

Identifikační údaje

Identifikační údaje pořizovatele:

název: Městský úřad Beroun
Odbor územního plánování a regionálního rozvoje
sídlo: Husovo náměstí 68, 266 43 Beroun – centrum
oprávněná úřední osoba: ing. arch. Dana Vilhelmová

Identifikační údaje obce:

kraj: Středočeský
okres: Beroun
ORP: Beroun
katastrální území: Nižbor, Stradonice, Žloupovice
počet obyvatel: 2011
výměra: 2857,76 ha
sídlo: Obecní úřad Nižbor, Křivoklátská 26, 267 05 Nižbor
určený zastupitel: Kateřina Zuzková, starostka obce

Identifikační údaje zhotovitele:

název: Ing. arch. Ivan Vavřík
sídlo: Jaselská 32, 160 00 Praha 6 – Dejvice,
kontakt: tel.: 724 030 872
členové zpracovatelského týmu: Ing. arch. Ivan Vavřík
Ing. arch. Matyáš Roith
Ing. arch. David Sopouch

Obsah:

I. VÝROKOVÁ ČÁST *str. 4*

II. ODŮVODNĚNÍ *str. 13*

II.1. ČÁST ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÁ VYHLÁŠKOU 500/2006 Sb.
str. 13

II.2. ČÁST ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÁ § 53 ODS. 4 a 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA
str. 17

I. VÝROKOVÁ ČÁST

Změna č. 4 mění, doplňuje, či ruší některá ustanovení Územního plánu obce Nižbor. Koncepce ÚPO Nižbor není Změnou č.4 měněna.

V rámci výroku Změny č. 4 nejsou aktualizována demografická a podobná data původního ÚPO, jež mají informativní charakter a obsahově spadají, podle současné legislativy, spíše do části odůvodnění ÚP.

Změna č. 4 respektuje způsob označení částí textu a kapitol původního územního plánu.

Doplnění a úprava jednotlivých kapitol ÚPO Změnou č.4:

Na začátek textu ÚPO se doplňuje text:

„VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

V rámci Změny č. 4 jsou nově vymezena zastavěná území, dle § 58 zákona č. 183/2006 Sb., která jsou přehledně zachycena ve výkresové části (Změnou č. 4 měněných výkresech). Zastavěná území byla částečně vymezena již platným územním plánem a touto změnou byla revidována a aktualizována k datu 17. 8. 2017. U nových zastavěných území bylo přiřazeno funkční využití odpovídající stávajícímu faktickému využití.“

I. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

Na začátek této části ÚPO se doplňuje odstavec s textem:

„Text části I. ZÁKLADNÍ ÚDAJE má informativní charakter a Změnou č. 4 není aktualizován.“

II. ZÁKLADNÍ PŘEDPOKLADY VÝVOJE OBCE

Na začátek této části ÚPO se doplňuje odstavec s textem:

„Text části II. ZÁKLADNÍ PŘEDPOKLADY VÝVOJE OBCE má informativní charakter a Změnou č. 1 není aktualizován.“

III. URBANISTICKÁ KONCEPCE A USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ OBCE

2. USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ OBCE

2.1. ČLENĚNÍ ÚZEMÍ OBCE NA ČÁSTI, LOKALITY, BLOKY A PARCELY

2.1.2. Lokalita

Na konci kapitoly se nahrazuje text:

„č.2 a 3 je označení Z2 a Z3“

textem:

„č.2, 3 a 4 je označení Z2, Z3 a Z4“

2.2. ČLENĚNÍ ÚZEMÍ OBCE NA FUNKČNÍ PLOCHY

2.2.1. Zastavitelná území

Mezi odstavce s názvy Zastavitelná území nerušící výroby a služeb a Zastavitelná území technické vybavenosti se doplňuje odstavec:

„Zastavitelná území nerušící výroby a služeb - zahradnictví

Území nerušící výroby a služeb - zahradnictví (vymezené změnou č.4) je v textové části a grafických přílohách označeno „Z4_N2c“.

