

NÁVRH ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE NEDRAHOVICE



Pořizovatel:

Městský úřad Sedlčany

Odbor výstavby a územního plánování

Nám. T.G. Masaryka 34, 264 80 Sedlčany

NZ zpracovala: Ing. Veronika Stiborová – odborný referent oddělení územního plánování

NZ sestavený k projednání ve smyslu § 47 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, zpracovaný v souladu s § 11 a přílohou č. 6 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti ve znění pozdějších předpisů.

Zadání Územního plánu obce Nedrahovice obsahuje hlavní cíle a požadavky na zpracování návrhu územního plánu, zejména

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

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) 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.

ÚVOD

Zastupitelstvo obce Nedrahovice na svém zasedání dne 28.8.2019 ve svém usnesení č. 8/2019 schválilo pořízení územního plánu obce v souladu s § 6 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“).

Obec Nedrahovice nemá platný územní plán, pouze vymezené zastavěné území pro správní území obce Nedrahovice samostatným postupem podle § 58-60 stavebního zákona, stanovené ke dni 20.7.2011. Proto se obec rozhodla poříditi územní plán, který zajistí budoucí rozvoj obce v oblasti bydlení, podnikání, výroby, občanské vybavenosti a veřejné infrastruktury. Rozloha správního území obce Nedrahovice je 1644,6 ha a počet trvale žijících obyvatel k 1.1.2019 je 454 obyvatel. V 5 katastrálních územích se nachází 8 osad (Bor, Kamenice, Nedrahovické Podhájí, Radeč, Rudolec, Trkov a Úklid).

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

A.1 Soulad s Politikou územního rozvoje ČR

Správní území obce Nedrahovice nespadá do žádné rozvojové oblasti ani rozvojové osy. Z Politiky územního rozvoje České republiky (PÚR ČR) dále vyplývá, že se řešeného území netýká vymezení specifických oblastí, vymezení technické infrastruktury, ani související rozvojové záměry, uvedené v kapitole 6.

Návrhem územního plánu budou respektovány republikové priority územního plánování obsažené v PÚR ČR (čl. (14) až (32)). Z republikových priorit stanovených PÚR ČR se jedná např. o ochranu a rozvíjení kulturních, přírodních a civilizačních hodnot území, včetně architektonického, urbanistického a archeologického dědictví. Dále zachování rázu jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kultury krajiny. Při stanovování způsobu využití dávat přednost komplexním řešením. Při řešení ochrany hodnot území je nezbytné zohledňovat požadavky na zvyšování kvality života obyvatel a na hospodářský rozvoj území. Je nutné vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání území, hospodárně využívat zastavěné území, zajistit ochranu nezastavěného území a vytvořit podmínky pro koordinované umístění dopravní a technické infrastruktury.

A.2 Soulad se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje (ve znění po 2. aktualizaci ZÚR)

Nový ÚP obce Nedrahovice musí respektovat tuto nadřazenou územně plánovací dokumentaci Středočeského kraje, především musí být respektovány Priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území uvedené v bodech v článcích 01–09 ZÚR SK. Nový Územní plán obce

Nedrahovice neobsahuje takové nové záměry, které by přesahovaly na území sousedních obcí. Při koordinaci využívání území a s ohledem na širší územní vztahy nesmí dojít ke kolizím při řešení rozvojových záměrů.

Správní území obce Nedrahovice není v ZÚR SK vedeno ve vymezených rozvojových oblastech a osách, ať už republikového, nebo krajského významu ani není součástí specifických oblastí krajského významu.

Územní systém ekologické stability ÚSES

Co se týká ochrany přírodních hodnot ve správním území obce, ZÚR stanovují nadregionální a regionální prvky územního systému ekologické stability území.

- Nadregionální prvky ÚSES – ve správním území obce se nachází:
: RC 835 – nadregionální biokoridor Trkovská hora – k.ú. Kamenice u Nedrahovic
- Regionální prvky ÚSES – ve správním území obce se nachází:
: RK 294 – regionální biokoridor Trkovská hora – Cunkovský hřbet – k.ú. Kamenice u Nedrahovic

Veřejně prospěšné stavby a opatření

Ve správním území obce se nenachází žádné veřejně prospěšné stavby z oblasti dopravy, stavby vodovodů, elektroenergetiky, plynárenství, VPS dálkovodů, ani v oblasti protipovodňové ochrany, jež by byly vymezeny v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje.

A.3 Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů pro obec Nedrahovice

Z územně analytických podkladů ORP Sedlčany (3. úplná aktualizace ÚAP ORP Sedlčany, 2016), z kapitoly C.2 Priority ORP Sedlčany v územně plánovací činnosti, vyplývají pro obec Nedrahovice pouze obecné požadavky specifikované v dalších kapitolách tohoto návrhu zadání.

