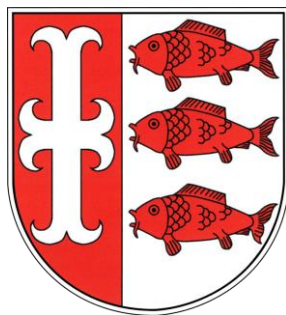


NÁVRH ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

OLOVNICE



Schvalující orgán

Zastupitelstvo obce Olovnice

Určený člen zastupitelstva

Ing. Zdeněk Kinter, starosta

Pořizovatel

Městský úřad Kralupy nad Vltavou

Oprávněná úřední osoba pořizovatele

Ing. Milena Jakeschová

Obsah

1.	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
1.1.	Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch	2
1.2.	Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn	3
1.3.	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	4
2.	Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit	5
3.	Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo	5
4.	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	5
5.	Požadavek na zpracování variant řešení	5
6.	Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení	6
7.	Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území	7

Seznam použitých skratek

PÚR	politika územního rozvoje ČR v platném znění
ZÚR	zásady územního rozvoje Středočeského kraje ve znění aktualizace č. 1
k. ú.	katastrální území
Územní plán	územní plán Olovnice
Odůvodnění	odůvodnění územního plánu Olovnice
Vyhláška	vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění
ÚSES	územní systém ekologické stability

1. 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.] Základní koncepce rozvoje bude vycházet z priorit Politiky územního rozvoje ČR v platném znění (dále jen PÚR). Jedná se zejména o priority 14, 14b a 16, tedy především o cíl chránit a rozvíjet hodnoty obce ve vazbě na identitu místa a tradici s ohledem na udržitelný rozvoj, dbát na rozvoj primárního sektoru a vyhledávat komplexní řešení s ohledem na zájmy místních obyvatel. Priority budou jednotlivě vyhodnoceny v rámci odůvodnění územního plánu Olovnice (dále jen Odůvodnění) v kapitole vyhodnocení souladu návrhu územního plánu Olovnice (dále je Územní plán) s PÚR.
- [2.] Základní koncepce rozvoje bude vycházet z priorit Zásad územního rozvoje Středočeského kraje ve znění 1. aktualizace (dále jen ZÚR). Jedná se zejména o priority 01 a 06, které požadují vyvážený rozvoj pilířů udržitelného rozvoje a vytvářet podmínky pro péči o hodnoty kraje. Priority budou jednotlivě vyhodnoceny v rámci Odůvodnění v kapitole vyhodnocení souladu Územního plánu se ZÚR.
- [3.] Základní koncepce rozvoje bude vycházet z požadavku zachovat dobrou úroveň ekonomického a sociálního pilíře a požadavku posílit postavení environmentálního pilíře. S ohledem na charakteristiky území obce však nelze trvat na dosažení vyváženosti všech tří pilířů.
- [4.] Základní koncepce bude založena na stávajícím uspořádání obce s převládajícím obytným v zastavěném území a produkčním charakterem krajiny. Zohledněno bude řešení obsažené ve starém územním plánu obce Olovnice.
- [5.] Vymezení zastavitelných ploch pro bydlení bude zdůvodněné provedenou bilancí potřeby vymezení nových ploch, která bude založena na prognóze vývoje počtu obyvatel v příštích 25 letech.
- [6.] Základní koncepce, respektive jednotlivé dílčí koncepce Územního plánu a konkrétní návrhy, budou respektovat limity využití území. Při vymežování zastavitelných ploch a dalších ploch změn využití Územní plán navrhne řešení střetu plochy s limity využití území, bude-li to účelné, případně stanoví podmínky, které budou předcházet střetům v území.
- [7.] Na území obce budou chráněny a případně dále rozvíjeny zejména následující hodnoty:
- Významné veřejné prostranství v okolí obecního úřadu.
 - pomník Josefa Jungmanna, který je nemovitou kulturní památkou.
 - drobné sakrální stavby a památníky;
 - plochy připravené k výstavbě na severním okraji sídla;
 - významné stavby, kterými jsou zejména bývalý pivovar, statek č. p. 6, kaplička na návsi, bývalý Brejníkův mlýn a dům č. p. 32;
 - Knovízský potok a vodní plocha na návsi;
 - vodní prvky v krajině, včetně studánek.

