

DOLNÍ KRALOVICE

NÁVRH ZMĚNY Č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU

DOLNÍ KRALOVICE

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 2015

2

Obsah textové části:

Změnou č.1 ÚP Dolní Kralovice se mění závazná část územního plánu Dolní Kralovice takto:

Článek 5

Funkční uspořádání

3. Občanská vybavenost

3.4 - se ruší v plném rozsahu

4. Plochy pro bydlení, obchody a drobné podnikání

4.4. Požadavky na prostorové uspořádání a architektonické zásady

Odst. c) počet nadzemních podlaží (včetně podkroví) u novostaveb a rekonstrukcí je maximálně 3, v Dolních Kralovicích a Vraždových Lhoticích 4.

5. plochy pro bydlení, vybavenost a drobnou výrobu

5.4. Požadavky na prostorové uspořádání a architektonické zásady

Odst. c) počet nadzemních podlaží (včetně podkroví) u novostaveb a rekonstrukcí je maximálně 3, v Dolních Kralovicích a Vraždových Lhoticích 4.

6. Plochy smíšeného venkovského území

6.4. Požadavky na prostorové uspořádání a architektonické zásady

Odst. c) počet nadzemních podlaží (včetně podkroví) u novostaveb a rekonstrukcí je maximálně 3.

Článek 11

Zvláštní požadavky na využití území

3.) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovením podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti

Pro lokalitu změny č.1 bude zpracována územní studie.

Zadání studie bude obsahovat:

- a) požadavek na stanovení podrobné prostorové regulace jednotlivých staveb
- b) požadavek na konkrétní skladbu uličního prostoru v členění na vozovku, chodník, veřejnou zeleň a další případné zpevněné a nezpevněné plochy
- c) požadavek na procentuální zastoupení ploch zeleně v celkové ploše řešeného území

Územní studie bude pořízena, schválena pořizovatelem a vložena do evidence územně plánovací činnosti do 3 let od schválení návrhu změny č.1 ÚP Dolní Kralovice.

Obsah grafické části návrhu změny č.1 ÚP Dolní Kralovice:

Hlavní výkres - (výřez)

1:2880

Návrh odůvodnění změny č.1 ÚP Dolní Kralovice

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.7-9
- 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.10
- 11) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby
zastavitelných ploch.....str.11
- 12) Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění.....str.11
- 13) Vyhodnocení připomínek.....str.11

B) Obsah grafické části odůvodnění:

- 1) Koordinační výkres (výřez) 1:2880
- 2) Výkres záborů ZPF (výřez) 1:2880

Návrh odůvodnění změny č.1 ÚP Dolní Kralovice

A) Obsah textové části:

1) Postup při pořízení změny územního plánu obce

Bude doplněno pořizovatelem po projednání návrhu změny č. 1 ÚP Dolní Kralovice.

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 Dolní Kralovice žádná omezení a požadavky. Změna č.1 ÚP Dolní Kralovice je v souladu s tímto dokumentem a plocha změny č.1 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 Loket žádné požadavky na plochy dopravní a technické infrastruktury, plochy pro veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření. Změna č.1 ÚP Dolní Kralovice je v souladu se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje.

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

Obec Dolní Kralovice je součástí správního obvodu obce s rozšířenou působností – Vlašim. Změna č.1 ÚP Dolní Kralovice nemění širší vztahy obce Dolní Kralovice. Trasy technické infrastruktury se nemění, zachována je struktura jednotlivých místních částí sídla. Výkres širších vztahů v ÚP Dolní Kralovice zůstává nadále v platnosti, není potřeba jeho aktualizace.

4) Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování

Změna č.1 ÚP Dolní Kralovice 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.1 ÚP Dolní Kralovice nebudou dotčena nemovité kulturní památky, památkově chráněná území a jejich ochranná pásma.

Lokalita změny č.1 ÚP Dolní Kralovice nevyvolá požadavek na novou technickou a dopravní infrastrukturu.

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

Cílem návrhu změny č.1 ÚP Dolní Kralovice 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.1 ÚP Dolní Kralovice 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.1 ÚP Dolní Kralovice byl projednán v souladu s § 47 stavebního zákona a byl schválen zastupitelstvem obce Dolní Kralovice dne 29.12.2014.

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.1 ÚP Dolní Kralovice.

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

Zadání změny č.1 ÚP Dolní Kralovice bylo schváleno zastupitelstvem obce Dolní Kralovice dne 29.12.2014. Návrh změny č.1 ÚP Dolní Kralovice je zpracována v souladu s tímto schváleným zadáním.

Textová část odůvodnění byla projektantem zpracována v rozsahu daném příslušnými právními předpisy, části odůvodnění vyplývající z výsledku projednání budou doplněny pořizovatelem po projednání návrhu změny č.1 ÚP Dolní Kralovice.

