

**Obecní úřad Višňová
Višňová153, 262 61 Višňová**

Ve Višňové, dne 29. července 2010

Zastupitelstvo obce Višňová jako věcně příslušný správní orgán ve smyslu ustanovení §6 odst.5 zákona č.183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

OZNAMUJE

v souladu s § 173 zákona č.500/2004 Sb.,správní řád

VEŘEJNOU VYHLÁŠKOU

OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY

ZMĚNY č. 4 ÚZEMNÍHO PLÁNU SÍDELNÍHO ÚTVARU VIŠŇOVÁ

kteřé vydalo na svém zasedání dne 29. 7. 2010 v souladu s ustanovením § 54 odst.2 zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a v souladu s ustanovením §171 a §172 odst. 2 zákona č.500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.

Opatření obecné povahy se týká všech vlastníků pozemků a staveb ve správním území obce dotčených územním plánem.

Opatření obecné povahy je zveřejněno v úplné podobě na internetových stránkách obce <http://visnova.webpark.cz>

Textová a grafická část je v souladu s § 165 odst.1 stavebního zákona uložena na obci, stavebním úřadu, úřadu územního plánování a krajském úřadu Středočeského kraje.

P o u č e n í

Proti změně č. 4 územního plánu sídelního útvaru Višňová vydanou formou opatření obecné povahy nelze podle ustanovení § 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., (správní řád) podat opravný prostředek .

(jméno, funkce, podpis)
Razítko

vyvěšeno od : 29.7.2010

do: 14.8.2010

OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY O VYDÁNÍ ZMĚNY č. 4 ÚZEMNÍHO PLÁNU SÍDELNÍHO ÚTVARU VIŠŇOVÁ

Zastupitelstvo obce Višňová, příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) za použití § 43 odst. 4 a § 55 odst. 2 stavebního zákona, § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, § 171 a následujícího zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve spojení s ustanovením § 188 odst. 4 stavebního zákona

v y d á v á

tuto **změnu č. 4 územního plánu sídelního útvaru Višňová**, schváleného usnesením Zastupitelstva obce Višňová dne 29. 7. 2010, jehož závazná část byla vydána obecně závaznou vyhláškou územního plánu sídelního útvaru Višňová, ze dne 27. 10.1998. Změna č. 1 územního plánu sídelního útvaru byla schválena zastupitelstvem obce Višňová dne 29. 10. 2002. Změna č.2 územního plánu sídelního útvaru Višňová byla schválena zastupitelstvem obce Višňová dne 31. 5. 2005 a změna č. 3 územního plánu sídelního útvaru Višňová byla schválena zastupitelstvem obce Višňová dne 17. 2. 2009. Závazná část uvedené změny č.4 územního plánu sídelního útvaru se mění takto:

a) Vymezení zastavěného území

Zastavěné území je vymezeno platným územním plánem, resp. následnými změnami. Tomu odpovídá jeho znázornění v hlavním výkresu B2. V rámci zpracovávaného návrhu změny č. 4 nedochází k jeho úpravě (mění se jen zastavitelné území). Zastavěné i zastavitelné území je přehledně znázorněno ve výkresu D2 – Výkres předpokládaných záborů půdního fondu.

b) Koncepce rozvoje území obce, ochrana a rozvoj jeho hodnot

Rozvoj území obce

Jednotlivé podněty (návrhy) vesměs nejsou v kolizi se záměry platné ÚPD ani s celkovou urbanistickou koncepcí. Lokalita Z1 je transformační - na ploše zemědělského areálu je navržena bytová zástavba. Lokalita Z2 je v bezprostředním sousedství na dosud nezastavěných plochách. Zařazením lokalit Z1 a Z2 do územního plánu se odstraní hlavní funkční, hygienická a estetická závada (areál kravína zasahující do centra obce). Tím se umožní optimální rozvoj v logické návaznosti na stávající vybavenost a bydlení. Třetí lokalita Z3 je účelový záměr obce pro malou kompostárnu v blízkosti ČOV.

Ochrana a rozvoj hodnot

Záměry řešené v návrhu Změny č. 4 nebudou snižovat hodnotu přírodních a kulturních památek a nebudou měnit jejich ochranná pásma. Žádný ze záměrů se těchto památek a jiných hodnot území nedotkne. Zvláštní požadavky v tomto smyslu proto nebyly v zadání stanoveny.

V případě lok. Z1 (přestavba areálu kravína) jde dokonce o záměr směřující k nápravě nevhodného využití a tím ke zhodnocení přilehlého území s předpokladem postupného zlepšení kvality bydlení v této části obce.

V případě ostatních lokalit nedojde k ovlivnění hodnot území.

Celé ř.ú. je územím s archeologickými nálezy s prokázaným výskytem archeologického dědictví.

c) Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

Urbanistická koncepce

Koncepce rozvoje obce Višňová nebude zpracovávanou změnou č. 4 podstatně dotčena. Z hlediska funkčního členění území dochází k nápravě dosud nevhodné lokalizace plochy živočišné výroby v blízkosti obytné zástavby. Tento koncepční zásah by měl mít celkově pozitivní vliv na rozvoj obce. Beze změny zůstává koncepce dopravní obsluhy, systém ekologické stability krajiny, jakož i základní koncepční systémy technické infrastruktury.

Částečně se mění plošné uspořádání obce. Z celkem tří řešených lokalit je rozšíření zastavitelného území navrženo u lok. Z2 – pro bydlení a u lok. Z3 – výroba a skladování (kompostárna). U lok. Z1 je navržena změna funkce a struktury zástavby v rámci zastavěného, resp. zastavitelného území.

Celkový rozsah nových zastavitelných ploch je úměrný charakteru sídla. Pro bydlení se jedná pouze o plochy v lok. Z2, kde je rozšíření odůvodněno konkrétním záměrem přestavby areálu kravína s přesahem na tyto plochy.

Vymezení zastavitelných ploch

Nové zastavitelné plochy jsou navrženy:

- Lok. Z2 – plochy bydlení, výměra 1,6 ha,
- Lok. Z3 – plochy pro výrobu a skladování, výměra 0,3 ha

Třetí záměr (Z1) nevyžaduje rozšíření zastavitelných ploch, jde pouze o změnu funkce – v západní polovině v zastavěném území, ve východní polovině na již dříve zastavitelné ploše.

Vymezení ploch přestavby

Změnou č. 4 je navrhováno přestavbové území v lok. Z1 – smíšené obytné území (ze stávající funkce výroby a skladování), celková výměra lokality je 3,76 ha – z toho přestavbové území 1,99 ha, zbývající část (1,77 ha) je funkční změna zastavitelné plochy.

Systém sídelní zeleně

Koncepce systému sídelní zeleně ani jeho vymezení nebude žádným řešeným záměrem změny č. 4 dotčeno.

