

ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU CÍTOV

Návrh zadání Územního plánu Cítov

určený k projednání podle § 47 zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění a vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti

Úvod

Pro obec Cítov byla zpracována tato územně plánovací dokumentace – „Územní plán obce Cítov“ - schválený zastupitelstvem obce Cítov dne 15. 12. 2002; „Změna č. 1 ÚP obce Cítov“ - schválená dne 21. 6. 2005; „Změny č. 2 a 3 ÚP obce Cítov“ - vydané dne 15. 2. 2010.

Tato územně plánovací dokumentace pozbyla platnost k 31.12.2010.

Požadavek na zpracování nového územního plánu vychází z usnesení zastupitelstva obce Cítov ze dne 15. 12. 2010.

Vymezení řešeného území

Správní území obce Cítov je složené ze dvou katastrálních území – Cítov a Daminěves.

a) Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů

Z **Politiky územního rozvoje ČR 2008** schválené vládou ČR dne 20. 7. 2009 vyplývá, že řešené území obce Cítov se dotýká rozvojové osy OS2 Praha – Ústí nad Labem (při spolupůsobení center osídlení Mělník a Roudnice nad Labem).

Respektování stávající technické infrastruktury republikového významu:

- trasu plynovodu VVTL a produktovodu

Nadřazenou územně plánovací dokumentací jsou **Zásady územního rozvoje (ZÚR) Středočeského kraje**.

ZÚR stanovují tyto úkoly pro územní plánování:

- zpřesnit koridory dopravy, vymezené v ZÚR
- vymezit přeložky (zejména obchvaty) silnic nesledovaných v ZÚR pro potřeby zlepšení vazeb osídlení na nadřazenou silniční síť
- ověřit rozsah zastavitelných ploch v sídlech a stanovit směry jejich využití s ohledem na kapacity obsluhy dopravní a technickou infrastrukturu, na možnosti rozvoje občanského vybavení (jmenovitě veřejného vybavení), limity rozvoje území a ochranu krajiny

Je nutno respektovat:

- vymezené prvky územního systému ekologické stability (ÚSES) - RK630, RBC1912, které jsou v ZÚR vymezeny jako veřejně prospěšná stavba
- ochranná pásma vrtů a pramenů ČHMÚ a jejich OP
- chráněná oblast přirozené akumulace vod - CHOPAV Severočeská křída
- chráněné ložiskové území 15830001 Daminěves
- ložiska a prognózní zdroje nevyhrazených nerostů - 9164600 Cítov
 - 9364000 Cítov sever
 - 9370020 Býkev (zasahuje část)
- ložisko výhradní 3158300 Cítov 2
- silnice II. třídy a III. třídy

- stávající železniční trať
- nadzemní elektrické vedení 110 kV
- plynovod VVTL, VTL , regulační stanice VTL
- produktovod ČEPRO
- významné radiolereové paprsky
- dálkové teplovody

V územním plánu Cítov je třeba upřesnit: koridor přeložky silnice II/246 zařazený jako veřejně prospěšná stavba D137 s propojením se silnicí III/24636. Jedná se o koridor nadmístního významu.

Řešené území je v ZÚR zařazeno do oblasti se shodným krajinným typem N06 – krajina relativně vyvážená. Ze specifikace oblastí krajinných typů a jejich cílové charakteristiky vyplývá: Změny využití území musí podporovat tvorbu relativně vyváženého charakteru kulturní krajiny, respektive tento charakter nesmí změny narušit nebo zabránit dosažení vyváženého stavu.

Dále je nutno prověřit a případně řešit důsledky navrhovaného řešení na sousední obce Horní Počaply, Dolní Beřkovice, Býkev, Lužec nad Vltavou, Spomyšl. Z Ústeckého kraje na obce Horní Beřkovice, Kostomlaty pod Řípem a Libkovice pod Řípem.

Koncepční materiály vydané Středočeským krajem zejména:

- Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Středočeského kraje včetně jeho změn (2004 a 2006);
- Koncepce ochrany přírody a krajiny Středočeského kraje v letech 2006-2016 (2006);
- Plán odpadového hospodářství Středočeského kraje (2004, aktualizace závazné části POH schválena 2008);
- Územní energetická koncepce Středočeského kraje (2005);
- Generel cyklotras a cyklostezek Středočeského kraje (2008)

b) Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů

Územně analytické podklady (ÚAP) pro správní území obvodu obce s rozšířenou působností (ORP) Mělník byly zpracovány v prosinci 2008 a aktualizovány v prosinci 2010.

- respektovat limity využití území
- respektovat území zvláštní povodně (výpočtová povodeň havárie vodního díla Orlík)
- popílkoviště elektrárny Mělník ležící na území tří obcí je zcela zaplněno (eviduje se problém výběru nového úložiště)
- navrhnout možnost vymezení zelených pásů, remízů a stromořadí kolem cest pro zvýšení ekologické stability krajiny (interakční prvky)
- vymezit hranici zastavěného území dle § 58 zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů
- podpora výstavby uvnitř zastavěného území obce.
- ochrana zemědělské půdy před zbytečnými zábory
- přiměřenost rozvojových záměrů

c) Požadavky na rozvoj území obce

Při zpracování územního plánu bude projektantem prověřena možnost zařazení nároků vlastníků pozemků do zastavitelných ploch.

