**ÚZEMNÍ PLÁN**

**PANENSKÉ BŘEŽANY**

**NÁVRH ZADÁNÍ**

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





**OBJEDNATEL:**

**Obec Panenské Břežany**

zastoupená starostkou obce Lucií Fiury DiS.

Hlavní 17, 250 70 Panenské Břežany

**Určený zastupitel – Lucie Fiury DiS.**

**Pořizovatel:**

Obecní úřad Panenské Břežany

Hlavní 17, 250 70 Panenské Břežany

zástupce pořizovatele – Ing. Renata Perglerová

pořizovatel na základě splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti podle §24 odst. 1 zák. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon)

TECHNICKÁ POMOC PRO ZPRACOVÁNÍ ZADÁNÍ ZMĚNY ÚP:

Ing. Václav Jetel Ph.D.

autorizovaný architekt pro územní plánování ČKA 3541

Trojská 365/145, 17100 Praha 7

ZÁŘÍ 2017

Obsah

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 …………………………………………………………………….. 3

a.1.Požadavky na urbanistickou koncepci zejména na prověření plošného a prostorového  
uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení  
zastavitelných ploch ………………………………………………………………………………………….… 3

a.2.Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn .………………………………………………….. 5

a.3. Požadavky na koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a  
prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně  
prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umísťování staveb, zařízení a jiných  
opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona ……………………………. 6

b) Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit …………………………………………………………………………………… 6

c) Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně  
prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo  
předkupní právo ………………………………………………………………………………………………….. 7

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 …………………..……… 7

e) Požadavek na zpracování variant řešení ……………………………………………………...…… 7

f) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání  
obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení ……………………. 7

f.1.Obsah …………………………………………………………………………………………………………….. 7

f.2.Počet vyhotovení …………………………………………………………………………………………... 8

g) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na  
udržitelný rozvoj území …………………………………………………………………………………..……… 8

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

**Politika územního rozvoje**

Politika územního rozvoje České republiky 2008, ve znění aktualizace č. 1 (aPÚR), schválená Vládou ČR dne 15. 4. 2015 stanoví, že obec Panenské Břežany, která je součástí správního obvodu ORP Brandýs nad Labem-Stará Boleslav je součástí rozvojové osy OB1 a koridoru vysokorychlostní dopravy VR1.

**OB1** Rozvojová oblast Praha

Vymezení:

Hlavní město Praha, území obcí ze správních obvodů obecních úřadů obcí s rozšířenou působností (dále „ORP“) Benešov (jen obce v severní části), Beroun, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, Černošice, Český Brod (bez obcí v jihovýchodní části), Dobříš (jen obce v severovýchodní části), Kladno (bez obcí v jihozápadní části), Kralupy nad Vltavou, Lysá nad Labem, Mělník (jen obce v jihozápadní části), Neratovice, Říčany (bez obcí ve východní části), Slaný (jen obce v jižní části).

Důvody vymezení:

Území ovlivněné rozvojovou dynamikou hlavního města Prahy, při spolupůsobení vedlejších center, zejména Kladna a Berouna. Jedná se o nejsilnější koncentraci obyvatelstva v ČR, jakož i soustředění kulturních a ekonomických aktivit, které mají z velké části i mezinárodní význam; zřetelným rozvojovým předpokladem je připojení na dálnice, rychlostní silnice a tranzitní železniční koridory a efektivní propojení jednotlivých druhů dopravy včetně letecké.

**VR 1**

Vymezení:

(Dresden–) hranice SRN/ČR–Praha,

(Nürnberg–) hranice SRN/ČR–Plzeň–Praha,

Praha–Brno–hranice ČR/Rakousko, resp. SR (–Wien, Bratislava),

Brno–Ostrava–hranice ČR/Polsko(–Katowice).

Důvody vymezení:

Chránit na území ČR navržené koridory vysokorychlostní dopravy v návaznosti na obdobné koridory především v SRN a případně v Rakousku.

Úkoly pro územní plánování:

Zohlednit závěry vyplývající ze splněného úkolu pro ministerstva a jiné ústřední správní úřady.

Územní plán Panenské Břežany (Územní plán) bude respektovat priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území uvedené v aPÚR.

**Zásady územního rozvoje**

Pro území obce jsou nadřazenou územně plánovací dokumentací Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR SK), vydány 19.12.2011 s nabytím účinnosti dne 22.2.2012. Následně byla usnesením č. 007-18/2015/ZK ze dne 27. 7. 2015 zastupitelstvem Středočeského kraje schválena 1. aktualizace ZÚR Středočeského kraje.



