

# ÚZEMNÍ PLÁN MĚŇANY

## NÁVRH ZADÁNÍ



Pořizovatel: Městský úřad Beroun, Odbor územního plánování a regionálního rozvoje, Husovo náměstí 68, 266 43 Beroun-Centrum

Určený zastupitel: RNDr. Petr Pospíšil, starosta obce

Datum zpracování: 9/2017

## Obsah

|                                                                                                                                                                                                           |   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| a) požadavky na základní koncepci rozvoje území obce .....                                                                                                                                                | 3 |
| a.1) urbanistická koncepce .....                                                                                                                                                                          | 3 |
| a.2) požadavky na koncepci veřejné infrastruktury .....                                                                                                                                                   | 4 |
| a.2.1) požadavky na veřejnou dopravní infrastrukturu .....                                                                                                                                                | 4 |
| a.2.2) požadavky na veřejnou technickou infrastrukturu .....                                                                                                                                              | 5 |
| a.2.3) požadavky na veřejné občanské vybavení .....                                                                                                                                                       | 5 |
| a.2.4) požadavky na veřejná prostranství .....                                                                                                                                                            | 5 |
| a.3) požadavky na koncepci uspořádání krajiny .....                                                                                                                                                       | 5 |
| b) požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutné prověřit .....                                                                                  | 6 |
| c) požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo .....                               | 6 |
| 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) požadavky 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 |
| g) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území ..                                                                                                            | 8 |

# NÁVRH ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚŇANY

## a) požadavky na základní koncepci rozvoje území obce

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.

Územní plán bude zpracován v rozsahu administrativního území obce Měňany o rozloze 815,7074 ha. Administrativní území obce tvoří dvě katastrální území – Měňany 693014 a Tobolka 693022 (okres Beroun). K 31.12.2016 měla obec Měňany 305 obyvatel (zdroj ČSÚ).

Důvodem pořízení nového územního plánu je uvedení územně plánovací dokumentace do souladu se současnou legislativou.

### Požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje ČR

Ze stanovených priorit územního plánování, obsažených v Politice územního rozvoje budou v řešeném území uplatněny z hlediska urbanistické koncepce zejména následující body:

Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit.

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.

Obec Měňany leží mimo rozvojovou oblast OB1 Metropolitní rozvojová oblast Praha, mimo rozvojové osy a specifické oblasti.

### Požadavky vyplývající z územně plánovací dokumentace vydané krajem

V Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje není vymezen žádný záměr týkající se řešeného území.

### Ochrana přírodních hodnot

- respektovat ochranu přírodních hodnot (CHKO Český kras, NPR Koda, Evropsky významná lokalita Karlštejn - Koda, Zlatý kůň, přírodní rezervace Kobyla, plochy pro těžbu nerostných surovin (dobývací prostor těžený 60295 a výhradní ložisko 3179500), významné krajinné prvky mimo území CHKO, skladebné části ÚSES)
- v řešeném území nejsou evidována poddolovaná území ani stará důlní díla

### Ochrana kulturních hodnot

Nemovité kulturní památky:

- kamenný kříž č.1000150659, poz. č. 1012/3 k.ú. Měňany
- kaplička se zvonící č. 1000140642, pozemek č.parc. 1009 k.ú. Měňany
- venkovský dům čp 20, č. 1000140063, pozemek st. č. 19/1 k.ú. Měňany
- kaplička sv. Václava, 1000158228, pozemek st. č. 6 k.ú. Tobolka

## **a.1) urbanistická koncepce**

**Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně doplňujících průzkumů a rozborů**

Bude prověřeno vymezení zastavitelných ploch pro bydlení v platné územně plánovací dokumentaci a posouzen rozsah nově navržených ploch pro bydlení.

Při zpracování územního plánu vycházet z demografických rozborů s cílem zajistit rozumný nárůst počtu obyvatelstva v obci.

