

STAROSEDLSKÝ HRÁDEK**ÚZEMNÍ PLÁN OBCE - NÁVRH****POŘIZOVATEL :**

**OBECNÍ ÚŘAD STAROSEDLSKÝ HRÁDEK
262 72, BŘEZNICE, OKRES PŘÍBRAM**

ZPRACOVATEL:

**ING. ONDŘEJ HRACH
ASA PROJEKT PŘÍBRAM
HUSOVA 187, PŘÍBRAM VI, 261 01
IČ: 10206124
DIČ: CZ530620211**

ODPOVĚDNÝ PROJEKTANT : Ing.arch. Jiřina Ečerová, ČKA 02 941

ARCHITEKTONICKÁ, URBANISTICKÁ

**ČÁST A KOORDINACE : Ing. Ondřej Hrach
Ing. arch. Jiřina Ečerová**

SPOLUPRÁCE : Tomáš Marek

VODOVOD A KANALIZACE : Ing. Václav Ureš

ELEKTRICKÁ ENERGIE : Ing. František Novotný

PLYN : Jiří Šart dipl.tech

VYHODNOCENÍ ZPF : Ing. Helena Liversová

DOPRAVA : Ing. Josef Smíšek

**VYHODNOCENÍ
POVODŇOVÉHO NEBEZPEČÍ : Doc.Ing. Ladislav Satrapa, CSc.**

ZAK.Č. : 3hr0018

DATUM : Červen 2005

O B S A H

A) ZÁKLADNÍ ÚDAJE

- A1. ZADÁNÍ A PODKLADY
- A2. ZHODNOCENÍ DŘÍVE VYPRACOVANÉ DOKUMENTACE
- A3. HLAVNÍ CÍLE ŘEŠENÍ
- A4. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ SOUBORNÉHO STANOVISKA
- A5. VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

B) ÚZEMNÍ PLÁN OBCE – NÁVRH ŘEŠENÍ

- B1. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- B2. ZAPOJENÍ OBCE DO KRAJINY, ŠIRŠÍ VZTAHY
- B3. LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ
- B4. PAMÁTKOVĚ CHRÁNĚNÉ, ARCHITEKTONICKY ,URNANISTICKY, NEBO HISTORICKY CENNÉ OBJEKTY
- B5. OBYVATELSTVO, ZAMĚSTNANOST, BYTOVÝ FOND
- B6. ZÁKLADNÍ STRUKTURA SÍDLA A CELKOVÁ KONCEPCE
- B7. FUNKČNÍ SLOŽKY A PODMÍNKY JEJICH VYUŽITÍ :
 - PLOCHY PRO BYDLENÍ-OBYTNÉ A BYTOVÉ ÚZEMÍ MALÝCH SÍDEL
 - OBČANSKÁ VYBAVENOST
 - ÚZEMÍ SPORTU A REKREACE
 - PLOCHY REKREAČNÍCH OBJEKTŮ
 - PLOCHY PRO NERUŠÍCÍ VÝROBU, PODNIKATEL. ČINNOST A SKLADOVÁNÍ
 - SMÍŠENÁ ÚZEMÍ
 - ZEMĚDĚLSKÁ VÝROBA
 - KRAJINA, ZELENĚ, VEŘEJNÁ ZELENĚ
 - VODOHOSPODÁŘSKÉ POMĚRY
 - ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ
 - OBRANA A OCHRANA
- B8. DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ
- B9. DOPRAVA
- B10. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA
KANALIZACE A ZÁSOBOVÁNÍ VODOU
ZÁSOBOVÁNÍ EL. ENERGIÍ, SLABOPROUD, OSVĚTLENÍ
ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM
- B11. EKOLOGIE KRAJINY, ÚSES
- B12. ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND , LESNÍ HOSPODÁŘSTVÍ
- B13. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY, ASANACE
- B14. ZÁVĚR, NÁVRH LHŮT AKTUALIZACE

