

OBEC
OSELCE
KRAJ PLZEŇSKÝ

ÚZEMNÍ PLÁN OSELCE
ZADÁNÍ
NÁVRH

(V ROZSAHU PŘÍLOHY č. 6 K VYHL. č. 500/2006 Sb., V PLATNÉM ZNĚNÍ)

SCHVALUJE : ZASTUPITELSTVO OBCE OSELCE, O S E L C E 2, 335 46 OSELCE
POŘIZOVATEL : MěÚ NEPOMUK, OVŽP, NÁM. AUGUSTINA NĚMEJCE 63, 335 01 NEPOMUK
DATUM : 12 / 2017

O B S A H :

- 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
 - a.2) požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn
 - 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 umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona
 - a.4) upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje
 - a.5) upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem
 - a.6) upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně z doplňujících průzkumů a rozborů
 - a.7) další požadavky, např. požadavky obce, požadavky vyplývající z projednání s dotčenými orgány a veřejností
- b) požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit
- b.1) upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje
 - b.2) upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem
 - b.3) upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně z doplňujících průzkumů a rozborů
 - b.4) další požadavky, např. požadavky obce, požadavky vyplývající z projednání s dotčenými orgány a veřejností
- c) požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo
- c.1) upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje
 - c.2) upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem
 - c.3) upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně z doplňujících průzkumů a rozborů

c.4) další požadavky, např. požadavky obce, požadavky vyplývající z projednání s dotčenými orgány a veřejností

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

d.1) upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje

d.2) upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem

d.3) upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně z doplňujících průzkumů a rozborů

d.4) další požadavky, např. požadavky obce, požadavky vyplývající z projednání s dotčenými orgány a veřejností

e) případný požadavek na zpracování variant řešení

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

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

Za účelem získání legislativně závazného nástroje k účinné a účelné regulaci a koordinaci činností v území obce, s přihlédnutím k velikosti správního území a jeho významu ve struktuře osídlení, rozhodlo Zastupitelstvo obce Oselce dne 31.3.2017 o pořízení Územního plánu Oselce a jeho vydání formou opatření obecné povahy.

Podkladem pro zadání Územního plánu Oselce jsou ÚAP ORP Nepomuk a doplňující průzkumy a rozborů zpracované projektantem v říjnu 2017.

Územní plán bude řešit katastrální území Oselce, Kotouň a Nová Ves u Horažďovic.

Zastupitelstvo obce Oselce na základě zmocnění uvedeného v § 47 odst. 5 zákona č. 183/2006Sb., o územním plánování a stavebním řádu v platném znění (stavební zákon), stanoví, v souladu s § 47 odst.1 stavebního zákona, § 11 odst. 2 a 3 a přílohy č. 6 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti v platném znění, tyto hlavní cíle a požadavky na zpracování návrhu územního plánu :

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 :

- Územní plán Oselce stanoví základní podmínky pro novou výstavbu a zajistí základní předpoklady pro udržitelný rozvoj řešeného území, spočívající ve vyváženém vztahu příznivého životního prostředí, hospodářského rozvoje a soudržnosti společenství obyvatel území.
- Územní plán Oselce bude komplexně řešit účelné využití a prostorové uspořádání území s cílem dosažení souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji správního území obce.
- Koncepce rozvoje území bude zapracována do územního plánu s ohledem na hodnoty řešeného území, zejména hodnoty přírodní, kulturní a civilizační.
- Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch bude součástí odůvodnění, návrh ploch bude zpracován a vymezen v souladu s tímto vyhodnocením.
- Budou vytvořeny územní podmínky pro stabilizaci počtu obyvatel, pro ochranu přírodních a krajinných hodnot a pro zlepšení občanské vybavenosti a služeb místního významu.
- Územním plánem budou zohledněny případné rozvojové záměry, na které již bylo vydáno územní rozhodnutí či stavební povolení.

a.1) Požadavky na urbanistickou koncepci, plošné a prostorové uspořádání zastavěného území a vymezení zastavitelných ploch

- Stávající urbanistická koncepce obce Oselce (tj. všech sídel obce) bude principiálně zachována - nadále bude respektován venkovský charakter obce a nízkopodlažní výšková hladina zástavby ; budou respektovány dominanty území, bude přihlédnuto k urbanistickým hodnotám obce vyplývajících z ÚAP. Nová zástavba bude v plochách stávajících zastavěných ploch vhodně regulována ve vztahu ke stávajícímu zejména objemovému a tvarovému řešení stávajících staveb.

