

ZMĚNA č. 4 ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE NIŽBOR

NÁVRH ZADÁNÍ



Zpracováno v souladu s § 47 Zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu a dle přílohy č. 6 k Vyhlášce č. 500/2006 Sb.

Pořizovatel: Městský úřad Beroun
Odbor územního plánování a regionálního rozvoje
Husovo náměstí 68, 266 43 Beroun-Centrum

Zpracovatel ÚP:
(projektant) Ing. arch. Ivan Vavřík
Jaselská 32
160 00 Praha 6

Schvalující orgán: Zastupitelstvo obce Nižbor

Určený zastupitel: Kateřina Zusková, starostka obce

Datum zpracování: listopad 2015

OBSAH:

OBEČNÉ ÚDAJE

I. DŮVODY PRO POŘÍZENÍ ZMĚNY Č. 4 ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE NIŽBOR

II. VLASTNÍ OBSAH NÁVRHU ZADÁNÍ

- a) požadavky na základní koncepci rozvoje území obce vyjádřené 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
- b) požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit
- c) požadavky na vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo
- 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
- e) požadavek na zpracování variant řešení
- f) požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení
- g) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území

Shora uvedené body části II. zahrnují

- 1. upřesnění požadavků vyplývajících z Politiky územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1, schválené usnesením vlády ČR dne 15. 4. 2015 pod č. 276 (dále jen PÚR),
- 2. upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem - Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, vydaných 7.2.2012, které nabýly účinnosti dne 22.2.2012 (dále jen ZÚR)
- 3. upřesnění požadavků vyplývajících ze 3. úplné aktualizace územně analytických podkladů správního území obce s rozšířenou působností Beroun (dále jen ÚAP Beroun) z roku 2014.
- 4. další požadavky, například požadavky obce, nebo požadavky vyplývající z projednání s dotčenými orgány a veřejností.

OBECNÉ ÚDAJE

Identifikační údaje, vymezení řešeného území:

K řešení Změnou č. 4 ÚP obce se navrhuje 8 lokalit ve správním území obce Nižbor (kód obce:104680) , a to 3 lokality v k.ú. Nižbor, 4 lokality v k.ú. Stradonice u Nižboru a 1 lokalita v k.ú. Žloutkovice.

Kraj:	Středočeský
Okres:	Beroun
ORP:	Beroun
Počet částí obce:	3 (Nižbor, Stradonice, Žloutkovice)
Počet katastrálních území:	3 (Nižbor-704687, Stradonice u Nižboru-755788, Žloutkovice-797669)
Výměra:	2857,76 ha
Počet obyvatel:	1988 (k 01.01.2015)

I. DŮVODY PRO POŘÍZENÍ ZMĚNY Č. 4 ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE NIŽBOR

Pořízení změny č. 4 územního plánu obce Nižbor vychází **z vlastního podnětu obce** na základě usnesení Zastupitelstva obce Nižbor ze dne 31. 8. 2015 č. 3/2015.

Předmětem změny č. 4 územního plánu obce Nižbor je:

- prověření požadavku na změnu podmínek využití pozemků ve vlastnictví Obce Nižbor převážně pro účely **doplnění systému veřejných prostranství** ve všech místních částech a rozšíření ploch dopravní infrastruktury silniční ve dvou lokalitách
- prověření požadavku vymezení „zastavitelného území nerušící výroby a služeb“ - **výhradně pouze pro účely zahradnictví**, pozemek parc.č. 312/2, 314/1, 313 v k.ú. Nižbor – jedná se o využití území navazující na zastavitelné plochy N-18 a Z1_N-1, resp. Z3.N1 před plochou N-06 (hřiště), pozemek parc.č. 312/2 je již pro pěstební činnost využíván, cílem je stanovit podmínky využití plochy územním plánem.

Tento návrh zadání bude projednán v souladu s ust. §47 odst.2 stavebního zákona.

II. VLASTNÍ OBSAH NÁVRHU ZADÁNÍ

a) **Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce**

vyjádřené 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

Urbanistická koncepce:

Dílčí změna Z4_Z1 ÚPO Nižbor - bude prověřena možnost vymezení veřejného prostranství na pozemku parc.č. 217/1 (*ostatní plocha, 0,7227ha*) v k.ú. Žloutkovice, který leží mezi dvěma plochami bydlení. V současně platném ÚP obce je vymezen jako „nezastavitelné území lesů“. Cílem je propojení odtržených obytných ploch Z01 a Z03 veřejným prostranstvím s veřejnou zelení a cestami pro pěší doplněné mobiliářem.