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

Požadavek Krajského úřadu Středočeského kraje, odboru životního prostředí a zemědělství:

- Návrh změny bude doložen konkrétními údaji o výměře, kultuře a bonitovaných půdně ekologických jednotkách a z grafických příloh bylo zřejmé vymezení zastavěného případně dříve schváleného zastavitelného území – **splněno v odůvodnění návrhu změny.**

Požadavek Krajského úřadu Středočeského kraje, odboru dopravy:

- V grafické části vyznačit ochranné pásmo silnice III/10614 - **splněno**
- V grafické části vyznačit ochranné pásmo silnice III/1232 - **splněno**

Požadavek Povodí Vltavy:

- Rodinné domy budou určeny pro trvalé bydlení
- Odpadní vody budou odvedeny do jímek na vyvážení. Jímky na vyvážení musí být provedené vodotěsné, bezodtoké, do jímek budou svedeny všechny odpadní vody z objektů tzn. rovněž vody z koupelny a kuchyně. Ke kolaudaci staveb budou doloženy protokoly o provedených zkouškách vodotěsnosti jímek. Vyvážení obsahu jímek je nutno vyjednat s provozovatelem příslušné ČOV, doklady o vyvážení jímek budou archivovány pro případnou kontrolu.
- V případě vybudování obecní kanalizace ukončené ČOV budou jímky na vyvážení vyřazeny z provozu a všechny objekty napojeny na veřejnou kanalizaci.
- Srážkové vody z jednotlivých parcel budou v případě vhodných hydrogeologických podmínek přednostně zasakovány na vlastních pozemcích, případně akumulovány v jímkách a následně využívány pro zálivku.
- Ke stavbě v ochranném pásmu je třeba souhlas vodoprávního úřadu dle § 17 vodního zákona.

Požadavky Povodí Vltavy budou řešeny v následných územních řízeních a stavebních povolení na stavby rodinných domů a staveb technické infrastruktury.

Všechny požadavky zadání jsou splněny.

8) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení

Návrh změny č.1 ÚP Dolní Kralovice obsahuje jedno lokalitu.

Lokalita se nachází v jihozápadní části osady Střítež č.1 - důvodem pro změnu byl zájem majitele pozemku o vymezení nové lokality pro výstavbu rodinných domů v sídle Střítež, předpokládá se výstavba cca 10 rodinných domů. Lokalita navazuje na zastavitelné území osady Střítež a je přístupná ze stávající komunikace III/11232. Odkanalizování budoucích rodinných domů bude řešeno do jímek na vyvážení. Do doby vybudování čistírny odpadních vod, budou odpadní vody z jednotlivých rodinných domů svedeny do nepropustných jímek, které budou umístěny na pozemku rodinných domů. Pro lokalitu změny č.1 je podmínka zpracování územní studie.

Z tohoto důvodu byla navržena plocha pro bydlení, obchody a drobné podnikání.

Dále bylo změnou č.1 ÚP Dolní Kralovice na základě novely zákona č.183/2006 Sb. (stavební zákon) zrušena prostorová uspořádání a architektonické zásady u plochy pro bydlení, obchody a drobné podnikání, plochy pro bydlení, vybavenost a drobnou výronu a plochy smíšeného venkovského území, týkající se regulace typu střech.

Požadavek na typ zastřešení nesmí dle vyhlášky č.500/2006 Sb., příloha č.7, územní plán obsahovat.

Lokalita návrhu změny č.1 ÚP Dolní Kralovice je navržena do zastavitelných ploch takto:

Regulativy – zastavitelné území

Plochy pro bydlení, obchody a drobné podnikání:

Určené využití:

Bydlení v rodinných a obytných domech s přilehlou zelení a domovním vybavením.

Bydlení na těchto plochách plní hlavní funkci.

Přípustné využití:

- a) Zařízení občanského vybavení, sužeb a řemesel malého rozsahu v rámci obestavěného prostoru rodinných a obytných domů nebo v rámci staveb plnících doplňkovou funkci ke stavbě hlavní
- b) Drobná zemědělská produkce výhradně pro vlastní potřebu obyvatele

Nepřípustné využití:

Výroba, sklady a činnosti, které by negativními účinky (hluk, vibrace, prašnost, zápach, dopravní obsluha) působily na přípustnou míru na okolní pozemky.

Požadavky na prostorové uspořádání a architektonické zásady:

- a) Nezastavěné plochy se využívají pro okrasnou a užitkovou zeleň, hřiště a nezbytné plochy pro parkování osobních automobilů.
- b) Maximální poměr zastavěné plochy všemi objekty k celkové ploše pozemku se připouští 1:3, doporučený poměr 1:6 až 1:10.
- c) Počet nadzemních podlaží (včetně podkroví) u novostaveb a rekonstrukcí je maximálně 3, v Dolních Kralovicích a Vraždových Lhoticích 4.

Pro lokalitu změny č.1 ÚP Dolní Kralovice je stanovena podmínka zpracování územní studie.

