

NÁVRH

ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

Městský úřad Rakovník, odbor výstavby a investic, oddělení územního plánování a regionálního rozvoje (dále jen "pořizovatel"), jako úřad územního plánování příslušný podle § 6 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) (dále jen "stavební zákon"), na základě rozhodnutí Zastupitelstva obce Skryje, usnesení č. 60/2014 ze dne 17.12.2014 zpracoval v souladu s § 47 odst. 1 stavebního zákona ve spolupráci s určeným zastupitelem Ing. Josefem Jedličkou návrh zadání územního plánu

Návrh zadání územního plánu obsahuje:

- a) požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů:
 - z Politiky územního rozvoje České republiky vyplývají především následující priority: ochrana a rozvoj přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachování jedinečné urbanistické struktury území, jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identifikace území, jeho historie a tradice. Obec se nachází mimo rozvojové oblasti a rozvojové osy.
 - Zásady územního rozvoje Středočeského kraje řadí, v souvislosti s CHKO Křivoklátsko, správní obvod obce Skryje mezi přírodní hodnoty kraje k čemuž jsou stanoveny následující zásady zajištění ochrany tohoto území a možnosti rozvoje:
1. respektovat ochranu výše uvedených přírodních hodnot,
2. chránit a podporovat plnění krajinných funkcí souvisejících s přírodními hodnotami (ochrana biodiverzity a pozitivních charakteristik krajinného rázu, ekostabilizační a retenční funkce, trvale udržitelné využívání vodních zdrojů, ochrana nerostného bohatství, apod.),
3. v CHKO pro rozvoj sídel využít přednostně přestavbu nevyužívaných nebo nedostatečně využívaných ploch v zastavěném území sídel, nová zastavitelná území vymezovat výjimečně a v souladu s požadavky na ochranu přírody a krajiny
4. při rozvoji sídel a návrhu nových dopravních staveb v krajinářsky hodnotných územích zabezpečit ochranu krajinného rázu,
5. výškové stavby (větrné elektrárny apod.) umisťovat v souladu s ochrannou krajinného rázu. Při umisťování ostatních staveb a zařízení, které mohou díky svým plošným parametrům narušit pozitivní charakteristiky krajinného rázu tento vliv hodnotit studií krajinného rázu a negativní dopady eliminovat,
6. vedení nových dopravních staveb ve volné krajině navrhovat přednostně mimo zvláště chráněná území, lokality soustavy NATURA 2000, mokřadní ekosystémy a v případě střetu posoudit vliv navrhovaných staveb a přijmout náležitá kompenzační a eliminační opatření,
7. ve zvláště chráněných a krajinářsky hodnotných územích podporovat rozvoj šetrných forem turismu, zamezit plošné výstavbě rekreačních objektů mimo zastavěná území a navrhnout rekreační využití vesnických sídel. Podporovat ekologicky únosné využití vodních toků k rekreační a sportovní plavbě a zabezpečit související zázemí (veřejná tábořiště, parkovitě apod.) s ohledem na ochranu přírody,

- podporovat rozvoj ekoturistiky a agroturistiky,
8. podporovat rozvoj léčebných lázní, respektovat požadavky na zajištění ochrany přírodních léčivých zdrojů a dbát na kvalitu obytného a přírodního prostředí,
 9. vytvářet podmínky pro šetrné využívání ložisek nerostů. Při vymezování ÚSES hledat plochy mimo ložiska nerostů, vnik překryvu ložiska skladebnou částí ÚSES umožnit jen v nezbytných případech a při zohlednění stanovených dobývacích prostorů. Při povolování hornické činnosti vycházet z toho, že vymezení biocenter a biokoridorů přes ložiska nerostů není překážkou jejich využívání. V takových případech je nezbytné podporovat funkci ÚSES jak při samotné těžbě, tak při jejím ukončení a zejména rekultivaci těžbou dotčeného území, kdy dojde za předem stanovených podmínek k vytvoření funkčního prvku ÚSES,
 10. při vytváření lokální úrovně ÚSES respektovat ochranu a šetrné využití přírodních zdrojů,
 11. při řešení změn využití území a upřesňování tras liniových staveb minimalizovat vlivy na území přírodních hodnot,
 12. řešit střety dopravní a technické infrastruktury s územním systémem ekologické stability,
 13. chránit říční nivy, zabránit je třeba vodo hospodářským úpravám regulujícím vodní toky, odvodňování a zastavování údolních niv a likvidaci přírodně blízkých společenstev (slepá ramena, mokřady, lužní lesy, břehové porosty, louky).

