

## Obec Ctiboř

Č.j. VYST 157862/17-327/2017 MAM

Ve Ctiboři, dne 4.12.2017

### OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY OBCE CTIBOŘ č. 1/2017

#### Změna č. 3 ÚP Ctiboř

Zastupitelstvo obce Ctiboř, příslušné podle § 6 odst.5 písm. c) zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), za použití § 43 odst. 4 a § 55 odst.2 stavebního zákona, § 13 a přílohy č.7 vyhlášky č.500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, § 171 a následujících zákona č.500/2004 Sb., správní řád, ve spojení s ustanovením § 188 odst. 4 stavebního zákona

#### v y d á v á

tuto změnu č. 3 územního plánu Ctiboř, schváleného usnesením Zastupitelstva obce Ctiboř dne 9.2.2004, ve znění opatření obecné povahy č.1/2010, 1/2011.

Závazná část uvedené územně plánovací dokumentace se mění takto:

1. Nově se vymezují tyto funkční plochy: **venkovské bydlení, občanská vybavenost** – označené v grafické části změny č.3 ÚP Ctiboř.
2. Pro funkční plochy vymezené v odstavci 1 platí regulativy uvedené v obecně závazné vyhlášce obce Ctiboř ze dne 9.2.2004, ve znění opatření obecné povahy č.1/2010, 1/2011.
3. V Části první „Úvodní ustanovení“, v Článku 4 „Vymezení pojmů“, se za odstavec 5) vkládá nový odstavec, který zní : 6) Ve Změně č. 3 ÚPO Ctiboř se vymezuje hranice zastavěného území ke dni 31. 10. 2016.
4. V Části druhé „Základní zásady uspořádání území a limity jeho využití“, v Článku 5 „Závazné regulativy“, se za odstavec 1) vkládá nový odstavec 1a), který zní :  
1a) Změna č. 3 ÚPO Ctiboř stanovuje funkční uspořádání v lokalitách Z3-A, Z3-B a Z3-C. Území řešené Změnou č. 3 ÚPO Ctiboř je vymezeno hranicí řešeného území, znázorněnou v grafické části Změny č. 3 ÚPO Ctiboř na výkresu: B Hlavní výkres  
Ve Změně č. 3 ÚPO Ctiboř se vymezuje jedna nová zastavitelná plocha, část jedné zastavitelné plochy se ruší a v zastavěném území se vymezuje jedna plocha přestavby.

V Části druhé „Základní zásady uspořádání území a limity jeho využití“, v Článku 5 „Závazné regulativy“, se na konci vkládá nový odstavec 9), který zní :

#### 9) Nezastavěné území ( neurbanizované území )

V nezastavěném území není přípustné umístování staveb a zařízení určených pro zemědělskou výrobu a skladování ( účelové stavby živočišné a rostlinné výroby ), včetně rybářských sádek ( areály rybářství s umělými /betonovými/ nádržemi, oplocení, hospodářské zázemí, apod. ). Pro zemědělství lze v nezastavěném území umísťovat pouze drobné stavby, zařízení a jiná opatření související s obsluhou zemědělských ploch ( např. seníky, hnojiště, technická zařízení na pastvinách - ohrady, napajedla, příkrmovací zařízení, přístřešky na pastvinách, zimoviště, apod. ).  
V nezastavěném území není přípustné umístování pevných oplocení se základy.

V ÚPO Ctiboř se na východním okraji sídla Ctiboř vypouští ochranné pásmo vodního zdroje VZ - ochranné pásmo hygienické, vyznačené na výkresech ÚPO Ctiboř :

- Hlavní výkres I ( v měřítku 1: 5 000 )

- Hlavní výkres II ( v měřítku 1: 2 880 )

5. V Části druhé „Základní zásady uspořádání území a limity jeho využití“, v Článku 6 „1-Venkovské bydlení“, se v odstavci (4) „Základní regulace území ( prostorové a architektonické zásady )“ vkládá text pod písmenem h), který zní :

h) Zastavěná plocha pozemku nesmí přesáhnout 25 % celkové plochy pozemku.

V Části druhé „Základní zásady uspořádání území a limity jeho využití“, v Článku 6 „1-Venkovské bydlení“, se doplňuje nový odstavec (5) , který zní :

(5) Podmíněně přípustné využití ploch

(a) Pro zastavitelnou plochu venkovského bydlení, vymezenou ve změně č. 3 ÚPO Ctiboř v lokalitě Z3-A, se stanovuje podmíněně přípustné využití ploch.

U staveb musí být prokázáno splnění hygienických limitů hluku u obytné zástavby s ohledem na blízkost plochy výroby ( areál společnosti Autotechnik RSP, s.r.o.). Podle potřeby musí být navrženo opatření tak, aby byly splněny hygienické limity v chráněném venkovním prostoru staveb.

V Části druhé „Základní zásady uspořádání území a limity jeho využití“, v Článku 7 „2-Smíšená funkce venkovského charakteru“, se v odstavci (4) „Základní regulace území - zásady prostorové regulace“ původní text pod písmenem b) ruší a nahrazuje se textem :

b) Zastavěná plocha pozemku nesmí přesáhnout 25 % celkové plochy pozemku.

