

ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU NESPEKY

Zpracoval ve spolupráci s určeným zastupitelem:

Městský úřad Benešov u Prahy, Odbor výstavby a územního plánování
Ing. Klára Duchoslavová

Srpen 2018



MĚSTSKÝ ÚŘAD BENEŠOV
Masarykovo náměstí 100
256 01 BENEŠOV (35)

Zadání územního plánu Nespeky

Městský úřad Benešov, odbor výstavby a územního plánování (dále jen „pořizovatel“), příslušný podle § 6 odst 1 5 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), na základě rozhodnutí zastupitelstvo obce Nespeky o pořízení územního plánu, na základě územně analytických podkladů a s využitím doplňujících průzkumů a rozborů zpracoval v souladu s § 47 odst. 1 stavebního zákona ve spolupráci s určeným zastupitelem návrh zadání územního plánu Nespeky.

Řešeným územím je správní území obce Nespeky (číselný kód 703770), které tvoří katastrální území Nespeky, nachází se zde základní sídelní jednotky Městečko, Nespeky a Ledce. Správní území leží na sever od Benešova, jeho rozloha je 496 ha, je obsluhováno silnicí II. třídy 306, 109 a sjezdem ze silnice I/3. Významným prvkem je přítomnost řeky Sázavy, která vytváří vhodné turistické podmínky pro oblast Posázaví.

a) Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje (PÚR) a z územně plánovací dokumentace vydané krajem

Dle Politiky územního rozvoje České republiky 2008 (PÚR ČR 2008), schválené usnesením vlády ČR ze dne 20.7.2009, neleží řešené území v žádné z vymezených specifických oblastí a do území nezasahuje rozvojová osa.

Pro území obce Nespeky vyplývají z PÚR ČR 2008 tyto republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území obsažené v kapitole 2.2 :

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. Pro potřeby sídla je nutné stanovit koncepci ochrany hodnot a umožnit jejich využití pro cestovní ruch a rekreaci (i krátkodobou).

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. Při řešení ochrany hodnot území je nezbytné zohledňovat také požadavky na zvyšování kvality života obyvatel a hospodářského rozvoje území.

19. Hospodárně využívat zastavěné území a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. ÚP vyhodnotí potřebu zastavitelných ploch s ohledem na demografický vývoj a specifikuje koncepci rozvoje minimalizující zabor volné krajiny.

20. Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí krajiny i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny.

22. *Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (cykloturistiku, agroturistiku, poznávací turistiku) při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení atraktivních míst z hlediska cestovního ruchu turistickými cestami, které umožní celoroční využití pro různé formy turistiky. ÚP vymezí v rámci řešení koncepce krajiny koridory pro turistické trasy a cyklostezky.*

25. vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze) s cílem minimalizovat rozsah škod. V zastavěných územích a zastavitelných plochách vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírnit účinky povodní.

26. Územní plán nebude vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích, pokud si to nevyžádá nutnost technického řešení veřejně prospěšných staveb a opatření.

27. Vymezení koridorů je dáno nadřazenou dokumentací a územně plánovacími podklady. ÚP upřesní vedení koridorů dopravní a technické infrastruktury.

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.

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.

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR) byly vydány 07.02.2012 a aktualizovány 1. aktualizací vydanou 27.07.2015.

Řešené území je v ZÚR zahrnuto v rozvojové oblasti a v rozvojové ose krajského významu. Ze zásad územního rozvoje Středočeského kraje vyplývají pro řešené území zejména tyto požadavky:

- posílení kvality života obyvatel a obytného prostředí, tedy navrhovat přiměřený rozvoj sídel, příznivá urbanistická a architektonická řešení sídel, vybavení sídel potřebnou veřejnou infrastrukturou a zabezpečení dostatečné prostupnosti krajiny;
- intenzivnější rozvoj aktivit cestovního ruchu, turistiky a rekreace - vytvářet podmínky k vyššímu využívání existujícího potenciálu- cykloturistiky a vodní turistiky (řeka Sázava).
- na uplatnění mimoprodukční funkce lesů;

- rozvíjení systémů dopravní obsluhy a technické vybavenosti, soustav zásobování energiemi a vodou
- pro rozvoj bydlení využít dosud volné plochy vymezené v zastavitelném území v územním plánu obce.

b) Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů

Z územně analytických podkladů (ÚAP) vyplývá prověření zachování stávající urbanistické koncepce, obec nemá historicky vytvořený střed (náměstí, náves) a spíše se přimyká k Sázavě, mimo souvislou výstavbu v údolí řeky leží jen chatová zástavba. Zachovalé rozsáhlé území obce je nedotčené průmyslem, je zde vhodné prostředí pro turistiku a cykloturistiku a vhodné rekreační zázemí pro Prahu.

