

ŽĎÁR



návrh ZADÁNÍ

REGULAČNÍHO PLÁNU LOKALITY ZZ01 - ke hřbitovu

pořizovaného z podnětu nenahrazující územní rozhodnutí

Zastupitelstvo obce Žďár na základě zmocnění uvedeného v § 64 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, stanoví v souladu s přílohou č. 9 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění vyhlášky č. 458/2012 Sb. (dále též jen „vyhláška“), tyto hlavní cíle a požadavky na zpracování návrhu regulačního plánu:

ŘÍJEN 2019

Identifikační údaje

Místo: pozemky parc.č. 300/2, parc.č. 300/3, parc.č.300/4, parc.č. 300/5, parc.č.300/6, parc.č. 300/7, parc.č.300/8, parc.č. 300/9, parc.č.300/10, parc.č. 300/11, parc.č.300/12, parc.č. 300/13, parc.č.300/14, parc.č.300/15, parc.č.300/16, parc.č. 300/17, vše k.ú. Žďár u Mnichova Hradiště

Pořizovatel: Městský úřad Mnichovo Hradiště
Odbor výstavby a územního plánování, zastoupený Ing. Martinou Nikodemovou
Masarykovo náměstí 1
295 21 Mnichovo Hradiště

Žadatel: Obec Žďár, zastoupení starostou Janem Süssem
Břehy č.p. 20
294 11 Loukov

Zpracovatel regulačního plánu: doc. Ing. arch. Petr Durdík - Atelier D+
Na Okraji 2024/11
162 00 Praha 6
IČ: 16106318
ČKA: 00613

OBSAH ZADÁNÍ

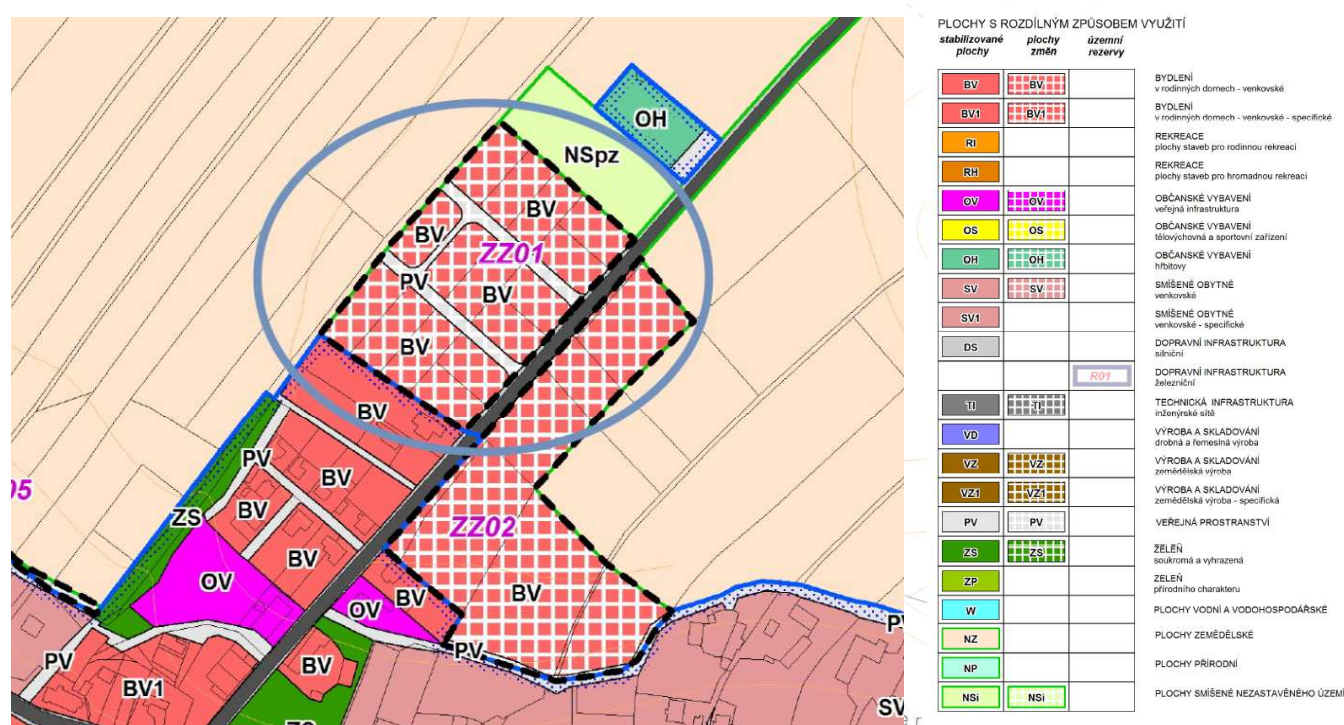
a) Vymezení řešeného území.....	4
b) Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití	5
c) Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb	5
d) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území	5
e) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury	5
f) Požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření.....	6
g) Požadavky na asanace	6
h) Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, požární ochrany, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)	6
i) Výčet územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí	6
j) Požadavky ze závěru zjišťovacího řízení včetně určení dalšího postupu, pokud se postupy posuzování vlivů na životní prostředí a pořizování regulačního plánu spojují	
k) Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci	6
l) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení	6
m) Požadavky vyplývající z územního plánu.....	8