Seznam lokalit řešených změnou č. 4

- Z1** Změna využití pozemků z části v zastavěném území (dle platné ÚPD plocha výroby a skladování - stávající zemědělský areál) a z části v zastavitelném území (dle platné ÚPD plocha výroby a skladování - rozšíření zemědělského areálu východním směrem) na smíšené obytné území určené pro zástavbu rodinných domů s možným veřejným a komerčním vybavením. Součástí plochy bude penzion pro seniory (min. plocha 0,4 ha) – tento záměr je podmínkou pro zbývající zástavbu v lokalitě

- Z2** Změna využití pozemků (orná půda) na obytné území – faktická návaznost a součást lokality Z1 (samostatné vymezení je dáno polohou v nezastavěném území)
- Z3** Změna využití pozemků (orná půda) na plochu pro výrobu a skladování – záměr obce výstavby malé kompostárny

d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění

Změnou č. 4 nedojde k zásahu do koncepce veřejné infrastruktury, pouze k příslušným rozšířením souvisejícími s jednotlivými záměry.

Veřejná občanská vybavenost – Při zpracování změny byly posuzovány možné nároky na jednotlivé druhy občanské vybavenosti. Pokud se týká školství, je současná kapacita základní i mateřské školy schopna pojmout předpokládaný nárůst žáků (děti).

Veřejná správa, zdravotnictví, kultura, sport, obchodní vybavení, služby a další kategorie rovněž nevyžadují zvýšené nároky na zajištění ploch.

Doprava

Lok č. Z1 – Změna funkce zastavěné / zastavitelné plochy pro návrh zástavby RD bude řešena následně pro celou lokalitu samostatnou dokumentací pro územní rozhodnutí, včetně vnitřní obslužné komunikace, která bude navržena vhodně podle návrhu parcelace. Návrh uliční sítě bude odpovídat platným předpisům (v době zpracování této změny ÚPD vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění novely - vyhl. č. 269/2009) – tzn. nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu, je 8 m. Při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 6,5 m (v případě bytových domů 12, resp. 10,5 m). Komunikační přístup k ploše zůstane beze změn – po stávající komunikaci k zem. areálu, resp. po stávající komunikaci vedoucí od obce podél jižního okraje lokality Z1 (zpřístupňující zároveň lok. Z2).

Zvláštní požadavky na dopravu v klidu nejsou uplatněny pro žádnou lokalitu.

Celé území obce Višňová leží v ochranném pásmu letiště a radiolokačního prostředku pro letiště Příbram (Dlouhá Lhota), s vymezením podle podkladů Ministerstva obrany, odboru vojenského letectví. Vzhledem k charakteru jednotlivých záměrů v řešených lokalitách z toho nevyplývají žádná zvláštní omezení.

Vodní hospodářství

Nároky na připojení vodovodu a odkanalizování jsou úměrné stávajícím vedením (jejich napojení nebude představovat výraznější zvýšení kapacit) - platí pro lok. č. Z1, Z2 – nové obytné plochy. Platí, že napojení na vodovod i kanalizaci bude odpovídat koncepci navržené v platném územním plánu. Lok. Z3 je bez nároků na inženýrské sítě.

Energetika

V oblasti energetiky (v daném případě zásobování elektřinou) platí obdobně totéž jako u vodního hospodářství, tzn. že nároky na připojení jsou úměrné stávajícím vedením - pro lok. Z1, Z2 – nové obytné plochy. Dojde ke kabelovému propojení VN vedení mezi stávající trafostanicí na JZ okraji stávajícího zem. areálu a trafostanicí na východním okraji obce. Kabelové vedení bude vedeno v koridoru komunikace, v celkové délce cca 700 m. Nová trafostanice (pro lokality Z1, Z2a, Z2b) bude umístěna v jihovýchodním rohu navržené zástavby – viz výkres B2 a B3. Lok. Z3 je bez nových nároků na inženýrské sítě.

- e) **Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů apod.**

Uspořádání krajiny vč. vymezení ploch

Změna č. 4 podstatně nemění uspořádání krajiny. Jsou navrženy pouze tyto změny:

U lokality Z1 jde o změnu funkce z jedné části zastavěného, z druhé části zastavitelného území. Pás vysoké zeleně, oddělující nyní zemědělský areál od obytné zástavby sídla, bude po transformaci zachován a začleněn do navržené lokality. Podobně bude do zástavby začleněn i rybníček východně od stávajícího objektu kravína. Nová obytná zástavba jej zahrne tak, aby kolem vzniklo veřejné prostranství.

Lokalitu Z2 tvoří pás RD obklopující plochu Z1 podél jejího jižního a východního okraje. Respektuje stávající polní cesty, které zůstanou s pozměněnou funkcí páteřními komunikacemi této části území. Samotná lokalita Z2 je celá na půdním fondu. Realizací se zmenší zemědělské pozemky, k jejich okraji budou ale přirozeně přiléhat zahrady navržených RD se smíšenou zelení.

Lokalita Z3 vyčleňuje část pozemku v sousedství ČOV pro malou kompostárnu. Vzhledem k poloze poblíž toku Kocáby je ponechán pás u řeky, kde prochází biokoridor, v přírodním stavu. Navržená kompostárna by neměla tento pás nijak narušit. S ohledem k respektování záplavového území bude případné pohledové krytí lokality keřovou a vysokou zelení navrženo podle požadavků správce toku.

ÚSES

Návrh místního ÚSES byl řešen v rámci územního plánu. Požadované zachování a ochrana přírodě blízkých území (která tvoří páteřní systém ÚSES včetně jejich ochranných pásem) je řešením změny respektováno. Řešené lokality se prvků ÚSES nedotýkají, pouze lok. Z3 (kompostárna) leží v bezprostředním sousedství lokálního biokoridoru, procházejícím korytem řeky Kocáby. Ani zde by se nemělo jednat o střet s prvky ÚSES.

Prostupnost krajiny

Rozšíření zastavitelného území, k němuž dochází změnou č. 4, nebude mít žádný vliv na prostupnost krajiny. Stávající polní (účelová) cesta vedoucí po jižním, resp. východním okraji lok. Z1, bude zachována s tím, že v daném úseku bude mít funkci místní komunikace pro obsluhu lok. Z1 a Z2.

Protierozní opatření

Vzhledem k rozsahu a charakteru řešených záměrů je návrh protierozních opatření v rámci změny č. 4 bezpředmětný. V případě lok. Z1 a Z2 zástavba pozemků a ozelenění zahrad přispěje ke zlepšení poměrů ve vztahu k možným erozním vlivům.

Ochrana před povodněmi

Obec má zpracovaný povodňový plán, je vyhlášeno záplavové území Kocáby, které dle grafické situace zasahuje do části lokality Z3 (kompostárna v sousedství ČOV). S ohledem k navržené funkci je možné toto umístění považovat za přijatelné (realizací kompostárny nedojde ke zmenšení průtokového profilu). Pro zabezpečení lokality před účinky povodně se dle možností doporučuje část plochy řešit ve vyvýšené poloze (podobně jako sousední ČOV). Lokality Z1 a Z2 nejsou v blízkosti vodního toku. Obecně pro omezení rizika povodňového nebezpečí jsou pro tyto lokality stanoveny regulativy k nezvyšování odtoku povrchových srážkových vod z řešených lokalit a k dodržování dalších opatření, jejichž účelem je zadržování přívalových vod apod..

Rekreace

Předmět změny č. 4 se netýká rekreace.