Zastavitelná území dopravní vybavenosti

V odstavci v části - Území silničních komunikací se doplňuje výčet lokalit za ... „N-36:

„Z4_N1, Z4_S4“

2.2.2. Nezastavitelná území

Nezastavitelná území veřejných prostranství

Na konec odstavce se doplňuje text:

„V rámci změny č.4 jsou vymezena území veřejných prostranství s označením Z4_Z1, Z4_N3, Z4_S1, Z4_S2 a Z4_S3.“

Na konec kapitoly se doplňuje text:

Nezastavitelná území zahradnictví

- v grafických přílohách označeno Z4_N2a

Nezastavitelná území skládky biologického odpadu

- v grafických přílohách označeno Z4_N2b

3. CHARAKTESTIKA ROZVOJOVÝCH A TRANSFORMAČNÍCH PLOCH

Na konec kapitoly se doplňují podkapitoly s textem:

„3.8. ROZVOJOVÉ PLOCHY PRO ZASTAVITELNÁ ÚZEMÍ NERUŠÍCÍ VÝROBY A SLUŽEB - ZAHRADNICTVÍ

plochy vymezené změnou č.4:

Z4_N2c dotčené pozemky: 312/2

3.9. ROZVOJOVÉ PLOCHY PRO ZASTAVITELNÁ ÚZEMÍ SILNIČNÍ DOPRAVY

plochy vymezené změnou č.4:

Z4_N1 dotčené pozemky: 506/10, 452/38

Z4_S4 dotčené pozemky: 646, 577/5, st.205, 577/4, 577/2

3.10. ROZVOJOVÉ PLOCHY PRO NEZASTAVITELNÁ ÚZEMÍ VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

plochy vymezené změnou č.4:

Z4_Z1 dotčené pozemky: 217/1, 217/21

Z4_N3 dotčené pozemky: 399/1, 399/2, 397/1, 511/2

Z4_S1 dotčené pozemky: 518/1, 518/2

Z4_S2 dotčené pozemky: 642/1

Z4_S3 dotčené pozemky: 632.

3.11. ROZVOJOVÉ PLOCHY PRO NEZASTAVITELNÁ ÚZEMÍ ZAHRADNICTVÍ

plochy vymezené změnou č.4:

Z4_N2a dotčené pozemky: 312/2

3.12. ROZVOJOVÉ PLOCHY PRO NEZASTAVITELNÁ ÚZEMÍ SKLÁDKY BIOLOGICKÉHO ODPADU

plochy vymezené změnou č.4:

Z4_N2b dotčené pozemky: 314/1“

IV. KONCEPCE DOPRAVY A TECHNICKÉ VYBAVENOSTI

Na začátek této části ÚPO se doplňuje odstavec s textem:

„Text části IV. KONCEPCE DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ VYBAVENOSTI má informativní charakter a Změnou č. 4 není aktualizován.“

V. KONCEPCE MÍSTNÍHO ÚSES

Na začátek této části ÚPO se doplňuje odstavec s textem:

„Text části V. KONCEPCE MÍSTNÍHO ÚSES má informativní charakter a Změnou č. 4 není aktualizován.“

VI. ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

Na začátek této části ÚPO se doplňuje odstavec s textem:

„Text části VI. ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND má informativní charakter a Změnou č. 1 není aktualizován. (Vyhodnocení předpokládaného záboru půdního fondu je v rámci změny č. 4 řešeno v části odůvodnění.)“

VII. NÁVRH ŘEŠENÍ POŽADAVKŮ CIVILNÍ A POŽÁRNÍ OCHRANY

Tato část není v rámci Změny č. 1 měněna.

