

NÁVRH ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU PANOŠÍ ÚJEZD



Pořizovatel: Obecní úřad Panoší Újezd
Panoší Újezd 6, 270 21 Pavlíkov

Schvalující orgán: Zastupitelstvo obce Panoší Újezd

Určený zastupitel: Věra Miksová

Datum zpracování: leden 2019

OBSAH:

OBECNÉ ÚDAJE

I. DŮVODY PRO POŘÍZENÍ NOVÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU PANOŠÍ ÚJEZD

II. VLASTNÍ OBSAH NÁVRHU ZADÁNÍ

- a) požadavky na základní koncepci rozvoje území obce vyjádřené 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
- 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) 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

Shora uvedené body části II. zahrnují

- 1. upřesnění požadavků vyplývajících z Politiky územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1, schválené usnesením vlády ČR dne 15. 4. 2015 pod č. 276 (dále též PÚR ČR), jako závazného územně plánovacího podkladu a nástroje územního plánování,
- 2. upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem - Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, vydaných 7.2.2012, které nabyly účinnosti dne 22.2.2012, ve znění 1. Aktualizace vydané dne 27. 7. 2015 Zastupitelstvem Středočeského kraje usn.č. 007-18/2015/ZK, ve znění 2. Aktualizace vydané dne 26.4.2018 Zastupitelstvem Středočeského kraje usn. č. 022-13/2018/ZK (dále též ZÚR SK)
- 3. upřesnění požadavků vyplývajících ze 4. úplné aktualizace územně analytických podkladů správního území obce s rozšířenou působností Rakovník (dále též ÚAP Rakovník) z roku 2016 a z doplňujících průzkumů a rozborů.
- 4. další požadavky, například požadavky obce, nebo požadavky vyplývající z projednání s dotčenými orgány a veřejností.

OBECNÉ ÚDAJEIdentifikační údaje, vymezení řešeného území:

LAU 2 (obec)	CZ020C 542211
Kraj (NUTS 3)	Středočeský (CZ020)
Okres (NUTS 4)	Rakovník (CZ020C)
ORP	Rakovník
Pověřená obec	Rakovník
Historická země	Čechy
Katastrální výměra	7,49 km ²
Počet obyvatel	289 (2018)
Nadmořská výška	400 m n. m.
PSČ	270 21
Zákl. sídelní jednotky	1
Části obce	1
Katastrální území	1
Adresa obecního úřadu	Panoší Újezd 6, 270 21 Pavlíkov

Sousední obce: Malinová, Hvozd, Pavlíkov, Slabce, Krakovec.

I. DŮVODY PRO POŘÍZENÍ NOVÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU PANOŠÍ ÚJEZD

Pořízení územního plánu Panoší Újezd vychází z **vlastního podnětu obce** na základě usnesení Zastupitelstva obce Panoší Újezd ze dne 14.5.2018.

Obec Panoší Újezd má územní plán obce schválený 18.12.2006 (nabytí účinnosti vyhlášky obce o závazné části – 3.1.2007). Vzhledem ke stáří současného územního plánu obce a k požadavkům na dílčí změny koncepce rozvoje území obce, které se nedají zahrnout do tzv. úpravy, rozhodlo zastupitelstvo obce pořídit nový územní plán.

II. VLASTNÍ OBSAH NÁVRHU ZADÁNÍ**a) Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce**

vyjádřené 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. Upřesnění požadavků vyplývajících z Politiky územního rozvoje ČR

Z Politiky územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č.1 schválené usnesením vlády České republiky, ze dne 15. dubna 2015, vyplývá, že obec Panoší Újezd se nenachází v rozvojové oblasti ani rozvojové ose.

Z celorepublikových priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území je, v rámci řešeného území, nutné respektovat, zejména následující body:

- (14) Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase

proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty.

Bránit upadání venkovské krajiny jako důsledku nedostatku lidských zásahů.

