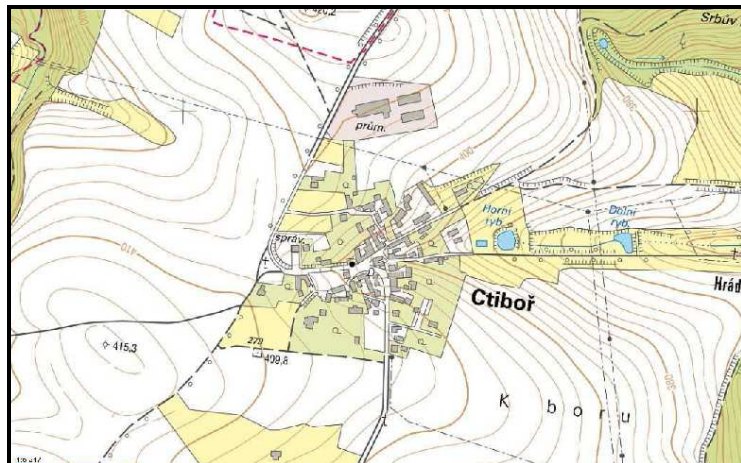


CTIBOŘ

k. ú. Ctiboř



ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE

Změna č. 3

TEXTOVÁ ČÁST

ZPRACOVANÁ ZPRACOVATELEM

[návrh ke společnému jednání](#)

Zpracovatel :

Ing. arch. Milič Maryška
Letohradská 3/369
170 00 Praha 7

Požizovatel :

Městský úřad Vlašim
Odbor výstavby
a územního plánování
Jana Masaryka 302
258 14 Vlašim

SEZNAM DOKUMENTACE

	strana
IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE	4
ZÁKLADNÍ ÚDAJE	4

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE

Textová část zpracovaná zpracovatelem

1. Soulad změny územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem	5
1.1 Soulad změny územního plánu obce s politikou územního rozvoje	
1.2 Soulad změny územního plánu obce se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje	
2. Soulad s cíly a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území	8
3. Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů	9
4. Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů	9
5. Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí	11
6. Stanovisko krajského úřadu (podle § 50 odst. 5 stavebního zákona)	11
7. Sdělení, jak bylo stanovisko krajského úřadu zohledněno Sdělení, jak bylo stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo připomínky zohledněny nebyly.	11
8. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení	11
9. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	14
10. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území	14
11. Vyhodnocení splnění požadavků zadání	15

12. Výčet záležitostí nadmístního významu	17
13. Vyhodnocení vlivu řešení na pozemky určené k plnění funkce lesa a vlivu na zemědělský půdní fond	17
13.1 Pozemky určené k plnění funkce lesa	
13.2 Zemědělský půdní fond	

Grafická část

Výkresy odůvodnění Změny č. 3 Územního plánu obce Ctiboř :

C KOORDINAČNÍ VÝKRES	1 : 5 000
D VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU	1 : 5 000

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Název ÚPD : (ÚPD - územně plánovací dokumentace)	CTIBOŘ ÚZEMNÍ PLÁN OBCE Změna č. 3
Druh ÚPD :	Změna Územního plánu obce (ÚPO)
Řešené území : (katastrální území - k.ú.)	Správní území Ctiboř k.ú. Ctiboř
Požizovatel : (úřad územního plánování)	Městský úřad Vlašim Odbor výstavby a územního plánování Jana Masaryka 302 258 14 Vlašim
Objednavatel : (obec, která změnu ÚPO vydává)	Obec Ctiboř IČ : 00473511 Ctiboř 37 258 01 Vlašim
Zpracovatel změny ÚPO :	Ing. arch. Milič Maryška IČ : 16125703 Číslo autorizace : 00401 Letohradská 3/369 170 00 Praha 7
Datum :	2016

ZÁKLADNÍ ÚDAJE

Pro území obce Ctiboř v současné době platí Územní plán obce (ÚPO) Ctiboř, který byl schválen zastupitelstvem obce Ctiboř dne 9. února 2004 a Vyhláška obce Ctiboř č. 1/2004, o závazné části ÚPO Ctiboř vešla v platnost dne 25. února 2004. Od té doby byly vydány dvě změny ÚPO Ctiboř.

Změna č. 3 Územního plánu obce Ctiboř je zpracována podle schváleného zadání Změny č. 3 ÚPO Ctiboř, podle zákona 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění a v souladu s prováděcími předpisy, t.j. s vyhláškou č. 500/2001 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti v platném znění a s vyhláškou 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území v platném znění.

Změna č. 3 ÚPO Ctiboř je zpracována v rozsahu měněných částí a ve struktuře stávající územně plánovací dokumentace - Územního plánu obce Ctiboř.

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE

1. SOULAD ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM dle § 53 odst. 4, písmene a) stavebního zákona

1.1 SOULAD ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Změna č. 3 Územního plánu obce (dále ÚPO) Ctiboř je v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizace č.1 (dále PÚR ČR), podle usnesení vlády ze dne 15. dubna 2015 č. 276 o Aktualizaci č. 1 Politiky územního rozvoje České republiky.