- V návrhu řešení ÚP budou vytvořeny předpoklady a podmínky pro rozvoj celého území s ohledem na vyváženost podmínek pro udržitelný rozvoj území, ochranu přírodních, civilizačních a ostatních hodnot území. Využití území bude usměrněno s cílem posílení obytné funkce, bude vytvářet podmínky pro rozvoj podnikatelských aktivit a přednostního zabezpečení funkcí území z hlediska infrastrukturních podmínek a ochrany životního prostředí.
- Návrh územního plánu prověří vymezení vhodných zastavitelných ploch zejména pro bydlení - zastavitelné plochy smíšené obytné, pro rekreaci, zastavitelné plochy technické infrastruktury, zastavitelné plochy výroby a skladování, občanského vybavení a případně další zastavitelné plochy jiného funkčního využití včetně ploch územních rezerv.
- Celé řešené území bude v územním plánu pokryto plochami s rozdílným způsobem využití rozdělenými na :
 - a) plochy stabilizované (beze změn)
 - b) plochy změn (navržena budoucí změna funkčního využití)
 - c) případně plochy územních rezerv
- S přihlédnutím k účelu a podrobnosti budou vymezovány zejména plochy o rozloze větší než 2 000 m² ; plochy s rozdílným způsobem využití mohou být s ohledem na specifické podmínky a charakter území dále podrobněji členěny dle § 3 vyhlášky č. 501 / 2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění.
- Jednotlivým plochám s rozdílným způsobem využití budou přiřazeny „podmínky pro využívání ploch“ (regulativy funkčního využití území) včetně podmínek prostorového uspořádání území.
- V rámci Územního plánu Oselce bude vymezeno zastavěné území (§ 58, zák.č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění).
- Nové zastavitelné plochy budou přednostně situovány do proluk ve stávající zástavbě sídel a po obvodě sídel tak, aby přiléhaly k hranici zastavěného území.
- Podle účelnosti budou event. vymezeny plochy a koridory územních rezerv a případně bude stanoveno pořadí změn v území – etapizace.
- Nové lokality ležící ve volné krajině a tzv. samoty nebudou navrhovány.
- Návrh zastavitelných ploch bude respektovat limity využití území, vyplývající z ÚAP ORP Nepomuk a v řešeném území zpřesněné v rámci doplňujících průzkumů a rozborů.
- V návrhu územního plánu budou prověřeny plochy přestavby (rekonstrukcí a dostavbou či demolicí a novou výstavbou bude změněno původní funkční využití této plochy).
- V návrhu územního plánu budou prověřeny eventuální plochy potřebné asanace (pozemky se zchátralým stavebním fondem, pozemky znehodnocené stavební sutí, náletovou zelení apod., eventuálně plochy kontaminované - nepovolené skládky apod., tj. území ekologických rizik, vyžadující celkové ozdravení).
- Respektována bude v územním plánu kvalitní zemědělská půda třídy ochrany I. a II., nacházející se v řešeném území.

Výčet předpokládaných zastavitelných ploch s rozdílným způsobem využití :

- Územní plán Oselce prověří vymezení zastavitelných ploch a to zejména:

katastrální území Oselce, část Oselce :

- zastavitelné plochy smíšené obytné (venkovské) :
 - parcely v prolukách stávající zástavby sídla;
- zastavitelné plochy bydlení (v RD) :
 - při severním okraji sídla, podél silnice II/188;
 - při západním okraji sídla, podél nově vybudované MK;
- zastavitelné plochy rekreace individuální (rodinného typu);
 - při severozápadním okraji sídla;
 - dostavba volných parcel ve stabilizované ploše chat a rekreačních domků;
- zastavitelná plocha občanského vybavení (tělovýchovná a sportovní zařízení) :
 - dostavba vybavení stávajícího fotbalového hřiště;
- zastavitelná plocha výroby a skladování (drobná výroba) - pod stávajícím zemědělským areálem ;
- zastavitelná plocha veřejného prostranství - u stávajícího fotbalového hřiště (vstupní prostor na hřiště, možné parkoviště pro osobní automobily - navazující na nově vybudovanou účelovou komunikaci);
- plocha zeleně soukromé, vymezené (zahrady) - při severozápadním okraji sídla;
- plochy (koridory) zeleně odstupové clonné :
 - podél jižní a východní strany stávajícího zemědělského areálu;
 - mezi stávající ČOV a zastavitelnou plochou bydlení (v RD) - plocha převzata z ÚPO Oselce - leží z části na ZPF tř. ochrany II ;

katastrální území Kotouň, část Kotouň :