Kapitola ÚAP Problémy k řešení na území jednotlivých obcí neidentifikuje místně žádný problém k řešení ve správním území obce Nedrahovice.

Další rozvoj území by měl navazovat na SWOT analýzu zpracovanou k obci Nedrahovice v rámci ÚAP. Z této SWOT analýzy vyplývá:

- ***Stabilizovat počet obyvatel obce a zajistit kvalitní prostředí pro život***
- ***Zajistit dostatek zastavitelných ploch pro bydlení (realizovatelných), včetně kladení důrazu na vymezení dostatečného rozsahu veřejných prostranství v návaznosti na tyto plochy, tak aby bylo zamezeno vzniku „satelitních typů“ částí obce***
- ***Využít potenciálu krajiny k cestovnímu ruchu a rekreaci***
- ***Posilovat návaznost na historickou strukturu sídel, zlepšovat kvalitní přírodní a krajinné zázemí, životní prostředí a nedopustit větší roztržičnost malých sídel v krajině***
- ***Zachovat a rozvíjet občanskou vybavenost v obci***
- ***Rozvíjet a zkvalitňovat dopravní infrastrukturu a dopravní obslužnost území***
- ***Smysluplně rozvíjet a zkvalitňovat technickou infrastrukturu***

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

V územním plánu obce bude prověřena možnost zařazení následujících zastavitelných ploch do ÚP (žádosti vlastníků):

Katastrální území Bor u Sedlčan

Označení	Katastrální území	Parcelní číslo	Navrhované funkční využití	Výměra (m ²)
P1	Bor u Sedlčan	326/6, 332/10, 332/12, 328, 326/12, 326/1, 332/2	VZ – Výroba a skladování – zemědělská výroba	21 174
P2	Bor u Sedlčan	367/13	SV – Plochy smíšené obytné – venkovské	1 707
P3	Bor u Sedlčan	23/1	SV – Plochy smíšené obytné – venkovské	3 609
P4	Bor u Sedlčan	23/1	ZS – Zeleň soukromá a vyhrazená	5 193
P5	Bor u Sedlčan	221/11	SV – Plochy smíšené obytné – venkovské	20 667
P6	Bor u Sedlčan	103	SV – Plochy smíšené obytné – venkovské	7 546
P7	Bor u Sedlčan	419/1, 419/2, st. 36	SV – Plochy smíšené obytné – venkovské	6 731

Katastrální území Radeč u Nedrahovic

Označení	Katastrální území	Parcelní číslo	Navrhované funkční využití	Výměra (m ²)
P8	Radeč u Nedrahovic	346/6	SV – Plochy smíšené obytné – venkovské	5 661
P9	Radeč u Nedrahovic	342/10	SV – Plochy smíšené obytné – venkovské	2 107
P10	Radeč u Nedrahovic	175/6	SV – Plochy smíšené obytné – venkovské	3 384
P11	Radeč u Nedrahovic	170/3, 170/1	SV – Plochy smíšené obytné – venkovské	5 502

Katastrální území Nedrahovice

Označení	Katastrální území	Parcelní číslo	Navrhované funkční využití	Výměra (m ²)
P12	Nedrahovice	414/53, 414/41, 414/45, 414/52, 414/48, 414/38	VZ – Výroba a skladování – zemědělská výroba	24 949
P13	Nedrahovice	92/1	SV – Plochy smíšené obytné – venkovské	4 131
P14	Nedrahovice	92/1, 92/7	VD – Výroba a skladování – drobná a řemeslná výroba	6 851
P15	Nedrahovice	92/7	VZ – Výroba a skladování – zemědělská výroba	4 231
P16	Nedrahovice	121/1, 121/4, 121/5, 126/2, 127/4	SV – Plochy smíšené obytné – venkovské	16 128
P17	Nedrahovice	448/8, 448/10	SV – Plochy smíšené obytné – venkovské	12 553

Katastrální území Kamenice u Nedrahovic

Označení	Katastrální území	Parcelní číslo	Navrhované funkční využití	Výměra (m ²)
P18	Kamenice u Nedrahovic	69/2	SV – Plochy smíšené obytné – venkovské	1 500
P19	Kamenice u Nedrahovic	53/6	SV – Plochy smíšené obytné – venkovské	1 612

Urbanistická koncepce dále prověří stávající charakter zástavby, velikostní strukturu pozemků a na základě toho stanoví podmínky prostorového uspořádání zástavby v rozsahu celého zastavěného území a zastavitelných ploch.

