

Zadání územního plánu Ostřetice

Návrh

Objednatel : Obec Ostřetice, Ostřetice čp. 27, 339 01 Klatovy

**Pořizovatel : Městský úřad Klatovy, odbor výstavby a územního plánování,
nám. Míru 62, 339 20 Klatovy**

Datum : 7/2016

Obsah zadání územního plánu (Příloha č. 6 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.)

Zadání územního plánu obsahuje hlavní cíle a požadavky na zpracování územního plánu, zejména

a) požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jeho území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury; tyto požadavky lze dle potřeby dále upřesnit a doplnit v členění na požadavky na:

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

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

3. 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 umístování staveb, zařízení a jiných opatření 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,

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

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,

e) případný požadavek na zpracování variant řešení,

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

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

Shora uvedené body zahrnují:

1. upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje;

2. upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem;

3. upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně z doplňujících průzkumů a rozborů;

4. další požadavky, například požadavky obce, požadavky vyplývající ze zprávy o uplatňování územního plánu podle § 55 odst. 1 stavebního zákona, nebo z projednání s dotčenými orgány a veřejností

a) Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jeho území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury; tyto požadavky lze dle potřeby dále upřesnit a doplnit v členění na požadavky na:

1. upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje;
2. upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem;
3. upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně z doplňujících průzkumů a rozborů;
4. další požadavky, například požadavky obce, požadavky vyplývající ze zprávy o uplatňování územního plánu podle § 55 odst. 1 stavebního zákona, nebo z projednání s dotčenými orgány a veřejností

Důvody pro pořízení územního plánu a stanovení hlavních cílů rozvoje

Zastupitelstvo obce Ostřetice, se podle § 44, písm. a) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, za účelem získání legislativně závazného nástroje k účinné a účelné regulaci a koordinaci činností v území obce, rozhodlo dne 22.4.2016, usnesením č.62, o pořízení nového územního plánu obce s ohledem na nutnost aktualizace stávajícího Územního plánu obce Ostřetice z roku 2000 + 2 změny (č. 1 z roku 2003, č. 2 z roku 2009).

Územně plánovací dokument bude sloužit obci Ostřetice a dotčeným orgánům jako koncepční podklad pro řízení rozvoje a rozhodování v řešeném území.

Územní plán stanoví základní podmínky pro novou výstavbu v obci a zajistí základní předpoklady pro udržitelný rozvoj řešeného území, spočívající ve vyváženém vztahu příznivého životního prostředí, hospodářského rozvoje a soudržnosti společenství obyvatel území.

Územní plán bude komplexně řešit účelné využití a prostorové uspořádání území s cílem dosažení souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji správního území obce.

Koncepce rozvoje území bude zapracována do územního plánu s ohledem na hodnoty řešeného území, zejména hodnoty přírodní, kulturní a civilizační.

Rozsah řešeného území - výčet katastrálních území tvořících území obce

Územní plán Ostřetice bude řešit celé správní území obce – rozloha 507 ha. To tvoří 1 katastrální území a 2 místní části obce :

katastrální území	kód k.ú.	místní část	kód m.č. (ZSJ)
Ostřetice	607314	Ostřetice	00713 7
		Makalovy	40590 6

Urbanistická koncepce, koncepce veřejné infrastruktury a uspořádání krajiny

Urbanistická koncepce územního plánu včetně koncepce uspořádání krajiny bude vycházet z postavení a funkce jednotlivých částí obce Ostřetice, jejich významu v řešeném území a z jejich konkrétních potřeb a dále z koncepčních zásad obsažených v platném ÚPN obce Ostřetice. Stávající urbanistická koncepce bude zachována – bude respektováno a posíleno centrum obce, respektovány dominanty obce a stávající charakter sídla a hladina zástavby.

Celé řešené území bude v územním plánu pokryto plochami s rozdílným způsobem využití rozdělenými na : a) plochy stabilizované (beze změn)
b) plochy změn (navržena budoucí změna funkčního využití)
c) plochy územních rezerv

Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití bude odpovídat vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

Jednotlivým plochám s rozdílným způsobem využití budou přiřazeny „podmínky pro využívání ploch“ (regulativy funkčního využití území), včetně podmínek prostorového uspořádání území.

V rámci územního plánu Ostřetice bude vymezeno zastavěné území (§ 58, zák.č. 183/2006 Sb., stavební zákon) – část Makalovy dle skutečného využití území.

Nové zastavitelné plochy budou přednostně situovány do proluk ve stávající zástavbě sídel a po obvodě sídel tak, aby přiléhaly k hranici zastavěného území. Nové lokality ležící ve volné přírodě a tzv. samoty nebudou navrhovány.

Z hlediska prostorové regulace bude navržena cílová míra využití jednotlivých území se stanovením maximálně přípustné zastavěnosti, maximálním podílem podlažních ploch a minimálním podílem zeleně.