- (14a) Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí dbát na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.
- (15) Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel. Analyzovat hlavní mechanismy, jimiž k segregaci dochází, zvažovat existující a potenciální důsledky a navrhnout při územně plánovací činnosti řešení, vhodná pro prevenci nežádoucí míry segregace nebo snížení její úrovně.
- (16) Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.
- (16a) Při územně plánovací činnosti vycházet z principu integrovaného rozvoje území, zejména měst a regionů, který představuje objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek.
- (17) Vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí zejména v hospodářsky problémových regionech a napomoci tak řešení problémů v těchto územích.
- (18) Podporovat polycentrický rozvoj sídelní struktury. Vytvářet předpoklady pro posílení partnerství mezi městskými a venkovskými oblastmi a zlepšit tak jejich konkurenceschopnost.
- (19) Vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.
- (20) Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti, pokud je to možné a odůvodněné, respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.

- (20a) Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny.
- (21) Vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně (zelené pásy) v rozvojových oblastech a v rozvojových osách a ve specifických oblastech, na jejichž území je krajina negativně poznamenána lidskou činností, s využitím její přirozené obnovy; cílem je zachování souvislých pásů nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobilých pro nenáročnou formu krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny.
- (22) Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo).
- (23) Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně. Zmírňovat vystavení městských oblastí nepříznivým účinkům tranzitní železniční a silniční dopravy, mimo jiné i prostřednictvím obchvatů městských oblastí, nebo zajistit ochranu jinými vhodnými opatřeními v území. Zároveň však vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od vymezených koridorů pro nové úseky dálnic, silnic I. třídy a železnic, a tímto způsobem důsledně předcházet zneprůchodnění území pro dopravní stavby i možnému nežádoucímu působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel (bez nutnosti budování nákladných technických opatření na eliminaci těchto účinků).
- (24) Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podmínit. Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou).
- (24a) Na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených mezních hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví, je nutné předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu. Vhodným uspořádáním ploch v území obcí vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti na bydlení. Vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových nebo zemědělských areálů.
- (25) Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) s cílem minimalizovat rozsah případných škod. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umísťování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu jako alternativy k umělé akumulaci vod. V zastavěných územích a

zastavitelných plochách vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní.

(26) Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umisťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod.

(27) Vytvářet podmínky pro koordinované umisťování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury. Vytvářet rovněž podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti obcí (měst), které jsou přirozenými regionálními centry v území tak, aby se díky možnostem, poloze i infrastruktuře těchto obcí zlepšovaly i podmínky pro rozvoj okolních obcí ve venkovských oblastech a v oblastech se specifickými geografickými podmínkami.

Při řešení problémů udržitelného rozvoje území využívat regionálních seskupení (klastrů) k dialogu všech partnerů, na které mají změny v území dopad a kteří mohou posilovat atraktivitu území investicemi ve prospěch územního rozvoje.

Při územně plánovací činnosti stanovovat podmínky pro vytvoření výkonné sítě osobní i nákladní železniční, silniční, vodní a letecké dopravy, včetně sítí regionálních letišť, efektivní dopravní sítě pro spojení městských oblastí s venkovskými oblastmi, stejně jako řešení přeshraniční dopravy, protože mobilita a dostupnost jsou klíčovými předpoklady hospodářského rozvoje ve všech regionech.

(28) Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je nutné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností.

(29) Zvláštní pozornost věnovat návaznosti různých druhů dopravy. S ohledem na to vymezovat plochy a koridory nezbytné pro efektivní integrované systémy veřejné dopravy nebo městskou hromadnou dopravu, umožňující účelné propojení ploch bydlení, ploch rekreace, občanského vybavení, veřejných prostranství, výroby a dalších ploch, s požadavky na kvalitní životní prostředí. Vytvářet tak podmínky pro rozvoj účinného a dostupného systému, který bude poskytovat obyvatelům rovné možnosti mobility a dosažitelnosti v území. S ohledem na to vytvářet podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických cest, včetně doprovodné zeleně v místech, kde je to vhodné.

(30) Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.

(31) Vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, šetrné k životnímu prostředí, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik při respektování přednosti zajištění bezpečného zásobování území energiemi.

(32) Při stanovování urbanistické koncepce posoudit kvalitu bytového fondu ve znevýhodněných městských částech a v souladu s požadavky na kvalitní městské struktury, zdravé prostředí a účinnou infrastrukturu věnovat pozornost vymezení ploch přestavby.

2. Upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem - Zásady územního rozvoje Středočeského kraje

Územně plánovací dokumentace vydaná krajem

Pro územní plán jsou závazné „Zásady územního rozvoje Středočeského kraje ve smyslu 1. a 2. aktualizace. Aktualizace se řešeného území nijak nedotýkají.

Obr. 2: Výřez z koordinačního výkresu ZÚR SK po 2. aktualizaci.



Zdroj: ZÚR SK

Z tohoto dokumentu nevyplývají pro řešené území žádné úkoly, které by měl řešit územní plán.

Řešeným územím prochází hranice CHKO Křivoklátsko; tuto skutečnost je nutné zohlednit při řešení krajiny a zejména pak při návrhu nových zastavitelných ploch a regulaci podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Stanovení priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území

Základní priority

- (01) Pomocí nástrojů územního plánování vytvářet podmínky pro vyvážený rozvoj Středočeského kraje, založený na zajištění příznivého životního prostředí, stabilním hospodářském rozvoji a udržení sociální soudržnosti obyvatel kraje. Vyváženost a udržitelnost rozvoje území kraje sledovat jako základní požadavek při zpracování územních studií, územních plánů, regulačních plánů a při rozhodování o změnách ve využití území.
- (02) Vytvářet podmínky pro realizaci mezinárodně a republikově významných záměrů stanovených v Politice územního rozvoje ČR z roku 2008 (PÚR ČR 2008; schválena vládou ČR 20. 7. 2009) a pro realizaci významných krajských záměrů, které vyplývají ze strategických cílů a opatření stanovených v Programu rozvoje Středočeského kraje (aktualizace schválena 18. 9. 2006).
- (03) Vytvářet podmínky pro přeměnu a rozvoj hospodářské základny v území regionů se soustředěnou podporou státu vymezených dle Strategie regionálního rozvoje České republiky, kterými jsou na území Středočeského kraje hospodářsky slabé regiony. Pro tato území prověřit a stanovit možnosti zajištění odpovídající dopravní a technické infrastruktury.

(04) Vytvářet podmínky pro zachování a rozvíjení polycentrické struktury osídlení kraje založené na městech Kladno, Mladá Boleslav, Příbram, Beroun, Mělník, Kralupy nad Vltavou, Slaný, Rakovník, Benešov, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, Neratovice, Říčany a blízkých městech Kolín-Kutná Hora, Nymburk-Poděbrady. Posilovat význam ostatních center osídlení, zejména ORP: Vlašim, Sedlčany, Čáslav, Mnichovo Hradiště, Votice, Hořovice, Dobříš, Český Brod. Vytvářet podmínky pro zlepšení spolupráce blízkých měst Lysá nad Labem a Milovice, Nové Strašecí a Stochov. Rozvíjet obslužný potenciál center v příměstském území Prahy, zejména Hostivice a Jesenice pro potřeby jejich dynamicky se rozvíjejícího spádového území.

(06) Vytvářet podmínky pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území kraje, které vytvářejí image kraje a posilují vztah obyvatelstva kraje ke svému území. Přitom se soustředit zejména na:

- a) zachování a obnovu rozmanitosti kulturní krajiny a posílení její stability;
- b) ochranu pozitivních znaků krajinného rázu;
- c) zachování a citlivé doplnění výrazu sídel, s cílem nenarušovat cenné městské i venkovské urbanistické struktury a architektonické i přírodní dominanty nevhodnou zástavbou a omezit fragmentaci krajiny a srůstání sídel;
- d) upřesnit a zpracovat do ÚPD obcí cílové charakteristiky krajiny;
- e) vytváření podmínek pro šetrné využívání přírodních zdrojů.

(07) Vytvářet podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj hospodářských činností na území kraje zvláště ve vymezených rozvojových oblastech a vymezených rozvojových osách. Přitom se soustředit zejména na:

