

ÚZEMNÍ PLÁN JINCE

NÁVRH ZADÁNÍ

předkládáno k veřejnému projednání

POŘIZOVATEL:

MěÚ Příbram

Odbor Stavební úřad a územní plánování
oddělení územního plánování
(úřad územního plánování)

Oprávněná úřední osoba: Vojtěch Vaverka

OBEC, PRO KTEROU JE ÚZEMNÍ PLÁN POŘIZOVÁN:

Městys Jince

Čsl. dělostřelců 172

262 23 Jince

určený zastupitel pro spolupráci s pořizovatelem: Dr. Josef Hála, starosta městyse

Zpracováno v souladu s ustanovením § 47, odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, podle přílohy č. 6 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění.

Říjen 2017

Seznam zkratk:

BPEJ	Bonitované půdně ekologické jednotky
CO	Civilní obrana
EIA	Vyhodnocení vlivů záměru na životní prostředí podle zákona 100/2001 Sb.
EVL	Evropsky významné lokality
CHLÚ	Chráněné ložiskové území
MPZ	Městská památková zóna
NKP	Národní kulturní památka
NPÚ	Národní památkový ústav
OP	Ochranná pásma
ORP	Obec s rozšířenou působností
PO	Ptačí oblasti
PUPFL	Pozemky určené k plnění funkce lesa
PÚR	Politika územního rozvoje
RP	Regulační plán
SEA	Vyhodnocení vlivů koncepce na životní prostředí podle zákona 100/2001 Sb.
ÚAP	Územní analytické podklady
ÚP	Územní plán
ÚPD	Územně plánovací dokumentace
ÚPO	Územní plán obce
URÚ	Udržitelný rozvoj území
ÚS	Územní studie
ÚSES	Územní systém ekologické stability
VVN/VN	Velmi vysoké napětí/Vysoké napětí
ZPF	Zemědělský půdní fond
ZÚR	Zásady územního rozvoje

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů - dále jen „stavební zákon“.

Úvod

Městys Jince má platný územní plán sídelního útvaru (schválen 15.12.1999), ve znění změn č. 1 a č. 2. S ohledem na potřeby městyse a změnu legislativy v oblasti územního plánování rozhodlo Zastupitelstvo městyse Jince dne 23.03.2016 o pořízení nového územního plánu (ÚP).

Zároveň na tomto svém zasedání zastupitelstvo rozhodlo o tom, že určeným zastupitelem pro spolupráci s pořizovatelem bude Dr. Josef Hála, starosta městyse.

Rada městyse Jince rozhodla dne 13.06.2016 o tom, že pořizovatelem ÚP bude příslušný úřad územního plánování, tzn. MěÚ Příbram, odbor Stavební úřad a územní plánování, oddělení územního plánování.

Řešeným územím ÚP je správní území městyse Jince, tzn. katastrální území Jince, Jince v Brdech, Rejkovice, Běřín.

Obsah zadání ÚP

(dle přílohy č. 6 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., v platném znění):

- A Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce
 - A.1 Požadavky na urbanistickou koncepci
 - A.2 Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury
 - A.3 Požadavky na koncepci uspořádání krajiny
- B Požadavky na vymezení ploch koridorů a územních rezerv
- C Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací
- 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

A.1

Požadavky na URBANISTICKOU KONCEPCI, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch

Z PÚR (Politika územního rozvoje ČR ve znění 1. aktualizace) je nutné respektovat: republikové priority územního plánování.

Ze ZÚR (Zásady územního rozvoje Středočeského kraje ve znění 1. aktualizace) je nutné respektovat:

- stanovené priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území včetně zohlednění priorit stanovených v politice územního rozvoje
- podmínky koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje
- nadregionální biokoridor NK 62 Třemšín – K56
- regionální biocentrum RC 1507 Klouček
- regionální biocentrum RC 1423 Pod Plešivcem
- regionální biokoridor RK 1180 K62 – Pod Krkavčinou
- regionální biokoridor RK 1176 Pod Plešivcem – Lochovice
- regionální biokoridor RK 1178 Pod Plešivcem – Prameny Chumavy
- regionální biokoridor RK 1179 Pod Krkavčinou - Pod Plešivcem

Z ÚAP (územně analytické podklady) pro území ORP Příbram, rozboru udržitelného rozvoje území, vyplývá:

S	Silné stránky (Strengths)	Poloha v údolí Litavky, v CHKO Brdy - kvalitní přírodní prostředí Tradiční centrum kovovýroby v regionu (na k. ú. sousední obce - Čenkovské strojírny) Funkční ČOV (po intenzifikaci) s dostavbou kanalizace a vodovodu
W	Slabé stránky (Weaknesses)	Záplavové území Železniční trať prochází kolem zástavby Frekvencovaná komunikace II/118 v zastavěném území
O	Příležitosti (Opportunities)	Rozvoj turistiky po zpřístupnění bývalého VÚ Brdy, možnost vzniku doprovodných služeb
T	Hrozby (Threats)	

