

NÁVRH ZADÁNÍ

ZMĚNY č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU

KRÁLOVICE

Zpracováno v souladu s § 47 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a dle přílohy č.6 k Vyhlášce č. 500/2006 Sb.

POŘIZOVATEL:

Obecní úřad Královice,

který zajistil územně plánovací činnost podle §24 stavebního zákona na základě smlouvy s fyzickou osobou Bc.Stanislavem Pítrek DiS.

(Bc. Stanislav Pítr DiS má zkoušky odborné způsobilosti vydané MV ČR, číslo osvědčení 510806521 ze dne 15.2. 2002. Rozhodnutí MMR ze dne 26.2.2007 č.j. 5749/2007–81 o udělení výjimky z kvalifikačního požadavku vzdělání dle §24 stavebního zákona).

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE:

Název: **ZMĚNA č.1 ÚZEMNÍ PLÁN KRÁLOVICE**

Část ÚPD: **NÁVRH ZADÁNÍ**

Kraj: **STŘEDOČESKÝ**

Obec s rozšířenou působností: **SLANÝ**

Pořizovatel: **Obecní úřad Královice,**
zastoupený starostou obce Ing. Luděk Šorfem
a oprávněná úřední osoba Bc. **Stanislav Pítr**, DiS
tel. 312 660 202, 605 436 884

Obec: **Obec Královice,**
se sídlem Obecní úřad Královice 19
274 01 Slaný
Zastoupen Ing. Luděk Šorfem

Termín zpracování: **Červenec 2012**

OBSAH:

- a) Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů,
- b) Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů,
- c) Požadavky na rozvoj území obce,
- d) Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny),
- e) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury,
- f) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území,
- g) Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace,
- h) Další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy),
- i) Požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území,
- j) Požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti nebo rozvojové ose,
- k) Požadavky na vymezení ploch koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií,
- l) Požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem,
- m) Požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území, pokud dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání uplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí nebo pokud nevyloučil významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast,
- n) Případný požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant,
- o) Požadavky na uspořádání obsahu konceptu a návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jejich odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení.

POŽADAVKY NA ZPRACOVÁNÍ ZMĚNY č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU KRÁLOVICE

I. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

Návrh zadání Změny č.1 Územního plánu Královice je zpracován podle ustanovení § 47 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění a ustanovení § 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a přílohy č. 6 k této vyhlášce.

Obec Královice je ve Středočeském kraji v území, které spadá do působnosti obce s rozšířenou působností Slaný.

Řešené území je vymezeno velikostí správního území obce Královice.

II. Podklady pro zpracování návrhu Zadání Změny č.1 územního plánu Královice:

- Usnesení zastupitelstva – rozhodnutí o pořízení Změny č.1 územního plánu Královice,
- Platný územní plán Královice,
- Územně analytické podklady obcí správního obvodu obce s rozšířenou působností (ORP) Slaný. Územně analytické podklady (ÚAP) byly úplně aktualizovány k závěru roku 2010

a) Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů

Z Politiky územního rozvoje ČR, schválené usnesením vlády ČR č. 929 dne 20. července 2008, platí pro obec Královice obecné požadavky pro zpracování územních plánů v rámci republikových priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území. V návrhu Změny č.1 územního plánu Královice budou uplatněny republikové priority územního plánování uvedené v bodě č.14, 16, 19, 20, 24:

- Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice.
- Dávat přednost při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území.
- Vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch, hospodárně využívat zastavěné území (např. formou podpory přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně.
- Umísťovat rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. 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.
- Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury.

