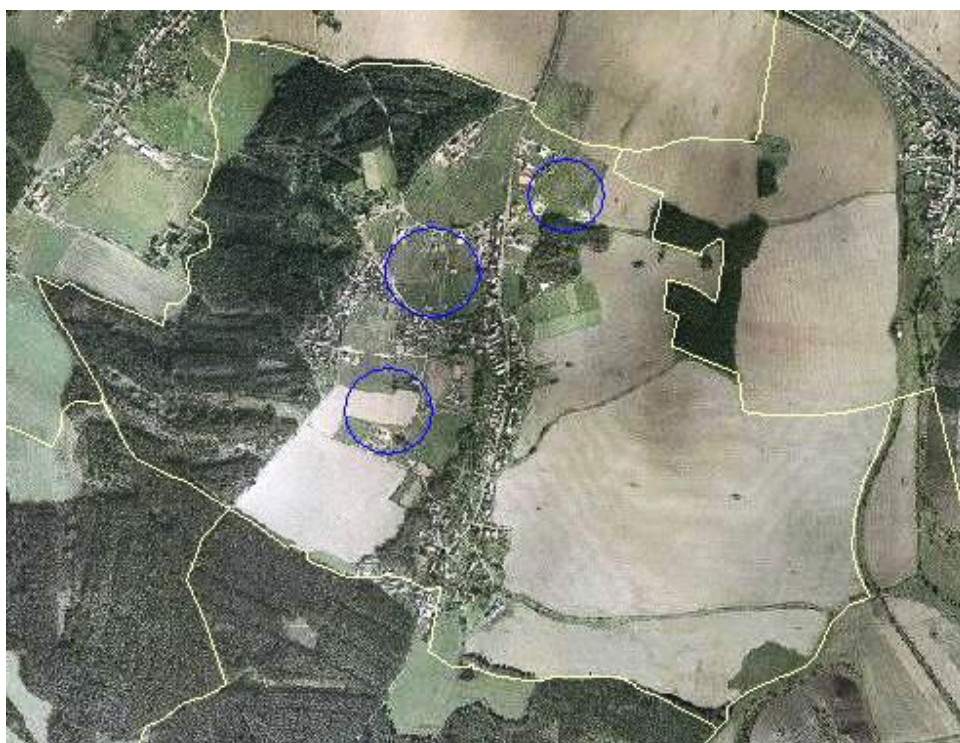


REGULAČNÍ PLÁN MĚSTSKÉ ČÁSTI

PŘÍBRAM - ŽEŽICE

NÁVRH ZMĚNY Č. 1



POŘIZOVATEL

MĚSTO PŘÍBRAM

Městský úřad, odbor koncepce a rozvoje města
Tyršova 108, 261 01 Příbram

PROJEKTANT

ING. ARCH. MILAN SALABA
Strážovská 713/87, 153 00 Praha 5
atelier: Hládkov 920/12, 169 00 Praha 6

TERMÍN ZPRACOVÁNÍ

BŘEZEN 2007

OBSAH DOKUMENTACE

ve smyslu platné legislativy od 1. 1. 2007, tj. zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a vyhlášky č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti (dle přílohy č. 11 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.).

A. TEXTOVÁ ČÁST

- A1 VYMEZENÍ ŘEŠENÉ PLOCHY
- A2 PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ
- A3 PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY,
- A4 PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ
- A5 PODMÍNKY PRO VYTVÁŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ
- A6 PODMÍNKY PRO OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ
- A7 VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A VYMEZENÍ POZEMKŮ PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT, S UVEDENÍM KATASTRÁLNÍCH ÚZEMÍ A PARCELNÍCH ČÍSEL
- A8 VYMEZENÍ DALŠÍCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO, S UVEDENÍM KATASTRÁLNÍCH ÚZEMÍ A PARCELNÍCH ČÍSEL
- A9 VÝČET ÚZEMNÍCH ROZHODNUTÍ, KTERÁ REGULAČNÍ PLÁN NAHRAZUJE
- A10 ÚDAJE O POČTU LISTŮ REGULAČNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI

B. GRAFICKÁ ČÁST ZMĚNY REGULAČNÍHO PLÁNU

- B1 HLAVNÍ VÝKRES
 - VÝŘEZY PRO ŘEŠ. ÚZEMÍ Č. 1, 2, 3, MĚŘ. 1 : 1 000
- B2 VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ
 - VÝŘEZ PRO ŘEŠ. ÚZEMÍ Č. 3, MĚŘ. 1 : 1 000

*Pozn.: - hlavní výkres (ve výřezech) je zpracován v rozsahu a obsahu odpovídajícím platnému RP
- ostatní výkresy platného RP (doprava, technická infrastruktura) nejsou součástí dokumentace změny, neboť v těchto částech nedochází ke změnám*

C. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY REGULAČNÍHO PLÁNU

- C1 ÚDAJE O ZPŮSOBU POŘÍZENÍ ZMĚNY REGULAČNÍHO PLÁNU
- C2 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 TĚŽ SOULADU S ÚZEMNÍM PLÁNEM
- C3 ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ ZMĚNY REGULAČNÍHO PLÁNU
- C4 KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ ŘEŠENÍ, VČETNĚ ZDŮVODNĚNÍ NAVRŽENÉ URBANISTICKÉ KONCEPCE
- C5 INFORMACE O VÝSLEDČÍCH POSUZOVÁNÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ, BYL-LI REGULAČNÍ PLÁN POSUZOVÁN, SPOLU S INFORMACÍ, ZDA A JAK BYLO RESPEKTOVÁNO STANOVISKO PŘÍSLUŠNÉHO ORGÁNU DLE ZVLÁŠTNÍHO PRÁVNÍHO PŘEDPISU, POPŘÍPADĚ ZDŮVODNĚNÍ, PROČ TOTO STANOVISKO NEBO JEHO ČÁST NEBYLO RESPEKTOVÁNO
- C6 VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA
- C7 VYHODNOCENÍ SOULADU SE STAVEBNÍM ZÁKONEM, OBECNÝMI POŽADAVKY NA VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ, S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S CHARAKTEREM ÚZEMÍ, A S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ
- C8 VYHODNOCENÍ SOULADU SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ A S OCHRANOU PRÁV A PRÁVEM CHRÁNĚNÝCH ZÁJMŮ DOTČENÝCH OSOB

D. GRAFICKÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY REGULAČNÍHO PLÁNU

- D1 VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ, DOKUMENTUJÍCÍ VAZBY NA SOUSEDNÍ ÚZEMÍ, MĚŘ. 1 : 15 000

*Pozn.: - koordinační výkres není součástí dokumentace vzhledem k jednoduchosti změny,
- výkres předpokládaných záborů půdního fondu není součástí dokumentace, neboť nedochází k novým záborům*

A. TEXTOVÁ ČÁST

A1 VYMEZENÍ ŘEŠENÉ PLOCHY

Řešená plocha zahrnuje pouze část území vymezeného platným regulačním plánem, tzn. týká se jen pozemků, kde změnou regulačního plánu dochází k jejich přeparcelaci. Celkem jde o tři lokality (řešená území č. 1 – 3):

Řešené území č. 1: pozemky parc. č. 339/15, 339/12 v k. ú. Žežice

Řešené území č. 2: pozemek parc. č. 330/31 v k. ú. Žežice

Řešené území č. 3: pozemky parc. č. 369/55, 369/23 (část) v k. ú. Žežice

Jednotlivá řešená území jsou vyznačena v grafické části změny.

Po vydání změny č. 1 regulačního plánu zůstane původní regulační plán v platnosti s tím, že závazná část pro tři řešená území bude nahrazena touto změnou č. 1.

A2 PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ

Podmínky pro vymezení pozemků se oproti platnému regulačnímu plánu nemění. Změna představuje pouze přeparcelaci pozemků ve třech řešených územích, bez zásahu vůči vnějším hranicím (k sousedním pozemkům a přilehlým komunikacím).

Podmínky pro využití pozemků se upravují následovně:

Vymezení jednotlivých stavebních pozemků: Nově navržené pozemky pro stavby jsou v rámci řešeného území zakresleny v hlavním výkresu regulačního plánu. Navržená parcelace představuje optimální řešení zohledňující limity využití území i požadavky vlastníků pozemků. Vlastní hranice mezi nově navrženými pozemky jsou orientační. Výměra nově vznikajících pozemků je doporučena v rozsahu 800 – 1500 m².

Funkční a prostorové regulativy zůstávají beze změn, k jiným úpravám podmínek pro využití pozemků touto změnou rovněž nedochází.

A3 PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Podmínky pro umístění staveb veřejné infrastruktury se mění pouze v jediném případě. V řešeném území č. 3 se původní umístění trafostanice na části poz. p.č. 369/55 mění na poz. p.č. 369/23. Změna vymezené plochy pro trafostanici souvisí s navrženou přeparcelací poz. p.č. 369/55. V důsledku toho bude navržená trafostanice umístěna v nově oddělené části jižně ležícího poz. p.č. 369/23.

Podmínky pro prostorové uspořádání trafostanice v nové poloze se změnou č. 1 nemění.

K jiným změnám podmínek pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury nedochází.

A4 PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ

Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území se změnou č. 1 nemění.