Dobývání nerostů

Ochrana ložisek nerostných surovin: Na území obce zasahuje chráněné ložiskové území Příbram (752136001) a netěžený dobývací prostor Příbram. CHLÚ i DP jsou ale od všech řešených lokalit vzdálené. Právě tak poddolovaná území na území obce nezasahují do blízkosti žádné řešené lokality (vyskytují se pouze v severozápadní části – směr k. ú. Dubenec, Bytíz).

Změnou územního plánu nebudou dotčeny zájmy ochrany ložisek nerostných surovin a jejich těžby.

f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

Navržená změna stanovuje pro řešené lokality určení převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustné využití, nepřípustné využití, popřípadě podmíněně přípustné využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškovou regulaci zástavby, intenzitu využití pozemků v plochách).

Pro území obce zůstává v platnosti regulace dle obecně závazných vyhlášek o závazné části úz. plánu obce (OZV 1/1998), změny úz. plánu č. 2 (OZV 2/2005) a změny úz. plánu č. 3 (OOP s účinností od 5. 3. 2009), avšak pro rozhodování o území řešeném změnou č. 4 se příslušné části nepoužijí. Ve smyslu stavebního zákona č. 183/2006 Sb. budou tyto měněné části OZV nahrazeny opatřením obecné povahy (OOP s účinností od 5. 3. 2009 nebude změnou č. 4 dotčeno).

Pozn. Opatření obecné povahy je správním aktem s konkrétně určeným předmětem (vztahuje se tedy k určité konkrétní situaci) a s obecně vymezeným okruhem adresátů. Opatření obecné povahy nemůže být ani právním předpisem ani individuálním rozhodnutím. Nemůže nahrazovat podzákonnou normotvorbu ani nad rámec zákona stanovovat nové povinnosti; slouží toliko ke konkretizaci již existujících povinností vyplývajících ze zákona.

Změna č. 4 navrhuje v příslušných lokalitách tyto kategorie ploch s rozdílným způsobem využití (funkce):

- OS** – obytné území smíšené: **lok. Z1** (funkční změna z plochy výroby a skladování – část stav, část návrh, v souč. době louky)
- OV** – obytné území všeobecné: **lok. Z2** (rozšíření zastavitelného území z ploch orné půdy, malá část louky),
- VS** – území výroby a skladování: **lok. Z3** (rozšíření zastavitelného území z ploch luk)

Pro nové zastavitelné plochy navržené změnou č. 3 platí následující podmínky pro využití ploch, prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

Pro nové zastavitelné plochy - lokality bydlení (Z1 a Z1) - je podmínkou napojení těchto ploch na veřejnou kanalizaci a veřejný vodovod. To znamená časovou koordinaci tak, že bude upřednostněna výstavba veřejné kanalizace a vodovodu před plánovanou výstavbou na nových plochách.

Lok. Z1 – Plochy smíšené obytné - (OS)

1) Převažující (hlavní) využití:

- bydlení v rodinných domech
- penzion pro seniory

2) Přípustné využití:

- ubytovací zařízení v rozsahu cca do 16 lůžek (penzion)
- drobné podnikání slučitelné s bydlením (prodej, služby typu kadeřnictví, administrativa, apod.)
- příslušné komunikace obslužné, pěší a cyklistické, parkoviště
- veřejné prostranství
- zeleň veřejná a soukromá
- dětské hřiště
- drobná hospodářská činnost neobtěžující okolí (pěstování ovoce a zeleniny, chov drobného hospodářského zvířectva – obojí pouze v míře odpovídající umístění v obytném území)
- související doprovodné stavby (garáže, zahradní bazény, skleníky, přístřešky na nářadí apod.)
- nezbytná technická vybavenost

3) Podmíněně přípustné využití:

- odpovídající vybavenost související s konkrétním využitím (v případě jiných než obytných funkcí)

4) Podmínky prostorového uspořádání:

- min. velikost pozemků 800 m², u řadových RD 400 m²
- max. 2 nadzemní podlaží (= vč. podkroví)
- zastavěnost max. 40 % z plochy pozemků

5) Základní podmínky ochrany krajinného rázu:

- přizpůsobení se měřítku stávající zástavby (členění větších hmot)
- zastřešení sedlovou nebo mansardovou střechou
- uplatnění tradičních barev pro střešní krytinu (cihlová, červená, hnědá apod.)
- bude zachován stávající pás vysoké zeleně ze západní strany plánované zástavby, obdobně bude do zástavby začleněn i rybníček východně od stávajícího objektu kravína - nová obytná zástavba jej zahrne tak, aby kolem vzniklo veřejné prostranství

6) Další podmínky:

- součástí plochy bude penzion pro seniory (min. plocha 0,4 ha) – tento záměr je podmínkou pro zbývající zástavbu v lokalitě
- zástavba ve východní polovině lokality je podmíněna dřívějším či současným využitím západní poloviny (transformace zemědělského areálu)

Lok. Z2 – Plochy bydlení – všeobecné obytné - (OV)

1) Převažující (hlavní) využití:

- bydlení v rodinných domech

2) Přípustné využití:

- drobné podnikání slučitelné s bydlením – pouze doplňkově v rámci objektů RD (prodej, služby typu kadeřnictví, administrativa, apod.)
- příslušné komunikace obslužné, pěší a cyklistické, parkoviště

- zeleň veřejná a soukromá
- drobná hospodářská činnost neobtěžující okolí (pěstování ovoce a zeleniny, chov drobného hospodářského zvířectva – obojí pouze v míře odpovídající umístění v obytném území)

související doprovodné stavby (garáže, zahradní bazény, skleníky, přístřešky na nářadí apod.)

- nezbytná technická vybavenost

3) Podmíněně přípustné využití:

- odpovídající vybavenost související s konkrétním využitím (v případě jiných než obytných funkcí)

4) Podmínky prostorového uspořádání:

- max. 2 nadzemní podlaží (= vč. podkroví)
- zastavěnost max. 40 % z plochy pozemků

5) Základní podmínky ochrany krajinného rázu:

- přizpůsobení se měřítku stávající zástavby (členění větších hmot)
- zastřešení sedlovou nebo mansardovou střechou
- uplatnění tradičních barev pro střešní krytinu (cihlová, červená, hnědá apod.)
- objekty RD budou umístěny v severní, resp. západní části pozemků (při komunikaci) s tím, že vnější části pozemků (situované směrem do volné krajiny) budou využity pro zahrady s vhodným uplatněním vysoké a keřové zeleně – především domácích druhů

6) Další podmínky:

- využití lokality je podmíněno dřívějším či současným využitím sousední lokality Z1

Lok. Z3 – Plochy výroby a skladování, se specifickým využitím - (VS)

1) Převažující (hlavní) využití:

- stavby a zařízení pro uložení, zpracování a expedici bioodpadů (kompostárna)
- plochy určené k rekultivaci (ve středně nebo dlouhodobém časovém horizontu)

2) Přípustné využití:

- doprovodné objekty související s provozem kompostárny (drtiče pro likvidaci dřevního odpadu, sociální zázemí obsluhy)
- příslušné komunikace a parkovací a garážovací plochy
- příslušné technické vybavení - dle konkrétních podmínek
- ochranná a izolační zeleň
- parkoviště a dopravní zařízení

