

NÁVRH ZADÁNÍ
ÚZEMNÍHO PLÁNU NAČERADEC
k projednání

Pořizovatel: Městský úřad Vlašim, odbor výstavby a ÚP, Jana Masaryka 302,
258 01 Vlašim

Datum: 11/2015

OBSAH:
v rozsahu přílohy č.6 vyhlášky č.500/2006 Sb.

1) Úvod

O pořízení územního plánu Načeradec rozhodlo zastupitelstvo obce na zasedání dne 13.6.2015 a následně podalo podnět k jeho pořízení.

Zastupitelstvo obce zároveň rozhodlo, že pořizovatelem územního plánu bude Úřad územního plánování Městského úřadu ve Vlašimi. Určeným zastupitelem obce pro spolupráci s pořizovatelem bude pan Miroslav Vondrák, starosta městyse Načeradec.

Hlavním důvodem pro pořízení územního plánu (ÚP) správního území městyse Načeradec je nahrazení stávajícího dosud platného územního plánu sídelního útvaru Načeradec (ÚPSÚ) z roku 1996 (ÚPSÚ Načeradec byl zpracován pouze na sídlo Načeradec) novým územním plánem, zpracovaným již podle nového stavebního zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění, (dále jen stavebního zákona) a podle nových prováděcích vyhlášek č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, v platném znění a č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění, který bude aktuálním strategickým a rozvojovým územně plánovacím dokumentem pro městys Načeradec.

2) Vymezení řešeného území

Řešené území je vymezeno celým administrativním územím městyse Načeradec, které tvoří devět katastrálních území: k.ú.Daměnice, k.ú.Horní Lhota, k.ú. Načeradec, k.ú.Olešná u Načeradec, k.ú.Pravětice, k.ú. Řísnice, k.ú.Slavětín u Načeradec, k.ú.Vračkovice a k.ú. Zdiměřice u Načeradce. Celková rozloha administrativního území obce činí 4 846 ha, počet obyvatel činí 1044 k 1.1.2015.

Městys Načeradec se nachází ve Středočeském kraji, v okrese Benešov, vzdálené od obce s rozšířenou působností (ORP) Vlašim 8km a 18 km od Pacova. Území leží na pomezí tří krajů – Středočeského, Jihočeského a kraje Vysočina.

Správní obec Načeradec leží v severní části zájmového území a je zároveň nejpočetnější obcí s občanským vybavením a pracovními příležitostmi. Součástí obce jsou i další sídla: Daměnice, Dolní a Horní Lhota, Olešná, Pravětice, Řísnice, Slavětín, Vračkovice a Zdiměřice.

Sousedními obcemi v ORP Vlašim jsou Kamberk, Louňovice pod Blaníkem, Právoň a Čechtice. V kraji Vysočina sousedí Načeradec s těmito obcemi: Čáslavsko, Lukavec a Mazilesí. V jihočeském kraji sousedí Načeradec s těmito obcemi: Smilovy Hory a Vilice.

Obec je charakteristická svou vyvážeností mezi kvalitní přírodou a slušným zázemím pro zemědělskou výrobu. Blízkost Blaníku ji předurčuje pro rekreační funkci se zvýšenou kvalitou životního prostředí.

NÁVRH ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU NAČERADEC

v rozsahu přílohy č.6 vyhlášky 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; 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,

- Územní plán bude zpracován na základě současně platného územního plánu sídelního útvaru Načeradec včetně jeho změn.
- V grafické části bude vymezeno zastavěné území obce s určením data, ke kterému bylo vymezení provedeno a v textové části bude uveden rámcový popis vymezeného zastavěného území.
- Vymezit plochy s rozdílným způsobem využití podle § 3 až § 19 vyhlášky č. 501/2006 Sb., obecných požadavcích na využívání území, v platném znění. (Tyto plochy mohou být dále podrobněji členěny).
- Při rozvoji sídel zachovat jejich charakter a převahu obytné funkce, doplněné kapacitně příslušnou veřejnou infrastrukturou s ohledem na postavení obce v sídelní infrastruktuře.
- Prověřit stanovení podmínek v území, které zkvalitní bydlení v sídle a zajistí ochranu před živelným rozšiřováním sídla, které by nekonceptně zasáhlo do možnosti využít v příštím období i plochy, které zatím nenavazují na zastavěné území.
- Zabránit tvorbě nových odtržených enkláv, které by byly v přímém rozporu s požadavky Politiky územního rozvoje ČR a nenaplněly by zásadu vyváženosti všech pilířů udržitelného rozvoje území.
- Respektovat stávající urbanistické komunikační uspořádání obce a vycházet z něj. Zvláštní ochranu věnovat zachovalému centru obce, respektovat dominanty obce a výškovou hladinu zástavby.
- Pro plochy a proluky v zastavěném území obce prověřit možnost výjimečného umístění staveb pro bydlení i na menších pozemcích, než stanoví navržené podmínky prostorového uspořádání. Rozvojovými plochami pro novou výstavbu nabídnout možnost kvalitního bydlení, což může zatraktivnit obec a přispět k nárůstu počtu obyvatel a tím i k jejímu dalšímu příznivému rozvoji.
- Ve všech stabilizovaných a rozvojových plochách stanovit podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (hlavní využití, přípustné využití, nepřípustné využití, popř. podmíněně přípustné využití).
- Prověřit a navrhnout podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu pro plochy s rozdílným způsobem využití. (např.: výškovou regulaci, intenzitu využití pozemků v plochách, minimální velikost stavebních parcel,)
- ÚP vyhodnotí stávající rozvojové plochy a v místech, kde je zástavba méně vhodná, případně technické podmínky určují delší horizont jejího využití, ji převede do dalších návrhových etap.
- ÚP stabilizuje vhodné plochy pro bydlení, občanskou vybavenost a zemědělství se smyslu farem (není nutná návaznost, spíše nevhodná, na zastavěné území).