VIII. ZÁVAZNÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU

4. ZÁSADY UTVÁŘENÍ ÚZEMÍ

4.2. ZÁSADY UTVÁŘENÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA MÍRY ZMĚN

4.2.3. Rozvojová území

Na konci kapitoly se ruší text:

„Pro území transformační a rozvojová musí být pořízena a schválena před zahájením jakýchkoliv změn v jejich využívání a uspořádání územně plánovací dokumentace na úrovni regulačních plánů.“

5. ČLENĚNÍ ÚZEMÍ OBCE Z HLEDISKA ZÁSAD UTVÁŘENÍ ÚZEMÍ

5.1. ÚZEMÍ ZASTAVITELNÁ

Na konec kapitoly se doplňuje řádek s textem:

„území nerušící výroby a služeb - zahradnictví“

5.2. ÚZEMÍ NEZASTAVITELNÁ

Na konec kapitoly se doplňují dva řádky s textem:

„nezastavitelná území zahradnictví

nezastavitelná území skládky biologického odpadu“

6. ZÁSADY VYUŽITÍ ZASTAVITELNÝCH ÚZEMÍ

6.6. ZASTAVITELNÁ ÚZEMÍ DOPRAVNÍ VYBAVENOSTI

V druhém odstavci se doplňuje výčet lokalit za ... „N-36:

„Z4_N1, Z4_S4“

Na konec kapitoly 6. se doplňuje podkapitola s textem:

„6.8. ZASTAVITELNÁ ÚZEMÍ NERUŠÍCÍ VÝROBY A SLUŽEB - ZAHRADNICTVÍ

Území nerušící výroby a služeb - zahradnictví zahrnuje lokalitu označenou kódem „Z4_N2c“.

Hlavní využití:

Plochy a stavby pro pěstování rostlin, okrasné a ovocné školky.

Přípustné využití:

Drobné vodní plochy, parkovací a odstavné plochy se zelení a účelové komunikace nezbytné pro zajištění provozu zahradnictví, drobné stavby pro obchod a administrativu nezbytné pro provoz zahradnictví.

Nepřípustné využití:

Nepřípustné je zřizovat a provozovat na těchto územích stavby pro bydlení a vše co je v rozporu s hlavním a přípustným využitím.

Prostorové uspořádání:

Stavby smí být maximálně jednopodlažní s využitelným podkrovím. Zastavěná plocha maximálně 25% z plochy parcely avšak ne více než 200m². Stavby nesmějí být umístovány v plochách ÚSES.“

7. ZÁSADY VYUŽITÍ NEZASTAVITELNÝCH ÚZEMÍ

7.1. NEZASTAVITELNÁ ÚZEMÍ VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Ruší se druhý odstavec s textem:

„Veřejná prostranství tvoří zejména návsi, silnice, ulice a místní komunikace, chodníky, tržiště. Mohou být doplněna drobnými stavbami, vodními prvky a plochami, a to za podmínek stanovených územním nebo regulačním plánem.“

Na konec kapitoly se doplňuje text:

„Hlavní využití:

Veřejná prostranství s různým stupněm intenzity veřejné zeleně, cesty pro pěší a cyklisty, drobné sakrální a jiné umělecké předměty, dopravní a technická infrastruktura, herní prvky pro děti, sportovní prvky pro dospělé, vodní prvky, městský mobiliář.

Přípustné využití:

Parkovací plochy.

Podmínečně přípustné využití:

Doprovodná drobná architektura veřejného prostranství (altány, pergoly, přístřešky), umístění drobných dočasných komerčních provozů (forma stánků), tržiště za předpokladu, že tyto prvky nejsou umístovány v záplavovém území.

Nepřípustné využití:

Umístování takových staveb a provozů, jež negativním způsobem naruší užívání veřejného prostoru širokou veřejností. V aktivní zóně záplavového území nesmí být umístovány stavby dle § 67 Zákona č. 254/2001 Sb. Dále je nepřípustné takové využití, jež je v rozporu s hlavním, přípustným a podmínečně přípustným využitím.“

Na konec kapitoly 7. se doplňují podkapitoly s textem:

„7.5. NEZASTAVITELNÁ ÚZEMÍ ZAHRADNICTVÍ

Území zahradnictví zahrnuje lokalitu označená kódem „Z4_N2a“. Využití bez nároku na změnu druhu pozemku.

