

# ZMĚNA č. 3 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: říjen 2013

**OBSAH:**

OBECNÉ ÚDAJE

I. DŮVODY PRO POŘÍZENÍ ZMĚNY Č. 3 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 2008, schválené usnesením vlády ČR dne 20. 7. 2009 pod č. 929 (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 z 2. úplné aktualizace územně analytických podkladů správního území obce s rozšířenou působností Beroun (dále jen ÚAP Beroun) z roku 2012.
- 4. 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.

**OBECNÉ ÚDAJE**Identifikační údaje, vymezení řešeného území:

Řešeným územím je 4 lokality ve správním území obce Nižbor (kód obce:104680).

Kraj:	Středočeský
Okres:	Beroun
ORP:	Beroun
Počet částí obce:	3 (Nižbor, Stradonice, Žloukovice)
Počet katastrálních území:	3 (Nižbor-704687, Stradonice u Nižboru-755788, Žloukovice-797669)
Výměra:	2857,76 ha
Počet obyvatel:	1890

**I. DŮVODY PRO POŘÍZENÍ ZMĚNY Č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE NIŽBOR**

Pořízení změny č. 3 územního plánu obce Nižbor vychází z návrh právnických osob, které mají vlastnická práva k pozemku nebo stavbě na území obce. Návrhy byly v souladu s § 46 zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění platných předpisů (stavební zákon) předány Městskému úřadu Beroun, odboru územního plánování a regionálního rozvoje (dále jen úřad územního plánování nebo pořizovatel). Pořizovatel posoudil úplnost návrhů, posoudil je a se svým stanoviskem předal k rozhodnutí zastupitelstvu obce Nižbor. Zastupitelstvo obce dne 19.9.2013 rozhodlo o jednotlivých návrzích a o výsledku jednání informovalo úřad územního plánování.

Na základě usnesení Zastupitelstva obce Nižbor ze dne 20.6. 2013 o pořízení změny č. 3 územního plánu obce Nižbor a žádosti obce Nižbor podané podle ust. § 6 odst. 1 písm. c) stavebního zákona dne 24.6.2013 k úřadu územního plánování, pořizovatel zpracoval podle ust. § 47 odst. 1 stavebního zákona a § 11 vyhl. č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti v platném znění (dále jen vyhláška) a přílohy č. 6 k vyhlášce návrh zadání Změny č. 3 územního plánu obce Nižbor.

Předmětem změny č. 3 územního plánu obce Nižbor je:

- prověření požadavku vymezení zastavitelného území všeobecně smíšeného-revitalizace, přestavba současného hospodářského stavení, k.ú. Stradonice u Nižboru, pozemky parc.č. 549/1, 549/3, 548/2, 549/4, 549/2
- uvedení zastavěného území, pozemek parc.č. 449, 549/3, k.ú. Stradonice u Nižboru, do souladu se skutečností. Stavba byla postavena před platností ÚPO - nezanesena v ÚPO jako zastavěné území.
- prověření požadavku na změnu podmínek využití pozemku parc.č. 310/7, k.ú. Nižbor.- Dle účinné změny č. 1 ÚPO je pozemek určen k výstavbě 1 RD. Požadavek na realizaci stavby 2 RD. Minimální velikost pozemku 1200m<sup>2</sup>, zastavěnost max. 20 %.
- prověření požadavku vymezení zastavitelného území všeobecně obytného, pozemek parc.č. 447/64, k.ú. Nižbor – jedná se o proluku mezi zastavěnými pozemky

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 Z3\_S1** ÚPO Nižbor - bude prověřena možnost revitalizace, přestavby současného hospodářského stavení, k.ú. Stradonice u Nižboru, pozemky parc.č. 549/1, 549/3, 548/2, 549/4, 549/2, 554/1, st. 62. Jedná se o plochu cca 1,1 ha (včetně stavebního pozemku 0,4 ha) v odloučené lokalitě v severo-východní části k.ú. Stradonice u Nižboru. Vlastník staveb a pozemků chce provést revitalizaci a přestavbu současného hospodářského stavení na pozemku parc.č. st. 62, který je v platné ÚPD obce Nižbor veden jako zastavěné území všeobecně obytné, s využitím pro zastavitelné území všeobecně smíšené. Součástí přestavby bude rekonstrukce současných prostor pro bydlení, vybudování stájí pro koně a skladu sena (pozemek parc.č. st. 62), dále kryté jízdrny (haly), venkovní jízdrny (upravená stávající plocha) na pozemku parc.č. 549/1.

**Dílčí změna Z3-S2** ÚPO Nižbor - budou zaneseny do zastavěného území všeobecně smíšeného pozemky parc.č. st. 449 a parc.č. 549/3 v k.ú. Stradonice u Nižboru.

Jedná se o uvedení do souladu se skutečností. Stavba byla postavena před platností ÚPO a nebyla zanesena jako zastavěné území. Jedná se o nápravu chybného zakreslení projektanta při zpracování ÚPO.

ÚPO obce Nižbor schválen dne 22.12.2003, kolaudace stavby v roce 1996.

**Dílčí změna Z3\_N1** ÚPO Nižbor - bude prověřena možnost požadavku na změnu podmínek využití pozemku parc.č. 310/7, k.ú. Nižbor. Pozemek parc.č. 310/7 byl změnou č. 1 ÚPO zařazen do zastavitelné plochy všeobecně obytné. Pozemek má velikost 2912 m<sup>2</sup> a je určen k výstavbě 1 RD. Požadavek je na realizaci stavby 2 RD. Minimální velikost pozemku 1200m<sup>2</sup>, zastavěnost max. 20 %.