a) Vymezení řešeného území

Obec Žďár má územní plán Žďár, účinný od 10.05.2018 (dále jen „ÚP“). Řešeným územím regulačního plánu (dále také RP) je okrajová část obce Žďár, katastrální území Žďár u Mnichova Hradiště, která je vymezena územně plánovací dokumentací jako rozvojové plocha ZZ 01 – ke hřbitovu o výměře cca 1,88ha. Rozvojová plocha navazuje z jižní strany na zastavěné území a z východní strany přiléhá k silnici III.třídy. Hranice řešeného území je vyznačena graficky níže.

Seznam dotčených pozemků:

Obec	Katastrální území	Parcelní číslo	Druh pozemku podle katastru nemovitostí	Výměra
Žďár	Žďár u Mnichova Hradiště	300/2	Orná půda	2089 m ²
Žďár	Žďár u Mnichova Hradiště	300/3	Orná půda	1377 m ²
Žďár	Žďár u Mnichova Hradiště	300/4	Orná půda	1225 m ²
Žďár	Žďár u Mnichova Hradiště	300/5	Orná půda	1161 m ²
Žďár	Žďár u Mnichova Hradiště	300/6	Orná půda	1020 m ²
Žďár	Žďár u Mnichova Hradiště	300/7	Orná půda	1034 m ²
Žďár	Žďár u Mnichova Hradiště	300/8	Orná půda	1133 m ²
Žďár	Žďár u Mnichova Hradiště	300/9	Orná půda	1020 m ²
Žďár	Žďár u Mnichova Hradiště	300/10	Orná půda	1100 m ²
Žďár	Žďár u Mnichova Hradiště	300/11	Orná půda	1054 m ²
Žďár	Žďár u Mnichova Hradiště	300/12	Orná půda	1053 m ²
Žďár	Žďár u Mnichova Hradiště	300/13	Orná půda	1291 m ²
Žďár	Žďár u Mnichova Hradiště	300/14	Orná půda	1078 m ²
Žďár	Žďár u Mnichova Hradiště	300/15	Orná půda	1078 m ²
Žďár	Žďár u Mnichova Hradiště	300/16	Orná půda	1031 m ²
Žďár	Žďár u Mnichova Hradiště	300/17	Orná půda	1038 m ²



Součástí řešeného území budou také nezbytné plochy a trasy technického a dopravního infrastruktury mimo vymezené hranice z důvodu návaznosti širších vztahů. Z důvodu napojení veřejné dopravní a veřejné technické infrastruktury je možné hranice řešeného území překročit.

b) Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití

Regulační plán vymezí jednotlivé pozemky pro výstavbu rodinných domů. Dále plochy pro veřejná prostranství a zeleň, pro veřejné komunikace a pro trasy a zařízení technické infrastruktury. Pro změnu využití území, velikost, umístění a určení staveb nebude regulační plán nahrazovat územní rozhodnutí. Regulace využití pozemků bude odpovídat platnému územnímu plánu Žďár. V rámci řešení lokality může být řešeno umístění místa na tříděný odpad.