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje zahrnují „Vesnickou památkovou zónu Skryje“ mezi kulturní hodnoty území kraje. Pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v souvislosti s ochranou těchto hodnot jsou stanoveny tyto zásady:

1. při realizaci rozvojových záměrů v širším okolí památkově chráněných území a objektů respektovat kulturně historické hodnoty (tj. především hodnoty urbanistické a architektonické) a zvažovat možné střety s pozitivními znaky charakteristik krajinného rázu,
2. stanovit podmínky pro využití kulturních hodnot pro cestovní ruch, s tím, že budou prosazovány trvale udržitelné formy cestovního ruchu a doprovodných služeb.

Územím obce Skryje prochází nadregionální biokoridor NK 50 Kladská – Týřov, Křivoklát (veřejně prospěšná opatření).

Dále Zásady územního rozvoje vymezují na území Středočeského kraje ve správním obvodu ORP Rakovník (obec s rozšířenou působností III. stupně) specifickou oblast krajského významu SOBk8 Jesenicko – Čistecsko, jež zahrnuje i obec Skryje. Zde jsou rovněž stanoveny zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území. Z nich je při tvorbě Územního plánu obce Skryje nutno dodržet především následující:

1. vytvářet podmínky pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu,
2. vytvářet podmínky pro zabezpečení ekonomických a sociálních potřeb obyvatel,
3. respektovat požadavky na ochranu vesnické památkové zóny Skryje,
4. respektovat požadavky na ochranu Chráněné krajinné oblasti Křivoklátsko, evropsky významných lokalit Týřov – Oupořský potok, Kohoutov a V Hlinišťatech, Národní přírodní rezervaci – Týřov, Přírodní rezervaci Jezírka,
5. respektovat požadavky na ochranu a upřesnit vymezení skladebných částí ÚSES – nadregionálního biocentra 23 Týřov-Křivoklát, regionálního biocentra 373 Ostrovecké polesí.

Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů zahrnují následující problematiku:

1. ohrožení území záplavami včetně nutnosti navrhnout urbanistickou koncepci a návrh uspořádání krajiny s ohledem na zasahující záplavové území a území zvláštní povodně pod vodním dílem,

2. chátrání nevyužitých ploch typu brownfield – možnosti využití
3. nedostačující technická infrastruktura
4. atraktivita v oblasti turistiky a rekreace, kultivace rekreačních hodnot a turistických příležitostí, turistické centrum s restaurací a hotelem, muzeum Památník J. Barranda
5. zachování a kultivace urbanistických a architektonických hodnot v souvislosti s vesnickou památkovou zónou, lokalitou lidové architektury a nemovité kulturní památky
6. rozsáhlejší zábory kvalitní zemědělské půdy (I. a II. třída ochrany ZPF) připustit jen v případech veřejného zájmu, který nelze realizovat v jiné lokalitě
7. vysoký důraz na oblast životního prostředí – 1,2 a 3 zóna CHKO, Natura 2000 – evropsky významné lokality Týřov –Oupořský potok, Kohoutov a V Hlinišťatech, Natura 2000 – ptačí oblast, zvláště, chráněná území tj. Přírodní památka“ Skryjsko-Týřovické kambrium“, Přírodní rezervace „Jezírka“, lesy ochranné a lesy zvláštního určení, nadregionální, regionální a lokální ÚSES (biokoridory, biocentra např. nadreg. Týřov – Křivoklát, lok. Habřinka, Ostrovecké polesí atd.) s ověřením kontinuity prvků a prostorových parametrů skladebných částí těchto ÚSES na hranicích správního území obce z hlediska jejich vymezení na území sousedních obcí.