Cílem koncepce rozvoje území je najít rovnováhu mezi nabídkou a poptávkou, stabilizovat demografický vývoj, nevytvářet návrhové plochy, které jsou komplikovaně využitelné z hlediska vlastnických vztahů (neochota vlastníků k výstavbě), urbanisticky nevhodné, či vystavené působení limitů území.

Cílem je vytvoření optimální urbanistické koncepce obce v souladu s možnostmi jejího rozvoje a s respektováním limitů a hodnot území.

Je nutné:

- Pro navrhované rozvojové plochy i stabilizované plochy zastavěného území (druhy ploch s rozdílným způsobem využití dle vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území) navrhnout vhodnou regulaci
 - o Převažující využití (hlavní využití), pokud lze stanovit
 - o Přípustné využití, popřípadě podmíněně přípustné využití
 - o Nepřípustné využití, včetně ploch, na nichž je zakázáno umísťovat stavby, zařízení a jiná opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona
 - o Podmínky prostorového uspořádání (koeficient zastavění, výška zástavby, ...)
- U všech prostorových regulativů je nezbytné stanovit přesnou definici pojmů, případně způsob určení či výpočtu regulativů, kterým se prověří jeho dodržení
- Zachovat a respektovat stávající urbanistickou strukturu sídla, posilovat kompaktnost zástavby uvnitř obce (výstavba v prolukách a dosud nezastavěných plochách uvnitř zastavěného území a přestavbou nevyužívaných nebo nedostatečně využívaných území), zachovat a vhodně rozvíjet urbanistickou strukturu ve vazbě na okolní krajinu
- Prověřit a aktualizovat hranice zastavěného území
- S přihlédnutím k potenciálnímu možnému rozvoji vymezit v návrhu územního plánu další zastavitelné plochy dle urbanistické vhodnosti
- Vyhodnotit a zajistit účelné využití zastavěného území, vypočítat potřebu vymezení zastavitelných ploch, hledět na množství vymezovaných zastavitelných ploch bydlení
- Nové zastavitelné plochy vymezovat prioritně v návaznosti na zastavěné území, při vymezování rozvojových ploch respektovat technické, přírodní i kulturní limity
- V jednotlivých osadách vzhledem k venkovskému charakteru zástavby vymezit takový druh obytných ploch připouštějící stavbu zemědělských usedlostí, drobnou nerušící výrobu a provoz obchodu a služeb (plochy smíšené obytné – venkovské)
- Při vymezování výrobních ploch v návaznosti na zastavěné území (plochy bydlení) preferovat drobnou a nerušící výrobu, bez negativních důsledků na životní prostředí a kvalitu bydlení
- Dle potřeby zvážit etapizaci výstavby v nově vymezovaných zastavitelných plochách

Dle vyjádření Krajské hygienické stanice (č.j.: OVÚP/21987/2019)

- Orgán ochrany veřejného zdraví požaduje v dalším stupni ÚPD – v návrhu ÚP zohlednit a řešit jednotlivé navrhované lokality dle funkčního využití s ohledem na možné negativní ovlivnění hlukem ze stávajících i navrhovaných ploch, zejména – vliv hluku z navržené lokality P12 /VZ/ na stávající a navrženou obytnou zástavbu P17 /SV/, vliv hluku z lokality P14 /VD/ a P15 /VZ/ na navrženou obytnou zástavbu – plocha P13 /SV/ a stávající obytnou zástavbu.

Dle vyjádření HZS Středočeského kraje, ÚO Příbram (č.j.: OVÚP/22680/2019)

- V souladu s § 2 odst. 1 písm. k) a § 19 odst. 1 písm. k) zákona č. 183/2006 Sb., se do územního plánu zpracuje návrh ploch (i víceúčelových) odpovídající potřebám obce, které vyplývají z požadavků civilní ochrany uvedených v § 20 vyhlášky č. 380/2002 Sb.