Zadání územní studie bude obsahovat:

- a) požadavek na stanovení podrobné prostorové regulace jednotlivých staveb
- b) požadavek na konkrétní skladbu uličního prostoru v členění na vozovku, chodník, veřejnou zeleň a další případné zpevněné a nezpevněné plochy
- c) požadavek na procentuální zastoupení ploch zeleně v celkové ploše řešeného území

Územní studie bude pořízena, schválena pořizovatelem a vložena do evidence územně plánovací činnosti do 3 let od schválení návrhu změny č.1 ÚP Dolní Kralovice.

Koncepce řešení změny

Zásady urbanistické koncepce stanovené územním plánem obce se nemění. Návrh změny č.1 ÚP Dolní Kralovice respektuje stávající charakter osady Střítež a rozvojové plochy vymezené platným územním plánem.

Změnou č.1 ÚP Dolní Kralovice dojde k rozšíření zastavitelného území osady Střítež, lokalita navazuje na zastavitelné území. Je vhodnou lokalitou k rozšíření zastavitelných ploch v sídle Střítež.

Návrh členění území obce a funkční plochy a podmínky jejich využití

Funkční uspořádání území vymezené v grafických přílohách ÚP Dolní Kralovice – výkres funkčního využití ploch v měřítku 1:5000 se změnou č.1 ÚP Dolní Kralovice nemění.

Plocha lokality změny č.1 ÚP Dolní Kralovice se nachází u komunikace III/11232 mezi osadami Střítež – obcí Loket, navazuje na zastavitelné plochy smíšeného venkovského bydlení.

Současné využití:	louky, orná půda
Využití dané platným ÚP Dolní Kralovice:	nezastavitelné území – orná půda
Využití navržené změnou č.1:	plochy pro bydlení, obchody a drobné podnikání

Lokalita je určena k rozšíření možnosti stavby rodinných domů v sídle Střítež. Dopravní obsluha bude zajištěna novou místní komunikací, která bude napojena na komunikaci III/11232. Do doby vybudování centrální čistírny odpadních vod pro osadu Střítež, budou odpadní vody z jednotlivých rodinných domů svedeny do nepropustných jímek, které budou umístěny na pozemku rodinných domů.

Limity využití území včetně stanovených záplavových území

Plocha změny č.1 ÚP Dolní Kralovice zasahuje do ochranného pásma 2. stupně vodárenské nádrže Želivka.

Lokalita se nachází mimo záplavové území.

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

Koncepce dopravy, občanského a technického vybavení je navržena ve schváleném ÚP Dolní Kralovice. Návrhem změny č.1 ÚP Dolní Kralovice se nemění.

Návrh územního systému ekologické stability

Není změnou č.1 ÚP Dolní Kralovice 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.1 ÚP Dolní Kralovice se nedotýká Evropsky významných lokalit NATURA.

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

Nové zábory ZPF vyvolané návrhem změny č.1 ÚP Dolní Kralovice:

sídlo, lokalita	č.parc.	kultura	výměra	BPEJ	tř. ochrany	funkční využití
Střítež, změna č.1, k.ú. Dolní Kralovice	488/33	Orná půda	1358m ²	5.29.01	II.	Plochy pro bydlení
	488/32	Orná půda	114m ²	5.29.01	II.	Plochy pro bydlení
	488/5	Orná půda	20m ²	5.29.01	II.	Plochy pro bydlení
	488/6	Orná půda	4785m ²	5.29.01	II.	Plochy pro bydlení
	488/41	Orná půda	339m ²	5.29.01	II.	Plochy pro bydlení
	488/37	Orná půda	3205m ²	5.29.01	II.	Plochy pro bydlení
	488/42	Orná půda	171m ²	5.29.01	II.	Plochy pro bydlení
	488/44	Orná půda	16m ²	5.29.01	II.	Plochy pro bydlení
	488/19	Orná půda	140m ²	5.29.01	II.	Plochy pro bydlení

Návrh změny č.1 ÚP Dolní Kralovice nezasahuje do ploch určených k plnění funkce lesa.

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

Změnou č.1 ÚP Dolní Kralovice dochází k rozšíření zastavitelných ploch v sídle Střítež. ÚP Dolní Kralovice schválený dne 18.7.2002 navrhuje v sídle Střítež minimální možnost rozvoje ploch pro bydlení. Změnou č.1 dojde k možnosti výstavby rodinných domů v osadě Střítež, stávající územní plán Dolní Kralovice nové plochy pro bydlení v osadě Střítež nevymezil. Předpokládá se výstavba cca 10 rodinných domů, která budou v souladu s územní studií, která je podmínkou pro rozhodování v daném území.

Lokalita změny č.1 ÚP Dolní Kralovice je vhodná pro rozšíření zastavitelných ploch osady Střítež.

12) Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění

Bude doplněno pořizovatelem po projednání návrhu změny č.1 ÚP Dolní Kralovice.

13) Vyhodnocení připomínek

Bude doplněno pořizovatelem po projednání návrhu změny č.1 ÚP Dolní Kralovice.

B) Obsah grafické části odůvodnění:

- | | | |
|----|----------------------------|--------|
| 1) | Koordinální výkres (výřez) | 1:2880 |
| 2) | Výkres záborů ZPF | 1:2880 |