

Návrh na pořízení Změny č. 1 ÚP Kaznějov zkráceným postupem

1) Údaje umožňující identifikaci navrhovatele, včetně uvedení skutečnosti prokazující, že je oprávněn podat návrh na pořízení změny územního plánu

navrhovatel:	Město Kaznějov Ke Škále 220 331 51 Kaznějov
zástupce navrhovatele:	Mgr. Eva Šimlová, starostka
tel.:	606 282 503
ID datová schránka:	wrzbdp2
E-mail:	starosta@kaznejov.cz
IČO:	00257893

Město Kaznějov podává návrh na pořízení změny územního plánu z podnětu v souladu s ust. § 44 a, c) a d) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění.

2) Důvody pro pořízení změny územního plánu

Změna č. 1 ÚP Kaznějov bude řešit požadavky města Kaznějov na zjednodušení regulativů koncepce územního plánu (např. požadavky na dohodu o parcelaci, územní studie ap.) a také požadavky změnu koncepce územního plánu vzešlé od jednotlivých žadatelů (fyzické i právnické osoby).

3) Návrh obsahu změny územního plánu

Obecné požadavky:

- Změna č. 1 ÚP Kaznějov bude zpracována na současně platném mapovém podkladu (mapa KN) a uvede do souladu skutečnosti vyplývající ze zjištění právního stavu a to včetně úpravy hranic dle platného mapového podkladu (dílčí úpravy hranic pozemků). Budou opraveny zjištěné nesoulady funkčního využití území v zástavbě.
- Změna č. 1 ÚP Kaznějov uvede do souladu požadavky vyplývající z platné legislativy: aktualizuje obsah a strukturu textové a výkresové části, prověří a opraví zjištěné chyby a nedostatky v územně plánovací dokumentaci, včetně případné aktualizace názvů a pojmů používaných v dokumentaci.

- Změna č. 1 ÚP Kaznějov aktualizuje hranici zastavěného území (realizované lokality zahrne do stabilizovaných ploch).
- Změna č. 1 ÚP Kaznějov aktualizuje požadavky vyplývající pro správní území obce z nadřazené dokumentace ZÚR.
- Změna č. 1 ÚP Kaznějov prověří a aktualizuje znění regulativů, zejména pak regulativů uplatněných pro jednotlivé rozvojové lokality. Požadavkem je zejména snížení min. ploch parcel pro výstavbu ap.
- Změna č. 1 ÚP Kaznějov prověří rozsah vymezených VPS a VPO.
- Změna č. 1 ÚP Kaznějov prověří potřebu vymezení ploch s územní studií a dohodou o parcelaci ve stávajícím rozsahu.
- Změna č. 1 ÚP Kaznějov prověří požadavky jednotlivých žadatelů na změnu ÚP Kaznějov.

Požadavky na změnu koncepce ÚP dle požadavku jednotlivých žadatelů:

Změna č. 1 ÚP Kaznějov bude řešit uplatněné požadavky na změny funkčního využití a na změnu koncepce územního plánu a na úpravu regulativů. Celkový přehled řešených lokalit s navrženou koncepcí rozvoje je vyznačen v celkové situaci, která je přílohou.

1) Plocha přestavby P7 (žadatel: AGARICUS s r. o., Pod Továrnou 587, 331 51 Kaznějov)

Označení plochy: P7

Funkční využití: plochy bydlení - rodinné domy venkovské (BV)

plochy dopravní infrastruktury - místní a přístupové komunikace (DK)

Hlavní využití: pozemky pro stavbu rodinných domů

Členění plochy pro hlavní využití: 12 - 24 stavebních parcel pro rodinné domy (doporučeno 18 stavebních parcel), min. velikost parcely 900 m²

Max. zastavěná plocha/parcela: 250 m²

Prostorové uspořádání: max. 2 nadzemní podlaží

Další podmínky: Stavební parcely budou dopravně zpřístupněny ze stávající i navržených místních komunikací. Stávající přístupová komunikace bude rozšířena na celkovou šířku 8 m (veřejného prostoru mezi oplocenými pozemky). Na veřejných prostranstvích v rámci plochy budou zajištěny min. 4 parkovací stání (pro osobní

automobily). Stávající trasy sítě technické infrastruktury (telekomunikační vedení) procházející plochou budou chráněny nebo budou navrženy přeložky nevyhovujících úseků sítě tak, aby byla zachována jejich celková funkčnost.

Součástí lokality bude pozemek veřejně přístupné zeleně o ploše min. 1000 m².

Plocha je vymezena jako plocha s prověřením změn jejího využití územní studií.

Předmětem řešení územní studie bude zejména stanovení možné kapacity území pro předpokládaný účel využití a návrh členění lokality na stavební pozemky tak, aby byla zajištěna koordinace požadavků vlastníků pozemků a zajištěna možnost dopravní a technické obsluhy v rozsahu celé plochy.

