

RADOŠOVICE

NÁVRH ZMĚNY Č.2

ÚZEMNÍHO PLÁNU RADOŠOVICE

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

2

Obsah návrhu změny č.2 ÚP Radošovice:

Změna č.2 Územního plánu Radošovice se týká níže uvedených částí územního plánu Radošovice :

Regulativy – urbanizované území

1) Venkovské bydlení

Odstavec zásady uspořádání území (prostorové a architektonické zásady) zní:

- a) Minimální velikost nově vytvářeného pozemku je 600 m²
- b) Zastavění pozemku max. 40%
- c) Maximální podlažnost 2 np. včetně podkroví, výška hřebene max. 8m
- d) Nové rodinné domy v prolukách zastavěného území musí mít zajištěn samostatný příjezd z veřejné komunikace.

2) Smíšená funkce venkovského charakteru

Odstavec zásady prostorové regulace (prostorové a architektonické zásady) zní:

- a) Minimální velikost nově vytvářeného pozemku je 600 m²
- b) Zastavění pozemku max. 35%
- c) Maximální podlažnost 2 np. včetně podkroví, výška hřebene max. 10 m nad terénem
- d) Dílny a skladové objekty do max. výšky 5m.

3) Občanská vybavenost

Odstavec prostorové regulace (prostorové a architektonické zásady) zní:

- a) Zastavění pozemku max. 40%
- b) Max. podlažnost 3 np. + podkroví
- c) Výška hřebene max. 12m nad terénem

4) Individuální rekreace

Odstavec zásady prostorové regulace (prostorové a architektonické zásady) zní

- a) Stavby pro individuální rekreaci nesmí svou zastavěnou plochou překročit 10% z celkové plochy pozemku
- b) Výška hřebene max. 8m nad terénem

5) Výroba – průmysl, sklady, zemědělství a služby

Odstavec zásady prostorové regulace (prostorové a architektonické zásady) zní:

- a) Minimální plocha zeleně 40%
- b) Vozidla příslušných provozů musí parkovat na vlastním pozemku
- c) Výška staveb max. 12m nad přilehlým terénem
- d) Areál bude oplocen do výše max.2m

Regulativy neurbanizované území

11) Zemědělská půda - orná půda

Přípustné využití:

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

12) Zemědělská půda – louky,pastviny

Přípustné využití:

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

Hlavní výkres, výřez v měřítku 1:2880 – sídlo Onšovice – lokalita č.1

Hlavní výkres, výřez v měřítku 1:2880 – sídlo Radošovice – lokalita č.2

Návrh odůvodnění změny č.2 ÚP Radošovice

A) Obsah textové části:

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

Návrh odůvodnění změny č.2 ÚP Radošovice

A) Obsah textové části:

1) Postup při pořízení změny územního plánu obce

Bude doplněno pořizovatelem po projednání návrhu změny č. 2 ÚP Radošovice.

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 nevyplývají pro území obce Radošovice žádná omezení a požadavky. Změna č.2 ÚP Radošovice je v souladu s tímto dokumentem a plocha změny č.2 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 Radošovice žádné požadavky na plochy dopravní a technické infrastruktury, plochy pro veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření. Změna č.2 ÚP Radošovice je v souladu se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje.

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

Obec Radošovice je součástí správního obvodu obce s rozšířenou působností – Vlašim. Změna č.2 ÚP Radošovice nemění širší vztahy obce Radošovice. Trasy technické infrastruktury se nemění, zachována je struktura jednotlivých místních částí sídla. Výkres širších vztahů v ÚP Radošovice zůstává nadále v platnosti, není potřeba jeho aktualizace.

4) Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování

Změna č.2 ÚP Radošovice 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.2 ÚP Radošovice 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.2 ÚP Radošovice 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.2 ÚP Radošovice 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.2 ÚP Radošovice byl projednán v souladu s § 47 stavebního zákona a byl schválen zastupitelstvem.

Jelikož nebyly vzneseny požadavky na varianty řešení, nebyl koncept změny č.2 ÚP Radošovice 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.2 ÚP Radošovice.