3) Podmíněně přípustné využití:

- nspecifikované činnosti dle případných konkrétních požadavků pro územní řízení (nutno individuálně posoudit v rámci územního řízení)

4) Podmínky prostorového uspořádání:

- pouze 1 nadzemní podlaží (formou buňky apod.)
- vzhledem ke specifické povaze záměru se nestanovuje procento zastavěnosti

5) Základní podmínky ochrany krajinného rázu:

- doprovodný objekt kompostárny (technické a sociální zázemí obsluhy) bude minimalizován, přesto nebude působit provizorním dojmem,

- umístění objektu bude v jižní části pozemku (na straně vzdálenější od vodního toku), ve vazbě na objekt sousední ČOV, jemuž se dle možností přizpůsobí
- areál bude po obvodu pohledově kryt pásem keřové, příp. vysoké zeleně, zejména z jihovýchodní strany (případné odclonění ze severu – od Kocáby – z důvodu polohy v záplavovém území pouze po dohodě se správcem vodního toku)

6) Další podmínky:

- areál bude zpřístupněn přes pozemek sousední ČOV (od jihozápadu)

g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, staveb k zajišťování obrany a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

V souvislosti s řešenými záměry změny č. 4 se navrhuje tyto veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření:

W“ - Plochy a koridory s možností vyvlastnění i uplatnění předkupního práva (dle §101 a §170 SZ)

dopravní infrastruktura:

WD1 - místní komunikace zpřístupňující lokality Z1 a Z2 (v koridorech stávajících cest)

technická infrastruktura:

WT1 - nová trafostanice pro návrhové lokality Z1 a Z2

WT2 - navržená trasa kabelového vedení VN 22 kV (propojení v koridorech komunikací)

WT3 - navržené vodovodní řady pro návrhové lokality Z1 a Z2 (v koridorech ulic - nezkresleno)

WT4 - navržené kanalizační řady pro odvádění splaškových vod z návrhových lokalit Z1 a Z2 (v koridorech ulic – nezakresleno)

„V“ - Plochy a koridory pouze s možností vyvlastnění (dle §170 SZ)

asanace (ozdravění) území

VA1 - odstranění objektu stávajícího kravína podmiňující realizaci záměru lok. Z1

„P“ - Plochy a koridory pouze s možností uplatnění předkupního práva (dle §101 SZ)

Veřejně prospěšné stavby občanského vybavení:

PO1 - plocha pro kompostárnu – lok. Z3

h) Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo

Změna č. 4 žádné takové veřejně prospěšné stavby nenavrhuje.

i) Údaje o počtu listu a počtu výkresu grafické části

Textová část (A) změny č. 4 obsahuje 12 stran formátu A4 (tj. 7 listů A3),

Grafická část (B) obsahuje 3 výkresy A3,

B Grafická část změny územního plánu

Pozn.: Ke změně územního plánu obce se vztahuje ustanovení § 188 odst. 4. zák. č. 183/2006 Sb. (stavební zákon). Ze znění tohoto ustanovení vyplývá, že nelze aplikovat nový stavební zákon na obsah změny. Ustanovení pouze nařizuje postupovat podle nového stavebního zákona při projednání a vydání návrhu změny. Po obsahové stránce musí změna vycházet z původní územně plánovací dokumentace, s respektováním principů jejího vydání formou opatření obecné povahy, tj. změna musí být dělena na vlastní změnu, obsahující pokyny pro rozhodování v území nebo pořizování regulačního plánu; druhou část tvoří odůvodnění. Skladba a obsah výkresů proto odpovídá původní ÚPD.

- B1. Výkres základního členění území (orientační schéma s přehledem lokalit 1 : 20 000)
- B2. Hlavní výkres – výkres změn (výřez pro řešené lokality 1: 5 000)
- B3. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací (výřez pro řešené lokality 1: 5 000)

Odůvodnění změny územního plánu (C) obsahuje 6 stran formátu A4 (tj. 4 listy A3),

Grafická část odůvodnění změny (D) obsahuje 3 výkresy A3. Grafická část je připojena za textovou část změny.

Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření

Předmět změny takové vymezení nevyžaduje.

Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, a dále stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti

Změna č. 4 nevymezuje žádné plochy ani koridory vyžadující prověření územní studií.

Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití a zadání regulačního plánu v rozsahu dle přílohy č. 9 vyhl. č. 500/2006 Sb.,

Změna č. 4 nevymezuje žádné plochy ani koridory vyžadující zpracování regulačního plánu.

Stanovení pořadí změn v území (etapizace)

Předmět změny č. 4 vyžaduje stanovení etapizace pro lok. Z1 a Z2 takto: V prvním pořadí výstavby bude realizována západní polovina lok. Z1 (tj. stávající zastavěné území zem. areálu), jemuž ale musí předcházet asance objektu kravína („nultá“ etapa). Následovat bude východní polovina lok. Z1. V třetím pořadí výstavby bude realizována lok. Z2 (případně zároveň s výstavbou ve východní polovině lok. Z1).

Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt

Platí ustanovení § 158 zákona č. 183/2006 Sb.

Vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení podle § 117 odst. 1 stavebního zákona

V rámci změny č. 4 se takové lokality nevymezují.

O d ů v o d n ě n í

1. Postup pořízení územního plánu

Zastupitelstvo obce Višňová rozhodlo svým usnesením ze dne o pořízení změny č.4 územního plánu sídelního útvaru Višňová dle § 6 odst.2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

Zpracovatelem změny č.4 územního plánu sídelního útvaru Višňová je Ing. arch. Milan Salaba, Strážovská 713/87, 153 00 Praha 5.

Návrh Zadání

Podkladem pro zpracování návrhu Zadání změny č.4 územního plánu sídelního útvaru Višňová bylo usnesení obecního zastupitelstva Višňová dne 25. 8. 2009 o pořízení změny č.4 územního plánu sídelního útvaru Višňová.

Projednání návrhu Zadání změny č.4 územního plánu sídelního útvaru Višňová bylo oznámeno veřejnou vyhláškou vyvěšenou na úřední desce obecního úřadu Višňová od 11. 11. 2009 do 12. 12. 2009. Jednotlivě bylo oznámení doručeno dotčeným orgánům, sousedním obcím a krajskému úřadu Středočeského kraje jednotlivě, které do 30 dnů po obdržení návrhu Zadání změny č.4 územního plánu sídelního útvaru Višňová mohly uplatnit své připomínky.

Na základě uplatněných požadavků, podnětů, vyjádření a připomínek, k návrhu Zadání změny č. 4 územního plánu sídelního útvaru Višňová byl pověřený pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem upraven návrh Zadání změny č.4 územního plánu sídelního útvaru Višňová. Dle §47 odst.1 stavebního zákona byl určeným zastupitelem vybrán starosta obce Višňová p. Ing. Jiří Nekolný na základě usnesení Zastupitelstva obce Višňová ze dne 25. 8. 2009. Upravený návrh Zadání změny č.4 územního plánu sídelního útvaru Višňová byl dne 23. 12. 2009 předložen obecnímu zastupitelstvu Višňová ke schválení.

