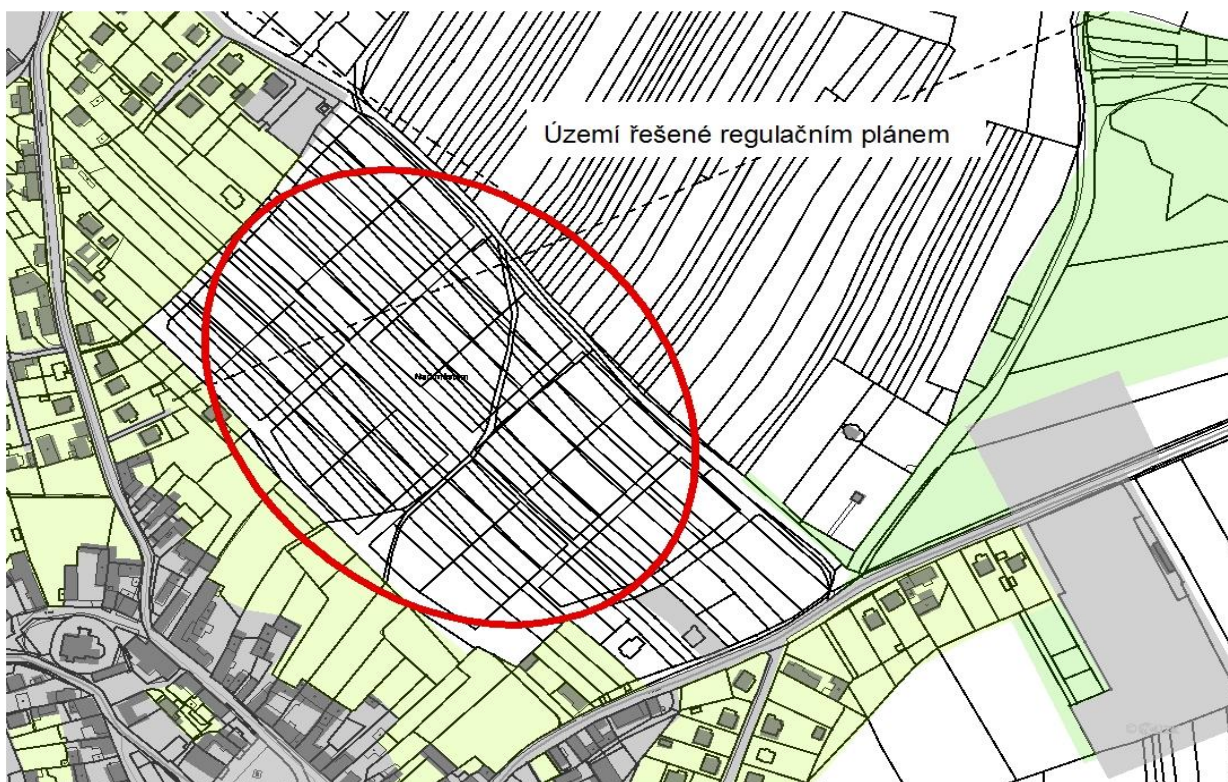


Návrh zadání regulačního plánu

Trhový Štěpánov

Nad Městem



Návrh zadání k projednání s dotčenými orgány a ostatními účastníky

Pořizovatel :

Město Vlašim, zastoupené ve smyslu ust. § 6 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu v platném znění (dále jen stavební zákon) Odborem výstavby a územního plánování (dále jen „úřadem územního plánování“).

Určený zastupitel obce – Josef Korn

Březen 2017

Zadání bylo schváleno usnesením č. přijatým Zastupitelstvem obce Trhový Štěpánov na svém zasedání dne.....

Obsah:

(dle přílohy č. 9 k vyhlášce č.500/2006 Sb.)

- a) vymezení řešeného území
- b) požadavky na vymezení pozemků a jejich využití
- c) požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb
- d) požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území
- e) požadavky na řešení veřejné infrastruktury
- f) požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření
- g) požadavky na asanace
- h) požadavky vyplývající z územního plánu, popřípadě ze zásad územního rozvoje a politiky územního rozvoje
- i) další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)
- j) výčet územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí
- k) požadavky ze závěru zjišťovacího řízení včetně určení dalšího postupu, pokud se postupy posuzování vlivů na životní prostředí a pořizování regulačního planu spojují
- l) případně požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci
- m) požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního planu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Zastupitelstvo obce Trhový Štěpánov na základě zmocnění uvedeného v § 64 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, stanoví v souladu s přílohou č. 9 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění vyhlášky č. 458/2012 Sb. (dále též jen „vyhláška“), tyto hlavní cíle a požadavky na zpracování návrhu regulačního plánu:

a) Vymezení řešeného území

Řešené území leží na severovýchodním okraji města Trhový Štěpánov. Jeho přibližně lichoběžníková plocha je ze tří stran obklopena současně zastavěným územím. Na jihozápadní straně k řešené lokalitě přiléhá okraj zástavby historického jádra města, tvořený převážně zahradami obytných domů. Stávající zástavbou, obrácenou k lokalitě zahradami, je lokalita obklopena i na severozápadní straně. K jihovýchodní straně lokality přiléhá zatím jen nesouvisle zastavěná plocha stavebních parcel pro rodinné domy při silnici č. II /126 (ulice V Bráně). K severovýchodní straně řešeného území, tvořené stávající místní komunikací, přiléhá nezastavitelné území volné krajiny s plochami polí.