- a) posílení kvality života obyvatel a obytného prostředí, tedy navrhovat přiměřený rozvoj sídel, příznivá urbanistická a architektonická řešení sídel, dostatečné zastoupení a vysoce kvalitní řešení veřejných prostranství a velkých ploch veřejné zeleně vč. zelených prstenců kolem obytných souborů, vybavení sídel potřebnou veřejnou infrastrukturou a zabezpečení dostatečné prostupnosti krajiny;
- b) 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, vyšší procento volné zeleně v zastavěném území;
- c) intenzivnější rozvoj aktivit cestovního ruchu, turistiky a rekreace - vytvářet podmínky k vyššímu využívání existujícího potenciálu, zejména v oblastech:
 - poznávací a kongresové turistiky,
 - cykloturistiky rozvojem dálkových cyklostezek a cyklostezek v příměstském území hl. m. Prahy a dalších rozvojových oblastech,
 - vodní turistiky, zejména na řekách Sázavě a Berounce,
 - rekreace ve vazbě na vodní plochy, zejména na vodních nádržích ve středním Povltaví,
 - krátkodobé rekreace především nekomerčních forem, zejména v rozvojové oblasti Praha.
- d) rozvoj ekonomických odvětví s vyšší přidanou hodnotou, zejména aplikovaného výzkumu, strategických služeb (znalostní ekonomika);
- e) na uplatnění mimoprodukční funkce zemědělství v krajině, zajistit účelné členění pozemkové držby prostřednictvím pozemkových úprav a doplnění krajinných prvků zvyšujících ekologickou stabilitu krajiny a eliminujících erozní poškození;
- f) na uplatnění mimoprodukční funkce lesů zejména v rekreačně atraktivních oblastech, s cílem umožnit intenzivnější rekreační a turistické využívání území;
- g) rozvíjení systémů dopravní obsluhy a technické vybavenosti, soustav zásobování energiemi a vodou a na využití surovinových zdrojů pro výstavbu, s cílem zabezpečit podmínky pro hospodářský rozvoj vybraných území kraje a pro stabilizaci hospodářských činností v ostatním území kraje.

Řešené území se nenachází v rozvojové ani specifické oblasti krajské úrovně.

Řešené území se nachází v krajině s komparativními předpoklady zemědělské produkce: O05 – krajina polní

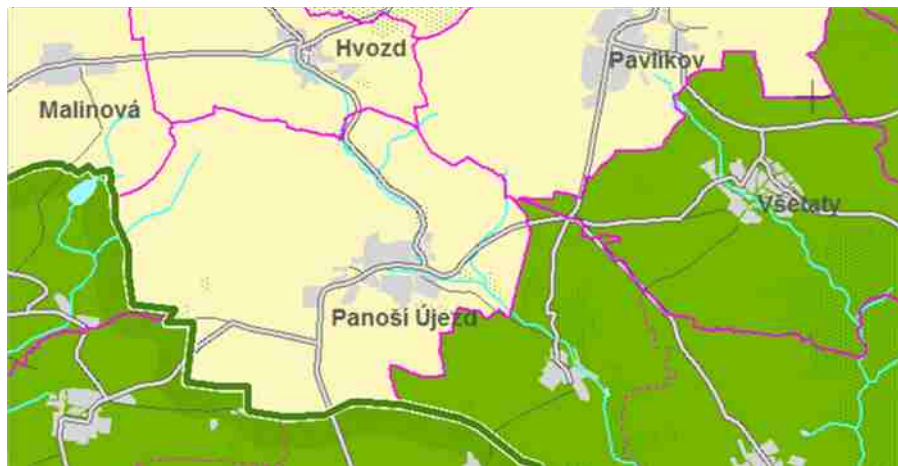
(214) ZÚR SK vymezují krajinu s komparativními předpoklady zemědělské produkce v územích odpovídajícím těmto charakteristikám:

- a) přírodní potenciál území pro vysokou nebo specifickou zemědělskou produkci;
- b) z hlediska přírodních podmínek lze dále rozlišit na:
 - b.1) krajiny polní (oblasti s vysokým podílem zemědělského půdního fondu, které mají příznivé terénní podmínky pro hospodaření a vysokou kvalitu půdy), kód O;

(215) ZÚR SK stanovují tyto zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území:

- a) zachování komparativních výhod pro zemědělské hospodaření;
- b) neohrozit podmínky pro vysokou nebo specifickou zemědělskou funkci.

Obr. 3: Výřez z výkresu I.3 oblasti se shodným krajinným rázem - po 2.aktualizaci ZÚR SK



Zdroj: ZÚR SK

3. Upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů

Panoší Újezd patří mezi obce zařazené po vyhodnocení vyváženosti do 4. kategorie, pilíře udržitelného rozvoje jsou hodnoceny na nízké úrovni.

