozemky parc.č.1237/2, 1237/3, 1237/4, 1235/2 a část pozemku parc.č.1235/1 o celkové výměře cca 3700 m² v k.ú. Miřetice. Lokalita navazuje na zastavěné území obce, předpokládá se výstavba 4 rodinných domů, dojde k rozšíření zastavitelného území. Současné využití dle ÚP Miřetice je zemědělská půda – louky, pastviny. Limitem území je vrchní vedení el. energie, případné stavby budou umístěny mimo ochranné pásmo vedení. Pro lokalitu bude provedena nová místní obslužná komunikace. Z tohoto důvodu byla navržena plocha se smíšenou funkcí, která splňuje požadavky pro stavbu pro bydlení a provozování drobné výroby.

Lokalita č.2 – jedná se o pozemek parc.č. 1189 v k.ú. Miřetice o výměře 1686 m². Lokalita navazuje na zastavěné území obce, současné využití dle ÚP Miřetice – zemědělská půda – louky, pastviny. Je požadavek na změnu na plochy pro bydlení z důvodu výstavby rodinného domu. Lokalita je přístupná ze stávající místní komunikace. Z tohoto důvodu byla navržena plocha se smíšenou funkcí, která splňuje požadavky pro stavbu pro bydlení a provozování drobné výroby.

Lokalita č.3 – jedná se o pozemek parc.č. 1033 v k.ú. Miřetice o výměře 6605 m². Lokalita bude vyjmuta ze zastavitelných ploch – plochy venkovského bydlení, z důvodu vymezení nových zastavitelných ploch – Lokalita č.1 a lokalita č.2 změny č.4 ÚP Miřetice. Z tohoto důvodu byla navržena plocha – zemědělská půda – orná.

Dále návrh změny č.4 ÚP Miřetice řeší v návaznosti na novelu vyhlášky č.500/2006 Sb., ve znění vyhlášky č.458/2012 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, obsah územního plánu Miřetice, konkrétně stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití). Z tohoto důvodu byla upravena vyhláška k územnímu plánu Miřetice, kde se pro každé území a plochu v regulativech nahrazuje textem: „hlavní využití“.

Dále návrh změny č.4 ÚP Miřetice řeší v návaznosti na novelu vyhlášky č.500/2006 Sb., ve znění vyhlášky č.458/2012 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, obsah územního plánu Miřetice, konkrétně o stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona. Návrh změny č.4 ÚP Miřetice stanovil, že stavby uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona, lze umístit v plochách „neurbanizovaného území – orná půda“ a v plochách „neurbanizovaného území – louky a pastviny“. V ostatních neurbanizovaných plochách dle ÚP Miřetice není povoleno umísťovat stavby, zařízení a jiná opatření uvedené v § 18 odst.5 stavebního zákona.

Návrh změny č.4 ÚP Miřetice mění regulace takto:

Regulativy – neurbanizované území

a) Zemědělská půda orná

Hlavní využití: zůstává beze změn

Přípustné využití:

- Provádění liniových staveb jako inženýrských a komunikačních sítí za podmínek stanovených příslušným orgánem ochrany přírody
- Investice do půdy za účelem zlepšení úrodnosti
- povolování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona

b) Zemědělská půda – louky a pastviny

Hlavní využití: zůstává beze změn

Přípustné využití:

- Liniové stromové a keřové porosty
- Rekreační využití, pokud nebude poškozovat přírodní hodnotu území
- Provádění liniových staveb jako inženýrských a komunikačních sítí za podmínek stanovených příslušným orgánem ochrany přírody
- povolování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona

Koncepce řešení změny

Zásady urbanistické koncepce stanovené územním plánem obce se nemění. Návrh změny č.4 ÚP Miřetice respektuje stávající charakter obce Miřetice a rozvojové plochy vymezené platným územním plánem.

Změnou č.4 ÚP Miřetice dojde k rozšíření zastavitelného území obce (lokalita č.1 a lokalita č.2).

Návrh členění území obce a funkční plochy a podmínky jejich využití

Funkční uspořádání území vymezené v grafických přílohách ÚP Miřetice – výkres funkčního využití území v měřítku 1:2880, a ve znění změny č.1 a č.3 ÚP Miřetice – výkres funkčního využití území v měřítku 1:2880 se změnou č.4 ÚP Miřetice nemění.

Závazné regulativy dané ÚP Miřetice zůstávají v platnosti, mění se v plochách neurbanizovaného území – zemědělská půda – orná a zemědělská půda – louky, pastviny, kde

nově v přípustných využití bude možno umístit stavby, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona.

Lokalita č.1 plochy změny č.4 ÚP Miřetice se nachází u místní účelové komunikace, lokalita navazuje na plochy venkovského bydlení.

Současné využití: louky

Využití dané palným ÚP Miřetice: neurbanizované území – louky, pastviny

Využití navržené změnou č.4: **plochy se smíšenou funkcí**

Plocha je určena k rozšíření možnosti stavby rodinného domu, popřípadě provozovny drobné výroby. Jedná se o rozšíření zastavitelných ploch obce Miřetice. Předpokládá se výstavba 4 rodinných domů.

Dopravní obsluha bude zajištěna z místní komunikace, na kterou bude následně, na základě územního rozhodnutí, vybudována nová obslužná komunikace dle platných norem ČSN.

Zásobování vodou bude zajištěno novým vodovodním řadem.

Zásobování elektrickou energií bude zajištěno ze stávající trafostanice v blízkosti lokality č.1.

Lokalita č.2 plochy změny č.4 ÚP Miřetice se nachází u silnice III/11216 v intravilánu obce Miřetice. Lokalita navazuje na plochy venkovského bydlení.