Plochy s rozdílným způsobem využití území budou převzaty podle platné územně plánovací dokumentace, prioritně budou respektovány stávající pozemky veřejného prostranství.

Prioritně budou navrhované pozemky vymežovány tak, aby byla navržená hranice řešeného pozemku identifikovatelná (např. spojnicemi lomových bodů pozemku).

Dále je třeba zahrnout do řešení všechny prostorově a funkčně související pozemky, které by byly samostatně nevyužitelné.

c) Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

Pro umístění a prostorové uspořádání staveb budou stanoveny podmínky plynoucí z obecně závazných vyhlášek včetně změn, z ÚP Žďár a zastavitelné území ZZ0. Regulační plán bude obsahovat podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury. Pro stavby, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, bude řešit podmínky ochrany charakteru území, například uliční a stavební čáry popř. podrobnější regulativy využití pozemků, vzdálenosti a polohy staveb, podlažnost, výšku zástavby, objemy a tvary zástavby, intenzity využití pozemků.

U ploch veřejných prostranství bude regulována jejich šířka, veřejný profil, kategorie komunikací a veřejné osvětlení. Do ploch komunikací mohou být umístěny parkovací plochy. Regulace využití pozemků budou odpovídat platnému územnímu plánu Žďár. V platném územním plánu se v řešeném území nachází v ploše s rozdílným způsobem využití: bydlení v rodinných domech venkovské (BV) a veřejná prostranství (PV).

V regulačním plánu se požaduje uvedení urbanistických a architektonických podmínek, které je nutno dodržet při následném zpracování dokumentace staveb.

Řešené území se nachází v ochranném pásmu silnice III.třídy (III/27924), ochranném pásmu hřbitova a na rozvojové ploše se nachází odvodňovací zařízení z roku 1925 a 1970. Území nebude obsahovat žádné stavby, které by kolidovaly s požadavky.

d) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Regulační plán bude respektovat přírodní podmínky, stanovené v platném územním systému ekologické stability. Dále bude respektovat charakter dosavadní zástavby. Regulační plán bude rovněž řešit přístup na jednotlivé pozemky v řešeném území.

Dále se v regulačním plánu požaduje řešení území s ohledem na podrobné podmínky ochrany a rozvoje hodnot a charakteru řešeného území, včetně zohlednění přírodních podmínek území a krajinnářských hodnot. S ohledem na to, kde se řešené území nachází, bude v regulačním plánu zohledněny např. zásady pro zachování panoramatu (zejména prostřednictvím výškové regulace).

e) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Řešení dopravní infrastruktury bude zahrnovat veškeré veřejné automobilové komunikace popř.chodníky, parkování na veřejných plochách, zásady vjezdu na pozemky. Budou stanoveny podmínky a kapacity odstavování automobilů.

Požaduje se komplexní řešení technické infrastruktury, nezbytné pro obsluhu řešeného území, včetně potřebných zařízení a ploch také vně řešeného území (zásobování pitnou vodou, odvádění dešťových a splaškových vod, zásobování elektrickou energií, veřejné komunikační sítě, způsob likvidace odpadů, veřejné osvětlení).

Požaduje se členění podle druhů veřejné infrastruktury na:

- veřejnou dopravní infrastrukturu,
- veřejnou technickou infrastrukturu (včetně kapacity jednotlivých systémů, jejich polohy a místa napojení na stávající infrastrukturu),
- veřejná prostranství včetně zeleně

f) Požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření

Veřejně prospěšnou stavbou budou stavby pro veřejnou infrastrukturu včetně technické infrastruktury určenou pro rozvoj řešeného území.