NÁVRH ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU PANOŠÍ ÚJEZD

22. Panoší Újezd				
počet obyv. k 31.12. 2011: 297 ob.; počet obyv. k 31.12. 2013: 296 ob.; počt obyv. 31.12.2015: 289 ob.				
Pilíře URÚ	Silné stránky	Slabé stránky	Příležitosti	Hrozby
Životní prostředí	Zvýšená hodnota ZPF (vyšší podíl I. a II. TO)	Nízká lesnatost území	-	Zvýšené riziko vodní eroze
	Celkové příznivé hodnocení stavu ovzduší	Vysoká míra zomění, vysoký podíl meliorovaných ploch, území s narušením přírodních struktur (KES < 0,3)	-	Rizika vyplývající z existence staré zátěže nebo kontaminované plochy
	Celkové příznivé hodnocení vodního hospodářství	Negativní vlivy dopravy na životní prostředí sídla	-	-
	Celkové příznivé hodnocení odpadového hospodářství	-	-	-
Ekonomický pilíř	Dopravní dostupnost obce zajištěna přímou vazbou na silnici II. třídy	Nedostatečná technická infrastruktura - bez vodovodu, kanalizace a ČOV, plynofikace	Obec má zpracovanou projektovou dokumentaci pro realizaci vodovodu, kanalizace	-
	Přiměřená občanská vybavenost – MŠ, kulturní dům, knihovna, Sokol, sport. hřiště, fotbalové hřiště; obchodní vybavenost	Nízká intenzita individuální rekreace	- Využití dobré dopravní polohy (silnice II. třídy II/233)	Nedostatek rozvojových ploch bydlení a ploch pro výrobu
	Veřejná doprava je zajišťována autobusovými spoji, jejichž frekvence je dostatečná	nevyužité plochy bývalých zemědělských areálů	-	Chátrání nevyužitých ploch
	Existující zemědělské areály	Bez napojení obce na silnici I. třídy	-	-
	-	Bez spojení na železniční síť	-	-
Sociální pilíř	Mírný úbytek počtu obyvatel	Vyšší podíl nezaměstnanosti (v rámci podmínek ORP)	Bohatý společenský život přispívající k soudržnosti obyvatelstva	Chybějící rozvojové plochy pro výstavbu RD
	Dojíždka za prací a vybaveností do cca 10 km vzdáleného Rakovníka	Nízký počet dokončených bytů	-	-
	Existence urbanistických hodnot místního významu	-	-	-

Vyhodnocení vyváženosti pilířů URÚ

Pilíře URÚ	Hodnocení pilíře URÚ
Životní prostředí	-
Ekonomický pilíř	-
Sociální pilíř	-
Zařazení obce do kategorie vyváženosti pilířů URÚ	4

Závady, problémy, střety k řešení v ÚPD obce

- urbanistické – znehodnocené zastavěné plochy původně využívané jako hospodářské areály
- hygienické - negativní vlivy silniční dopravy na zastavěné území
- přírodní – nevymezený lokální územní systém ekologické stability u obcí s doposud nezpracovanou ÚP podle nového stavebního zákona
- střet záměrů - zastavitelné plochy dle schváleného ÚP a BPEJ II. třídy

Úkoly k řešení v ÚPD obce

- po upřesnění v ZÚR SK zpracovat koridor pro zdvojení vedení ZVN - záměr z aktualizace PÚR ČR vydané v roce 2015, který není dosud zpracován do ZÚR Středočeského kraje
- vymezit plochy pro občanskou vybavenost, drobné podnikání a služby
- zachovat a kultivovat urbanistické hodnoty návsi s rybníkem a dětským hřištěm a to v koordinaci s úpravou komunikační sítě a dopravních ploch
- návrhy na změny ve využití území výrazně korigovat s ohledem na faktor nadprůměrně kvalitních zemědělských půd
- návrh koncepce uspořádání krajiny řešit i s ohledem na možnost využití dotačních titulů v oblasti ochrany a tvorby krajiny (zalesňování, protierozní ochrana půdy, revitalizace malých vodních toků, zvýšení ekologické stability území apod.)