Pro zpracování Změny č. 3 ÚPO Ctiboř se z PÚR ČR ve znění Aktualizace č.1 vztahují požadavky na respektování obecných priorit pro zajištění udržitelného rozvoje vyplývající z PÚR ČR ve znění Aktualizace č.1. Jedná se o priority, uvedené v kapitole **2. „Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje“**, a to zejména v bodu :

(14) „Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje.“

Návrh Změny č. 3 ÚPO Ctiboř je proveden s citlivým vyváženým přístupem, s cílem zachování všech přírodních, civilizačních a kulturní hodnot v území, zejména zachování rázu urbanistické struktury sídla. Změna č. 3 ÚPO Ctiboř zohledňuje specifické podmínky daného území a potřeby ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. Změna č. 3 ÚPO Ctiboř nemění urbanistickou koncepci stávajícího ÚPO Ctiboř, zahrnuje pouze dílčí změny v lokalitách Z3-A, Z3-B a Z3-C. Návrh Změny č. 3 ÚPO Ctiboř vytváří předpoklady pro zachování dochované urbanistické struktury obce a ochranu charakteru území.

Změna č. 3 ÚPO Ctiboř respektuje republikové priority pro zajištění udržitelného rozvoje území, zakotvené v PÚR ČR ve znění Aktualizace č.1. Změna č. 3 ÚPO Ctiboř respektuje priority vyváženého vztahu územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel v území.

Z kapitoly 3. „**Rozvojové osy a oblasti**“ a z kapitoly 4. „**Specifické oblasti**“ pro území Ctiboř nevyplývají žádné specifické požadavky. Území obce Ctiboř se nachází mimo rozvojové oblasti a rozvojové osy a nepatří mezi specifické oblasti.

Z kapitoly 5. „**Koridory a plochy dopravní infrastruktury**“ a z kapitoly 6 „**Koridory technické infrastruktury a souvisejících rozvojových záměrů**“ pro území Ctiboř nevyplývají žádné specifické požadavky. Na území obce Ctiboř nejsou vymezeny žádné koridory a plochy dopravní infrastruktury a žádné koridory technické infrastruktury.

Na řešení Změny č. 3 ÚPO Ctiboř se nevztahují žádné další požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizace č.1

1.2 SOULAD ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE SE ZÁSADAMI ÚZEMNÍHO ROZVOJE STŘEDOČESKÉHO KRAJE (územně plánovací dokumentace vydaná krajem)

Změna č. 3 ÚPO Ctiboř je v souladu Zásadami územního rozvoje (dále ZÚR) Středočeského kraje, vydanými zastupitelstvem Středočeského kraje dne 19. 12. 2011. 1. Aktualizace ZÚR Středočeského kraje byly vydány dne 27. 7. 2015.

Zásady územního rozvoje (dále ZÚR) Středočeského kraje stanovují zejména základní požadavky na účelné a hospodárné uspořádání území kraje, vymezují plochy a koridory nadmístního významu a stanovují požadavky na jejich využití, zejména plochy a koridory pro veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stanovují kritéria pro rozhodování o možných variantách nebo alternativách změn v jejich využití. Součástí ZÚR je i vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

Pro vlastní zpracování Změny č. 3 ÚPO Ctiboř z dokumentace ZÚR Středočeského kraje vyplývají tyto požadavky:

Na řešení Změny č. 3 ÚPO Ctiboř se vztahují některé z požadavků, uvedené v kapitole **1. „Stanovení priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území“**.

Změna č. 3 ÚPO Ctiboř nemění základní a ani urbanistickou koncepci rozvoje území obce Ctiboř, ochranu a rozvoj jeho hodnot. Změna č. 3 ÚPO zahrnuje pouze dílčí změny v lokalitách Z3-A, Z3-B a Z3-C.

Změna č. 3 ÚPO Ctiboř vytváří podmínky pro vyvážený rozvoj, založený na zajištění příznivého životního prostředí, stabilním hospodářským rozvoji a sociální soudržnosti obyvatel obce. Návrh řešení Změny č. 3 ÚPO Ctiboř zachovává a doplňuje sídlo, s cílem nenarušovat cennou venkovskou urbanistickou strukturu a architektonické i přírodní dominanty nevhodnou zástavbou.

Z kapitoly **2. „Zpřesnění vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os, vymezených v PÚR 2008 a vymezení rozvojových oblastí, rozvojových os a rozvojových center krajského významu“** a kapitoly **3. „Zpřesnění specifické oblasti, vymezených v PÚR a vymezení specifické oblasti krajského významu“** pro území řešené ve Změně č. 3 ÚPO Ctiboř nevyplývají žádné požadavky. Území obce Ctiboř se nachází mimo v ZÚR Středočeského kraje vymezené rozvojové oblasti, rozvojové osy a rozvojová centra krajského významu; nepatří mezi specifické oblasti krajského významu.

