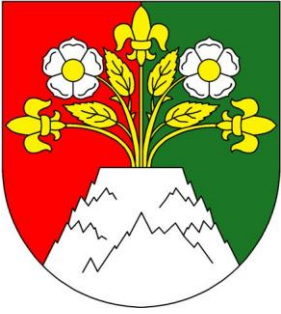


**Kosoř – ORP Černošice – Středočeský kraj**

# **Územní plán z pohledu starosty obce**

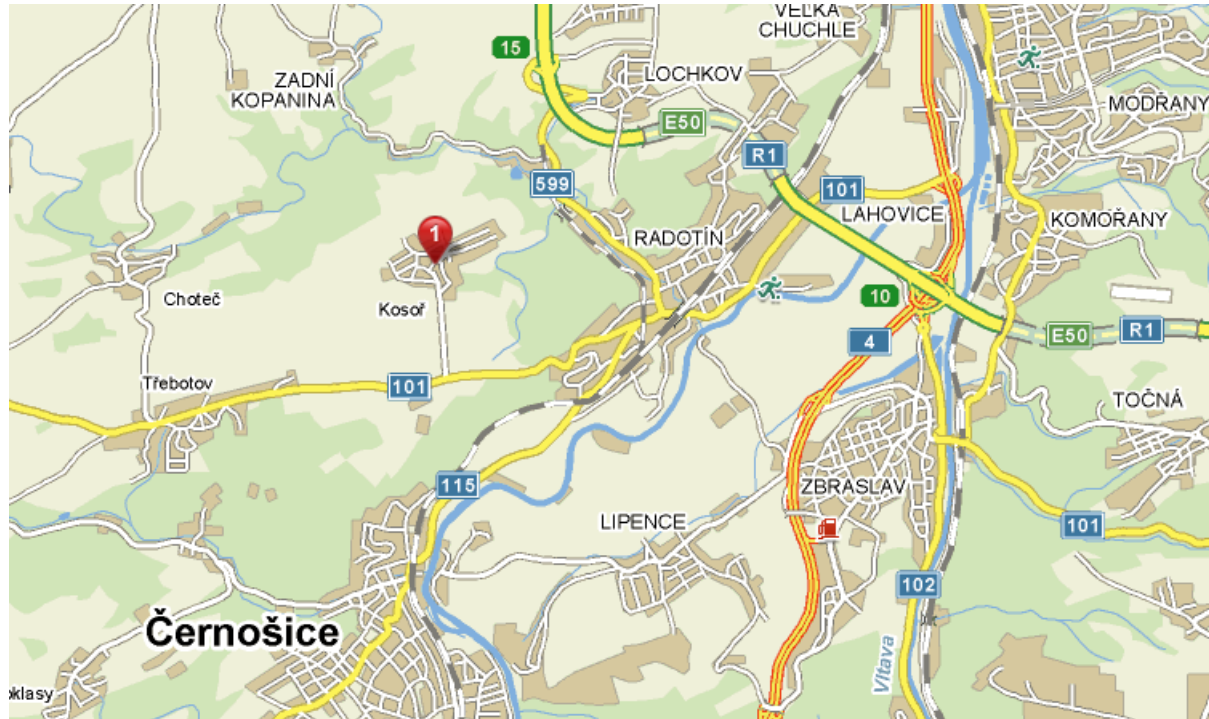
**18. celostátní konference o územním plánování a  
stavebním řádu  
Plzeň 2011**

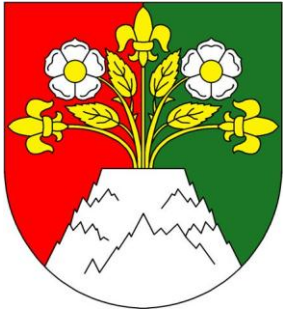
**Karel Kindl - starosta**



## Kosoř – ORP Černošice – Středočeský kraj

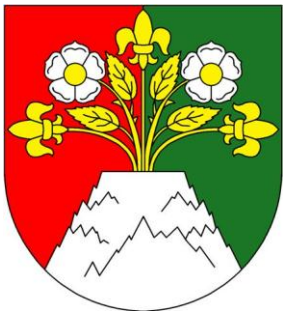
- 900 obyvatel
- obecní úřad – 2 pracovníci





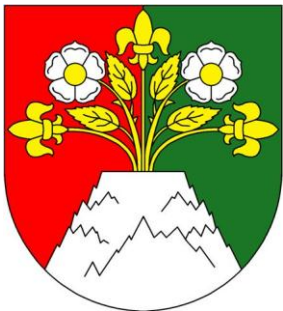
## Územní plán ano či ne ??

