

Návrh zadání Územního plánu Kluky

Schváleno usnesením Zastupitelstva obce Kluky podle § 47 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, dne, číslo usnesení

Návrh zadání Územního plánu Kluky je zpracován v souladu s § 47 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a v souladu s § 11 a s přílohou č. 6 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů.

Pořizovatel: Městský úřad Čáslav
odbor výstavby a regionálního rozvoje
Nám. Jana Žižky z Trocnova 1
286 01 Čáslav

Určený zastupitel: Naděžda Vrbová

Datum zpracování: říjen 2019

Řešené území: katastrální území: Kluky u Čáslavi, Olšany u Čáslavi, Nová Lhota, Pucheř

ÚVOD

Obec Kluky má zpracovanou územně plánovací dokumentaci, která byla schválena Zastupitelstvem obce Kluky dne 20.12.2001. Obec Kluky přistoupila k pořízení nového územního plánu z důvodu omezené časové platnosti územně plánovací dokumentace i z důvodu již nevyhovujícího současného platného územního plánu pro zajištění rozvoje svého území.

Pořízení Územního plánu Kluky schválilo Zastupitelstvo obce Kluky usnesením č. 5/2019 ze dne 4.2.2019.

OBSAH NÁVRHU ZADÁNÍ:

- A. Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury.
- B. Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit.
- C. Požadavky na prověření 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. Případný 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.

Použité zkratky:

ČR	Česká republika
KÚ	katastrální území
ORP	obec s rozšířenou působností
PUPFL	pozemky určené k plnění funkcí lesa
PÚR	Politika územního rozvoje ČR
ÚAP	územně analytické podklady

ÚP	územní plán
ÚPD	územně plánovací dokumentace
ÚPO	územní plán obce
ÚSES	územní systém ekologické stability
ZPF	zemědělský půdní fond
ZÚR	Zásady územního rozvoje Středočeského kraje
SZ	stavební zákon
MŽP	Ministerstvo životního prostředí

A) Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury.

Obsah ÚP Kluky bude vycházet zejména z řešení území dle platného ÚPO Kluky, z ÚAP, doplňujících průzkumů a rozborů a z požadavků obce a občanů.

Tato oblast dle PÚR ČR neleží v žádné rozvojové ose.

Vytvářet podmínky pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty. /PÚR 14, ZÚR 06/
Při tom se soustředit zejména na:

- zachování a obnovu rozmanitosti kulturní krajiny a posílení její stability,
- ochranu pozitivních znaků krajinného rázu,
- zachování a citlivé doplnění výrazu sídel, s cílem nenarušovat cenné městské i venkovské urbanistické struktury a architektonické i přírodní dominanty nevhodnou zástavbou a omezit fragmentaci krajiny a srůstání sídel,
- upřesnit a zpracovat do ÚPD obcí cílové charakteristiky krajiny,
- vytváření podmínek pro šetrné využívání přírodních zdrojů.

Respektovat limity využití území dle ÚAP ORP Čáslav a ZÚR Středočeského kraje a tyto limity zpracovat do návrhu ÚP: především se jedná o následující limity:

- ochranná pásma vojenského letiště Čáslav

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

Cílem územního plánování je koordinace záměrů v území, vytváření podmínek pro rozvoj – vymezení podmínek pro využívání zastavěného území, vymezení nových zastavitelných ploch zejména pro bydlení, občanskou vybavenost a rekreaci a ploch územních rezerv.
/PÚR 19/

Cílem územního plánu je navrhnout rozvoj území včetně změny funkčního využití tak, aby nebyly zhoršeny životní podmínky v obci při dodržení všech technických a zákonných požadavků vyplývajících z příslušných zákonů, norem a předpisů. /ZÚR 04/

Respektovat urbanistické hodnoty v řešeném území, především ráz původní urbanistické struktury v řešeném území a struktury osídlení, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Urbanistické hodnoty ochraňovat především vhodným situováním rozvojových ploch a stanovením podmínek plošného a prostorového uspořádání zástavby. Respektovat limity přispívající k ochraně krajinného rázu, případně vhodnými plochami eliminovat negativně působící vlivy. /PÚR 20/

Snížit riziko eroze kvalitní orné půdy zaváděním krajinné zeleně a liniových prvků.