Z kapitoly 4. „**Zpřesnění ploch a koridorů vymezených v PÚR a vymezení ploch a koridorů krajského významu**“ pro území obce Ctiboř ze ZÚR Středočeského kraje vyplývají skutečnosti uvedené v následujícím bodu :

4.2. Plochy a koridory technické infrastruktury

4.2.2.4. Vodovody

(181) ZÚR navrhuje tyto plochy a koridory pro umístění vodovodních staveb nadmístního významu:

- d) koridor pro umístění stavby V10
- přívodní řad pro Vlašim a připojení Domašína

Koridor V10 pro umístění veřejně prospěšné stavby v oblasti vodovodů prochází jižním cípem k.u. Ctiboř a netýká se území řešeného ve Změně č. 3 ÚPO Ctiboř.

Z kapitoly 5. „**Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území**“ pro území řešené ve Změně č. 3 ÚPO Ctiboř nevyplývají žádné specifické požadavky.

Z kapitoly 6. „**Vymezení cílových charakteristik krajiny na území Středočeského kraje**“ pro celé území obce Ctiboř vyplývá požadavek na respektování v ZÚR Středočeského kraje stanovených cílových charakteristik krajiny.

Celé správní území obce Ctiboř (k.ú. Ctiboř) je v ZÚR Středočeského kraje zařazeno do typu krajiny relativně vyvážené :

6.6. Krajina relativně vyvážená (N)

(218) vymezují krajinu relativně vyváženou v územích odpovídajícím těmto charakteristikám :

- a) relativně pestrá skladba zastoupených druhů pozemků;
- b) nepřevažují ani ekologicky labilní ani ekologicky stabilní plochy.

(219) ZÚR stanovují tyto zásady pro plánování změn v území a rozhodování o nich :

- a) dosažení relativně vyváženého poměru ekologicky labilních a stabilních ploch;
- b) změny využití území nesmí narušit relativně vyváženou krajinu nebo zabránit dosažení vyváženého stavu.

Stávající ÚPO Ctiboř respektuje v ZÚR stanovené hlavní cílové využití krajiny relativně vyvážené. Koncepce uspořádání krajiny je zpracována citlivě, zejména s ohledem na přírodní hodnoty a krajinný ráz, bez narušení relativně vyvážené krajiny.

Změna č. 3 ÚPO Ctiboř nemění koncepci uspořádání krajiny včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, prostupnost krajiny, územní systém ekologické stability, vodní toky, zátopová území a ochrana před povodněmi.

Z kapitoly 7. „**Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a asanačních území nadmístního významu, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit**“ pro území obce Ctiboř ze ZÚR Středočeského kraje vyplývají skutečnosti uvedené v následujícím bodu :

7.5. Veřejně prospěšné stavby vodovodů

(234) ZÚR vymezují koridory pro umístění této veřejně prospěšné stavby v oblasti vodovodů :

V 10 - Přívodní řad pro Vlašim a připojení Domašína

Koridor V10 pro umístění veřejně prospěšné stavby v oblasti vodovodů prochází jižním cípem k.u. Ctiboř a netýká se území řešeného ve Změně č. 3 ÚPO Ctiboř.

Na Změnu č. 3 ÚPO Ctiboř se nevztahují žádné jiné další požadavky vyplývající ze ZÚR Středočeského kraje. Územní plán obce Ctiboř, včetně Změny č. 3 ÚPO Ctiboř, respektuje všechny záměry ze ZÚR Středočeského kraje, t.j. nejsou v něm vytvořeny překážky, které by záměry ZÚR Středočeského kraje omezovaly nebo znemožňovaly.

2. SOULAD S CÍLY A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území dle § 53 odst. 4, písmene b) stavebního zákona

Posouzení souladu s cíly územního plánování

Změna č. 3 ÚPO Ctiboř je řešena v souladu s cíly územního plánování. V sídle Ctiboř vytváří v souladu s koncepcí stávajícího územního plánu předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Územní plán obce Ctiboř, včetně Změny č. 3 ÚPO, vytváří předpoklady k budoucímu rozvoji sídla. Návrh vytváří předpoklady pro zachování dochované urbanistické struktury obce a ochranu charakteru území.

Posouzení souladu s úkoly územního plánování

Změna č. 3 ÚPO Ctiboř je řešena v souladu s úkoly územního plánování.

Návrh změny územního plánu je zpracován na základě zjištění a posouzení stavu území, jeho přírodních, kulturních a civilizačních hodnot. Změna č. 3 Územního plánu obce Ctiboř nemění základní koncepci rozvoje území obce Ctiboř, dílčí změny jsou navrženy s ohledem na hodnoty a podmínky území a s ohledem na charakter území.

V průběhu zpracování návrhu Změny č. 3 Územního plánu obce Ctiboř byly prověřeny a posouzeny požadavky na změny v území, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání. Navržené změny stanoveného přípustného způsobu využití ploch vytváří předpoklady k přiměřenému komplexnímu rozvoji obce v daných lokalitách.

3. SOULAD S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PŘEDPISŮ

dle § 53 odst. 4, písmene c) stavebního zákona

Změna č. 3 Územního plánu obce Ctiboř je zpracována v souladu s požadavky stavebního zákona 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění a v souladu s prováděcími předpisy, t.j. s vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti v platném znění a s vyhláškou 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území v platném znění.

