

# ÚZEMNÍ PLÁN STRANNÝ

## ZADÁNÍ

zpracované podle § 47 zákona č. 183/2006 Sb. (stavební zákon) v platném znění,  
a § 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech,  
územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti,  
a Přílohy č. 6 této vyhlášky.

Schváleno zastupitelstvem obce Stranný  
dne .....

NÁVRH K PROJEDNÁNÍ  
datum zpracování: únor 2014  
upraveno po projednání: .....

### IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE:

Pořizovatel: Obecní úřad Stranný, č.p. 39, 257 56 Stranný,  
zastoupený starostou obce Karlem Vojtou

Určený zastupitel : Josef Červ

Návrh zadání vypracoval: Obecní úřad Stranný ve spolupráci s určeným zastupitelem a Pavlou Bechyňovou,  
osobou oprávněnou pro výkon územně plánovací činnosti podle § 24 stavebního zákona

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

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; tyto požadavky lze dle potřeb dále upřesnit a doplnit v členění na požadavky na

- urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch,
- koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn,
- 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,

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

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

g) v případě hl. m. Prahy vymezení řešeného území, pokud bude územní plán vydán pro část území města,

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

Shora uvedené body zahrnují

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

---

<u>zkratka</u>	<u>popis</u>
EVL	evropsky významná lokalita
RURÚ	Rozbor udržitelného rozvoje
ÚSES	Územní systém ekologické stability
VPS	Veřejně prospěšné stavby
PÚR ČR	Politika územního rozvoje ČR
SZ	stavební zákon
ÚAP	územně analytické podklady
ÚP	územní plán
ÚS	územní studie
ZÚR	zásady územního rozvoje

V současné době je v platnosti Územní plán sídelního útvaru Stranný, který byl schválen usnesením Zastupitelstva obce č. 6/98 ze dne 5.6. 1998 (zpracovatel: Ing. arch. Marie Horváthová). Do doby zahájení prací na novém územním plánu byly pořízeny 4 změny této dokumentace.

Důvodem pro pořízení nového územního plánu je zejména:

- potřeba zajištění územně plánovací dokumentace, která bude v souladu s platnou legislativou, zejména se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění,
- potřeba koordinace nových záměrů v území s požadavky vyplývajícími z politiky územního rozvoje a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem (zejména se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje, která vydalo Zastupitelstvo Středočeského kraje dne 19. 12. 2011),
- skutečnost, že stavební zákon omezuje platnost územně plánovací dokumentace, schválené před datem 1. 1. 2007, dnem 31. 12. 2020.

#### Vymezení řešeného území

Řešeným územím je správní území obce Stranný (číselný kód: 599379), které tvoří katastrální území Stranný (číselný kód: 756202) o celkové rozloze 550,7 ha). Řešené území se nachází v okrese Benešov (číselný kód: 3201) , Středočeském kraji (číselný kód: 27). V současnosti (1/2014) žije v obci trvale 105 obyvatel. Obec tvoří dvě místní části: Stranný a Břevnice. V zájmovém území se nachází několik samot (Pod Dubím, Dubí, U Dráždů a Provodná).

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; tyto požadavky lze dle potřeb 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.

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

Stranný se nachází v západní části okresu Benešov. Nejbližším městem s vyšší občanskou vybaveností (zdravotnické středisko, provozovny služeb) je Neveklov vzdálený cca 3 km, Benešov je vzdálen cca 16 km. Páteř dopravní obsluhy tvoří silnice II. třídy č. 114, procházející v severovýchodním směru přes oba sídelní útvary a zajišťuje přepravní vazby směrem Benešov - Dobříš.

Obec tvoří dvě místní části: Stranný a Břevnice (při silnici ze Stranného na Neveklov). Základ urbanistické struktury tvoří zástavba bývalých zemědělských usedlostí okolo návsi. Převažující typ bydlení v původních zemědělských usedlostech s hospodářským zázemím. V zájmovém území se nachází několik samot (Pod Dubím, Dubí, U Dráždů a Provodná). Značný podíl bytového fondu je v současnosti využíván k rekreaci (chalupaření). Potenciál ekonomických aktivit je minimální. Měřítku původní zástavby se vymyká novodobý areál živočišné výroby ve Stranném.

Vlivem přírodních podmínek má řešené území význam vodohospodářský (prameniště drobných vodních toků). Ekologický systém je vázán především na tyto drobné vodní toky s dvěma rybníky a na lesy.

Širší okolí náleží k vyhledávaným rekreačním oblastem (Živohošť, Slapy). Obcí vedou dvě turistické trasy ve směru Benešov - Slapy.

Potenciál rozvoje je výhledově možno spatřovat v existenci zvažované dálnice D3 Praha - České Budějovice, která by měla procházet ve vzdálenosti cca 8 km východně od Stranného (částečně územím Neveklova).

Současný charakter sídel Stranný a Břevnice je určen původní středověkou zástavbou.

#### *Stranný*

Obec se nachází západně od hlavní dopravní spojnice Dobříš - Benešov (přes Neveklov). Základ urbanistické struktury tvoří zástavba bývalých zemědělských usedlostí okolo nepravidelné návsi.