A5 PODMÍNKY PRO VYTVÁŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

Změnou č. 1 se nestanovují žádné podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí, navržená přeparcelace pozemků nebude mít v tomto ohledu na životní prostředí vliv.

A6 PODMÍNKY PRO OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ

Změnou č. 1 se nestanovují žádné podmínky, navržená přeparcelace pozemků nebude mít na ochranu veřejného zdraví vliv.

A7 VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A VYMEZENÍ POZEMKŮ PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT, S UVEDENÍM KATASTRÁLNÍCH ÚZEMÍ A PARCELNÍCH ČÍSEL

V platném regulačním plánu ani ve změně č. 1 není žádná z těchto kategorií navržena.

A8 VYMEZENÍ DALŠÍCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO, S UVEDENÍM KATASTRÁLNÍCH ÚZEMÍ A PARCELNÍCH ČÍSEL

Nové veřejně prospěšné stavby nejsou změnou č. 1 navrhovány. Pouze dochází ke změně umístění trafostanice N-TS 33 (souvisí s přeparcelací poz. p.č. 369/55).

PŘÍLOHA 1 : ZMĚNA VE VÝKAZU VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB

| Ozn. | VPS | Parcela čís. pův. | Parcela čís.nové | Plocha v m ² pův. | Plocha v m ² nová |
|------|----------------------|-------------------|------------------|------------------------------|------------------------------|
| 2. | TRAFOSTANICE N-TS 33 | 369/55 | 369/23 | 1015 | 1015 |

A9 VÝČET ÚZEMNÍCH ROZHODNUTÍ, KTERÁ REGULAČNÍ PLÁN NAHRAZUJE

Tato změna regulačního plánu nenahrazuje žádná územní rozhodnutí.

A10 ÚDAJE O POČTU LISTŮ ZMĚNY REGULAČNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI

Textová část (A) obsahuje 4 listy.

Grafická část (B) obsahuje 1 list (seznam výkresů) a 3 listy s výkresy A4.

Odůvodnění změny (C) obsahuje 2 listy.

Grafická část odůvodnění změny (D) obsahuje 1 list (seznam) a 1 výkres A4.

B. GRAFICKÁ ČÁST ZMĚNY REGULAČNÍHO PLÁNU

B1 Hlavní výkres

- výřezy pro řešená území č. 1, 2, 3, měř. 1 : 1 000

B2 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací

- výřez pro řešené území č. 3, měř. 1 : 1 000

Pozn.: - hlavní výkres (ve výřezech) je zpracován v rozsahu a obsahu odpovídajícím platnému RP

- ostatní výkresy platného RP (doprava, technická infrastruktura) nejsou součástí dokumentace změny, neboť v těchto částech nedochází ke změnám

C. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY REGULAČNÍHO PLÁNU

C1 ÚDAJE O ZPŮSOBU POŘÍZENÍ ZMĚNY REGULAČNÍHO PLÁNU

Regulační plán Příbram – Žežice byl schválen Zastupitelstvem města Příbrami dne 22. 12. 2004, usn. č. 1135/2004/ZM. Projektantem RP byl Ing. arch. Monhart, Písek.

Pořízení Změny č. 1 tohoto RP bylo schváleno Zastupitelstvem města Příbrami dne 24. 5. 2006, usn. ZM č. 1931/2006/ZM.

Zadání Změny č. 1 RP bylo schváleno Zastupitelstvem města Příbrami dne 11. 10. 2006, usn. ZM č. 2147/2006/ZM.

11. 1. 2007 zadavatel (tj. Městský úřad Příbram, odbor koncepce a rozvoje města) písemně vyzval více uchazečů k podání cenové nabídky na zpracování Změny č. 1 RP. Po posouzení nabídek byla rozhodnutím porady starosty ze dne 12. 2. 2007 předmětná zakázka přidělena Ing. arch. Salabovi.

Smlouva o dílo byla podepsána dne 28. 2. 2007.

C2 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

Vzhledem k minimálnímu rozsahu řešené změny (předmětem je pouze přeparcelace několika pozemků a změna obecné formulace vymezení jednotlivých stavebních pozemků) je vyhodnocení koordinace ve smyslu názvu kapitoly bezpředmětné.