Dílčí změna Z4_N1 ÚPO Nižbor - bude prověřena možnost vymezení pozemků parc.č. 506/10 a parc.č. 452/38 (oba *ostatní plocha, 0,1187ha*) v k.ú. Nižbor jako plocha dopravní infrastruktury - plocha silniční dopravy. V současně platném ÚP obce jsou pozemky zahrnuty do plochy „nezastavitelné území lesů“. Pozemky přiléhají k silnici II/116. Cílem je vymezení plochy pro otočku autobusu.

Dílčí změna Z4-N2 ÚPO Nižbor - bude prověřena možnost požadavku vymezení pozemku parc.č. 312/2 (*orná, 1,2771ha*), parc.č. 314/1 (*TTP, 0,2531ha*) a parc.č. 313 (*vodní pl., 0,0102ha*) v k.ú. Nižbor do plochy zastavitelného území nerušící výroby a služeb - zemědělská výroba specifická - zahradnictví. Jedná se o pozemky navazující na částečně využitá zastavitelná plochy všeobecně obytné N18 a Z3.N1. Plochu je možné dopravně napojit na přilehlou veřejně přístupnou pozemní komunikaci – kapacitně vyhovující. Cílem je vymežit tuto specifickou plochu a stanovit pro ni podmínky využití územním plánem.

Dílčí změna Z4_N3 ÚPO Nižbor - bude prověřena možnost vymezení pozemků parc.č. 399/1, parc.č. 399/2 a parc.č. 397/1 (*ostatní plocha 0,5362ha, zahrada 0,0555ha*) v k.ú. Nižbor jako plocha veřejného prostranství. V současně platném ÚP obce jsou pozemky zahrnuty do plochy „nezastavitelná území zemědělské půdy, luk a ostatní krajinné zeleně“. Jedná se o pozemky sousedící s pozemkem ČOV mezi silnicí a řekou Berounkou, plocha je v záplavovém území a z větší části v jeho aktivní zóně. Cílem je vymežit plochu veřejného prostranství bez pozemních staveb, s převahou ozelenění doplněnou mobiliářem k využití pro relaxaci a volnočasové aktivity.

Dílčí změna Z4_S1 ÚPO Nižbor - bude prověřena možnost vymezení pozemku parc.č. 518/1 (*TTP, 0,2927ha*) v k.ú. Stradonice u Nižboru jako plocha veřejného prostranství. V současně platném ÚP obce je pozemek zahrnutý do plochy „nezastavitelná území zemědělské půdy, luk a ostatní krajinné zeleně“. Cílem je vymežit plochu veřejného prostranství bez pozemních staveb, s převahou ozelenění doplněnou mobiliářem k využití pro relaxaci a volnočasové aktivity navazující na požadovanou „Dílčí změnu Z4_N3“.

Dílčí změna Z4_S2 ÚPO Nižbor - bude prověřena možnost vymezení pozemku parc.č. 642/1 (*ostatní plocha, 0,1499 ha*) v k.ú. Stradonice u Nižboru jako plocha veřejného prostranství. V současně platném ÚP obce je pozemek zahrnutý do plochy „nezastavitelná území zemědělské půdy, luk a ostatní krajinné zeleně“, navazuje na zastavěné území. Pozemek je v záplavovém území a z větší části v jeho aktivní zóně. K severovýchodní hranici pozemku přiléhá cyklostezka. Cílem je vymežit plochu veřejného prostranství bez pozemních staveb, s převahou ozelenění doplněnou mobiliářem k využití pro relaxaci obyvatel i uživatelů cyklostezky.

Dílčí změna Z4_S3 ÚPO Nižbor - bude prověřena možnost využití pozemku parc.č. 632 (*ostatní plocha, 0,2005 ha*) v k.ú. Stradonice u Nižboru. V současně platném ÚP obce je pozemek zahrnutý do plochy „nezastavitelná území zemědělské půdy, luk a ostatní krajinné zeleně“. Pozemek je v záplavovém území a z větší části v jeho aktivní zóně. K severovýchodní hranici pozemku přiléhá cyklostezka. Cílem je vymežit plochu veřejné vybavenosti pro nepobytovou rekreaci či sport (bez staveb) nebo veřejné prostranství s převahou

ozelenění doplněnou mobiliářem k využití pro relaxaci obyvatel i uživatelů cyklostezky.