Změna č. 3 ÚPO Ctiboř je zpracována v rozsahu měněných částí a ve struktuře stávající územně plánovací dokumentace - ÚPO Ctiboř. Změna č. 3 ÚPO Ctiboř neobsahuje výkres (změny ve výkrese) „Hlavní výkres II“ v měřítku 1:2880. Navržené změny jsou dostatečně zřetelné na „Hlavním výkrese I“ v měřítku 1:5000, vyznačené na hlavním výkrese Změny č. 3 ÚPO, výkresu B - „Hlavní výkres“ v měřítku 1:5000.

4. SOULAD S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

dle § 53 odst. 4, písmene d) stavebního zákona

Ve Změně č. 3 Územního plánu obce Ctiboř jsou respektovány všechny limity využití území stanovené podle zvláštních předpisů.

Graficky zobrazitelné limity využití území jsou graficky vyznačeny na výkrese :

D KOORDINAČNÍ VÝKRES (v měřítku 1 : 5 000).

Na koordinačním výkrese D nejsou vyznačeny (s ohledem na měřítko a přehlednost výkresu) některé technické limity, například inženýrské sítě a ochranná pásma těchto sítí (vodovody, kanalizace, elektrická NN vedení, sdělovací kabely, apod.), které jsou vedeny v plochách veřejných prostranství (hlavní funkce) v zastavěném území.

4.1 OCHRANA ZDRAVÍ

Ve Změně č. 3 Územního plánu obce Ctiboř nejsou vytvořeny překážky, které by na celém území obce Ctiboř mohly někdy v budoucnu narušit nebo omezit nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel.

4.2 OCHRANA KULTURNÍCH HODNOT

Ve Změně č. 3 Územního plánu obce Ctiboř je respektována ochrana kulturního dědictví, které představuje nemovitě kulturní památky, dochovanou urbanistickou strukturu sídla a archeologické nálezy.

4.3 OCHRANA PŘÍRODNÍCH HODNOT

Změna č. 3 ÚPO nemění koncepci uspořádání krajiny včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, prostupnost krajiny, územní systém ekologické stability, vodní toky, zátopová území a ochrana před povodněmi. Ve Změně č. 3 ÚPO Ctiboř je respektována ochrana všech přírodních hodnot :

Ochrana přírody a krajiny

- Migračně významné území

Územní systém ekologické stability - ÚSES

- Biocentrum lokální - LBC
- Biokoridor lokální - LBK

Ochrana lesa

- Vzdálenost 50 m od okraje lesa (PUPFL - pozemky určené k plnění funkce lesa). (§14 zákona 289/1995 Sb., zákon o lesích).

Ochrana vod

- Záplavové území vodního toku Blanice hranice Q100, hranice QAZ
- Podél vodních toků je respektováno nezastavěné volné pásmo (manipulační pruh) z důvodů jejich správy a údržby, u významných vodních toků o šíři 10 m u ostatních drobných vodních toků v řešeném území o šíři 6 m (podle § 49 a § 67 zákona č. 254/2001 Sb. „vodní zákon“).

4.4 TECHNICKÉ LIMITY

Ve Změně č. 3 Územního plánu obce Ctiboř jsou respektovány limity technické infrastruktury, limity dopravní infrastruktury a ochranné pásmo hřbitova. Vyznačeny jsou graficky na výkresu :

D KOORDINAČNÍ VÝKRES v měřítku 1 : 5 000

Dopravní infrastruktura

- Ochranná pásma silnic
- Ochranná pásma letiště

Technická infrastruktura

- VVN 110 kV nadzemní elektrická vedení
- VN 22 kV nadzemní elektrická vedení
- Kanalizace
- Sdělovací kabely
- Radioreléový spoj - RR

5. ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ
obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků
vyhodnocení vlivů na životní prostředí
(dle § 53 odst. 5, písmene b) stavebního zákona)

V souladu se zadáním Změny č. 3 Územního plánu obce Ctiboř a v souladu se stanoviskem Krajského úřadu Středočeského kraje, odboru životního prostředí (ŽP) k návrhu zadání Změny č. 3 Územního plánu obce Ctiboř není posuzován návrh Územního plánu Ctiboř z hlediska vlivů na životní prostředí (SEA) a z hlediska vlivů na udržitelný rozvoj území, neboť se v řešeném území nejedná o záměry, které by mohly závazně ovlivnit životní prostředí.

6. STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU
(podle § 50 odst. 5 stavebního zákona)

Stanovisko Krajského úřadu podle §50 odst. 5 stavebního zákona není obsaženo v odůvodnění Změny č. 3 ÚPO Ctiboř, neboť k návrhu Změny č. 3 ÚPO Ctiboř nebylo v souladu se zadáním Změny č. 3 ÚPO Ctiboř zpracováno vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

7. SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU ZOHLEDNĚNO
Sdělení, jak bylo stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona
zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo
připomínky zohledněny nebyly.