Řešené území se nachází v nadmořské výšce od 430 do 441 m n.m. a svažuje se k jihu až jihozápadu směrem od severního okraje k centru města.

Řešené území (území, které bude předmětem řešení RP) je vymezeno takto:

- Jihozápadní hranici řešeného území vymezuje stávající zástavba (zastavěné území), tvořená zahradami objektů historické zástavby severovýchodní fronty náměstí a rodinnými domy při jeho západním okraji.
- Severozápadní hranici řešeného území vymezuje stávající zástavba (zastavěné území), tvořená rodinnými domy se zahradami a pozemkem objektu základnové stanice mobilní telefonní sítě (BTS) při jeho severním okraji.
- Severovýchodní hranici řešeného území vymezuje stávající zpevněná místní komunikace, propojující silnici č. II / 126 se severní částí města. Za touto komunikací se nachází pozemky orné půdy a při východním okraji lokality se u křižovatky místní komunikace se silnicí II. třídy nachází městský hřbitov.
- Jihovýchodní hranici řešeného území vymezuje severozápadní hranice pozemků při silnici II / 126, na nichž v současné době probíhá postupná výstavba rodinných domů. Ke druhé straně této silnice přiléhá stávající zástavba rodinných domů.

Hranice řešeného území může být v odůvodněných případech překročena, zejména z důvodu napojení veřejné dopravní a veřejné technické infrastruktury.

b) Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití

Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití bude zpracováno v souladu s pořizovaným Územním plánem Trhový Štěpánov a bude vycházet z Regulačního plánu Nad městem, který byl pro tuto lokalitu vydaný opatřením obecné povahy č. 1/2009, a který pozbyl platnosti dle § 71 odst.2 stavebního zákona.

Území, řešené regulačním plánem, vymezí stavební pozemky určené především pro bydlení. Z hlediska funkčního využití ploch jde o území v pořizovaném územním plánu zařazené do Ploch bydlení BI – bydlení v rodinných domech – městské a příměstské. Tato funkční plocha je určena pro plochy bydlení v rodinných domech se zahradami městského a příměstského charakteru s významným podílem zeleně, tvořící souvislé obytné celky.

Část území bude vymezena jako plochy PV - veřejných prostranství. Plochy veřejných prostranství zahrnují zpravidla stávající a navrhované pozemky jednotlivých druhů veřejných prostranství a další pozemky související dopravní a technické infrastruktury a občanského vybavení, slučitelné s účelem veřejných prostranství.

Vymezení pozemků: Regulační plán bude respektovat stávající parcelaci pozemků vycházející z regulačního plánu z roku 2009.

Do řešení je nutné zahrnout všechny prostorově a funkčně související pozemky, které by byly samostatně nevyužitelné.

c) Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

Prostorové upořádání bude zpracováno v souladu s pořizovaným Územním plánem Trhový Štěpánov a bude vycházet z Regulačního plánu Nad městem, který byl pro tuto lokalitu vydán opatřením obecné povahy č. 1/2009, a který pozbyl platnosti dle § 71 odst.2 stavebního zákona.

Regulačním plánem budou závazně stanoveny tyto regulativy:

- stavební čáry, uliční čáry (budou okótovány ve vazbě na hranice pozemků),
- výška zástavby jednotlivých stavebních pozemků,
- základní hmotové řešení budov, objemy a tvary zástavby a jednotlivých budov,
- intenzita využití zastavění jednotlivých ploch stavebních pozemků.

Rozpracovaný územní plán v plochách bydlení BI – bydlení v rodinných domech – městské a příměstské stanovuje minimální podíl zeleně na pozemku na 55% a maximální výška objektů 2 nadzemní podlaží plus podkroví. Řešená lokalita se nachází na exponovaném mírně svažitém území v blízkosti historického centra, dále je výstavba výškově ovlivněna ochranným pásmem základnové stanice BTS. Výšková hladina zástavby bude řešena s ohledem na místní podmínky, bude prověřena možnost výstavby rodinných domů o 1 nadzemním podlaží a podkroví v severní části lokality a RD s 2 nadzemními podlažími a podkrovím v jižní části.

d) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Návrh regulačního plánu určí způsob ochrany architektonických, přírodních a civilizačních hodnot.

Vzhledem ke skutečnosti, že se jedná o novou lokalitu ze 3 stran obklopenou stávající zástavbou, je třeba chránit dané urbanistické hodnoty území, a to i při dálkových pohledech a s ohledem na místní dominantu – kostel sv. Bartoloměje.