Je nutné zohlednit tyto identifikované problémy:

- U1 zástavba v záplavovém území
- U2 záplavové území x vedení silnic I. a II. třídy
- H5 hluková zátěž sídel z dopravy po silnicích II. a III. třídy
- nefunkční části ÚSES – nutná revize ÚSES, chybí propojení v obcích, jejichž území byla rozšířena o katastry v bývalém VVP Brdy
- D6 nevyhovující parametry silnice II/118

Z provedených doplňujících P+R (průzkumy a rozbor) vplynuly tyto níže uvedené problémy k řešení v ÚP:

- Diferenciovat charakter nové zástavby pro sídla Běřín a Jince
- Umožnit rozvoj ploch pro výrobu podél komunikace II. třídy
- Respektovat charakter hodnotné zástavby centrální části sídla Jince
- Vymezení protierozních pásů (svahové partie údolní nivy sídla Jince)
- Umožnit funkčnost RBK 1179 v ose západ- východ
- Zmapované problémové požadavky na rozvoj zástavby

Tyto konkrétní problémy budou řešeny projektantem ve fázi návrhu ÚP s tím, že při řešení budou zohledněny všechny limity využití území a všechny hodnoty v území. Při vymežování zastavitelných ploch bude vycházeno z podmínky návaznosti na zastavěné území nebo již vymezené zastavitelné plochy ve stávajícím ÚPO.

Do návrhu nového ÚP budou primárně převzaty stávající zastavitelné plochy. Obecně platí, že zastavitelné plochy, které jsou dlouhodobě nevyužity, ani není zájem je k výstavbě využít, budou redukovány, resp. bude prověřena možnost jejich vypuštění z návrhu ÚP zejména s ohledem na třídu ochrany ZPF.

Grafické vyjádření je uvedeno v příloze zadání – problémovém výkresu a srovnávacím výkresu.

A.2**Požadavky na KONCEPCI VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn**

Zásobování pitnou vodou a likvidaci odpadních vod bude možné řešit centrální soustavou a také bude vymezen nový koridor přivaděče z jímání plánovaných vrtů. Tam, kde je ekonomicky neúčelné řešit centrální soustavy (např. Běřín), bude umožněno řešení individuální.

Napojení na elektřinu bude řešeno v souladu s požadavky správce, bude prověřena potřeba napojení nových lokalit, obecně bude platit, že nové TS bude možné budovat kdekoliv v rámci celého správního území. Nové TS se provede zejména v jižní části území a pro výrobní plochy podél komunikace II. třídy.

Návrh ÚP bude řešit napojení nově navržených zastavitelných ploch na veřejně přístupné komunikace.

Odstavná a parkovací stání řešit přednostně na vlastních pozemcích stavebníků.

A.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 umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona,**

Bude řešeno celé správní území, všechny pozemky budou mít stanoveny své funkční využití přednostně v souladu s ust. § 4-19 vyhlášky 501/2006 Sb. Jiné typy funkčních ploch budou vymezovány jen výjimečně.

ÚSES bude promítnut tzv. překryvnou vrstvou s dělením na biokoridory a biocentra, pouze nefunkční prvky (např. oraná pole nebo intenzivně obhospodařované louky) budou nově vymezeny jako plochy přírody a krajiny. Z hlediska ÚSES bude nutné zakotvit jeho vedení v přesně vymezených pozemkových hranicích a mimo zastavěné a zastavitelné plochy (RBK 1179).

Budou vymezeny protierozní pásy smíšené zeleně a to v rozsahu celého správního území. Území je územím s velmi nízkým koeficientem stability a je zapotřebí jeho ekologickou stabilitu zvýšit. Důvodem jsou zejména značně svažité erozní partie, které jsou zaznamenány v problémovém výkrese.

Bude prověřeno zapovězení staveb ve volné krajině, které by mohly být negativní dominantami v krajině (objemné zemědělské stavby, vysoké stožáry radiooperátorů, větrné elektrárny).

Budou prověřeny plochy vodní.

B**POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A NA STANOVENÍ JEJICH VYUŽITÍ, KTERÉ BUDE NUTNO PROVĚŘIT**

Z doplňujících P+R nevyplývají požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv, nicméně pokud se to ukázalo v etapě návrhu nutné, mohou být územní rezervy vymezeny.

C**POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ A ASANACÍ, PRO KTERÉ BUDE MOŽNÉ UPLATNIT VYVLASTNĚNÍ NEBO PŘEDKUPNÍ PRÁVO**

Jako VPS s možností vyvlastnění budou vymezeny pouze nezbytné záměry staveb dopravní a technické infrastruktury.

