Zm. č. 1 ÚP
SOBĚHRDY

Zpracovala : Ing.arch. Ivana Tichá, ing.arch. Jan Uchytil
Sokolská 66
273 64 Doksy
mail iti@volny.cz
tel. 605 419 899

Datum: únor 2017

Návrh územního plánu - obsah

- *textová část*
- *grafická část*
  - *I.1 Hlavní výkres – m 1:2880*
  - *I.2 Výkres veřejně prospěšných staveb a opatření – m 1:2 880*

Odůvodnění územního plánu – obsah

- *textová část*
- *grafická část*
  - *II.1 Koordinační výákres – m 1:2880*

I. Návrh zm. č. 1 územního plánu - obsah

A) 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 zřizováno, 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 změny územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

B) 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 studiido 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) stanovení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt

C) Grafická část

I.1 Hlavní výkres – m 1:2880
I.32 Výkres veřejně prospěšných staveb a oaptření – m 1:2880

II. Odůvodnění zm. č. 1 územního plánu - obsah

D) Textová část

a) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území
b) vyhodnocení splnění požadavků zadání, popř. vyhodnocení souladu se schváleným výberem 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

E) Grafická část

II.1 Koordinační výkres – m 1:2880

F) Textová část 2

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

1. Postup při pořízení zm. č. 1 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)

10. Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění

11. Vyhodnocení připomínek

I. Návrh zm. č.1 ÚP - TEXTOVÁ ČÁST

A) Textová část 1.

a) vymezení zastavěného území

Obec Soběhrdy spadá do správního obvodu obce s rozšířenou působností – města Benešov, které je i obcí s pověřeným obecním úřadem, s příslušným stavebním, finančním úřadem. ÚP Soběhrdy byl pořízen a schválen zastupitelstvem obce Soběhrdy v r. 2016 (autor ing.arch. I. Tichá).

Zastavěné území bylo vymezeno touto platnou ÚPD. Změnou č. 1 se nemění. Změnou č. 1 se nevymezují ani nové zastavitelné plochy. Změna č.1 řeší jednu lokalitu v Soběhrdech, ozn. v ÚP Soběhrdy jako lokalita č. 7, ve zm. č. ÚP č. 1 Soběhrdy ozn. jako lokalita č. Z1. V této lokalitě je požadována změna funkčního využití na ploše cca ½ této lokality (původně č. 7) z „bydlení venkovského v RD“ na „nadmístní občanskou vybavenost“ (Senior park). Druhá polovina lokality zůstane beze změny, se stávajícím funkčním využitím „bydlení venkovské v RD“. Malá část lokality JZ pak zůstane jako „bydlení venkovské v RD v bezpečnostním pásmu VTL plynovodu“ – opět beze změny. V souvislosti se změnou funkčního využití bude vypuštěná i obslužná komunikace trasovaná lokalitou č. 7 (dle ÚP), původně navržená pro obsluhu navržených RD. Na západní straně lokality zůstává opět beze změny mezi sportovním areálem a lokalitou izolační zeleň s funkcí „zeleň ochranná, izolační a ostatní“. Dopravní obsluha bude napojena v připojovacích bodech na příjezdovou komunikaci trasovanou dle ÚP Soběhrdy po severní straně sportovní plochy a lokality č. 7 (dle ÚP) a zokruhování dopravní obsluhy bude v návaznosti na tuto komunikaci a na sjezd směrem k ČOV východně. Vlastní řešení dopravní obsluhy bude předmětem přípravné dokumentace pro lokalitu – Senior park bude umístěn na severní straně lokality cca v jejím středu, a po obvodě zůstanou zachovány parcely pro RD, jejichž výměra se zmenší. Komunikace trasovaná mezi zelení a lok. č. 7 (dle ÚP) po západní straně bude vypuštěna vč. plánovaného připojení ke sportovnímu areálu JZ, neboť se jeví s ohledem na jiné řešení lokality jako nepotřebná. Sportovní areál je napojen z druhé strany od hlavní komunikace.

Pořízení Změny č.1 územního plánu schválilo zastupitelstvo obce svým usnesením č. 2017/7/1, ze dne 26.7.2017. Změna je pořizována z podnětu fyzické a právnické osoby, mající vlastnická práva k pozemku na území obce, dle § 44 písm. d) SZ. Zadání bylo projednáno v souladu s § 47 SZ, a schváleno ZO Soběhrdy dne 29.11.2017, usnesením ZO.

Návrh změny č.1 byl projednán v souladu s § 50 stavebního zákona č.183/2006 Sb.

b) koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Koncepce rozvoje území obce, ochrana a rozvoj hodnot vychází ze schválené ÚPD, a ze schváleného zadání zm. č. 1.

Změna nemá vliv na základní koncepci rozvoje obce – změnou nebude ovlivněn charakter obce, nezasahuje se do volné krajiny. Výšková i hmotová regulace bude odpovídat tradiční venkovské architektuře.

Koncepce rovněž plně respektuje nadřazenou územně-plánovací dokumentaci - Zásady územního rozvoje Stč. kraje (ZUR), v souladu je i Program rozvoje kraje (PRK); rovněž tak Politika územního rozvoje (PUR), vše v aktualizovaném znění.

lokalita	k.ú.	č.poz.	funkční využití dle ÚP	požadované funkční využití	Plocha změny
Z 1	Soběhrdy	113/1, 209/104, 209/102,209/101, 209/100 – vše zčásti	Bydlení venkovské v RD vč. obslužných komunikací, zeleň na veř. prostranstvích	Nadmístní občanská vybavenost vč. obsl. komunikací , místní komunikace	Cca 9 000 M2
Z 1	Soběhrdy	209/98 - zčásti	Obslužná komunikace	Zeleň ochranná, izolační a ostatní	Cca 20 m2

