Opatření obecné povahy č. 2/2017,
kterým se vydává

územní plán
SOBĚHRDY

Zpracovatel: *Ing.arch. Ivana Tichá*
Sokolská 66
273 64
mail iti@volny.cz
tel. 605 419 899

Datum: *červen 2017*

VÝROK

OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY

O VYDÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU SOBĚHRDY

Zastupitelstvo obce Soběhrdy, příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, vydává za použití § 188 odst. 1, § 54 odst. 1 a 2 stavebního zákona, § 13 přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění, ve spojení s § 171 a násl. zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu ve znění pozdějších předpisů, a § 84 písmeno y) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích ve znění pozdějších předpisů

vydává formou opatření obecné povahy (OOP)

Tímto se zároveň ruší územní plán obce (ÚPO) Soběhrdy, a všechny dosud vydané změny ÚPO Soběhrdy. ÚPO Soběhrdy byl schválen dne 25.9.2002 usnesením Zastupitelstva obce Soběhrdy, závazná část část byla vydána obecně závaznou vyhláškou obce Soběhrdy č. 2/2002, a změněna změnou č. 1 tohoto územního plánu, schválenou usnesením Zastupitelstva obce Soběhrdy č. 3 dne 18.3.2005, jejíž závazná část byla vydána obecně závaznou vyhláškou obce č. 1/2005, a změněnou změnou č. 2 tohoto územního plánu, schválenou dne 18.7.2008 usnesením Zastupitelstva obce Soběhrdy č. 2008/7/1, vydanou formou OOPč. 1/2008 dne 21.7.2008 – nabytí účinnosti dne 5.8.2008, a změněnou změnou č. 3 tohoto územního plánu, schválenou dne 30.10.2009 usnesením Zastupitelstva obce Soběhrdy č. 2009/10/2, vydanou formou OOP č. 1/2009 – nabytí účinnosti dne15.11.2009, a změněnou zm. č. 4 tohoto územního plánu, schválenou dne 27.2.2013 usnesením Zastupitelstva obce č. 2013/2/2, vydanou formou OOP č. 1/2013 – nabytí účinnosti dne 15.3.2013, a změněnou zm. č. 5 tohoto územního plánu, schválenou dne 29.4.2015 usnesením Zastupitelstva obce Soběhrdy č. 2015/4/1, vydanou formou OOP č. 1/2015 – nabytí účinnosti dne 15.5.2015, a změněnou zm. č. 6 tohoto územního plánu, schválenou dne 22.2.2017 usnesením Zastupitelstva obce Soběhrdy č. 2017/2/5, vydanou formou OOP č. 1/2017 – nabytí účinnosti dne 10.3.2017

Ruší se všechny tyto změny č. 1 až 6, vč. vyhlášek a opatření obecné povahy týkající původního ÚPO Soběhrdy a jeho změn.

Územní plán, který se nyní vydává formou opatření obecné povahy, byl zpracován projektantem ing.arch. Ivanou Tichou, autorizovaným architektem ČKA č. autorizace 01 460, IČO 161 26 351. Součástí územního plánu obce Soběhrdy je textová část a grafická část zpracovaná dle vyhl. č. 500/2006 Sb., v platném znění, v rozsahu příl. č.7 část I. k této vyhlášce.

Územní plán je nedílnou součástí tohoto OOP. Územní plán pro celé správní území obce Soběhrdy stanovuje urbanistickou koncepci, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezuje zastavěné území a zastavitelné plochy, plochy a koridory pro veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, a stanovuje podmínky pro využití těchto ploch a koridorů, jak je uvedeno v jeho grafické a textové části - takto:

Textová část 1

a) vymezení zastavěného území
b) základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot
c) urbanistická koncepce, vč. vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně
d) koncepce veř. infrastruktury, vč. podmínek pro její umisťování
e) koncepce uspořádání krajiny, vč. vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, ÚSES, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů apod.
f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (vč. stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umisťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 SZ), popř. stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, vč. základních podmínek ochrany krajinného rázu (např. výšková regulace zástavby, struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování staveb. poz. a intenzity jejich využití)

g) vymezení veřejně prospěšných staveb, vč. veřejně prospěšných opatření , staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit
h) vymezení veřejmě prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením, v čí prospěch je předkupní právo zřízováno, parcelních čísel pozemků , názvu kat. území a případně dalších údajů podle §5 odst. 1 katastrálního zákona
i) stanovení kompenzačních opatření podle §50 odst. 6 SZ
j) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Textová část 2

a) vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití , vč. podmínek pro jeho prověření
b) vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci
c) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence úz. plánovací činnosti
d) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu dle příl. č. 9, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání
e) stanovení pořadí změn v území
f) vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt

Grafická část

I.1 a,b,c Výkres základního členění území – m 1:2880
I.2 a,b,c Hlavní výkres – správní území, sídla – m 1:5000 , 1:2880
I.3 a,b Výkres veřejné infrastruktury – m 1:2880
I.4 a,b,c Výkres veřejně prospěšných staveb a opatření - m 1:2880

ODŮVODNĚNÍ

Odůvodnění územního plánu (ÚP) Soběhrdy se skládá z textové a grafické části zpracované projektantem v rozsahu části II přílohy č. 7 vyhl. č. 500/2006 Sb., v platném znění; toto odůvodnění jako samostatná „textová část odůvodnění“ územního plánu je nedílnou součástí i odůvodnění OOP.

A. Textová část odůvodnění zpracovaná projektantem obsahuje:

Textová část 1

a) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území
b) vyhodnocení splnění požadavků zadání, popř. vyhodnocení souladu se schváleným výběrem nejvhodnější varianty, s pokyny pro zpracování návrhu ÚP, s pokyny k úpravě návrhu ÚP, s rozhodnutím o pořízení ÚP nebo jeho změny, a jejich obsahu
c) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§43 odst. 1 SZ), s odůvodněním potřeby jejich vymezení
d) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF a PUPFL

Textová část 2

Dle vyhl. Č. 500/2006Sb., a SZ § 53 odst.4 a 5 zák. č. 183 /2006Sb., v platném znění, **zpracovaná pořizovatelem**

1. Postup při pořízení ÚP Soběhrdy
2. Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem (§53 odst. 4 písm. a) SZ)
3. 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 (§ 53 odst. 4 písm. b) SZ)
4. Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů (§ 53 odst. 4 písm. c) SZ)
5. Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů – soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů (§ 53 odst. 4 písm. d) SZ)

6. Výsledek přezkoumání úz. plánu podle odst. 4 § 53 SZ
7. Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (§ 53 odst. 5 písm. b) SZ)
8. Stanovisko KÚ k vyhodn. vlivů na ŽP se sdělením, jak bylo zohledněno (§ 53 odst. 5 písm. c) a d) SZ)
9. Sdělení , jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno
10. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení vč. vybrané varianty (§ 53 odst. 5 písm. e) SZ)
11. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch (§ 53 odst. 5 písm.f) SZ)

B. Textová část odůvodnění zpracovaná pořizovatelem

1. Postup při pořízení ÚP Soběhrdy

Obec Soběhrdy má ÚPO, vydaný v r. 2002, který byl následně změněn 6 změnami ÚPO. Autorem ÚPO byla ing.arch. I. Tichá.