- zastavitelné plochy smíšené obytné (venkovské) :
 - při severním, východním a jižním okraji sídla - plochy ležící na ZPF tř. ochrany II. převzaty z ÚPO Oselce;
- zastavitelné plochy rekreace individuální (rodinného typu);
 - dostavba volných ploch při severním a jihovýchodním okraji sídla;
- plochy (koridory) zeleně odstupové clonné:
 - v budoucnu po obvodu znovuzprovozněného zemědělského areálu
- plocha nezastavěného území - lesní (PUPFL) - jihovýchodně pod sídlem Kotouň;

katastrální území Nová Ves u Horažďovic, část Nová Ves :

- zastavitelné plochy smíšené obytné (venkovské) :
 - při západním a východním okraji sídla;

- zastavitelná plocha výroby a skladování (drobná výroba) - naproti stávajícímu nefunkčnímu zemědělskému areálu;
 - plocha přestavby, určená pro výrobu a skladování (drobná výroba) - současný nefunkční zemědělský areál;
- Na základě případných dalších vyhodnocených požadavků Obce Oselce a občanů budou do Územního plánu Oselce zapracovány další zastavitelné plochy.
- U všech zastavitelných ploch bude prověřeno a navrženo napojení na stávající dopravní systém obce (rekonstrukce stávajících MK, návrh nových MK, případné vyznačení místa možného dopravního připojení).

a.2) Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn

Dopravní infrastruktura

- Stávající dopravní kostra řešeného území, tvořená silnicemi II. a III. třídy a místními komunikacemi bude respektována a zapracována do Územního plánu Oselce; rovněž bude akceptována železniční trať č. 191 vedoucí severním okrajem k.ú. Kotouň.
- Územní plán prověří a navrhne napojení zastavitelných ploch na stávající dopravní systém obce (rekonstrukce stávajících MK, návrh nových MK, případné vyznačení místa možného dopravního připojení); zohledněno bude případně potřebné dobudování min. jednostranných chodníků a zálivů pro autobusové zastávky podél silnic a MK; rovněž bude navržena případně potřebná rekonstrukce vybraných místních komunikací.
- Do územního plánu budou zapracovány stávající cyklistické trasy CT 2046 a CT 2161 a územím procházející značené turistické stezky.
- Územním plánem Oselce bude řešen možný dopad plánované přeložky silnice I/20 Životice-Kasejovice-hranice kraje na řešené území a to formou koridoru nadmístního rozvojového záměru dopravní infrastruktury silniční, zasahujícího do severního okraje k.ú. Kotouň.

Technická infrastruktura

Zásobování pitnou vodou

- Zastavěné území obce Oselce (část Oselce, část Kotouň, část Nová Ves a lokalita Olší) bude nadále zásobováno pitnou vodou ze stávajících (dle potřeby rozšířených) veřejných vodovodů ; v rekreačních lokalitách, v lokalitách územně odlehlých (Podřesanice) a v tzv. samotách budou nadále zdrojem pitné vody domovní studny; zásobování areálů výroby a skladování bude v územním plánu prověřeno.

Odkanalizování, čištění odpadních vod

- Zastavěné území obce Oselce (část Oselce, část Nová Ves) bude nadále odkanalizováno stávajícími (dle potřeby rozšířenými) oddílnými kanalizačními systémy, zaústěnými do ČOV.
- V části Kotouň bude odkanalizování zastavěného území územním plánem prověřeno.

- Dešťové vody je třeba pro zachování odtokových poměrů v maximální možné míře zdržovat v plochách a uvádět do vsaku a umožňovat retenční vlastnosti ploch.

Zásobování plynem

- Zastavěné území obce Oselce (část Oselce, část Kotouň) bude nadále zásobováno plynem ze stávající (dle potřeby rozšířené) středotlaké plynovodní sítě; plynofikace části Nová Ves bude v územním plánu prověřena.