Požadavky na ochranu památek
V Soběhrdech se vyskytují památky zapsané ve Státní ústředním seznamu (kostel - evangelický sbor, navržena kaple – římskokatolický kostel), a další cenné stavby – nebudou změnou dotčeny. Obecně platí, že při nové zástavbě nutno zachovat charakter typické venkovské zástavby. Podmínky na ochranu hodnot platí dle schváleného ÚP.
Obec Soběhrdy je jedna z obcí se starším založením na Benešovsku. Jedná se o území s archeologickými nálezy, a proto je třeba respektovat požadavky Ústavu archeologické pam. péče stř. Čech – ve smyslu zák. č.20/87Sb. a 242/92Sb. Plánovaný rozsah výkopových prací je nutné v předstihu řádně ohlásit příslušnému pracovišti archeologické památkové péče, viz § 21, odst. 3 zákona č. 20/1987 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Požadavky na ochranu přírody a krajiny
Změnou č.1 ÚP nebudou dotčeny prvky ochrany přírody a krajiny. Rovněž Územní systém ekologické stability (ÚSES), který prochází správním územím, zůstává návrhem změny č.1 zachován, a není změnou dotčen. Údolní niva východně u lokality změny je nedotčena.

Požadavky na změnu charakteru obce
Tyto požadavky nejsou stanoveny – změna neovlivní charakter obce.

Ochrana veř. zdraví - ovzduší – lokality změny neovlivní ovzduší v sídlech. Provětrávání v jižní části Soběhrd je dobré. Obec není plynofikována. Ve správním území obce Soběhrdy ani v plochách změny nejsou překračovány imisní limity a meze tolerance dle ust. §7, odst.6 zák. 86/2002 Sb,. o ochraně ovzduší. Lokality změny nejsou dotčeny PHO zemědělských či jiných areálů. ČOV je umístěna v nivě, a její PHO nezasahuje lokalitu změny. V každém případě je na úseku ochrany ovzduší nutno nezvyšovat přípustnou úroveň znečištění ovzduší, kterou určují hodnoty imisních limitů, meze tolerance a četnost překročení pro jednotlivé znečišťující látky.

Hluk - lokality neovlivní ŽP hlukem. Rovněž lokality změny nebudou ohroženy hlukem – mezi západní a východní částí lokality bude pás veřejné zeleně. V trase plynovodu mezi sportovním areálem a zástavbou obce pak bude rovněž zeleň. Lokalita změny leží v dostatečném odstupu od komunikace II/110. Nehrozí tedy ovlivnění staveb pro bydlení hlukem od komunikace. Nicméně nutno dodržet podmínky § 30 zák. č. 258/2000 Sb., o ochraně veř. zdraví. Veškerá zástava musí být řešena tak, aby byly splněny hlukové hygienické standarty.

Povrchové a podzemní vody – nebudou změnou ovlivněny. Nová zástavba bude mít vlastní zdroj vody se skupinovým vodovodem – nebude napojena na obecní vodovod s ohledem na vzdálenost a kapacity stávajícího obecního vodovodu, bude mít i vlastní skupinovou ČOV, opět s ohledem na nedostatečnou kapacitu obecní ČOV. Dešťové vody budou v max míře likvidovány vsakem (v souladu s vyhl. 501/2006Sb.), případně ze zpevněných veřejných ploch odvedeny do vodoteče v údolní nivě.

Nerostné bohatství – není lokalitami změny dotčeno. Lokality nejsou ohroženy sesuvy, není zde poddolované území.

Požární ochrana, civilní ochrana, obrana a bezp. státu – nebude změnou ovlivněno. Zůstává v platnosti dle schváleného ÚP.

Protipovodňová ochrana – pozemky lokalit nejsou ohroženy povodněmi. Zůstává v platnosti dle schváleného ÚP. Nehrozí ani eroze.

Z hlediska **ochrany ZPF** bylo již provedeno vyhodnocení záborů ZPF dle zák. č. 334/1992Sb., v platném znění, jako součást ÚP Soběhrdy; nové zábory zde nejsou, pouze se mění v části lokalityzměny funkční využití. Lokalita nezasahuje do ploch meliorací.

Ochrany **pozemků plnících funkci lesa** se návrh změny nedotýká, OP lesa 50 m nebude dotčeno.

Limity využití území jako omezení vyplývající ze zákonných předpisů, která jsou limitující v územním rozvoji, jsou obsaženy v koordinačním výkrese. V lokalitách změny budou respektovány všechny limity, které se řešené lokality dotýkají, a vyznačeny v grafické části návrhu změny. Jedná se o OP komunikace II/110 (komunikace je vzdálena od lokality – západně za sportovní plochou), OP a BP plynovodů – VTL DN 700 a VTL DN 200, nezastavitelnost údolní nivy, PHO ČOV (nezasahuje do lokality řešené změnou).

Jsou navrhovány plochy nadmístní občanské vybavenosti, v části lokality změny. Součástí plochy bude i obslužná komunikace a místní komunikace. Regulativ pro plochy nadmístní občanské vybavenosti je doplněn – tento regulativ nebyl součástí ÚP. Ostatní funkční a prostorové regulativy zůstávají v platnosti dle ÚP.

c) urbanistická koncepce, vč. vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

Plocha změny neovlivní koncepci – změna funkčního využití části lokality je bez vlivu na koncepci. Z původního venkovského nízkopodlažního bydlení bude opět bydlení – ale pro seniory, se specifickými potřebami. Bude se jednat o de facto řadové domy s malými bezbariérovými bytovými jednotkami, a malé byt. jednotky v jednom bloku se společným zázemím společenského a kulturně-administrativního centra. Areál musí respektovat krajinný ráz, a podmínky ochrany krajiny. Zastavitelná plocha zůstává zachována v souladu s ÚP.

Plochy přestavby vymezeny nejsou.