Protože od 1.1.2007 vstoupila v platnost novela SZ, která byla následně ještě podstatně upravena s platností od 1.1.2013, zastupitelstvo obce (ZO) rozhodlo o úpravě ÚPO dle § 188 SZ; pověřeným zastupitelem ve věci ÚP byl pan starosta MBA Pavel Bartík. Pořizovatelem ÚP byl Obecní úřad (OÚ) Soběhrdy, který zajistil v souladu s § 6 a § 24 SZ pořizovatelskou činnost prostřednictvím fyzické osoby splňující kvalifiukační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti - ing.arch. I. Tiché, neboť vykonala zkoušky zvláštní způsobilosti. Dále bylo určeno, že zpracovatelem ÚP Soběhrdy bude ing.arch. I. Tichá, autorizovaný architekt, č. autorizace 1 406. ZO se rozhodlo pro úpravu původního ÚPO (tedy nikoliv pro pořízení nového ÚP), neboť koncepce rozvoje území obce navržená v ÚPO byla ze strany obce shledána jako uspokojivá a vyhovující, rozvojové plochy jsou jednoznačné a postupně se naplňují, a ze strany nadřazené dokumentace nejsou stanoveny žádné záměry, které by bylo nutno do koncepce promítnout.

Protože se jedná o úpravu původní projektové dokumentace dle §188, nebylo zpracováno zadání. Pouze byla původní dokumentace upravena dle platného SZ, a byly do ní zapracovány veškeré vydané změny ÚPO.

Koncepce rozvoje území obce, ochrana a rozvoj hodnot tedy vychází ze schváleného ÚPO Soběhrdy, neboť se jedná o úpravu dle § 188 odst. 1 stavebního zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění (SZ). Nevymezují se nové zastavitelné plochy oproti původnímu ÚPO. Do návrhu jsou zapracovány nově postavené RD (změnil se v tomto případě pojem – na místo zastavitelné plochy nyní jsou tyto plochy zahrnuty do zastavěných území). Rovněž zastavěny byly výrobně-komerční plochy (původně navržené jako zastavitelné), a zapracovány jsou i změny ÚPO, pořízené a schválené od doby vydání ÚPO v r. 2002 (celkem 6 změn). Změny znamenaly značné navýšení zástavbové kapacity v území, a zároveň de facto v některých případech vyčerpání rozvojových možností sídel. Navržený rozvoj je i díky dříve pořízeným změnám dostatečný, a lze říci, že zobrazuje rozvojové limity správního území Soběhrd.

Protože se jedná o úpravu dříve schváleného a vydaného ÚP, předmětem projednání jsou pouze části odchylné od původního územního plánu, a jeho změn – od r. 2002 byly doplněny nově vybudované TS, dvě stanice katodové ochrany s anodami a kabely, dále byly doplněny nové údaje z ÚAP (migračně významná území, dálkový migrační koridor zvěře, upřesnění rozsahu dobývacího prostoru lomu Mrač, upřesnění tras techn. infrastruktury – koridory, trasy vodovodního přivaděče Podmračí - Šiberna apod., které dle ÚAP mají mírně odlišný průběh od průběhu zachyceném v původním ÚPO dle tehdejších podkladů správců sítí).

Dále byla upřesněna funkčnost lokálního systému ÚSES s tím, že nefunkční části byly zařazeny do veřejně prospěšných opatření, což v době zpracování původního ÚPO tehdy platný stavební zákon nedefinoval. Doplněny byly interakční prvky, které původní ÚPO vůbec nevymezoval.

Plochy s rozdílným způsobem využití (funkce) byly sladěny s vyhl. č. 501/2006Sb., v platném znění. Původní terminologie s ohledem na dobu zpracování ÚPO v r. 2002 samozřejmě této terminologii neodpovídala. Obsahově vychází funkční využití z původního ÚPO (avšak s terminologií danou vyhláškou); prostorové regulativy jsou zjednodušeny, aby odpovídaly § 43 odst (3) SZ.