Hlavní využití:

Plochy pro pěstování rostlin, okrasné a ovocné školky.

Přípustné využití:

Cestní síť. Oplocení pozemku.

Nepřípustné využití:

Využití, jež nárokuje změnu druhu pozemku. Dále pak takové využití, jež je v rozporu s hlavním a přípustným využitím.

7.6. NEZASTAVITELNÁ ÚZEMÍ SKLÁDKY BIOLOGICKÉHO ODPADU

Území skládky ekologického odpadu zahrnuje lokalitu označenou kódem „Z4_N2b“. Území vymezené ve veřejném zájmu.

Hlavní využití:

Plochy pro ukládání a kompostování biologického odpadu.

Přípustné využití:

Přípustné je využití odpovídající funkčnímu využití: „Nezastavitelné plochy sadů a zahrad“.

Nepřípustné využití:

Nepřípustné jsou úpravy stávajícího terénu. Dále pak vše co je v rozporu s hlavním a přípustným využitím.“

9. ZÁVAZNÉ REGULAČNÍ PODMÍNKY PRO JEDNOTLIVÉ ČÁSTI OBCE A LOKALITY

9.1. ZÁVAZNÉ REGULAČNÍ PODMÍNKY PRO JÁDROVOU OBEC NIŽBOR

Na konec výčtu lokalit se za bod 20. doplňuje dalších pět bodů s textem:

- „21. lokalitu Z4_N1, zastavitelnou, území silniční dopravy
- 22. lokalitu Z4_N2c, zastavitelnou, území nerušící výroby a služeb - zahradnictví
- 23. lokalitu Z4_N2a, nezastavitelnou, rozvojovou, území zahradnictví
- 24. lokalitu Z4_N2b, nezastavitelnou, rozvojovou, území skládky biologického odpadu
- 25. lokalitu Z4_N3, nezastavitelnou, rozvojovou, území veřejných prostranství “

9.2. ZÁVAZNÉ REGULAČNÍ PODMÍNKY PRO ČÁST STRADONICE

Na konec výčtu lokalit se za bod 11. doplňují další čtyři body s textem:

- „12. lokalitu Z4_S1, nezastavitelnou, rozvojovou, území veřejných prostranství
- 13. lokalitu Z4_S2, nezastavitelnou, rozvojovou, území veřejných prostranství
- 14. lokalitu Z4_S3, nezastavitelnou, rozvojovou, území veřejných prostranství
- 15. lokalitu Z4_S4, zastavitelnou, území silniční dopravy“

9.3. ZÁVAZNÉ REGULAČNÍ PODMÍNKY PRO ČÁST ŽLOUKOVICE

Na konec výčtu lokalit se za bod 6. doplňuje další bod s textem:

- „7. lokalitu Z4_Z1, nezastavitelnou, rozvojovou, území veřejných prostranství“

IX. ZMĚNY A AKTUALIZACE ÚZEMNÍHO PLÁNU

Celá část územního plánu obce „IX. ZMĚNY A AKTUALIZACE ÚZEMNÍHO PLÁNU“ se ruší.

Textová část výroku Změny č.4 má 11 stran. Textová část odůvodnění má 7 stran.

VÝKRESOVÁ ČÁST

Změna č. 4 mění, doplňuje, či ruší některé zobrazitelné jevy ve výkresové části ÚPO Nižbor. Některé výkresy Změny č.4 jsou, vzhledem k povaze věci a účelnosti, řešeny pouze jako výřezy (nezobrazují celé řešené území).

Výkresy měněné Změnou č. 1:

A.1.1. KOMPLEXNÍ ŘEŠENÍ ÚZEMÍ

A.1.2. FUNKČNÍ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Ostatní výkresy ÚPO Nižbor nejsou Změnou č. 4 aktualizovány.

