

ZMĚNA Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU PANENSKÉ BŘEŽANY

ZADÁNÍ

zpracováno v souladu s ustanovením § 111 s odkazem na § 87 odst. 2 a 3 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, podle přílohy č. 6 k vyhlášce č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu

Objednatel:

Obec Panenské Břežany

Hlavní 17

250 70 Odolena Voda

určený zastupitel: Mgr. Martin Hakauf

Požizovatel:

Obecní úřad Panenské Břežany

Hlavní 17

250 70 Odolena Voda

zástupce pořizovatele: Ing. Renata Perglerová

č. oprávnění: 800026411

Obsah zadání Změny č. 1 územního plánu (podle přílohy č. 6 k Vyhlášce č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu

a) vymezení řešeného území

b) popis obsahu navrhované změny územně plánovací dokumentace

c) popis účelu navrhované změny územně plánovací dokumentace

d) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území

e) požadavky na zpracování změny územně plánovací dokumentace s prvky regulačního plánu

f) upřesnění nebo doplnění uspořádání obsahu návrhu územního plánu a jeho odůvodnění

SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

PÚR	Politika územního rozvoje ČR ve znění jejich aktualizací a změn
ZÚR	Zásady územního rozvoje Středočeského kraje ve znění jejich aktualizací
k. ú.	katastrální území
Stavební zákon	Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
Vyhláška	Vyhláška č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu
oÚAP	Územně analytické podklady obce s rozšířenou působností Brandýs nad Labem-Stará Boleslav ve znění jejich 6. úplné aktualizace
kÚAP	Územně analytické podklady Středočeského kraje ve znění jejich 6. úplné aktualizace
Územní plán	Územní plán Panenské Břežany
ÚPD	Územně plánovací dokumentace obce Panenské Břežany
Změna č. 1 ÚP	Změna č. 1 územního plánu Panenské Břežany
ČOV	Čistírna odpadních vod
OZE	Obnovitelné zdroje energií

a) vymezení řešeného území

Řešeným územím Změny č. 1 ÚP je správní území obce Panenské Břežany.

b) popis obsahu navrhované změny územně plánovací dokumentace

1. Provéřit a popř. navrhnout rozšíření stávajících ploch TW – plochy technické infrastruktury – vodní hospodářství pro potřebu intenzifikace stávající ČOV
2. Provéřit navržené plochy OV – občanské vybavení – sport a případně navrhnout jejich redukci a navrhnout nové využití redukovaných ploch
3. Vymezení a odůvodnění umístování objektů a zařízení OZE
4. Provéřit zařazení ploch dopravní infrastruktury DS – doprava silniční z hlediska jejich vymezení jako VPS a prověřit vymezení nových VPS
5. Zpracování Změny č. 1 ÚP s prvky regulačního plánu a doplnění podmínek využití území
6. Aktualizace hranice zastavěného území
7. Aktualizace mapového podkladu včetně realizovaných staveb
8. Aktualizace souladu Územního plánu s PÚR, ÚRP a ZÚR
9. Aktualizace dat dle oÚAP a kÚAP dle poslední aktualizace
10. Zpracování Změny č. 1 ÚP a úplného znění Územního plánu v souladu se stavebním zákonem
11. Provéřit možnost stanovení podmínky předepsání plánovacích smluv a případně dalších nástrojů a jejich kombinací
12. Prověření případných dalších požadavků na úpravu řešení Změny č. 1 ÚP včetně podmínek využití území a podmínek prostorového uspořádání ve vazbě na řešení ploch změny

c) popis účelu navrhované změny územně plánovací dokumentace

1. Jedná se o možnost rozšíření stabilizované plochy TW vymezené pro stávající ČOV, kterou je nutno rozšířit a intenzifikovat, neboť v současné době již nelze nové objekty napojovat na stávající ČOV, která má vyčerpanou svou kapacitu.
2. Na území obce jsou vymezeny plochy pro občanskou vybavenost – sport, které jsou situovány do tří samostatných území. Zájem obce je vzhledem k velikosti obce prověřit vymezení těchto ploch do jedné části obce zejména z důvodu jejich nadbytečného vymezení z hlediska velikosti obce a sportovních potřeb občanů.
3. Vzhledem k tomu, že se jedná o úrodnou zemědělsky obhospodařovanou krajinu (ZPF, včetně nejvíce chráněných ploch v I. a II. třídě ochrany) s výskytem lesních porostů (PUPFL), tj.

složky životního prostředí, které je třeba v této části území chránit, stejně jako krajinný ráz a významné krajinné prvky, bude v návrhu změny ÚP prověřena regulace umístování OZE.

4. Na základě stavebního zákona je nutné prověřit vymezené veřejně prospěšné stavby a opatření a uvést je do souladu s platnou legislativou, dále je nutné prověřit potřebu vymezení nových veřejně prospěšných staveb a opatření ve smyslu § 11 stavebního zákona.