Dílčí změna Z4_S4 ÚPO Nižbor - bude prověřena možnost vymezení souboru pozemků parc.č. 646 (ostatní plocha 0,0230ha), parc.č. 577/5 (ostatní plocha 0,0251ha), st.č. 205 (zast.pl. 0,0050ha), parc.č.577/4 (ostatní plocha 0,0388ha) a parc.č. 577/2 (*zahrada, 0,0655ha*) v k.ú. Stradonice u Nižboru jako plocha dopravní infrastruktury - plocha silniční dopravy. V současně platném ÚP obce jsou pozemky zahrnuty do plochy „zastavitelná území chatových osad a zahrádkářských kolonií“. Jedná se o pozemky u stradonické lávky, které není možné využít pro účel stanovený současným územním plánem. Plocha přiléhá k silnici II/116. Cílem je vymezení plochy pro zastávku autobusu s veřejným prostranstvím.

Pro optimální vymezení jednotlivých ploch je přípustná úprava hranic ploch nad rámec výše uvedených pozemků, stejně tak nevymezení celé jejich výměry. Hlavní rozsah ploch bude navržen především na uvedených pozemcích.

Realizací navrhovaných dílčích změn nedojde k narušení základní urbanistické koncepce.

Podmínky, stanovené platnou územně plánovací dokumentací pro využití jednotlivých ploch, budou podle potřeby doplněny.

Bude aktualizováno vymezení zastavěného území.

Požadavky vyplývající z PÚR ČR

Obec Nižbor není součástí rozvojové oblasti OB1 Praha ani rozvojové osy OS1 – Praha – Beroun - Plzeň. Změna č. 4 bude respektovat obecné priority politiky územního rozvoje.

Požadavky vyplývající ze ZÚR

Pro plochy řešené změnou č. 4 ÚPO nevyplývají ze ZÚR žádné konkrétní požadavky. Zájmové plochy leží mimo plochy a koridory nadmístního významu vymezené v ZÚR. Změna č. 4 bude respektovat priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území stanovené v ZÚR Středočeského kraje.

Požadavky vyplývající z ÚAP, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovacích dokumentacích a popř. z doplňujících průzkumů a rozborů

Pro řešené území jsou zpracovány územně analytické podklady k 31.12.2008, aktualizované k 31.12.2014.

Problémy uvedené v ÚAP jsou převážně řešeny již v účinném územním plánu včetně jeho 3 změn a jeho uplatňování. Problémy evidované na základě SWOT analýzy a dotazníkového šetření označené „niz3.1 - zatížení těžkou dopravou“ a „niz6.1 - potřeba zvýšit kapacitu silniční sítě“ jako podstatný zásah do koncepce dopravy v sídle nelze řešit změnou územního plánu.

Z územně analytických podkladů nevyplývají žádné další problémy, pro které by bylo možné najít východiska v rámci řešení změny č. 4.

Další požadavky

Nejsou žádné další požadavky.

Koncepce veřejné infrastruktury

Do koncepčního řešení veřejné infrastruktury stanovené ÚP obce nebude změnou č. 4 zasahováno.

Dopravní infrastruktura bude doplněna o plochy Z4_N1 a Z4_S4, budou-li po prověření změnou č.4 navrženy.

Plochy veřejných prostranství územní plán obce Nižbor nemá samostatně vymezené, jsou zpravidla přípustné v rámci zastavěného území a zastavitelných ploch. Zadáním změny č.4 je požadováno vymezení ploch veřejných prostranství, které nemohou být součástí zastavitelných ploch zejména z důvodu jejich situování v záplavovém území. Pro plochy veřejných prostranství změna č.4 stanoví podmínky jejich využití.

Koncepce uspořádání krajiny

Plochy navržené ke změně navazují na zastavěné území a nezasahují do ÚSES. Koncepci uspořádání krajiny není navrhováno měnit.

Další požadavky

Respektovat přírodní hodnoty území bez příslušné legislativní ochrany.

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

Nejsou žádné požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv.

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

Žádné požadavky nejsou.

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

Takové požadavky nejsou stanoveny.

e) Požadavek na zpracování variant řešení

Zpracování variantního řešení návrhu změny č. 4 územního plánu obce není požadováno.