Zadání změny č.4 územního plánu sídelního útvaru Višňová bylo schváleno dne 23. 12. 2009 zastupitelstvem obce Višňová.

Návrh

Návrh změny č.4 územního plánu sídelního útvaru Višňová byl vypracován a projednán dle §50 až §52 stavebního zákona a přílohy č. 7 Vyhlášky č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

Na základě projednaného Zadání změny č.4 územního plánu sídelního útvaru Višňová bylo dle §50 odst. 2 stavebního zákona pověřeným pořizovatelem oznámeno místo a doba konání společného jednání návrhu změny č.4 územního plánu sídelního útvaru Višňová. Společné projednání bylo oznámeno a vyvěšeno na úřední desce obecního úřadu Višňová od 4. 4. 2010 a sejmuto 20. 5. 2010 Společné jednání se uskutečnilo dne 20. 4. 2010 v 11.00. hodin na obecním úřadě Višňová. Ze společného jednání byl proveden zápis. Návrh změny č.4 územního plánu sídelního útvaru Višňová byl vystaven na obecním úřadě Višňová permanentně a na internetových stránkách obce Višňová <http://visnova.webpark.cz>. Do 30 dnů od společného jednání tj. do 20. 5. 2010 mohly dotčené orgány státní správy, krajský úřad

Středočeského kraje uplatnit svá stanoviska a ve stejné lhůtě mohly sousední obce uplatnit své připomínky. Dotčené orgány státní správy a sousední obce byly obeslány jednotlivě.

K návrhu změny č. 4 územního plánu sídelního útvaru Višňová vydaly dotčené orgány svá stanoviska.

Pověřený pořizovatel požádal v souladu s §51 stavebního zákona dne 26. 5. 2010 Krajský úřad Středočeského kraje, odboru regionálního rozvoje o vydání stanoviska k návrhu změny č. 4 územního plánu sídelního útvaru Višňová.

Krajský úřad, Středočeského kraje, odbor regionálního rozvoje obdržel dne 26. 5. 2010 žádost o vydání stanoviska dle ust. §51 odst.1 stavebního zákona včetně zprávy o projednání návrhu změny č. 4 územního plánu sídelního útvaru Višňová, zpracovanou dle ust. §12 odst. 1 písm. a) až e) vyhlášky č. 500/2006Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

Na základě posouzení vydal Nadřízený správní orgán v souladu s ust. §51 odst. 3 stavebního zákona dne 2. 6. 2010 pod č.j. 086121/2010/KUSK **souhlasné stanovisko**.

Pověřený pořizovatel dle §52 stavebního zákona oznámil veřejnou vyhláškou, že dne 29. 7. 2010 se koná veřejné projednání upraveného a posouzeného návrhu změny č.4 územního plánu sídelního útvaru Višňová. Návrh změny č. 4 územního plánu sídelního útvaru Višňová byl vystaven k veřejnému nahlédnutí na obecním úřadě Višňová permanentně a na internetových stránkách obce Višňová – <http://visnova.webpark.cz>. Termín veřejného projednání o návrhu změny č. 4 územním plánu sídelního útvaru Višňová byl oznámen veřejnou vyhláškou vyvěšenou na úřední desce obce Višňová od 29. 6. 2010 do 29. 7. 2010. Dotčeným orgánům státní správy, krajskému úřadu Středočeského kraje a sousedním obcím byla veřejná vyhláška zaslána jednotlivě. Z veřejného projednání byl proveden zápis.

2. Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, vyhodnocení koordinace území z hlediska širších vztahů

Z hlediska širších vztahů v území nedochází řešením změny č. 4 územního plánu k žádným zásahům ani úpravám. Dle **Politiky územního rozvoje ČR 2008** schválené Vládou ČR (usnesení vlády č. 929 ze dne 20. 7. 2009) řešené území nezasahuje do žádné rozvojové oblasti, ani jím neprochází žádná rozvojová osa. Tento dokument obsahově navazuje na Politiku územního rozvoje České republiky z roku 2006. Z tohoto obecného koncepčního dokumentu nevyplývá pro řešení Změny č. 4 žádný konkrétní požadavek.

Z nadřazené územně plánovací dokumentace existuje v současné době **Územní plán velkého územního celku okresu Příbram** (zprac. Ing. arch. Jiří Haloun), schválený dne 12. 6. 2002 (vyhláška Středočeského kraje č. 1/2002 - o závazné části ÚPN VÚC okresu Příbram). Veřejně prospěšné stavby ani jiné koncepční záměry stabilizované v ÚPN VÚC nebudou řešenou změnou dotčeny. Z této nadřazené ÚPD nevyplývají pro řešení změny žádné zvláštní požadavky. ÚPD obce a okresu jsou vzájemně kompatibilní.

V listopadu 2008 byl zpracován návrh **Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR)**, zpracovatel: AURS, s. r. o. V návaznosti bylo dokončeno Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (součást ZÚR). V době vydání změny č. 4 ÚPNSÚ Višňová nebylo projednání ZÚR dosud ukončeno. Dle ZÚR není území Višňové součástí rozvojové osy krajské úrovně OSk2 ani rozvojové oblasti krajské úrovně OBk5 (obě jsou v těsném sousedství obce). Návrh ZÚR obsahuje pouze jednu veřejně prospěšnou stavbu (resp. její část) v administrativním území obce Višňové:

- D007 – Koridor rychlostní silnice R4 Dubenec – Zalužany (hranice Jihočeského kraje)

Z veřejně prospěšných opatření to jsou tři prvky nadřazeného ÚSES – biokoridory na regionální úrovni:

- RK281 Kotalík - Marhelovka
- RC850 Marhelovka
- RK282 Marhelovka - Pod klackama

Všechny tyto navržené veřejně prospěšné stavby a opatření nejsou ve střetu s předmětem změny č. 4 (nacházejí se v jiných částech katastrálního území obce bez souvislosti s návrhovými lokalitami).

3. Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování

Pořizovatel pověřil soulad změny č. 4 územního plánu sídelního útvaru Višňová z hlediska cílů a úkolů územního plánování podle ustanovení § 18 a § 19 stavebního zákona.

4. Vyhodnocení v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů

Změna č.4 územního plánu sídelního útvaru Višňová je v souladu s požadavky zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon) a vyhlášky 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

5. Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů – soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů.

Na základě projednaného Zadání změny č. 4 územního plánu sídelního útvaru Višňová bylo dle §50 odst. 2 stavebního zákona pořizovatelem oznámeno místo a doba konání společného jednání návrhu změny č.4 územního plánu sídelního útvaru Višňová. Společné projednání bylo oznámeno a vyvěšeno na úřední desce obce Višňová od 4. 4. 2010 a sejmuto 20. 5. 2010. Společné jednání se uskutečnilo dne 20. 4. 2010 v 11.00. hodin na obecním úřadě Višňová.

Sousední obce se ve stanovené lhůtě k návrhu změny č. 4 územního plánu sídelního útvaru Višňová nevyjádřily.