6. Součástí změny č.3 ÚP Ctiboř jsou tyto výkresy grafické části

a) Výkres základního členění území, měřítko 1:5000

b) Hlavní výkres, měřítko 1:5000

## Odůvodnění:

### 1. Postup při pořizování změny

Pořízení změny č.3 bylo schváleno Zastupitelstvem obce Ctiboř dne 23.2.2015.

Upravené zadání po projednání bylo schváleno Zastupitelstvem obce Ctiboř dne 2.11.2015.

Návrh změny č.3 byl zpracován v listopadu 2016. Projednávání podle § 50 bylo zahájeno 11.1.2017, vystavení návrhu proběhlo od 13.1.2017 do 2.3.2017. Společné jednání k návrhu změny č.3 se konalo dne 31.1.2017 v 9.00 hod. na MěÚ Vlašim, odboru výstavby a ÚP.

Krajský úřad Středočeského kraje vydal stanovisko podle § 50 odst.7 stavebního zákona dne 17.7.2017 pod spisovou značkou SZ 084254/2017/KUSK ÚSR/Nap.

Veřejné projednání podle § 52 stavebního zákona se konalo dne 19.9.2017 v 9.00 hodin bez dalších požadavků na úpravu dokumentace. Vyvěšení oznámení o projednání na úřední desce obecního úřadu dne 16.8.2017, sejmutí dne 26.9.2017.



## **2. Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů**

### **1.1 SOULAD ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE**

Změna č. 3 Územního plánu obce ( dále ÚPO ) Ctiboř je v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizace č.1 ( dále PÚR ČR ), podle usnesení vlády ze dne 15. dubna 2015 č. 276 o Aktualizaci č. 1 Politiky územního rozvoje České republiky.

Pro zpracování Změny č. 3 ÚPO Ctiboř se z PÚR ČR ve znění Aktualizace č.1 vztahují požadavky na respektování obecných priorit pro zajištění udržitelného rozvoje vyplývající z PÚR ČR ve znění Aktualizace č.1. Jedná se o priority, uvedené v kapitole 2. „Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje“, a to zejména v bodu :

(14) „Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje.“

Návrh Změny č. 3 ÚPO Ctiboř je proveden s citlivým vyváženým přístupem, s cílem zachování všech přírodních, civilizačních a kulturní hodnot v území, zejména zachování rázu urbanistické struktury sídla. Změna č. 3 ÚPO Ctiboř zohledňuje specifické podmínky daného území a potřeby ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. Změna č. 3 ÚPO Ctiboř nemění urbanistickou koncepci stávajícího ÚPO Ctiboř, zahrnuje pouze dílčí změny v lokalitách Z3-A, Z3-B a Z3-C. Návrh Změny č. 3 ÚPO Ctiboř vytváří předpoklady pro zachování dochované urbanistické struktury obce a ochranu charakteru území.

Změna č. 3 ÚPO Ctiboř respektuje republikové priority pro zajištění udržitelného rozvoje území, zakotvené v PÚR ČR ve znění Aktualizace č.1. Změna č. 3 ÚPO Ctiboř respektuje priority vyváženého vztahu územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel v území.

Z kapitoly 3. „Rozvojové osy a oblasti“ a z kapitoly 4. „Specifické oblasti“ pro území Ctiboř nevyplývají žádné specifické požadavky. Území obce Ctiboř se nachází mimo rozvojové oblasti a rozvojové osy a nepatří mezi specifické oblasti.

Z kapitoly 5. „Koridory a plochy dopravní infrastruktury“ a z kapitoly 6 „Koridory technické infrastruktury a souvisejících rozvojových záměrů“ pro území Ctiboř nevyplývají žádné specifické požadavky. Na území obce Ctiboř nejsou vymezeny žádné koridory a plochy dopravní infrastruktury a žádné koridory technické infrastruktury.

Na řešení Změny č. 3 ÚPO Ctiboř se nevztahují žádné další požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizace č.1.

### **1.2 SOULAD ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE SE ZÁSADAMI ÚZEMNÍHO ROZVOJE STŘEDOČESKÉHO KRAJE ( územně plánovací dokumentace vydaná krajem )**

Změna č. 3 ÚPO Ctiboř je v souladu Zásadami územního rozvoje ( dále ZÚR ) Středočeského kraje, vydanými zastupitelstvem Středočeského kraje dne 19. 12. 2011. 1. Aktualizace ZÚR Středočeského kraje byly vydány dne 27. 7. 2015.

Zásady územního rozvoje ( dále ZÚR ) Středočeského kraje stanovují zejména základní požadavky na účelné a hospodárné uspořádání území kraje, vymezují plochy a koridory nadmístního významu a stanovují požadavky na jejich využití, zejména plochy a koridory pro veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stanovují kritéria pro rozhodování o možných variantách nebo alternativách změn v jejich využití. Součástí ZÚR je i vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.



Pro vlastní zpracování Změny č. 3 ÚPO Ctiboř z dokumentace ZÚR Středočeského kraje vyplývají tyto požadavky:

Na řešení Změny č. 3 ÚPO Ctiboř se vztahují některé z požadavků, uvedené v kapitole 1. „Stanovení priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území“.

Změna č. 3 ÚPO Ctiboř nemění základní a ani urbanistickou koncepci rozvoje území obce Ctiboř, ochranu a rozvoj jeho hodnot. Změna č. 3 ÚPO zahrnuje pouze dílčí změny v lokalitách Z3-A, Z3-B a Z3-C.