Výkresová část odůvodnění obsahuje:

2.1. KOORDINAČNÍ VÝKRES

2.3. VÝKRES ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU

II. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č.4 ÚPO NIŽBOR

II.1. ČÁST ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÁ VYHLÁŠKOU 500/2006 Sb.

a. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ

Navrhovaná Změna č. 4 ÚPO Nižbor (dále jen Změna) nemá vliv na širší vztahy v území. Změna, v rámci mantinelů daných požadavky zadání, respektuje obecné priority PÚR ČR A ZÚR SK. Konkrétní požadavky z PÚR a ZÚR pro řešené území nevyplývají. Obec Nižbor není součástí rozvojové oblasti OB1 Praha ani rozvojové osy OS1 Praha - Beroun - Plzeň. Z územně analytických podkladů nevyplývají žádné problémy, pro které by bylo možné v rámci Změny najít východiska.

Umístění lokalit Změny č.4 ÚPO Nižbor a jejich funkční pojednání jsou takového charakteru, že není potřeba jejich budoucí statut koordinovat s navazující územně-plánovací dokumentací sousedních obcí.

b. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ

Zadání bylo schváleno 7.3. 2016.

Požadavky vyplývající z PÚR, ZÚR SK a ÚAP:

Pro řešené území z těchto dokumentů nevyplývají žádné přímé požadavky. Změna není v rozporu s obecnými principy stanovenými těmito dokumenty.

Požadavky na rozvoj území obce:

Zadání Změny ukládá prověřit osm lokalit:

Z4_Z1 – Zapracováno. Lokalita je vymezena na části pozemku dle zadání a rozšířena o sousední pozemek

Z4_N1 – Zapracováno.

Z4_N2 – Zapracováno. Lokalita je rozdělena na tři části s označením Z4_N2a, Z4_N2b a Z4_N2c.

Z4_N3 – Zapracováno. Lokalita je rozšířena, oproti zadání, o pozemek (ostatní plocha), který lokalitu protíná.

Z4_S1 – Zapracováno. Lokalita je rozšířena, oproti zadání, o pozemek, který lokalitu propojuje s lokalitou Z4_N3 se stejným využitím.

Z4_S2 – Zapracováno.

Z4_S3 – Zapracováno.

Z4_S4 – Zapracováno.

Byla provedena aktualizace hranice zastavěného území. U nových zastavěných území bylo přiřazeno funkční využití odpovídající stávajícímu faktickému využití. Zastavěné

parcely, jež byly v původním ÚPO vymezeny jako plochy návrhové jsou změnou č. 4 převedeny do ploch stabilizovaných.

V některých plochách bylo funkční využití a vymezení zastavěných území špatně zaneseno již v původním ÚPO. V rámci předchozích změn nebylo zastavěné území aktualizováno, respektive bylo aktualizováno jen lokálně v rámci výřezů, nikoliv v celém řešeném území. Chybné vymezení funkčního využití ve stabilizovaných plochách nebylo doposud opraveno. Změna č.4 tyto chyby opravuje.

Požadavky na řešení veřejné infrastruktury:

Požadavek zadání (nezasahovat do koncepčního řešení veřejné infrastruktury) byl respektován. Plochy Z4_N1 a Z4_S4 jsou v souladu se zadáním zapracovány.

Pro plochy veřejných prostranství jsou, dle požadavku zadání, stanoveny podmínky jejich využití.

Další požadavky:

Požadavek na respektování přírodní hodnoty území bez příslušné legislativní ochrany je respektován.

Koncepce uspořádání krajiny není měněna.

Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití:

Požadavky nebyly stanoveny. Plochy a koridory územních rezerv nejsou Změnou vymezeny.

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

Požadavky nebyly stanoveny. Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace nejsou Změnou vymezeny.