a) požadavky na základní koncepci rozvoje území obce

a.1. urbanistická koncepce

Území je utvářeno dvěma zásadními typy terénu s významným výškovým rozdílem. Vlastní centrum obce leží na náhorní mírně zvlněné planině (severní okraj území), další zastavěné části obce jsou v údolích podél Berounky a Zbirožského potoka. Území obce je významnou paleontologickou lokalitou. Struktura obce svědčí o dávném historickém vývoji, dobře patrném z organického utváření parcelace a rozložení zástavby v terénu. Celek vytváří velmi malebnou kompozici centrálně umístěné obce s radiálním sbíháním cest. Obec má dvě centra – prostor návsi s rybníkem a prostor okolo kostela sv. Michala, nelze přehlédnout pečlivě udržované prvky hodnotné lidové architektury. Demografická situace v obci je v současnosti relativně stabilizovaná, nový ÚPO by měl vytvořit podmínky pro podporu této stability, respektive ke zlepšení počtu obyvatel a jejich demografické skladby. Jde především o možnost výstavby nových rodinných domů a zlepšení základní vybavenosti obce.

1) Plochy navržené k zástavbě (bydlení venkovského typu) v centrálním intravilánu obce - Provéřit možnosti dostavby lokalit uvnitř obce, které scelují dosavadní nepravidelné zastavěné území (konkrétně pozemky - parc. č. 50, st.p.č. 85/1, 786/1, 35, 38, 39) a všechny pozemky, které jsou zahrnuty v současném platném územním plánu s funkčním využitím „bydlení venkovského typu/návrh“ a „čisté obytné území/návrh“. Prověřené plochy mohou být na základě výsledků jednání s orgány a občany upraveny v souladu s celkovou urbanistickou koncepcí území.

2) Požadavek stabilizovat nezastavitelné území mezi stávajícími chatami (především podél řeky Berounky a Zbirožského potoka, a souvisejícími lokalitami) a zastavěným územím obce, tzn. regulace chatových oblastí

3) Provéřit funkční využití u lokalit

- mlýn a kemp Slapnice (st. p.č.85/1) jako stavby pro podnikání
- plochy pro stáčírnu medu a budovy včelína (p.č.786/1)
- plochy pro pastevní přístřešek nebo podobnou jednoduchou zemědělskou stavbu (pozemek p.č. 135/2 a 136/2)

4) Provéřit funkční využití ostrova na SZ - louka nebo koryto vodního toku (pozemky p.č. 573, st.162, 575/1,575/2, 576, 577/1, 577/2, 579, 1631, 980/10, 980/13)

- 5) Lokalita na JV poblíž kozí farmy jako území a rozvojová plocha pro podobný typ podnikání - ekofarmy, hospodářství, pastevectví, chov hospodářských zvířat, sadovnictví a pěstování zem. Plodin (pozemky p.č.131/7, 131/8)

a.2. koncepce veřejné infrastruktury

Koncepci veřejné infrastruktury je nutné posoudit jak z hlediska současných potřeb obce, tak i z hlediska dlouhodobých záměrů na využití území.

dopravní infrastruktura

Řešené území je plně závislé na silniční automobilové dopravě. Pátevní komunikací je silnice II/201 ve směru zhruba východ - západ (Jeneč – Křivoklát – Týřovice - Kralovice) s připojením na západě na silnici I/27 a na východě na silnici I/6. Její parametry jsou přijatelné. Na tuto trasu jsou připojeny další silnice II. a III. třídy, propojující celé území Křivoklátska.

Nejbližší železniční stanice je v Rakovníku, zastávky v Křivoklátě a Roztokách (trať č.174 Beroun – Rakovník).

Veřejnou dopravu zajišťuje pravidelná linka veřejné autobusové dopravy.