Aktuality významné pro řešení ÚPD obce

- Územní plán s platností do r. 2020 - zpracován dle starého stavebního zákona, nebo územní plán ve fázi rozpracovanosti

Upřesnění požadavků vyplývajících z doplňujících průzkumů a rozborů

- Revize lokálních prvků ÚSES – upřesnit průběh jednotlivých prvků tak, aby maximální možnou měrou kopírovaly hranice pozemků katastru nemovitostí
- Aktualizovat údaje ČOV, kanalizace a vodovod
- Doplnit průběh kanalizace do mapových podkladů (nebylo součástí ÚAP)
- Řešit síť polních a lesních cest
- Řešit průběh místních komunikací
- Řešit ochranné pásmo silnic v zastavěném území
- Stanovit hranici zastavěného a zastavitelného území obce
- Stanovit urbanistickou koncepci rozvoje území obce prostřednictvím ploch s rozdílným způsobem využití

- Plochy vymezovat pouze s ohledem na odpovídající parametry příjezdové komunikace
- Provéřit možnost vymezení zastavitelných ploch zejména prostřednictvím ploch bydlení – v rodinných domech.
- Respektovat hranice CHKO Křivoklátsko
- Respektovat významné krajinné prvky
- Provéřit a případně převzít zastavitelné plochy z platné územně plánovací dokumentace

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

- urbanistickou koncepci rozvoje sídla prověřit na základě platného územního plánu obce a maximální možnou měrou vycházet z návrhu koncepce platné územně plánovací dokumentace
- stanovit urbanistickou koncepci rozvoje území obce prostřednictvím ploch s rozdílným způsobem využití, navázat při návrhu urbanistické koncepce na stávající strukturu osídlení a plně ji respektovat, s cílem zachovat kulturní, historické, architektonicko-urbanistické a přírodní hodnoty území
- stanovit podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití; tyto podmínky členit dle způsobu využití na: hlavní, přípustné, podmíněně přípustné a nepřípustné, v zájmu ochrany urbánního prostředí obce, zároveň s ohledem na hodnotné přírodní prostředí řešeného území a kvalitní zemědělský půdní fond
- stanovit podmínky prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (např. výškovou regulaci zástavby, velikost pozemků v plochách a intenzitu jejich využití, charakter a strukturu zástavby)
- stanovit hranici zastavěného a zastavitelného území obce
- řešit optimální rozvoj ploch pro bydlení s ohledem na kapacitu veřejné infrastruktury obce a s ohledem na strukturu obce
- plochy bydlení navrhnout v souladu s koncepcí platného územního plánu obce, tzn. prověřit zastavitelné plochy, které byly již navrženy platnou územně plánovací dokumentací a tyto plochy upravit dle aktuálních potřeb v území
- vymezení ploch pro výstavbu nových vícepodlažních bytových domů se nepředpokládá
- zastavitelné plochy nebudou graficky podrobněji členěny, pokud nebude tímto řešením potřeba vyjádřit určitý urbanistický záměr nebo vymežit veřejně prospěšnou stavbu
- územní plán, ani jeho vymezená část nebude obsahovat prvky regulačního plánu

Koncepce veřejné infrastruktury

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

ÚP bude respektovat a zachovávat stávající dopravní a technickou infrastrukturu. Koncepce zásobování el. energií a likvidace odpadních vod je v současné době vyhovující a bude územním plánem respektována.

Pro možnost posouzení kapacity technické infrastruktury bude u zastavitelných ploch uvažováno s velikostí pozemku 1000 m² na 1 rodinný dům (3,6 osoby/1 rodinný dům).

Dopravní infrastruktura

- návrhem územního plánu nebude měněna stávající koncepce dopravy (silniční dopravní infrastruktura je stabilizovaná), drobné směrové úpravy z hlediska bezpečnosti se nevyklučují;
- nově navržené zastavitelné plochy budou navazovat na stávající, případně navržené místní komunikace;
- zajistit ochranu stávající cestní sítě, komunikací v nezastavěném území z hlediska přístupnosti zemědělských a lesních pozemků;
- respektovat stávající značené turistické trasy a cyklotrasy. Provéřit jejich možné rozšíření a doplnění dle aktuální potřeby v území;

- v koordinačním výkresu se uvede číslo silnice a vyznačí se její ochranné pásmo, které limituje využití ploch.