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

Zadání změny č.2 ÚP Radošovice bylo schváleno zastupitelstvem obce Radošovice dne 24.2.2014. Změna č.2 ÚP Radošovice je zpracována v souladu s tímto schváleným zadáním.

Ze schváleného zadání změny č.2 ÚP Radošovice vyplývá pro návrh změny následující:

- a) *Požadavek Krajského úřadu Středočeského kraje, odboru životního prostředí a zemědělství:*
 - Návrh změny bude doložen seznamem dotčených PUPFL včetně uvedení výměr a údajů z katastru nemovitostí. – **návrhem změny č. 2 ÚP Radošovice nejsou dotčeny pozemky PUPFL.**
- b) *Požadavek MěÚ Vlašim, odboru životního prostředí:*
 - Hlavní stavby na pozemku u Lokality č.1 nebudou umístěny v ochranném pásmu lesa, přípustní vzdálenost po projednání je max. 30m od hranice lesa. Podél pozemků určených k zástavbě, které přímo navazují na pozemky určené k plnění funkcí lesy, bude ponechán dostatečně široký koridor, který musí sloužit k obhospodařování lesa a

k volnému průjezdu techniky nutné při hospodaření v lesích. – **návrh změny č.2 ÚP Radošovice vymezil plochy smíšené venkovské funkce venkovského charakteru 30m od hranice lesa.**

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.2 ÚP Radošovice.

Změna je zpracována na výrok změny územního plánu obce a jeho odůvodnění.

Všechny požadavky zadání jsou splněny.

8) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení

Změna č.2 ÚP Radošovice obsahuje tyto 2 lokality:

Lokalita č.1 – jedná se o část pozemku (cca 650m²) parc.č.2283/4 v k.ú. Radošovice u Vlašimi. Lokalita se nachází v sídle Onšovice, navazuje na zastavěné území obce, předpokládá se výstavba 1 rodinného domu, dojde k rozšíření zastavitelného území. Současné využití dle ÚP Radošovice je zemědělská půda – louky, sady. Limitem území je ochranné pásmo lesa, z tohoto důvodu byla vymezena plocha pro smíšenou funkci venkovského charakteru 30m od hranice lesa. Lokalita je přístupná ze stávající komunikace. Z tohoto důvodu byla navržena plocha se smíšenou funkcí venkovského charakteru, která splňuje požadavky pro stavbu pro bydlení.

Lokalita č.2 – jedná se o pozemek parc.č. 1909 v k.ú. Radošovice u Vlašimi o výměře 1165 m². Lokalita se nachází v sídle Radošovice a navazuje na zastavěné území obce, současné využití dle ÚP Radošovice – zemědělská půda – louky, sady. Je požadavek na změnu na plochy pro bydlení z důvodu výstavby 1 rodinného domu. Lokalita je přístupná ze stávající místní komunikace. Limitem území je vrchní vedení VN, jehož ochranné pásmo části zasahuje na výše uvedený pozemek. Z tohoto důvodu byla navržena plocha se smíšenou funkcí venkovského charakteru, která splňuje požadavky pro stavbu pro bydlení.

Dále návrh změny č.2 ÚP Radošovice 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 Radošovice, konkrétně stanovení podmínek pro prostorové uspořádání ploch.

Návrh změny č.2 ÚP Radošovice mění prostorové uspořádání takto:

Regulativy – urbanizované území

Venkovské bydlení

Odstavec zásady uspořádání území (prostorové a architektonické zásady) zní:

- e) Minimální velikost nově vytvářeného pozemku je 600 m²
- f) Zastavění pozemku max. 40%
- g) Maximální podlažnost 2 np. včetně podkroví, výška hřebene max. 8m

- h) Nové rodinné domy v prolukách zastavěného území musí mít zajištěn samostatný příjezd z veřejné komunikace.

Smíšená funkce venkovského charakteru

Odstavec zásady prostorové regulace (prostorové a architektonické zásady) zní:

- e) Minimální velikost nově vytvářeného pozemku je 600 m²
- f) Zastavění pozemku max. 35%
- g) Maximální podlažnost 2 np. včetně podkroví, výška hřebene max. 10 m nad terénem
- h) Dílny a skladové objekty do max. výšky 5m.