Požadavek na změnu:

Pozemky (dle situace o celkové rozloze cca 1,8 ha) zařadit do ploch BH – Plochy bydlení – bytové domy, kde jako hlavní využití budou bytové domy o maximálně 2 nadzemních podlažích při maximální zastavěnosti jednotlivých pozemků bytových domů 40%. Jako další přípustné využití v lokalitě bude výstavba rodinných domů o maximálně 2 nadzemních podlažích při maximální zastavěnosti jednotlivých pozemků 30%.

Vyhodnocení:

Žadatel zvažuje v části plochy přestavby P7 výstavbu v počtu přibližně 32 RD (nebo bytových domů na ekvivalentní ploše). Tato kapacita je minimálně dvojnásobná oproti původnímu záměru. Ten předpokládal na uvažované ploše výstavbu jen 9 - 17 RD venkovského charakteru.

Nově navržené kapacitě zatím neodpovídá dopravní obsluha území, která je limitovaná malou šířkou a směrovou členitostí stávajících komunikací.

Požadované funkční využití území plochy bydlení – bytové domy (BH) odpovídá zcela jinému charakteru území (v Kaznějově je tak vymezena plocha sídliště s panelovými domy se čtyřmi a více podlažními). Lokalita by měla zůstat plochou bydlení s charakterem rodinných domů. Z čistě formálních důvodů (možnost umístění až 4 bytů v jednom objektu) lze umožnit též výstavbu bytových domů - budou však uplatněny prostorové regulativy, které charakter zástavby udrží na úrovni odpovídající zástavbě s převládajícími rodinnými domy.

Změna územního plánu proto prověří možnost zahrnutí plochy nebo její části do rodinných domů městských tak, aby byla umožněna flexibilnější struktura zástavby a stanoví nové regulativy směřující k vyšší intenzitě využití území, ovšem s ohledem na možnost zajištění dopravní a technické obsluhy území a s ohledem na charakter lokality a jejího širšího okolí.

V návrhu Změny ÚP bude prověřen požadavek stanovený na možnost zastavění

40% plochy pozemku bytového domu, který se jeví jako zbytečně nadhodnocený.

V ploše by dále měl být zachován požadavek na veřejnou zeleň o ploše min. 700 m² (poměrná část původní lokality).

Shrnutí:

Změnou prověřit možnost vymezení lokality nebo její části jako plochy bydlení - rodinné domy městské (BI). Upravit regulativy tak, aby bylo možné dosáhnout vyšší kapacity zástavby v území. Předpokládá se též rozdělení lokality na dvě části (viz příložená situace) tak, aby bylo možné definovat odlišný charakter zástavby.

2) Zastavitelná plocha Z1 (žadatel: Město Kaznějov, Reinbartová Nikola, Trnová 179, 330 13 Trnová, Vejvoda Pavel, Mrtnická 614, 331 51 Kaznějov)

Označení plochy: Z1

Funkční využití: plochy bydlení - rodinné domy městské (BI)

plochy dopravní infrastruktury - místní a přístupové komunikace (DK)

plochy sídelní zeleně - ochranná a izolační zeleň (ZO)

Hlavní využití: pozemky pro stavbu rodinných domů

Členění plochy pro hlavní využití: 18 - 32 stavebních parcel pro rodinné domy (doporučeno 25 stavebních parcel), min. velikost parcely 900 m²

Max. zastavěná plocha/parcela: 250 m²

Prostorové uspořádání: max. 2 nadzemní podlaží

Další podmínky: Stavební parcely budou dopravně zpřístupněny z navržených místních komunikací. Na veřejných prostranstvích v rámci plochy budou zajištěno min. 6 parkovacích stání (pro osobní automobily).

V částech přiléhajících k silniční komunikaci bude prokázáno nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb a venkovních prostorech.

Stávající trasy sítí technické infrastruktury procházející plochou budou chráněny nebo budou navrženy přeložky nevyhovujících úseků sítí tak, aby byla zachována jejich celková funkčnost. Součástí zastavitelné plochy bude pozemek veřejně přístupné zeleně o ploše min. 2000 m².

Plocha je vymezena jako plocha s prověřením změn jejího využití územní studií. Předmětem řešení územní studie bude zejména stanovení možné kapacity území pro předpokládaný účel využití a návrh členění lokality na stavební pozemky tak, aby byla zajištěna koordinace požadavků vlastníků pozemků a zajištěna možnost

dopravní a technické obsluhy v rozsahu celé plochy.

Požadavek na změnu:

Rozdělit lokalitu na menší celky (např. dle situace), stanovit min. velikost stavební parcely na 600 m².

Vyhodnocení:

Rozdělit lokalitu na části, s tím že regulativy budou uplatněny dle velikostí jednotlivých částí. (pro část Z1c bude stanovena možnost výstavby minimálně 2 RD). Minimální plocha pozemku stanovená na 600 m² je v této části sídla možná (převládá zde charakter zástavby městskými - ne venkovskými domy).

3) Lokalita K Zámku (žadatel: Malina Zdeněk, Vřesová 604, 33011 Třemošná)

Požadavek na změnu:

Žadatel zvažuje výstavbu bytového domu a dalších (řadových) rodinných domů.