Systém sídelní zeleně – je tvořen stávajícím systémem, který se skládá z veřejné zeleně v sídle, která je součástí veř. prostranství, z doprovodné zeleně komunikací a solitérní zeleně, dále liniové zeleně podél vodotečí a doprovodné zeleně kolem vodních ploch. Nedílnou součástí zeleně v sídle jsou i zahrady a sady u nemovitostí. Zde bude zeleň součástí předzahrádek a společného vnitrobloku – dále zde bude doprovodná zeleň podél komunikací.

d) koncepce veř. infrastruktury, vč. podmínek pro její umisťování

DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

Do koncepce dopravní infrastruktury se nezasahuje. V souladu s ÚP je ponecháno hlavní dopravní napojení ze severní strany lokality, přičemž musí zůstat zokruhování ve směru k ČOV – tedy východním směrem.

Komunikace – obecně platí:

Jsou respektována OP silnic. K tomu je nutno upozornit, že silniční zákon definuje souvisle zastavěným územím pro účely určení silničního ochranného pásma toto území jinak než stavební zákon. Dle silničního zákona je souvisle zastavěným územím obce území, na kterém je postaveno pět a více staveb s číslem popisným, mezi jednotl. stavbami, jejichž půdorys se zvětší po celém obvodu o 5m, nebude spojnice delší než 75 m (podrobněji viz přesná textace § 30 zákona o pozemních komunikacích). Tedy všude mimo takto vymezené souvisle zastavěné území nutno dodržet silniční ochranná pásma. Prokázání dodržení hluk. limitů pro navrženou obytnou zástavbu zde nebude nutné – lokalita leží v dostatečném odstupu od tranzitní komunikace. Obecně musí být splněny podmínky § 30 zák. 258/2000Sb., a zák. 223/2013Sb., v platném znění. Nutno minimalizovat počet sjezdů ze silnic II. a III. tř., při jakémkoliv sjezdu ze silnice II. a III. tř. nutné vyjádření OD, SÚS a Policie ČR – DI, mimo zastavěné území obce a na silničních pomocných pozemcích nenavrhovat podélné uložení vedení inž. sítí v tělesech silnice II. a III. tř. (pro případy výkopu, překopu, protlaku apod. musí být OD vydáno povolení zvláštního užívání silnic) - v zastavěném území mezi parcelami a siln. tělesem je třeba dodržet dostatečný prostor pro techn. infrastrukturu, odvodnění ne na silniční pozemky ani do silničních příkopů. Nutno dodržet vyhl. č. 501/2006Sb., a to i ve smyslu požadavků na vymezování a využívání pozemků, pozemků staveb pro bydlení a pozemků veř. prostranství. Nutno dodržet zák. č. 13/1997, o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, a ČSN 73 6110, dále ČSN 736425. Parametry případných nových komunikací musí splňovat přístupnost pro hasiče, NA atd.

Cyklostezky a pěší propojení

Nejsou předmětem řešení změny, stávající i navržené nutno respektovat, nutno zachovat prostupnost krajinou cesta v údolní nivě bude napojena příjezdovou komunikací od lokality k ČOV.

Doprava v klidu

Doprava v klidu pro obyvatele bude řešena zásadně v rámci vlastních pozemků a objektů. U plochy nadmístní vybavenosti bude opět parkoviště navrženo v rámci areálu. Po dohodě s obcí lze případně využít částečně i parkoviště pro sportoviště jako společné, mimo termín konání sporstovních akcí.

Ostatní doprava

Není v řešeném území dotčena.

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

ZÁSOBENÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

Návrh

Koncepce zásobování el. energií zůstává zachována. Pro lokalitu změny zřejmě bude nutno vybudovat vlastní samostatnou TS v rámci areálu. Toto řešení bylo ale předepsáno i pro původní skupinu RD v dané lokalitě, dle ÚP. Upřesnění umístění bude předmětem další studie řešící areál, a jednání s ČEZ. Kabelové rozvody je nutno navrhovat v souladu s normou ČSN 736005, tj. v chodníku nebo zel. pásu v prostoru přilehlém nejblíže k zástavbě ve vzdál. 0,6 m. K tomu nutno přihlédnout při případném vymezení nových komunikací. Nutno dodržet vyhl. č. 51/2006Sb., a 81/2010 Sb. ERU, které stanoví podmínky připojení a dodávky el. energie. Jakékoliv přeložky zařízení distribuční soustavy budou realizovány na náklad toho, kdo přeložku vyvolal.

Rozvod v nových lokalitách výstavby RD - vedení NN, bude proveden již kabelovým vedením v zemi. Měření spotřeby el. energie u jednotlivých spotřebitelů bude v nové síti zásadně v rozvodnicích v pilířích, přístupných k odečtu přímo z ulice.

Ochranná pásma – budou dodržena.

Ochranným pásmem se rozumí prostor v bezprostřední blízkosti výrobního zařízení a rozvodného zařízení, určený k zajištění jejich spolehlivého provozu, a k ochraně života, zdraví a majetku osob.

Ochranné pásmo v e n k o v n í h o vedení je vymezeno svislými rovinami vedenými ve vodorovné vzdálenosti měřené kolmo na vedení, které činí od krajního vodiče vedení na každou stranu

u napětí nad 1 kV do 35 kV .....7 m

Ochranné pásmo p o d z e m n í h o vedení do 110 kV včetně a vedení řídící, měřící a zabezpečovací techniky činí .....1 m po obou stranách krajního kabelu.

Ochranné pásmo v e n k o v n í h o vedení od 220 kV do 400 kV vč. činí 20 m.

Ochranné pásmo e l e k t r i c k é s t a n i c e je vymezeno svislými rovinami ve vodorovné vzdálenosti .....20 m kolmo na oplocenou nebo obezděnou hranici objektu stanice. Stožárová TS je považována za součást vedení VN.