C) REGULATIVY

- C1. MÍSTNÍ STAVEBNÍ PŘEDPISY
- C2. REGULATIVY ÚZEMNÍHO ROZVOJE
- C3. VĚCNÁ A ČASOVÁ NÁVAZNOST VÝSTAVBY

D) DOKLADY A PŘÍLOHY

A) ZÁKLADNÍ ÚDAJE

A1. ZADÁNÍ A PODKLADY

Vypracování konceptu a návrhu ÚPO Starosedlský Hrádek bylo zadáno firmě Ing. Ondřej Hrach, ASA PROJEKT PŘÍBRAM objednávkou, která byla potvrzena uzavřením smlouvy o dílo č. 3hr0018, ze dne 3.12.2003.

Koncept a následně návrh územního plánu byly zpracovány dle zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění. Návrh je zpracován v rozsahu vyhlášky č.135/2001 Sb., přílohy č.2 a dle požadavků schváleného souborného stanoviska. Koncept navázal na zpracovanou urbanistickou studii územního plánu obce, která byla dokončena v r. 1997 (fy ASA PROJEKT PŘÍBRAM).

Základní mapové podklady byly v měřítku 1:5000 , 1:2880, 1:10000, 1:25000. Vzhledem k tomu, že část mapových podkladů nebyla v průběhu posledního období aktualizována, provedl zpracovatel úpravu měřítka a zákres změn do těchto podkladů. Mapy pak byly pro potřeby územního plánu se souhlasem zadavatelů prohlášeny za závazné.

Hlavním podkladem pro vypracování konceptu ÚPO, který navázal na urbanistickou studii , bylo schválené zadání ÚPO Starosedlský Hrádek. Zadání bylo projednané dle §20 stavebního zákona . Dotčené orgány státní správy, správci inženýrských sítí, sousedící OÚ a podnikatelské subjekty v katastru byly obeslány jednotlivě. Veřejnost byla vyrozuměna veřejnou vyhláškou. Po skončení zákonné lhůty k podání stanovisek , jejich vyhodnocení a dohodnutí a po vyjádření nadřízeného orgánu bylo zadání schváleno dne 2.6.2004.

Dalším podkladem pro vypracování konceptu ÚPO bylo vyjádření současného stavu ve výkresu limitů. Byl respektován vypracovaný ÚSES. V průběhu práce na konceptu byly prováděny průběžné konzultace s pořizovatelem, zainteresovanými orgány a organizacemi.

Požadavky projednaného zadání, schváleného obecním zastupitelstvem obce byly konceptem územního plánu respektovány a splněny.

Koncept byl zpracován a dokončen v lednu 2005, byl veřejně projednán s výkladem dle § 21 stavebního zákona. S dotčenými orgány státní správy, správci inženýrských sítí, právníky a fyzickými osobami, podnikajícími dle zvláštních předpisů , dne 9.3.2005 a s veřejností také dne 9.3.2005.

Dotčené orgány státní správy, nadřízený orgán územního plánování, správci inženýrských sítí, sousedící obecní úřady a podnikatelské subjekty v obci byly obeslány jednotlivě. Veřejnost byla vyrozuměna veřejnou vyhláškou, vydanou dne 3.2.2005.

Po skončení zákonné lhůty k podání stanovisek , připomínek a námitek a po jejich vyhodnocení bylo zpracováno souborné stanovisko s pokyny pro návrh územního plánu obce. Po jeho dohodnutí a vyjádření nadřízeného orgánu bylo souborné stanovisko dne 23.5. 2005 schváleno a stalo se výchozím podkladem pro zpracování návrhu územního plánu.

A2. ZHODNOCENÍ DŘÍVE VYPRACOVANÉ DOKUMENTACE

Pro správní území obce Starosedlský Hrádek byl před tímto návrhem zpracován koncept ÚPO Starosedlský Hrádek a urbanistická studie ÚPO Starosedlský Hrádek .

V současné době je zpracován územní plán velkého územního celku Příbramsko, který byl schválen dne 12.6.2002. Návrh územního plánu obce Starosedlský Hrádek je s touto dokumentací v souladu.