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:

Požadavky nebyly stanoveny. Podmínka vydání regulačního plánu, zpracování územní studie nebo uzavření dohody o parcelaci není Změnou pro nově vymezované plochy požadována.

Požadavek na zpracování variant řešení:

Požadavek na variantní řešení nebyl stanoven. Návrh je zpracován bez variant.

Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu (změny územního plánu) a na uspořádání jeho odůvodnění:

Změna je zpracována v souladu s § 188 odst. 3 a 4 zákona č. 183/2006 Sb. Výroková část je řešena jako doplnění relevantních kapitol ÚPO. Část odůvodnění je zpracována přiměřeně v rozsahu přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. Změna je digitálně zpracována na podkladě aktuální katastrální mapy v systému S-JTSK. Oproti požadavku zadání je (v části odůvodnění) zpracován koordinační výkres a není zpracován výkres širších vztahů z důvodu nadbytečnosti. Zpracování výkresu širších vztahů není účelné vzhledem k poloze a funkčnímu využití navrhovaných ploch. Navrhované změny nemají prostorový ani věcný přesah do okolních správních území.

Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území:

Zpracování vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území není, dle zadání, požadováno.

c. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE (§ 43 ODS. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA) S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ

Změna neřeší záležitosti nadmístního významu.

d. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

Celkový zábor zemědělského půdního fondu ve prospěch navrženého rozvoje činí 0,5404 ha. V rámci řešených lokalit nebyly identifikovány investice do půdy. Řešené plochy jsou vymezeny na půdách třídy ochrany I, a IV. Plochy jsou v návaznosti na zastavěné území.

V ploše Z4_N2c je navrženo funkční využití, které reflektuje fakticky stávající využití. Plocha je v současnosti již využívána pro účely zahradnictví a jedná se o občanskou vybavenost ve veřejném zájmu.

Potenciální zábor spojený s plochou Z4_N3 je vymezen s ohledem na logickou ucelenost lokality. Stejně tak, jako v ploše Z4_S1 se v těchto plochách neumožňuje výstavba, jež by významně ohrožovala přírodní složku území. Jsou zde navrženy plochy nezastavitelné. Změna funkčního využití podporuje rozvoj rekreačního potenciálu území. Navržené plochy nejsou v konfliktu se sítí polních cest či jinak nenarušují celkové přírodní a zemědělské využití ZPF v oblasti. Lokality Z4_N3 i Z4_S1 jsou na břehu Berounky, kde je vzhledem k riziku povodní zemědělské využití problematické. V návaznosti na zastavěné území a s ohledem na majetkové poměry obce (pozemky v majetku obce, jež by bylo možné pro daný účel využít) nebyla nalezena vhodnější místa pro sledovaný záměr. Záměr vymezit veřejná prostranství je ve veřejném zájmu.

Přehled záborů ZPF s identifikací třídy ochrany a druhem pozemku je uveden v následující tabulce.

Lokality Z4_N2c a Z4_N3 jsou v katastru Nižbor. Lokalita Z4_S1 je v katastru Stradonice.

Číslo lokality	Způsob využití plochy	Celkový zábor ZPF (ha)	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha)			Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)	
			orná půda	zahrada	trvalý travní porost	I	IV
Z4_N2c	z.ú. nerušící výroby a služeb - zahradnictví	0,179	0,179			0,179	
	z.ú. nerušící výroby a služeb - zahradnictví celkem	0,179					
Z4_N3	n.ú. veřejných prostranství	0,0555		0,0555		0,0491	0,0064
Z4_S1	n.ú. veřejných prostranství	0,3059			0,3059	0,3059	
	n.ú. veřejných prostranství celkem	0,3614					
ZÁBOR ZPF CELKEM		0,5404	0,179	0,0555	0,3059	0,534	0,0064

Grafickým doplňkem je výkres předpokládaných záborů půdního fondu, jež je součástí grafické části odůvodnění.

Změnou nejsou vymezeny plochy na pozemcích určených pro plnění funkce lesa.