Změna č. 3 ÚPO Ctiboř vytváří podmínky pro vyvážený rozvoj, založený na zajištění příznivého životního prostředí, stabilním hospodářským rozvoji a sociální soudržnosti obyvatel obce. Návrh řešení Změny č. 3 ÚPO Ctiboř zachovává a doplňuje sídlo, s cílem nenarušovat cennou venkovskou urbanistickou strukturu a architektonické i přírodní dominanty nevhodnou zástavbou.

Z kapitoly 2. „Zpřesnění vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os, vymezených v PÚR 2008 a vymezení rozvojových oblastí, rozvojových os a rozvojových center krajského významu“ a kapitoly 3. „Zpřesnění specifické oblasti, vymezených v PÚR a vymezení specifické oblasti krajského významu“ pro území řešené ve Změně č. 3 ÚPO Ctiboř nevyplývají žádné požadavky. Území obce Ctiboř se nachází mimo v ZÚR Středočeského kraje vymezené rozvojové oblasti, rozvojové osy a rozvojová centra krajského významu; nepatří mezi specifické oblasti krajského významu.

Z kapitoly 4. „Zpřesnění ploch a koridorů vymezených v PÚR a vymezení ploch a koridorů krajského významu“ pro území obce Ctiboř ze ZÚR Středočeského kraje vyplývají skutečnosti uvedené v následujícím bodu :

#### 4.2. Plochy a koridory technické infrastruktury

##### 4.2.2.4. Vodovody

(181) ZÚR navrhuje tyto plochy a koridory pro umístění vodovodních staveb nadmístního významu:

d) koridor pro umístění stavby V10 - přívodní řad pro Vlašim a připojení Domašína

Koridor V10 pro umístění veřejně prospěšné stavby v oblasti vodovodů prochází jižním cípem k.u. Ctiboř a netýká se území řešeného ve Změně č. 3 ÚPO Ctiboř.

Z kapitoly 5. „Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území“ pro území řešené ve Změně č. 3 ÚPO Ctiboř nevyplývají žádné specifické požadavky.

Z kapitoly 6. „Vymezení cílových charakteristik krajiny na území Středočeského kraje“ pro celé území obce Ctiboř vyplývá požadavek na respektování v ZÚR Středočeského kraje stanovených cílových charakteristik krajiny.

Celé správní území obce Ctiboř ( k.ú. Ctiboř ) je v ZÚR Středočeského kraje zařazeno do typu krajiny relativně vyvážené :

##### 6.6. Krajina relativně vyvážená (N)

(218) vymezují krajinu relativně vyváženou v územích odpovídajícím těmto charakteristikám :

- a) relativně pestrá skladba zastoupených druhů pozemků;
- b) nepřevažují ani ekologicky labilní ani ekologicky stabilní plochy.

(219) ZÚR stanovují tyto zásady pro plánování změn v území a rozhodování o nich :

- a) dosažení relativně vyváženého poměru ekologicky labilních a stabilních ploch;
- b) změny využití území nesmí narušit relativně vyváženou krajinu nebo zabránit dosažení vyváženého stavu.

Stávající ÚPO Ctiboř respektuje v ZÚR stanovené hlavní cílové využití krajiny relativně vyvážené. Koncepce uspořádání krajiny je zpracována citlivě, zejména s ohledem na přírodní hodnoty a krajinný ráz, bez narušení relativně vyvážené krajiny.

Změna č. 3 ÚPO Ctiboř nemění koncepci uspořádání krajiny včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, prostupnost krajiny, územní systém ekologické stability, vodní toky, zátopová území a ochrana před povodněmi.



Z kapitoly 7. „Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a asanačních území nadmístního významu, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit“ pro území obce Ctiboř ze ZÚR Středočeského kraje vyplývají skutečnosti uvedené v následujícím bodu :

7.5. Veřejně prospěšné stavby vodovodů

(234) ZÚR vymezují koridory pro umístění této veřejně prospěšné stavby v oblasti vodovodů :  
V 10 - Přívodní řad pro Vlašim a připojení Domašina

Koridor V10 pro umístění veřejně prospěšné stavby v oblasti vodovodů prochází jižním cípem k.u. Ctiboř a netýká se území řešeného ve Změně č. 3 ÚPO Ctiboř.

Na Změnu č. 3 ÚPO Ctiboř se nevztahují žádné jiné další požadavky vyplývající ze ZÚR Středočeského kraje. Územní plán obce Ctiboř, včetně Změny č. 3 ÚPO Ctiboř, respektuje všechny záměry ze ZÚR Středočeského kraje, t.j. nejsou v něm vytvořeny překážky, které by záměry ZÚR Středočeského kraje omezovaly nebo znemožňovaly.

### 3. Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování

#### zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území dle § 53 odst. 4, písmene b) stavebního zákona

##### Posouzení souladu s cíli územního plánování

Změna č. 3 ÚPO Ctiboř je řešena v souladu s cíli územního plánování. V sídle Ctiboř vytváří v souladu s koncepcí stávajícího územního plánu předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Územní plán obce Ctiboř, včetně Změny č. 3 ÚPO, vytváří předpoklady k budoucímu rozvoji sídla. Návrh vytváří předpoklady pro zachování dochované urbanistické struktury obce a ochranu charakteru území.

##### Posouzení souladu s úkoly územního plánování

Změna č. 3 ÚPO Ctiboř je řešena v souladu s úkoly územního plánování.