5. Vzhledem k potřebě upřesnění podmínek využití území a nastavení jejich upřesňujících podmínek je doporučeno zpracovat Změnu č. 1 ÚP s prvky regulačního plánu, aby doplnění podmínek odpovídalo platným právním předpisům a podmínky mohly být dále uplatňovány při navazujících správních řízeních.

6. Hranice zastavěného území budou zpracovatelem prověřeny na základě dostupných údajů katastru nemovitostí a příslušného stavebního úřadu.

7. V návrhu bude zajištěno zpracování změny ÚP na podkladu poslední verze katastrální mapy ke dni zpracování změny ÚP.

8. Vzhledem k tomu, že se nadřazené územně plánovací podklady a dokumentace (PÚR a ZÚR) v průběhu let upravují, bude změna akceptovat jejich dílčí změny, pokud se dotýkají území obce. Dále nabytí účinnosti ÚRP a změna ÚP ho musí akceptovat a v návrhu bude soulad posouzen.

9. Aktualizace dat oÚAP a kÚAP bude navázána na zveřejnění údajů 6. aktualizace oÚAP a kÚAP a bude promítnuta do výkresů změny ÚP, zejména koordinčního výkresu po projednané změně.

10. Jedná se o dílčí zákonné požadavky, které vyplývají z nového stavebního zákona, jde např. o úpravu jednotného standardu dle nového stavebního zákona a jeho prováděcí vyhlášky a o úpravu struktury a obsahu územního plánu dle přílohy č. 8 ke stavebnímu zákonu.

11. Stavební zákon umožňuje vymežit plochu nebo koridor, v němž je rozhodování v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy. V návrhu změny ÚP bude stanoven základní obsah plánovací smlouvy, podmínky a bude stanovena lhůta pro její uzavření. Konkrétní plochy a popř. koridory budou upřesněny v návrhu změny ÚP. Bude prověřeno využití i dalších nástrojů nového stavebního zákona, případně jejich kombinace.

12. Prověření případných dalších požadavků na úpravu řešení ÚP včetně podmínek využití území a podmínek prostorového uspořádání ve vazbě na řešení ploch změny, případně ve vazbě na zjištěné skutečnosti při přípravě návrhu změny ÚP, které nebudou mít dopad na celkovou koncepci územního plánu, ale budou řešit specifika konkrétního pozemku nebo lokality a jejich úprava bude žádoucí.

d) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území

Vzhledem k tomu, že na území obce nebudou navrhovány nové zastavitelné plochy a území obce bude řešit pouze podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití, pořizovatel nepředpokládá potřebu zpracování vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj, a to i z důvodu dobrého hospodaření s veřejnými prostředky.

Vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území nebude zpracováno, neboť příslušný orgán neuplatnil ve svém stanovisku požadavek na zpracování posouzení a doplněný podnět nevyvolá potřebu zpracování posouzení stanoviska čj. 002950/2026/KUSK ze dne 19. 1. 2026 a čj. 002350/2026/KUSK ze dne 27. 1. 2026.

e) požadavky na zpracování změny územně plánovací dokumentace s prvky regulačního plánu

Změna ÚP bude zpracována s prvky regulačního plánu, a to na celé území obce.

f) upřesnění nebo doplnění uspořádání obsahu návrhu změny územně plánovací dokumentace a jejího odůvodnění

Obsah a struktura územně plánovací dokumentace a obsah odůvodnění budou zpracovány v souladu s § 72 odst. 2 Stavebního zákona a v souladu s Vyhláškou.

Obsah Změny ÚP bude dodržovat strukturu dle přílohy č. 8 ke Stavebnímu zákonu

Návrh Změny ÚP bude dodržovat přílohy č. 10, 12, 13 a 14 k Vyhlášce, pokud není dále uvedeno jinak.

Digitální formáty a technologie zpracování:

- Textová část bude zpracována jako dokument Microsoft Office v aplikaci Word a Excel
- Návrh Změny ÚP bude odevzdán v počtu 1 tiskových vyhotovení + 1 CD (*PDF) pro společné jednání a dále 1 upravené paré územně plánovací dokumentace v tištěné podobě + 1 CD (*PDF) pro řízení o územním plánu pro veřejné projednání, pokud nebude projednáváno ve stejném termínu nebo pokud dojde k jakékoliv změně
- Výkresová část bude zpracována v systému GIS, ve formátech .shp, .dgn, dwg. – strojově čitelný formát
- Vydaná dokumentace (čistopis) bude zpracována v následujícím počtu vyhotovení:
 - 2x v listinné podobě
 - 4x digitálně na CD (*PDF, *DOC a k tomu *DGN nebo *SHP)