Dalšími územně plánovacími podklady pro vypracování konceptu a návrhu ÚPO byly :

- 1) ÚSES lokální územní systém ekologické stability (Z-Projekt, Jílovská 1156, Praha 4 a MM consult, Hejtmanská 262/14, Praha 9)
- 2) Mapy ložiskové ochrany (MŽP, Geofond ČR, 1998)
- 3) Poddolovaná území okres Příbram (MŽP, Geofond ČR, 1996)
- 4) PHO vodních zdrojů (MěÚ Příbram)
- 5) Vyhodnocení povodňového nebezpečí (Doc.Ing. Ladislav Satrapa, CSc.)
- 6) Geometrické plány nových objektů
- 7) Hydrogeologická studie (Zdenka Melichová, Křivaticova 241, Praha 5)

Podklady byly v ÚPO Starosedlský Hrádek využity a respektovány.

A3. HLAVNÍ CÍLE ŘEŠENÍ

Hlavním cílem řešení územního plánu je návrh zásadní koncepce obce a jejího katastrálních území v souladu s předpokládaným nárůstem obyvatel, s ohledem na intenzifikaci ploch v rámci zastavěného území a s ohledem na ekologicky únosné využívání území.

V případě záborů půdy je řešení vedeno snahou o dodržení zásad tvorby životního prostředí a snahou o vytvoření celistvého a komplexního sídelního útvaru. Rozvojová území jsou řešena ve vazbě na zastavěné území obce.

Hlavním úkolem návrhu bylo řešení funkčního uspořádání, a to především vytváření ploch pro individuální bytovou výstavbu, podnikatelskou činnost, výstavba ploch sportovních a dále v návaznosti i vyřešení dopravního napojení, technické infrastruktury a systému zeleně, významně se podílející na celkové kvalitě životního prostředí. Byly respektovány požadavky na ochranu životního prostředí, zemědělského půdního fondu, lesů a územní systémy ekologické stability.

A4. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ SOUBORNÉHO STANOVISKA

Výchozím podkladem návrhu územního plánu obce je souborné stanovisko z veřejnoprávního projednávání konceptu řešení územního plánu obce Starosedlský Hrádek. Návrh územního plánu důsledně vycházel z pokynů pro zpracování v tomto souborném stanovisku obsažených a tyto pokyny byly návrhem splněny. Souborné stanovisko včetně návrhu rozhodnutí o podaných námitkách viz. D) Doklady a přílohy.

A5. VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Návrh územního plánu obce Starosedlský Hrádek navrhuje využití, uspořádání a vztahy pozemků a ploch v území v souladu s cíli a úkoly územního plánování. Jsou

vytvořeny podmínky pro rozvoj daného území a soulad jednotlivých činností s omezením případných negativních vlivů, se zlepšováním kvality životního prostředí a s chráněním a přiměřeným využíváním přírodních zdrojů.

Není zabírán ZPF nejvyšší bonity, nejsou zde zásahy prvků ÚSES, ani vod, není zvyšováno znečištění vzduší.

B) ÚZEMNÍ PLÁN OBCE – NÁVRH ŘEŠENÍ

B1. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešeným územím územního plánu obce Starosedlský Hrádek je správní území obce Starosedlský Hrádek, sestávající z katastrálního území Starosedlský Hrádek.

Hlavní výkres je v měřítku 1: 5000, podrobně je vlastní obec řešena na odvozených mapách v měřítku 1:2000. Širší vztahy jsou zdokumentovány v měřítku 1 : 25000.

Katastrální území obce má rozlohu 422,6745 ha.

B2. ZAPOJENÍ OBCE DO KRAJINY, ŠIRŠÍ VZTAHY

Starosedlský Hrádek leží západně od města Březnice.

Obec je dobře napojena na krajinu, leží v mírně zvlněném terénu. Území je ze severu, východu a jihu obklopeno lesy.

Územím protéká Hrádecký potok s přítoky a výrazným prvkem je v území Zámecký rybník.

V celé oblasti, do které řešené území patří, je kvalitní vyvážené přírodní prostředí.