Požadavky na řešení vyplývající z ÚAP pro zadání územního plánu:

- územní plán prověří vymezení zastavitelných ploch výhradně mimo plochy údolní nivy a plochy mimo 1. a 2. třídu ochrany zemědělského půdního fondu, přednostně bude využita půda horší kvality.
- V severní části do území zasahuje přírodní park Hornopožárský les a přírodní park Velkopopovicko, v západní části zasahuje do správního území ochranné pásmo přírodní rezervace Čížov.
- V území jsou plochy rezervované pro nadregionální a regionální ÚSES, nutno respektovat a zpřesnit. Vymezení ÚSES bude respektovat přírodní zákonitosti a souvislosti, skutečný stav prostředí a reálné možnosti dosažení cílového stavu. Jednotlivé skladebné části ÚSES vymežit také s ohledem na vlastnická práva k dotčeným pozemkům ve snaze maximálně ochránit soukromé vlastnictví před neodůvodněným omezením s ním nakládat.
- Zachovat dominantní postavení vodního toku Sázavy s ochranou břehů, včetně záplavového území.
- Prověřit možnost vybudování vodovodu a kanalizace v obci.

c) Požadavky na rozvoj území obce

V zastavěném území jsou vyčerpány téměř všechny možnosti pro zástavbu (mimo asi dva stavební pozemky) ÚP prověří rozsah zastavitelných ploch ze stávajícího územního plánu, v souladu s demografickým vývojem navrhne a stabilizuje plochy dostatečné pro dalších min. 8-12 let.

Zastupitelstvo obce požaduje prověření vymezení zastavitelných ploch a rozvoj obce za těchto podmínek:

- prověřit vymezení nových ploch jako narovnění stavu, jedná se změnu plochy luk, pastvin, ostatních ploch a neplodné půdy na plochy pro bydlení (pozemky parc. č. 2232/10 - 586 m², parc. č. 2232/13 - 350 m², parc. č. 2220 - 773 m², parc. č. 2232/19 – 120 m²)

- prověřit změnu ploch některých komunikací, které jsou umístěny jinak než navrhuje ÚP, na odpovídající plochy v rámci narovnění současného stavu v území (část pozemku parc. č. 2299/1 – 66 m², parc. č. 2554/17 – 93 m², parc. č. 2670/13 – 1794 m², parc. č. 2670/16 – 909 m²)
- pro rozvoj obce budou využity plochy, které budou přímo navazovat na zastavěné území se stejným funkčním využitím, prověřit vymezení nových ploch pro bydlení (jedná se o pozemky parc. č. 2620/1 – 1174 m² a parc. č. 2619/1- 911 m², celkem 2085 m²)
- prověřit vymezení plochy pro zemědělskou a živočišnou výrobu, změna plochy je v souladu s koncepcí územního plánu (část pozemku parc. č. 3536 celkem 4 700 m²)
- prověřit vymezení plochy pro pastviny (pozemek parc. č. 2422/6 – 281 m²)
- prověřit změnu využití ploch z plochy sportovně rekreační na plochu pro bydlení (pozemky parc. č. 2586/4 – 2739 m² a parc. č. 2586/7 – 2265 m², celkem 5 004 m²)
- prověřit změnu plochy občanské vybavenosti na plochu se smíšenou funkcí bydlení, výroby a služeb (pozemek parc. č. 932 - 572 m²) v zájmu podpory drobného podnikání

d) Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepcí a koncepcí uspořádání krajiny)

Urbanistická koncepce bude zachována, bude navazovat na historickou urbanistickou strukturu obce, bude respektován stávající charakter sídla a hladina zástavby. Ve volné (neurbanizované) krajině nebudou navrhovány zastavitelné plochy pro vytváření nových částí sídla. Zastavitelné plochy budou přímo navazovat na zastavěné území a budou řešeny tak, aby sídlo zahušťovalo a minimalizovalo tím zábor krajiny. Budou stanoveny podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (hlavní využití, přípustné využití, nepřípustné využití, případně podmíněně přípustné využití) a to i ploch v nezastavěném území.