- Dle Politiky územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizace č. 1 (dále jen „PÚR ČR“), schválené usnesením Vlády ČR č. 276 ze dne 15.4.2015, nevyplývají pro územní plán Načeradec krom obecných žádné specifické požadavky nebo omezení. Řešené území neleží na rozvojové ose, ani ve specifické oblasti.
- Ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje vydaných formou opatření obecné povahy dne 7.2.2012, o kterých rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje na svém jednání dne 19.12.2011 usnesením č. 4-20/2011/ZK o vydání Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (ZUR SK) a v souladu s aktualizací č. 1 vydanou Zastupitelstvem Středočeského kraje usnesením č. 007- 18/2015/ZK ze dne 27.7.2015 vyplývají krom obecných i specifická omezení. Městys Načeradec leží ve specifické oblasti:

Specifická oblast SOBk3 Neustupovsko - Načeradecko

(93) ZÚR vymezují na území Středočeského kraje specifickou oblast krajského významu SOBk3 tak, že jsou do ní zahrnuty obce (katastrální území):

- a) ve správním obvodu ORP Votice: Jankov (Čečkov, Nosákov, Odlochovice), Neustupov (Broumovice, Dolní Borek, Jiřetice u Neustupova, Neustupov, Sedlečko u Jiřetic), Ratměřice (Hrzín, Ratměřice), Zvěstov (Bořkovice, Laby, Libouň, Zvěstov)
- b) ve správním obvodu ORP Vlašim: Kamberk (Kamberk), Louňovice pod Blaníkem (Býkovice u Louňovic), Načeradec (Daměnice, Horní Lhota, Načeradec, Olešná u Načeradce, Pravětice, Řísnice, Slavětín u Načeradce, Vračkovice, Zdiměřice u Načeradce)

(94) ZÚR stanovují tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území:

- a) spolupracovat s Jihočeským krajem na vytváření podmínek pro stabilizaci obyvatel oblasti;
- b) posilovat obytnou a obslužnou funkci obcí Neustupov, Jankov, Louňovice pod Blaníkem a Načeradec;
- c) zlepšit parametry silnice II/125 Vlašim – Mladá Vožice;
- d) zlepšit parametry silnice II/150 Votice – Kondrac;
- e) respektovat podmínky ochrany přírody v CHKO Blaník;

(95) ZÚR stanovují tyto úkoly pro územní plánování:

- a) stabilizovat v územních plánech dopravní záměry ZÚR;
- b) ověřit možnosti větších obcí pro rozvoj bydlení a místních obslužných funkcí;
- c) respektovat požadavky na ochranu vesnických památkových zón Načeradec;
- d) respektovat požadavky na ochranu chráněné krajinné oblasti – Blaník; přírodní rezervace – Podlesí; přírodních památek – Roudný a Rybník Louňov; evropsky významných lokalit - Hadce u Hrnčič, Podlesí, Sedlečský potok, Štola Mořic, Vlašimská Blanice, Vlčkovice - Dubský rybník;
- e) respektovat požadavky na ochranu a upřesnit vymezení skladebných částí ÚSES:
- e.1) regionálních biocenter 392 Blaník, 749 Bukovice, 754 Třešňová Lhota, 748 Vlašim a navrhované 751 Hrajovice, 1904 Načeradec;

ZUR vymezuje na řešeném území plochy a koridory nadmístního významu:

Rezerva pro obchvat silnice II/150 Načeradce a Horní Lhoty

(239) ZÚR stanovují požadavek na koordinaci územně plánovací činnosti dotčených obcí při prověření budoucího umístění staveb ev. jiných opatření v koridorech a plochách vymezených jako územní rezervy;

(240) ZÚR stanovují požadavek na koordinaci územně plánovací činnosti dotčených obcí při zpřesňování vymezení ploch pro řešení opatření pro modernizaci celostátních tratí.