V obci není žádná významná stavební dominanta; zbořeniště na návsi bylo upraveno doplněno prvky drobné architektury. Významným kompozičním prvkem je vzrostlá zeleň (zahrady), která spoluvytváří siluetu sídla. Tuto zástavbu narušil rozsáhlý areál živočišné výroby. Urbanistická struktura byla rovněž narušena v důsledku vysídlení obyvatelstva za druhé světové války, kdy zaniká několik následně neosídlených chalup. K zástavbě z poslední doby dochází v ploše zrušeného OP vodního zdroje v zastavěném území - plocha má charakter menších záhumenků nepravidelného tvaru.

*Břevnici* tvoří dva výrazné uzavřené dvorce (č.p. 2 a č.p. 3) a několik chalup/usedlostí nahodile umístěných při cestě ze Stranného na Neveklov. Významným kompozičním prvkem je vzrostlá zeleň (zahrady), která spoluvytváří siluetu sídla.

Návrh nebude sledovat změnu charakteru obce, ale naopak bude respektovat současné hodnoty a historické uspořádání sídla, a navrhne přiměřený rozvoj, který bude reagovat na nové podmínky v území. Urbanistická koncepce bude v návrhu územního plánu řešena tak, aby nedocházelo k zatěžování životního prostředí a funkcí ekologické stability.

V koncepci rozvoje obce nebude uvažováno s novými plochami pro individuální rekreaci.

Vzhledem k velikosti a charakteru obce nebudou nově vymezovány samostatné plochy pro výrobu a skladování (zemědělskou nebo průmyslovou výrobu).

Požadavky na základní koncepci rozvoje území jsou upřesněny dále v požadavcích na urbanistickou koncepci, koncepci veřejné infrastruktury a koncepci uspořádání krajiny.

#### a) 1.I. UPŘESNĚNÍ POŽADAVKŮ VYPLÝVAJÍCÍCH Z PÚR

Politika územního rozvoje České republiky (dále jen PÚR) byla schválena usnesením vlády České republiky č. 929 ze dne 20. července 2009.

Pro urbanistickou koncepci jsou pro řešené území významné z PÚR ČR zejména tyto republikové priority:

- bod (15) návrhem územního plánu nebude umožněno vytvářet urbánní prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel;
- bod (16) návrh bude hledat komplexní řešení a zohledňovat požadavky na zvyšování kvality života obyvatel a hospodářského rozvoje území;
- bod (17) se řešeného území nedotýká;
- bod (18) se řešení nedotýká;
- bod (19) v řešeném území se nachází areál bývalého cihelny, tato plocha bude navržena pro nové vhodné využití; územní plán navrhne hospodárné využití zastavěného území
- bod (22) návrh územního plánu vytvoří podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu, při zachování a rozvoji hodnot území.
- bod (25) návrhem územního plánu bude umožněno vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (eroze atd.); vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území
- bod (26) řešeného území se netýká, na území obce nejsou vymezená záplavová území;
- bod (29) dopravní koridory budou v návrhu územního plánu respektovány v plném rozsahu;
- bod (32) územním plánem bude řešena plocha přestavby.

Požadavky vyplývající z PÚR na urbanistickou koncepci:

- Území obce Stranný není součástí rozvojové nebo specifické oblasti. Území obce není součástí rozvojové osy.
- z PÚR nevyplývají požadavky na změny v uspořádání sídelní struktury, dosavadní úloha obce v sídelní struktuře se nezmění,
- další požadavky z PÚR na základní koncepci rozvoje území obce nevyplývají.

#### a) 1.II. UPŘESNĚNÍ POŽADAVKŮ VYPLÝVAJÍCÍCH Z ÚDP VYDANÉ KRAJEM

návrh zadání ÚP Stranný 02/2014

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (dále jen "ZÚR") vydalo Zastupitelstvo Středočeského kraje usnesením číslo 4-20/2011/ZK dne 19. 12. 2011.

Požadavky vyplývající ze ZÚR na urbanistickou koncepci:

- Stranný jsou stabilní součástí sídelní struktury.

Nejbližší centra osídlení:

Benešov - ORP pod kterou obec Stranný spadá, je v kategorii "střední centra významná",

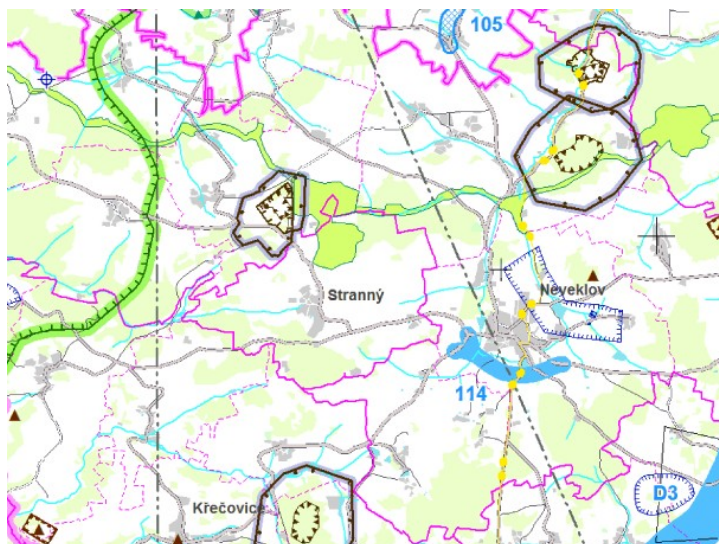
Neveklov je v kategorii "lokální centrum"; zásady pro usměrňování územního rozvoje:

V ZÚR není formulován požadavek na změnu charakteru obce Stranný, ale naopak je požadováno, aby si obec zachovala historickou urbanistickou strukturu a návrhem územního plánu byly respektovány hodnoty území.