II.2. NÁLEŽITOSTI UVEDENÉ V § 53 ODST. 4 a 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA

a. VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU PODLE § 53 ODST. 4 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Je uvedeno v opatření obecné povahy zpracované pořizovatelem.

Změna definuje novou specifickou funkční kategorií „z. ú. nerušící výroby a služeb - zahradnictví“. Toto funkční využití bylo nutné zařadit s ohledem na charakter škály stávajících funkčních kategorií (kategorie stávajícího ÚPO). Stávající ÚPO definuje kategorii „z. ú. nerušící výroby a služeb“, ta však nemůže vhodně postihnout využití požadované v dané lokalitě. Dále bylo nutné definovat novou funkční kategorií „n. ú. zahradnictví“ a „n. ú. skládky biologického odpadu“ Tato funkční využití bylo nutné zařadit s ohledem na charakter škály stávajících funkčních kategorií (kategorie stávajícího ÚPO) a potřeby jasně definovat možnosti konkrétního specifického využití v předmětných lokalitách.

b. ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Je uvedeno v opatření obecné povahy zpracované pořizovatelem.

c. STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODST. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Je uvedeno v opatření obecné povahy zpracované pořizovatelem.

d. SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 ODST. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY.

Je uvedeno v opatření obecné povahy zpracované pořizovatelem.

e. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY

Komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty

Změna nebyla řešena ve variantách. Přijaté řešení obsahuje požadavky zadání revidované projektantem s patřičnou autorizací. Navržené řešení podporuje rovnováhu všech složek udržitelného rozvoje a reflektuje potřeby rozvoje obce.

Změna územního plánu obce reaguje na tlak na dílčí změny v prostorové koncepci obce, jež nejsou současným územním plánem umožněny. Tyto jednotlivé změny jsou

lokálního charakteru a i díky požadovaným nekonfliktním funkcím nemají výrazné možnosti jakýmkoli způsobem ovlivnit či negativně narušit celkovou urbanistickou koncepci obce tak, jak ji definuje platný územní plán obce. Celková urbanistická koncepce je zachována.

Zastavěné území obce je touto změnou revidováno a příslušným způsobem bylo upraveno. Do zastavěného území obce tak přibyly nově zastavěné pozemky ve vymezených rozvojových lokalitách, pozemní komunikace nebo jejich části obsluhující nově zastavěné pozemky, stavební proluky, veřejná prostranství a další pozemky obklopené ostatními pozemky zastavěného území. Revize zastavěného území proběhla k datu 17.8.2017 a způsob vymezení odpovídá požadavkům §58 stavebního zákona 183/2006 Sb.

Komplexní zdůvodnění vzhledem k jednotlivým vymezeným lokalitám Změny:

Z4_Z1

Navrhované funkční využití: nezastavitelná území veřejných prostranství.

Rozloha plochy: cca 0,2 ha.

Z4_Z1 je plocha mezi dvěma zastavěnými územími s obytnou funkcí. Podmínky využití této plochy se oproti současnému stavu podstatně nemění. Důvodem vymezení plochy je propojení těchto zastavěných území veřejným prostranstvím s veřejnou zelení a cestní sítí pro pěší s mobiliářem.

Z4_N1

Navrhované funkční využití: zastavitelné území silniční dopravy

Rozloha plochy: 0,1 ha.

V ploše Z4_N1 je navrženo funkční využití, které reflektuje fakticky stávající využití. Plocha je v současnosti již využívána pro otočku autobusu. Jedná se tedy o potvrzení stavu.

Z4_N2a

Navrhované funkční využití: nezastavitelné území zahradnictví

Rozloha plochy: cca 1,1 ha.

V ploše Z4_N2c je navrženo funkční využití, které reflektuje fakticky stávající využití. Plocha je v současnosti již využívána pro účely zahradnictví. Jedná se tedy o potvrzení stavu. Plocha navazuje na zastavěné území. Jedná se (spolu s plochou Z4_N2c) o občanské vybavení sloužící potřebám obyvatel obce. Zařazení této plochy je ve veřejném zájmu.