ÚPO prověří dostatečné obslužení všech potřebných ploch a zaměří se na bezkolizní řešení automobilové, pěší a cyklistické dopravy.

technická infrastruktura

- Vodovod: zdrojem vody je vrt pod lesem na J (parc.č. 854/13, 863/43, 863/50 – pozemky v majetku obce)
- Pozemek p.č. 505/1 v obecním majetku vymezit pro veřejnou infrastrukturu (možnost ČOV, sběrného dvora apod.).
- Provéřit možnost současného řešení likvidace splaškových vod především cestou malých domovních čistíren (očekává se pouze mírný nárůst nové zástavby) s likvidací předčištěných vod zasakováním nebo vyústěním do bezejmenného potoku. U rekreačních objektů realizací tříkomorového septiku s pískovým filtrem. Jímky z kempu a restaurací u řeky, turistické ubytovny Města Rakovníka (sezónní provoz) mohou být vyváženy do nově otevřené ČOV v obci Hřebečnický.
- Dešťová kanalizace je funkční a dostačující.
- Ve výhledovém plánu je obnova vedení VVN 400 kV (stavba nadregionálního významu).
- V zemědělské části obce prověřit možnost umístění vedení kabelem do zemní rýhy, aby masivní konstrukce nerušily dálkové pohledy na obec.

občanská vybavenost

Celkově je občanská vybavenost velmi skromná, pouze v turistické a zejména cyklistické sezoně se výrazně zlepšuje. Občané proto musí často využívat nabídky sousedních obcí. Vyšší vybavenost poskytuje až Rakovník.

Z této situace vybočují naopak některá nadstandardní zařízení – paleontologické muzeum a s ním související naučná stezka.

Prověřit:

- možnost ubytování hotelového typu u 2 stávajících restaurací
- podpořit a rozvíjet u 2 stávajících turistických ubytoven (bývalá škola, Turistická ubytovna Města Rakovníka na J) tuto vhodnou funkci jako lákavou příležitost pro turisty, cyklisty, účastníky kurzů a dalších zájmových aktivit.

veřejná prostranství

Prověřit možnosti úpravy:

- okolí parkoviště u kostela – především celkový koncepční návrh zahradních a terénních úprav
- prostor před kostelem a vedle bývalé fary – obnova původní „návsí“ jako veřejného prostoru - centra, místa setkávání. Zdůraznit orientační systém – jedná se o hlavní orientační bod v obci. Odtud se rozbíhají cesty do všech významných míst obce.

a.3. koncepce uspořádání krajiny

Provéřit 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.

Zajistit koordinaci návrhu ÚPO s územně plánovacími dokumentacemi sousedních obcí, zejména s ohledem na zajištění prostupnosti krajinou pro pěší a cykloturistiku a územní návaznosti při vymezení ÚSES a protipovodňových opatření. Prostupnost krajinou by měla být v souladu s rozpracovaným návrhem Komplexních pozemkových úprav.

Radiální systém cest je lemován doprovodnou zelení (ovocné stromy), její obnova probíhá už cca 15 let a zaslouží si trvalou péči. ÚPO prověří možnost podpory její údržby do budoucna.

b) požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití

Není vznesen požadavek.

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

Veřejná prostranství, komunikace a cestní síť

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

Podle požadavku obce bude prověřena potřeba zpracování územních studií pro lokality vyžadující to z důvodu co nejvhodnější parcelace a dopravní obslužnosti s ohledem na zachování dosud malebného charakteru sídla (domky venkovského typu, hospodářské usedlosti s doprovodnými užitkovými zemědělskými objekty), ale i charakter obce jako celku, se svou svéráznou konfigurací v terénu.

e) případný požadavek na zpracování variant řešení

Nejsou požadavky na variantní řešení.

f) další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů:

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

V územním plánu je třeba vhodně vyřešit vzájemné působení urbanistických návrhů, památkových, kulturních (dosavadní architektura, uspořádání obce atd...) a přírodních hodnot (chráněná území, zemědělský půdní fond atd...), turismu, limitů využití území, ohrožení území povodněmi či jinými rizikovými přírodními jevy.

b) 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:

Řídit se „Zásadami pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování v území v specifické oblasti SOBk8 Jesenícko Čistecko“

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

Budoucí navržené zastavitelné plochy, u nichž nelze vzhledem k rozsáhlosti či jiných složitých podmínkách zajistit vhodnou dopravní obsluhu nebo uspořádání pozemků pouze v územním plánu.