V ochranném pásmu venkovního vedení je z a k á z á n o:

- zřizovat stavby či umisťovat konstrukce a jiná podobná zařízení, jakož i uskladňovat hořlavé nebo výbušné látky
- vysazovat chmelnice a nechávat růst porosty nad výšku 3 m
- provádět činnost ohrožující venkovní vedení, spolehlivost a bezpečnost jeho provozu nebo životy, zdraví a majetek osob.

V ochranném pásmu podzemního vedení je z a k á z á n o:

- provádět bez souhlasu jeho vlastníka zemní práce
- zřizovat či umisťovat konstrukce nebo jiná podobná zařízení a provádět činnost, které by znemožňovaly nebo podstatně znesnadňovaly přístup k podzemnímu vedení, nebo které by mohly ohrozit bezpečnost a spolehlivost jeho provozu
- vysazovat trvalé porosty a přejíždět vedení mechanizmy o celkové hmotnosti nad 3 t.

V ochranném pásmu elektrické stanice je z a k á z á n o provádět činnosti, které by mohly mít za následek ohrození života, zdraví či majetku osob, bezpečnosti a spolehlivosti provozu stanice, nebo znemožňující či znesnadňující její údržbu.

Výjimky z ochranných pásem povoluje ministerstvo.

Ochranná pásma stanovená podle dosavadních předpisů a výjimky z ustanovení o ochranných pásmech udělené podle dosavadních předpisů zůstávají zachovány i po účinnosti tohoto zákona

stožárová TS je považována za součást vedení VN, tj. ochranné pásmo je vymezeno
od krajních vodičů……10 m
u elektrické stanice…….……30 m

TELEKOMUNIKACE

Koncepce telekomunikací zůstává zachována, doplňuje se pouze případné připojení nových lokalit. Přes lokalitu změny neprocházejí trasy spojových kabelů, a radioreléových spojů.

Návrh

Případné nové rozvody budou realizovány kabely, nikoliv vzdušným vedením.

Při provádění zemních prací v blízkosti PVTS je nutno si vždy vyžádat vyjádření správce sítě, ověřit aktuální stav v dané lokalitě na pracovišti technické dokumentace a postupovat v souladu s vyjádřením správce sítě. Trasy místních kabelů je třeba plně respektovat v souladu s platnou legislativou a veškeré zásahy investor vždy projedná se správcem sítě, jehož podmínky musí být dodrženy. Případné přeložky hradí investor. Provádění zemních prací v blízkosti PVTS se povoluje za předpokladu dodržení všeobecných podmínek stanovených správcem sítě (zák. č. 151/2000Sb., o telekomunikacích). Nutná koordinace výstavby s ostatními sítěmi při pokládce kabelů pro zamezení opakovaných výkopových prací. Nutno dodržet ČSN 736005 – prostorové uspořádání sítí techn. vybavení, a vyhl. č. 137/1998Sb.

Ochranná pásma - ochranná pásma jsou stanovena zákonem o telekomunikacích, budou plně respektována.

VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ

Zásobení pitnou vodou

Návrh zásobení pitnou vodou – v Soběhrdech je obecní vodovod, nicméně pro areál bude hydrogeologickým průzkumem stanoven vlastní zdroj vody, a vybudován skupinový vodovod. Vzdálenost posledních větví obecního vodovodu je tak velká, že by napojení na tento vodovod bylo neekonomické, navíc i kapacity stávajícího obecního vodovodu nejsou dostatečné. Nutno respektovat OP vodovodů a vodárenských zařízení.

Odkanalizování

Návrh odkanalizování – v Soběhrdech jsou dvě centrální menší ČOV, které procházejí intenzifikací. Nicméně opět dle požadavku investora bude mít celý areál vlasní skupinovou ČOV, zřejmě umístěnou na JV okraji. Napojení do nejbližší obecné ČOV není možné z důvodů nízké kapacity, i po intenzifikaci. Veškerá likvidace odpadních vod musí být prováděna v souladu s požadavky zák. č. 254/2001Sb., o vodách, v platném znění, a zák. č. 274/2003Sb., o vodovodech a kanlizacích, v platném znění, a nař. vl. č. 401/2015 Sb.

U dešťové kanalizace - nutno dodržet vyhl. č. 501/2006Sb., v platném znění, § 21, zajistit vsakování dešťových vod na pozemcích. V jednotlivých lokalitách budou uplatněny zejména následující zásady:

- dešťové vody ze střech budou odváděny na terén nemovitosti, kde se budou zasakovat, a nebudou vypouštěny do ulice, ani do silničních příkopů
- součástí komunikačního prostoru budou zatravněné pásy, podporující zasakování dešťových vod
- dešťové vody ze zpevněných ploch budou odváděny dešťovými stokami oddílné kanalizace

Pokud bude rozsah odvodnění ze zp. ploch takový, že nebude dostačovat zásak, budou svedeny do vodoteče. Zásadně nesmí být provedeno odvodnění z parcel do silničních příkopů či na komunikace. V rámci zelených ploch je případně možno vybudovat i malou vodní nádrž jako zásobník vody pro zavlažování apod.

Ochranné pásmo kanalizačních stok činí dle Zákona č. 274/2001 Sb.: 1,5 m u potrubí do ø 500 mm a 2,5 m u potrubí o ø větším než 500 mm.

ZÁSOBENÍ PLYNEM, PLYNOVODY

Plynofikace správního území obce není provedena a s ohledem na na velikost obce není plynofikace reálná. Nicméně správním územím prochází VTL plynovod DN 700 (JZ od lokality), a dále

VTL plynovod DN 200 (severně od lokality). Nutno respektovat OP a BP plynovodů. Lokalita změny se však nedotýká žádných pásem plynovodů – je mimo.

NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

Odpadové hospodářství je standartní. Bude platit i pro lokalitu změny. Obec má vydanou obecně závaznou vyhlášku o nakládání s odpadem, která bude respektována. Je vedena evidence o odpadech. Nakládání s odpady odpovídá platné legislativě tedy v souladu se zák. č. 185/2001Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů.