A.5 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

- Stanovit koncepci ploch nezastavěného území
- Minimalizovat urbanizaci volné krajiny a redukcí ekologicky stabilních ploch, zamezit fragmentaci krajiny v důsledku výstavby, navrhnout opatření ke zvýšení ekologické stability v krajině
- Podpořit zlepšování kvalit vod a přirozeného stavu vodních toků a ploch
- V prostorovém uspořádání upřesnit diferenciaci území s ohledem na ochranu hodnot území (hlavní dominanty, místa pohledů, ...)
- Důležitý pro rozvoj obce je udržitelný rozvoj i po stránce hygieny v prostředí. V uspořádání řešeného území je nutno omezit riziko negativních vlivů na prostředí (exhalace, hluk), podporovat zásady zdravého sídla – vytvořit územně technické podmínky pro kvalitní životní prostředí poskytující maximální pohodu bydlení ve fungujícím organismu obce, podporovat rozvoj nemotorové dopravy (cyklostezky), rozvoj a kultivace veřejných prostranství a ploch sídelní zeleně
- Navrhnout opatření ke zlepšení retence vody v krajině
- Základními východisky při řešení krajiny budou její typ a funkce, které se v ní vyskytují (zemědělské plochy, vodní plochy, lesy, komunikace, atd.)
- Při navrhování územního plánu respektovat historické, kulturní a urbanistické hodnoty krajiny
- Chránit zezeň v zastavěných částech území a navrhnout plochy pro využití jako veřejná zezeň k propojení se zelení mimo zastavěné území obce
- Respektovat stávající prvky ÚSES a koordinovat jejich návaznost na hranici řešeného území se sousedními obcemi.
- Systém ÚSES bude přehodnocen z hlediska jeho vymezení a popřípadě doplněn o nové prvky ÚSES – prvky ÚSES nebudou kolidovat s návrhem zastavitelných ploch (zastavitelné plochy nesmí zasahovat do ploch a koridorů vymezeného ÚSES)

- Respektovat významné krajinné prvky
- Ve výkresové části územního plánu bude vyznačeno tzv. ochranné pásmo lesa. V textové části územního plánu v příslušných plochách, které se nachází v tomto pásmu (50 m od pozemků určených k plnění funkcí lesa) bude uveden text, který bude upozorňovat investory staveb na nutnost souhlasu orgánu státní správy lesa dle ustanovení § 14 odst. 2 zákona o lesích s umístěním stavby v tomto ochranném pásmu (Dle vyjádření úřadu Středočeského kraje, OSSL – č.j. OVÚP/22768/2019).

A.6 Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot

Návrh územního plánu bude respektovat a využije stávající potenciál řešeného území, jak v urbanizované části, tak i neurbanizované části.

Územní plán obce bude respektovat:

- Historický půdorys obce, stávající urbanistickou strukturu obce, objekty a díla historického významu
- Zeleň všeho druhu v zastavěném i nezastavěném území
- Lokální ÚSES, včetně přehodnocení a dopracování lokálního systému ÚSES na území obce a zajištění jeho návaznosti na sousední katastrální území
- Významné krajinné prvky ze zákona
- Budou chráněny, případně posilovány krajinné hodnoty území

A.6.1 Historické, kulturní a urbanistické hodnoty

Na území obce Nedrahovice nejsou evidovány nemovité kulturní památky dle zákona č. 20/87 Sb. V řešeném území se nacházejí lokality s víceméně nenarušenou urbanistickou strukturou a množstvím drobných sakrálních objektů.

Dle vyjádření MěÚ Sedlčany, Odbor školství a památkové péče (č.j.: OVÚP/22806/2019)

- V grafické části v koordinačním výkrese bude vyznačena drobná sakrální architektura místního významu, např. boží muka, kříže, kapličky, zvoničky a stavby lidové architektury, které nejsou památkami ve smyslu zákona 20/87 Sb., ale jsou z hlediska památkové péče hodnotné – mají zachovaný původní objem i detail.
- V textové části územního plánu bude charakterizován typ zástavby jednotlivých obcí a osad.

Z hlediska archeologie je celé území v oblasti archeologického zájmu (území s archeologickými nálezy ve smyslu § 22 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů). V případě záměru stavební činnosti na území s archeologickými nálezy podléhá ohlašovací povinnost stavebníka podle §22 odst. 2 zákona o státní památkové péči Archeologickému ústavu Akademie věd ČR a povinnost umožnit na dotčeném území provést archeologický průzkum (Dle vyjádření MěÚ Sedlčany, Odbor školství a památkové péče – č.j.: OVÚP/22806/2019).

A.6.2 Zeleň

Chránit stávající zeleň v zastavěných částech řešeného území, případně navrhnout další plochy pro využití jako veřejná zeleň a pro propojení se zelení v okolí zastavěného území. Při situování možných rušivých vlivů do blízkosti obytných částí sídel využívat pásy izolační a ochranné zeleně. Je třeba zabránit rušení remízků a mezí v krajině, a naopak podpořit vznik nových krajinnotvorných prvků. Je třeba respektovat významné krajinné prvky (VKP) vyplývající ze zákona o ochraně přírody a krajiny. Je třeba důsledně chránit přírodní prostředí v řešeném území.