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

- [1.] Urbanistická koncepce bude vycházet z priorit PÚR. Jedná se zejména o prioritu 19, tedy o požadavek účelně využívat zastavěné území včetně ploch brownfields a ochraňovat nezastavěné území. Priority budou jednotlivě vyhodnoceny v rámci Odůvodnění v kapitole vyhodnocení souladu Územního plánu s PÚR.
- [2.] Urbanistická koncepce zohlední polohu obce v těsném sousedství rozvojové oblasti OB1, existenci regionální trati v centru obce a blízkost významných dopravních tahů.
- [3.] Urbanistická koncepce zachová a bude dále rozvíjet stávající urbanistický charakter sídel a kvalitu bydlení.
- [4.] Na území obce bude soustředěn především rozvoj bydlení. Vymezeny budou plochy pro územní rozvoj sídelní funkce, případně v kombinaci s nerušícími výrobními a obslužnými funkcemi. Územní plán přednostně prověří rozvojové plochy vymezené starým územním plánem obce Olovnice.
- [5.] Ve vazbě na rozsáhlejší zastavitelné plochy pro bydlení budou vymezena veřejná prostranství nebo bude formulován požadavek na jejich vymezení v rámci podrobnější dokumentace.
- [6.] Zmenšování stávajících veřejných prostranství není žádoucí a může být prováděno pouze v převažujícím veřejném zájmu. Významná veřejná prostranství budou samostatně vymezena v rámci ploch veřejných prostranství, aby se předešlo jejich zastavění. Ostatní veřejná prostranství mohou být součástí ostatních ploch s rozdílným způsobem využití jako přípustné či podmíněně přípustné využití.
- [7.] Stabilizován, případně posilován bude vodní prvek v sídlech.
- [8.] Územní plán zhodnotí potřebu vymezení zastavitelných ploch pro rozvoj jednotlivých výrobních ploch. Zhodnocena bude možnost rozvoje v rámci stávajících výrobních areálů. V případě nemožnosti takového rozvoje mohou být vymezeny nové zastavitelné plochy za účelem rozvoje ekonomické základny obce.
- [9.] Územní plán prověří možnosti budoucího využití a případné záměry vlastníků na využití dosud nevyužívaných areálů, zejména zemědělského areálu na severním okraji sídla. Pokud bude zachován výrobní charakter plochy, Územní plán vymezení vhodný typ plochy s rozdílným způsobem využití polyfunkčního charakteru, který do budoucna umožní využití areálu bez závažných funkčních či provozních střetů s okolím.
- [10.] Územní plán v rámci stanovení urbanistické koncepce prověří konkrétní záměry v území a případně je zahrne do řešení. Jedná se o následující záměry:
 - a. veškeré návrhy zastavitelných ploch formulované v původním územním plánu obce Olovnice;
 - b. záměr vlastníka na využití parcely 770/1 (k. ú. Olovnice) pro bydlení;
 - c. záměr vlastníka na využití parcel 287/13, 687/14 a 396/1 (k. ú. Olovnice) pro bydlení;
 - d. záměr vlastníka na využití parcel 390/2 a 390/5 (k. ú. Olovnice) pro bydlení;
 - e. záměr vlastníka na využití parcel 284/1, 285 a 340/8 (k. ú. Olovnice) pro bydlení;

- f. záměr vlastníka na využití parcel 363/2, 363/3, 363/5, 363/6, 363/7 a 363/8 (k. ú. Olovnice) pro bydlení;
- g. záměr vlastníka na využití parcely 211/1 (k. ú. Olovnice) pro bydlení;
- h. záměr vlastníka na využití parcely 1/8 (k. ú. Olovnice) pro bydlení;
- i. záměr vlastníků na využití parcel 863/1, 863/9 a 879 (k. ú. Olovnice) pro bydlení.

Pokud to bude z hlediska urbanistického uspořádání území vhodné, mohou být vymezeny i další zastavitelné plochy.

- [11.] Územní plán předejde vzniku střetů jednotlivých záměrů, ať již vzájemných, střetů s limity využití území či střetů s výše jmenovanými hodnotami území. Jmenovitě budou eliminovány střety zastavitelných ploch se záplavovým územím Q₁₀₀ a prvky ÚSES.
- [12.] Územní plán předejde porušení funkčnosti melioračních zařízení vhodným vymezením rozvojových ploch nebo stanovením podmínek.