POŽADAVKY CIVILNÍ OCHRANY, POŽÁRNÍ OCHRANY

Civilní ochrana je řízena prostřednictvím Hasičského záchranného sboru Středočeského kraje. Musí splňovat požadavky stanovené ve vyhl. MV ČR č. 380/2002Sb. a č. 239/2000Sb. Nejvýznamnějšími složkami ochrany občanů jsou tři systémy. Systém varování obyvatelstva, systém kolektivní ochrany a systém individuální ochrany.

Ochrana obyvatelstva se předpokládá v podsklepených částech objektů. Jako místo pro skladování materiálu CO a humanitární pomoci lze uvažovat budovu OÚ, místem vhodným k příjmu evakuovaných osob obec nedisponuje. Vhodné plochy pro dekontaminaci zvířat a vozidel v obci nejsou. Nouzové zásobování vodou je možno provádět balenou vodou, která bude skladována a vydávána v budově OÚ (stejně jako případná humanitární pomoc), nebo pomocí cisteren, které budou umístěny na návsi.

S plochami a dopravními cestami pro vyvezení a uskladnění nebezpečných látek se neuvažuje, obec nemá duplicitní komunikační síť, pro dopravní obsluhu zastavěného území je užita stávající silniční síť, která je kompaktně obestavěna obytnou a smíšenou zástavbou. Polní cesty nemají dostatečné parametry a návaznosti. Rovněž obec nemá vhodné skladové prostory pro uskladnění nebezpečných látek. Plochami využitelnými pro záchranné, likvidační a obnovovací práce obec rovněž nedisponuje.

Vodoteče zde protékající nemají vyhlášena záplavová území..

Zajištění požární vody v řešeném území je posuzováno dle platných ČSN 73 0873/1995 (Požární bezpečnost staveb - zásobování požární vodou) a ČSN 73 6639/1961 (Zdroje požární vody). Požární zbrojnice je situována v Soběhrdech u budovy OÚ. Zásoba vody pro požární účely je v současnosti zajištěno ze stávající požární nádrže; jako zdroj pož. vody mohou sloužit i hydranty osazené na vodovodu Soběhrdy). Vzdálenost budov od nádrží by neměla nepřesáhnout 300 m, což dle ČSN 73 0873 vyhovuje pro zástavbu rodinnými domy a výrobními i nevýrobními objekty o ploše požárního úseku do 1500 m2. V lokalitě je možno uvažovat i se zřízením malé vodní nádrže, v souvislosti s parkovou plochou, případně zvážit jako zdroj vody vodoteč východně. Nicméně bude zde skupinový vodovod s vlastními hydranty.

Obec musí být zajištěna požární vodou podle ČSN 730873.

Jednotlivé stavby se musí navrhovat tak, aby se předcházelo vzniku a šíření požáru a aby v případě požáru nebo jiného ohrožení staveb

a. umožňovaly bezpečnou evakuaci osob, popř. zvířat, věcí
b. zabraňovaly šíření požáru mezi jednotlivými PÚ a mimo stavbu
c. umožňovaly účinný zásah při likvidaci požáru a při záchranných pracích

ZÁJMY ARMÁDY ČESKÉ REPUBLIKY (AČR)

AČR nemá v řešeném území zájmové území, které sleduje MO ČR, AHNM, OÚSM Praha. Je nutno dodržet ust. § 175 zák. č. 183/2006 Sb. Dále obecně platí seznam vyjmenovaných druhů staveb, pro které je vždy nutný souhlas MO ČR.

OBČANSKÉ VYBAVENÍ

Soběhrdy mají občanskou vybavenost odpovídající velikosti a významu sídla.

OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Jedná se o vybavenost pod „veřejnou správou“ (§2 odst. 1) písmeno k) bod 3 SZ). Tato vybavenost nebude změnou dotčena.

OBČANSKÉ VYBAVENÍ OSTATNÍ

Ostatní občanská vybavenost je vybavenost poskytovaná v rámci podnikatelských aktivt obyvatelstva. Změnou bude rozšířena její nabídka, neboť zóna nadmístní občanské vybavnosti – Senior park – bude sloužit i širokému spádovému území, a je s ohledem na demografii obavatel vělmi žádaná.

VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Veřejná prostranství jsou dle § 34 zák. o obcích všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veř. zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící k obecnému užívání. Nové veřejné prostranství v rámci zm. č. 1 není navrhováno.

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.

Koncepce uspořádání krajiny a ochrana přírody - nemění se. Změnou č. 1 ÚP nebudou dotčeny prvky ochrany přírody a krajiny. Ve správním území se vyskytují zvláště chráněné druhy evidované AOPK, nikoliv však přílo v lokalitě změny. Nutno však obecně respektovat podmínky zvláštní druhové ochrany dle ust. § 50 zák. č. 114/1992Sb. Rovněž Územní systém ekologické stability, který prochází správním územím, musí zůstat návrhem změny č.1 zachován, a nesmí být změnou dotčen. Údolní niva východně od lokality nesmí být změnou rovněž dotčena. Ve správním území obce Soběhrdy není vyhlášeno území podléhající ochraně dle zák. č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, nebo zák. č. 100/2004Sb., o ochraně druhů volně žijících živočichů a planě rostoucích rostlin. Nebude změnou dotčeno.

Plochy lesní (PUPFL) – nejsou zm. č. 1 ÚP dotčeny, jsou respektována OP lesa 50 m, nezasahuje se do těchto ploch.

Plochy vodní a vodohospodářské – opět nejsou návrhem dotčeny. Rozsah zaplavovaných území při Q_{100} pro vodní toky v území vyhlášen není.

Významné krajinné prvky registrované – nenalézají se zde.

Významné krajinné prvky (VKP) jejichž ochrana vyplývá obecně ze zákona č. 114/1992 Sb. O ochraně přírody jsou zastoupeny lesními porosty, vodními toky, rybníky a nivami vodních toků. Změnou nejsou dotčeny.