- Z hlediska širších vztahů je třeba zajistit koordinaci s územně plánovací dokumentací sousedních obcí, zejména s ohledem na:
 - Územní návaznost při vymezení ÚSES
 - Řešení dopravní a technické infrastruktury
- Z územně analytických podkladů ORP Vlašim - úplná aktualizace 2014 (dále jen „ÚAP“) projednaných v rozsahu určení problémů k řešení v územně plánovací dokumentaci s obcemi ve správním obvodu obce s rozšířenou působností Vlašim pro řešení změny ÚP vyplývá:

Respektovat limity využití území:

- Ochranné pásmo živočišné výroby - Načeradec, Pravětice
- Nemovitě kulturní památky
- Městská památková zóna Načeradec
- NATURA 2000 – Na pramenech – k.ú. Horní Lhota
Řísnice – k.ú.Řísnice
- CHKO Blaník – zasahuje do k.ú. Načeradec a k.ú.Pravětice
- migračně významné území
- ÚSES

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

Dopravní infrastruktura

- Respektovat stabilizované dopravní plochy a u komunikací II. třídy jejich OP (Trhový Štěpánov – Načeradec, Načeradec – Tábor, Votice – Havlíčkův Brod), III. třídy jejich OP (Zdiměřice – Slavětín, Řísnice – Slavětín, Slavětín – Načeradec, Dolní Lhota – Horní Lhota, Načeradec – Kondrac, Načeradec – Pravětice).
- Uvádět v grafické části čísla pozemních komunikací, zakreslit ochranná pásma silnic příp. vymezení ploch a koridorů veřejně prospěšných dopravních staveb.
- Zachovat stávající uliční systém. Nové místní komunikace dimenzovat v souladu s platnými právními předpisy a ČSN tak, aby plnily úlohu kvalitních veřejných prostranství.
- Připojení místních komunikací na silnice III. třídy musí být provedeno v souladu s platnými právními předpisy (zákon č.13/1997 Sb., ZPK) a příslušných ČSN.
- Minimalizovat počty vjezdů na silniční síť, jakož i počty křižovatek a místních komunikací se silniční sítí.
- Dbát na rozhledové poměry při připojování křižovatek.
- Minimalizovat negativní účinky dopravy na novou a stávající obytnou zástavbu. Nenavrhopat rozvojové plochy do míst ohrožených těmito negativními účinky.
- Analyzovat nové odstavné a parkovací plochy mimo ty, které budou vymezeny v rámci parcel jednotlivých rodinných domů.
- Řešit obnovu cest a rozvoj cykloturistických tras, případně naučných stezek.
- Zajistit dostatečnou průchodnost krajiny respektováním, případně návrhem polních cest.

Technická infrastruktura

- Respektovat stávající funkční systémy technické infrastruktury a to včetně jejich OP.
- Provéřit a navrhnout koncepci likvidace splaškových odpadních vod (chybí ČOV).
- Provéřit a navrhnout v rámci rozvojových ploch koncepci inženýrských sítí a posoudit jejich stávající kapacitu (vodovod, elektrické vedení, trafostanice, telefonní síť a další).
- Provéřit koncepci systému nakládání s odpady a jejich odvoz a likvidaci mimo území obce.
- Provéřit možnost likvidace dešťových vod v řešeném území tak, aby maximální množství srážkových vod bylo řešeno přirozeným vsakem do území. Systém stávající dešťové kanalizace zřejmě zůstane zachován.

Občanské vybavení

- Územní plán prověří stávající plochy občanského vybavení a navrhne další vhodné plochy, odpovídající velikosti jednotlivých sídel, i jejich dalšímu rozvoji.

Veřejná prostranství

- Respektovat stávající a prověřit umístění nových ploch veřejných prostranství.

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,

- Územní plán zajistí účinnou ochranu archeologických, historických, kulturních, estetických, duchovních, přírodních i technických hodnot území v souladu s výše uvedenými požadavky.