Sdělení, jak bylo stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona zohledněno není obsaženo v odůvodnění Změny č. 3 Územního plánu obce Ctiboř, neboť stanovisko nebylo vydáno.

8. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ
(dle § 53 odst. 5, písmene e) stavebního zákona)

V rámci zpracování návrhu Změny č. 3 ÚPO Ctiboř byl posouzen soulad řešení Územního plánu obce Ctiboř se Zásadami územního rozvoje (dále ZÚR) Středočeského kraje, vydanými zastupitelstvem Středočeského kraje dne 19. 12. 2011, včetně 1. Aktualizace ZÚR Středočeského kraje vydanými dne 27. 7. 2015.

Vymezení zastavěného území

V návrhu Změny č. 3 Územního plánu obce Ctiboř se aktualizuje a upravuje hranice zastavěného území ke dni 31. 10. 2016.

Od té doby mohlo v průběhu projednání Změny č. 3 ÚPO Ctiboř dojít k naplnění (zastavění) některých ve stávajícím ÚPO Ctiboř vymezených zastavitelných ploch.

Vymezení hranice zastavěného území bylo vymezeno § 58 odst. 2 stavebního zákona. Do zastavěného území byly zahrnuty stavební pozemky zahrnující stavební parcely a rovněž i další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislé celky s obytnými a hospodářskými budovami podle §2, odst.1, písm. c) stavebního zákona.

Základní koncepce rozvoje území obce, ochrana a rozvoj jeho hodnot

Změna č. 3 Územního plánu obce Ctiboř nemění základní koncepci rozvoje území obce Ctiboř, ochranu a rozvoj jeho hodnot.

Urbanistická koncepce

Změna č. 3 ÚPO Ctiboř nemění urbanistickou koncepci stávajícího Územního plánu obce Ctiboř. Změna č. 3 Územního plánu obce Ctiboř zahrnuje pouze dílčí změny ploch v lokalitách Z3-A, Z3-B a Z3-C.

▪ Lokalita Z3-A

V lokalitě Z3-A, situované na východním okraji sídla Ctiboř, je vymezena rozvojová zastavitelná plocha pro venkovské bydlení. Navržená zastavitelná plocha zahrnuje pozemek parc. č. 114 v k.ú. Ctiboř. Navržená zastavitelná plocha navazuje přes pozemek p.č. 111, kde je situována studna, na zastavitelnou plochu, vymezenou v ÚPO Ctiboř. Na této ploše jsou již rozestavěny rodinné domy. Hranice zastavitelných ploch podle ÚPO je vyznačena na výkresu C „Koordinační výkres“. V jižní části tohoto sousedního pozemku p.č. 111 stojí účelová stavba. Na jižní straně řešené plochy navazuje vodní plocha rybníka. Zastavěním pozemku parc. č. 114 nedojde ke vzniku proluk a ke vzniku ztížené obdělávatelných pozemků. Předpokládá se, že navržená zastavitelná plocha bude využita pro výstavbu jednoho rodinného domu.

▪ Lokalita Z3-B

V lokalitě Z3-B, situované v severní části sídla Ctiboř, v ochranném pásmu VN 22kV, se ruší část původní zastavitelné plochy, určené pro venkovské bydlení a navrácí se do ploch zemědělských. Střední část plochy je již součástí zastavěného území a je využita pro zahradu, západní část je navržena na využití pro zahrady a sady (ZPF- zahrady, sady) a východní část je navržena na ponechání trvalého travního prorostu (ZPF- louky pastviny).

▪ Lokalita Z3-C

V lokalitě Z3-C, situované v centrální části sídla Ctiboř v zastavěném území vedle hasičské zbrojnice, je vymezena rozvojová plocha přestavby pro občanskou vybavenost. Navržená plocha zahrnuje část pozemků parc. č. 59, 930 a 58 v k.ú. Ctiboř. Plocha je navržena za účelem rozšíření stávající požární zbrojnice západním směrem.

▪ Grafická část Územního plánu obce Ctiboř

V ÚPO Ctiboř je v návrhu Změny č. 3 ÚPO vypuštěno ochranné pásmo vodního zdroje VZ - ochranné pásmo hygienické, vyznačené na výkresech ÚPO Ctiboř „Hlavní výkres I“ (v měřítku 1: 5 000) a „Hlavní výkres II“ (v měřítku 1: 2 880).

V územně plánovací dokumentaci se vyznačují pouze vyhlášená ochranná pásma. Ochranné pásmo II. stupně vodního zdroje VZ, ochranné pásmo hygienické, nebylo nikdy vyhlášené a nebylo do dnešního o vyhlášení požádáno. Záměr v rozsahu vyznačeném na výkresech ÚPO Ctiboř „Hlavní výkres I“ a „Hlavní výkres II“ není v tuto chvíli aktuální.

Koncepce veřejné infrastruktury

Změna č. 3 Územního plánu obce (dále ÚPO) Ctiboř nemění koncepci veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístování.