A.6.3 Přírodní hodnoty

- V řešeném území se nenachází žádná velkoplošná ani maloplošná zvláště chráněná území

- V řešeném území se nachází Evropsky významné lokality:

- Jezera (k.ú. Kamenice) – CZ0213791
- Vápenické jezero (k.ú. Nedrahovické Podhájí) – CZ0213081

- Nejsou známy podrobnější informace o výskytu zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů v řešeném území, tyto organismy nesmí být rozvojem obce ohroženy

A.6.4 Systém ekologické stability krajiny

V území se vyskytují prvky nadregionálního a regionálního systému ekologické stability:

: RC 835 – nadregionální biokoridor Trkovská hora – k.ú. Kamenice u Nedrahovic

: RK 294 – regionální biokoridor Trkovská hora – Cunkovský hřbet – k.ú. Kamenice u Nedrahovic

Koordinovat návrh vymezení ÚSES s ostatními funkcemi a zájmy v řešeném území (případně v navazujícím území), zejména s ohledem na řešení zeleně v zastavěném území a na řešení krajiny.

- Prvky ÚSES, lokální biokoridory a biocentra (LBK a LBC) musí mít zachováno propojení do sousedních katastrů i mimo řešené území.
- Upřesnit stávající prvky ÚSES a nově navržené, na průběh hranic pozemků a morfologii terénu s uvedením funkčnosti jednotlivých LBC a LBK a jejich popisem v textové části.
- V textové části ÚP bude v nepřipustném využití uvedeno oplocování prvků ÚSES (Dle vyjádření MěÚ Sedlčany, Odbor životního prostředí – č.j.: OVÚP/23318/2019).

A.6.5 Ochrana zemědělského půdního fondu

Plochy zemědělské půdy navrhované k nezemědělskému využití, budou doloženy konkrétními údaji o výměře, kultuře a bonitovaných půdně ekologických jednotkách. Požadované podklady musí být zpracovány ve smyslu zásad ochrany ZPF, uvedených v ustanovení § 4 zákona a ust. § 3 a 4 vyhl. č. 13/1994 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti zákona o ochraně ZPF.

Při zpracování územního plánu je nutné dodržet zásady ochrany zemědělského půdního fondu - § 4 a § 5 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění. Bude respektována nedotknutelnost, popř. minimalizováno možné využití půdy v I. a II. stupni ochrany.

S návrhem zastavitelných ploch je třeba citlivě přistupovat k záborům orné půdy. Návrhem nevytvářet zbytkové (plochy nevhodné k obdělávání) plochy zemědělské výroby.

Pro zabezpečení udržitelného rozvoje území, úrodnosti a zajištění přiměřeného prostředí v řešením území je třeba zachovat ráz krajiny, vodních toků a její retenční schopnost.

A.6.6 Ochrana nerostného bohatství

Ve správním území obce se nenachází chráněné ložiskové území ani dobývací prostor. Ve správním území obce Nedrahovice se dle ÚAP ORP Sedlčany nenachází ani další sledované geologické jevy.

A.6.7 Ochrana vod, vodních toků

U vodních toků budou uvedeny jejich správci a v grafické části budou zakreslena záplavová území významného vodního toku Sedleckého potoka a DVT Slabá. Do regulativů bude zahrnuta podmínky dle § 49 odst. 2 zákona č. 254/2001 Sb. o nezastavitelnosti manipulačního pruhu min. 6 m podél drobných vodních toků z titulu jejich správy a údržby. V územním plánu bude respektována nezastavitelnost manipulačního pruhu 8 m ob břehové hrany významného vodního toku Sedleckého potoka (Dle vyjádření Povodí Vltavy, státní podnik – č.j. OVÚP/22610/2019).

V rámci návrhu územního plánu mohou být navržena protipovodňová opatření ke snížení dopadů potencionální povodně na obydlená území.

A.6.8 Obrana státu

V řešeném území se zařízení a plochy sloužící k obraně státu nenacházejí. Dle dostupných informací řešeným územím neprocházejí zájmová území AČR dle § 175 zák. č. 183/2006 Sb.

Dle vyjádření MO, odboru ochrany územních zájmů (č.j.: OVÚP/21449/2019)

V textové části bude zpracována příloha „Vyjmenované druhy staveb“, pro které je k vydání územního rozhodnutí, stavebního povolení, v souladu s § 175 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů vždy nutné souhlasné stanovisko SNM Praha.