Dodržovat zejména následující zásady ochrany nezastavěného území a půdního fondu:

- přednostně budou pro zástavbu využity především plochy uvnitř zastavěného území a proluky zastavěného území, s ohledem na kapacity obsluhy dopravní a technickou infrastrukturou,
- respektovat ochranná pásma vojenského letiště Čáslav,
- ve volné krajině nebudou vznikat nová zastavěná území,
- rozvíjet zastavěné území jako kompaktní útvar, zastavitelné plochy budou navazovat na zastavěná území především tak, aby ucelovaly jejich tvar a byla minimalizována fragmentace zastavěného území,
- zastavitelné plochy budou vymezeny pouze v nezbytně nutném rozsahu,
- pro zástavbu využívat přednostně stávající nezemědělské půdy,
- při návrhu zastavitelných ploch připustit zábor půd I. a II. třídy ochrany pouze výjimečně, a to v odůvodněných případech, budou dodrženy zásady ochrany zemědělského půdního fondu - § 4 a § 5 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění,
- území bude členěno na plochy s rozdílným způsobem využití v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využití území, ve znění pozdějších předpisů, možné je navrhnout i podrobnější členění ploch, území bude členěno na zastavěné území, zastavitelné plochy, plochy rezerv, přestavbové plochy a nezastavěné území v souladu se stavebním zákonem.

Vytvořit podmínky pro revitalizaci nevyužitých objektů a areálů v řešeném území před zástavbou na nových zastavitelných plochách. /PÚR 19/

Koncepce řešení ÚP Kluky bude vycházet zejména z předcházejícího ÚPO Kluky. Při stanovování způsobu využití území bude dáována přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků. /PÚR 16/

Budou stanoveny podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením hlavního využití – převažující účel využití, přípustné využití a nepřípustné využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, ochrany krajinného rázu (výšková

regulace, zastavěnost pozemků). Územní plán nebude obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územnímu rozhodnutí.

Zastavěné území bude vymezeno v souladu s § 58 stavebního zákona.

U níže uvedených pozemků bude projektantem územního plánu při zpracování návrhu územního plánu prověřena možnost využití dotčených ploch jako ploch pro bydlení venkovského charakteru:

- pozemková parcela číslo 55/1 v katastrálním území: Olšany u Čáslavi,
 - pozemková parcela číslo 82/1 v katastrálním území: Olšany u Čáslavi,
 - pozemková parcela číslo 177/21 v katastrálním území: Olšany u Čáslavi,
 - pozemkové parcely číslo 88, 89/1, 92, 108, 95/1 a stavební parcela číslo 29/1 v katastrálním území: Olšany u Čáslavi,
 - část pozemků pozemkové parcely číslo 99/6, 99/5, 99/4, 96/3, 96/2, 96/1 v katastrálním území: Olšany u Čáslavi
 - pozemkové parcely číslo 177/2 – 177/7 v katastrálním území: Olšany u Čáslavi,
 - pozemkové parcely číslo 44/1, 46/1 v katastrálním území: Olšany u Čáslavi,
 - pozemkové parcely číslo 81/2, 81/3 v katastrálním území: Kluky u Čáslavi,
 - pozemková parcela číslo 56/1 v katastrálním území: Nová Lhota,
 - pozemková parcela číslo 71 v katastrálním území: Pucheř
-
- Bude prověřena možnost využití ploch pozemků pozemkové parcely číslo 168/12, 168/5, 31/2, 169/1, 34/1 v katastrálním území: Nová Lhota k výstavbě skladovacích prostor k zemědělské výrobě, bez využití pro chov domácích zvířat.
 - Bude prověřena možnost využití ploch pozemků pozemkové parcely číslo 109/1, 109/2, 109/3, 109/4, 111/1, 111/4 v katastrálním území: Kluky u Čáslavi jako plochy veřejné zeleně a parků.
 - Bude prověřena možnost využití části plochy pozemku: pozemková parcela číslo 66/1 v katastrálním území: Nová Lhota (navazující na plochy zahrad) jako plochy zeleně zahrad.
 - Bude prověřena možnost umístění sportoviště v katastrálním území Kluky u Čáslavi.