C3 ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ ZMĚNY REGULAČNÍHO PLÁNU

Všechny požadavky formulované v zadání změny, byly splněny. Konkrétně k jednotlivým požadavkům dle příslušných kapitol zadání:

- Ke kap. d) „požadavky vyplývající z širších vztahů řešeného území k ostatním částem obce z hlediska urbanistické kompozice, dopravy, občanského a technického vybavení“: Z hlediska tech. vybavení dojde ke změně plochy pro trafostanici (řeš. území č. 3), celková elektrizační koncepce však touto změnou nebude narušena. Z hlediska urb. kompozice dojde ke změně parcelace (řeš. úz. č. 1, 2, 3) – nejedná se ale o změnu zásadního významu – **Obojí splněno**
- Ke kap. f) „požadavky na vymezení a uspořádání zastavitelných území a pozemků a na zohlednění hodnot území“: Zm. č. 1 navrhuje alternativní řešení ve vymezení jednotlivých stavebních pozemků a zohledňuje požadavky vlastníků pozemků – to vše při zachování urb. koncepce a hodnot území. – **Splněno**
- Ke kap. g) „požadavky na řešení dopravy, obč. a tech. vybavení a nakládání s odpady“: Z hlediska tech. vybavení dojde v řeš. úz. č. 3 ke změně plochy pro trafostanici. – **Splněno**
- Ke kap. l) „požadovaný způsob regulace plošného a prostorového uspořádání, s ohledem na funkce a polohu pozemků“: Změna obecné formulace vymezení jednotlivých stavebních pozemků (text. část – kap. B.14 záv. část RP – odst. 2). – **Splněno (nový text přesně podle navržené formulace v zadání)**

- Ke kap. o) „požadavky na rozsah a způsob zpracování návrhu“. V dalších etapách zpracování a projednání Zm. č. 1 (po 1. 1. 2007) bude postupováno v souladu s novým stavebním zákonem č. 183/2006 Sb., v platném znění a příslušnými prováděcími předpisy. – **Splněno**

Žádné jiné požadavky ze zadání nevyplývají.

C4 KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ ŘEŠENÍ, VČETNĚ ZDŮVODNĚNÍ NAVRŽENÉ URBANISTICKÉ KONCEPCE

Předmět změny je pouze drobného rozsahu, ve třech řešených územích vychází vstříc jednotlivým vlastníkům pozemků, tzn. že reaguje na konkrétní záměry parcelace vč. vymezení nového umístění trafostanice oddělením z blízkého pozemku. Aby se předešlo komplikacím při budoucích možných drobných úpravách parcelace, dochází k nové formulace pro podmínky vymezení jednotlivých stavebních pozemků (viz kap. A2).

Urbanistická koncepce se zásadně nemění.

C5 INFORMACE O VÝSLEDKÁCH POSUZOVÁNÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ, BYLI REGULAČNÍ PLÁN POSUZOVÁN, SPOLU S INFORMACÍ, ZDA A JAK BYLO RESPEKTOVÁNO STANOVISKO PŘÍSLUŠNÉHO ORGÁNU DLE ZVLÁŠTNÍHO PRÁVNÍHO PŘEDPISU, POPŘÍPADĚ ZDŮVODNĚNÍ, PROČ TOTO STANOVISKO NEBO JEHO ČÁST NEBYLO RESPEKTOVÁNO

Pro regulační plán ani pro změnu č. 1 nebylo posouzení z hlediska životního prostředí požadováno.

C6 VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

Předmět změny č. 1 nemění vymezené zastavitelné území, nedochází k žádným nárokům na zemědělskou půdu. Z toho důvodu není vyhodnocení důsledků na ZPF předmětem řešení, právě tak jako jinak povinná grafická příloha D3 - Výkres předpokládaných záborů půdního fondu.

C7 VYHODNOCENÍ SOULADU SE STAVEBNÍM ZÁKONEM, OBECNÝMI POŽADAVKY NA VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ, S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S CHARAKTEREM ÚZEMÍ, A S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ

Návrh změny č. 1 regulačního plánu byl vypracován v souladu s novým stavebním zákonem č. 186/2006 Sb. a prováděcími předpisy (zejména vyhl. č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti). Soulad v dalších oblastech (cíle a úkoly úz. plánování, ochrana hodnot území atd.) není změnou č. 1 narušen.

C8 VYHODNOCENÍ SOULADU SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ A S OCHRANOU PRÁV A PRÁVEM CHRÁNĚNÝCH ZÁJMŮ DOTČENÝCH OSOB

V rámci projednání zadání nebyly ze strany dotčených orgánů a dalších subjektů uplatněny žádné námítky ani podstatné připomínky. Schválené zadání je návrhem změny plně respektováno.

D. GRAFICKÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY REGULAČNÍHO PLÁNU

D1 Výkres širších vztahů, dokumentující vazby na sousední území, měř. 1 : 15 000

Pozn.: - koordinální výkres není součástí dokumentace vzhledem k jednoduchosti změny,

- výkres předpokládaných záborů půdního fondu není součástí dokumentace, neboť nedochází k novým záborům