Pro obec Královice platí „Zásady územního rozvoje Středočeského kraje“, který byly schváleny zastupitelstvem kraje dne 19. 12. 2011 pod č.j. 4-20/2011/ZK. Pro Změnu č.1 územního plánu Královice vyplývají ze zásad územního rozvoje Středočeského kraje, následující požadavky:

- Respektovat prvky lokálního ÚSES.
- Vytvářet podmínky pro vyvážený rozvoj obce, založený na zajištění příznivého životního prostředí, stabilním hospodářském rozvoji a udržení sociální soudržnosti obyvatel obce.
- Vytvářet podmínky pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty, přičemž se soustředit zejména na zachování a obnovu rozmanitosti krajiny a posílení její stability, zachování stávající urbanistické struktury obce a šetrné využívání přírodních zdrojů.
- Vytvořit podmínky pro ochranu obyvatelstva před hlukem z dopravy.
- Využít přednostně přestavbu nevyužívaných nebo nedostatečně využívaných ploch v zastavěném území sídel, nová zastavitelná území vymezovat pouze v souladu s požadavky na ochranu přírody a krajiny.
- Chránit a podporovat plnění krajinných funkcí souvisejících s přírodními hodnotami (ochrana biodiverzity, ekostabilizační a retenční funkce, ochrana nerostného bohatství).

b) Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů

Územně analytické podklady (ÚAP) pro správní obvod obce s rozšířenou působností (ORP) Slaný byly zpracovány v prosinci 2008 a povinná 1. aktualizace byla provedena v závěru roku 2010.

V řešení území se vyskytují následující sledované jevy územně analytických podkladů (podle přílohy č.1, část A vyhlášky č. 500/2006 Sb.).

• nemovitá kulturní památka

Kulturní památka	Katastrální území
kaple sv. Archanděla Michaela,	Královice
silniční most se sochami sv. Jana Nepomuckého a sv. Václava,	Královice
venkovská usedlost (z toho jen špýchar)	Královice

• urbanistická hodnota

Urbanistická hodnota	Katastrální území
typická původní venkovská náves včetně veřejné zeleně	Královice

• **architektonicky cenná stavba**

Cenná stavba	Katastrální území
křížek 1, křížek 2, křížek 3,	Královice
usedlost č.p. 7 jihovýchodní části obce,	Královice
chalupa. č. 38 v jihozápadní části obce,	Královice
usedlost č.p. 1 na severovýchodní části návsi,	Královice
usedlost č.p. 2 na jihozápadní straně návsi,	Královice
chalupa č.p. 24 na jihovýchodní straně návsi,	Královice
chalupa č.p. 1 v jihozápadní části obce,	Královice
chalupa č.p. 19 v jihozápadní části obce,	Královice
usedlost č.p. 29 v severozápadní části obce,	Královice
bývalá parní pila,	Královice
továrna na obrábění dřeva v severozápadní části obce č.p. 28.	Královice

• **významný vyhlídkový bod**

Vyhlídkový bod	Katastrální území
Vrch Řípec (313 m.n m.)	Královice

c) Požadavky na rozvoj území obce

Cílem Změny č.1 Územního plánu (ÚP) obce Královice bude doplnění a úprava urbanistické koncepce funkčního využití ploch navržené ve stávajícím platném územním plánu za účelem zajištění plně hodnotného Územního plánu na delší časové období.

Na základě dosavadních zkušeností se stávajícím ÚP je zřejmé, že potencionální plochy pro další rozvoj obce, (navržené ve stávajícím územním plánu), budou v dohledné době naplněny a navíc některé plochy nebude možné, (s ohledem na současné majetkoprávní vztahy a omezující limity) vůbec využít. Zastupitelstvo obce po zkušenostech s uplatňováním současného platného územního plánu rozhodlo o pořízení změny č.1 územního plánu a to z mnoha důvodů.

Především Změna č.1 musí upravit většinu návrhů na konkrétní využití ploch, neboť v poslední době došlo k prokazatelně efektivnějšímu využití některých navržených ploch, a to jak **z důvodu územně technického** (např. v případě nové lokalizace ČOV), tak z důvodů **lepší ochrany přírodních hodnot území** - zvláště kvalitního zemědělského půdního fondu a některých významných krajinných prvků (VKP). Přesunem plochy ČOV do zastavěného území se navíc sníží zábohy půdního fondu, který bude (nejen z tohoto důvodu) nutné přehodnotit a nově vypočítat konečný rozsah záborů ZPF.