Občanská vybavenost

Odstavec prostorové regulace (prostorové a architektonické zásady) zní:

- d) Zastavění pozemku max. 40%
- e) Max. podlažnost 3 np. + podkroví
- f) Výška hřebene max. 12m nad terénem

Individuální rekreace

Odstavec zásady prostorové regulace (prostorové a architektonické zásady) zní

- c) Stavby pro individuální rekreaci nesmí svou zastavěnou plochou překročit 10% z celkové plochy pozemku
- d) Výška hřebene max. 8m nad terénem

Výroba – průmysl, sklady, zemědělství a služby

Odstavec zásady prostorové regulace (prostorové a architektonické zásady) zní:

- e) Minimální plocha zeleně 40%
- f) Vozidla příslušných provozů musí parkovat na vlastním pozemku
- g) Výška staveb max. 12m nad přilehlým terénem
- h) Areál bude oplocen do výše max.2m

Dále návrh změny č.2 ÚP Radošovice 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 Radošovice, konkrétně o stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona. Návrh změny č.2 ÚP Radošovice, že stavby uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona, lze umístit v plochách „neurbanizovaného území – zemědělská půda - orná půda“ a v plochách „neurbanizovaného území – zemědělská půda - louky a pastviny“. V ostatních neurbanizovaných plochách dle ÚP Radošovice není povoleno umístit stavby, zařízení a jiná opatření uvedené v § 18 odst.5 stavebního zákona.

Návrh změny č.2 ÚP Radošovice mění regulace takto:

Regulativy – neurbanizované území

Zemědělská půda orná

Hlavní využití: zůstává beze změn

Přípustné využití:

- a) V této zóně se připouští pouze navrhování a provádění liniových staveb jako inženýrských a komunikačních sítí za podmínek stanovených příslušným orgánem ochrany přírody
- b) Přeměna méně kvalitních půd zejména na svažitých pozemcích na kulturu luk a pastvin – protierozní opatření
- c) Zalesnění méně kvalitních orné půdy, výjimečně přípustné jsou terénní úpravy spojené s odtěžením zeminy a následnou rekultivací zalesněním
- d) Zřizování a údržba vodních ploch a revitalizace vodních toků
- e) Investice do půdy za účelem zlepšení úrodnosti – provádění melioračních prací, atd.
- f) Realizace zemědělských účelových cest v souvislosti s pozemkovými úpravami
- g) Realizace protierozních opatření – zasakovací travnaté pásy, zelené remízy, meze
- h) povolování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona.

Nepřípustné využití: zůstává beze změn

Zemědělská půda – louky a pastviny

Hlavní využití: zůstává beze změn

Přípustné využití:

- a) Zachování stávající reprodukční činnosti, pokud má neintenzivní formu a není v rozporu s přírodním charakterem zóny
- b) Rekreační využití (nepobytové), pokud nebude poškozena přírodní hodnota území
- c) Výstavby liniových staveb jako inženýrských a komunikačních sítí za přísných podmínek stanovených individuálně příslušným orgánem ochrany přírody
- d) Oplocování je umožněno pouze pro účely – pastevní areál
- e) Právo volného průchodu krajinou
- f) Revitalizace vodních toků a ploch, zřizování nových nebo obnova původních vodních ploch
- g) Suché poldry jako protipovodňová opatření
- h) Změna kultur a pastvin na lesy, zeleň ostatní – protierozní meze
- i) Rekultivace zdevastovaného území, spojená s terénními úpravami
- j) Povolování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona.

Nepřípustné využití: zůstává beze změn

Koncepce řešení změny

Zásady urbanistické koncepce stanovené územním plánem obce se nemění. Návrh změny č.2 ÚP Radošovice respektuje stávající charakter obce Radošovice a rozvojové plochy vymezené platným územním plánem.

Změnou č.2 ÚP Radošovice 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 Radošovice – výkres funkčního využití území v měřítku 1:2880, a ve znění změny č.1 se změnou č.2 ÚP Radošovice nemění.