Prověřit možnost vymezení rozvojových ploch pro bytovou výstavbu, občanské vybavení, sport a výrobu.

Pro udržitelný rozvoj stanovit velikost obce vymezením optimálního rozsahu ploch pro rodinné bydlení. Předpokládat výhledovou velikost obce 1 400 obyvatel.

Nové plochy navrhovat s cílem zajistit vyhovující dopravní dostupnost a technickou infrastrukturu a situovat je s ohledem na budoucí zátěže území emisemi a hlukem.

Návrh zastavitelných ploch musí respektovat přírodní a kulturní hodnoty území, trasy dopravních staveb a technické infrastruktury včetně jejich ochranných pásem.

Projektant prověří zařazení plochy pro fotovoltaickou elektrárnu v dřívějším těžebním prostoru, která byla navržena změnou č.3 územního plánu obce v roce 2010. Tato změna však pozbyla platnosti.

V návrhu územního plánu mohou být na základě prověření zahrnuty i další vhodné plochy pro rozvoj bydlení a podnikání.

d) Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepcí a koncepcí uspořádání krajiny)

Vymežit zastavěné území obce na základě aktuálního stavu zástavby dle stavebního zákona č. 183/2006 Sb.

Stanovit jasné členění funkčních ploch v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb.

Při návrhu koncepce rozvoje obce vycházet ze stávající urbanistické koncepce a struktury osídlení, zachovat kulturní, historické a přírodní hodnoty území.

Stanovit podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažující funkce plochy (hlavní využití, nepřípustné, podmíněně přípustné), stanovit podmínky prostorového uspořádání, včetně podmínek ochrany krajinného rázu.

Celkový rozsah nových zastavitelných ploch (a ploch se změnou funkce pro bydlení) bude úměrný charakteru a potřebám obce.

Zemědělské pozemky dotčené územním plánem budou vyhodnoceny v souladu se zákonem č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF, v platném znění. Bude rozlišeno vyhodnocení nových ploch a ploch převzatých z ÚPD. Pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL) by neměly být novým územním plánem dotčeny.

Koncepce krajiny bude respektovat a vycházet z generelu ÚSES. Koncepce uspořádání krajiny musí zachovávat stávající hodnotnou volnou krajinu a vytvořit dobré předpoklady pro její rozvoj a ochranu.

Při navrhovaných úpravách zachovat prostupnost krajiny pro turistiku, cykloturistiku a zemědělskou účelovou dopravu.

e) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Občanské vybavení

Prověřit stávající zařízení občanského vybavení a navrhnout potřebné plochy.

Veřejná prostranství

Plochy pro veřejná prostranství budou navrženy pro nové plochy odpovídajícího rozsahu.

Dále bude prověřena možnost rozšíření ploch pro veřejná prostranství v rámci stabilizovaných ploch.

Doprava

Vymezit koridor přeložky silnice II/246 s napojením na silnici III/24636.

Řešit koncepci dopravního napojení navržených zastavitelných ploch.

Vodní hospodářství

Řešit zásobování pitnou vodou navržených zastavitelných ploch.

Řešit odkanalizování a čištění odpadních vod.

Řešit likvidaci dešťových vod.

Respektovat ochranná pásma vodních zdrojů a vrtu ČHMÚ.

Energetika

Řešit nároky na zásobování elektrickou energií, počítat s plynifikací navrhovaných ploch.

Respektovat produktovod ČEPRO a včetně ochranných pásem.

Odpadové hospodářství

Prověřit potřebu situování sběrného dvora.

f) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Přírodní hodnoty

Zvláště chráněná území (ZCHÚ) - v řešeném území nejsou vyhlášené žádné ZCHÚ.
NATURA 2000 – v řešeném území se nenachází žádná evropsky významná lokalita (EVL), ani ptačí oblast.

Respektovat významné krajinné prvky (VKP) chráněné ze zákona – lesy, vodní toky, rybníky, a vzrostlou zeleň v krajině.

Respektovat registrované i neregistrované VKP a prvky ÚSES – dle Okresního generelu ÚSES Mělník.

Ochrana krajinného rázu – v územním plánu budou stanoveny regulativy a limity využití území také mimo zastavěné území, zejména s ohledem na zachování přírodních a krajinných hodnot.

Zakreslit a respektovat ochranné pásmo 50 m pozemků určených k plnění funkce lesa.

Kulturní hodnoty území

Respektovat kulturní památky zapsané v Ústředním seznamu:

Cítov

- č.r. 1291/1-3 areál kostela sv. Linharta (kostel, zvonice, ohradní zeď)
- č.r. 1292 fara čp. 2
- č.r. 1293 socha P. Marie

Architektonicky a historicky významné objekty:

- socha sv. Jana Nepomuckého
- dům čp. 74 (Panský dům)
- škola čp.3

Daminěves

areál statku

Respektovat urbanistické uspořádání sídel Cítov i Daminěves.

g) Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace

Po dohodě s obcí vymezit veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, nebo uplatnit předkupní právo.

h) Další požadavky vyplývající ze zvláštních předpisů (např. požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)

Budou respektovány zásady ochrany veřejného zdraví, obecně platí, že řešením nesmí dojít ke zhoršení zdravých životních podmínek.

