

# NÁVRH ZADÁNÍ

## Územního plánu Dolní Kralovice

**Pořizovatel:** Městský úřad Valšim  
Odbor výstavby a územního plánování  
Jana Masaryka 302, 258 01 Vlašim

**Určený zastupitel:** Antonín Bašta, starosta obce Dolní Kralovice

**Datum:** listopad 2015

## Úvod:

Záměr pořídit Územní plán Dolní Kralovice (dále také „ÚP“) byl schválen Zastupitelstvem obce Dolní Kralovice usnesením č.8 ze ZO-4/2015 ze dne 25.11.2015. Obsah zadání ÚP je vypracován dle přílohy 6, vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška č. 500/2006 Sb.).

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*

- stávající urbanistická koncepce stabilizovaného území bude zachována, v územích uměle zaniklých sídel bude vytvořen koncept požadavků na změnu jejich charakteru a vztahu k sídelní struktuře při současné ochraně hodnot území, v přestavbových a zastavitelných územích bude urbanistická koncepce respektovat stávající charakter zástavby,
- ÚP stanoví u ploch s rozdílným způsobem využití jedno hlavní využití, přípustné využití, nepřípustné využití, popřípadě podmíněně přípustné využití s upřesňujícími podmínkami,
- ÚP stanoví podmínky prostorového uspořádání tj. výšku zástavby, rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití (např. max. zastavěnost, max. ozelenění, max. podlažnost příp. další),
- prostorové upořádání (struktura) zástavby bude orientováno dle historické parcelace, případně dle orientace stávající zástavby, intenzita využití bude přizpůsobena stávající zástavbě, charakter zástavby bude určen minimální a maximální podlažností včetně podkroví a bude vycházet z převažujících parametrů stávající zástavby
- ÚP bude při vymezení ploch s rozdílným způsobem využití přednostně respektovat hranice pozemků,
- ÚP bude respektovat kulturní, urbanistické, architektonické a přírodní hodnoty území a při dalším rozvoji obce je chránit,
- v ÚP bude prověřeno umístění ploch pro:
  - bydlení,
  - občanské vybavení,
  - veřejné prostranství,
  - dopravní infrastrukturu,
  - technickou infrastrukturu,
  - výrobu a skladování,
  - plochy zemědělské, lesní a přírodní,
  - případně další plochy dle vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška č. 501/2006 Sb.“), po prověření zpracovatelem ÚP,
- ÚP prověří rozsah ploch vymezených platným ÚPo Dolní Kralovice včetně následných změn,
- ÚP bude respektovat požadavek vyplývající z Politiky územního rozvoje ČR ve znění aktualizace č.1 (dále jen „PÚR ČR“): koordinace záměrů v území s ohledem na rozvojovou osu OS5a – Praha – Jihlava s obcemi mimo rozvojové osy dle PÚR ČR, které mají výraznou vazbu na významné dopravní cesty, tj. v západní části na dálnici D1,
- ÚP bude respektovat požadavky vyplývající ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (dále jen „ZÚR SK“) s vazbou na řešené území:

- ke zpřesnění rozvojové osy OS5a z PÚR ČR dosud aktualizací ZÚR nedošlo, ale území je součástí Specifické oblasti SOBk4 Dolní Kralovicko – Zbýšovsko, do níž je zahrnuto i správní území obce; ZÚR SK zadává s vazbou na řešené území:

Zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území:

- b) respektovat ochranu vodního zdroje Želivka;
- e) v území mimo ochranného pásma vodního zdroje Želivka stabilizovat zemědělskou výrobu;

Stanovují tyto úkoly pro územní plánování:

- d) prověřit možnosti využití rekreačního potenciálu Posázaví;
- e) prověřit možnosti místní silniční sítě pro zlepšení vazeb k centru Zruč nad Sázavou;
- f) respektovat požadavky na ochranu evropsky významných lokalit - Želivka;
- g) respektovat požadavky na ochranu a upřesnit vymezení skladebných částí ÚSES:
- g.2) regionálních biocenter 1669 Tomice.

- respektování stanovených priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území, tzn. priority v oblasti sociální soudržnosti společenství obyvatel, priority v oblasti hospodářského rozvoje a priority v oblasti ochrany životního prostředí
- V ÚP se zohlední případná aktualizace ZÚR SK,
- ÚP zohlední aktualizované územně analytické podklady (dále jen „ÚAP“),
- ÚP bude v návrhu respektovat limity využití území.

## 2. Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možností jejich změn

- ÚP navrhne koncepci veřejné infrastruktury, přitom bude vycházet ze současné koncepce, která byla stanovena v ÚPo Dolní Kralovice,
- ÚP prověří potřebu vymezení nových ploch dopravní a technické infrastruktury v návaznosti na nové zastavitelné plochy a nové potřeby obce,
- ÚP prověří potřebu vymezení nových ploch občanského vybavení a veřejného prostranství,
- ÚP navrhne řešení problému z ÚAP – závada technické infrastruktury – chybějící vodovod a kanalizace v některých sídlech obce – zpracováním koncepce technické infrastruktury v těchto sídlech,
- ÚP prověří aktuálnost pěších a cyklistických tras a případně zapracuje nové trasy.