Územním plánem se stanovuje povinnost naplnění priorit vyplývajících z požadavků pro zajištění udržitelného rozvoje území, s ohledem na článek 06 nebo ochranu prvků ÚSES vyplývajících ze ZÚR.

Pro řešené území z této dokumentace vyplývá zejména požadavek ochrany

- po okraji řešeného území na hranici s k.ú. Běllice (obec Neveklov) se nachází CHLÚ Běllice 02610000 - stavební kámen;



ZÚR Středočeského kraje - koordinační výkres (výřez se zájmovým územím obce Stranný)

#### a) 1.III. UPŘESNĚNÍ POŽADAVKŮ ÚAP A DOPLŇUJÍCÍCH PRŮZKUMŮ A ROZBORŮ

##### ÚAP

Územně analytické podklady obce s rozšířenou působností Benešov (ÚAP) byly zpracovány Úřadem územního plánování Městského úřadu Benešov (leden 2008 až prosinec 2010, aktualizace 2013).

Stranný náleží do kategorie sídel do 199 obyvatel. Jedná se o malou obec, která je obsluhovaná jinými sídly v regionu, bez základních služeb. Nedisponuje čistírnou odpadních vod.

##### Výsledky SWOT analýzy:

- životní prostředí:
  - + v severní části výskyt regionální biocentra Hájek
  - + v sousedních obcích existence regionu lidové architektury Sedlčansko
- soudržnost obyvatel:
  - + malé sídlo s převážně starousedlíky
- hospodářský rozvoj:
  - nepřítomnost pracovních míst

##### Požadavky z ÚAP do zadání ÚP:

- Pozor na rozvoj sídla za silnicí (Stranný).

#### Požadavky ze ZÚR:

- Provéřit soulad biocentra ze ZÚR s ÚPD.

#### Požadavky na rozvoj a ochranu hodnot:

- Provéřit a případně zaregistrovat významné krajinné prvky (remízek nad Mladčínou, mokřad u Mladčiny, rybníček Stranný, Lučiště – porost, Lučiště Olšina, Pod Dubím, Pod Vršky a remízky Břevnice).

Limity a omezení vyplývající pro řešení územního plánu Stranný z ÚAP:

- územní systém ekologické stability (regionální, lokální),
- OP lesa,
- investice do půdy,
- OP dopravní infrastruktury - silniční,
- OP sítě veřejné technické infrastruktury.

Ve fázi průzkumů a rozborů k územnímu plánu Stranný byly ÚAP doplněny o nové informace o řešeném území (doplňující průzkumy a rozborů, podklady a záměry obce, aktualizace zastavěného území k 10. 1. 2014 a další).

Územní plán zpracovává do textové případně i zohlední v grafické části plochy pro požadované potřeby:

- ochrany území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní, zde je třeba zohlednit mimo jiné i možnost působení místních přívalových srážek
- zón havarijního plánování
- ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události
- evakuace obyvatelstva a jeho ubytování, tím se rozumí případná možnost ubytování evakuovaných osob z jiných míst
- skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci
- vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo současně zastavěná území a zastavitelná území obce
- záchranných, likvidačních a obnovovacích prací pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých při mimořádné události
- ochrany před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území
- nouzové zásobování vodou a elektrickou energií

Všechny tyto požadavky je vhodné v řešeném území zohlednit přiměřeným způsobem s přihlédnutím ke konkrétní situaci v místě, k místním možnostem a potřebám i k výškovým a spádovým poměrům terénu v řešeném území a v jeho okolí. Textová i grafická část mohou být zpracovávány do územně plánovací dokumentace současně s ostatními údaji a zákresy, nebo ve formě separátu (samostatné složky).

#### a) 1.IV. DALŠÍ POŽADAVKY

##### Požadavky na ochranu hodnot a rozvoj sídelní struktury:

- Stávající urbanistická struktura jednotlivých sídel musí být zachována a s přihlédnutím k jejich velikosti a potenciálu rozvoje logicky rozvinuta.

##### Zásady pro územně rozvojovou a stavební činnost:

- zachování tradičních hmot a forem zástavby v historickém jádru obou sídelních útvarů,
- novou zástavbu v sídlech prioritně směřovat k zahuštění a doplnění (arondaci) zastavěných území,
- pro výrobní aktivity prioritně využít existující hospodářské objekty.
- Zajímavá je původní pozemková držba v západní části Stranného. V této části byla původním územním plánem navržena okružní komunikace propojující cesty. Je žádoucí tento záměr přehodnotit a původní pozemkovou držbu zachovat i v budoucnu s možností obnovy mezí jako významných protierozních opatření - niva Mladčiny.
- V krajině respektovat drobné památky (památník padlých v 1. světové válce na Provodné, Boží muka při silnici na Nový Knín, křížek v krajině severozápadně od obce pod lesním remízem) a vyhledávaná vyhlídková místa (Provodná).