Návrh změny územního plánu je zpracován na základě zjištění a posouzení stavu území, jeho přírodních, kulturních a civilizačních hodnot. Změna č. 3 Územního plánu obce Ctiboř nemění základní koncepci rozvoje území obce Ctiboř, dílčí změny jsou navrženy s ohledem na hodnoty a podmínky území a s ohledem na charakter území.

V průběhu zpracování návrhu Změny č. 3 Územního plánu obce Ctiboř byly prověřeny a posouzeny požadavky na změny v území, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání. Navržené změny stanoveného přípustného způsobu využití ploch vytváří předpoklady k přiměřenému komplexnímu rozvoji obce v daných lokalitách.

### 4. Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů

Změna č. 3 Územního plánu obce Ctiboř je zpracována v souladu s požadavky stavebního zákona 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ( stavební zákon ) v platném znění a v souladu s prováděcími předpisy, t.j. s vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti v platném znění a s vyhláškou 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území v platném znění.

Změna č. 3 ÚPO Ctiboř je zpracována v rozsahu měněných částí a ve struktuře stávající územně plánovací dokumentace - ÚPO Ctiboř. Změna č. 3 ÚPO Ctiboř neobsahuje výkres ( změny ve výkrese ) „Hlavní výkres II“ v měřítku 1:2880. Navržené změny jsou dostatečně zřetelné na „Hlavním výkresu I“ v měřítku 1:5000, vyznačené na hlavním výkresu Změny č. 3 ÚPO, výkresu B - „Hlavní výkres“ v měřítku 1:5000.



## **5. Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů – soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů**

Dokumentace je zpracována v souladu s požadavky dotčených orgánů. Při projednávání dokumentace byly vzneseny drobné nové požadavky na úpravu dokumentace.

Celkem bylo obesláno 16 dotčených orgánů:

1. Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje, územní odbor Benešov – bez vyjádření.
2. Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze – souhlasné stanovisko ze dne 1.3.2017 značky KHSSC 02164/2017 k společnému jednání, nesouhlasné stanovisko k veřejnému projednání návrhu ze dne 25.9.2017 pod značkou KHSSC 45847/2017, souhlasné stanovisko k veřejnému projednání ze dne 21.11.2017 pod značkou KHSSC 59235/2017.
3. Krajský úřad Středočeského kraje, odbor dopravy – nemá připomínky v koordinovaném stanovisku ze dne 15.2.2017 č.j. 007007/2017/KUSK,
4. Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství – nesouhlasné stanovisko dle zákona o ochraně ZPF ze dne 15.2.2017 č.j. 007007/2017/KUSK, souhlasné stanovisko z hlediska zákona o ochraně ZPF ze dne 14.6.2017 pod č.j.066446/2017/KUSK.
5. Městský úřad Vlašim, odbor dopravy a silničního hospodářství – bez vyjádření.
6. Městský úřad Vlašim, odbor životního prostředí, úsek památkové péče – Stanovisko ze dne 30.3.2017 pod č.j.ZIP 1326/17 – bez připomínek.
7. Městský úřad Vlašim, odbor životního prostředí – souhlasné stanovisko ze dne 30.3.2017 pod č.j.ZIP 1326/17 30.5.2017.
8. Státní pozemkový úřad – souhlasné vyjádření ze dne 3.2.2017 pod č.j. SPU 052576/2017.
9. Ministerstvo dopravy ČR, odbor dopravní politiky – bez vyjádření.
10. Ministerstvo životního prostředí, odbor výkonu státní správy – vyjádření ze dne 28.2.2017 pod zn. 152/500/17 – bez připomínek.
11. Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR – vyjádření ze dne 11.1.2017 pod č.j. mpo 5865/2017 – bez připomínek.
12. Drážní úřad, stavební sekce – bez vyjádření.
13. Obvodní báňský úřad v Kladně – bez vyjádření.
14. Policie ČR, dopravní inspektorát Benešov – stanovisko ze dne 18.1.2017 pod č.j.KRPS – 14588/1- souhlasné.
15. Agentura hospodaření s nemovitým majetkem – bez vyjádření.
16. Krajský úřad Středočeského kraje, odbor územního a stavebního řízení, oddělení územního řízení vydal posouzení podle § 50 odst.7 stavebního zákona a ust. § 12 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

Obec Radošovice se nevyjádřila

Město Vlašim se nevyjádřilo

Obec Libež se nevyjádřila

Obec Tehov se nevyjádřila

Obec Kladruby se nevyjádřela

Pořizovatel vyhodnotil změnu územního plánu obce i z hlediska zájmů chráněných dotčenými orgány, které neuplatnily stanovisko a neshledal rozpor s právními předpisy.

## **6. Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území**

V souladu se zadáním Změny č. 3 Územního plánu obce Ctiboř a v souladu se stanoviskem Krajského úřadu Středočeského kraje, odboru životního prostředí ( ŽP ) k návrhu zadání Změny č. 3 Územního plánu obce Ctiboř není posuzován návrh Územního plánu Ctiboř z hlediska vlivů na životní prostředí ( SEA ) a z hlediska vlivů na udržitelný rozvoj území, neboť se v řešeném území nejedná o záměry, které by mohly závazně ovlivnit životní prostředí.