Požaduje se uvést požadavky na vymezení veřejně prospěšných staveb, na vymezení veřejně prospěšných opatření, včetně staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit. Nepožaduje se uvedení katastrálních území a parcelních čísel pozemků dotčených vymezením, neboť regulační plán nenahrazuje pro tyto stavby územní rozhodnutí.

g) Požadavky na asanace

Vzhledem k tomu, že se v řešeném území žádná asanace nepředpokládá, tato skutečnost bude uvedena v regulačním plánu. Žádné požadavky se nestanovují.

h) Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, požární ochrany, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)

Podle Politiky územního rozvoje ČR ve znění aktualizace č. 1 a Zásad územního rozvoje Středočeského kraje ve znění aktualizace č.1 a č.2, jejíž součástí je i obec Žďár žádné speciální požadavky nevyplývají.

Při řešení je třeba vzít v úvahu limity daného území, kterými jsou: ochranné pásmo silnice III.třídy, ochranné pásmo hřbitova a odvodňovací zařízení.

Podle plánovaného počtu objektů v lokalitě bude stanovena koncepce zásobování vodou, likvidace splaškových odpadních vod a dešťových vod. Při řešení likvidace dešťových vod bude posouzen vliv zástavby na odtokové poměry v území a budou případně navrženy zásady nutných opatření. Budou prověřeny kapacity zdrojů vody, případně kapacita stávající vodovodní sítě. Bude navržen způsob likvidace odpadních vod. Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů budou prověřeny a řešeny v rámci projednávání regulačního plánu.

i) Výčet územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí

Regulační plán nebude nahrazovat žádná územní rozhodnutí.

j) Požadavky ze závěru zjišťovacího řízení včetně určení dalšího postupu, pokud se postupy posuzování vlivů na životní prostředí a pořizování regulačního plánu spojují

Záměrem regulačního plánu je území pro výstavbu rodinných domů. Tato výstavba není předmětem posuzování vlivů záměru na životní prostředí. Proto se nepředpokládá posouzení vlivů záměru obsaženého v regulačním plánu na životní prostředí podle zákona č. 100/2001 Sb. ve znění zákona č. 93/2004 Sb. V okolí řešeného území se nevyskytují evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti.

kapitola bude upravena, popř. doplněna dle výsledků projednávání návrhu zadání regulačního plánu

k) Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci

Neuplatňují se žádné požadavky na plánovací smlouvu nebo dohodu o parcelaci, protože se nejedná o regulační plán na žádost.

l) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Návrh i odůvodnění regulačního plánu bude uspořádáno dle přílohy č. 11 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., v platném znění.

- Hlavní výkres regulačního plánu bude v měřítku 1 : 1000 popř. 1:500.

Regulační plán lokalita ZZ01 Žďár – ke hřbitovu - návrh zadání

- Výkres veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací bude zpracován a vydán v měřítku katastrální mapy.
- Výkres širších vztahů bude zpracován a vydán v měřítku hlavního výkresu územního plánu, tj: 1:5000

Dokumentace bude dodána v počtu 4 vyhotovení (grafická i textová část) a 4 x ve formátu včetně digitální formy na datovém nosiči (CD nebo DVD) ve formátu PDF a DOC (textová část), standardním GIS nebo CAD formátu (grafická část).

Pro jednotlivé fáze v průběhu projednávání bude dokumentace dodána vždy ve 2 vyhotoveních včetně digitální formy (grafická i textová část).

I. Obsah regulačního plánu:

Textová část regulačního plánu obsahuje vždy:

- a) vymezení řešené plochy,
- b) podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků,
- c) podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury,
- d) podrobné podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území,
- e) podrobné podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí,
- f) podmínky pro ochranu veřejného zdraví a pro požární ochranu,
- g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zjišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezení pozemků pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, v případě, že nahrazuje pro tyto stavby územní rozhodnutí, též s uvedením katastrálních území a parcelních čísel pozemků dotčených vymezením,
- h) vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 5 odst.1 katastrálního zákona,
- i) výčet územních rozhodnutí, která regulační plán nahrazuje,
- j) údaje o počtu listů regulačního plánu a počtu výkresů grafické části.