Bylo provedeno obeslání ke společnému jednání, spolu s vystavením Oznámení jak na pevné tak na internetové desce, a s vystavením dokumentace na obci a na www. stránkách obce. Společné jednání se uskutečnilo dne 9.2.2017, na OÚ Soběhrdy. Zúčastnili se ho zástupci MěÚ Benešov OŽP, Hygieny a zástupci obce. Nutno upozornit, že se jedná o úpravu původního ÚP, že dotč. orgány jsou vázány předchozími již dříve vydanými stanovisky, a že předmětem projednání jsou pouze provedené úpravy (doplnění interakčních prvků, doplnění nových údajů z ÚAP apod.). Nelze v rámci projednání např. požadovat vypuštění či doplnění lokalit (to platí i pro veřejnost – původní ÚPO byl již dříve řádně projednán a připomínkován – nelze v rámci úpravy dle § 188 lokality vypouštět ani doplňovat).

Stanoviska byla souhlasná, a s výjimkou požadavku ČEZ na doplnění dvou TS v Žíňanech a Mezihoří nebylo nutno dokumentaci upravovat. Přesnější umístění kabelových nových TS bude předmětem řešení v rámci územních studií. Výsledek společného jednání vč. vyhodnocení byl proveden, a byl předložen dne 20.3.2017KÚ Stč. kraje, spolu se žádostí o stanovisko z hlediska koordinace využívání území. KÚ ve stanovisku z 5.4.2017 čj. 044175/2017/KUSK vyř. ing.arch. Boušková, požadoval doplnit do textové části odůvodnění veškeré jevy a limity vymezené v ZUR Stč. kraje, a prokázat zajištění koordinace návrhu s touto dokumentací, vč. priorit obsažených v PUR a ZUR Stč. kraje, ve znění jejich 1. aktualizace. Toto bylo provedeno, a znovu byl KÚ požádán o stanovisko. Souhlasné stanovisko bylo vydáno dne 9.5.2017 č.j. 059458/2017/KUSK vyř. ing.arch. Boušková s tím, že KÚ souhlasí po provedených úpravách s dalším postupem v řízení o vydání upraveného ÚP. Bylo svoláno veř. projednání, v souladu se lhůtami stanovenými SZ. Oznámení o zahájení řízení o vydání ÚP Soběhrdy bylo rozesláno krajskému úřadu, DO, sousedícím obcím a správcům sítí vždy jednotlivě, a to nejméně 30 dnů předem; zároveň bylo Oznámení vyvěšeno na pevné i internetové desce (vyvěšeno dne 15.5.2017, sejmuto 22.6.2017). Veřejné projednání se konalo dne 15.6.2017, v 10.30 hod., v zasedací místnosti na OÚ v Soběhrdech. Nejpozději do 7 dnů od veřejného projednání – tj. do 22.6.2017 - mohl každý uplatnit své připomínky, a dotčené osoby, oprávněný investor a zástupce veřejnosti námitky. Po celou dobu byl návrh úpravy ÚP vyvěšen na internetové desce, a rovněž v papírové podobě byla dokumentace uložena na obci k nahlížení.

Na veřejné projednání se dostavil pouze zástupce hygieny, zástupce obce a jeden občan. Nicméně dotčené orgány se vyjádřily již dříve po společném jednání, a to souhlasně. Od společného jednání nebylo nutno návrh upravovat. Opětovně se vyjádřili k veřejnému projednání KÚ Stč. kraje – OŽP koordinovaným stanoviskem čj. 062605/2017/KUSK, vyř. Tučková, dále MO ČR, sekce ekonomická a majetková, sp. zn. 94894/2017-8201-OÚZ-PHA, a GAS Net s.r.o., čj 5001532450. Stanoviska byla souhlasná. Ostatní dotčené orgány a správci sítí v zákonné lhůtě neuplatnili žádná stanoviska (neboť nebylo měněno řešení návrhu, a dotčené orgány se mají vyjadřovat pouze k měněným částem návrhu). V zákonné lhůtě nebyly podány ze strany veřejnosti, dotčených osob a oprávněného investora připomínky ani námitky, a tudíž nebylo třeba provést úpravu ÚP po veřejném projednání. Rovněž nebylo nutno předkládat návrh rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek krajskému úřadu.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil výsledky veř. projednání; toto vyhodnocení je archivováno na obci. Pořizovatel přezkoumal návrh ÚP dle § 53 SZ z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a souladu s územně-plánovací dokumentací vydanou krajem, s cíly a úkoly územního plánování, s požadavky SZ a jeho prováděcích předpisů, s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů dle zvláštních právních předpisů. Pořizovatel došel v průběhu řízení k závěru, že ÚP není v rozporu se zákonem nebo s požadavky uvedenými v § 53 odst. (4), a předložil tedy ZO Soběhrdy návrh na vydání územního plánu Soběhrdy. ZO schválilo vydání ÚP Soběhrdy na svém jednání dne 28.6.2017. Následně bylo vyvěšeno oznámení o vydání ÚP Soběhrdy formou opatření obecné povahy. Opatření obecné povahy nabylo právní moci dne 14.7.2017.

2. Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem (§53 odst. 4 písm. a) SZ)

Soulad s politikou územního rozvoje (PUR), v aktualizovaném znění – Soběhrdy leží mimo rozvojové osy a oblasti i mimo specifické oblasti celorepublikové úrovně. PUR nestanovuje pro řešené území žádné konkrétní úkoly. Jsou chráněny stávající architektonické a kulturní hodnoty, navržený rozvoj respektuje krajinu a přírodní a kulturní hodnoty území.

Soulad se Zásadami územního rozvoje (ZUR), v aktualizovaném znění – opět řešené území neleží v rozvojové oblasti či specifické oblasti, a ZUR v aktualizovaném znění nepředepisují pro řešené území žádné konkrétní úkoly. Lom Mrač zasahuje okrajově historickou zástavbu Žíňánek, což je v ZUR klasifikováno jako „problém k řešení“. V CHLÚ však nejsou navrhovány žádné nové zastavitelné plochy, a stávající historická zástavba již tam stojí. Tento „problém k řešení „ nelze řešit jinak, než že MŽP jako dotčený orgán na úseku nerostného bohatství vymezí z CHLÚ takzvaným ohradníkem část odpovídající historické zástavbě Žíňánek, a vyjme tuto plochu z CHLÚ. Jinak ÚP nemůže navrhnout historickou část ke zbourání, a nové stavby zde navrhovány nejsou. Případné úpravy stávajících staveb podléhají zvláštnímu režimu staveb v CHLÚ – souhlasu příslušných dotč. orgánů na úseku nerostného bohatství.

Jsou respektovány nadřazené systémy dopravní infrastruktury (zde trasy silnice II. tř, vč. OP). Rovněž jsou respektovány všechny nadmístní systémy techn. infratsruktury. Území ochrany přírody se zde nevyskytují, nadregionální systémy ÚSES jsou trasovány mimo řešené území.

3. 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 (§ 53 odst. 4 písm. b) SZ)

ÚP je v souladu s cíli územního plánování, jak je definuje § 18 a § 19 SZ, vytváří 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. Uzemní plán naplňuje priority územního plánování, kdy zejména vychází z charakteru řešeného území a jeho kontextu, respektuje stávající venkovskou zástavbu obce, chrání a rozvíjí hodnoty zástavby a cenné přírodní prostředí okolní krajiny. Ochrana hodnot je promítnuta zejména do podmínek pro využití ploch.

Ochrana nezastavěného území byla prioritou řešení. Nenavrhuje se nová zástavba ve volné krajině, nerozšiřují se plochy samot, plochy pro venkovskou zástavbu navazují na zastavěné území sídel. Je třeba důsledně dbát na zásady postupného rozvíjení zástavby od sídla ven do krajiny, aby nevznikala zástavba oddělená od sídla dosud nezastavěnými plochami. Byly stanoveny regulativy pro volnou krajinu, omezující oplocování volné krajiny a umisťování staveb do volné krajiny (převzato ze zm. č. 6).

4. Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů (§ 53 odst. 4 písm. c) SZ)

ÚP je pořizován a zpracován v souladu se stavebním zákonem a s jeho prováděcími vyhláškami, v aktuálním znění novel. Textová i grafická část návrhu územního plánu a jeho odůvodnění skladbou textu i výkresů odpovídá příloze č.7 vyhl. č. 500/2006Sb., o územně-plánovacích podkladech, územně-plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně-plánovací činnosti, v platném znění. Při členění řešeného území na plochy s rozdílným způsobem využití byla respektována vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území. Územní plán stanovil podmínky pro jejich využití s určením převažujícího účelu využití, vč. stanovení podmínek prostorového uspořádání. Podrobněji bude toto rozpracováno v územních studiích, které budou pořizovány při zahájení stavební činnosti ve větších a v pohledově exponovaných lokalitách.

5. Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů – soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů (§ 53 odst. 4 písm. d) SZ)

Dokumentace je v souladu s požadavky DO. Vyhodnocení společného jednání a vyhodnocení řízení o vydání ÚP je archivováno na obci. Dotčené orgány nevznesly žádné požadavky, kvůli kterým by bylo nutné dokumentaci upravovat. Stanoviska byla souhlasná, jak ke společnému jednání, tak k řízení o vydání ÚP. Nebylo nutno řešit žádné rozpory. Pořizovatel vyhodnotil územní plán i z hlediska zájmů chráněného orgánem, který neuplatnil stanovisko, a neshledal rozpor s právními předpisy.

6. Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (§ 53 odst. 5 písm. b) SZ)

Nebylo nutné zpracovávat Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, stanovisko KÚ Stč. kraje OŽP neobsahovalo požadavek na jeho zpracování.

7. Stanovisko KÚ k vyhodn. vlivů na ŽP se sdělením, jak bylo zohledněno (§ 53 odst. 5 písm. c) a d) SZ)

Vyhodnocení vlivů územního plánu na ŽP, které je součástí Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, nebylo dle přílohy ke SZ zpracováno. Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nebylo součástí návrhu územního plánu. Stanovisko KÚ Stč. kraje OŽP neobsahovalo požadavek na jeho zpracování.

8. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení vč. vybrané varianty (§ 53 odst. 5 písm. e) SZ)

Hlavním smyslem ÚP je vytvoření předpokladu 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. Obec Soběhrdy se rozkládá ve Stč. kraji, v okresu Benešov, v dobré dopravní dostupnosti do Benešova, ale po D1 i do Prahy. Pro stanovení koncepce rozvoje obce je třeba vycházet jednak z nadřazené ÚPD a zde definovaných požadavků, a dále ze stavu území a jeho limitů, jak je vyjádřeno v ÚAP. Zároveň – protože se jedná o úpravu ÚP dle §188 – je plně respektována koncepce daná tímto ÚP.

Obec podporuje především novou nízkopodlažní venkovskou zástavbu pro trvalé bydlení s drobnými doprovodnými funkcemi typu nerušící drobné výroby a služeb, které jsou typické pro drobné podnikatelské aktivity na venkově. Jsou proto navrhovány plochy nízkopodlažního venkovského bydlení, které umožní venkovské bydlení s drobným podnikáním – tyto plochy převažují. Nejsou navrhovány nové plochy pro rekreaci umožňující umisťování chat. Plochy výrobně-komerční, které byly navrhovány v původním ÚP, již jsou vyčerpány. Nové plochy tohoto typu však navrhovány nejsou. Ostatní plochy jsou stabilizované. Ve volné krajině v nezastavěném území pak jsou vymezeny plochy smíšené nezastavěného území dle účelu (lesní, zemědělské, travních porostů, sadů atd…), plochy vodní a plochy přírodní. Je věnována pozornost ochraně volné krajiny, s ohledem na vysoké krajinářské hodnoty řešeného území.