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

Není požadováno.

e) 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:

Není přepokládána nutnost porízení.

f) požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant:

Není vyžadováno zpracování konceptu nebo variant řešení.

g) 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:

ÚP Skryje nad Berouňkou bude zpracován digitálně nad katastrální mapou. Bude použit souřadnicově orientovaný mapový podklad (S-JTSK):

Zpracování v prostředí CAD aplikace kompatibilní s PC.

α) Textová část dokumentace bude odevzdána ve formátu *.doc a zároveň *.pdf pro zajištění elektronické archivace původní vizuální podoby textu.

β) Výkresová část bude odevzdána ve formátu *.pdf pro zajištění elektronické archivace původní vizuální podoby výkresů. Dále budou odevzdána data v systému CAD exportované do formátu *.dgn.

Grafická data budou topologicky čistá (topologická čistota představuje určitá pravidla při zpracování dat, a to zejména u polygonů nesmí docházet k překryvům, nebo nedokryvům mezi jednotlivými polygony – např. vymezení funkčních ploch, u linií nesmí docházet k přetahům nebo nedotahům liniových kreseb – např. silniční síť, síť technické infrastruktury, vyvarovat se duplicitě dat, pokud k tomu není důvod).

Budou odevzdány všechny výsledné vrstvy, včetně podkladních (např. kresby katastrální mapy nebo vrstevnice) v nativním formátu *.dgn.

V souborech budou prostřednictvím hladin řádně odlišena témata (např. kanalizace bude v jiné hladině než vrstevnice, byť vizuálně obě můžou být hnědou barvou), jednotlivé použité hladiny je tedy nutno náležitě popsat a blíže specifikovat jejich obsah (např. formou přiložené tabulky či textového souboru).

Návrh ÚP Skryje nad Berouňkou bude pro účely společného jednání odevzdán ve dvou vyhotoveních.

Upravený návrh ÚP Skryje podle výsledků společného jednání s dotčenými orgány a posouzení návrhu krajským úřadem bude odevzdán pro účely veřejného projednání ve dvou vyhotoveních.

Čistopis návrh ÚP obce Skryje nad Berouňkou bude zpracován ve čtyřech (4.) tištěných vyhotoveních a opatřen schvalovací doložkou.

Bude-li nutné na základě veřejného projednání návrh územního plánu upravit, bude odevzdán výsledný návrh ÚP Skryje nad Berouňkou ve čtyřech vyhotoveních. Nebude-li vyžadována na základě veřejného projednání úprava návrhu, budou dotištěna další dvě vyhotovení návrhu. Výsledný návrh bude odevzdán spolu s datovým nosičem.

ÚP Skryje nad Berouňkou bude obsahovat:

A) Textová část vč. textové části odůvodnění v členění dle přílohy č. 7 vyhlášky 500/2006 Sb.

B) Grafická část

jako návrhová část:

- | | |
|---|----------|
| 1. výkres základního členění území | 1: 5 000 |
| 2. hlavní výkres | 1: 5 000 |
| 3. část hlavního výkresu - zastavěné a zastavitelné území obce s vyznačením hranic parcel | 1: 2 000 |
| 4. výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací | |

jako součást odůvodnění návrhu ÚP:

- | | |
|---|-----------|
| 5. koordinační výkres | 1: 5 000 |
| 6. výkres širších vztahů, dokumentující vazby na území sousedních obcí, popřípadě krajů a států | 1: 25 000 |
| 7. výkres předpokládaných záborů půdního fondu | 1: 5 000. |

Grafická část může být doplněna schémata.

Odchytky od vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území při vymezování ploch budou řádně zdůvodněny.

- h) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území

Proces tvorby ÚP Skryje nad Berounkou nepředpokládá pořízení vyhodnocení předpokládaných vlivů na udržitelný rozvoj území.