Textová část regulačního plánu podle rozsahu navržené regulace, zejména podle jím na nahrazovaných územních rozhodnutí dále obsahuje:

- a) druh a účel umísťovaných staveb,
- b) podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně urbanistických a architektonických podmínek pro zpracování projektové dokumentace a podmínek ochrany krajinného rázu (například uliční a stavební čáry, vzdálenost stavby od hranic pozemků a sousedních staveb, půdorysnou velikost stavby, nejsou-li vyjádřeny kótami v grafické části, podlažnost, výšku, objem a tvar stavby, základní údaje o kapacitě stavby, určení částí pozemku, které mohou být zastavěny, zastavitelnost pozemku dalšími stavbami),
- c) podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu,
- d) podmínky pro změny využití území,
- e) podmínky pro změnu vlivu užívání stavby na území,
- f) podmínky pro vymezená ochranná pásma,
- g) podmínky pro vymezení a využití pozemků územního systému ekologické stability,
- h) v případě potřeby stanovení pořadí změn v území (etapizace),
- i) technické podmínky požární bezpečnosti staveb, pro které regulační plán nahrazuje územní rozhodnutí, v rozsahu zvláštního právního předpisu,
- j) stanovení kompenzačních opatření podle § 65 odst. 6 nebo §66 odst.5 stavebního zákona, vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení podle § 117 odst. 1 stavebního zákona.

Grafická část regulačního plánu obsahuje:

- a) hlavní výkres obsahující hranici řešené plochy, vymezení a využití pozemků a graficky vyjádřitelné podmínky umístění staveb veřejné infrastruktury,
- b) výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.

Grafické část regulačního plánu podle rozsahu navržené regulace dále obsahuje:

- a) jako součást hlavního výkresu graficky vyjádřitelné podmínky umístění staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, jejich napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pozemky územních rezerv, hranice zastavěného území a ochranných pásem, pokud vyplývají z návrhu regulačního plánu
- b) výkres pořadí změn v území (etapizace).

V případě potřeby lze graficky vyjádřitelné podmínky umístění a prostorového uspořádání staveb a staveb veřejné dopravní a technické infrastruktury a napojení staveb na ni zpracovat v samostatných výkresech.

II. Obsah odůvodnění regulačního plánu

Textová část odůvodnění regulačního plánu obsahuje, kromě náležitostí vyplývajících ze správního řádu a náležitostí uvedených v §68 odst. 1 stavebního zákona, zejména:

- a) údaje o způsobu pořízení regulačního plánu,
- b) vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů, včetně vyhodnocení souladu regulačního plánu pořizovaného krajem s politikou územního rozvoje a zásadami územního rozvoje, u ostatních regulačních plánů též souladu s územním plánem,
- c) údaje o splnění zadání regulačního plánu, popřípadě vyhodnocení souladu s pokyny pro jeho přepracování (§69 odst.3 stavebního zákona),
- d) zdůvodnění navržené koncepce řešení,
- e) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkce lesa,
- f) zhodnocení podmínek pro požární bezpečnost, pro které regulační plán nahrazuje územní rozhodnutí.

Grafická část odůvodnění regulačního plánu obsahuje zejména:

- a) koordinační výkres v měřítku
- b) výkres širších vztahů, dokumentující vazby na sousední území
- c) výkres předpokládaných záborů půdního fondu

m) Požadavky vyplývající z územního plánu

Regulační plán bude v souladu s platným Územním plánem Žďár.

vypracovala:

Ing. Martina Nikodemová
odborný referent
oprávněná úřední osoba pořizovatele

ve spolupráci s Jiřím Dumkem, určeným zastupitelem