1.2. Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejich změn

- [1.] Koncepce veřejné infrastruktury bude vycházet z priorit PÚR. Jedná se zejména o prioritu 30, tedy požadavek na zajištění možnosti rozvoje civilizačních hodnot v podobě technické infrastruktury. Priority budou jednotlivě vyhodnoceny v rámci Odůvodnění v kapitole vyhodnocení souladu Územního plánu s PÚR.
- [2.] Územní plán prověří možnost řešení dopravních závad, na území obce. Pokud bude jejich řešení možné (při zachování přiměřenosti potenciálních nákladů k závažnosti závady), budou zajištěny územní podmínky pro řešení daného střetu.
- [3.] Koncepce veřejné infrastruktury bude respektovat sítě a zařízení technické i dopravní infrastruktury. Zohledněna budou ochranná pásma. V případě potřeby a bude-li to možné, může Územní plán stanovit jiné, vhodnější řešení uspořádání dopravní a technické infrastruktury.
- [4.] Samostatně budou vymezeny plochy dopravní infrastruktury pro silnice. Místní a účelové komunikace budou zřizovány na jednotlivých plochách s rozdílným způsobem využití. Komunikace významné pro uspořádání území a jeho bezproblémové fungování budou vyznačeny v rámci koncepce veřejné infrastruktury.
- [5.] Územní plán umožní umístování dopravní a technické infrastruktury na ostatních plochách s rozdílným způsobem využití, pokud tomu nebude charakter dané plochy bránit.
- [6.] Při vymezování nových zastavitelných ploch budou zajištěny územní předpoklady pro dostatečnou dopravní obsluhu území v širších souvislostech s ohledem na vhodné urbanistické řešení. Pokud to bude pro účelné uspořádání území vhodné, budou v rámci větších rozvojových ploch vymezena veřejná prostranství, jejichž součástí má být komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu.
- [7.] Územní plán bude respektovat stávající stavby a zařízení technické infrastruktury a jejich ochranná pásma. Pokud bude zvoleno řešení, které by bylo v kolizi s těmito stavbami a zařízeními, navrhne řešení tohoto střetu nebo v rámci odůvodnění popíše, jak je tento střet možné řešit v rámci podmínek stanovených Územním plánem.

- [8.] Plochy určené pro výstavbu budou navrženy tak, aby bylo zajištěno jejich napojení na dostupnou technickou infrastrukturu.
- [9.] Stávající plochy občanského vybavení budou územně stabilizovány.
- [10.] V rámci řešení mohou být vymezeny nové plochy občanského vybavení, zejména ve vazbě na nové rozvojové plochy. Územní plán prověří také možnost umístování občanského vybavení v rámci přípustného využití ostatních ploch s rozdílným způsobem využití, zejména ploch polyfunkčních.
- [11.] Územní plán v rámci stanovení koncepce veřejné infrastruktury prověří konkrétní záměry v území a případně je zahrne do řešení. Jedná se o následující záměry:
 - a. záměr obce na zřízení sběrného dvora v prostoru bývalé vodárny severně nad sídlem;
 - b. záměr na zřízení domu s pečovatelskou službou v zastavěném území obce s přihlédnutím k možnosti rekonstrukce a nového využití existujících objektů v zastavěném území obce.

1.3. 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

- [1.] Koncepce uspořádání krajiny bude vycházet z priorit PÚR. Jedná se zejména o prioritu 20 a 20a, tedy požadavek na rozvoj s ohledem na charakter a funkci krajiny, včetně vymezení ÚSES, a zajištění prostupnosti krajiny. Priority budou jednotlivě vyhodnoceny v rámci Odůvodnění v kapitole vyhodnocení souladu Územního plánu s PÚR.
- [2.] ZÚR nepožadují vymezení prvků nadmístních ÚSES na území obce. Vymezeny budou prvky lokálního ÚSES v návaznosti na územně plánovací dokumentaci sousedních obcí.
- [3.] Koncepce uspořádání bude vycházet ze stávajícího stavu území s důrazem na zachování produkční funkce krajiny a posílení ostatních, mimoprodukčních funkcí. Respektována bude poloha obce v krajině příměstské dle ZÚR.
- [4.] V rámci koncepce uspořádání krajiny nedojde ke změně využití stávajících ploch lesů. Ty budou vymezeny v souladu s katastrálním druhem pozemku (lesní pozemek). Změna jejich využití je přípustná pouze ve zvlášť odůvodněných případech.
- [5.] Územní plán vytvoří územní podmínky pro předcházení negativních vlivů srážkových vod (zejména zrychlený odnos půdních částic), a to včetně podmínek pro ochranu sídel. Budou vytvářeny územní podmínky pro realizaci protierozních opatření a zadržení vody v krajině.
- [6.] Územní plán v rámci stanovení koncepce uspořádání krajiny prověří konkrétní záměry v území a případně je zahrne do řešení. Jedná se o následující záměry:
 - a. zřízení vegetačních pásů v krajině pro přerušování odtokových linií podle návrhu studie protierozních opatření, kterou má obec zpracována;
 - b. ochrana vodního zdroje na parcele 659 (k. ú. Olovnice);
 - c. výsadba krajinné zeleně na parcele 910/8 (k. ú. Olovnice).

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

- [1.] Vymezení ploch a koridorů územních rezerv není vyžadováno. Pokud taková potřeba vyplýne z řešení, Územní plán je vymezí.