Z hlediska uspořádání dopravy lze současný skelet považovat za stabilizovaný. Místní komunikační síť bude přizpůsobena navrženému řešení územního plánu, včetně nároků na dopravu v klidu.

Ve všech částech obce Ostřetice bude řešeno případné navýšení výkonu v souvislosti s plánovanou výstavbou a budou navrženy případné potřebné TS na okraji zastavitelných ploch. Navrhované řešení bude obsahovat pokrytí území dostatečnou inženýrskou infrastrukturou v souladu s platnou legislativou České republiky.

V rámci občanského vybavení bude navrženo doplnění základní vybavenosti.

Politika územního rozvoje

Ve schválené Politice územního rozvoje ČR z roku 2008, ve znění Aktualizace č.1 z roku 2015, není řešené území součástí rozvojové oblasti, rozvojové osy ani specifické oblasti. Řešená území se nachází ve správním obvodu ORP Klatovy.

Požadavky vyplývající z PÚR ČR pro řešená území se týkají obecně platných republikových priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území.

Zásady územního rozvoje

Pro území Plzeňského kraje jsou zpracovány a vydány Zásady územního rozvoje z roku 2008, ve znění Aktualizace č.1 ZÚR PK účinné od 1.4.2014.

Ze schválené dokumentace vyplývají některé požadavky na řešení v územně plánovací dokumentaci obce zejména v oblasti zajištění ÚSES. Při tvorbě územního plánu budou požadavky z ní plynoucí pro řešené území do územního plánu Ostřetice zpracovány. Územní plán bude koordinován rovněž s existující, případně zpracovanou územně plánovací dokumentací sousedních obcí.

Územně analytické podklady

Pro obec Ostřetice byly zpracovány územně analytické podklady v roce 2008 + aktualizace. Z jejich obsahu byly vyvozeny následující závěry pro zpracování územního plánu:

1. Urbanistické, dopravní a hygienické závady

- vysoký podíl trvale neobydlených ploch - 35%
- malá občanská vybavenost
- dopravní závady
- absence turistických a cyklistických tras
- nevyhovující čištění odpadních vod

2. Ohrožení území, např. povodněmi aj. rizikovými přírodními jevy

- zátopa - přívalové deště - eroze
- vysoký podíl orných půd a ZPF

3. Konkrétní známé uvažované rozvojové záměry, potřeby přestavby

- **rozvojové úkoly z Politiky územního rozvoje ČR:** -
- **rozvojové úkoly ze Zásad územního rozvoje PK:**
- zajištění ÚSES
- **rozvojové návrhy z ÚPD a ostatní**
- plochy pro bydlení u Klatov
- plochy pro smíšené venkovské funkce
- plochy pro rozvoj rekreace
- kanalizace a ČOV Ostřetice
- vodní plochy
- sportovní plochy
- přeložky a úpravy silnic II. a III. třídy mimo zastavěné území
- úprava veřejného prostranství - návsi
- krajinářské úpravy a doplnění veřejné zeleně

4. Vzájemné střety záměrů na provedení změn v území a střety záměrů na provedení změn v území

- střety hygienicky závadných provozů a trvalého bydlení
- střety VPZ (vesnická památková zóna) Ostřetice a rozvojových požadavků
- střety při narušování krajinného rázu

5. Celkové rozvojové předpoklady

Zcela problémový rozvoj – nepříznivé demografické a urbanistické ukazatele, velmi nízký počet obyvatel potencionálně nezabezpečuje další rozvoj obce, městský region Klatovy.

Vlivy na eliminaci nebo snížení hrozeb řešeného území

Při nerealizování rozvojové koncepce ÚP jsou následující hrozby:

- omezení koncepčního rozvoje území
- necitlivá výstavba
- nedostatečná údržba krajiny.

Vlivy na omezení slabých stránek řešeného území

Realizace ÚP obce umožní:

- doplnit byty a občanskou vybavenost, jež je podmínkou pro harmonický urbanistický vývoj i pro rozvoj cestovního ruchu
- regulaci rozvoje výrobních aktivit
- regulaci rozvoje rekreace a CR.

Vlivy na využití silných stránek a příležitostí řešeného území

Uskutečnění navrhovaných aktivit ve využití území umožňuje:

- využití přírodního potenciálu pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu
- ekonomický rozvoj.

Vlivy na stav a vývoj hodnot řešeného území (využití příležitostí)

Realizace ÚP obce umožňuje uskutečnění pozitivních kvalitativních změn:

- zajištění podmínek pro stabilizaci demografického vývoje
- využití rozvojových potenciálů
- stimulace přílivu investic
- zajištění vyváženého environmentálního, ekonomického, sociálního vývoje zdejšího území.