Závazné regulativy dané ÚP Radošovice zůstávají v platnosti, mění se prostorové regulace (prostorové a architektonické zásady) v plochách venkovského bydlení, smíšené funkce venkovského charakteru, občanská vybavenost, individuální rekreace, výroba – průmysl, sklady, zemědělství, služby. Dále se mění 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.2 ÚP Radošovice se nachází u místní komunikace v osadě Onšovice, lokalita navazuje na plochy smíšené venkovské funkce.

Současné využití: zahrada

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

Využití navržené změnou č.2: **plochy smíšené venkovské funkce**

Plocha je určena k rozšíření možnosti stavby rodinného domu. Jedná se o rozšíření zastavitelných ploch obce Radošovice. Předpokládá se výstavba 1 rodinného domu. Dopravní obsluha bude zajištěna ze stávající místní komunikace. Zásobování vodou bude zajištěno individuálně (nová studna). Zásobování elektrickou energií bude zajištěno ze stávající trafostanice v blízkosti lokality č.1.

Lokalita č.2 plochy změny č.2 ÚP Radošovice se nachází u místní komunikace v intravilánu obce Radošovice. Lokalita navazuje na plochy venkovského bydlení.

Současné využití: louky

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

Využití navržené změnou č.2: **plochy smíšené venkovské funkce**

Plocha je určena k rozšíření možnosti stavby rodinného domu, popřípadě provozovny drobné výroby. Jedná se o rozšíření zastavitelných ploch obce Radošovice. Předpokládá se výstavba 1 rodinného domu. Dopravní obsluha bude zajištěna připojením na místní komunikaci. Zásobování vodou bude zajištěno přípojkou na vodovodní řad, zásobování elektrickou energií bude zajištěno ze stávajícího vedení nn.

Limity využití území včetně stanovených záplavových území

Změna č. 2 ÚP Radošovice se nachází mimo záplavové území.

Lokalita č.1 změny č.2 ÚP Radošovice se nachází v ochranném pásmu lesa. Z tohoto důvodu byla navržena plocha se smíšenou venkovskou funkcí ve vzdálenosti 30m od hranice s lesním pozemkem.

Lokalita č.2 změny č.2 ÚP Radošovice 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 Radošovice. Návrhem změny č.2 ÚP Radošovice se nemění.

Návrh územního systému ekologické stability

Není změnou č.2 ÚP Radošovice 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.2 ÚP Radošovice 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.2 ÚP Radošovice:

Pozemky se nacházejí v katastrálním území Radošovice u Vlašimi (738549).

sídlo, lokalita	č.parc.	kultura	výměra	BPEJ	tř. ochrany	funkční využití
Změna č.2 Radošovice Lokalita č.1	2283/4	Zahrada	650m ²	5.50.11	III.	Plochy smíšené venkovské funkce
Změna č.2 Radošovice Lokalita č.2	1909	Trvalý travní porost	1165m ²	5.29.51	IV.	Plochy smíšené venkovské funkce

Návrh změny č.2 ÚP Radošovice nezasahuje do ploch určených k plnění funkci lesa.

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

Změnou č.2 ÚP Radošovice dochází k rozšíření zastavitelných ploch. Jsou navrženy dvě lokality, které umožní novou výstavbu rodinných domů v obci Radošovice. Lokalita č.1 o výměře cca 650 m², kde se předpokládá výstavba 1 rodinného domu a lokalita č.2 o výměře 1165 m², kde se předpokládá rovněž výstavba 1 rodinných domů. Nově je tedy navrženo celkem cca 1815m² zastavitelných ploch. Lokalita č.1 umožní zástavbu na ploše zahrady u stávajícího rodinného domu, plocha lokality č.2 umožní zástavbu proluky mezi jednotlivými pozemky v zastavěném území obce Radošovice.

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

12) Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění

Bude doplněno pořizovatelem po projednání návrhu změny č. 2 ÚP Radošovice.

13) Vyhodnocení připomínek

Bude doplněno pořizovatelem po projednání návrhu změny č. 2 ÚP Radošovice.