Regulační plán bude respektovat hodnotnou zeleň v návaznosti na řešené území a navrhne plochy pro doplnění zeleně ve veřejném prostoru.

e) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Veřejná dopravní infrastruktura:

Základní koncepce dopravy včetně napojení lokality na místní komunikaci od hřbitova a napojení jižního cípu řešeného území na stávající komunikaci II/126 (ulice V Bráně) vychází z pořizovaného územního plánu a Regulačního plánu Nad Městem z roku 2009.

Regulační plán prověří rozšíření stávající komunikace při severovýchodní hranici řešeného území včetně řešení pěší dopravy.

Pěší komunikační propojení v západní části území bude stabilizováno.

Regulační plán prověří požadavky na dopravu v klidu a parkování pro jednotlivé rodinné domy.

Veřejná technická infrastruktura

Koncepce technické infrastruktury bude vycházet z pořizovaného územního plánu a Regulačního plánu Nad Městem z roku 2009.

- *Zásobování vodou* – regulační plán prověří možnosti napojení řešeného území na stávající veřejný vodovod a definuje hlavní napojovací body.
- *Odvádění a čištění odpadních vod* – regulační plán prověří možnosti napojení řešeného území na stávající veřejnou kanalizaci zakončenou ČOV a definuje hlavní napojovací body.
Dešťové vody je třeba pro zachování odtokových poměrů v maximální možné míře zdržovat na pozemku a uvádět do vsaku.
- *Zásobování elektrickou energií* – bude vyhodnoceno zásobování el. energií s ohledem na návrh zastavitelných ploch a definovány hlavní napojovací body
- *Zásobování plynem* - regulační plán prověří možnosti napojení řešeného území na plynovod a v případě potřeby nedefinuje hlavní napojovací body.
- *Zásobování teplem* – obec nemá centrální tepelný zdroj ani neuvažuje o jeho zřízení.
- *Veřejná komunikační síť* – základní telekomunikační síť bude zachována.
- *Veřejné osvětlení* - regulační plán prověří možnosti napojení řešeného území na stávající veřejný osvětlení a definuje hlavní napojovací body.

Veřejná prostranství:

Respektovat vymezené a dle potřeby prověřit umístění nových ploch veřejných prostranství.

f) Požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření

Regulační plán vymezí veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření v rozsahu nezbytném pro realizaci řešení navrženého regulačním plánem. Bude se jednat zejména o stavby dopravní a technické infrastruktury.

Navržené veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření budou zakresleny ve výkresové části a popsány v textové části. V případě staveb a opatření navržených pro předkupní právo je třeba uvést druh veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, čísla parcel, jejich katastrální území a druh evidence (KN nebo PK).

g) Požadavky na asanace

V řešeném území se žádná asanace nepředpokládá.

h) Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, požární ochrany, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)

Z územně analytických podkladů ORP Vlašim úplná aktualizace 2016 (dále jen „ÚAP“) pro řešení území nevyplývají žádné specifické požadavky. Při návrhu řešení je třeba respektovat limity využití území:

- Ochranné pásmo hřbitova
- VN vedení vč. ochranného pásma
- OP základnové stanice

- Kulturní nemovité památky v návaznosti na řešené území: Kostel sv. Bartoloměje

V řešeném území není evidováno ložisko nerostných surovin, poddolované území ani území sesuvů se zde nenachází. Do území nezasahuje záplavové území. Objekty pro obranu státu se zde nenalézají. V návrhu regulačního plánu je třeba zohlednit požadavky vyplývající ze zákona na ochranu veřejného zdraví (zejména ochrana proti hluku a vibracím). V řešené ploše nebude navrhován zábor pozemků určených pro funkci lesa. Ostatní požadavky vyplynou ze stanovisek dotčených orgánů k návrhu zadání.

i) Výčet územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí

Regulační plán nenahrazuje žádná územní rozhodnutí.

j) Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci

Neuplatňují se žádné požadavky na plánovací smlouvu nebo dohodu o parcelaci, protože se nejedná o regulační plán na žádost.

k) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

- RP bude zpracován v digitální podobě na pozadí katastrální mapy
- Bude dodržen obsah RP podle Přílohy č. 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů
- UP bude odevzdán v digitální podobě na datovém nosiči a v tištěné podobě
- Všechny výkresy budou odevzdány kromě formátů *.pdf a také v jednom z formátů dle způsobu zpracování územního plánu – přednostně *.shp, popřípadě *.dwg, *.dgn.

I. Obsah územního plánu:

- 1) Textová část
- 2) Grafická část
 - o Hlavní výkres 1 : 1 000
 - o Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1 : 1 000
 - o Výkres pořadí změn v území (dle potřeby) 1 : 1 000
 - o Výkres dopravní infrastruktury (dle potřeby) 1 : 1 000
 - o Výkres technické infrastruktury (dle potřeby) 1 : 1 000

II. Obsah odůvodnění územního plánu:

- 1) Textová část
- 2) Grafická část
 - o Koordinační výkres 1 : 1 000
 - o Výkres širších vztahů dokumentující vazby na sousední území 1 : 2 000
 - o Výkres předpokládaných záborů půdního fondu 1 : 2 000

Územní plán bude vyhotoven v počtu 2 paré pro projednání a 4 paré čistopisu.