Hlavním cílem je podpora venkovské obytné zástavby s drobným podnikáním při zlepšení technického vybavení území, a tím stabilizace stávajících obyvatel a získání nových obyvatel; ovšem je třeba věnovat pozornost hospodárnému využití zastavěného území, a ochraně volné krajiny. Pro novou zástavbu má rozhodující význam konfigurace terénu a územní limity. Přitom by se vždy sídlo mělo rozvíjet symetricky, s ponecháním historické části v centrální poloze, s ochranou volné krajiny, při využití proluk a volných ploch, s ohledem na zachovanou stávající strukturu historických cest.

Pouze jedna část lokálního biokoridoru je nefunkční, jinak je celý systém ÚSES funkční. Je potřeba doplnit interakční prvky, aby došlo k většímu členění krajiny.

Co se týče techn. a dopravní infrastruktury, technická infrastruktura je rozvinutá. Obec Soběhrdy je napojena na veřejný vodovod, jehož větve se dobudují i pro Phov a Mezihoří. Centrální ČOV jsou v Soběhrdech dvě; probíhá intenzifikace, aby se zvýšila kapacita. Jinak v ostatních sídlech byly v původním ÚP stanoveny rezervní plochy pro centrální ČOV, nicméně s ohledem na velikost těchto sídel není budování centrální kanalizace reálné. Naopak je možno tyto vytypované plochy využít pro skupinové ČOV, které jsou nyní podporovány i dotačně. Od doby zpracování ÚPO v r. 2002 byly doplněny nové TS – je zakresleno jako stav. Další dvě TS jsou navrženy jako nové. Plynofikace nebyla byla provedena, opět s ohledem na finanční efektivitu. Nicméně územní rezerva pro RS je držena (společná pro Petroupim a Soběhrdy). Vše je porobněji popsáno v textové části I. ÚP.

Do dopravní infrastruktury se nezasahuje, pouze se doplňují nové obslužné komunikace pro nově vymezené zastavitelné plochy. Rovněž je věnována pozornost cestní síti v krajině a průchodnosti krajiny. Podél cestní sítě jsou navrhovány interakční prvky, jako doprovodná zeleň a zelené zatravněné pásy. Této problematice je věnována zvýšená pozornost.

Varianty nebyly zpracovány, řešení je jednoznačné, vyplývá z původního ÚP a jeho změn, a je dáno územními limity a konfigurací terénu.

9. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.

Úz. plán vymezuje dostatečné množství zastavitelných ploch tehdy, když lze aktuální rozvojové záměry vhodně umístit ve vymezených zastavitelných plochách. Přitom je nutno uvažovat i s přiměřenou rezervou - nabídka musí být vždy o něco vyšší než poptávka.

Zde s ohledem na nutnost převzít původní řešení z ÚPO a jeho změn je vyhodnocení účelného využití zastavěného území spíše formální záležitostí, neboť do rozvojových ploch není možno zasahovat, a v původní dokumentaci nebyla povinnost toto vyhodnocovat. Změny ÚPO, které navýšily rozvojové plochy oproti ÚPO, jsou řádně projednané, schválené a vydané – rovněž není možno je měnit.

Základní demografické údaje

Obec měla k 1.1.2016 394 obyvatel; dle údajů z 31.12.2015 činil přirozený roční přírůstek za rok 2015 - 0 ob., saldo migrace činí + 5 ob., tedy celkový roční přírůstek činí + 5 ob. Nicméně index stáří je příznivý – 83, a lze předpokládat, že pokud mladí zůstanou v obci, stoupne i přirozený roční přírůstek. V Soběhrdech je dle SLDB 2011 180 domů. Z toho RD je 174. Bytové domy jsou 2, ostatní budovy – 4. Do r. 1919 se postavilo 26 domů, v období od r. 1920 – 1970 31 domů, od r. 1971- 1980 10 domů (nejmenší počet), od r. 1981-1990 17 domů, od r. 1991 do r. 2000 13 domů, od r. 2001- 2011 21 domů. Je patrna vzrůstající tendence. Bytové domy se již nestaví – vyhledáváno je bydlení v RD. Obložnost činí 2,3 ob.