Pro každý druh plochy s rozdílným způsobem využití budou stanoveny zásady plošného a prostorového uspořádání urbanizovaného a neurbanizovaného území, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu, a to včetně případných přestavbových ploch.

U zastavitelných ploch a ploch přestavby budou určeny podmínky jejich využívání v kontextu celého návrhu územního plánu.

Zastavitelné plochy budou vymezeny s ohledem na potenciál rozvoje území, míru využití zastavěného území a prognózu demografického vývoje. Budou navrženy zastavitelné plochy pro bydlení, zemědělskou a živočišnou výrobu.

Bude prověřeno nové umístění některých komunikací dle současného stavu v území.

Před vymezením zastavitelných ploch bude prověřeno účelné využívání zastavěného území a vymezení zastavitelných ploch v prolukách zastavěného území.

Je třeba respektovat požadavky na ochranu krajiny a upřesnit vymezení skladebných částí ÚSES, zpřesnit vymezení regionálních a nadregionálních biocenter a biokoridorů v souladu s metodikou ÚSES a požadavky specifických oborových dokumentací tak, aby byly dodrženy jejich minimální parametry a zajištěna jejich funkčnost, je třeba zpřesnit vymezení ochranných zón nadregionálních biokoridorů podle konkrétních geomorfologických a ekologických podmínek daného území tak, aby byly dodrženy prostorové parametry biokoridorů.

e) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

1) Dopravní infrastruktura

- návrhem územního plánu nebude měněna stávající koncepce dopravy v obci, prověřit možnost napojení nově navržených zastavitelných ploch na stávající komunikace,
- zajistit vymezení a územní ochranu koridorů pro dopravní stavby, ZÚR zpřesňují koridory pro vysokorychlostní tratě na území Středočeského jako koridory pro veřejně prospěšné stavby: D204 pro trať Praha – České Budějovice, úsek Praha - Bystřice u Benešova.

2) Technická infrastruktura

- ve vazbě na navržené zastavitelné plochy územní plán prověří možnost jejich napojení na stávající technickou infrastrukturu,
- prověřit možnost vybudování vodovodu a kanalizace
- dešťové vody řešit v maximální míře na území zasakováním nebo shromažďováním v retenčních nádržích
- bude zachován stávající systém nakládání s odpady

f) Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace

Z PÚR ČR, z ZÚR a ÚAP nevyplývají žádné požadavky na vymezení veřejně prospěšných staveb nebo opatření.

Návrh územního plánu prověří vymezení veřejně prospěšných staveb dle konkrétní potřeby v území – pro dopravní a technickou infrastrukturu

g) Další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů

ÚP nebude vymezovat zastavitelné plochy v místech, kde se nachází zátopové území. Bude prověřena vhodnost navrhovaných lokalit obytné zástavby a stávající obytné zástavby ve vztahu k hygienickým limitům hluku daných nařízením vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů, a nově navržených zdrojů hluku nebo stávajících zdrojů hluku v podobě podmíněně přípustného využití v problémových plochách.

h) Požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území

Územně analytické podklady neobsahují žádné požadavky na řešení.

i) Požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti nebo v rozvojové ose

V návrhu územního plánu bude prověřen rozsah zastavitelných ploch a jejich využití s ohledem na kapacitu obsluhy dopravní a technickou infrastrukturou. Rozvoj sídla bude přizpůsoben stávající urbanistické struktuře a hodnotám v území. Vzhledem k poloze obce, která se nachází v rozvojové ose, lze předpokládat další nárůst počtu obyvatel. Územní plán prověří možnost přestavby. V návaznosti na prognózu demografického vývoje v řešeném území bude v návrhu ÚP adekvátně zvažena možnost vymezení ploch územních rezerv jako dlouhodobý výhled rozvoje obce.

j) Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií

V návrhu zadání územního plánu není stanoven požadavek na prověření využití ploch územní studií.

k) Požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem

Pro návrh územního plánu se zadáním nestanovují konkrétní plochy, kde bude uplatněn požadavek na zpracování regulačního plánu.

l) Požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území

Obec nepožaduje vymezit funkční plochy pro záměry, které by podléhaly posouzení z hlediska vlivu na životní prostředí, ani záměry, které by vyžadovaly zjišťovací řízení. Návrh UP nepřinese nové zátěže na životní prostředí, požadavky na změnu využití území, s ohledem na velikost a charakter, jsou navrženy v rozsahu, který nestanoví rámec pro umístění záměrů,

u nichž lze předpokládat závažně negativní vlivy na životní prostředí a veřejné zdraví. Zájmy ochrany životního prostředí a veřejného zdraví lze prosadit standardními postupy podle zvláštních předpisů.

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, jako věcně a místně příslušný orgán posuzování vlivů na životní prostředí, ve svém stanovisku k návrhu zadání posoudil vliv předložené koncepce na evropsky významné lokality a ptačí oblasti a zároveň posoudil požadavek na posouzení z hlediska vlivů na životní prostředí a požaduje zpracovat vyhodnocení vlivů územního plánu Nespeky na životní prostředí (tzv. SEA, dále jen vyhodnocení SEA).

Dále příslušný úřad nevyločil významný vliv zadání na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí v kompetenci Středočeského kraje a požaduje zpracovat posouzení vlivu územního plánu Nespeky na území dle § 45i zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen hodnocení Natura).

m) Případný požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant

S ohledem na omezený rozsah problematiky a problémů k řešení se nepožaduje vypracování konceptu.

o) Požadavky na uspořádání návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jejich odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení

ÚP Nespeky bude zpracován v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).

Obsahový standard bude odpovídat ustanovení 13 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, a to v rozsahu přílohy č. 7 k této vyhlášce. Odchytky od vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, při vymezení ploch budou řádně zdůvodněny v odůvodnění územního plánu. Základní druhy ploch s rozdílným způsobem využití lze dále členit s ohledem na specifické podmínky a charakter území, přičemž bude každému typu plochy přiřazen specifický kód.

Bude zachována provázanost mezi grafickou a textovou částí UP. Každá zastavitelná plocha bude jednoznačně identifikovatelná. V textové části návrhu UP budou v celkovém tabulkovém přehledu uvedeny u jednotlivých ploch stanovené podmínky jejich využití, tj. zejména:

-označení plochy

-druh plochy dle navrženého rozdílného způsobu využití

-specifické koncepční podmínky využití konkrétní rozvojové plochy

Návrh ÚP bude vyhotoven v rozsahu:

- Textová část
- Grafická část: - výkres základního členění 1: 5 000
 - hlavní výkres 1: 5 000
 - výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1: 5 000

Odůvodnění UP bude zpracováno v rozsahu:

- Textová část
- Grafická část: - koordinační výkres 1: 5 000
 - výkres širších vztahů 1: 100 000 nebo 1:50 000
 - výkres předpokládaných záborů ZPF 1: 5 000

Podkladem výkresů grafické části bude kromě výkresů širších vztahů aktuální katastrální mapa. Výkresy budou obsahovat jevy zobrazitelné v daném měřítku jednotlivých výkresů.

Vyhodnocení záborů ZPF bude zpracováno dle společného metodického pokynu MMR a MŽP zveřejněného ve věstníku MŽP. Z grafických příloh a textu musí být zřejmé vymezení zastavěného území s rozlišením ploch již dříve schváleného zastavitelného území tak, aby bylo patrné, kde byl již vydán souhlas s vynětím ze zemědělského půdního fondu.

Součástí odůvodnění návrhu ÚP bude kromě náležitostí vyplývajících ze správního řádu a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. zejména komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.

Návrh UP bude pro účely společného jednání odevzdán ve dvou vyhotoveních a na jednom datovém nosiči.

Upravený návrh UP bude dle výsledků společného jednání s dotčenými orgány a posouzení krajským úřadem pro účely veřejného projednání odevzdán ve dvou vyhotoveních a v elektronické podobě.

Výsledný návrh UP bude upraven na základě veřejného projednání a odevzdán ve čtyřech vyhotoveních + 4x na datovém nosiči.