

Obsah Změny č. 1 Územního plánu Chotusice

Objednatel: OBEC CHOTUSICE
Chotusice 61
258 76 Chotusice

Pořizovatel: MĚSTSKÝ ÚŘAD ČÁSLAV
odbor výstavby a regionálního rozvoje
nám. Jana Žižky z Trocnova 1/1, 286 01 Čáslav

Datum: září 2019

I. Úvod

Územní plán Chotusice (dále jen „ÚP“) nabyl účinnosti dne 8. 12. 2011. Následně byla zpracována Zpráva o uplatňování územního plánu, která byla schválena usnesením ZO č. 93/2015 dne 15. 12. 2015.

II. Hlavní cíle a požadavky

Hlavním požadavkem změny ÚP je prověření záměrů vlastníků pozemků vč. Obce Chotusice, úpravy ÚP vyplývající ze změny hranice katastrálního území a dále bude aktualizována hranice zastavěného území.

III. Obsah změny

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

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

Při vyhotovení návrhu změny č. 1 ÚP vycházet ze stávající platné územně plánovací dokumentace obce.

Prověřit záměry:

- zastavitelnou plochu Z11 podrobněji členit v souladu s podrobnější dokumentací;
- vymežit novou zastavitelnou plochu pro funkci bydlení na pozemcích parc. č. 1658/1 a 1658/19;
- rozšíření zastavitelné plochy Z2 tak, aby bylo možno na ní realizovat 4 rodinné domy;
- vymežit novou zastavitelnou plochu na pozemku 1663/8;
- upravit členění zastavitelné plochy Z9 – v jižní a střední části vymežit plochy pro zeleň.

Aktualizovat rozsah řešeného území.

Aktualizovat hranici zastavěného území.

Při návrhu řešení navázat na stávající strukturu osídlení a uspořádání krajiny, vycházet z koncepcí stávající územně plánovací dokumentace.

V textové části odůvodnění změny vypracovat vyhodnocení předpokládaných záborů ZPF a v souladu s právními předpisy, v případě vymezení nových zastavitelných ploch prokázat potřebu jejich vymezení.

Při zpracování návrhu respektovat zákon č. 334/92 Sb. o ochraně ZPF v platném znění při dodržení zásad § 4 a § 5 zákona a dále § 3 a § 4 vyhlášky č. 13/1994 Sb.

a.2. požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn

Nejsou nové požadavky na řešení koncepce veřejné infrastruktury.

a.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 umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona

Nejsou nové požadavky na řešení koncepce uspořádání krajiny.

a.4. další požadavky

V případě, že budou politika územního rozvoje nebo zásady územního rozvoje aktualizovány nebo nahrazeny novými, budou z nich v přiměřeném rozsahu zpracovány z nich vyplývající požadavky. Součástí odůvodnění bude vyhodnocení souladu změny s nadřazenou územně plánovací dokumentací a s politikou územního rozvoje.

Dále bude prověřeno:

- vymezení ploch s rozdílným způsobem využití na plochách, kde došlo k úpravě vymezení řešeného území;
- aktualizace vymezení všech jevů územního plánu, jejichž vymezení je vázáno na parcelní hranice (nový mapový podklad – změna podmínek v území);
- pokud budou doloženy omezující podmínky pro možnost využití území související s realizací nového radaru na letišti Čáslav, budou do ÚP zpracovány;
- vyznačení nové trasy produktovodu dle dat ÚAP ORP Čáslav;
- do textové části ÚP bude doplněna informace o znečištění podzemní vody chlorovanými uhlovodíky.

Předpokládá se pořízení změny č. 1 zkráceným postupem. V případě, že se stanovisek podle § 55a odst. 2 písm. d) a e). vyplyne požadavek na zpracování variant řešení, tak změna nebude pořizována zkráceným postupem.

a.5. upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně z doplňujících průzkumů a rozborů,

Nejsou další nové požadavky.

a.6. další požadavky, například požadavky obce, požadavky vyplývající ze zprávy o uplatňování územního plánu podle § 55 odst. 1 stavebního zákona, nebo z projednání s dotčenými orgány a veřejností.

Nejsou další nové požadavky.

b. požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit

Není předpokládáno vymezení ploch a koridorů územních rezerv.

c. požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo

Není předpokládáno vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací

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

Není předpokládáno vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu.