Obec – ač se řadí do kategorie malých obcí do 1000 ob. - má mírně nadstandartní obč. a techn. vybavenost, je atraktivní pro bydlení. Je především v dobré dopravní dostupnosti do města Benešov a hlavně k D1 k Praze. Spojuje se zde klidnější život na venkově v dosahu přírody se

zázemím většího města. Dle UAP jsou územní podmínky pro trvale udržitelný rozvoj hodnoceny příznivě (jak sociální soudržnost, tak hospodářský rozvoj, o něco hůře životní prostředí), a demografický vývoj tomu svědčí. Velmi nadstandartně je hodnocena sociální soudržnost obyvatel.

Všechny navržené zastavitelné plochy předpokládají zástavbu rodinnými domy (RD), nikoliv bytovými domy. Uvažován je jeden RD – 1 b.j. Na jednu parcelu RD je uvažováno s plochou cca 800 - 1000 m2 pozemku, vzhledem k tomu, že se jedná o venkovské sídlo s původně velkými zemědělskými usedlostmi, a tedy větší parcelací, a není vhodné s ohledem na charakter původní zástavby parcelovat malými pozemky, vhodnějšími spíše do větších sídel městského typu. Navrženo je 103 RD v celém správním území.

Odborný odhad potřeby zastavitelných ploch:

požadavky vyplývající z demografického vývoje – 70 bytových jednotek (b.j.)

požadavky vyplývající z nechtěného soužití – 5 b.j.

požadavky vyplývající z polohy obce – 10 b.j.

Celkem 85 b.j. S rezervou 20% (odpovídá 17 b.j.) činí celkový počet 102 b.j. Navržená kapacita je srovnatelná - celkem 100 b.j. V případě větších parcel – které jsou především v menších sídlech velmi žádané – však bude počet navržených parcel - a tedy b.j. - menší.

Územní plán stabilizuje současnou strukturu a funkční využití zastavěného území. Zastavitelné plochy jsou vymezeny pouze v návaznosti na zastavěné území sídel. Cílem takto vymezených zastavitelných ploch je vytvoření předpokladu pro rozvoj venkovské obytné zástavby, umožňující stabilizaci a nárůst počtu obyvatel a jejich soudržnost ve vyváženém vztahu s ochranou přírody a krajiny.

9. Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění

Při řízení o změně územního plánu nebyly podány námitky, a tudíž nebylo třeba navrhovat rozhodnutí o námitkách, a odůvodnění..

10. Vyhodnocení připomínek

Při řízení o změně územního plánu nebyly uplatněny připomínky, a tudíž nebylo nutno provést vyhodnocení připomínek.

B. Grafická část odůvodnění

II.1a Koordinační výkres - správní území – m 1:5 000
II.1b Koordinační výkres – sídlo Soběhrdy – m 1:2 880
II.1c Koordinační výkres – ostatní sídla – m 1:2 880
II.2 Výkres širších vztahů – m 1:50 000
II.3a Výkres záborů ZPF a PUPFL - sídlo Soběhrdy – m 1:2 880
II.3b Výkres záborů ZPF - sídla Mezihoří a Phov – m 1:2 880
II.3c Výkres záborů ZPF – sídla Žíňany a Žíňánky – m 1:2 880

Poučení o odvolání:

Proti územnímu plánu obce Soběhrdy, vydanému formou opatření obecné povahy, nelze podle § 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, podat opravný prostředek.

Místostarosta obce

Starosta obce

Razítko ……..

Vyvěšeno: 29.6.2017

Sejmuto: 14.7.2017