2/ Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejich změn.

Vymezit a doplnit koncepci veřejné infrastruktury /zejména vodovod a kanalizace pro sídla Pucheř, Olšany, Nová Lhota/ a možnosti jejich změn v návaznosti na uvažovaný rozvoj obce, prověřit dopravní a technickou infrastrukturu.

Úroveň technické infrastruktury koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti. /PÚR 30/

Vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území. Zastavěná, zastavitelná

i nezastavitelná část území bude respektovat zásady průchodnosti zástavby a volné krajiny pro rekreační pěší pohyb a pro pohyb cyklistů. /PÚR 23/

Prověřit možnost vymezení pěších a cyklistických stezek tak, aby došlo k propojení s okolím. /PÚR 22/

Vymezit plochy veřejného prostranství zejména ve vazbě na zastavitelné plochy pro bydlení v pěší dostupnosti, aby byla umožněna výsadba zeleně, umístění dětských hřišť, prvky pro relaxaci a sport apod.

V grafické části územního plánu budou silnice I., II. a III. třídy označeny čísly a budou vyznačena ochranná pásma silnic.

Řešení dopravní infrastruktury bude odpovídat vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných technických požadavcích na využívání území - § 9 a § 22.

Rozvojové lokality budou splňovat požadavky na připojení dle ustanovení § 10 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích. Počet připojení na komunikaci bude omezen na minimum.

Nové zastavitelné plochy pro bydlení navrhované u silnic nebo u budoucích silnic by měly splňovat limitní hladiny hluku z dopravy ve vnitřních chráněných prostorách staveb a ve venkovním chráněném prostoru staveb.

3/ Požadavky na koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona.

Katastrální území Kluky u Čáslavi, Olšany u Čáslavi, Nová Lhota a Pucheř jsou dle ZÚR vymezena jako krajina s komparativními předpoklady zemědělské produkce, krajina polní (O).

Upřesnit zásady péče o krajinu pro tento krajinný typ. /ZÚR 207/

Zachovat komparativní výhody pro zemědělské hospodaření. Neohrozit podmínky pro zemědělskou funkci. /ZÚR 215/

Struktura ÚSES bude převzata z aktuálních ÚAP a ZÚR.

Bude prověřena síť ÚSES s ohledem na její provázanost a funkčnost, popř. bude navrženo její doplnění a úpravy. Bude zajištěna koordinace prvků ÚSES na hranicích řešeného území se sousedními katastrálními územími.

Návrh ÚSES bude zpracován dle aktuální metodiky MŽP pro tvorbu ÚSES.

Územní plán vyloučí zástavbu v plochách, které jsou dotčeny ÚSES. /PÚR 21/

Návrh ÚP koordinovat s případnými pozemkovými úpravami obce i sousedních katastrálních územích.

Územní plán bude chránit a rozvíjet základní atributy stability, funkčnosti a vzhledu krajiny; rozvíjet retenční schopnost krajiny; respektovat výjimečné části krajiny chráněné dle příslušných zákonů a podmínky jejich ochrany; preferovat využití rezerv v zastavěném území sídel, zejména proluk a přestavbových území před vymezováním zastavěných ploch ve volné krajině; cestovní ruch rozvíjet ve formách příznivých pro udržitelný rozvoj; respektovat cenné architektonické a urbanistické znaky sídel a doplňovat je hmotově a tvarově vhodnými stavbami; výškové stavby (větrné elektrárny apod.) umisťovat v souladu s požadavky na ochranu krajinného rázu; při umisťování staveb a zařízení, které mohou díky svým plošným parametrům narušit pozitivní charakteristiky krajinného rázu vyhodnotit jejich možný vliv na krajinný ráz a negativní dopady eliminovat. /ZÚR 206/

Vytvářet podmínky pro ochranu všech přírodních zdrojů v řešeném území a pro jejich šetrné využívání.