Památné stromy – nejsou změnou dotčeny.

Ochrana krajinného rázu – žádnými zásahy nesmí dojít k narušení krajinného rázu.

Systém ÚSES – není změnou č. 1 dotčen.

Prostupnost krajinou – není omezena. Přes území řešené změnou nevedou trasy značených turistických cest, ani cyklotrasy či cyklostezky. Prostupnost přes lokalitu východním směrem v návaznosti na cestní síť bude realizována po komunikaci směrem ke stávající ČOV.

Plochy pro protierozní opatření nebyly vymezeny – území změny není ohroženo erozemi.

Plochy pro opatření proti povodním – nebyly vymezeny. Při povrchovém odtoku dešťových vod z extravilánu k záplavám nedochází.

Rekreace – nové plochy pro pobytovou rekreaci se nenavrhují.

Plochy pro dobývání nerostů – nebude návrhem zm. č. 1 dotčeno.

f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

Plochy s rozdílným způsobem využití vycházejí ze chváleného ÚP, a řídí se jím. Vymezují se u ploch o rozloze větší než 2000 m2. Tyto plochy se vymezují zejména z důvodů omezení střetů vzájemně neslučitelných činností a požadavků na uspořádání a využívání území.

Zde ve zm. č. 1 jsou vymezeny nově (nad rámec ÚP) tyto plochy:

Lok. Z 1 (Soběhrdy) – zóna nadmístní občanské vabavenosti – nově stanovený regulativ:

Plochy nadmístní občanské vybavenosti - NOV

hlavní:
- ubytování seniorů a poskytování služeb zabezpečujících prospěšné a nezbytné činnosti pro bydlení a život seniorů – Senior park

přípustné:
- administrativní činnost v souvislosti s provozem areálu
- stravovací zařízení
- kulturní zařízení, klubové místnosti se zázemím
- zdravotnické zařízení
- trvalé ubytování správce, majitele, případně zaměstnanců
- veřejná nebo vyhrazená zeleň
- malá vodní nádrž
- dětské hřiště, relaxační plochy
- stavby nevyžadující rozhodnutí o umístění stavby dle § 79 odst. 2 , pokud jsou v souladu s funkcí hlavní
- areál nebude oplocen, přičemž předzahrádky mohou být oploceny
- nároky na parkování budou kryty na vlastním pozemku

nepřípustné:
- výrobní činnost, nevhodně narušující provoz těchto zařízení a okolní zástavby zvýšenou hlučností, prašností, zápachem nad limit stanovený obecně platnými právními předpisy
- umisťování dočasných staveb, umisťování stánků, umisťování staveb pro ind. rekreaci
- funkční využití, které je v rozporu s funkcí hlavní

ZÁSADY PROSTOROVÉ REGULACE A REGULACE VÝSTAVBY

Závazné limity
Nutno zpracovat individuelně záměr a posoudit ho. Situování nových objektů bude stanoveno dle tohoto konkrétního záměru. Obecně však platí

- nová zástavba musí respektovat charakter a vzhled okolní zástavby a její architektonický výraz; v této okolní zástavbě jsou užity střechy sedlové se symetrickým sklonem nebo valbové, převážně obdélníkový půdorys
- charakter zástavby – izolované RD; řadové rodinné domy, bloková zástavba nízkopodlažní
- maximální intenzita zastavění pozemků: 25% pro izolované RD, v případě ŘRD a blokové zástavby 40%
- podlažnost 1,5 n.p. + obytné podkroví - výška max 10 m (na svažitém pozemku 10 m měřeno od rostlého terénu v nejnižším místě osazení objektu)
- centrální budova bude max dvoupodlažní, v návaznosti na křídla nebo blok z ŘRD či byt. jednotek

Funkční a prostorové regulativy dle ÚP pro bydlení venkovské v RD, bydlení venkovské v RD v bezp. pásmu VTL plynovodu, pro místní komunikace a pro zeleň ochrannou, izolační a ostatní zůstávají v platnosti, jak bylo definováno v ÚP.

g) vymezení veřejně prospěšných staveb, 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

Veřejně prospěšné stavby jsou stavby pro veřejnou infrastrukturu určenou k rozvoji nebo ochraně území obce, vymezené v územně plánovací dokumentaci. Práva k pozemkům a stavbám, potřebná pro uskutečnění staveb nebo jiných veřejně prosp. opatření podle tohoto zákona, lze omezit a odejmout pouze pro veřejně prospěšnou stavbu dopravní a techn. infrastruktury, vč. plochy nezbytné pro zajištění její výstavby a řádného užívání, a pro založení prvků ÚSES (veř. prospěšné opatření). Dále pro asanaci území. Stavby pro zajišťování obrany a bezpečnosti státu zde stanoveny nejsou.

Stavby ve veřejném zájmu v rámci zm. č. 1 vymezeny byly, pouze pro místní komunikaci došlo k malé úpravě trasy. Veškeré ostatní nové obslužné komunikace, techn. infrastruktura a obecně veřejná infrastruktura vč. případných veř. prostranství nebudou zařazeny do veřejně prospěšných staveb, protože se bude jednat o vnitroareálové řešení pozemků v majetku investora.

W5 – místní komunikace – lok. změny č. Z 1, dle ÚP č. 7, poz. 113/1, kú Soběhrdy

Tato část komunikace byla trasována jinak, a proto se trasa upravuje. Vypouští se ze seznamu veř. prosp. staveb malé části této komunikace jinak trasované v ÚP, ozn. jako W4 a W5, na

stejném pozemku.

Asanace – nejsou uvažovány.