Při vymezování zastavitelných ploch se bude vycházet z dosud platné dokumentace, která byla již dříve řádně a zákonným způsobem dohodnuta s dotčenými orgány. Nové zastavitelné plochy, mimo současně platnou

návrh zadání ÚP Stranný 02/2014

dokumentaci, budou vymezeny pouze na základě řádného odůvodnění a prokázání oprávněnosti záměru a pouze v případě, že tyto budou v přímé v návaznosti na zastavěné území.

Územním plánem budou prověřeny zejména tyto konkrétní záměry:

(Stranný)

- přestavbová plocha P1 (v zastavěném území)  
V návaznosti na budovu Obecního úřadu bude prověřen záměr vybudovat víceúčelové hřiště, dětské hřiště s využitím zázemí v budově Obecního úřadu, v ploše prověřit možnost bydlení v rodinných domech s ohledem na existenci PHO.
- zastavitelná plocha Z1  
Plocha (akceptovaná dle platného rozsahu ÚPnSÚ) určená ke skupinové výstavbě rodinných domů. Specifikovat podmínky pro rozvoj dopravní infrastruktury a veřejného prostranství. Bude prověřena možnost navržení etapizace výstavby a zvolení podmíněně přípustného využití s ohledem na blízkost dopravní stavby, která může mít vliv na hlukové poměry v ploše.
- zastavitelná plocha Z2  
Plocha k prověření pro výstavbu - smíšené/venkovské využití v jihozápadní okrajové poloze (dle platného ÚPnSÚ částečně určena k zástavbě, část jako plocha rezervní, dříve myšleno II. etapa výstavby)

(Břevnice)

- zastavitelná plocha Z3  
Prověřit s ohledem na limity rozvoj pro smíšené/venkovské využití na severním okraji sídla.
- zastavitelná plocha Z4  
Prověřit s ohledem na limity rozvoj pro smíšené/venkovské využití na východním okraji sídla.

(samota Pod Dubím)

- přestavbová plocha P2 (v zastavěném území)  
Areál rodinné cihelny Čtvrtník je nefunkční, v souladu s původní změnou ÚPnSÚ bude navržen k přestavbě - funkční a prostorové transformaci (území smíšené-venkovské).

Tímto návrhem bude zároveň naplněn bod (19) „Republikových priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území“ uvedených v kapitole 2) PÚR 2008: „Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb, revitalizací a sanací území)“ a bod (07) uvedený v kapitole 1. Stanovení priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území“ ZÚR Středočeského kraje, kde je pod bodem b) uvedeno, citují: „Soustředit se na vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel, tedy zajišťovat plnohodnotné využití ploch a objektů v zastavěném území a preferovat rekonstrukce a přestavby nevyužívaných objektů a areálů v sídlech před výstavbou ve volné krajině“..

(samota U Kubíka)

- Územním plánem budou prověřeny konkrétní záměry vlastníků pozemků pro výstavbu rodinného bydlení na zahradách přiléhajících ke stavebním zastavěným plochám a nádvořím v zastavěném území v lokalitě U Kubíka.

(Pozn. Číslování ploch vychází z Výkresu problémů a záměrů na provedení změn v území – doplňující průzkumy a rozborů ÚP Stranný, Ing. arch. Michaela Štádlarová, únor 2014)

Návrhem územně plánovací dokumentace může dojít k úpravě hranic mezi jednotlivými plochami. Zadáním se rovněž nevyklučuje posouzení i dalších ploch vhodných k zástavbě, které však mohou být vymezeny pouze s ohledem na vhodné dotvoření sídla nebo velmi omezeně využití prostoru v návaznosti na samotu a jejich vymezení nevytvoří možnost znehodnocení urbanistické kompozice stávající zástavby.

Z hlediska rozvoje ekonomických aktivit vymezených na stávajících plochách výroby a skladování pak bude vhodné v novém územním plánu prověřit a na základě výsledků potvrdit veškeré plochy, vymezené pro tyto aktivity v dosud platné územně plánovací dokumentaci.

V návrhu územního plánu budou lokality doloženy konkrétními údaji o výměře, kultuře a bonitovaných půdně ekologických jednotkách a z grafických příloh bude zřejmé vymezení zastavěného případně již dříve projednaného a vydaného souhlasu s odnětím ze ZPF pro zastavitelné území. Požadované podklady musí být

zpracovány ve smyslu metodického pokynu MMR a ŽP. Musí být rovněž zřejmé, na které plochy již byl orgánem vydán souhlas s odnětím ze ZPF.

Zadáním se nepředpokládá, že bude vstupováno do pozemků určených k plnění funkcí lesa.

V případě, že budou dotčeny lesní pozemky, bude doložen seznam dotčených PUPFL včetně uvedení výměr a dalších údajů. Nad rámec kladených stavebním zákonem může být současně jako doplňující údaj poskytnut dotčenému orgánu údaj z katastru nemovitostí (identifikace jednotlivých pozemků).