S ohledem na nové územně technické a architektonicko urbanistické skutečnosti se v současné době navíc jeví jako nezbytné omezení dalšího rozvoje obce v její severní části a k preferenci **těžiště budoucího rozvoje Královic v rámci jižního sektoru obce**.

Zároveň bude nutné (s ohledem na ochranu zemědělského půdního fondu), řešit vymezení nových ploch i **formou přestaveb** stávajících zastavěných území. Cílem bude účelné a hospodárné využití současně zastavěného území obce pro nové zastavitelné plochy, s relativně minimálními nároky na zemědělskou půdu (např. plochy bývalého zemědělského areálu).

Do této kategorie změny funkčního využití ploch spadají kromě změn lokalizace ČOV (na východním okraji obce), plochy bývalého zemědělského areálu a návrh na využití současně zastavěné plochy smíšené obytné ve východní části obce.

S ohledem na ochranu architektonických urbanistických hodnot území navrhuje Změna č.1 také nezbytnou **etapizaci využití ploch**.

Za účelem využití méně kvalitních zemědělských půd, navrhuje Změna č.1 také využití ploch pro drobné podnikání nad bývalým nádražím, (což zároveň posílí ekonomickou základnu obce). Cílem v tomto případě bude posílit řemeslnou výrobu a zvýšit nabídku pracovních příležitostí (stávající územní plán výrobní plochy nenavrhoval, uvažoval pouze s dojížděnou do blízkých měst, kam by museli obyvatelé Královic dojíždět).

V rámci přenesení těžiště nových ploch bydlení do jižní části obce bude možné zkompatnit a arondovat urbanistický půdorys sídla v bezprostřední návaznosti na současně zastavěné území. Navíc by mohla procházet tímto novým smíšeným obytným územím i kvalitní kapacitní místní sběrná komunikace, která by podstatně **odlehčila centru obce** a propojila by příjezd do obce od západu (od Neprobylíc, eventuálně od Lotouše, – včetně ze silnice R7) a umožnila by zároveň výjezd z obce směrem na východ (směr na Trpoměchy a dále do Slaného).

V rámci Změny č.1 územního plánu budou bývalé vodní plochy změněny na plochu zemědělské výroby (na základě změny využití uvedené v katastru, kde je v současné době předmětná plocha již přepsána na „ostatní plochy“).

Návrh Změny č. 1 územního plánu Královice prověří vymezení ploch dle § 8, 10, 11 a 14 Vyhlášky č. 501/2006 Sb jako:

Plochy smíšené obytné - dle § 8 Vyhlášky č. 501/2006 Sb.,

Lokalita č. 1, oblast: Řípec,

Prověření ploch par.č. 714, 716, 717, 718, 719, 721/1, 725, 726, 728, 729, 730, 731, 733, 735, 736, 737, 740, 741, 743, 744, 745, 758, 759, 760, 761, 763, 773, 774, 775, 776, 777, 821/15 v k.ú. Královice, které jsou dle platného územního plánu Královice vedeny jako orná půda. Výše uvedené plochy budou v návrhu Změny č.1 územního plánu Královice vedeny jako „plochy smíšené obytné“.

Změna funkčního využití území par.č. 604/3, která je dle platného územního plánu vedena jako trvalý travný porost. Výše uvedená plocha bude v návrhu Změny č.1 územního plánu Královice vedena jako „plochy smíšené obytné“.

Lokalita č. 2, oblast Jižní svah

Prověření ploch par.č. 10/1, 10/2, 10,4, 460, 460/1, 495, 495/3, v k.ú. Královice, které jsou dle platného územního plánu Královice vedeny jako orná půda. Uvedené plochy budou v návrhu Změny č.1 územního plánu Královice vedeny jako plochy smíšené obytné.