Ve stanovené lhůtě se k návrhu změny č. 4 územního plánu sídelního útvaru Višňová vyjádřily tyto dotčené orgány:

Č.	STANOVISKA DOTČENÝCH ORGÁNŮ STÁTNÍ SPRÁVY	ČÍSLO JEDNACÍ A DATUM	OBSAH PŘIPOMÍNEK	NÁVRH ŘEŠENÍ PŘIPOMÍNKY V RÁMCI ŘÍZENÍ O ÚZEMNÍM PLÁNU (DLE § 52 odst.1 SZ)
1.	Ministerstvo průmyslu a obchodu, Na Františku 32, 110 15 Praha 1	10774/2010/05100 5. 4. 2010	Bez připomínek.	Vzato na vědomí.
2.	Ministerstvo životního	646/500/10(25126/E	Bez připomínek.	Vzato na vědomí.

	prostředí, odbor výkonu státní správy I, Podskalská 19, 128 00 Praha 2	NV/10) 18. 5. 2010		
3.	Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí, Zborovská 11, 150 21 Praha 5	044162/2010/KUKS- OŽP/Tuč 29. 3. 2010	Bez připomínek.	Vzato na vědomí.
3.a)	Odbor životního prostředí		Bez připomínek.	Vzato na vědomí.
3.b)	Ochrana přírody a krajiny		Bez připomínek.	Vzato na vědomí.
3.c)	Ochrana lesa, ovzduší a vody		Bez připomínek.	Vzato na vědomí.
3.d)	Odbor dopravy		Bez připomínek.	Vzato na vědomí.
3.e)	Odbor kultury a památkové péče		Není příslušný k uplatnění stanoviska.	Vzato na vědomí.
4.	Hasičský záchranný sbor, Středočeského kraje, Školní ulice 70, P.O.Box 62, 261 95 Příbram VIII	HSKL 578-23/2010 – PB 19. 3. 2010	Bez připomínek.	Vzato na vědomí.
5.	Ředitelství silnic a dálnic ČR, Čerčanská 12, 140 00 Praha 4	5556-RSD-10-311 10. 5. 2010	Bez připomínek.	Vzato na vědomí.
6.	Centrum dopravního výzkumu, Thámova 7, 186 00 Praha 8	UP/1423/10 14. 5. 2010	Bez připomínek.	Vzato na vědomí.
7.	Krajská hygienická stanice, Středočeského kraje, U nemocnice 85, 261 01 Příbram	12466-2.5./10/Pb 23. 4. 2010	Bez připomínek.	Vzato na vědomí.
8.	Městský úřad Příbram, Odbor koncepce a rozvoje města, Tyršova 108, 261 19 Příbram I	MĚÚ PB 19605 19. 4. 2010	Rada neuplatňuje připomínky ke společnému jednání o návrhu Změny č.4 územního plánu sídelního útvaru dle usnesení rady č. 279/2010	Vzato na vědomí.
9.	Vojenská ubytovací a stavební správa, Hradební 12/772, P.O.BOX 3, 110 15 Praha 1	4311/38504 – ÚP/2010-7103/44 29. 3. 2010	Bez připomínek.	Vzato na vědomí.

Stanoviska dotčených orgánů byla zapracována do návrhu změny č. 4 územního plánu sídelního útvaru Višňová.

6. Údaje o splnění zadání, v případě zpracování konceptu též údaje o splnění pokynů pro zpracování návrhu

K návrhu zadání bylo uplatněno celkem 22 stanovisek dotčených orgánů, podniků fyzických a právnických osob, organizací podílejících se na využití území (správců sítí) a ostatních subjektů. Vyhodnocení je patrné z následující tabulky:

Tab. Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů a krajského úřadu Středočeského kraje

č.	subjekt:	stanovisko:	vyhodnocení:
1.	Ministerstvo průmyslu a obchodu, Na Františku 32, 110 15 Praha 1	Bez připomínek.	Vzato na vědomí.
2.	Ministerstvo životního prostředí, Vršovická 65, 100 10 Praha 10	Bez připomínek.	Vzato na vědomí.
3.	Ředitelství silnic a dálnic, Čerčanská 12, 140 00 Praha 4	Požadujeme respektovat ochranná pásma stávajících silnic I/4, I/18 a plánované silnice R4.	Vzato na vědomí.
4.	Centrum dopravního výzkumu, Thámova 7, 186 00 Praha 8	Bez připomínek.	Vzato na vědomí.
Krajský úřad Středočeského kraje, Zborovská 11,150 21 Praha 5			
5.	Odbor životního prostředí a zemědělství	Lze vyloučit významný vliv na evropsky významné lokality a ptačí oblasti.	Vzato na vědomí.
6.	Ochrana ZPF	Bez připomínek.	Vzato na vědomí.
7.	Lesní zákon	Bez připomínek.	Vzato na vědomí.
8.	Posouzení vlivů na životní prostředí	Nepožadujeme zpracování vlivů návrhu zadání změny č.4 ÚPNSÚ Višňová z hlediska vlivů na životní prostředí.	Vzato na vědomí.
9.	Stanovisko odboru dopravy	Bez připomínek.	Vzato na vědomí.
10.	Stanovisko odboru kultury a památkové péče	Není příslušný k uplatnění stanoviska k návrhu zadání změny č. 4 ÚPNSÚ Višňová.	Vzato na vědomí.
11.	Krajská hygienická stanice Středočeského kraje, U Nemocnice 85, 261 01 Příbram	Bez připomínek.	Vzato na vědomí.
12.	Hasičský záchranný sbor, Středočeského kraje, Školní ulice 70, P.O.Box 62 261 95 Příbram	Bez připomínek.	Vzato na vědomí.
Městský úřad Příbram, Odbor životního prostředí, Tyršova 108, 261 01 Příbram			
13.	Vodní zákon	Bez připomínek.	Vzato na vědomí.
14.	Ochrana přírody a krajiny.	Zachovat vodní stávající nádrž na pozemku současného zemědělského areálu.	Vzato na vědomí.
15.	Ochrana lesního zákona	Bez připomínek.	Vzato na vědomí.
16.	Odpadové hospodářství	Bez připomínek.	Vzato na vědomí.
17.	Městský úřad Příbram, Odbor správy silnic, Tyršova 108, 261 01 Příbram	Bez připomínek.	Vzato na vědomí.

18.	Městský úřad Příbram, Odbor koncepce a rozvoje města, Tyršova 108, 261 01 Příbram	Bez připomínek.	Vzato na vědomí.
19.	Hasičský záchranný sbor, Středočeského kraje, Školní ulice 70, P.O.Box 62 261 95 Příbram	Bez připomínek.	Vzato na vědomí.
20.	Vojenská ubytovací a stavební správa, Hradební 12/772, P.O.BOX 3, 110 15 Praha 1	Bez připomínek.	Vzato na vědomí.

Tab. Vyhodnocení podnětů sousedních obcí

č. subjekt:	stanovisko:	vyhodnocení:
Do katastrálních území sousedních obcí nezasahují žádné záměry změny č.4 územního plánu obce Višňová. Sousední obce se ve stanovené lhůtě nevyjádřily.		

Tab. Vyhodnocení vyjádření organizací podílejících se na využití území

č. subjekt:	stanovisko:	vyhodnocení:	
21.	1. SčV, a. s. Ke Kablu 971, 100 00 Praha 10	Bez připomínek	Vzato na vědomí.
22.	ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, 405 02 Děčín	Při jakékoliv stavbě požadujeme respektovat stávající i nově projektované zařízení pro přenos elektřiny včetně ochranné pásma.	Vzato na vědomí.