Současné využití: louky

Využití dané palným ÚP Miřetice: neurbanizované území – louky, pastviny

Využití navržené změnou č.4: **plochy se smíšenou funkcí**

Plocha je určena k rozšíření možnosti stavby rodinného domu, popřípadě provozovny drobné výroby. Jedná se o rozšíření zastavitelných ploch obce Miřetice. Předpokládá se výstavba 1 až 2 rodinných domů.

Dopravní obsluha bude zajištěna připojením na komunikaci III/11216.

Zásobování vodou je zajištěno přípojkou na vodovodní řad.

Zásobování elektrickou energií bude zajištěno ze stávajícího vedení nn.

Lokalita č.3 plochy změny č.4 ÚP Miřetice se nachází u účelové komunikace vedoucí směrem na osadu Malovidy.

Současné využití: pole

Využití dané palným ÚP Miřetice: plochy venkovského bydlení

Využití navržené změnou č.4: **neurbanizované území – zemědělská půda - orná**

Změnou dojde k vyjmutí zastavitelných ploch, které byly navrženy k zástavbě změnou č.1 ÚP Miřetice z roku 2009. Lokalita byla podmíněna zpracováním územní studie a k dnešnímu dni nedošlo k její realizaci. Zastavitelné plochy budou z ÚP Miřetice vyjmuty, aby mohly být navrženy nové zastavitelné plochy – lokalita č.1 a lokalita č.2 změny č.4 ÚP Miřetice.

Limity využití území včetně stanovených záplavových území

Změna č. 4 ÚP Miřetice se nachází mimo záplavové území.

Lokalita č.1 změny č.4 ÚP Miřetice se nachází v ochranném pásmu stávajícího vrchního vedení 22 KV, navrhované stavby budou umístěny mimo ochranné pásmo el. vedení, dle požadavku ČEZ Distribuce a.s..

Návrh koncepce dopravy, občanského a technického vybavení a nakládání s odpady

Koncepce dopravy, občanského a technického vybavení je navržena ve schváleném ÚP Miřetice. Návrhem změny č.4 ÚP Miřetice se nemění. Pro lokalitu č.1 bude vyprojektována nová místní komunikace, z důvodu dopravní obslužnosti lokality.

Návrh územního systému ekologické stability

Není změnou č.4 ÚP Miřetice dotčen.

9) Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení na životní prostředí a sdělení, jak bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí

Orgán posouzení vlivů záměrů na životní prostředí podle § 10 odst.3 zákona č.100/2001 Sb., nepožadoval zpracovat vyhodnocení vlivů na životní prostředí SEA.

Změna č.4 ÚP Miřetice se nedotýká Evropsky významných lokalit NATURA.

10) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkci lesa

Nové zábory ZPF vyvolané návrhem změny č.4 ÚP Miřetice:

Pozemky se nacházejí v katastrálním území Miřetice (695858).

sídlo, lokalita	č.parc.	kultura	výměra	BPEJ	tř. ochrany	funkční využití
Změna č.4 Miřetice Lokalita č.1	1237/2	Trvalý travní porost	808m ²	7.47.10	III.	plochy se smíšenou funkcí
	1237/3	Trvalý travní porost	807m ²	7.47.10	III.	plochy se smíšenou funkcí
	1237/4	Trvalý travní porost	807m ²	7.47.10	III.	plochy se smíšenou funkcí
	1235/2	Trvalý travní porost	744m ²	7.47.10	III.	plochy se smíšenou funkcí
Změna č.4 Miřetice Lokalita č.2	1189	Trvalý travní porost	1332m ²	7.47.10	III.	plochy se smíšenou funkcí
			354m ²	7.68.11	V.	

Návrh změny č.4 ÚP Miřetice nezasahuje do ploch určených k plnění funkci lesa.

11) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch

Změnou č.4 ÚP Miřetice dochází k rozšíření zastavitelných ploch. Jsou navrženy dvě lokality, které umožní novou výstavbu rodinných domů v obci Miřetice. Lokalita č.1 o výměře cca 3700 m², kde se předpokládá výstavba 4 rodinných domů a lokalita č.2 o výměře 1686 m², kde se předpokládá výstavba 1 až 2 rodinných domů. Nově je tedy navrženo celkem cca 5380 m² zastavitelných ploch. Změnou č. 4 ÚP Miřetice dále dojde k vyjmutí zastavitelných ploch (lokalita č.3) o celkové výměře 6605 m². Lokalita č.3 byla změnou č.1 ÚP Miřetice z roku 2009 zařazena do zastavitelných ploch s podmínkou vypracování územní studie. Do doby projednání změny č.4 ÚP Miřetice nedošlo k pořízení územní studie na danou lokalitu, a proto byla tato plocha vyjmuta ze zastavitelných ploch, aby mohly být navrženy nové zastavitelné plochy – lokalita č.1 a lokalita č.2 změny č.4 ÚP Miřetice. V součtu vyjmutých a nově zařazených

zastavitelných ploch změna č. 4 ÚP Miřetice odebírá ze zastavitelných ploch vymezených územním plánem Miřetice.

Zastavitelné plochy navržené v ÚP Miřetice a následně rozšířené změnou č.1 ÚP Miřetice z roku 2009 jsou dostatečné pro rozvoj obce. Dochází k postupnému zastavování navržených ploch. Další zastavitelné plochy není třeba na území obce Miřetice navrhovat.

12) Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění

Bude doplněno pořizovatelem po projednání návrhu změny č. 4 ÚP Miřetice.

13) Vyhodnocení připomínek

Bude doplněno pořizovatelem po projednání návrhu změny č. 4 ÚP Miřetice.

B) Obsah grafické části odůvodnění:

Koordinální výkres (výřez) v měřítku 1:2880

Výkres předpokládaných záborů ZPF v měřítku 1:2880