Par.č.460/1 v k.ú. Královice, která je dle platného územního plánu Královice vedena jako plocha lesní. Uvedená plocha bude v návrhu Změny č.1 územního plánu Královice vedena jako „plocha smíšená obytná“.

Lokalita č. 3, oblast: V Lukách,

Prověření ploch par.č. 82, 83/1, 84 v k.ú. Královice, které jsou dle platného územního plánu Královice vedeny jako orná půda. Výše uvedené plochy budou v návrhu Změny č.1 územního plánu Královice vedeny jako „plochy smíšené obytné“.

Par. č. 81 je dle platného územního plánu Královice vedena jako trvalý travní porost. Tato plocha bude v návrhu Změny č.1 územního plánu Královice vedena jako „plocha smíšená obytná“.

Plochy technické infrastruktury – dle § 10 Vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Prověřit předkládané využití: důsledku lokalizace ČOV na par.č. 29/5, 29/1 – 445 m² a par.č. 45/2 – 409 m².

Plochy výroby a skladování – dle § 11 Vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Prověřit předkládané využití komerční zóny u nádraží na plochy pro drobné podnikání a služby na pozemcích parcelní čísla: 628/1, 628/5, 631/2, 634/1, 655, 656, 657.

- nízké haly do 12 m výšky (např. truhlářství, tesařství, opravny a pod.),
- skladovací prostory do 400 m²,
- výroba elektrické energie a tepla pro obec - zpracování biomasy (seno, sláma, štěpky).

Změna funkčního využití území par. č. 27/4, 27/5, 536/4, 536/5 ze současného funkčního využití plochy zemědělských staveb na „plochy výrobu a skladování“.

Plochy zemědělské - dle § 14 Vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Změna funkčního využití ploch par.č. 471, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 482, 482/1 a 483, které jsou (dle platného územního plánu Královice) vedeny jako lokalita B2 „plochy bydlení venkovského charakteru“ na ornou půdu.

Prověřit změnu funkčního využití ploch par. č. **604/1** (cca 13 211 m²), **614** (cca 3 913 m²), která jsou dle platného územního plánu Královice vedeny jako lesy na ovocné sady. Par.č. **627**, která je dle platného územního plánu Královice vedena jako pastvina P2 (cca 23 494 m²) bude v návrhu Změny č.1 územního plánu Královice změněna na ornou půdu.

Par.č. 877/17, která je dle platného územního plánu vedena jako vodní plocha. Výše uvedená plocha bude v návrhu Změny č.1 územního plánu Královice vedena jako plocha zemědělská.

- **Změna regulativu**

Součástí návrhu Změny č. 1 územního plánu Královice bude provedena změna regulativů u plochy venkovského charakteru. Změna regulativů se týká „Podmínek prostorového uspořádání.“

Původní regulativ:

- maximální výška zástavby: jedno nadzemní podlaží + obytné podkroví,
- podíl zpevněných ploch max. 35%,
- velikost stavebních pozemků min. 800 m²

Nový regulativ:

- maximální výška zástavby: dvě nadzemní podlaží + obytné podkroví (pouze ve vybraných lokalitách),
- podíl zpevněných ploch max. 40% (včetně bazénů),
- velikost stavebních pozemků min. 600 m²

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

Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území – urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny budou v návrhu Změny č. 1 územního plánu Královice vycházet z charakteru řešeného území a budou chránit krajinný ráz. Navrhované změny funkčního využití budou převážně v jihovýchodní části obce, (minimálně v severní).

Návrh Změny č.1 územního plánu Královice musí vycházet především z koncepce zákona č. 17/1992 Sb., o životním prostředí, v platném znění zejména z jeho zásad únosného zatížení životního prostředí a udržitelného rozvoje a dále ze zákona č.114/1992Sb., o ochraně přírody a krajiny, (v platném znění).