Zástavba Starosedlského Hrádku má vcelku jednotný venkovský charakter zástavby s nenarušenou výškovou hladinou, s výjimkou dvou bytových domů. Jediným rušícím prvkem je zemědělský areál, umístěný na mírném svahu na JV okraji obce.

Napojení obce na krajinu bude umocněno novými hospodářskými krajinářskými úpravami, ozeleněním ZD, podnikatelských ploch, výsadbou u silnic a pod.

Z hlediska širších vztahů je zde důležitá vazba na Březnici, Příbram a okolní obce (Chraštice, Tochovice), kam vyjíždí pracující za pracovními příležitostmi a děti do škol. U větších měst jde převážně o vazby hospodářsko správní a kulturně společenské.

B3. LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Limity území byly znázorněny ve výkresu limitů, doloženém k zadání ÚPO a jsou zohledněny v řešení územního plánu. Hlavními limitujícími prvky v řešeném území jsou přírodní hodnoty území, prvky ÚSES, trasy dálkových vedení infrastruktury s ochrannými pásmy, ochranná pásma lesa, ochranná pásma pozemních komunikací.

Rozvoj obce je možný v přilehlých plochách k současné zástavbě, s využitím zastavěného území.

Meliorované pozemky přímo nenavazují na zastavěné území a nejsou využity k výstavbě.

Záplavové území Hrádeckého potoka bylo pro potřebu územního plánu zpracované, vzhledem k povodním, v r. 2002 :

B4. PAMÁTKOVĚ CHRÁNĚNÉ, ARCHITEKTONICKY, URBANISTICKY, NEBO HISTORICKY CENNÉ OBJEKTY

Z hlediska památkové ochrany je v územním plánu Starosedlského Hrádku respektován areál zámku, který je v současné době opraven a je využíván jako hotel a rehabilitační zařízení.

Nemovitou kulturní památkou je v jeho areálu vyhlášena tvrz, stavení na východní straně areálu, špýchar, kaple Nejsvětější Trojice a brána do areálu.

Další nemovitou památkou v obci jsou Boží muka u západního vjezdu do obce.

Objekty drobné architektury v obci (pomník padlým I.světové války, křížek) nutno zachovat a udržovat.

Při výstavbě je potřebné posuzovat řešené území jako území s archeologickými památkami.

B5. POČET OBYVATEL, ZAMĚSTNANOST, BYTOVÝ FOND

Charakter obce je převážně obytný s výrazným zemědělským družstvem na východě obce.

Počet obyvatel je v současné době 137. K horizontu 2020 lze očekávat oproti obecné tendenci úbytku obyvatel ve venkovském osídlení určitý zvýšený zájem o výstavbu rodinných domků, vzhledem k dobrému komunikačnímu napojení, blízkosti Březnice, Milína, Příbrami a zároveň je zde prostor pro rozvoj podnikatelských aktivit v JV části obce, kde by se mohly vytvořit nové pracovní příležitosti.

BYTOVÝ FOND

Stav bytového fondu a celých objektů se nevymyká běžnému standardu. Na jedné straně stopy zanedbané údržby, na druhé straně nová výstavba a rekonstrukce. Ve výhledu je uvažováno s modernizací a rekonstrukcí stávajícího bytového fondu a s novou výstavbou, která z hlediska charakteru obce je uvažována v individuálních rodinných domcích.

Z hlediska rekreačních objektů není uvažováno s výraznou výstavbou, spíše je zde snaha o případné využití stávajících objektů pro bydlení, s nabídkou přechodného ubytování v soukromí a podobně.

B6. ZÁKLADNÍ STRUKTURA SÍDLA A CELKOVÁ KONCEPCE

Celý sídelní útvar tvoří v podstatě jeden urbanistický okrsek, vinoucí se podle hlavního komunikačního tahu. V těžišti obce je prostor, kam jsou přirozeně soustředěny hlavní aktivity obce - smíšené zboží, restaurace, obecní úřad, knihovna, pošta. Tento centrální prostor je na jihu dotvořen zelenou parkovou plochou.