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

Dokumentace změny ÚP obce č. 4 bude po obsahové stránce zpracována dle požadavků uvedených v tomto zadání a zejména v souladu s § 188 odst. 3 a 4 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, a přiměřeně v rozsahu přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění.

Textová část návrhu změny č. 4 bude zpracována formou doplnění relevantních kapitol textové části platného ÚP obce Nižbor (kapitoly, které nejsou změnou č. 4 dotčeny, nebudou do textové části návrhu změny č. 4 zařazeny a zůstávají nadále platné v původním znění).

Textová část odůvodnění bude vycházet z přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., bude doplněna o odůvodnění dle §54 odst. 4 a 5 stavebního zákona a doplněna o srovnávací text s vyznačením změn.

Grafická část návrhu změny č. 4 zahrne výkresy (případně jejich aktuální výřezy) dle struktury a členění v platném ÚP obce Nižbor, grafická část odůvodnění zahrne výkresy (případně příslušné výřezy) ve smyslu přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. Výkresy budou zpracovány v měřítku a v pojetí shodném s grafickou částí platného ÚP obce Nižbor. Pokud nebudou navrženy nové veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace, výkres se nezpracovává.

Názvy výkresů budou převzaty z odpovídajících výkresů platného územního plánu. Část odůvodnění změny č. 4 bude obsahovat výkres širších vztahů a výkres předpokládaných záboru půdního fondu dle přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb

Grafická část bude zpracována nad aktuálním mapovým podkladem mapy katastru nemovitostí. Jednotlivé výkresy budou v měřítku 1:5 000, výkres širších vztahů v měřítku 1:50 000. Výkresy budou obsahovat jevy zobrazitelné v daném měřítku. V textové části ÚP obce bude uveden údaj o počtu listů textové části ÚP a počtu výkresů ÚP.

Textová část ÚP a jednotlivé výkresy grafické části budou opatřeny záznamem o účinnosti.

Odchytky od vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, při vymezení plochy, budou řádně odůvodněny.

Pro zpracování návrhu změny č.4 ÚP obce Nižbor bude využito metodického doporučení MMR ČR.

Počet vyhotovení v tištěné formě:

- Návrh pro společné jednání (§ 50 SZ) 3 paré
- Návrh pro veřejné projednání 2 paré
- Změna č.4 ÚP obce Nižbor - konečné vyhotovení 4 paré

Pro každou fázi projednávání po 1 nosiči s elektronickými daty v souborových formátech pdf, doc, xls, konečné vyhotovení i ve zdrojovém formátu

Právní stav územního plánu obce Nižbor po změně č. 4 bude obsahovat:

Textová část právního stavu se zpracováním změn č.1, č.2, č.3, č.4.
Grafická část právního stavu:výkresy výrokové části - ÚP obce + koordinační výkres; měřítko výkresů budou shodná s původní ÚPD.
Právní stav po vydání změny územního plánu bude zpracován ve čtyřech vyhotoveních v tištěné i v elektronické formě.

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

Ve správním území řešeném změnou územního plánu se nachází NATURA 2000 - ptačí oblast Křivoklátsko. **Dílčí změny Z4_S2 a Z4-S3** jsou mimo toto území. **Dílčí změna Z4_Z1** řeší plochu mezi dvěma plochami bydlení a podmínky využití území oproti současnému stavu se podstatně nezmění; **dílčí změna Z4-N1** vymezuje novou svým rozsahem nevýznamnou plochu (1187m²) při silnici II/116 pro otočku autobusu; **dílčí změna Z4-N2** řeší plochu zahradnictví navazující na zastavěné území; **dílčí změny Z4-N3, Z4-S1** řeší plochy veřejných prostranství bez staveb a **dílčí změna Z4-S4** prověří možnost rozšíření plochy dopravní infrastruktury - autobusová zastávka u stradonické lávky a zrušení zastavitelné plochy „zastavitelná území chatových osad a zahrádkářských kolonií“. Proto se nepředpokládá zpracování vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území ani vyhodnocení vlivů záměrů změny ÚPO na EVL a ptačí oblasti. Pokud případně dotčený orgán uplatní ve svém stanovisku k návrhu zadání územního plánu požadavek na posouzení vlivů územního plánu na životní prostředí, bude zpracováno vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.