Koncepce uspořádání krajiny

Změna č. 3 ÚPO Ctiboř nemění koncepci uspořádání krajiny včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, prostupnost krajiny, územní systém ekologické stability, vodní toky, zátopová území a ochrana před povodněmi.

Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

Změna č. 3 ÚPO Ctiboř doplňuje regulaci staveb v nezastavěném území a vylučuje umístování některých staveb pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona.

Pro funkční plochy „1-Venkovské bydlení“ a funkční plochy „2-Smíšená funkce venkovského charakteru“ se v rámci Změny č. 3 ÚPO se mění maximální zastavěná plocha pozemků z 20% na 25% podle požadavku obce Ctiboř, schváleného na zasedání zastupitelstva obce Ctiboř dne 29. 2. 2016.

Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření

Vzhledem k charakteru řešených změn neobsahuje návrh Změny č. 3 ÚPO Ctiboř vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření.

Stanovení kompenzačních opatření

Kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona nejsou ve Změně č. 3 ÚPO Ctiboř stanovena, neboť řešené území nepodléhá posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast.

Údaje o počtu listů změny územního plánu obce a počtu výkresů

Změna č. 3 ÚPO Ctiboř je zpracována v rozsahu měněných částí a ve struktuře stávající územně plánovací dokumentace - Územního plánu obce Ctiboř.

Změna č. 3 ÚPO Ctiboř je zpracována v rozsahu měněných částí a ve struktuře stávající územně plánovací dokumentace - ÚPO Ctiboř. Změna č. 3 ÚPO Ctiboř neobsahuje výkres (změny ve výkrese) „Hlavní výkres II“ v měřítku 1:2880. Navržené změny jsou dostatečně zřetelné na „Hlavním výkrese I“ v měřítku 1:5000, vyznačené na hlavním výkrese Změny č. 3 ÚPO, výkresu B - „Hlavní výkres“ v měřítku 1:5000.

9. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH (dle § 53 odst. 5, písmene f) stavebního zákona)

Využití zastavěného území

Zastavěné území obce je využíváno, rozvoj, zejména bydlení, lze na vnitřních rezervách uskutečňovat v omezené míře. V obci nejsou žádné nevyužívané areály a ani objekty vhodné pro rozvoj obytné zástavby.

Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

▪ Lokalita Z3-A

Značná část původních v ÚPO Ctiboř vymezených zastavitelných ploch je již naplněna nebo se zaplňuje. Na východním okraji sídla Ctiboř, kde je situována navržená zastavitelná plocha, na pozemcích p.č. 97/2 a částech pozemků p.č. 99, 100, 103/2, 104/1, 118/41 jsou již rozestavěné rodinné domy, na částech pozemků p.č. 100, 103/1, 104/1 je vybudován bazén a jižně od navržené zastavitelné plochy je vybudována vodní plocha (Horní rybník). Předpokládá se, že navržená zastavitelná plocha bude využita pro výstavbu pouze jednoho rodinného domu s konkrétním místním žadatelem. Zastavitelná plocha je tedy vymezeny s ohledem na reálný potenciál rozvoje obce Ctiboř. Jedná se o obec s kladným přírůstkem obyvatel. O bydlení v obci Ctiboř je zájem, žije zde mnoho mladých lidí s dětmi (17% obyvatelstva bylo v roce 2015 ve věku 0-14) a je potřeba v územním plánu vytvořit předpoklady, aby jejich dorůstající děti měly kde bydlet a z obce neodcházely.

▪ Lokalita Z3-B

V lokalitě Z3-B, situované na severním okraji sídla Ctiboř, se ruší část původní zastavitelné plochy určené pro bydlení a navrácí se do ploch zemědělských. Bilance ploch je záporná, to znamená, že do ploch zemědělských se navrácí větší rozloha, než tvoří zastavitelná plocha vymezená v návrhu Změny č. 3 ÚPO Ctiboř.

▪ Lokality Z3-C

V lokalitě Z3-C, situované v centrální části sídla Ctiboř v zastavěném území vedle hasičské zbrojnice, je vymezena rozvojová plocha přestavby pro občanskou vybavenost. Plocha je navržena za účelem rozšíření stávající požární zbrojnice západním směrem.

10. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ (dle vyhlášky č. 500/2006 Sb., příloha č.7 část II odst.1 a)

Koordinace dopravní a technické infrastruktury)

Koordinace prvků dopravní a technické infrastruktury při hranicích řešeného území obce Ctiboř se sousedními obcemi je ve stávajícím ÚPO Ctiboř zajištěna prostřednictvím stávajících zařízení. Změna č. 3 ÚPO Ctiboř stávající stav nemění.

Koordinace vymezení územního systému ekologické stability (ÚSES)

Koordinace vymezení místního územního systému ekologické stability (ÚSES) je ve stávajícím ÚPO Ctiboř zajištěna. Změna č. 3 ÚPO Ctiboř stávající stav nemění.

Vyhodnocení koordinace změn ve využívání území se sousedními obcemi

Navržené změny využití urbanizovaných ploch nemají žádný vliv na využívání území z hlediska širších vztahů v území, tj. vliv na využívání území sousedních obcí.

11. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ (dle vyhlášky č. 500/2006 Sb., příloha č.7 část II odst.1 b)

Návrh Změny č. 3 Územního plánu obce Ctiboř je zpracován v souladu s upraveným a schváleným zadáním Změny č. 3 ÚPO zastupitelstvem obce Ctiboř.

a) Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury :

1. Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch.

Návrh Změny č. 3 ÚPO Ctiboř byl rozdělen do tří lokalit Z3-A, Z3-B, Z3-C. Oproti zadání změny č. 3 ÚPO, ve kterém je obsažena pouze jedna lokalita, zahrnující požadavek na vymezení zastavitelné plochy na pozemku p.č. 114 v k.ú. Ctiboř (lokalita Z3-A), jsou v návrhu Změny č. 3 ÚPO Ctiboř obsaženy další dvě lokality, lokalita Z3-B a lokalita Z3-C.

Lokalita Z3-B, situovaná v severní části sídla Ctiboř byla do dokumentace Změny č. 3 ÚPO zařazena za účelem kompenzace zastavitelné plochy v lokalitě Z3-A. V lokalitě Z3-B se ruší část původní zastavitelné plochy určené pro bydlení a navrací se do ploch zemědělských.

Lokalita Z3-C, situovaná v centrální části sídla Ctiboř v zastavěném území vedle hasičské zbrojnice s vymezením plochy přestavby pro občanskou vybavenost za účelem rozšíření stávající požární zbrojnice byla do dokumentace Změny č. 3 ÚPO zařazena na základě požadavku obce Ctiboř, schváleného na zasedání zastupitelstva obce Ctiboř dne 25. 4. 2016.

Pro funkční plochy „1-Venkovské bydlení“ a funkční plochy „2-Smíšená funkce venkovského charakteru“ se v rámci Změny č. 3 ÚPO se mění maximální zastavěná plocha pozemků z 20% na 25% podle požadavku obce Ctiboř, schváleného na zasedání zastupitelstva obce Ctiboř dne 29. 2. 2016.

Ve Změně č. 3 ÚPO byla prověřena vhodnost stávajících rozvojových ploch a soulad se stávající koncepcí rozvoje. Nově navržená zastavitelná plocha v lokalitě Z3 A zohledňuje velikost sídla, demografický vývoj a využití stávajících zastavitelných ploch pro funkci bydlení.

- 2.** Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn.

Změna č. 3 ÚPO Ctiboř nemění koncepci veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístění.

- 3.** Požadavky na koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona.

Změna č. 3 ÚPO Ctiboř nemění koncepci uspořádání krajiny včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, prostupnost krajiny, územní systém ekologické stability, vodní toky, zátopová území a ochrana před povodněmi.

Změna č. 3 ÚPO Ctiboř doplňuje regulaci staveb v nezastavěném území a vylučuje umístění některých staveb pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona.

- b)** Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit :

Požadavky nejsou v zadání změny ÚPO stanoveny

- c)** Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo :

Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo byly v rámci zpracování Změny č. 3 ÚPO prověřeny. Vzhledem k charakteru navržených změn v území nejsou v návrhu Změny č. 3 ÚPO Ctiboř vymezeny.

- d)** Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci :

Požadavky nejsou v zadání změny ÚPO stanoveny

- e)** Případný požadavek na zpracování variant řešení :

Požadavky nejsou v zadání změny ÚPO stanoveny

- f)** Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení :

Změna č. 3 ÚPO Ctiboř je zpracována v rozsahu měněných částí a ve struktuře stávající územně plánovací dokumentace - Územního plánu obce Ctiboř.

Dokumentace byla doplněna o výkres A „Výkres základního členění území“, kde je přehledně vyznačena aktualizace zastavěného území v době zpracování změny ÚPO.

- g)** požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

Požadavky nejsou v zadání změny ÚPO obsaženy

12. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU

(dle vyhlášky č. 500/2006 Sb., příloha č.7 část II odst.1 c)

Návrh Změny č. 3 Územního plánu obce Ctiboř nevymezuje záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v Zásadách územního rozvoje (ZÚR) Středočeského kraje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona).

13. VYHODNOCENÍ VLIVU ŘEŠENÍ NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA A VLIVU NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

(dle vyhlášky č. 500/2006 Sb., příloha č.7 část II odst.1 d)

13.1 POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení Změny č. 3 Územního plánu obce Ctiboř na pozemky určené k plnění funkce lesa - PUPFL

Změna č. 3 Územního plánu obce Ctiboř nemá vliv na pozemky určené k plnění funkce lesa (PUPFL). V návrhu Změny č. 3 ÚPO nejsou navrženy žádné předpokládané zábory stávajících PUPFL.

Řešené zastavitelné plochy nejsou situovány ve vzdálenosti menší než 50 m od okraje lesa. Na těchto plochách musí být v dalších stupních projektové dokumentace s jakoukoliv stavbou, situovanou ve vzdálenosti menší než 50 m od okraje lesa udělen souhlas (výjimka) dle § 14 lesního zákona č. 289/1995 Sb., v platném znění.