Budou respektována chráněná území – přírodní rezervace Lhotecké stráně, území archeologických nálezů, ochranná pásma vodních zdrojů 1. a 2. Stupně.

Bude prověřeno a definováno, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umisťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona.

Bude prověřena možnost umístění vodní plochy v katastrálním území Olšany u Čáslavi pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území. /PÚR 25/

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

Územní plán vymezí v případě potřeby veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření zejména pro veřejnou infrastrukturu a stavby a opatření pro snižování ohrožení přírodními katastrofami a zvyšování retenčních schopností území.

Jako veřejně prospěšné stavby budou vymezeny navržené stavby dopravní infrastruktury, technické infrastruktury a občanského vybavení.

Jako veřejně prospěšné opatření bude vymezeno založení ÚSES.

Požadavky na asanace nejsou známy.

Seznam veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací bude součástí návrhu územního plánu včetně odůvodnění. U veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo, bude uvedeno

v cí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelní čísla pozemků, název katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona.

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.

V řešeném území se nepředpokládá vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu nebo uzavřením dohody o parcelaci.

Bude prověřena potřeba vymezení ploch, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územních studií.

E) Případný požadavek na zpracování variant řešení.

Zpracování variant řešení není požadováno.

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

Dokumentace ÚP Kluky bude zpracována v rozsahu požadavků na zpracování územního plánu v souladu s přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění.

Návrh ÚP bude obsahovat:

a) Textová část – v členění dle přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

b) Grafická část:

- | | |
|---|-------------|
| - výkres základního členění území | /1 : 5 000/ |
| - hlavní výkres | /1 : 5 000/ |
| - dle potřeby výkres koncepce uspořádání krajiny | /1 : 5 000/ |
| - dle potřeby výkres koncepce dopravní infrastruktury | /1 : 5 000/ |
| - dle potřeby výkres koncepce technické infrastruktury | /1 : 5 000/ |
| - výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací | /1 : 5 000/ |
| - dle potřeby výkres pořadí změn v území | |

Odůvodnění ÚP bude obsahovat:

a) Textová část – v členění dle přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

b) Grafická část:

- | | |
|---|------------------------------|
| - koordinační výkres | /1 : 5 000/ |
| - výkres předpokládaných záborů půdního fondu | /1 : 5 000/ |
| - výkres širších vztahů | /1 : 100 000 nebo 1: 50 000/ |

Grafická část ÚP Kluky bude zpracována nad aktuální digitální katastrální mapou, ve strojově čitelném formátu (shp, dgn) v souladu s § 20 stavebního zákona, a v této podobě bude také předána po vydání ÚP Kluky.

Návrh ÚP Kluky bude vypracován a předán v tištěné podobě a na datovém nosiči:

- ve 2 vyhotoveních pro společné jednání o návrhu územního plánu,
- ve 2 vyhotoveních pro řízení o územním plánu (v případě požadavků na úpravu od dotčených orgánů po společném jednání o návrhu územního plánu),
- ve 4 vyhotoveních pro vydání územního plánu (upravené po všech projednáních).

Po vydání Územního plánu Kluky budou jednotlivá paré územního plánu uložena u Obce Kluky, Městského úřadu Čáslav, odboru výstavby a regionálního rozvoje, Městského úřadu Čáslav, odboru výstavby a regionálního rozvoje – úřadu územního plánování a Krajského úřadu Středočeského kraje, odboru regionálního rozvoje.

G) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

Vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí se nepředpokládá, vzhledem k výše uvedenému je patrné, že obec nepožaduje příliš rozsáhlý rozvoj, který by mohl ovlivnit životní prostředí. V případě požadavku na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území, který vzejde z projednání návrhu zadání Územního plánu Kluky, bude požadavek doplněn do zadání Územního plánu Kluky.