## 7. Stanovisko Krajského úřadu

Stanovisko Krajského úřadu podle §50 odst. 5 stavebního zákona není obsaženo v odůvodnění Změny č. 3 ÚPO Ctiboř, neboť k návrhu Změny č. 3 ÚPO Ctiboř nebylo v souladu se zadáním Změny č. 3 ÚPO Ctiboř zpracováno vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

## 8. Sdělení, jak bylo stanovisko Krajského úřadu zohledněno

Sdělení, jak bylo stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona zohledněno není obsaženo v odůvodnění Změny č. 3 Územního plánu obce Ctiboř, neboť stanovisko nebylo vydáno.

## 9. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení

V rámci zpracování návrhu Změny č. 3 ÚPO Ctiboř byl posouzen soulad řešení Územního plánu obce Ctiboř se Zásadami územního rozvoje ( dále ZÚR ) Středočeského kraje, vydanými zastupitelstvem Středočeského kraje dne 19. 12. 2011, včetně 1. Aktualizace ZÚR Středočeského kraje vydanými dne 27. 7. 2015.

Vymezení zastavěného území

V návrhu Změny č. 3 Územního plánu obce Ctiboř se aktualizuje a upravuje hranice zastavěného území ke dni 31. 10. 2016.

Od té doby mohlo v průběhu projednání Změny č. 3 ÚPO Ctiboř dojít k naplnění ( zastavění ) některých ve stávajícím ÚPO Ctiboř vymezených zastavitelných ploch.

Vymezení hranice zastavěného území bylo vymezeno § 58 odst. 2 stavebního zákona. Do zastavěného území byly zahrnuty stavební pozemky zahrnující stavební parcely a rovněž i další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislé celky s obytnými a hospodářskými budovami podle §2, odst.1, písm. c) stavebního zákona.

Základní koncepce rozvoje území obce, ochrana a rozvoj jeho hodnot

Změna č. 3 Územního plánu obce Ctiboř nemění základní koncepci rozvoje území obce Ctiboř, ochranu a rozvoj jeho hodnot.

Urbanistická koncepce

Změna č. 3 ÚPO Ctiboř nemění urbanistickou koncepci stávajícího Územního plánu obce Ctiboř.

Změna č. 3 Územního plánu obce Ctiboř zahrnuje pouze dílčí změny ploch v lokalitách Z3-A, Z3-B a Z3-C.

- Lokalita Z3-A

V lokalitě Z3-A, situované na východním okraji sídla Ctiboř , je vymezena rozvojová zastavitelná plocha pro venkovské bydlení. Navržená zastavitelná plocha zahrnuje pozemek parc. č. 114 v k.ú. Ctiboř. Navržená zastavitelná plocha navazuje přes pozemek p.č. 111, kde je situována studna, na zastavitelnou plochu, vymezenou v ÚPO Ctiboř. Na této ploše jsou již rozestavěny rodinné domy. Hranice zastavitelných ploch podle ÚPO je vyznačena na výkresu C „Koordinační výkres“. V jižní části tohoto sousedního pozemku p.č. 111 stojí účelová stavba. Na jižní straně řešené plochy navazuje vodní plocha rybníka. Zastavěním pozemek parc. č. 114 nedojde ke vzniku proluk a ke vzniku ztíženě obdělávatelných pozemků. Předpokládá se, že navržená zastavitelná plocha bude využita pro výstavbu jednoho rodinného domu.

- Lokalita Z3-B

V lokalitě Z3-B, situované v severní části sídla Ctiboř, v ochranném pásmu VN 22kV, se ruší část původní zastavitelné plochy, určené pro venkovské bydlení a navrácí se do ploch zemědělských. Střední část plochy je již součástí zastavěného území a je využita pro zahradu, západní část je navržena na využití pro zahrady a sady (ZPF- zahrady, sady) a východní část je navržena na ponechání trvalého travního prorostu (ZPF- louky pastviny).

- Lokalita Z3-C

V lokalitě Z3-C, situované v centrální části sídla Ctiboř v zastavěném území vedle hasičské zbrojnice, je vymezena rozvojová plocha přestavby pro občanskou vybavenost. Navržená plocha zahrnuje část pozemků parc. č. 59, 930 a 58 v k.ú. Ctiboř. Plocha je navržena za účelem rozšíření stávající požární zbrojnice západním směrem.



- Grafická část Územního plánu obce Ctiboř

V ÚPO Ctiboř je v návrhu Změny č. 3 ÚPO vypuštěno ochranné pásmo vodního zdroje VZ - ochranné pásmo hygienické, vyznačené na výkresech ÚPO Ctiboř „Hlavní výkres I“ ( v měřítku 1: 5 000 ) a „Hlavní výkres II“ ( v měřítku 1: 2 880 ).

V územně plánovací dokumentaci se vyznačují pouze vyhlášená ochranná pásma. Ochranné pásmo II. stupně vodního zdroje VZ, ochranné pásmo hygienické, nebylo nikdy vyhlášené a nebylo do dnešního o vyhlášení požádáno. Záměr v rozsahu vyznačeném na výkresech ÚPO Ctiboř „Hlavní výkres I“ a „Hlavní výkres II“ není v tuto chvíli aktuální.

Koncepce veřejné infrastruktury

Změna č. 3 Územního plánu obce ( dále ÚPO ) Ctiboř nemění koncepci veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístování.

Koncepce uspořádání krajiny

Změna č. 3 ÚPO Ctiboř nemění koncepci uspořádání krajiny včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, prostupnost krajiny, územní systém ekologické stability, vodní toky, zátopová území a ochrana před povodněmi.

Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

Změna č. 3 ÚPO Ctiboř doplňuje regulaci staveb v nezastavěném území a vylučuje umístování některých staveb pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona. Pro funkční plochy „1-Venkovské bydlení“ a funkční plochy „2-Smíšená funkce venkovského charakteru“ se v rámci Změny č. 3 ÚPO se mění maximální zastavěná plocha pozemků z 20% na 25% podle požadavku obce Ctiboř, schváleného na zasedání zastupitelstva obce Ctiboř dne 29. 2. 2016.

Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření

Vzhledem k charakteru řešených změn neobsahuje návrh Změny č. 3 ÚPO Ctiboř vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření.

Stanovení kompenzačních opatření

Kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona nejsou ve Změně č. 3 ÚPO Ctiboř stanovena, neboť řešené území nepodléhá posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast.

Údaje o počtu listů změny územního plánu obce a počtu výkresů

Změna č. 3 ÚPO Ctiboř je zpracována v rozsahu měněných částí a ve struktuře stávající územně plánovací dokumentace - Územního plánu obce Ctiboř.

Změna č. 3 ÚPO Ctiboř je zpracována v rozsahu měněných částí a ve struktuře stávající územně plánovací dokumentace - ÚPO Ctiboř. Změna č. 3 ÚPO Ctiboř neobsahuje výkres ( změny ve výkrese ) „Hlavní výkres II“ v měřítku 1:2880. Navržené změny jsou dostatečně zřetelné na „Hlavním výkrese I“ v měřítku 1:5000, vyznačené na hlavním výkrese Změny č. 3 ÚPO, výkrese B - „Hlavní výkres“ v měřítku 1:5000.

## **10. vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch**

Využití zastavěného území

Zastavěné území obce je využíváno, rozvoj, zejména bydlení, lze na vnitřních rezervách uskutečňovat v omezené míře. V obci nejsou žádné nevyužívané areály a ani objekty vhodné pro rozvoj obytné zástavby.

Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

- Lokalita Z3-A

Značná část původních v ÚPO Ctiboř vymezených zastavitelných ploch je již naplněna nebo se zaplňuje. Na východním okraji sídla Ctiboř, kde je situována navržená zastavitelná plocha, na pozemcích p.č. 97/2 a částech pozemků p.č. 99, 100, 103/2, 104/1, 118/41 jsou již rozestavěné rodinné domy, na částech pozemků p.č. 100, 103/1, 104/1 je vybudován bazén a jižně od navržené zastavitelné plochy je vybudována vodní plocha ( Horní rybník ). Předpokládá se, že navržená zastavitelná plocha bude využita pro výstavbu pouze jednoho rodinného domu s konkrétním místním žadatelem. Zastavitelná plocha je tedy vymezeny s ohledem na reálný potenciál rozvoje obce Ctiboř. Jedná se o obec s kladným přírůstkem obyvatel. O bydlení v obci Ctiboř je zájem, žije zde mnoho



mladých lidí s dětmi ( 17% obyvatelstva bylo v roce 2015 ve věku 0-14 ) a je potřeba v územním plánu vytvořit předpoklady, aby jejich dorůstající děti měly kde bydlet a z obce neodcházely.

- **Lokalita Z3-B**

V lokalitě Z3-B, situované na severním okraji sídla Ctiboř, se ruší část původní zastavitelné plochy určené pro bydlení a navrácí se do ploch zemědělských. Bilance ploch je záporná, to znamená, že do ploch zemědělských se navrácí větší rozloha, než tvoří zastavitelná plocha vymezená v návrhu Změny č. 3 ÚPO Ctiboř.

- **Lokalita Z3-C**

V lokalitě Z3-C, situované v centrální části sídla Ctiboř v zastavěném území vedle hasičské zbrojnice, je vymezena rozvojová plocha přestavby pro občanskou vybavenost. Plocha je navržena za účelem rozšíření stávající požární zbrojnice západním směrem.

## **11. vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území**

### **Koordinace dopravní a technické infrastruktury )**

Koordinace prvků dopravní a technické infrastruktury při hranicích řešeného území obce Ctiboř se sousedními obcemi je ve stávajícím ÚPO Ctiboř zajištěna prostřednictvím stávajících zařízení. Změna č. 3 ÚPO Ctiboř stávající stav nemění.

### **Koordinace vymezení územního systému ekologické stability ( ÚSES )**

Koordinace vymezení místního územního systému ekologické stability ( ÚSES ) je ve stávajícím ÚPO Ctiboř zajištěna. Změna č. 3 ÚPO Ctiboř stávající stav nemění.

### **Vyhodnocení koordinace změn ve využívání území se sousedními obcemi**

Navržené změny využití urbanizovaných ploch nemají žádný vliv na využívání území z hlediska širších vztahů v území, tj. vliv na využívání území sousedních obcí.

## **12. vyhodnocení splnění požadavků zadání**

Návrh Změny č. 3 Územního plánu obce Ctiboř je zpracován v souladu s upraveným a schváleným zadáním Změny č. 3 ÚPO zastupitelstvem obce Ctiboř.