Technická infrastruktura

- koncepce zásobování el. energií bude respektována
- koncepce zásobování pitnou vodou bude respektována dle vydaného stavebního povolení
- koncepce zásobování plynem nebude navrhována
- koncepce likvidace odpadních vod na stávající ČOV bude respektována
- bude respektován stávající systém nakládání s odpady, tj. svoz na určenou lokalitu mimo řešené území, územní plán navrhne plochu pro separovaný odpad (svozové místo)
- vymezení nových ploch pro sběrný dvůr ani plochy pro nové skládky komunálního odpadu obec nepožaduje
- dešťové vody je nutné řešit v maximální míře na území zasakováním nebo shromažďováním v retenčních nádržích (zpomalení odtoku, postupné zasakování, využití pro zálivku), pokud to místní hydrogeologické podmínky umožní. To platí i pro komunikace a zpevněné plochy.

Občanské vybavení

Je nutné posoudit, jak při navrženém rozvoji zajistit a rozvíjet odpovídající občanskou vybavenost a zda je potřebné pro ni vyčlenit samostatné plochy.

Veřejné prostranství

Územní plán bude respektovat stávající veřejná prostranství a prověří a případně navrhne plochy pro nová veřejná prostranství.

Koncepce uspořádání krajiny

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:

- územní plán navrhne členění volné krajiny a prvky krajinné zeleně, prověří možnosti obnovení doprovodné zeleně při polních cestách, remízku a dalších prvků zeleně v zemědělsky využívané části krajiny;
- prověřit plochy pro opatření v krajině vedoucí ke zvýšení ekologické stability a zlepšení retenční schopnosti krajiny;
- nebude zhoršena prostupnost krajiny, účelové komunikace k polím nebo lesům nebudou rušeny, případně budou nahrazeny novými;
- projektant prověří a případně navrhne ty plochy v nezastavěném území, ve kterých bude vhodné vyloučit umístění staveb a zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst.5 stavebního zákona, v ostatních plochách nezastavěného území prověří možnost stanovení regulativů pro stavby podle § 18 odst. 5 stavebního zákona;
- upřesnit a případně doplnit prvky ÚSES místního významu ve vazbě na sousední katastrální území;
- řešit průběh prvků ÚSES v max. možné míře tak, aby průběh hranic jednotlivých vymezených prvků, kopíroval hranici parcel KN;
- zpřesnění hranice prvků ÚSES zpracuje autorizovaný projektant ÚSES;
- při zpracování ÚP nutno dbát zásad ochrany zemědělského půdního fondu;
- do návrhu územního plánu budou promítnuty požadavky obecné ochrany přírody a krajiny, zejména formou regulativů, vztažených k plochám s rozdílným funkčním využitím;
- u vodních toků bude zajištěna územní ochrana pro zachování a vymezení nezastavitelného území pro manipulaci a přístup k vodnímu toku;
- plochy s rozdílným způsobem využití – plochy zemědělské nebudou rozlišovat trvalé travní porosty a ornou půdu, bude pro tyto pozemky uveden jednotný regulativ.

Požadavky obce, požadavky vyplývající z projednání s dotčenými orgány a veřejností.

Požadavky budou doplněny na základě výsledků projednání návrhu zadání.

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

Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv z PÚR ČR ani ZÚR SK nevyplývají a vzhledem k rozsahu řešených problémů a záměrů v území se nepředpokládá požadavek na vymezení územní rezervy.

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

Z nadřazené dokumentace (ZÚR SK) nevyplývá pro zpracování územního plánu Panoší Újezd požadavek na vymezení veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšných opatření a asanací.

V ÚP budou prověřeny a příp. vymezeny plochy pro veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření zejména v těchto oblastech:

- dopravní infrastruktura
- technická infrastruktura
- opatření ploch pro občanskou vybavenost veřejné infrastruktury včetně veřejných prostranství a veřejnou zeleň
- žádné požadavky na asanace nejsou známy

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

Územní studie, případně dohoda o parcelaci budou podmínkou pro rozhodování v území u zastavitelných ploch o rozsahu větším jak 2 ha.

e) Požadavek na zpracování variant řešení

Zpracování variantního řešení návrhu územního plánu není požadováno.