13.2 ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení Změny č. 3 ÚPO Ctiboř na zemědělský půdní fond - ZPF

Vyhodnocení předpokládaných záborů zemědělské půdy je provedeno podle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu (ZPF) ve znění pozdějších platných předpisů a podle přílohy č. 3 k vyhlášce č. 13/1994 Sb..

Vliv navrhovaného řešení Změny č. 3 ÚPO Ctiboř na zemědělský půdní fond

Vlivem řešení Změny č. 3 ÚPO Ctiboř je dotčen rozsah předpokládaných záborů zemědělské půdy (zemědělského půdního fondu - ZPF) v lokalitách Z3-A, Z3-B a Z3-C.

V lokalitě **Z3-B** se ve Změně č. 3 ÚPO ruší předpokládaný zábor ZPF (vyjímá se část zastavitelné plochy pro bydlení, tj. navrácí se do ploch zemědělských) o výměře 0, 2700 ha.

Celková bilance předpokládaných záborů zemědělské půdy :

Navržené předpokládané zábory č. 1, 2	0, 1400 ha
Vyjmuté předpokládané zábory č. 3, 4	- 0, 2700 ha

Celkem	- 0, 1300 ha

Navíc část původního záboru určeného pro venkovské bydlení o výměře 0, 0200 ha tvoří v současné době zahrada, zahrnutá v rámci Změny č. 3 ÚPO již v zastavěném území.

Vlivem řešení návrhu Změny č. 3 ÚPO se celkově (oproti vymezení zastavitelných ploch ve stávajícím ÚPO) do ploch zemědělských navrací **0, 1500 ha**.

Podíl ploch s rozdílným způsobem využití na předpokládaném záboru ZPF :

Venkovské bydlení	0, 1300 ha
Občanská vybavenost	0, 0100 ha
CELKEM	0, 1400 ha

Struktura záborem dotčené zemědělské půdy podle ochrany ZPF (ha) :

k.ú.	I. třída	II. třída	III. třída	IV. třída	V. třída	Celkem
Ctiboř	-	0, 0050	0, 0050	-	0, 1300	0, 1400

Zdůvodnění navrhovaného řešení

Změna č. 3 ÚPO Ctiboř vytváří předpoklady pro rozvoj obce v oblasti bydlení a v oblasti občanského vybavení. Rozsah navržených zastavitelných ploch odpovídá stávajícím potřebám obce Ctiboř a předpokládanému demografickému vývoji.

Potřeba vymezení zastavitelných ploch je popsána v kapitole 9. “Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch”.

Zdůvodnění navrhovaného řešení v lokalitě Z3-A

V lokalitě Z3-A, situované na východním okraji sídla Ctiboř, je vymezena rozvojová zastavitelná plocha pro venkovské bydlení. Navržená zastavitelná plocha zahrnuje pozemek parc. č. 114 v k.ú. Ctiboř. Předpokládá se, že navržená zastavitelná plocha bude využita pro výstavbu jednoho rodinného domu.

Navržená zastavitelná plocha navazuje přes pozemek p.č. 111, kde je situována studna, na zastavitelnou plochu, vymezenou v ÚPO Ctiboř. Na této ploše jsou již rozestavěny rodinné domy. V jižní části tohoto sousedního pozemku p.č. 111 stojí účelová stavba. Na jižní straně řešené plochy navazuje vodní plocha rybníka. Zastavěním pozemek parc. č. 114 nedojde ke vzniku proluk a ke vzniku ztíženě obdělávatelných pozemků.

Navrženým řešením nedojde k porušení zásad ochrany ZPF, uvedených § 4 zákona o ochraně ZPF. Nedojde k narušení organizace zemědělského půdního fondu, k narušení hydrologických a odtokových poměrů, k narušení melioračních soustav, k narušení sítě zemědělských účelových komunikací, nedojde ke vzniku proluk a ke vzniku ztíženě obdělávatelných pozemků.

Navržená zastavitelná plocha (pozemek parc. č. 114 v k.ú. Ctiboř) v lokalitě Z3 -A je situována půdách s nízkou produkční schopností, zařazených do V. třídy ochrany ZPF. Rozsah navržených zastavitelných ploch je kompenzován vyjmutím části zastavitelné plochy v lokalitě Z3-B.



Ve smyslu § 4 písm. a) zákona o ochraně ZPF v platném znění se nepředpokládá, že vlivem řešení Změny č. 3 ÚPO Ctiboř dojde k narušení organizace zemědělského půdního fondu, k narušení hydrologických a odtokových poměrů, k narušení melioračních soustav, k narušení sítě zemědělských účelových komunikací, ke vzniku proluk a ke vzniku ztíženě obdělávatelných pozemků.

Předpokládané zábory pozemků ZPF, hranice BPEJ s příslušnými kódy BPEJ, třídou ochrany zemědělské půdy a provedeným odvodněním jsou znázorněny na výkresu :

D VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU
(v měřítku 1 : 5 000)

Následující tabulka uvádí jednotlivé lokality záboru zemědělské půdy :