Pro zařízení výroby, která mají podstatné rušivé účinky na okolí, bude stanoven požadavek, že negativní účinky a vlivy těchto staveb a zařízení nesmí narušovat provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí (zejména pak staveb určených k trvalému pobytu osob) nad přípustnou míru, danou obecně platnými předpisy. V západní části areálu živočišné výroby (nad rybníčkem) bude preferována ochranná zeleň.

Z hlediska ochrany zdraví před nepříznivými účinky hluku bude v navržených rozvojových lokalitách obytné zástavby podél silnice II. třídy požadováno dodržení max. hlukového zatížení např. zvolením formy podmíněně přípustného využití.

Všechny akceptovatelné návrhy jsou zakresleny v grafické části a jsou zařazeny k prověřování tímto zadáním a následně k prověřování návrhem územního plánu. Územním plánem se nevylučuje možnost doplnění možností o další zastavitelné plochy v případě, že oprávněnost nového požadavku bude prokázána a nebude v rozporu s limity, hodnotami a dalšími možnými budoucími záměry na rozvoj obce.

Plošný rozsah ploch uvedených výše a znázorněný ve Výkresu problémů a záměrů na provedení změn v území – doplňující průzkumy a rozborů ÚP Stranný, je pouze orientační. Vlastní návrh územního plánu bude upraven a doplněn tak, aby byl naplněn jeden z úkolů územního plánování, kterým je navrzení základní koncepce rozvoje území obce, ochrana jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání.

Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území:

- vymezit vhodné plochy s rozdílným způsobem využití tak, aby byl zajištěn vyvážený rozvoj obce,
- stanovit hlavní, přípustné, nepřípustné, příp. podmíněně přípustné využití ploch s rozdílným způsobem využití
- stanovit plošné a prostorové uspořádání (územním plánem bude s ohledem na charakter zástavby posouzena vhodnost zpracování výškové regulace, určení míry zastavěnosti pozemku, případně min. velikost nově vytvářených stavebních pozemků)
- návrh úpravy hranic jednotlivých ploch bude vycházet z územně technických možností řešení jednotlivých lokalit

Území obce je možné rozčlenit dle specifických podmínek s ohledem na jednotlivé plochy, jejich umístění v krajině a možné ovlivnění krajinného rázu.

Územním plánem se doporučuje prověřit vhodnost umožnit mimo zastavěná území provádět případné změny využití zemědělských a lesních pozemků (zalesňování zem. půd horších bonit, stavby vodních nádrží apod.)

Změny kultur vyloučit tam, kde by mohlo dojít k nevhodnému a nevyváženému vztahu jednotlivých složek životního prostředí, který by ve svém výsledku mohl nevhodně změnit historicky vyvážený obraz krajiny.

Návrh územního plánu prověří vymezení ploch zahrad, které zajistí kvalitní přechod zástavby do volné krajiny nebo odclonění zástavby např. od zemědělského areálu.

V případě zvolení specifického funkčního vymezení plochy musí být zvolené řešení řádně zdůvodněno v odůvodnění územního plánu.

---

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

a) 2.1. UPŘESNĚNÍ POŽADAVKŮ VYPLÝVAJÍCÍCH Z PÚR

Pro koncepci veřejné infrastruktury jsou pro řešené území významné z PÚR ČR zejména tyto republikové priority:  
bod (27) návrhem územního plánu budou vytvořeny podmínky pro umístění veřejné infrastruktury.



návrh zadání ÚP Stranný 02/2014

- bod (28) územní plán navrhne vhodné řešení z hlediska dlouhodobých souvislostí a zohlední požadavky na zvyšování kvality života obyvatel a hospodářského rozvoje území.
- bod (30) územní plán navrhne koncepci technické infrastruktury, která bude splňovat požadavky na kvalitu života obyvatel.

Z PÚR nevyplývají požadavky na vymezení koridorů technické infrastruktury republikového významu.

a) 2.II. UPŘESNĚNÍ POŽADAVKŮ VYPLÝVAJÍCÍCH Z ÚDP VYDANÉ KRAJEM

Požadavky vyplývající ze ZÚR na koncepci uspořádání veřejné infrastruktury nejsou.

a) 2.III. UPŘESNĚNÍ POŽADAVKŮ ÚAP A DOPLŇUJÍCÍCH PRŮZKUMŮ A ROZBORŮ

Limity a omezení vyplývající pro řešení územního plánu Stranný z ÚAP:

- OP dopravní infrastruktury - silniční ochranné pásmo silnice II. a III. třídy
  - OP sítě veřejné technické infrastruktury ochranné pásmo el. vedení 22 kV + trafostanice
  - OP radioreléových tras
  - OP vodovodu pro veřejnou potřebu
- Veškeré tyto limity budou návrhem územního plánu respektovány.

a) 2.IV. DALŠÍ POŽADAVKY

Dopravní infrastruktura

V územním plánu bude řešena koncepce dopravní obsluhy komplexně, bude zahrnovat pěší, cyklistickou i automobilovou dopravu.

V lokalitě Z1 se bude systém dopravní obsluhy odvíjet od dříve zpracované podrobnější dokumentace a navrhne se propojení se stávajícím systémem.