Dle vyjádření HZS Středočeského kraje, ÚO Příbram (č.j.: OVÚP/22680/2019)

Do návrhu ÚP bude zpracován návrh:

- Ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události
- Evakuace obyvatelstva a jeho nouzové ubytování
- Varování a informování občanů
- Nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií

A.7 Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření veřejné infrastruktury a možnosti jejich změn

A.7.1 Občanské vybavení

Zastoupení zařízení občanského vybavení je na přirozené úrovni, nabídka odpovídá velikosti, významu a umístění sídla v rámci širších vztahů. Nepředpokládá se další rozvoj občanské vybavenosti, návrh územního plánu neřeší její další rozvoj, ani se nepředpokládá vliv na stávající občanskou vybavenost obce.

A.7.2 Dopravní infrastruktura

Silniční doprava

Hlavní komunikační systém obce je tvořen komunikací druhé třídy II/120, komunikacemi třetí třídy III/10524, III/1202, III/0187 a systémem komunikací nižší hierarchie, místních a účelových komunikací. V novém územním plánu se nepředpokládá navržení nových významnějších dopravní komunikací.

Dle zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích ve znění pozdějších předpisů, dále jen ZPK:

- V grafické části (ve výkresu dopravní infrastruktury, popř. v koordinačním výkresu) očíslovat silnice II. a III. třídy a vyznačit jejich ochranná pásma v souladu s ustanovením § 30 ZPK, které limituje využití ploch – řešení dopravní infrastruktury musí odpovídat vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných technických požadavcích na využití území - § 9 a § 22
- Rozvojové lokality musí splňovat požadavky na připojení dle ust. § 10 ZPK. Počet připojení na komunikaci omezit na minimum (např. jednou obslužnou komunikací)
- Důsledné řešení dopravy v klidu (vymezení ploch pro vybudování chodníků) a územní rezervy potřebné pro zajištění dopravní obslužnosti
- Nově navržené místní komunikace zařadit mezi veřejně prospěšné stavby
- V ochranných pásmech pozemních komunikací nenavrhovat žádné, ani dočasné stavby, vyjma staveb dopravního charakteru (chodníky), popř. staveb, souvisejících s pozemními komunikacemi (Dle vyjádření Krajského úřadu Středočeského kraje, Odbor dopravy - č.j. OVÚP/ 22768/2019).
- Vymezení nových zastavitelných ploch pro bydlení situovaných u silnic nebo u budoucích silnic navrhnout tak, aby byly splněny limitní hladiny hluku z dopravy ve vnitřních chráněných prostorách staveb a ve venkovním chráněném prostoru staveb dle nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně veřejného zdraví (Dle vyjádření Krajského úřadu Středočeského kraje, Odbor dopravy - č.j. OVÚP/ 22768/2019).

- Plochy pro umístění nových komunikací včetně úprav komunikací stávajících by měla odpovídat požadavkům na zajištění příjezdu a přístupu techniky složek integrovaného záchranného systému včetně těžké techniky jednotek požární ochrany, a to i v návaznosti na nástupní plochy u objektů, kde jsou technickými a právními předpisy požadovány (Dle vyjádření HZS Středočeského kraje, ÚO Příbram -č.j.: OVÚP/22680/2019)

Veřejná doprava

Veřejná doprava je zajišťována linkovými autobusy. Z hlediska veřejné dopravy je nutno konstatovat, že četnost autobusových spojů není v některých částech obce na dostatečné úrovni. Zcela chybí dálkové spoje, dostupnost nejbližších středních a větších měst je kromě spojení do Sedlčan vysloveně špatná.

Nemotorová doprava

Pěší doprava je vedena po chodnicích podél komunikací. Přes území obce vede několik značených turistických tras a cyklotras.

Statická doprava

Při vymezení zastavitelných ploch je vždy nutno zajistit dostatečné odstavné a parkovací plochy.

Hospodářská doprava

Zemědělská a lesní hospodářská doprava využívá stávající účelové komunikace.

Železniční doprava, letecká doprava

Ve správním území obce Nedrahovice se tento druh dopravy nevyskytuje.

A.7.3 Technická infrastruktura

A.7.3.1 Vodní hospodářství

Vodní režim

Navrhnout hospodaření s dešťovými vodami (u zastavitelných ploch podmínka likvidace na vlastním pozemku), navrhnout možné opatření pro případné zlepšení retence vody v krajině.

Dle vyjádření Povodí Vltavy, státní podnik (č.j.: OVÚP/22610/2019)

Srážkové vody budou likvidovány v souladu s §5 vodního zákona a § 20 vyhlášky č. 501/2006 Sb. (resp. č. 413/2012 Sb.) o obecných požadavcích na využívání území. Srážkové vody ze střech rodinných domů budou vsakovány nebo akumulovány na přilehlých pozemcích, srážkové vody z nových komunikací budou přednostně zasakovány v podélných zasakovacích zatravněných pásech či zasakovacích zařízení.