V rámci řešení budou dodrženy požadavky vyplývající z vyhlášky č. 380/2002 Sb. (k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva).

Řešené záměry nebudou ve střetu se zájmy obrany a bezpečnosti státu.

Respektovat

- chráněné ložiskové území 15830001 Daminěves
- ložiska a prognózní zdroje nevyhrazených nerostů - 9164600 Cítov
 - 9364000 Cítov sever
 - 9370020 Býkev (zasahuje část)
- ložisko výhradní 3158300 Cítov 2

Respektovat území Chráněné oblasti přirozené akumulace vod Severočeská křída.

Respektovat území zranitelné oblasti vod.

i) Požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů a problémů v území

Dopravní závady a problémy

- silnice II/246 prochází sídlem Cítov, jeho obytnými částmi. Řešit přeložku této významné dopravní trasy

Hygienické závady a problémy

- zvyšování dopravní zátěže – negativní vlivy na životní prostředí obce

Problémy v oblasti krajiny

- potřeba vymezení prvků ÚSES včetně interakčních prvků

j) Požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti a rozvojové ose

Zastavitelné plochy budou navrženy v návaznosti na zastavěné území. V případě potřeby budou v omezeném rozsahu doplněny další plochy tak, aby například došlo k zarovnání hranice nových zastavitelných ploch a ucelených lokalit.

Nové zastavitelné plochy řešit v přiměřeném rozsahu – tzn. pouze reálně využitelné plochy. Správní území obce Cítov se dotýká rozvojové osy OS2. Žádné požadavky nevyplývají. Severní část řešeného území sousedí s rozvojovou oblastí krajské úrovně OBk3 Mělník.

k) Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií

Pokud návrh územního plánu Cítov vymezí rozsáhlejší rozvojové plochy, které vyžadují podrobnější koordinaci, budou navrženy k prověření územní studií včetně jejího minimálního rozsahu.

l) Požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem

Nepředpokládá se v řešeném území vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem.

m) Požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území, pokud dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání uplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí nebo pokud nevyloučil významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast

Případné požadavky na zpracování vyhodnocení předloženého návrhu zadání územního plánu Cítov z hlediska vlivů na životní prostředí nebo pokud dotčený orgán nevyloučil významný vliv na evropsky významné lokality či ptačí oblasti vyplynou až v průběhu procesu projednávání. Do řešeného území nezasahuje evropsky významná lokalita ani ptačí oblast.

n) Případný požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant

Pro řešení územního plánu není uplatněn žádný požadavek na řešení lokalit ve variantách. Také s ohledem k poměrné jednoduchosti by variantní řešení nebylo účelné. Z toho důvodu návrh zadání nepředpokládá zpracování konceptu územního plánu ověřujícího variantní řešení (viz §47 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb.).

o) Požadavky na uspořádání obsahu konceptu a návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jejich odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Územní plán bude zpracován v souladu s ustanoveními zákona č. 183/2006 Sb. (stavební zákon). Obsah územně plánovací dokumentace, způsob jejího pořizování, zpracování, projednávání a vydávání bude odpovídat ustanovením vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

Územní plán bude obsahovat:

Textovou část - rozsah bude odpovídat příloze č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

Grafickou část - v měřítku 1 : 5 000

- výkres základního členění území
- hlavní výkres (funkčních změn)
- koncepce technické a dopravní infrastruktury
- výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací

Odůvodnění územního plánu bude obsahovat:

Textovou část:

- a) postup při pořizení územního plánu (zpracuje pořizovatel)
- b) vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů, (zpracuje projektant)
- c) vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování (zpracuje projektant)
- d) vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů (zpracuje projektant)
- e) vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů – soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů, (zpracuje pořizovatel)
- f) vyhodnocení splnění zadání a pokynů pro zpracování návrhu (zpracuje projektant)
- g) komplexní zdůvodnění přijatého řešení (zpracuje projektant)
- h) vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území a informace, jak bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí (zpracuje pořizovatel)
- i) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkcí lesa (zpracuje projektant)
- j) rozhodnutí o námitkách včetně jejich odůvodnění (zpracuje pořizovatel)
- k) vyhodnocení připomínek (zpracuje pořizovatel)

Grafická část odůvodnění bude obsahovat zejména:

- koordinační výkres 1 : 5 000
- výkres širších vztahů 1 : 50 000
- výkres předpokládaných záborů půdního fondu 1 : 5 000

V tištěné podobě bude návrh územního plánu předán:

- návrh ke společnému projednání ve 2 vyhotoveních
- návrh k veřejnému projednání ve 2 vyhotoveních
- výsledná dokumentace územního plánu bude odevzdána ve 4 kompletních vyhotoveních a 3x na CD nosiči

Návrh bude předán 1 x na CD nosiči ke každému projednání.