Výše uvedená stanoviska a podněty (tak jak je uvedeno v tabulce) byly zapracovány do výsledné verze zadání. Všechny požadavky vyplývající z výsledné verze zadání, schváleného Zastupitelstvem obce Višňová dne 23. 12. 2009, byly návrhem řešení změny č. 4 splněny.

7. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení vybrané varianty, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území

Předmětem řešení jsou tři lokality, z nichž dvě souvisí místně i funkčně (Z1 a Z2). Dominantní je lokalita Z1, jejíž podstatou je asanace území stávajícího zemědělského areálu a následná výstavba penzionu pro seniory s další obytnou zástavbou, včetně využití plochy dosud stabilizované jako zastavitelné pro rozšíření zem. areálu. Tento developerský záměr jednak přispěje k nápravě funkčně nevhodného členění (dosud existující zem. areál zasahuje do blízkosti obytného území), dále bude vhodným rozšířením centra obce s vybaveností, veřejnými prostory, apod. K tomuto záměru se přimyká doplnění obytné lokality na obecních pozemcích. Dojde tak k logickému uzavření zástavby vůči zemědělské krajině. S ohledem k velikosti lokalit (cca 3,3 ha), k reálným potřebám a možnostem je území členěno na několik vzájemně podmíněných časových etap, ve směru od centra obce k okrajům. Základem je „přestavbové území“ býv. kravína.

Poslední lokalitou je stabilizace plochy v sousedství ČOV pro menší areál (cca 0,2 ha) sloužící komunálním službám a pro kompostárnu.

Vybrané řešení nebylo variantně zvažováno, především pro svoji jednoznačnost (asanace zem. areálu, navazující bydlení, resp. návaznost kompostárny na ČOV). Otázka úměrné velikosti smíšené obytné plochy je ošetřena etapizací (pro případ nerealizování základního záměru). Rovněž byly zvažovány ostatní možné vlivy a nedostatky, včetně kapacit sítí technického vybavení, občanské vybavenosti apod. Závěr vyznívá pozitivně pro zapracování všech tří lokalit do ÚPD obce při respektování podmínek stanovených změnou č. 4 (podmínky funkčního a prostorového uspořádání, etapizace).

Návrh nových zastavitelných obytných ploch (ještě před využitím podstatné části dříve navržených lokalit) je zdůvodněn především záměrem konkrétního investora vymístit zemědělskou výrobu z blízkosti obytného území, asanovat tuto plochu a začlenit ji do organismu obce – pro obytné a smíšené využití. Vzhledem k investiční náročnosti záměru je plocha rozšířena o další související pozemky tak, aby vznikl ekonomicky rentabilní ucelený komplex. Prioritní změna využití areálu býv. kravína je zajištěna návrhem etapizace (další zastavitelné plochy jsou zařazeny do pozdějších etap výstavby). Dříve navržené plochy pro obytnou zástavbu jsou menšího rozsahu a představují většinou pozemky jednotlivých vlastníků. Výjimkou je lok. Holanka, kde postupně dochází k realizaci. Nový návrh obytných ploch by neměl mít podstatnější dopad na využitelnost těchto ploch (zřejmě jen z časového hlediska).

Rozbor udržitelného rozvoje území pro ORP Příbram není v rozporu k řešené změně, pro řešení by z něj neměly vyplývat žádné podstatné důsledky. Vyhodnocení vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území nebylo požadováno.

8. Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území a informace, jak bylo respektováno stanovisko vyhodnocení vlivů na životní prostředí

Řešení změny je v souladu se zadáním zpracováno bez konceptu, invariantně. Orgán ochrany ŽP provedl v rámci projednávání zadání zjišťovací řízení se závěrem, že pro návrh změny č. 4 není nutno zpracovat vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (jehož standardní součástí je i posouzení z hlediska vlivů na životní prostředí).

9. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond (ZPF) a na pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL)

Úvod

Zemědělská příloha je zpracována v souladu s ustanoveními zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), vyhlášky MMR č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, a vyhlášky MŽP č. 13/1994 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, resp. přílohy č. 3 k vyhl. č. 13/1994 Sb.).

Předmětem řešení zpracovávané změny jsou 3 lokality, resp. podniků, z nichž pouze dvě podléhají vyhodnocení důsledků řešení na ZPF. Lokalita Z1 je zčásti v zastavěném území – přestavba zemědělského areálu, z druhé části na zastavitelné ploše. Tato druhá polovina je proto vyhodnocena pouze orientačně.

V rámci projednání etapy „zadání změny“ byl s řešeními lokalitami v obecné rovině (bez grafických zákresů a identifikace s BPEJ) seznámen orgán ochrany ZPF, k žádné z nich se nevyjádřil zamítavě. V souladu se schváleným zadáním změny č. 4 není vyžadováno zpracování etapy konceptu.

Vyhodnocení je provedeno (částečně jen orientačně) pro všechny lokality řešené změnou č. 4:

Z1 změna funkce v rámci zastavěného území (plocha výroby a skladování -> smíšené obytné území OS), ve východní části plochy změna funkce v rámci zastavitelného území (louka, v dosud platné ÚPD návrh plochy výroby a skladování -> smíšené obytné území)

Pozn. tato druhá část je orientačně vyhodnocena

Z2 změna využití pozemků – rozšíření zastavitelného území (orná půda, malá část louky -> na obytné území OV)

Z3 změna využití pozemků – rozšíření zastavitelného území (louka -> plocha výroby a skladování, se specifickým využitím VS)

Údaje o celkovém rozsahu požadovaných ploch a podílu půdy náležející do zemědělského půdního fondu, údaje o druhu pozemku (kultuře) dotčené půdy, údaje o zařazení zemědělské půdy do bonitovaných půdně ekologických jednotek a do stupňů přednosti v ochraně

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení ÚPD na ZPF je standardně zpracováno pro dvě lokality, vyznačené v grafické části čísly Z2, Z3, kromě toho je orientačně (zvláště) vyhodnocena i lok. Z1, kde dochází pouze ke změně funkce v zastavitelné ploše.