Územní plán prověří vymezení nových zastavitelných ploch pro bydlení vycházející z podnětů občanů obce na pozemcích č.parc. 61/1, 61/2, 886/42, 897, 898, 914/1, 921/8, 921/6, 921/9, 921/11 k.ú. Měňany a 34/4 k.ú. Tobolka. Zastavitelné plochy budou navrženy v přímé návaznosti na zastavěné území a s cílem efektivně využívat stávající dopravní a technickou infrastrukturu. Nebudou vymezovány nové zastavitelné plochy v izolovaných polohách bez vazby na zastavěné území.

Při vymezování nových ploch v maximální míře respektovat morfologii terénu a historicky vytvořenou urbanistickou strukturu sídla. Územní plán vytvoří podmínky pro zachování a ochranu stávajících výškových hladin a struktury zástavby v rámci území.

Pro podporu drobného podnikání se doporučuje zahrnout převážnou část zastavěného území do ploch smíšené obytné příp. bydlení čisté.

Pro objekty občanské vybavenosti budou vymezeny samostatné plochy s rozdílným způsobem využití.

Územní plán stanoví hlavní, přípustné, podmíněčně přípustné a nepřípustné využití. Budou stanoveny základní prostorové regulativy (maximální výška zástavby a intenzitu využití) a charakter a struktura zástavby.

## **a.2) požadavky na koncepci veřejné infrastruktury**

Z Politiky územního rozvoje ČR ani ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje nevyplývají žádné požadavky týkající se veřejné infrastruktury.

### **a.2.1) požadavky na veřejnou dopravní infrastrukturu**

**Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně doplňujících průzkumů a rozborů**

#### **Silniční doprava**

Obcí Měňany prochází silnice III. třídy č.11529 a č.11524.

Územní plán prověří kapacitu silniční sítě, případně navrhne rozšíření komunikací.

#### **Pěší a cyklistická doprava**

Obcí Měňany neprochází žádná značená turistická trasa, prochází pouze v okrajové části území částí Tobolka. Cyklistická trasa č. 8219 je vedena částí Tobolka Bude zajištěna propustnost území pro pěší prostřednictvím stávajících cest.

## **Doprava v klidu**

V podmínkách využití bude stanoveno řešení dopravy v klidu na vlastním pozemku.

### **a.2.2) požadavky na veřejnou technickou infrastrukturu**

**Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně doplňujících průzkumů a rozborů**

#### **Vodovod**

Bude prověřena potřeba doplnění vodovodní sítě.

#### **Kanalizace**

Bude prověřeno řešení odkanalizování obce.

#### **Zásobování elektrickou energií**

Územní plán bude respektovat stávající vedení vysokého napětí 400 kV a 110 kV a záměr V412 - Zdvojení vedení 400 kV v úseku TR Hradec - TR Řeporyje (ČEPS).

### **a.2.3) požadavky na veřejné občanské vybavení**

**Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně doplňujících průzkumů a rozborů**

Územní plán bude respektovat stávající plochy občanského vybavení. Při stanovování způsobu využití území řešit jako přípustnou, popřípadě podmíněně přípustnou funkci občanského vybavení v základních funkčních plochách.

### **a.2.4) požadavky na veřejná prostranství**

**Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně doplňujících průzkumů a rozborů**

Územní plán vytvoří podmínky pro obnovu ploch veřejně přístupné zeleně (zeleně na veřejných prostranstvích) v rámci zastavěného území obce.

### **a.3) požadavky na koncepci uspořádání krajiny**

**Požadavky vyplývající z územně plánovací dokumentace vydané krajem**

Respektovat krajinný typ stanovený v ZUR.

**Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně doplňujících průzkumů a rozborů**

Budou prověřeny plochy a koridory ÚSES vymezené ve platném územním plánu, především jejich návaznost na sousední katastrální území. Prověřit plochy, ve kterých je vhodné vyloučit umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v §18 odst.5 stavebního zákona, uvedené stavby ve zjištěných lokalitách regulativy výslovně vyloučit.

Ve vzdálenosti do 50 m od kraje lesního pozemku nebudou vymezovány zastavitelné plochy.

**b) požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutné 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 ani koridorů územních rezerv nevyplývají ani z platné PÚR ČR ani z platných ZÚR Středočeského kraje.