Územní plán zajistí územní ochranu stávající cestní sítě, popř. obnovované, nově navrhované místní a účelové komunikace v nezastavěném území z hlediska přístupnosti zemědělských a lesních pozemků případně i stezky a pěšiny.

V grafické části (v koordinačním výkresu) budou vyznačena ochranná pásma silnic.

Technická infrastruktura

Stávající sítě a zařízení technické infrastruktury budou respektovány. Územní plán navrhne koncepci zásobování rozvojových ploch energiemi, zásobování pitnou vodou - napojení obce na místní veřejný vodovod.

Lokality skupinové zástavby (zejména Z1) budou posouzeny s ohledem na prověření problematiky zásobování pitnou vodou a to s ohledem na možnost využití specifických znalostí řešeného území o stávající vydatnosti vodních zdrojů a to i v době sucha, případně nalezení jiného řešení např. formou využití podmíněně přípustného využití těchto ploch, tj. např. prokázání zajištění dostatečné kapacity a kvality pitné vody, případně zvolení etapizace výstavby, která zajistí mimo jiné vybudování samostatného vodovodu před samotnou zástavbou.

Nakládání s odpady

V obci je zaveden systém separovaného sběru pro základní druhy odpadů. Sběr a odvoz na skládku mimo území obce je zajištěno smluvně a návrhem územního plánu nebude tato koncepce měněna.

Nakládání s bioodpadem z domácností je řešeno individuálně, většinou kompostováním.

Ve správním území obce se nenachází žádná povolená skládka ve smyslu stavebního zákona.

Občanské vybavení

Stávající zařízení vyhovují a budou územním plánem respektována. Bude prověřen záměr vybudovat víceúčelové hřiště, dětské hřiště s využitím zázemí v budově Obecního úřadu. Ostatní občanská vybavenost tzv. „komerčního charakteru“ pak bude řešena v rámci přípustného vymezení ploch s rozdílným způsobem využití.

---

a) 3. požadavky na koncepci uspořádání krajiny

a) 3.I. UPŘESNĚNÍ POŽADAVKŮ VYPLÝVAJÍCÍCH Z PÚR

Pro koncepci uspořádání krajiny jsou pro řešené území významné z PÚR ČR zejména tyto republikové priority:

- bod (14) územní plán zajistí územní ochranu přírodních hodnot území, ochranu stávajících a doplnění chybějících krajinných prvků a hodnot krajiny, která je dlouhodobě intenzivně zemědělsky využívána. Nebude umožněno vytvářet urbánní prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel.
- bod (16) návrh bude hledat komplexní řešení a zohledňovat požadavky na zvyšování kvality života obyvatel a hospodářského rozvoje území.
- bod (22) návrh územního plánu vytvoří podmínky pro posílení funkce rekreace a cestovního ruchu.
- bod (23) návrhem bude zachována prostupnost krajiny a minimalizována fragmentace krajiny.
- bod (25) návrhem územního plánu bude umožněno vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (eroze atd.); vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území

Požadavky vyplývající z PÚR na koncepci uspořádání krajiny:

- území obce není součástí specifické oblasti z hlediska potřeby ochrany přírodních hodnot a udržitelného rozvoje území,
- z PÚR nevyplývají specifické požadavky na řešení uspořádání krajiny.

### a) 3.II. UPŘESNĚNÍ POŽADAVKŮ VYPLÝVAJÍCÍCH Z ÚDP VYDANÉ KRAJEM

Požadavky vyplývající ze ZÚR koncepce uspořádání krajiny:

ZÚR vymezuje cílové typy krajiny, území obce Stranný je zařazeno do cílové charakteristiky typu krajina relativně vyvážená N16. Pro tento typ krajiny je charakteristická relativně pestrá skladba zastoupených druhů pozemků, nepřevažují zde ani ekologicky labilní ani ekologicky stabilní plochy. Pro plánování změn v území ZÚR stanovují tyto zásady: dosažení relativně vyváženého poměru ekologicky labilních a stabilních ploch; změny využití území nesmí narušit relativně vyváženou krajinu nebo zabránit dosažení vyváženého stavu.

Pro řešené území z této nadřazené dokumentace vyplývá zejména požadavek ochrany RBC 1381 „Hájek“, RBK 1218 „Hájek – Hory“.

V řešeném území se nevyskytují chráněná území přírody.

Územní plán prověří možné změny, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona.

V návrhu územního plánu bude upřesněno vymezení zásad péče o krajinu, které je jako úkol pro územní plánování stanoveno v bodě (207) a) kapitoly 6. ZÚR Středočeského kraje. Zásady pro plánování změn v území a rozhodování o nich stanovené v bodech (219) a (221) ZÚR Středočeského kraje jsou uvedeny v třetí odrážce kapitoly a.1.4 tohoto návrhu zadání.

### a) 3.III. UPŘESNĚNÍ POŽADAVKŮ ÚAP A DOPLŇUJÍCÍCH PRŮZKUMŮ A ROZBORŮ

Požadavky ze ZÚR:

- Prověřit soulad biocentra ze ZÚR s ÚPD.