Vyhodnocení:

Využití lokality je limitováno existencí drobného vodního toku procházejícího po západní hraně území. Vodní tok s břehovým porostem je chráněn před zástavbou. Úkolem Změny bude upřesnění polohy hranice zastavěného území a dále také vymezení hranice břehového porostu, který bude zahrnut do ploch zeleně - přírodního charakteru. Zbývající část pozemku bude zahrnuta do ploch smíšených obytných - venkovských (SV) tak, aby byl možný souběh funkcí bydlení a podnikatelských činností (výrobní služby ap.). Lokalita bude vymezena jako plocha přestavby, nachází se celá v zastavěném území.

4) Zastavitelná plocha Z13 (žadatel: Krupičková Yvonna, Příčná 202, 331 51 Kaznějov)

Požadavek na změnu:

Požadavek na zrušení uzavření dohody o parcelaci pro lokalitu, spojený např. rozdělením zastavitelné plochy na dvě části.

Vyhodnocení:

Změna č. 1 ÚP Kaznějov prověří potřebu vymezení ploch s územní studií a dohodou o parcelaci ve stávajícím rozsahu. Pro požadovanou lokalitu bude navrženo zrušení povinnosti uzavření dohody o parcelaci. V lokalitě bude upraveno její členění tak, že bude vymezena místní komunikace procházející po severním okraji lokality jako plocha dopravní infrastruktury - místní komunikace. Toto řešení zajistí budoucí obsluhu pro část domů v lokalitě.

5) Prokopovka (žadatel: Davídková Hana, Prokopovka 352, 331 51 Kaznějov)

Požadavek na změnu:

Požadavek na umožnění výstavby rodinného domu na pozemku č. KN 1148/5.

Vyhodnocení:

Změna č. 1 ÚP Kaznějov prověří možnost vymezení lokality jako plochy přestavby (s funkčním využitím: plocha bydlení - rodinné domy městské).

**6) Zastavitelná plocha Z3 (žadatel: DM PROJEKCE A STAVITELSTVÍ S. R. O.,
jednatelem: Daniel Milichovský)**

<i>Označení plochy:</i>	<i>Z3</i>
<i>Funkční využití:</i>	<i>plochy bydlení - rodinné domy městské (BI) plochy dopravní infrastruktury - místní a přístupové komunikace (DK)</i>
<i>Hlavní využití:</i>	<i>pozemky pro stavbu rodinných domů</i>
<i>Členění plochy pro hlavní využití:</i>	<i>4 - 8 stavebních parcel pro rodinné domy (doporučeny 4 stavební parcely), min. velikost stavební parcely 1200 m²</i>
<i>Max. zastavěná plocha/parcela:</i>	<i>250 m²</i>
<i>Prostorové uspořádání:</i>	<i>max. 2 nadzemní podlaží</i>
<i>Další podmínky:</i>	<i>Stavební parcely budou dopravně zpřístupněny z navržených místních komunikací.</i>

Požadavek na změnu:

Úprava stávajících regulativů tak, aby byla možná intenzivnější zástavba v lokalitě (požadována maximální zastavěnost pozemků - 30%, minimální procento zeleně - 60%).

Vyhodnocení:

Změna č. 1 ÚP Kaznějov prověří úpravy regulativů tak, aby bylo možné dosáhnout vyšší kapacity zástavby v území.

Shrnutí rozvojových záměrů:

Změnou č. 1 ÚP Kaznějov není požadováno vymezení nových zastavitelných ploch. Většina požadavků je směřována na úpravu textových regulativů s cílem umožnit intenzivnější využití pozemků v rozvojových lokalitách.

Pozn.:

Do řešení Změny č. 1 ÚP Kaznějov mohou být zařazeny další vzniklé požadavky drobného rozsahu, které nemají charakter vymezení zastavitelné plochy (zejména úpravy hranic funkčního využití dle skutečného využití pozemků).

4) Stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle zákona o ochraně přírody a krajiny k navrhovanému obsahu změny územního plánu, ve kterém uvede, zda je možné vyloučit významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptáčí oblast (dle § 55a, odst. d))

-

5) Stanovisko krajského úřadu jako příslušného úřadu k navrhovanému obsahu změny územního plánu, ve kterém i s přihlédnutím ke stanovisku orgánu ochrany přírody podle písmene d) uvede, zda má být návrh změny posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí, případně stanoví podrobnější požadavky podle § 10i zákona o posuzování vlivů na životní prostředí (dle § 55a, odst. e))

6) Návrh úhrady nákladů na zpracování změny územního plánu, vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, pokud se zpracovává, vyhotovení úplného znění územního plánu po jeho změně

Město Kaznějov podává návrh na pořízení změny územního plánu z vlastního podnětu i z podnětu jednotlivých žadatelů (fyzických a právnických osob), náklady spojené s pořízením této změny územního plánu jsou proto hrazeny kombinací zdrojů.

Změna bude vypracována v rozsahu výseku příslušných výkresů grafické části ÚP a koordinačního výkresu grafické části odůvodnění ÚP. Textová část odůvodnění změny bude obsahovat i srovnávací text a budou zpracována kompletní paré úpravy návrhu a úplného znění ÚP po změně č. 1.