

Pro jednání Zastupitelstva města Čáslavi

konaného dne 6.2.2023

Změna č. 5 Územního plánu Čáslav

Předkládá:

Ing. Jaromír Strnad

starosta města

Zpracovala:



referent úřadu územního plánování

Návrh na usnesení:

Zastupitelstvo města Čáslavi

s c h v a l u j e ,

vypustit z Návrhu obsahu změny č. 5 Územního plánu Čáslav v bodě III. d) podmínku zpracování územní studie.

Důvodová zpráva:

Na základě podaných návrhů na změny územního plánu přistoupilo Město Čáslav k pořízení změny č. 5 Územního plánu Čáslav. Návrh obsahu změny č. 5 Územního plánu Čáslav byl schválen usnesením Zastupitelstva Města Čáslavi č. ZM/74/2022 dne 12.9.2022.

V bodě č. III. d) Návrhu obsahu změny č. 5 Územního plánu Čáslav je stanoven požadavek na prověření změny funkčního využití plochy občanského vybavení – komerční zařízení v areálu bývalých kasáren Prokopa Holého na plochy bydlení v bytových domech, využití této plochy mělo být podmíněno zpracováním územní studie.

Plocha změny dle bodu č. III. d) je o velikosti pouze cca 8 000 m². V současné době se zpracovává projektová dokumentace k záměru výstavby mateřské školy včetně zázemí. Tento záměr lze umístit v této ploše i dle současného platného územního plánu a podání žádosti o společné řízení

(o umístění a povolení stavby) je v plánu v 1. polovině roku 2023. Umístěním objektu mateřské školy by se plocha, která by měla být prověřena územní studií, zmenšila. Územní studie by tedy řešila pouze část dotčené plochy poměrně malé velikosti, čímž by územní studie pozbyla významu. Tuto plochu je možné regulovat dle regulativ prostorových poměrů daných podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití Územního plánu Čáslav.

Vypuštění podmínky zpracování územní studie je v samotném Návrhu obsahu změny č. 5 v bodě III. d) Územního plánu Čáslav drobnou úpravou, která podstatu této změny nemění. Podstatou změny je prověření změny funkčního využití z plochy občanského vybavení – komerční zařízení na plochu bydlení v bytových domech.

V ostatních bodech zůstane návrh obsahu změny č. 5 Územního plánu Čáslav beze změny.

Rada města Čáslavi svým usnesením č. RM/8/107/2022 ze dne 28.12.2022 doporučuje schválit toto usnesení.

NÁVRH OBSAHU ZMĚNY Č. 5

ÚZEMNÍHO PLÁNU ČÁSLAV

v souladu s § 55a zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon),
ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“)

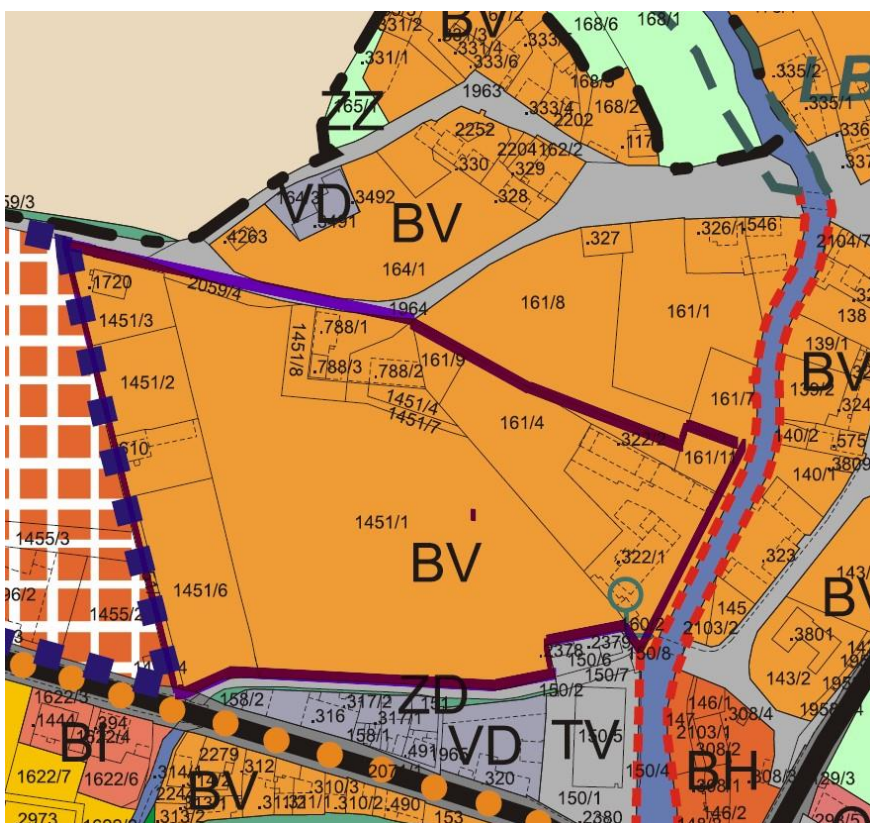
Upraveno na základě stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje vydaného v souladu
s § 55a odst. 2 písm. d) a e) stavebního zákona