Pro zastavitelnou plochu vymezenou na pozemku 1663/8 bude stanovena podmínka pro rozhodování o změnách v území – zpracování územní studie.

e. požadavek na zpracování variant řešení

Není požadováno zpracování variant řešení, a proto lze změnu pořizovat zkráceným postupem.

f. požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Návrh bude přednostně používat terminologii a výrazy obsažené v platných právních předpisech, případné zkratky budou vysvětleny a nové pojmy budou definovány.

Bude dodržen obsah členění podle přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, pokud není uvedeno jinak.

Návrh bude zpracován digitálně nad katastrální mapou. Bude použit souřadnicově orientovaný mapový podklad (S-JTSK).

Výkresy budou obsahovat jevy zobrazitelné v daném měřítku. Grafická část může být doplněna schémata.

Odchytky od vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů při vymezování ploch budou řádně odůvodněny.

Součástí odůvodnění územního plánu zpracovaného projektantem bude i odůvodnění dle § 53 odst. 4 (vyjma odůvodnění souladu se stanovisky dotčených orgánů, které zpracuje pořizovatel) a § 53 odst. 5 písm. b), c), d), e) a f) stavebního zákona.

Návrh bude zpracován v rozsahu a obsahu stanoveném příslušnými právními předpisy v jejich platném znění (zejména s ustanoveními stavebního zákona, s vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a se správním řádem), a bude obsahovat:

- Návrh:
 - Textovou část
 - Grafickou část:
 - Výkres základního členění území 1 : 5 000
 - Hlavní výkres 1 : 5 000
 - v případě potřeby pak dále
 - Veř. infrastruktura – energetika, doprava 1 : 5 000
 - Veř. infrastruktura – vodní hospodářství 1 : 5 000
 - Výkres veřejně prosp. staveb, opatření a asanací 1 : 5 000
- Odůvodnění:
 - Textovou část
 - Grafickou část:
 - Koordinační výkres 1 : 5 000
 - Výkres předpokládaných záborů půdního fondu 1 : 5 000
 - v případě potřeby pak dále:
 - Výkres širších vztahů v (měřítku cca 1 : 50 000)

Jednotlivé části návrhu nesmí být ve vzájemném rozporu a návrh nesmí být nesrozumitelný (jako celek a také každá jeho část).

Návrh a odůvodnění Změny č. 1 bude vyhotoven v následujícím počtu výtisků:

- pro veřejné projednání:
 - 2x dokumentace v listinné podobě
 - 1x v elektronické podobě ve formátu .pdf
- pro schválení a vydání zastupitelstvem obce:
 - 1x v elektronické podobě ve formátu .pdf
- změna ÚP po jejím vydání
 - 4x v listinné podobě
 - 4x v elektronické podobě - ve formátu .pdf, data změny ÚP ve strojově čitelném formátu

Územní plán zahrnující úplné znění po vydání jeho změny č. 1 bude vyhotoven v následujícím počtu výtisků (výroková část ÚP + koordinační výkres):

- 4x v listinné podobě
- 4 x v elektronické podobě - ve formátu .pdf, data ÚP ve strojově čitelném formátu

Strojově čitelným formátem se rozumí:

- textová část:
 - textová data: .doc/.docx
 - tabulková data: .xls/.xlsx
- data grafické části (jednotlivé jevy):
 - . dwg

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

Předpokládá se, že Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nebude důvodné zpracovávat, neboť se v řešeném území nenachází evropsky významná lokalita ani ptačí oblast, návrhem řešení nebude dotčena nejbližší evropsky významná lokalita ani ptačí oblast. Nebudou dotčeny ani lokality výskytu zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů s národním významem, nedojde ke střetu s ÚSES. Obsah změny č. 1 ÚP není takového charakteru, aby mohl mít vliv na udržitelný rozvoj území.

V konečném znění obsahu změny územního plánu, který bude zastupitelstvu obce předložen k rozhodnutí o pořízení změny, budou zohledněna stanoviska podle § 55a odst. 2 písm. d) a e).

Zpracoval:, pořizovatel

Spolupráce:....., určený zastupitel

Použité zkratky

ÚP	územní plán
ÚSES	územní systém ekologické stability
ZPF	zemědělský půdní fond