Veřejně prospěšná opatření jsou opatření nestavební povahy, sloužící ke snižování ohrožení území a k rozvoji a nebo k ochraně přírodního, kulturního a archeologického dědictví, vymezené v územně plánovací dokumentaci. Veřejně prospěšná opatření zde nebyla vymezena.

h) vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, se specifikací předupního práva

Na všechny vymezené veř. prospěšné stavby nebo veř. prostranství a ke stavbě na tomto pozemku se vztahuje předkupní právo ve prospěch obce Soběhrdy; to neplatí, pokud pro veřejně prospěšnou stavbu postačí zřízení věcného břemene. Další pozemky (např. veř. prostranství, obč. vyb. pod veř. správou), na které se vztahuje předkupní právo dle §101 SZ, vymezeny nejsou.

i) stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona

Kompenzační opatření tohoto typu stanovena nejsou – lze vyloučit vliv na EVL , Natura a ptačí oblasti.

j) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Textová část 1 obsahuje celkem 12 listů (vč. titulního listu a obsahu), grafická část obsahuje celkem 2 výkresy formátu A4.

B) Textová část 2

a) vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití , vč. podmínek pro jeho prověření

Plochy a koridory územních rezerv zde stanoveny nejsou, nejsou tedy stanoveny ani podmínky pro prověření těchto ploch, a není stanoveno budoucí využití těchto ploch.

b) vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci

Plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci, stanoveny nejsou.

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 studiido evidence úz. plánovací činnosti

Zpracování územní studie (US) – dle § 30 SZ je předepsáno - jedná se zde o lokalitu, kterou je nutno upřesnit územní studií dle konkrétního projektu. Tato ÚS však již může být přípravnou dokumentací jako součást dokumentace k ÚŘ.

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

Plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, stanoveny nejsou.

e) stanovení pořadí změn v území (etapizace)

S ohledem na to, že se jedná nikoliv o návrh ÚP, ale o změnu ÚP, etapizace stanovena není – obecně platí, že je při výstavbě nutno postupovat vždy od zastavěné plochy (sídla) do volné krajiny, nikoliv opačně. Mezi novostavou a sídlem nesmějí vznikat proluky.

f) **stanovení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt**

Tyto stavby nejsou v řešeném území zm. č. 1 stanoveny – památkové ochraně nepodléhají žádné stavby, které by byly součástí zm. č. 1.

Není předepsána projektová dokumentace zpracovaná jen autorizovaným architektem.

II. Odůvodnění územního plánu

D) Textová část 1

dle vyhl. 501/2006Sb., v platném znění, zpracovaná projektantem

a) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

Postavení sídla v systému osídlení - sídlo Soběhrdy leží v dobré dopr. dostupnosti Benešova při silnici II/110; dobré je dopravní napojení na D1 (směr na Prahu).

Soběhrdy plní funkci sídla pro trvalé bydlení, a z velmi malé části pro rekreační bydlení (chalupaření). Obcí s rozšířenou působností je pro Soběhrdy město Benešov; obcí s pověřeným obecním úřadem je rovněž Benešov.

Vybavení technickou infrastrukturou je dobré – v obci Soběhrdy je vodovod, je zde splašková kanalizace. Plynofikace není provedena.

Západně do správního území zasahuje CHLÚ (lom Mrač), avšak nemá na lokalitu změny vliv. Rovněž správním územím prochází VTL plynovod DN 700 a DN 200 – bez vlivu na lokalitu změny.

Širší vztahy z hlediska ÚSES – správním územím prochází systém lokálních ÚSES. Plochy ptačích oblastí a evropsky významné lokality ani Natura nejsou dotčeny.

Soulad s ÚPD - plně je respektována nadřazená územně-plánovací dokumentace ZÚR Stč. kraje, v aktualizovaném znění, a Program rozvoje kraje; rovněž tak Politika územního rozvoje ČR (PUR ČR), v aktualizovaném znění. Soběhrdy jsou členem mikroregionu obcí CHOPOS. Soběhrdy neleží ve specifické oblasti ani v rozvojové ose. Návrh změny ÚP respektuje stanovené republikové priority pro zajištění udržitelného rozvoje. ZÚR nestanovují pro správní území Soběhrd žádné podmínky, ani zde nejsou vymezeny veř. prospěšné stavby či opatření nadmístního významu, které by bylo nutno převzít.

b) vyhodnocení splnění požadavků zadání, popřípadě vyhodnocení souladu se schváleným výběrem nejvhodnější varianty, s pokyny pro zpracování návrhu územního plánu, s pokyny k úpravě návrhu územního plánu, s rozhodnutím o pořízení územního plánu nebo jeho změny

Pořízení zm. č. 1 ÚP schválilo zastupitelstvo obce dne 26.07.2017, usnes. Č. 2017/7/1; pověřeným zastupitelem ve věci ÚP je pan starosta P. Bartík. Projednání zadání bylo zahájeno 27.9.2017. Bylo obesláno celkem 23 dotčených orgánů (DO) a správců sítí a 5 sousedících obcí. Z toho se v zákonné lhůtě nevyjádřilo 14 dotčených orgánů a správců sítí, rovněž sousedící obce neuplatnily žádné požadavky. KÚ ve zjišťovacím řízení nepředepsal zpracování SEA. DO uplatnily souhlasná stanoviska. Zadání nebylo nutno upravovat, a následně proto bylo schváleno ZO Soběhrdy usnes. č. 2017/11/1, ze dne 29.10.2017. Poté byl zpracován návrh ÚP.