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

- rozsah území obce Ostřetice zůstává beze změn a nevyžaduje žádnou změnu
- pro rozvoj jednotlivých částí obce tj. místní část Makalovy budou prověřeny plochy obsažené v ÚPN obce Ostřetice a zastavěné území bude vymezeno dle aktuálního stavu v území

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

- pokračovat v úpravách místních komunikací, prostranství a chodníků
- nejsou žádné nové požadavky, které by vyvolávaly potřebu změn využití ploch

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

- nejsou žádné požadavky na prověření území a ploch územní studií, regulačním plánem ani uzavřením dohody o parcelaci

e) Případný požadavek na zpracování variant řešení

- nejsou žádné požadavky na zpracování variant řešení

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

Územní plán Ostřetice bude zpracován dle platných právních předpisů (zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů a přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů).

Územní plán bude zpracován nad klasickou mapou katastrů nemovitostí obce a vypracován digitálním způsobem do účelové katastrální mapy, poskytnuté KÚ PK (vektorová podoba dat – PDF, DWG).

Územní plán Ostřetice, kraj Plzeňský, okres Klatovy, bude obsahovat:

I. ÚZEMNÍ PLÁN

a) Textová část (dle přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.)

b) Grafická část :

- 1) Základní členění území1 : 10 000
- 2) Hlavní výkres (urbanistická koncepce a koncepce uspořádání krajiny, dopravní infrastruktura, technická infrastruktura).....1 : 5 000
- 3) Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace 1 : 5 000

Grafická část může být doplněna schémata.

II. ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

a) Textová část (dle přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.)

b) Grafická část :

- 1) Koordinační výkres 1 : 5 000
- 2) Širší vztahy 1 : 50 000
- 3) Předpokládané zábory půdního fondu 1 : 5 000

- pro účely společného jednání bude návrh ÚP Ostřetice zhotovitelem zpracován a objednateli odevzdán ve 3 vyhotoveních, z nichž každé bude obsahovat CD s digitálním záznamem návrhu ÚP a odůvodnění ;

- pro účely veřejného projednání bude návrh ÚP Ostřetice upravený dle výsledků společného jednání zhotovitelem zpracován a objednateli odevzdán ve 2 vyhotoveních, z nichž každé bude obsahovat CD s digitálním záznamem návrhu ÚP a odůvodnění ;

- územní plán Ostřetice (čistopis) bude zhotovitelem zpracován a objednateli odevzdán ve 3 vyhotoveních, z nichž každé bude obsahovat CD s digitálním záznamem ÚP a odůvodnění;

Poznámka :

- výkresy budou obsahovat jevy graficky zobrazitelné v daném měřítku (1 : 5 000) ;
- v textové části ÚP bude uveden údaj o počtu listů textové části ÚP a počtu výkresů ÚP ;

g) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území

Stávající Územní plán obce Ostřetice bude sloužit jako hlavní podklad nového územního plánu, v návrhu nejsou požadovány nové zastavitelné plochy - rozsah zastavitelných ploch v obci Ostřetice zůstává beze změn. V místní části Makalovy bude upravena hranice zastavěného území dle skutečného funkčního využití. Vzhledem k rozsahu ÚP nelze předpokládat požadavek na vyhodnocení vlivu na trvale udržitelný rozvoj.

Územní plán bude vytvářet nástroje pro účinnou ochranu historických, kulturních, estetických, duchovních, přírodních i technických hodnot území v souladu s výše uvedenými požadavky, a to především:

- v urbanistickém návrhu územního plánu respektovat všechny limity využití území vycházející ze zvláštních předpisů
- zastavitelné plochy neumisťovat na kvalitní zemědělskou půdu tř. ochrany I. a II.
- vyvarovat se zásahů do skladebných částí místních či revidovaných regionálních ÚSES

Těchto cílů lze dosáhnout zejména hledáním rovnováhy mezi potřebami dopravní a technické infrastruktury na jedné straně a ochranou životního prostředí na straně druhé. Aktivně chránit kulturní hodnoty, vytvářet nové atraktivní prostředí pro život obyvatel, zachovat a chránit původní historickou urbanistickou strukturu v místech, kde se dochovala a novou zástavbou ji podpořit a navázat na ni.

Ve volné krajině nebudou zakládány rozvojové lokality. Krajinné území, obklopující zastavěné území obce Ostřetice a navržené zastavitelné plochy, bude v územním plánu vyznačeno jako území nezastavěné. V tomto nezastavěném území umožní územní plán umisťovat pouze stavby a zařízení pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky jeho využití pro účely cestovního ruchu (např. cyklostezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra).

Součástí územního plánu bude aktualizovaný návrh Generelu místního ÚSES a návrh Generelu revidovaného regionálního ÚSES (r. 2005) a bude zajištěna koordinace těchto dvou úrovní ÚSES.