Z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a lesního půdního fondu bude respektována ochrana zemědělské a lesní půdy ve smyslu zákona č. 334/1992Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění, resp. zákona č. 289/1995Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon). Součástí vyhodnocení dle přílohy č.1 k vyhlášce č.13/1994Sb., bude provedena analýza využití ploch s porovnáním se schváleným platným územním plánem obce.

e) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

V rámci koncepce jednotlivých druhů dopravy bude Změna č.1 řešit:

- napojení v nově vymezených rozvojových lokalit na stávající komunikace,

- splnění požadavků kladených dle ust. §36 zákona č. 13/1997Sb., tj. nenavrhovat mimo zastavěné území obce na silničních komunikacích podélné uložení technické infrastruktury v tělesech silnic.

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Při stanovení celkové koncepce technické infrastruktury zaměřit řešení Změny č.1 územního plánu Královice zejména na tyto úkoly:

- respektovat stávající funkční struktury technické vybavenosti, včetně ochranných pásem,
- prověřit stav zásobování území elektrickou energií s ohledem na plánované záměry a v případě potřeby vypracovat odpovídající návrhy opatření (návrhy na posílení trafostanic, případně návrh umístění nových trafostanic apod.),
- navrhnout napojení nových lokalit na síť technické infrastruktury,
- respektovat dle ust. §4 odst. 7 zákona č.274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu, „Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Středočeského kraje, schválený krajem.

f) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Respektovat kulturní, urbanistické a architektonické hodnoty místního významu.

- respektovat ochranu přírody a krajiny (nové lokality nesmí být ve střetu s navrženými biokoridory či biocentry)
- nové záměry uvedené v návrhu nesmí snižovat hodnotu přírodních či kulturních památek ani nesmí zasahovat do jejich ochranných pásem (v případě změny lokalizace ČOV bude nutné prověřit důsledky této změny na životní prostředí).

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

• VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY

Změna č.1 územního plánu Královice prověří dopravní stavby a objekt ČOV z hlediska jejich zařazení mezi veřejně prospěšné stavby.

• ASANACE

Nejsou známy žádné požadavky na asanaci v předmětném území.

h) Další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)

Obrana státu

Na území obce nejsou zařízení obrany státu. Územní plán bude řešen v souladu se zákonem č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany ČR v aktuálním znění.

Civilní ochrana

Územní plán bude řešen v souladu se zák. č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému v aktuálním znění, vyhláškou č. 328/2001 Sb., o některých podrobnostech za-

bezpečení integrovaného záchranného systému v aktuálním znění a vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva v aktuálním znění a zákona č. 133/1984 Sb., o požární ochraně v aktuálním znění.

Ochrana ložisek nerostných surovin a jejich těžba

V blízkosti řešeného území se nenachází ochranná ložiska.

Požadavky vyplývající z dalších právních předpisů

Nebyly zjištěny další požadavky, vyplývající z jiných právních předpisů.

Ochrana před povodněmi

Změna územního plánu nesmí zvýšit odtok povrchových srážkových vod z řešených lokalit.

Ochrana před jinými přírodními rizikovými jevy

Území obce Královice se nachází v nízké úrovni radonového rizika z geologického podloží.

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

V rámci Změny č.1 bude nutno prověřit:

- 1) Optimální architektonicko urbanistické uspořádání nových ploch bydlení.
- 2) Komplexní dopravní řešení v celé obci.
- 3) Důsledky změny lokalizace ČOV.

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

Změna funkčního využití navrhovaných ploch musí být navržena tak, aby nedocházelo k narušení architektonicko – urbanistického charakteru obce v daném regionu charakteristického okolními venkovskými sídly Kutrovice, Dřínov.

Z Politiky územního rozvoje ČR vyplývá, že obec Královice není součástí žádné rozvojové oblasti ani rozvojové osy.

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

V rámci prací na návrhu Změny č.1 územního plánu Královice projektant zváží a projedná s obcí Královice a s pořizovatelem územního plánu výběr ploch, pro které plochy bude nutné zpracovat územní studií.

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

Na základě doplňujících průzkumů a rozborů nevyplynula nutnost řešit nové plochy regulačním plánem.