Variantní řešení nebylo navrhováno, pokyny pro zpracování zm. č. 1 územního plánu nebyly stanoveny, pokyny k úpravě zm. č. 1 územního plánu nebyly stanoveny, návrh je v souladu se zadáním.

c) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 42 odst. 1.SZ), s odůvodněním potřeby jejich vymezení

Záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR, stanoveny nebyly.

d) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF a PUPFL

VYHODNOCENÍ ZÁBORŮ ZPF - půdy se posuzují v souladu se zákonem č. 334/1992 Sb. a prováděcí vyhlášky č. 13/94 Sb. dle kódu BPEJ, podle hlavních půdních jednotek (HPJ), což je účelové seskupení forem půdy, příbuzných geologickými vlastnostmi, které jsou charakterizovány morfogenetickým půdním typem, subtypem, půdotvorným substrátem, zrnitostí, hloubkou půdního profilu. Dle zák. č. 48/2011Sb. o stanovení tříd ochrany, se třídí do pěti tříd ochrany. Vyhodnocení záborů ZPF bylo provedeno již v rámci ÚP. Zastavitelné plochy se nerozšiřují, pouze se zčásti mění funkce. Budou zachovány přístupy na okolní zemědělské pozemky. Meliorace v řešeném území provedeny nejsou.

Pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL) - změnou č. 1 nebudou dotčeny PUPFL, ani OP lesa.

F) Textová část 2

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

1. Postup při pořízení ÚP Soběhrdy

Obec Soběhrdy má zpracovaný ÚP z 03/ 2017. Od doby zpracování ÚP se nyní pořizuje první změna. Pořízení zm. č. 1 ÚP schválilo zastupitelstvo obce dne 26.07.2017, usnes. Č. 2017/7/1; pověřeným zastupitelem ve věci ÚP je pan starosta P. Bartík. Projednání zadání bylo zahájeno 27.9.2017. Bylo obesláno celkem 23 dotčených orgánů (DO) a správců sítí a 5 sousedících obcí. Z toho se v zákonné lhůtě nevyjádřilo 14 dotčených orgánů a správců sítí, rovněž sousedící obce neuplatnily žádné požadavky. KÚ ve zjišťovacím řízení nepředepsal zpracování SEA. DO uplatnily souhlasná stanoviska. Zadání nebylo nutno upravovat, a následně proto bylo schváleno ZO Soběhrdy usnes. č. 2017/11/1, ze dne 29.10.2017.

Následně byl zpracován návrh zm. č. 1 ÚP. Návrh byl zpracován v souladu se zadáním, pokyny pro zpracování územního plánu nebylo nutno stanovit, pokyny k úpravě územního plánu rovněž nebylo nutno stanovit.

Návrh zm. č.1 byl projednán v souladu s §50 SZ. Společné jednání proběhlo dne 15.12.2017. Na společné jednání se nedostavili žádní zástupci dotč. Orgánů, nicméně vyjádřili se písemně v zákonné lhůtě. Bylo obesláno celkem 22 dotč. orgánů a správců sítí a 5 sousedících obcí. Vyjádřilo se celkem 6 dotčených orgánů. Stanoviska byla všechna souhlasná.

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) – 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) – opět řešené území neleží v rozvojové oblasti či specifické oblasti, a ZUR nepředepisují pro řešené území žádné konkrétní úkoly. Jsou respektovány nadřazené systémy dopravní infrastruktury (zde trasy silnice II. tř.). Rovněž jsou respektovány všechny nadmístní systémy techn. infratsruktury (zde plynovody, vzd. el. vedení). Území ochrany přírody se zde nevyskytují, ani regionální či nadregionální systémy ÚSES.

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)

Zm. č. 1 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. Zm. č. 1 ÚP 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 přírodní prostředí okolní krajiny. Ochrana hodnot je promítnuta zejména do podmínek pro využití ploch. Nejsou navrhovány žádné nové zastavitelné plochy, je navržena jedna změna funkce uvnitř zastavitelné plochy dle ÚP.

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

Zm. č. 1 ÚP je pořizována a zpracována v souladu se stavebním zákonem a s jeho prováděcími vyhláškami. 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 v době pořízení.

Změna č. 1 je v souladu se stavebím zákonem. Je pořizována ještě nezkráceným postupem, neboť pořizování bylo zahájeno v r. 2017, před platností novely stavebního zákona .

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 dotčených orgánů (DO). Pořizovatel vyhodnotil územní plán i z hlediska zájmů chráněněného orgánem, který neuplatnil stanovisko, a neshledal rozpor s právními předpisy.

V rámci společného jednání se vyjádřilo celkem 6 dotč. orgánů, a stanoviska byla souhlasná. Vyhodnocení je součástí archivní složky ke zm. Č. 1 ÚP Soběhrdy, která je uložena na obci.

Vyhodnocení veřejného projednání bude teprve provedeno, až toto proběhne.

6. Výsledek přezkoumání úz. plánu podle odst. 4 § 53 SZ

Viz bod 2., 3., 4. 5. tohoto Odůvodnění.

7. Zpráva o 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.

8. 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.

9. Sdělení , jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nebylo součástí ÚP Soběhrdy, a tudíž nebylo v této věci vydáno stanovisko podle § 50 odst. 5 SZ.

10. 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. V případě změny vyplývá řešení z konkrétního požadavků navrhovatele změny, a je v souladu i se záměry obce. Zde byl uplatněn jeden požadavek na změnu funkce uvnitř zastavitelného území, navrženého dle ÚP jako bydlení venkovské v RD, a toto se zčásti mění na občanskou vybavenost nadmístního významu – Senior park. Tato funkce je s ohledem na stárnutí populace velmi žádaná, a doplní nabídku v této oblasti sociálních služeb pro celé širší spádové území. Přitom charakterem zástavby nenaruší nijak tradiční venkovskou nízkopodlažní architekturu.

Varianty nebyly zpracovány, řešení je jednoznačné, vyplývá z územních limitů a konfigurace terénu.

11. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch (§ 53 odst. 5 písm.f)

V případě zm. č. 1 se nehodnotí, nevymezují se nové zastavitelné plochy s výjimkou jedné parcely pro RD, kdy se zároveň stejná plocha vrací do volné krajiny.

12. Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění

Bude doplněno pořizovatelem po řízení o vydání územního plánu .

13. Vyhodnocení připomínek

Bude doplněno pořizovatelem po řízení o vydání územního plánu .