Požadavky na rozvoj a ochranu hodnot:

- Prověřit a případně zaregistrovat významné krajinné prvky (remízek nad Mladčinou, mokřad u Mladčiny, rybníček Stranný, Lučiště – porost, Lučiště Olšina, Pod Dubím, Pod Vršky a remízky Břevnice).

Limity a omezení vyplývající pro řešení územního plánu Stranný z ÚAP:

- územní systém ekologické stability (regionální, lokální),
- OP lesa,
- investice do půdy.

### a) 3.IV. DALŠÍ POŽADAVKY

Budou navržena opatření zvyšující retenční kapacitu území (např. revitalizace nivy, rehabilitace potočního pásu drobných vodotečí (Mladčina, Tloskovský potok) přírodě blízkého charakteru s cílem zlepšení ekologického stavu vodního toku a nivy, zadržování vody v krajině, zpomalení odtoku).

Budou navržena opatření související s protierozní ochranou (vodní eroze).

Z prvků územního systému ekologické stability budou respektována a zapracována biocentra a biokoridory vyplývající z generelu místního ÚSES a Zásad územního rozvoje. Pro řešené území z této nadřazené dokumentace vyplývá zejména požadavek ochrany RBC 1381 „Hájek“, RBK 1218 „Hájek – Hory“. Biocentra a biokoridory budou v návrhu ÚP vymezeny a zároveň budou uvedena opatření pro zajištění

návrh zadání ÚP Stranný 02/2014

jejich funkčnosti. Lokální systém bude doplněn návrhem interakčních prvků zahrnující zejména fragmenty přírodních prvků. Budou výtýpovány významné krajinné prvky k registraci dle generelu ÚSES.

Budou prověřeny možnosti obnovení doprovodné zeleně při polních cestách, remízku a dalších prvků zeleně v zemědělské krajině.

Budou stanoveny podmínky, které zajistí průchodnost krajinou jak pro volně žijící zvířata tak s ohledem na nepobytovou rekreaci. Budou stanoveny podmínky pro oplocení krajiny pro letní chov hospodářských zvířat včetně přístřešků.

Bude prověřena možnost ochrany archeologických nálezů jako limitu, který ochrání celé řešené území jako území s archeologickými nálezy, vyjma míst vytěžených.

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

\_\_\_\_\_Nejsou.

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

- Upřesnění požadavků z PÚR:  
Z PÚR nevyplývají požadavky na vymezení VPS.
- Upřesnění požadavků ze ZÚR:  
Ze ZÚR nevyplývají požadavky na vymezení VPS.
- Upřesnění požadavků z ÚAP, doplňujících P+R:  
Z ÚAP nevyplývají nové požadavky na vymezení VPS.

Požadavky obce:

Další veřejně prospěšné stavby, případně veřejně prospěšná opatření, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo budou stanoveny v průběhu prací na návrhu, a to po konzultaci s pořizovatelem a určeným zastupitelem nař.

- vymezit veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, případně asanační zásahy, pro které lze práva k pozemkům či stavbám vyvlastnit či pro které bude mít obec předkupní právo, a to v rozsahu nutném pro budoucí rozvoj obce; zejména veřejně prospěšné stavby pro dopravní a technickou infrastrukturu a veřejně prospěšná opatření pro založení prvků územního systému ekologické stability apod.
- územní plán prověřit vymezení dalších VPS dle konkrétní potřeby v území - vymezení ploch pro dopravní a technickou infrastrukturu v návaznosti na řešení rozvojových 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,

Požadavky na prověření a vymezení ploch a koridorů, ve kterých by bylo rozhodování o změnách v území podmíněno některým z výše uvedených nástrojů, se v návrhu zadání konkrétně nestanoví. Předpokládá se však, že v průběhu prací na návrhu budou, po dohodě s obcí a pořizovatelem, vymezeny rozvojové plochy, jejichž využití pak bude podmíněno zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci. Cílem vymezení takto podmíněných ploch bude vyřešit především umístění dopravní a technické infrastruktury v předmětných plochách včetně stanovení urbanisticko - architektonických podmínek pro ochranu dochovaných hodnot včetně krajinného rázu. V rámci projednávání návrhu zadání bude prověřena možnost uložení zpracování územní studie na ploše Z1.

e) případný požadavek na zpracování variant řešení,

Vzhledem k rozsahu a charakteru budoucího rozvoje se zpracování variant řešení nepředpokládá.

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

Územní plán bude zpracován dle požadavků uvedených v tomto zadání a v souladu s ustanovením stavebního zákona č. 183/2006 Sb. ve znění novely, zákona č. 350/2012 Sb., v digitální podobě a formátu podle metodiky vydané Krajským úřadem Středočeského kraje "MINIS". Obsah územně plánovací dokumentace a způsob zpracování bude odpovídat ustanovením vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti v platném znění. Bude zpracován dle vyhlášky 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území a dalších navazujících právních předpisů. Územní plán bude obsahovat textovou a grafickou část, a textovou a grafickou část odůvodnění územního plánu, v rozsahu a členění dle Přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.,

Regulace bude vyjádřena stanovením podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu.

Grafická část bude zpracována nad mapovým podkladem v měřítku katastrální mapy a vydána v měřítku 1 : 5 000.