**a) Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury :**

**1. Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch.**

Návrh Změny č. 3 ÚPO Ctiboř byl rozdělen do tří lokalit Z3-A, Z3-B, Z3-C. Oproti zadání změny č. 3 ÚPO, ve kterém je obsažena pouze jedna lokalita, zahrnující požadavek na vymezení zastavitelné plochy na pozemku p.č. 114 v k.ú. Ctiboř ( lokalita Z3-A ), jsou v návrhu Změny č. 3 ÚPO Ctiboř obsaženy další dvě lokality, lokalita Z3-B a lokalita Z3-C.

Lokalita Z3-B, situovaná v severní části sídla Ctiboř byla do dokumentace Změny č. 3 ÚPO zařazena za účelem kompenzace zastavitelné plochy v lokalitě Z3-A.

V lokalitě Z3-B se ruší část původní zastavitelné plochy určené pro bydlení a navrácí se do ploch zemědělských.

Lokalita Z3-C, situovaná v centrální části sídla Ctiboř v zastavěném území vedle hasičské zbrojnice s vymezením plochy přestavby pro občanskou vybavenost za účelem rozšíření stávající požární zbrojnice byla do dokumentace Změny č. 3 ÚPO zařazena na základě požadavku obce Ctiboř, schváleného na zasedání zastupitelstva obce Ctiboř dne 25. 4. 2016.

Pro funkční plochy „1-Venkovské bydlení “ a funkční plochy „2-Smíšená funkce venkovského charakteru“ se v rámci Změny č. 3 ÚPO se mění maximální zastavěná plocha pozemků z 20% na 25% podle požadavku obce Ctiboř, schváleného na zasedání zastupitelstva obce Ctiboř dne 29. 2. 2016.

Ve Změně č. 3 ÚPO byla prověřena vhodnost stávajících rozvojových ploch a soulad se stávající koncepcí rozvoje. Nově navržená zastavitelná plocha v lokalitě Z3 A zohledňuje velikost sídla, demografický vývoj a využití stávajících zastavitelných ploch pro funkci bydlení.



2. Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn.

Změna č. 3 ÚPO Ctiboř nemění koncepci veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístění.

3. Požadavky na koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona. Změna č. 3 ÚPO Ctiboř nemění koncepci uspořádání krajiny včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, prostupnost krajiny, územní systém ekologické stability, vodní toky, zátopová území a ochrana před povodněmi. Změna č. 3 ÚPO Ctiboř doplňuje regulaci staveb v nezastavěném území a vylučuje umístění některých staveb pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona.

b) Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit :

Požadavky nejsou v zadání změny ÚPO stanoveny

c) Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo :

Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo byly v rámci zpracování Změny č. 3 ÚPO prověřeny. Vzhledem k charakteru navržených změn v území nejsou v návrhu Změny č. 3 ÚPO Ctiboř vymezeny.

d) Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci :

Požadavky nejsou v zadání změny ÚPO stanoveny

e) Případný požadavek na zpracování variant řešení :

Požadavky nejsou v zadání změny ÚPO stanoveny

f) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení :

Změna č. 3 ÚPO Ctiboř je zpracována v rozsahu měněných částí a ve struktuře stávající územně plánovací dokumentace - Územního plánu obce Ctiboř.

Dokumentace byla doplněna o výkres A „Výkres základního členění území“, kde je přehledně vyznačena aktualizace zastavěného území v době zpracování změny ÚPO.

g) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

Požadavky nejsou v zadání změny ÚPO obsaženy

#### Dále vyhodnocení souladu:

a) **Se schváleným výběrem nejvhodnější varianty a podmínkami k její úpravě v případě postupu podle § 51 odst.2 stavebního zákona,**

Netýká se změny č.3.

b) **S pokyny pro zpracování návrhu územního plánu v případě postupu podle § 51 odst.3 stavebního zákona,**

Netýká se změny č.3.

c) **S pokyny k úpravě návrhu územního plánu v případě postupu podle § 54 odst.3 stavebního zákona,**

Netýká se změny č.3.

d) **S rozhodnutím o pořízení územního plánu nebo jeho změny a o jejím obsahu v případě postupu podle § 55 odst.3 stavebního zákona,**

Netýká se změny č.3.



### 13. výčet záležitostí nadmístního významu

Návrh Změny č. 3 Územního plánu obce Ctiboř nevymezuje záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v Zásadách územního rozvoje ( ZÚR ) Středočeského kraje ( § 43 odst. 1 stavebního zákona ).

### 14. Vyhodnocení vlivu řešení na pozemky určené k plnění funkce lesa a vlivu na zemědělský fond

#### 14.1 POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení Změny č. 3 Územního plánu obce Ctiboř na pozemky určené k plnění funkce lesa – PUPFL Změna č. 3 Územního plánu obce Ctiboř nemá vliv na pozemky určené k plnění funkce lesa ( PUPFL ). V návrhu Změny č. 3 ÚPO nejsou navrženy žádné předpokládané zábery stávajících PUPFL.

Řešené zastavitelné plochy nejsou situovány ve vzdálenosti menší než 50 m od okraje lesa. Na těchto plochách musí být v dalších stupních projektové dokumentace s jakoukoliv stavbou, situovanou ve vzdálenosti menší než 50 m od okraje lesa udělen souhlas ( výjimka ) dle § 14 lesního zákona č. 289/1995 Sb., v platném znění.