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

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

**Požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje ČR**

Z tohoto dokumentu nevyplývají žádné požadavky na vymezení veřejně prospěšných staveb, opatření ani asanací.

**Požadavky vyplývající z územně plánovací dokumentace vydané krajem**

ZÚR vymezují jako veřejně prospěšná opatření tyto plochy a koridory biocenter a biokoridorů ÚSES:

NC 22 22 Karlštejn – Koda Měňany Tobolka

RC 767620 767620 Čertovy schody Měňany

**Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně doplňujících průzkumů a rozborů**

V rámci zpracování územního plánu bude prověřeno vymezení dalších druhů staveb jako veřejně prospěšných staveb s možností uplatnění vyvlastnění pro stavby dopravní a technické infrastruktury.

Jako veřejně prospěšná opatření s možností uplatnění vyvlastnění budou vymezeny všechny plochy změn v rámci ploch resp. koridorů ÚSES.

#### **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**

V případě potřeby budou stanoveny plochy a koridory, jejichž podmínky bude nutno prověřit územní studií.

S ohledem na rozsah a charakter řešeného území se nepředpokládá vymezení ploch a koridorů, pro něž budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem.

Územní plán prověří potřebu vymezení ploch, pro něž bude rozhodování o změnách podmíněno uzavřením dohody o parcelaci.

#### **e) požadavky na zpracování variant řešení**

Zpracování variant řešení se nepožaduje.

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

Územní plán bude obsahovat:

##### **Návrh**

- textová část
- 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, veřejně prospěšných opatření a asanací - měřítko 1:5 000

##### **Odůvodnění:**

- textová část
- grafická část – výkresy:

Koordinační výkres 1 : 5 000

Výkres širších vztahů 1 : 100 000 (v odůvodněných případech 1 : 50 000)

Výkres předpokládaných záborů půdního fondu 1 : 5 000

Podkladem výkresů bude státní mapové dílo – katastrální mapa, aktuální stav. Výkresy budou zpracovány nad mapovým podkladem v měřítku katastrální mapy nebo v měřítku 1 : 5 000. Výkresy se vydávají v měřítku 1 : 5 000 nebo 1 : 10 000. Výkresy budou obsahovat jevy zobrazitelné v daném měřítku. Ve výkresech bude vyznačena hranice řešeného území.

Počet vyhotovení:

- Pro účely fáze společného jednání bude pořizovateli předáno:
  - 3 paré návrhu územního plánu v tištěné podobě
  - 1 digitální vyhotovení (ve formátu \*.pdf)
- pro účely fáze veřejného projednání:
  - 2 paré upraveného návrhu územního plánu v tištěné podobě
  - 1 digitální vyhotovení upraveného návrhu územního plánu (ve formátu \*.pdf)
- Pro vydání územního plánu bude pořizovateli předáno:
  - 4 paré územního plánu v tištěné podobě
  - 4 digitální vyhotovení územního plánu (ve formátu \*.pdf)

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

Zpracovávání vyhodnocení vlivu územního plánu na udržitelný rozvoj se nepředpokládá.

#### Seznam použitých zkratk:

|       |                                     |
|-------|-------------------------------------|
| PÚR   | Politika územního rozvoje           |
| ZÚR   | Zásady územního rozvoje             |
| CHKO  | Chráněná krajinná oblast            |
| PUPFL | Pozemky určené k plnění funkce lesa |
| ZPF   | Zemědělský půdní fond               |
| ÚSES  | Územní systém ekologické aktivity   |
| ČOV   | Čistírna odpadních vod              |
| EVL   | Evropsky významná lokalita          |
| NC    | Nadregionální biocentrum            |
| NK    | Nadregionální biokoridor            |
| LBC   | Lokální biocentrum                  |
| LBK   | Lokální biokoridor                  |
| NPR   | Národní přírodní rezervace          |
| PR    | Přírodní rezervace                  |

#### Zdroje:

Politika územního rozvoje ČR  
Zásady územního rozvoje Středočeského kraje  
Územně analytické podklady ORP Beroun  
Průzkumy a rozbor