## 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 umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v §18, odst. 5 stavebního zákona

- ÚP bude respektovat současný krajinný ráz území v okolí stávajících sídel a navrhne jeho obnovu v územích historicky přetvořených,
- ÚP prověří míru erozního ohrožení zemědělské půdy a případně navrhne opatření ke snížení erozního ohrožení,
- v ÚP budou doplněna a zpřesněna veřejně prospěšná opatření (dále jen „VPO“) územního systému ekologické stability ze ZÚR SK:
  - VPO NK 78 : nadregionální biokoridor K61 - K124
  - VPO RC 1669 : regionální biocentrum RC 1669 Tomice
  - VPO RK 404 : regionální biokoridor RK 404 Tomice - Křenová hora
- ÚP prověří, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona, vyloučení navrhne v místech výskytu zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů.

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

- v ÚP bude doplněno a zpřesněno umístění územních rezerv dopravní infrastruktury ze ZÚR SK a PÚR ČR : koridor vysokorychlostní dopravy – Praha – Brno (zpřesnění koridoru dopravní infrastruktury mezinárodního významu VR1 dle PÚR ČR)
- v ÚP bude zpracována další územní rezerva, pokud to vyplývá z navrhovaného řešení.

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

1. *veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit*

- dopravní infrastruktura, včetně souvisejících staveb, pokud její potřeba vyplývá z navrhovaného řešení,
- technická infrastruktura, včetně souvisejících staveb, pokud její potřeba vyplývá z navrhovaného řešení,

2. *veřejně prospěšná opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit*

- snižování ohrožení území povodněmi a jinými přírodními katastrofami,
- zvyšování retenčních schopností území,
- založení prvků ÚSES,
- ochrana přírodního, kulturního a archeologického dědictví,

3. *stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu*

- ÚP nebude navrhovat žádnou takovou plochu,

4. *asanace, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit*

- ÚP navrhne plochy pro asanaci zdevastovaného území a nevyužívaných hospodářských budov a prověří potřebu vyvlastnění práv k pozemkům a stavbám,

5. *veřejně prospěšné stavby, pro které lze uplatnit předkupní právo*

- dopravní infrastruktura, pokud její potřeba vyplývá z navrhovaného řešení,
- technická infrastruktura (mimo liniové), pokud její potřeba vyplývá z navrhovaného řešení,

6. *veřejná prostranství, pro která lze uplatnit předkupní právo*

- pokud jejich potřeba vyplývá z navrhovaného řešení.

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

V ÚP Dolní Kralovice bude doplnění větších rozvojových ploch podmíněno zpracováním územní studie.

e) Případný požadavek na zpracování variant řešení

Nestanovuje se.

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

- obsah ÚP bude v souladu s přílohou č. 7, vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů,
- ÚP bude zpracován digitálně nad katastrální mapou s vrstevnicemi, v datovém modelu Minis,
- návrh ÚP bude pro účely společného jednání předán ve dvou paré + 2 datové nosiče, v případě získání dotace bude předáno další jedno paré + 2 datové nosiče pro poskytovatele dotace,

- součástí návrhu ÚP bude případně dokumentace Vyhodnocení předpokládaných vlivů ÚP na životní prostředí a Vyhodnocení vlivů ÚP na udržitelný rozvoj území jak v tištěné tak v elektronické podobě,
- návrh upravený podle výsledků projednání bude pro účely veřejného projednání předán ve dvou paré + 2 datové nosiče, s vyznačením úprav provedených na základě výsledků projednání,
- v případě opakovaného veřejného projednání bude upravený návrh předán v digitální formě na 2 datových nosičích, s vyznačením úprav provedených na základě výsledků předchozích veřejných projednání,
- návrh upravený po posledním veřejném projednání bude předán v jednom paré + 1 datový nosič pro účely schválení Zastupitelstvem obce, v případě vydání ÚP budou předána další 3 paré + 3 datové nosiče,
- datový nosič bude obsahovat textovou část ve formátu .doc a .pdf a grafickou část ve formátu .pdf,
- pořizovateli bude předán datový nosič se zdrojovými daty (přednostně ve formátu .shp), výkresy, případně schémata ve formátu vydaného ÚP,
- odchylky od vyhlášky č. 501/2006 Sb. při vymezení ploch budou řádně zdůvodněny,
- kapitoly obou částí textové části ÚP budou číslovány,
- součástí textové části ÚP bude seznam použitých zkratk a definice pojmů,
- textová část bude zajištěna proti svévolné výměně listů.

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

Na základě stanovisek dotčených orgánů na úseku ochrany přírody a krajiny Krajský úřad rozhodne, zda musí být návrh ÚP posouzen z hlediska vlivů na životní prostředí a stanoví požadavek na vyhodnocení předpokládaných vlivů ÚP na udržitelný rozvoj území. Dále zhodnotí, zda je vyloučen vliv na evropsky významné lokality a ptačí oblasti.

Seznam použitých zkratk:

CHKO	- Chráněná krajinná oblast
NRBC	- nadregionální biocentrum
NRBK	- nadregionální biokoridor
PÚR ČR	- Politika územního rozvoje České republiky
RBC	- regionální biocentrum
RBK	- regionální biokoridor
TR	- trafostanice
ÚAP	- územně analytické podklady
ÚP	- územní plán
ÚPo	- územní plán obce
ÚSES	- územní systém ekologické stability
VPO	- veřejně prospěšné opatření
VPS	- veřejně prospěšná stavba
VVN	- velmi vysoké napětí
ZÚR SK	- Zásady územního rozvoje Středočeského kraje