Ze ZÚR SK vyplývají podmínky z vymezení koridoru VRT a vedení 400kV v severovýchodní části nezastavěného území.

Územní plán bude plně respektovat požadavky vyplývající ze ZÚR SK.

**Územně analytické podklady**

Z územně analytických podkladů kraje a ORP (dále jen „ÚAP“) pro řešení Územního plánu nevyplývají žádné specifické požadavky.

V návrhu Územního plánu budou prověřeny změny využití území, nové zastavitelné plochy dle podnětů vlastníků pozemků a další záměry:

* Změna využití lokality areálu Dolního zámku z ploch V – výroba průmyslová, zemědělská, sklady, služby na plochy smíšené obytné
* Změna využití plochy V3 (označení dle platné územně plánovací dokumentace) v severovýchodní části obce z ploch V – výroba průmyslová, zemědělská, sklady, služby na plochy smíšené obytné
* Plochy v lokalitě pod Dolním zámkem změnit z ploch V – výroba průmyslová, zemědělská, sklady, služby na plochy občanského vybavení s možností bydlení
* Prověřit využití lokality V2 (označení dle platné územně plánovací dokumentace) s využitím V – výroba průmyslová, zemědělská, sklady, služby – úprava regulativů, navržení etapizace, popř. územní rezervy
* Prověřit plochy V1 (označení dle platné územně plánovací dokumentace) s využitím V – výroba, průmyslová, zemědělská, sklady, služby – stanovit etapizaci v závislosti na ostatních lokalitách vymezených pro plochy V, vyřešit dopravní napojení lokality tak, aby nebyly zatíženy komunikace přes obec
* Jednotlivé podněty vlastníků pozemků budou zpracovatelem zařazeny na základě jejich prověření z hlediska kompaktnosti území, tj. nevytváření nových enkláv v území, dále z hlediska zemědělského půdního fondu, především ochrany zemědělské půdy bonity I. a II., dále budou prověřeny z hlediska potřeb obce a potřeby vymezení nových zastavitelných ploch pro bydlení
* Bude prověřena aktuálnost ochranných pásem letiště, na základě jejich aktuálního trasování budou zastavitelné plochy pod pásmem letů z návrhových ploch platné územně plánovací dokumentace vyňaty, popř. změněno jejich využití tak, aby omezení hlukem z letiště a letecké dráhy neomezovalo využití území
* Zakreslení trasy vedení 400 kV v nové realizované trase
* Vymezit trasy cyklostezek a pěší propojení po lesních a polních pozemcích
* Aktualizovat zastavěné území
* Plochu SM1 (označení dle platné územně plánovací dokumentace) zařadit do rozvojových ploch na pozemcích ve vlastnictví obce a vymezit zde využití pro sociální bydlení (možnost výstavby domova důchodců, mateřské školy, apod.)
* Stanovit podmínku pro možnost realizace chodníků podél frekventovaných komunikací (průjezdné silnice přes obec apod.)

a.**2.**Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn

**Koncepce veřejné infrastruktury**

Veřejná dopravní infrastruktura

Z požadavků aPÚR, ZÚR SK a ÚAP vyplývá požadavek na vymezení koridoru VRT na území obce Panenské Břežany. Další požadavky na dopravní infrastrukturu z výše uvedených dokumentů na Územní plán nevyplývají.

V koncepci veřejné infrastruktury zpracovatel prověří dopravní napojení zastavitelných ploch včetně obsluhy sousedních pozemků ve vlastnictví obce.

Zpracovatel provede revizi navržených místních komunikací a popř. navrhne jejich nové trasování a napojení na stávající komunikační systém v obci.

Veřejná technická infrastruktura

Z požadavků PÚR ČR, ZÚR SK a ÚAP vyplývá pouze požadavek na vymezení, resp. upřesnění koridoru pro vedení 400kV. Tento koridor již nebude vymezován – stavba je realizována. Další požadavky na technickou infrastrukturu z výše uvedených dokumentů nevyplývají.

V koncepci veřejné technické infrastruktury obce bude prověřeno a stanoveno napojení zastavěných a zastavitelných ploch na systémy technické infrastruktury.

a.**3.**Požadavky na koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona

Předpokládá se, že se Územním plánem koncepce uspořádání krajiny nebude zásadně měnit. Nové zastavitelné plochy, které budou vymezovány v Územním plánu, budou respektovat kulturní památky a další cenné kulturní a přírodní hodnoty.