**Tab.1 Návrh změny č. 4 ÚPN Višňová
Kvalita dotčených zemědělských pozemků dle stupňů přednosti odvozených z BPEJ**

etapa	katastrální území	třída ochrany	plocha (ha)	podíl v %
n á v r h	Višňová	I.	0,00	0,00
		II.	0,00	0,00
		III.	0,12	7,06
		IV.	0,00	0,00
		V.	1,58	92,94
	Celkem:		1,70	100,00

Pozn.: Zahrnuje lokality Z2 a Z3 (lok. Z1 není vyhodnocena - nejde o nové zábery)

katastrální území	funkční využití	plocha (ha)	podíl v %
Višňová	OV - obytné všeobecné	1,51	88,82
	VS – území výroby a skladování	0,19	11,18
Celkem:		1,70	100,00
Jen orientačně (změna funkce v zastavitelném území):			
OS - smíšené všeobecné		1,77	

Tab.3 Návrh změny č. 4 ÚPN Višňová
Přehled jednotlivých lokalit urbanistického řešení

Označ. lokality	Funkční využití lokality	Pozn.	Plocha záboru celkem	Charakteristika lokalit dle kultur					Charakt. ZPF dle BPEJ		
				orná půda	zahr. sady	drnový fond	lesní půda	ost. pl.	BPEJ	Plocha ZPF	Třída ochrany
NÁVRH - kat. území V i š ň o v á											
Z1	OS – obytné území smíšené	1. část - změna funkce v rámci zastavěného území - nevyhodnocuje se									
		2. část - změna funkce v rámci zastavitelného úz.- vyhodnocení jen orientačně:									
			1,77			0,89			5.50.01	0,89	III
						0,88			5.32.14	0,88	V
Z2a	OV – obytné území všeobecné		1,12	0,65					5.37.16	0,65	V
				0,47					5.32.14	0,47	V
Z2b	OV – obytné území všeobecné		0,39			0,12			5.50.01	0,12	III
				0,25		0,02			5.32.14	0,27	V
Z3	VS – území výroby a skladování		0,19			0,19			5.67.01	0,19	V
CELKEM			1,70	1,37	0,00	0,33	0,00	0,00		1,70	

Údaje o uskutečněných investicích do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti (meliorační a závlahová zařízení apod.) a o jejich předpokládaném porušení.

Část lokality Z2 (část b) je na meliorované ploše. Celkem to představuje 0,28 ha (0,03 ha orné půdy – kód BPEJ 5.50.01, tř. III, 0,25 ha orné půdy – kód BPEJ 5.32.14, tř. V). V případě vyjmutí ze ZPF je nutné tuto uskutečněnou investici do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti zachovat ve funkčním stavu (meliorace na zbývající ploše).

Údaje o areálech a objektech staveb zemědělské prvovýroby a zemědělských usedlostech a o jejich předpokládaném porušení.

Na ploše lokality Z1 se nachází bývalý areál s objekty staveb zemědělské prvovýroby, který je opuštěn a pro zemědělské účely nevyužíván. Z hlediska zajištění zemědělské výroby v území není nutný (s ohledem k poloze uvnitř sídla ani vhodný). Z toho důvodu došlo k prodeji areálu pro jiné než zemědělské účely. Zemědělská výroba bude zajišťována z jiných areálů mimo řešené území.

Údaje o uspořádání zemědělského půdního fondu v území, opatřeních k zajištění ekologické stability krajiny a významných skutečnostech vyplývajících ze schválených návrhů pozemkových úprav a o jejich předpokládaném porušení.

Navržené lokality se vesměs nedotknou využitelnosti zemědělského půdního fondu ve smyslu narušení ucelených zemědělských ploch. V případě lokality Z2 jde o přirozené doplnění zástavby, zábořem nevzniknou plošně ani tvarově nevhodné zbytkové plochy, které by ztěžovaly přístup zemědělské techniky. Lokalita Z3 navazuje na zastavěné území v sousedství ČOV a využívá celou šířku pozemku mezi ČOV tokem Kocáby (s ponecháním pásu přírodní zeleně).

Řešením změny nedojde ke střetu lokalit s opatřeními k zajištění ekologické stability krajiny.

Není známo, že by některá z lokalit byla v kolizi s navrženými pozemkovými úpravami. Žádná z lokalit neleží v ochranném pásmu lesa.

Údaje o poloze ploch vzhledem k průběhu hranice současně zastavěného území obce, tras základních zemědělských účelových komunikací a územních ekologických záměrů vyplývajících ze schválených návrhů pozemkových úprav.

Lokality leží buď v těsném sousedství zastavěného nebo zastavitelného území. Žádné stávající zemědělské účelové komunikace nebudou řešením dotčeny.

Ani u jedné z lokalit nejsou známy žádné územní ekologické záměry vyplývající ze schválených návrhů pozemkových úprav.

Údaje o stanoveném dobývacím prostoru, nebo chráněném ložiskovém území.

Všechny řešené lokality leží mimo dobývací prostory a CHLÚ.

Zdůvodnění, proč je navrhované řešení ve srovnání s jiným možným řešením nejvýhodnější z hlediska ochrany ZPF a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů.

Rozšíření je omezeno pouze na lokalitu Z2 a Z3. Obojí je zdůvodněno v předchozím textu – jedná se poměrně malé rozšíření v logické návaznosti na zastavěné, resp. zastavitelné plochy související s dominantním záměrem transformace býv. zemědělského areálu v obci (v případě lok. Z2). Navržené zábořiny jsou v III. a V. třídě ochrany dle BPEJ – celkem cca 1,5 ha. U lokality Z3 jde o účelové rozšíření pro obecní kompostárnu ve vazbě na sousední ČOV. Poloha je rovněž vybrána s ohledem k respektování ucelených zemědělských pozemků. Celkový rozsah nových zastavitelných ploch je úměrný charakteru sídla a jeho potřebám. Vymezení ploch zlepšuje funkční členění ploch z hlediska urbanistické koncepce (odstraňuje se areál živočišné výroby v zástavbě obce). Z tohoto hlediska jde rovněž o optimální řešení.

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

Vymezení zastavitelných ploch

Nové zastavitelné plochy jsou navrženy:

- Lok. Z2 – plochy bydlení, výměra 1,6 ha,
- Lok. Z3 – plochy pro výrobu a skladování, výměra 0,3 ha

Třetí záměr (Z1) nevyžaduje rozšíření zastavitelných ploch, jde pouze o změnu funkce – v západní polovině v zastavěném území, ve východní polovině na již dříve zastavitelné ploše.

Vypořádání připomínek

Podle § 172 odst. 4 zákona č.500/2004 Sb., správního řádu nebyly v návrhu změny č.4 územního plánu sídelního útvaru Višňová ve stanovené lhůtě podány žádné písemné připomínky.

Rozhodnutí o námitkách

Podle § 172 odst. 5 zákona č.500/2004 Sb., správního řádu nebyly v návrhu změny č.4 územního plánu sídelního útvaru Višňová ve stanovené lhůtě uplatněny žádné písemné námitky.

Grafická část Odůvodnění územně plánovací dokumentace obsahuje tyto výkresy:

- D1. Koordinační výkres – aktualizovaný hlavní výkres se zachycením stavu po změně č. 4 (výřez pro řešené lokality 1: 5 000)
- D2. Výkres širších vztahů (1: 100 000)
- D3. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu (výřez 1: 5 000)

Textová část Odůvodnění územně plánovací dokumentace obsahuje 6 listů.

Součástí opatření obecné povahy je textová a grafická část změny č. 4 územního plánu sídelního útvaru Višňová.

Poučení

Proti tomuto rozhodnutí opatření obecné povahy nelze podle ustanovení § 173 odst. 2 správního řádu podat opravný prostředek. Lze však podle § 174 odst. 2 správního řádu posoudit soulad tohoto opatření s právními předpisy v přezkumném řízení.

Účinnost

Toto opatření obecné povahy nabývá na účinnosti patnáctým dnem po vyvěšení veřejné vyhlášky, tj. dne 14.8.2010.

místostarosta obce

starosta obce