Zásobování vodou

Zásobování objektů pitnou vodou je v současnosti v sídle Nedrahovice realizováno formou veřejného vodovodu a částečně z vlastních zdrojů, v ostatních místních částech je zásobování pitnou vodou zajištěno výhradně z individuálních zdrojů.

- Vypracovat koncepci zásobování vodou
- V sídlech s dostupným připojením na veřejný vodovod řešit zásobování nových rozvojových ploch připojením na vodovodní síť (pokud je realizovatelné)
- Zásobování vodou bude v ostatních sídlech řešeno pomocí individuálních zdrojů s podmínkou možného budoucího napojení na vodovod, pokud bude v daném místě vybudován
- Vypracovat koncepci zásobování vodou k hasebním účelům (Dle vyjádření HZS Středočeského kraje, ÚO Příbram - č.j.: OVÚP/22680/2019)

Odkanalizování

V sídle Nedrahovice je vybudován systém kanalizační sítě s napojením na ČOV. V ostatních sídlech jsou odpadní vody likvidovány individuálně (jímky, domovní ČOV).

- Vypracovat koncepci odvádění a likvidace odpadních vod
- Nově napojované rozvojové lokality v sídle Nedrahovice budou napojeny na veřejnou kanalizační síť, pokud je připojení technicky realizovatelné.
- V ostatních sídlech bude odvádění odpadních vod zajištěno formou nepropustných jímek, v případě realizace kanalizace v některé z místních částí obce, by měly být stávající a nově vybudované objekty připojeny na tuto síť. Nedoporučuje se systémově řešit odkanalizování větších lokalit pomocí domovních ČOV.

A.7.3.2 Energetika, spoje

Zásobování plynem

Obec není plynofikována, ani se o její plynofikaci neuvažuje.

Zásobování elektrickou energií

Řešené území je zásobováno elektrickou energií z několika větví VN 22 kV. V návrhu územního plánu obce je nutné v maximální míře respektovat veškerá stávající zařízení včetně jejich ochranných pásem. V případě potřeby zřízení nových vedení VN a trafostanic pro obsluhu nových zastavitelných ploch, bude tento požadavek zanesen do návrhu ÚP.

Zásobování teplem

Vytápění jednotlivých objektů je individuální. Nenachází se zde centrální zdroj tepla, ani s ním není do budoucna počítáno.

Telekomunikace

Telefonní účastníci jsou napojeni na digitální ústřednu s dostatečnou kapacitou. Řešeným územím prochází trasa dálkových optických kabelů.

A.7.4 Nakládání s odpady

Odvoz a ukládání komunálních odpadů zajišťuje firma COMPAG Votice spol. s.r.o., odpady jsou ukládány na řízené skládce TKO ve Voticích.

A.7.5 Veřejná prostranství

Obec má hlavní centra situovaná v prostorech návsi a jejich přilehlého okolí. Další veřejné prostory jsou zde situovány například kolem sportovišť. V návrhu územního plánu je třeba zvážit zkvalitnění, popř. zřízení nových veřejných prostranství, při vymezování zastavitelných ploch dbát na dostatečné zastoupení veřejných prostranství.

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

Požadavky na vymezení konkrétních ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutné prověřit, nejsou stanoveny. Požadavky na zpřesnění ploch a koridorů územních rezerv nevyplývají ani z platné PÚR ČR a ZÚR Středočeského kraje.

Plochy nebo koridory územních rezerv budou v územním plánu vymezeny v případě, že se jejich vymezení v průběhu zpracování územního plánu projeví jako účelné nebo nezbytné s ohledem na nutnost ochrany území před nežádoucími změnami nebo s ohledem na nutnou ochranu hodnot území města.

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

Územní plán prověří potřebu vymezení ploch a koridorů veřejně prospěšných staveb (VPS) a veřejně prospěšných opatření (VPO) v návaznosti jak na nově vymezované zastavitelné plochy, tak na plochy stabilizované. Mezi VPS a VPO mohou být zařazeny stavby, které podmiňují udržitelný rozvoj případně ochranu území, tedy především stavby pro veřejnou infrastrukturu (dopravní a technickou infrastrukturu, občanské vybavení nebo veřejné prostranství), případně opatření nestavební povahy sloužící ke snížení ohrožení území a k rozvoji nebo ochraně přírodního, kulturního nebo archeologického dědictví. V případě vymezení VPS a VPO, budou tyto plochy uvedeny v textové části ÚP a doplněny do příslušné výkresové dokumentace.