Datum zpracování: srpen 2022

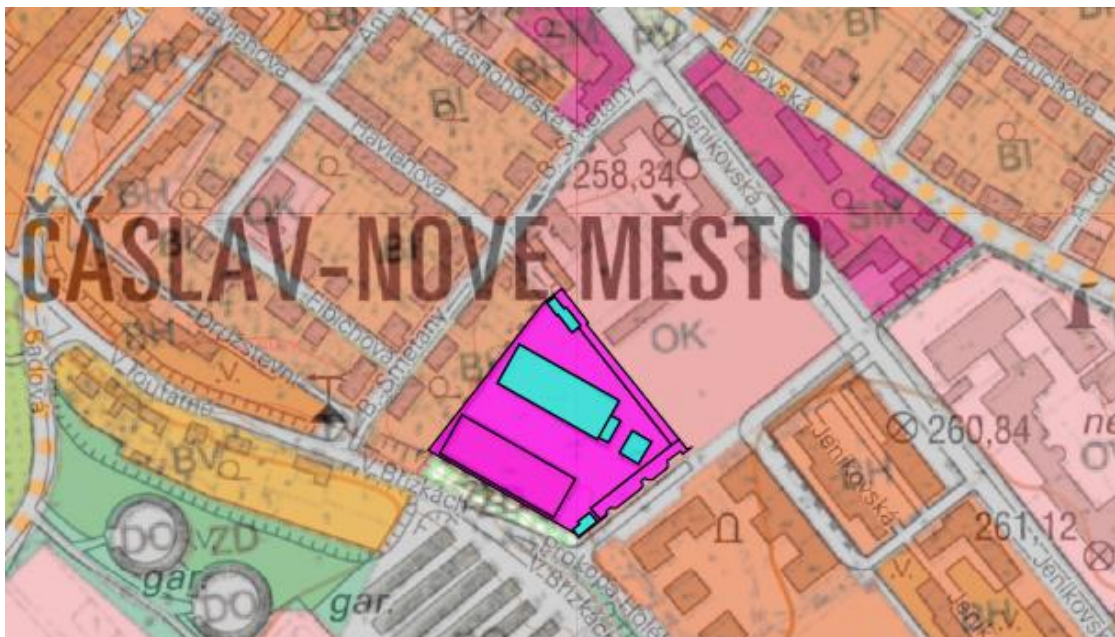
Údaje o navrhované změně

Změnou č. 5 Územního plánu Čáslav bude prověřeno:

- I. změna funkčního využití ploch pozemků: stavební parcela číslo 1738 a pozemková parcela číslo 1592/2 v katastrálním území: Čáslav z plochy „zeleň zahrad“ na plochu „bydlení venkovského charakteru“ s tím, že bude vymezena plocha zeleně pro odclonění negativních vlivů od sousedních ploch výroby a skladování – drobné výroby a plochy technické infrastruktury,
- II. změna funkčního využití ploch pozemků: pozemkové parcely čísla 168/1, 168/7, 169, 171 v katastrálním území: Čáslav z plochy „zeleň zahrad“ na plochu „bydlení venkovského charakteru“,
- III.
 - a) změna funkčního využití plochy pozemku: pozemková parcela číslo 1614/8 v katastrálním území: Čáslav z plochy „plocha lesní“ na plochu „občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení“.
 - b) plocha přestavby P7 a zastavitelná plocha Z1 – využití těchto ploch bude v územním plánu podmíněno zpracováním územní studie.
 - c) plochy bydlení venkovského charakteru (Koželuhy - dle přiloženého zákresu v KN) přestavbou změnit na plochy bydlení městského charakteru.



d) změna funkčního využití plochy občanského vybavení – komerční zařízení v areálu bývalých kasáren Prokopa Holého (dle příloženého zákresu v KN) přestavbou změnit na plochy bydlení v bytových domech, ~~využití této plochy bude podmíněno zpracováním územní studie.~~



e) úprava regulativu ploch bydlení v bytových domech – přípustné: školská zařízení.

f) územním plánem určit koeficient automobilizace (parkovacích míst) při každé nové výstavbě bytového domu. Všechny stavby bytových domů na území města musí být vybaveny normovým počtem odstavných a parkovacích stání. Potřebný počet stání bude vždy stanoven na základě detailního výpočtu podle předpisu stanovené normou ČSN 73 61110 – Projektování místních komunikací (včetně všech aktuálních změn) pro stupeň automobilizace 1:1,43 (tj. 700 vozidel/1000 obyvatel) a součinitel vlivu stupně automobilizace $ka=1,75$.

IV. změna funkčního využití části plochy pozemku: pozemková parcela číslo 2417/1 v katastrálním území: Čáslav z plochy „plocha zemědělská“ na plochu „bydlení venkovského charakteru“ s tím, že zůstane zachován a budou dodrženy parametry regionálního biokoridoru Vrabcov – Mednický potok (RK 1338), jehož trasa do tohoto pozemku zasahuje.

V. změna funkčního využití ploch pozemků: stavební parcely čísla 18/5, 5/1, 30 a 1/2 v katastrálním území: Filipov u Čáslavi z ploch „plocha občanského vybavení – veřejná infrastruktura, plocha výroby a skladování – drobná výroba“ na plochu „bydlení venkovského charakteru“.

Při zpracování návrhu změny územního plánu bude aktualizována hranice zastavěného území.

V textové části odůvodnění bude vypracováno vyhodnocení předpokládaných záborů zemědělského půdního fondu (ZPF), v případě vymezení nových zastavitelných ploch bude prokázána potřeba jejich vymezení.

Při zpracování návrhu změny územního plánu bude respektován zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF, v platném znění.

Na základě vydaného stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje k návrhu obsahu změny č. 5 ze dne 4.8.2022, č.j.: 088316/2022/KUSK, sp. zn.: SZ_088316/2022/KUSK:

- orgán posuzování vlivů na životní prostředí příslušný podle ust. § 20 písm. b) a § 22 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon) na základě ust. § 10i odst. 2 zákona, kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona a předložených podkladů nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů změny č. 5 Územního plánu Čáslav na životní prostředí (tzv. SEA),
- příslušný orgán ochrany přírody a krajiny podle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů vyloučil významný vliv předložené koncepce samostatně i ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí stanovených příslušnými vládními nařízeními, které jsou v působnosti Krajského úřadu.

Dokumentace návrhu změny územního plánu bude zpracována v souladu s přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění.

Návrh změny územního plánu bude obsahovat:

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

b) Grafická část:

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

Odůvodnění ÚP bude obsahovat:

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

b) Grafická část:

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

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

Návrh změny územního plánu bude vypracován a předán v tištěné podobě a na datovém nosiči:

- ve 2 vyhotoveních pro řízení o územním plánu ,
- v 1 vyhotovení pro vydání změny územního plánu (upravené po všech projednáních).

Změna územního plánu a územní plán zahrnující úplné znění po vydání jeho změny bude vyhotoven:

- 4x v listinné podobě,
- 4x v elektronické podobě ve formátu pdf,
- 1x ve strojově čitelném formátu.