Jako VPO s možností vyvlastnění budou vymezeny pouze nefunkční prvky ÚSES, kde je dosadbou nebo ponecháním volnému náletovému zarůstání potřebné dosáhnout budoucí funkčnosti daného prvku. A dále pak prvky ÚSES, které vycházejí z požadavků nadřazené územně plánovací dokumentace, pokud to tak bude požadováno.

Jako VPS s možností uplatnění předkupního práva budou vymezeny pouze navržená veřejná prostranství a to pouze v nezbytně nutném rozsahu.

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

Nepředpokládá se zpracování podmínky zpracování regulačního plánu ani podmínka uzavření dohody o parcelaci, nicméně, v případě, že by se takovýto požadavek objevil během projednávání návrhu ze strany dotčených orgánů, obce nebo investora, lze jej akceptovat.

Územní studie bude navržena zejména tam, kde návrhem nového ÚP vznikne enkláva s více než 10 potenciálními stavebními parcelami nebo kde si to významná složitost dané lokality vyžádá. Očekává se, že takové rozvojové plochy budou navrženy v jižní části území, Jince střed- západ, Rejkovice - severovýchod.

E PŘÍPADNÝ POŽADAVEK NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ

Není, zadání je koncipováno tak, že se předpokládá zpracování invariantního návrhu ÚP.

F POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU A NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU JEHO ODŮVODNĚNÍ VČETNĚ MĚŘÍTEK VÝKRESŮ A POČTU VYHOTOVENÍ

Textová část bude zpracována v rozsahu dle stavebního zákona včetně prováděcích vyhlášek účinných po 1. 1. 2016, maximálně stručně, jasně a jednoznačně pro výrokovou část a dostatečně odůvodněnou v části odůvodnění.

Grafická část bude obsahovat tyto výkresy:

výkres základního členění území	1 : 5 000
hlavní výkres	1 : 5 000
výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 5 000
koordinační výkres	1 : 5 000
výkres širších vztahů	1 : 25 000
výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 : 5 000

Počet vyhotovení: návrh pro společné jednání 3x, návrh pro veřejné projednání 2x, výsledné znění po vydání „čistopis“ 4x.

Výsledný návrh („čistopis“) bude městysu a pořizovateli odevzdán v souborech ve formátech PDF pro grafickou část a DOC pro texty a dále v nativním formátu pro zpracování grafické části (formát DWG) pro zanesení do územně analytických podkladů na příslušném úřadu územního plánování (MěÚ Příbram). Data musí být topologicky čistá (plošné jevy musí být obrysovou čarou zcela ohraničeny, plochy s charakterem souvislého pokrytí musí být zakresleny bez mezer a překryvů, nedochází k přetažení nebo nedotažení linií v místě dotyku atd.) a budou zakresleny v souřadnicovém systému S-JTSK.

G**POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ**

Nepředpokládá se, že ÚP nebude vymezovat konfliktní plochy z hlediska ochrany přírody, obecně vymezování zastavitelných ploch nad rámec stávající platného územního plánu se předpokládá pouze v omezené míře. ÚP neohroží funkčnost žádného prvku ÚSES. Z uvedených důvodů se nepředpokládá, že ÚP bude samostatnou dokumentací vyhodnocován z hlediska předpokládaných vlivů na udržitelný rozvoj území, jejíž součástí je vyhodnocení vlivů na životní prostředí dle přílohy stavebního zákona (dokumentace SEA).

ÚP dále nebude navrhovat takové využití území, které by mohlo ovlivnit nebo jakkoli narušit celistvost a funkci lokalit zařazených do soustavy Natura 2000, tj. evropsky významné lokality a ptačí oblasti. Předběžně se předpokládá, že lze vyloučit významný vliv předloženého návrhu samostatně i ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost na evropsky významné lokality a ptačí oblasti (soustava Natura 2000).

Nicméně teprve dotčený orgán (Krajský úřad Stč. kraje, odbor životního prostředí a zemědělství) ve svém stanovisku k návrhu zadání ÚP posoudí vliv předložené koncepce na evropsky významné lokality a ptačí oblasti a zároveň posoudí požadavek na posouzení z hlediska vlivů na životní prostředí, zda podle § 47 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb. uplatní (či neuplatní) požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí (SEA) a vyloučí (či nevyloučí) významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast. Pokud dotčený orgán uplatní některý z výše uvedených požadavků, bude provedeno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

Podrobněji v příloze č. 2.

H**POŽADAVKY VYPLYNUVŠÍ Z UPLATNĚNÝCH POŽADAVKŮ DOTČENÝCH ORGÁNŮ A UPLATNĚNÝCH PŘIPOMÍNEK**

Bude případně doplněno po projednání návrhu zadání ÚP.

Přílohy:

1. Problémový výkres
2. Srovnávací výkres
3. Odůvodnění ve vztahu k příloze č. 8 zákona č. 100/2001 Sb., v platném znění