Obsah grafické části návrhu územního plánu:

1. výkres základního členění území,
2. hlavní výkres,
3. výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.

Text odůvodnění bude členěn v souladu s přílohou č. 7 vyhlášky č. 458/2012 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

Ukládá se projektantovi, aby všechny body odůvodnění, které se netýkají přezkoumávání souladu návrhu územního plánu kladeného na pořizovatele, byly zpracované projektantem a řádně a zodpovědně zdůvodněny. Ostatní části doplní pořizovatel až na základě výsledků projednání.

Odůvodnění územního plánu bude obsahovat:

Obsah textové části:

- a) Postup pořízení územního plánu
- b) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území.
- c) Vyhodnocení splnění požadavků zadání.
- d) Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení.
- e) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa.
- f) Výsledek přezkoumání návrhu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem.
- g) Výsledek přezkoumání návrhu územního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území.
- h) Výsledek přezkoumání návrhu územního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů.
- i) Výsledek přezkoumání návrhu územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.
- j) Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí.
- k) Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5.
- l) Sdělení jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly.
- m) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty.
- n) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.
- o) Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění.
- p) Vyhodnocení připomínek.

Požadavek na zpracování bodu j) a s ním souvisejících písmen není tímto zadáním uplatněn. Pořadí jednotlivých kapitol lze měnit.

Obsah grafické části odůvodnění:

1. koordinační výkres,
2. výkres širších vztahů dle dokumentace ZÚR, případně 1:100 000,
3. výkres předpokládaných záborů půdního fondu.

návrh zadání ÚP Stranný 02/2014

Pro společné jednání budou vyhotovena 2 kompletní paré, a digitálně ve formátu PDF.

Pro veřejné projednání bude upraveno a vyhotoveno 1 kompletní paré, a digitálně ve formátu PDF.

Po vydání bude územní plán odevzdán ve 4 kompletních paré se záznamem o účinnosti, a předán také digitálně ve formátu PDF a ve zdrojových souborech v editovatelném formátu.

Pořizovatel požaduje, aby v průběhu prací na návrhu územního plánu a před jeho odevzdáním projektant územní plán v jeho rozpracovanosti konzultoval s pořizovatelem a určeným zastupitelem.

g) v případě hl. m. Prahy vymezení řešeného území, pokud bude územní plán vydán pro část území města

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

Případné požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území budou do výsledné verze zadání doplněny na základě stanovisek uplatněných dotčenými orgány v průběhu procesu projednávání návrhu zadání územního plánu podle § 47 odst. 2 a 3 stavebního zákona.

V řešeném území se nenachází žádná evropsky významná lokalita (EVL) NATURA 2000 ani ptačí oblast. Konstatujeme tedy, že žádný z navrhovaných záměrů územního plánu není umístěn v předmětu ochrany EVL NATURA 2000, ani v ptačí oblasti, ani v jejich bezprostřední blízkosti. Z těchto důvodů v případě návrhů územního plánu očekáváme vyloučení významných vlivů na evropsky významné lokality NATURA nebo ptačí oblasti.

Územním plánem se znovu prověří a posoudí hlavně plochy již vymezené v územně plánovací dokumentaci - ÚPnSÚ Stranný.

Při vymezení zastavitelných ploch se tedy bude vycházet z dosud platné dokumentace, která byla již dříve řádně a zákonným způsobem dohodnuta s dotčenými orgány. Nové zastavitelné plochy, mimo současně platnou dokumentaci, budou vymezeny pouze na základě řádného odůvodnění a prokázání oprávněnosti záměru a pouze v případě, že tyto budou v přímé v návaznosti na zastavěné území.

Záměry na změny využití území jsou zapracovány v doplňujících průzkumech a rozborech, a graficky znázorněné ve výkrese záměrů a problémů.

Plochy k prověřování jsou určeny převážně pro hlavní funkci bydlení (např. venkovské bydlení, nebo možnost prověření využití jako plochy smíšené obytné).

Zemědělský areál je územně stabilizovaný a s jeho rozšířením se neuvažuje.

Územní plán nově nevymezí plochy, které by do budoucna zakládaly možnost zhoršení jednotlivých složek životního prostředí (např. nové plochy výroby a skladování nebo plochy smíšené výrobní). V území řešeném územním plánem se nepředpokládají ani další záměry na využití území takových kategorií, které by spadaly do procesu posuzování vlivů záměrů na životní prostředí.

Závěr:

Koncepce tvorby území neobsahuje požadavky (lokality), které by svým rozsahem a charakterem zakládaly rámec pro realizaci záměrů uvedených v příloze č. 1 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů.

Vzhledem k požadavkům na zachování stávající koncepce sídla, včetně zachování jeho charakteru pro bydlení (vymezení nových zastavitelných ploch, které umožní výstavbu hlavně rodinného bydlení), prověřením umístění sportoviště (hřiště místního významu do max. rozlohy cca 0,9 ha), vytvoření podmínek pro stabilizaci stávajících ploch spojených se zemědělskou činností, není důvodné požadovat vyhodnocení vlivů koncepce územního plánu na udržitelný rozvoj území.