#### 14.2 ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení Změny č. 3 ÚPO Ctiboř na zemědělský půdní fond - ZPF

Vyhodnocení předpokládaných záborů zemědělské půdy je provedeno podle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu ( ZPF ) ve znění pozdějších platných předpisů a podle přílohy č. 3 k vyhlášce č. 13/1994 Sb..

Vliv navrhovaného řešení Změny č. 3 ÚPO Ctiboř na zemědělský půdní fond

Vlivem řešení Změny č. 3 ÚPO Ctiboř je dotčen rozsah předpokládaných záborů zemědělské půdy ( zemědělského půdního fondu - ZPF ) v lokalitách Z3-A, Z3-B a Z3-C.

V lokalitě Z3-B se ve Změně č. 3 ÚPO ruší předpokládaný zábor ZPF ( vyjímá se část zastavitelné plochy pro bydlení, tj. navrácí se do ploch zemědělských ) o výměře 0, 2700 ha.

Celková bilance předpokládaných záborů zemědělské půdy :

Navržené předpokládané zábery č. 1, 2 0, 1400 ha

Vyjmuté předpokládané zábery č. 3, 4 - 0, 2700 ha

---

Celkem ..... - 0, 1300 ha

Navíc část původního záboru určeného pro venkovské bydlení o výměře 0, 0200 ha tvoří v současné době zahrada, zahrnutá v rámci Změny č. 3 ÚPO již v zastavěném území. Vlivem řešení návrhu Změny č. 3 ÚPO se celkově ( oproti vymezení zastavitelných ploch ve stávajícím ÚPO ) do ploch zemědělských navrácí 0, 1500 ha.

Podíl ploch s rozdílným způsobem využití na předpokládaném záboru ZPF :

---

Venkovské bydlení	0, 1300 ha
Občanská vybavenost	0, 0100 ha

---

CELKEM 0, 1400 ha

Struktura záborem dotčené zemědělské půdy podle ochrany ZPF (ha) :

k.ú.	I. třída	II. třída	III. třída	IV. třída	V. třída	Celkem
Ctiboř	-	0, 0050	0, 0050	-	0, 1300	0, 1400

Zdůvodnění navrhovaného řešení

Změna č. 3 ÚPO Ctiboř vytváří předpoklady pro rozvoj obce v oblasti bydlení a v oblasti občanského vybavení. Rozsah navržených zastavitelných ploch odpovídá stávajícím potřebám obce Ctiboř a předpokládanému demografickému vývoji.



Potřeba vymezení zastavitelných ploch je popsána v kapitole 9. "Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch".

Zdůvodnění navrhovaného řešení v lokalitě Z3-A

V lokalitě Z3-A, situované na východním okraji sídla Ctiboř, je vymezena rozvojová zastavitelná plocha pro venkovské bydlení. Navržená zastavitelná plocha zahrnuje pozemek parc. č. 114 v k.ú. Ctiboř. Předpokládá se, že navržená zastavitelná plocha bude využita pro výstavbu jednoho rodinného domu.

Navržená zastavitelná plocha navazuje přes pozemek p.č. 111, kde je situována studna, na zastavitelnou plochu, vymezenou v ÚPO Ctiboř. Na této ploše jsou již rozestavěny rodinné domy. V jižní části tohoto sousedního pozemku p.č. 111 stojí účelová stavba. Na jižní straně řešené plochy navazuje vodní plocha rybníka. Zastavěním pozemek parc. č. 114 nedojde ke vzniku proluk a ke vzniku ztíženě obdělávatelných pozemků.

Navrženým řešením nedojde k porušení zásad ochrany ZPF, uvedených § 4 zákona o ochraně ZPF. Nedojde k narušení organizace zemědělského půdního fondu, k narušení hydrologických a odtokových poměrů, k narušení melioračních soustav, k narušení sítě zemědělských účelových komunikací, nedojde ke vzniku proluk a ke vzniku ztíženě obdělávatelných pozemků.

Ve smyslu § 4 písm. a) zákona o ochraně ZPF v platném znění se nepředpokládá, že vlivem řešení Změny č. 3 ÚPO Ctiboř dojde k narušení organizace zemědělského půdního fondu, k narušení hydrologických a odtokových poměrů, k narušení melioračních soustav, k narušení sítě zemědělských účelových komunikací, ke vzniku proluk a ke vzniku ztíženě obdělávatelných pozemků.

#### 15. Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění

V průběhu projednání návrhu změny nebyly námitky uplatněny.

#### 16. Vyhodnocení připomínek

Vyhodnocení připomínek nebylo provedeno, protože při projednávání návrhu změny nebyly vneseny.

#### Poučení:

Proti změně č.3 územního plánu Ctiboř vydané formou opatření obecné povahy nelze podle § 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, podat opravný prostředek. Toto opatření obecné povahy nabývá účinnosti dle ustanovení § 173 odst.1 správního řádu patnáctým dnem po dni vyvěšení.



Jindřiška Srbová  
starostka obce Ctiboř

**OBEC CTIBOŘ**  
258 01 Vlašim



Jaroslav Toula  
místostarosta obce Ctiboř

Vyvěšeno na úřední desce obce Ctiboř dne: 5. 12. 2017  
Sejmuto dne:

**Příloha:** výkres záboru ZPF, výkres širších vztahů

**Pořizovatel:** MěÚ Vlašim, odbor výstavby a ÚP, Matějka Martin

**Městský úřad Vlašim**  
odbor výstavby  
a územního plánování