Z4_N2b

Navrhované funkční využití: nezastavitelné území skládky biologického odpadu

Rozloha plochy: cca 0,3 ha.

Plocha je vymezena pro potřeby obce a její vymezení je ve veřejném zájmu. Plocha bude sloužit pro ukládání a ekologické kompostování biologického odpadu shromažďovaného v plochách veřejných prostranství a komunikací. V rámci plochy Změna zakazuje stavby a úpravy stávajícího terénu. Bude tedy zajištěna možnost případného rychlého navrácení pozemku do původního stavu.

Z4_N2c

Navrhované funkční využití: zastavitelné území nerušící výroby a služeb - zahradnictví

Rozloha plochy: cca 0,2 ha.

V ploše Z4_N2c je navrženo funkční využití, které reflektuje fakticky stávající využití. Plocha je v současnosti již využívána pro účely zahradnictví. V ploše jsou stavby sloužící zahradnictví. Jedná se tedy o potvrzení stavu. Jedná se (spolu s plochou Z4_N2a) o

občanské vybavení sloužící potřebám obyvatel obce. Zařazení této plochy je ve veřejném zájmu.

Z4_N3

Navrhované funkční využití: nezastavitelná území veřejných prostranství.

Rozloha plochy: cca 0,5 ha.

Plocha spolu s plochou Z4_S1 umožňuje rozvíjet rekreační potenciál území. Je lokalizována v návaznosti na zastavěné území na břehu řeky Berounky. Plocha má sloužit pro volnočasové aktivity a relaxaci.

Z4_S1

Navrhované funkční využití: nezastavitelná území veřejných prostranství.

Rozloha plochy: cca 0,3 ha.

Plocha spolu s plochou Z4_N3 umožňuje rozvíjet rekreační potenciál území. Je lokalizována v návaznosti na zastavěné území na břehu řeky Berounky. Plocha má sloužit pro volnočasové aktivity a relaxaci. Oproti zadání je plocha rozšířena o pozemek sousedící s plochou Z4_N3. Plochy tak na sebe navazují.

Z4_S2

Navrhované funkční využití: nezastavitelná území veřejných prostranství.

Rozloha plochy: cca 0,1 ha.

Plocha umožňuje rozvíjet rekreační potenciál území. Je lokalizována v návaznosti na zastavěné území na břehu řeky Berounky v přímém sousedství cyklostezky. Plocha má sloužit pro volnočasové aktivity a relaxaci.

Z4_S3

Navrhované funkční využití: nezastavitelná území veřejných prostranství.

Rozloha plochy: cca 0,2 ha.

Plocha umožňuje rozvíjet rekreační potenciál území. Je lokalizována v návaznosti na zastavěné území na břehu řeky Berounky v přímém sousedství cyklostezky. Plocha má sloužit pro volnočasové aktivity a relaxaci.

Z4_S4

Navrhované funkční využití: zastavitelné území silniční dopravy

Rozloha plochy: cca 0,1 ha.

Plocha zaujímá předpolí a okolí pěší lávky přes Berounku a přiléhá k silnici II/116. V původním ÚPO je plocha vymezena jako „zastavitelná území chatových osad a zahrádkářských kolonií“. Toto využití, i vzhledem k umístění v záplavovém území, je nevhodné. Cílem změny funkčního využití je umožnit vznik autobusové zastávky s veřejným prostranstvím.

f. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Změna se, vzhledem k mandátu daným zadáním, soustřeďuje pouze na dílčí drobné úpravy. Navržené změny se nedotýkají oblasti bydlení. U většiny měněných ploch se jedná o veřejná prostranství či plochy dopravy. V lokalitách Z4_N1 a Z4_N2c je Změnou de-facto potvrzen stav. Změnou není dotčena urbanistická koncepce původního ÚPO.