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

- [1.] Územní plán jako veřejně prospěšná opatření vymezí nefunkční části ÚSES, pokud jejich pozemky nejsou ve vlastnictví obce.
- [2.] Další veřejně prospěšné stavby a opatření vymezí Územní plán ve zvlášť odůvodněných případech zejména ve prospěch staveb dopravní a technické infrastruktury či opatření pro předcházení přírodním katastrofám.
- [3.] Územní plán vymezí pouze veřejně prospěšné stavby a opatření, pro něž je možné práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit. Veřejně prospěšné stavby a opatření, pro něž je možné uplatnit předkupní právo, mohou být vymezeny ve zcela ojedinělých a zvlášť odůvodněných případech.

4. 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

- [1.] Vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci se nevyžaduje. Tyto podmínky budou stanovené v odůvodněných případech po konzultaci s určeným členem zastupitelstva a oprávněnou osobou pořizovatele.

5. Požadavek na zpracování variant řešení

- [1.] Vypracování variant řešení se nevyžaduje.

6. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

- [1.] Obsah Územního plánu a jeho odůvodnění bude odpovídat požadavkům přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a evidenci územně plánovací činnosti, v platném znění (dále jen Vyhláška).
- [2.] Textová část Územního plánu bude obsahovat z části I. odst. 1) kapitoly a) až j) přílohy č. 7 Vyhlášky. Kapitola k) je bezpředmětná a nebude součástí textové části Územního plánu. Z odst. 2 bude Územní plán obsahovat pouze relevantní kapitoly.
- [3.] Grafická část Územního plánu bude obsahovat následující výkresy v daných měřítkách:
- | | |
|---|-----------|
| a. Základní členění | 1 : 5 000 |
| b. Hlavní výkres | 1 : 5 000 |
| c. Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace | 1 : 5 000 |
- [4.] Dělení Hlavního výkresu na jednotlivé koncepce se nevyžaduje ani nevylučuje.
- [5.] Textová část odůvodnění bude obsahovat kapitoly z části II. odst. 1) přílohy č. 7 Vyhlášky. Kapitola b) nebude dále členěna podle čísel 1. – 4. Dále bude obsahovat odůvodnění podle § 53 odst. 4. a 5. zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění, a náležitosti opatření obecné povahy vyplývající ze zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění.
- [6.] Komplexní zdůvodnění přijatého řešení bude svým členěním odpovídat jednotlivým kapitolám textové části návrhu Územního plánu. V případě potřeby může být doplněno o další kapitoly.
- [7.] Grafická část odůvodnění Územního plánu bude obsahovat následující výkresy v daných měřítkách:
- | | |
|---------------------------------------|------------|
| a. Koordinační výkres | 1 : 5 000 |
| b. Koordinační výkres – výřez | 1 : 2 000 |
| c. Předpokládané zábory půdního fondu | 1 : 5 000 |
| d. Širší vztahy | 1 : 50 000 |
- [8.] Grafická část odůvodnění Územního plánu může v případě potřeby obsahovat i další tematické výkresy.
- [9.] Plochy s rozdílným způsobem využití budou definovány v souladu s metodikou MINIS verze 2.2. V případě potřeby mohou být dále podrobněji členěny. Jednotlivé plochy budou v hlavním a koordinačním výkrese vyznačeny specifickými barvami a označeny písmenným kódem dané plochy (barevné značení ploch se může od metodiky MINIS lišit).
- [10.] Kompletní dokumentace bude zpracována pro účely společného jednání a veřejného projednání ve dvou vyhotoveních, pro účely vydání Územního plánu formou opatření obecné povahy budou odevzdána 4 kompletní vyhotovení. Každé tištěné vyhotovení bude doplněno o CD s kompletní dokumentací v PDF.

- [11.] Úpravu návrhu Územního plánu po společném jednání i veřejném projednání zajistí podle pokynů pořizovatele zpracovatel.

7. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území

- [1.] V rámci zpracování Územního plánu se nepředpokládá vyhodnocení předpokládaných vlivů na udržitelný rozvoj. Na území obce ani v její blízkosti se nenacházejí prvky soustavy NATURA 2000. Charakter záměrů ani charakter požadavků na jednotlivé koncepce nezavádají příčinu k vyhodnocení vlivu koncepce na životní prostředí. Formulován je požadavek na předcházení vzájemných funkčních střetů stávajících ploch s plochami návrhovými (zejm. ploch bydlení s plochami výroby). Záměry na rozvoj bydlení, formulované v původní územně plánovací dokumentaci, ani nově formulované záměry na vymezení těchto ploch neleží v blízkosti výrobních areálů s významným vlivem na okolí.

Zadání územního plánu Olovnice bylo schváleno zastupitelstvem obce Olovnice dne

... .. 2017 rozhodnutím č.

.....
Ing. Zdeněk Kinter
starosta obce

.....
Jaroslav Tláškal
místostarosta obce