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

Obsah územního plánu bude v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění a jeho prováděcích předpisů, vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů a vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.

Návrh územního plánu bude zpracován formou opatření obecné povahy ve smyslu platných metodických pokynů MMR.

Textová část (výroku) územního plánu bude zpracována v souladu částí I. Obsah územního plánu - přílohy č. 7, odst. 1 k vyhlášce č 500/2006 Sb., v platném znění. Pokud to bude účelné, zadáním se nevylučuje možnost využití přílohy č. 7, odst. 2 citované vyhlášky. V textové části ÚP obce bude uveden údaj o počtu listů textové části ÚP a počtu výkresů ÚP.

Návrh územně plánovací dokumentace bude zpracován digitálně, pro grafickou část bude podkladem katastrální mapa aktuální k datu vyhotovení návrhu pro jednotlivé kroky projednávání. Geodetickým referenčním systémem bude souřadnicový systém Jednotné trigonometrické sítě katastrální (S-JTSK). Minimálně jeden výkres návrhu bude s vrstevnicemi celého správního území obce.

Grafická část bude obsahovat:

- a) výkres základního členění měř. 1 : 5 000
- b) hlavní výkres měř. 1 : 5 000
- d) výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací měř. 1 : 5 000

V případě potřeby lze urbanistickou koncepci, koncepci uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury zpracovat v samostatných výkresech.

Textová část ÚP a jednotlivé výkresy grafické části budou opatřeny záznamem o účinnosti.

Odůvodnění územního plánu bude zpracováno v souladu s částí II. Obsah odůvodnění územního plánu - přílohy č. 7 k vyhlášce č 500/2006 Sb., v platném znění.

Součástí odůvodnění návrhu bude vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF, plochy záboru ZPF budou vyjádřeny konkrétními údaji o výměře, kultuře a BPEJ; u lokalit, které budou převzaty z dosud platného územního plánu obce, bude tato skutečnost uvedena a v případě rozšíření těchto lokalit bude zřejmá velikost nového záboru ZPF. Vyhodnocení bude zpracováno ve smyslu zásad ochrany ZPF, uvedených v ust. § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF v platném znění a § 3 a 4 vyhl.č.13/1994 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti ochrany ZPF

Grafická část odůvodnění - jednotlivé výkresy budou v měřítku 1:5 000, výkres širších vztahů v měřítku 1:50 000.

Grafická část územního plánu může být doplněna schémata.

Výkresy budou obsahovat jevy zobrazitelné v daném měřítku.

Odchytky od vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, při vymezení plochy, budou řádně odůvodněny.

Počet vyhotovení v tištěné formě:

- Návrh pro společné jednání (§ 50 SZ) 3 paré
- Návrh pro veřejné projednání 2 paré
- Územní plán Panoší Újezd - konečné vyhotovení 4 paré

Součástí každého tištěného vyhotovení pro každou fázi projednávání bude nosič s elektronickými daty textové i grafické části ÚP včetně odůvodnění v souborových formátech pdf, popř. též doc, xls, konečné vyhotovení bude dodáno i ve zdrojovém formátu (digitální vektorové podobě včetně metadat).

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

Není požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

Řešené území se nachází mimo evropsky významné lokality i mimo ptačí oblast. Zadání ÚP nenavrhuje prověřit nové plochy pro záměry podléhající posuzování dle zákona č.100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí.

Seznam použitých zkratk:

BPEJ - bonitovaná půdně ekologická jednotka
ČOV – čistírna odpadních vod
CHKO – chráněná krajinná oblast
KN – katastr nemovitostí
MMR – ministerstvo pro místní rozvoj
ORP – obec s rozšířenou působností
PÚR ČR – Politika územního rozvoje České republiky
ÚAP – územně analytické podklady
ÚP – územní plán
ÚPD – územně plánovací dokumentace
ÚSES – územní systém ekologické stability
ZPF – zemědělský půdní fond
ZÚR SK – Zásady územního rozvoje Středočeského kraje

Zpracovali:

Obecní úřad Panoší Újezd

- Ing.Petr Topinka - fyzická osoba splňující kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti
- Věra Miksová – určená zastupitelka

Obr. 3: Lokalizace vybraných ploch bydlení k prověření (schéma)