**Dílčí změna Z3-N2** ÚPO Nižbor - bude prověřena možnost požadavku nevymezení pozemku parc.č. 447/64 v k.ú. Nižbor do plochy zastavitelného území všeobecně obytného. Jedná se o pozemek o velikosti 1768 m<sup>2</sup> ležící mezi pozemky parc.č. 447/87 a 447/62, které jsou součástí zastavěného území. Pozemek je dopravně napojen veřejně přístupnou pozemní komunikací – kapacitně vyhovující. Na pozemku lze umístit pouze 1 RD.

Realizací navrhovaných dílčích změn nedojde k narušení základní urbanistické koncepce.

Podmínky, stanovené platnou územně plánovací dokumentací pro využití jednotlivých ploch, nebudou měněny.

Bude aktualizováno zastavěné území.

#### Požadavky vyplývající z PÚR ČR

Obec Nižbor není součástí rozvojové oblasti OB1 Praha ani rozvojové osy OS1 – Praha – Beroun - Plzeň.

Požadavky vyplývající ze ZÚR

Pro plochy řešené změnou č. 3 ÚPO nevyplývají ze ZÚR žádné konkrétní požadavky. Zájmové plochy leží mimo plochy a koridory nadmístního významu vymezené v ZÚR.

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 31.12.2012.

Z územně analytických podkladů nevyplývají problémy, které by bylo možné řešit v rámci území řešeného změnou č. 3.

Další požadavky

Nejsou žádné další požadavky.

**1. Koncepce veřejné infrastruktury**

Do koncepce veřejné infrastruktury stanovené ÚPO nebude změnou č. 3 zasahováno.

**2. Koncepce uspořádání krajiny**

**Dílčí změna Z3\_S1** ÚPO Nižbor je situovaná v odloučené části správního území, v místě zvaném Krkavčí Hora. Jedná se o stávající zástavbu – statek, který bude přestavěn na část bydlení, část hospodářskou – chov koní, sklady. Nově bude vybudována krytá jízdárna o rozměrech 22x45 m, která bude umístěna v těsné blízkosti (severovýchodně) stávajícího statku. Hala bude z části zapuštěna do terénu a kompozičně dotvoří celek se stávajícím statkem. Dále bude na pozemku parc.č. 549/1 vybudována venkovní jízdárna o rozměrech 20 x 40 m – tzn. pouze upravená stávající plocha.

V důsledku realizace záměru nedojde k nežádoucímu zásahu do koncepce uspořádání krajiny.

Plochy navržené ke změně nezasahují do ÚSES.

Ostatní dílčí změny také neovlivňují koncepci uspořádání krajiny.

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. 3 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**

Návrh územního plánu bude zpracován v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů a v souladu s prováděcími vyhláškami k tomuto stavebnímu zákonu, zejména vyhl. č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů a vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využití území, ve znění pozdějších předpisů.

Obsah návrhu územního plánu a jeho odůvodnění bude zpracován v souladu s přílohou 7 vyhl. č. 500/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Dokumentace Změny č. 3 územního plánu obce Nižbor bude obsahovat:

A. Textovou část

B. Grafickou část

1. Výkres základního členění území obsahující vyznačení hranic řešeného území, zastavěného území, zastavitelných ploch, ploch přestavby, ploch a koridorů územních rezerv a ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií, regulačním plánem

2. Hlavní výkres obsahující urbanistickou koncepci, zejména vymezení ploch s rozdílným využitím

3. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací

Pokud nebudou navrženy nové veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace, výkres se nezpracovává.

Odůvodnění územního plánu bude obsahovat:

A. Textovou část

- a) postup při pořízení územního plánu
  - b) vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, vyhodnocení využívání území z hlediska širších vztahů
    - výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení
  - c) vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území
  - d) vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů
  - e) vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů
  - f) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí
  - g) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona
  - h) sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly
  - i) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty
  - j) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch
  - k) vyhodnocení splnění požadavků zadání, popřípadě vyhodnocení souladu
    - se schváleným výběrem nejvhodnější varianty a podmínkami k její úpravě v případě postupu podle § 51 odst. 2 stavebního zákona
    - s pokyny pro zpracování návrhu územního plánu v případě postupu podle § 51 odst. 3 stavebního zákona
    - s pokyny k úpravě návrhu územního plánu v případě postupu podle § 54 odst. 3 stavebního zákona
  - l) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa
  - m) rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění
  - n) vyhodnocení připomínek
- Části uvedené pod písmeny a, e (druhá část), g, h, m, n zpracuje pořizovatel podle výsledku projednání. Všechny ostatní části vypracuje projektant.

B. Grafickou část

1. Koordinační výkres
2. Výkres širších vztahů dokumentující vazby na území sousedních obcí
3. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu

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 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 vymezování plochy, budou řádně odůvodněny.

Počet vyhotovení v tištěné formě:

- Návrh pro společné jednání (§ 50 SZ) 3 paré
- Návrh pro veřejné projednání 2 paré
- Změna č.3 ÚPO 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

**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 Z3\_S1 a Z3-S2** jsou mimo toto území. **Dílčí změna Z3\_N1** řeší pouze minimální odchylku v podmínkách využití území stanovených platnou ÚPD a **dílčí změna Z3-N2** vymezuje novou nevýznamnou zastavitelnou plochu mezi plochami zastavěného území. 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.