- Požadavek na regulaci staveb podle §18, odst. (5) bude proveden zejména s ohledem na:
 - nivní půdy
 - krajinnou zeleň
 - lesní plochy
 - provázanost zemědělské výroby a ploch pro bydlení, aby funkce zemědělství negativně neovlivňovala plochy bydlení

- **Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území**

Kromě hodnot území stanovených zvláštními právními předpisy nebo na základě nich, se za hodnoty území považují:

Přírodní hodnoty území

- území obce Načeradec spadá do oblasti krajinného rázu Pacovsko a Vlašimsko.
- ÚSES – RBK 398, RBK 397, RBK 396, RBC 749, RBC 1904, RBC 748, RBC 392
- CHKO Blaník – v severní části řešeného území zasahuje do k.ú.Načeradec a k.ú.Pravětice chráněná krajinná oblast Blaník
- přírodní památka Rybník Louňov
- památný strom – Dub letní Načeradec, Lípa srdčitá Načeradec
- NATURA 2000 – Na pramenech k.ú. Horní Lhota, Řísnice k.ú.Řísnice

Kulturní hodnoty území

- v řešeném území se nachází městská památková zóna Načeradec
- nemovité kulturní památky: kostel sv. Petra a Pavla v Načeradci, kaple v Načeradci, židovský hřbitov v Načeradci, křížová cesta v Načeradci, socha sv. Jana Nepomuckého, zámek v Načeradci, měšťanský dům v Načeradci, venkovská usedlost č.p.6 v Načeradci, venkovská usedlost č.p.13 v Načeradci, radnice se zvonící v Načeradci, zvonice v Horní Lhotě
- území s archeologickými nálezy

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

- Bude prověřena potřeba vymezení ploch pro územní rezervy s využitím pro bydlení, zvláště s ohledem na požadavky přiměřeného rozvoje obce a ochranu lokalit vhodných pro výstavbu na bydlení.

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

- V dotčeném území je nutno prověřit veřejně prospěšné stavby - komunikace, které umožní zpřístupnění nových rozvojových ploch, stavby veřejné infrastruktury - čistírna odpadních vod, kanalizace, rozšíření vodovodní a elektrické sítě, úpravy náměstí, koupaliště.
- Záměry budou v průběhu prací na územním plánu mezi pořizovatelem, městysem Načeradec a projektantem územního plánu konzultovány. V návaznosti na ustanovení § 101 a § 170 stavebního zákona v platném znění bude rozhodnuto, zda pro navrhované veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření bude uplatněno předkupní právo, či pro kterou veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

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,

- Nové plochy a koridory, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, nebudou stanoveny.
- Plochy a koridory, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno uzavřením dohody o parcelaci se zatím nestanoví. V případě potřeby je během pořizování územního plánu vymezení projektant územního plánu po dohodě s určeným zástupcem obce a pořizovatelem.

Další plochy podmíněné zpracováním územní studie se nepředpokládají.

e) případný požadavek na zpracování variant řešení,

- Požadavek na vymezení variant řešení není stanoven

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

- Návrh územního plánu Načeradec bude zpracován v souladu s projednaným, a schváleným zadáním a požadavkem Vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech a územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění konkrétně dle přílohy č. 7 této vyhlášky.

- Textová část návrhu územního plánu Načeradec bude zpracována podle článku I odst.1 a 2 přílohy č. 7 výše uvedené vyhlášky a textová část odůvodnění územního plánu bude zpracována podle článku II, odst. 1 přílohy č. 7 výše uvedené vyhlášky.
- Grafická část návrhu územního plánu Načeradec bude zpracována podle článku I odst. 3 přílohy č. 7 výše uvedené vyhlášky a grafická část odůvodnění územního plánu bude zpracována podle článku II, odst. 2 přílohy č. 7 výše uvedené vyhlášky.
- Všechny výkresy budou odevzdány kromě formátů *.pdf a také v jednom z formátů dle způsobu zpracování územního plánu – přednostně *.shp, popřípadě *.dwg, *.dgn
- Požadavek na odevzdání:
 - pro společné jednání 2x v tištěné podobě, 2x v digitální podobě PDF
 - pro veřejné projednání 1x v tištěné podobě, 2x v digitální podobě PDF
 - ÚP po veřejném projednání – 2x v tištěné podobě, 1x v digitální podobě PDF

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

- Neřeší se.

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

- Vyhodnocení vlivu územního plánu na udržitelný rozvoj území bude zpracováno pouze v případě, že dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání uplatní tento požadavek.
- Pořizovatel se domnívá, že lze vyloučit významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast. NATURA 2000 – ptačí oblast se v řešeném území nevyskytuje. NATURA 2000 – evropsky významná lokalita se v řešeném území nachází, jedná se o lokalitu Na pramenech – kód CZ021003 v k.ú. Horní Lhota o rozloze 3 ha a lokalita Řísnice – kód CZ0210731 v k.ú. Řísnice o rozloze 4,9 ha předmět ochrany pro obě lokality: přechodová rašeliniště a třasoviště. Zároveň se nepředpokládá významný negativní vliv na životní prostředí, neboť budou prověřeny pouze plochy, které by svým charakterem neměly negativně ovlivnit životní prostředí ani udržitelný rozvoj území.