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

D.1 Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu

Požadavky na prověření vymezení ploch či koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, nejsou stanoveny. Žádné konkrétní požadavky na prověření vymezení ploch či koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, nevyplynou ani z PÚR ČR a ZÚR Středočeského kraje.

D.2 Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie

Územní plán může stanovit podmínku zpracování územní studie s cílem detailního prověření uspořádání území, zvláště pak v rozsahu uspořádání veřejných prostranství, dopravní a technické infrastruktury u větší souvislejší zastavitelné plochy.

D.3 Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno uzavřením dohody o parcelaci

Územní plán může stanovit podmínku uzavření dohody o parcelaci pro plochy změn s komplikovaným členěním pozemků a s komplikovanými vlastnickými vztahy k pozemkům

E) PŘÍPADNÝ POŽADAVEK NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ

Vzhledem k charakteru navrhovaných změn není požadováno zpracování variant řešení návrhu územního plánu.

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

Uspořádání obsahu návrhu územního plánu a uspořádání obsahu jeho odůvodnění bude respektovat přílohu č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. zák. č. 183/2006 Sb. v platném znění.

Požadavky na uspořádání obsahu územního plánu

Územní plán bude zpracován v této struktuře:

- a) textová část
- b) grafická část – výkresy

- Výkres základního členění území – měřítko 1: 5 000

- Hlavní výkres – výkres způsobu využití území – měřítko 1: 5 000
- Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací – měřítko 1: 5 000
- Výkres dopravní a technické infrastruktury – měřítko 1: 5 000

Požadavky na uspořádání odůvodnění územního plánu

Odůvodnění územního plánu bude zpracováno v této struktuře:

a) textová část

b) grafická část – výkresy

- Koordinační výkres – měřítko 1: 5 000
- Výkres širších vztahů – měřítko 1: 50 000 – 1: 100 000
- Výkres předpokládaných záborů půdního fondu – měřítko 1: 5 000

Textová část územního plánu bude doložena ve 4 vyhotoveních v tištěné podobě ve formátu A4 v digitální podobě na CD ve formátu *.PDF a *.DOC.

Grafická část bude ve 4 vyhotoveních v tištěné podobě a v digitální podobě na CD ve formátu *.PDF (popřípadě v dalším editovatelném formátu např. *DWG).

Územně plánovací dokumentace bude vyhotovena v elektronické verzi ve strojově čitelném formátu.

Podkladem výkresů bude katastrální mapa – v aktuálním stavu. Výkresy budou obsahovat jevy zobrazitelné v daném měřítku. Na výkresech bude vyznačena hranice řešeného území. Grafická část bude zhotovena dle metodiky MMR – Standard vybraných částí územního plánu.

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

Vyhotovení dokumentace Vyhodnocení vlivů ÚP na udržitelný rozvoj území se nepředpokládá (viz. níže)

G.1 Vyhodnocení vlivů na životní prostředí (SEA)

Orgán posuzování vlivů na životní prostředí příslušný podle ust. § 20 písm. b) a § 22 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon) je na základě ust. § 10 i odst. 2 zákona, kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona a předběžného návrhu zadání nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů územního plánu Nedrahovice na životní prostředí (tzv.

SEA) (Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství – Stanovisko k návrhu zadání ÚP Nedrahovice č.j. OVÚP/ 22768/2019).

G.2 Vyhodnocení vlivů na lokality soustavy NATURA 2 000

V řešeném území se nachází Evropsky významné lokality – Jezera (k.ú. Kamenice) – CZ0213791, Vápenické jezero (k.ú. Nedrahovické Podhájí) – CZ0213081. Žádný z navrhovaných záměrů územního plánu nebude umístován v bezprostředním kontaktu s evropsky významnými lokalitami.

Příslušný orgán ochrany přírody svým stanoviskem č.j. 142249/2019/KUSK ze dne 4.11.2019 vyloučil významný vliv koncepce na území Natura 2000 podle ustanovení § 45i odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství – Stanovisko k návrhu zadání ÚP Nedrahovice č.j. OVÚP/ 22768/2019).

Příloha č.1 k NZ ÚP obce Nedrahovice: Grafické znázornění navržených ploch k prověření v návrhu ÚP obce Nedrahovice

SCHVALOVACÍ DOLOŽKA

Zastupitelstvo obce Nedrahovice příslušné dle § 6 odst. 5 písm. b) v souladu s § 47 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů, schvaluje zadání Územního plánu obce Nedrahovice.

Schváleno zastupitelstvem obce Nedrahovice usnesením číslo /2019 ze dne.....2019

Lubomír Budka
místostarostka

Mgr. Čestmír Sosnovec
starosta

Otisk kulatého razítka