Zásobování elektrickou energií

- S postupující realizací územním plánem navržených zastavitelných ploch a ploch přestavby budou stávající TS posilovány na maximální typové výkony, při dalších požadavcích na zajištění instalovaného výkonu budou osazovány na okrajích rozvojových lokalit nové TS.
- Stávající a navržená technická infrastruktura obce Oselce bude v grafické části územního plánu vyznačena v nezastavěném území, končící na hranici zastavěného území obce.
- Způsob a pokyny pro napojení nových zastavitelných ploch na stávající či navrženou technickou infrastrukturu obce bude zpřesněn v textové části územního plánu.

Nakládání s odpady

- Nakládání s odpady bude nadále realizováno v souladu se zák. č. 185/2001 Sb., v platném znění, konkrétně bude postupováno dle Obecně závazné vyhlášky zpracované pro obec Oselce.
- V zastavěném území jednotlivých sídel obce Oselce budou nadále na veřejných prostranstvích vyhrazena sběrná místa tříděného odpadu; svoz komunálního odpadu bude nadále zajišťován odbornou firmou na řízenou skládku v okrese Plzeň-jih;
- Územní plán Oselce prověří možnosti zřízení sběrného dvora a kompostárny v řešeném území.

Občanské vybavení

Občanské vybavení - veřejná infrastruktura

- Územní plán Oselce bude respektovat stávající občanské vybavení veřejné infrastruktury v obci.

Občanské vybavení - zařízení komerčního charakteru

- Územní plán Oselce bude respektovat stávající občanské vybavení komerčního charakteru v obci.
- Územní plán Oselce umožní stanovenými podmínkami pro využití ploch s různým způsobem využití (příslušným regulativem) zřizování drobného občanského vybavení komerčního charakteru na plochách smíšených obytných a plochách bydlení.

Občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení

- Územní plán Oselce bude respektovat stávající občanské vybavení tohoto charakteru v obci; prověří další rozvoj občanského vybavení pro sport a tělovýchovu při stávajícím fotbalovém hřišti.
- Územní plán Oselce prověří plochy pro rozvoj občanského vybavení.

Veřejná prostranství

- Územní plán Oselce zaregistruje stávající a navrhne případně další veřejná prostranství, užívaná či zřizovaná ve veřejném zájmu; budou vyznačeny plochy MK, účelových cest, návší, veřejné zeleně a dalších prostorů, přístupných každému bez omezení, sloužících obecnému užívání a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru.
- Pro každé 2 ha zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení či plochy smíšené obytné bude vymezena s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m²; do této výměry nebudou započítány pozemní komunikace (§ 7, odst.2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., v platném znění).

a.3) Koncepce uspořádání krajiny, plošné a prostorové uspořádání nezastavěného území včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona

- Krajinné území, obklopující zastavěná území sídel obce Oselce a navržené zastavitelné plochy, bude v územním plánu vyznačeno jako území nezastavěné.
- Zastavitelné plochy budou těsně navazovat na zastavěná území sídel a svým funkčním využitím neovlivní negativně kvalitní krajinu, která je obklopuje.
- Ve volné krajině nebudou zakládány nové samostatné rozvojové lokality.
- Součástí Územního plánu Oselce bude návrh ÚSES v úrovni lokální, v úrovni regionální a nadregionální bude průběh zpřesněn a bude zajištěno propojení s ÚSES sousedních obcí.
- Územním plánem Oselce v bude zpřesněn průběh skladebných částí ÚSES (pokud možno po hranicích pozemků).
- Respektována bude v Územním plánu Oselce kvalitní zemědělská půda třídy ochrany I. a II., nacházející se v řešeném území.
- Z hlediska záboru ZPF se doporučuje finální podobu Územního plánu Oselce projednat před dokončením s KÚ PK, odborem životního prostředí, orgánem ochrany ZPF.
- Územní plán Oselce prověří plochy, ve kterých je vhodné vyloučení umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona, v platném znění.

a.4) upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje

- Dle Politiky územního rozvoje ČR (ve znění Aktualizace č.1), schválené usnesením vlády ČR č. 276 ze dne 15.4.2015, neleží obec Oselce v rozvojové oblasti, v rozvojové ose ani ve specifické oblasti republikového významu; územím obce Oselce neprochází republikově významné rozvojové koridory dopravní ani technické infrastruktury.
- Z PÚR ČR nevyplývají pro Územní plán Oselce konkrétní úkoly.