Územní plán bude respektovat podmínky ochrany pozemků určených k plnění funkce lesa a zemědělského půdního fond, především ochranu BPEJ třídy I. a II.

S ohledem na existenci cenné kulturní krajiny zpracovatel dohodne optimální řešení ploch změn v území s ohledem na zájmy ochrany kulturního dědictví (památkové péče) a ochrany přírody a krajiny.

Zpracovatel navrhne/bude respektovat krajinářské úpravy Kojetického potoka a prověří případné úpravy podél ostatních vodních toků v obci.

U stávajícího odvodňovacího žlabu bude prověřena jeho potřebnost. Pokud nebude odvodňovací žlab pro potřeby území nutný, bude navrženo jiné funkční využití této plochy.

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

Z aPÚR, ZÚR SK a z ÚAP vyplývají požadavky na vymezení koridoru pro vysokorychlostní trať a pro upřesnění koridoru pro vedení 400kV.

Stávající plochy územních rezerv budou v Územním plánu prověřeny z hlediska jejich smysluplnosti.

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

Z aPÚR a ZÚR SK nevyplývají žádné konkrétní požadavky.

Na základě podnětů obce budou prověřeny a případně zařazeny do veřejně prospěšných staveb ty, které byly vymezeny v platné územně plánovací dokumentaci a nepozbyly účelu vymezení, popř. další veřejně prospěšné stavby budou zařazeny, pokud to vyplyne z podmínek v území.

Ostatní požadavky na vymezení veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo, budou zapracovány do návrhu Územního plánu, a to např. plochy pro sportoviště, místní komunikace, popř. další plochy, které vyplynou v průběhu zpracování návrhu Územního plánu.

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

Zadání Územního plánu požaduje pro plochu navazující na kulturní památku Dolního zámku za účelem prověření podmínek ochrany hodnot v území v oblasti památkové péče a přírodních podmínek, a to zpracováním regulačního plánu – podmínky jsou stanoveny v platné územně plánovací dokumentaci, které je nutné do Územního plánu zcela převzít.

V případě potřeby upřesnění podmínek v území budou předepsány územní studie na plochy bydlení za účelem prověření podrobnějších podmínek v území – např. dopravní a technické infrastruktury, ochrany kulturních a přírodních hodnot, podrobnějšího vymezení území z hlediska umístění objektů, zeleně apod.

e) Požadavek na zpracování variant řešení

Variantní řešení se pro řešení Územního plánu nepředpokládá.

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

f.1. Obsah

Územní plán bude zpracován dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění a vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění.

Obsah Územního plánu, bude dodržovat osnovu přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění, pokud není dále uvedeno jinak.

Textová část bude elektronicky zpracována ve formátu Word (\*.doc), tabulková část ve formátu Excel (\*.xls) a grafická část nad katastrální mapou (s výjimkou výkresu širších vztahů) v georeferencovaném formátu ESRI (\*.shp). Kompletní dokumentace bude předána elektronicky rovněž ve formátu PDF (\*.pdf).

f.2. Počet vyhotovení

Ke společnému projednání návrhu budou odevzdána 2 paré dokumentace. Pro potřeby veřejného projednání bude dokumentace odevzdána v 1 paré. Po projednání a vydání územního plánu budou zkompletována celkem 4 paré Územního plánu. Dokumentace bude předána pořizovateli jak v tištěné, tak v digitální podobě ve formátech na CD-ROM médiu.

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

Vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území bude zpracováno v případě, pokud dotčené orgány a Krajský úřad Středočeského kraje dle § 47 stavebního zákona ve svém stanovisku k návrhu zadání Územního plánu uplatní požadavek na obsah územního plánu, vyplývající ze zvláštních právních předpisů.

Rozsah Územního plánu neobsahuje záměry, které by odpovídaly požadavkům parametrům zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, v platném znění vyžadujícím vyhotovení vlivů Územního plánu na životní prostředí (SEA).

Na území obce Panenské Břežany se nenachází prvky Natura 2000.

Zadání Územního plánu Panenské Břežany bylo schváleno zastupitelstvem obce Panenské Břežany dne … … 2017 usnesením č. ……………

……………………………….……… …….…..……………………………… Lucie Fiury, DiS. Bc. Martin Soriano

starostka obce místostarosta obce