- Rozumný rozvoj na nových zastavitelných plochách
  - Rodinné domy
  - Průmysl
  - Potřebná infrastruktura
- Ne satelitním městečkům – obec se musí rozrůstat přiměřeně
- Základní regulativy ano
- Ne jednoduché technické zprávy – ne přílišná podrobnost



## Jak pomáhá územní plán obcím - 1

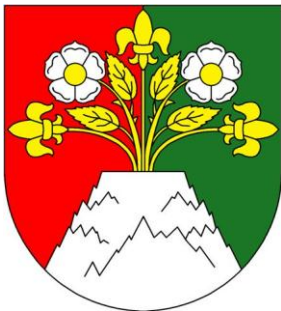
- Řešení požadavků na novou
  - Zástavbu
  - Zdroje – kapacita - dostupnost
  - veřejnou infrastrukturu
    - Voda
    - Kanalizace
    - Plyn
    - Elektřina
    - Škola – školka
    - komunikace



## Jak pomáhá územní plán obcím – 2

### Zdroje – kapacita - dostupnost

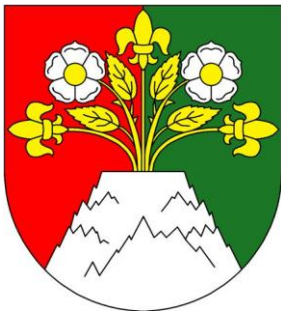
- Voda
  - Zdroje
  - Kapacita vodojemů
  - Přivaděče
  - Hlavní vodovodní řady



## Jak pomáhá územní plán obcím – 3

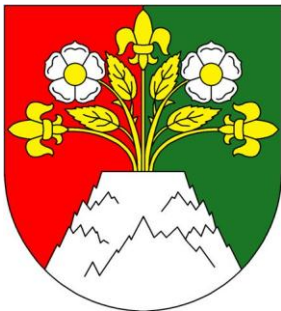
### Zdroje – kapacita - dostupnost

- Kanalizace
  - Splašková
  - Dešťová
    - Zdroje
    - Kapacita ČOV / retence dešťových vod
    - Hlavní kanalizační stoky
    - Vsaky dešťových vod v zástavbě



## Jak pomáhá územní plán obcím – 4 Zdroje – kapacita - dostupnost

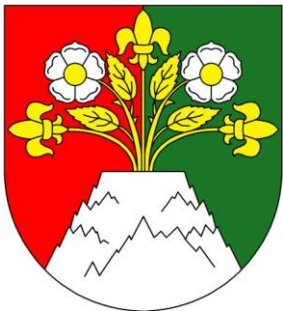
- Plyn
  - Zdroje
  - Kapacita



## Jak pomáhá územní plán obcím – 5 Zdroje – kapacita - dostupnost

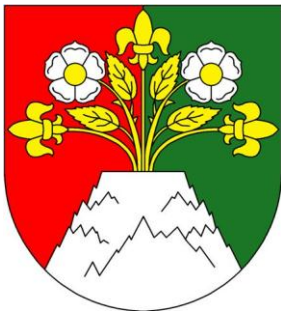
- Elektro
  - Zdroje
  - Kapacita
  - Vysoké napětí
  - Trafostanice





## Jak pomáhá územní plán obcím – 5 Zdroje – kapacita - dostupnost

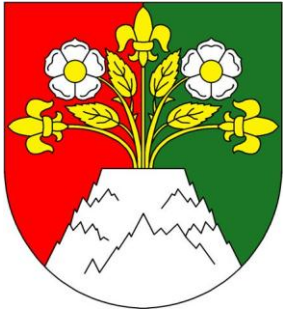
- Školy
- Školky
- Sportoviště
- Obchod a ostatní služby
  - Dostupnost
  - Kapacita s ohledem na předpokládaný rozvoj
  - Dojíždění do sousední obce dle územního plánu není dobré řešení
  - Rozvoj jedné obce zatěžuje veřejnou infrastrukturu obcí v okolí



## Jak pomáhá územní plán obcím – 6

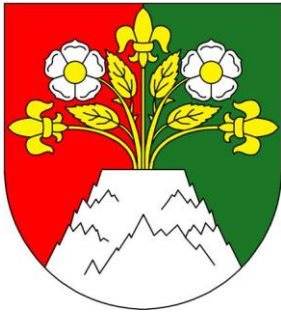
### Zdroje – kapacita - dostupnost

- Komunikace
  - Napojení nových rozvojových ploch
  - ohled na stávající síť komunikací
    - jejich únosnost
    - Kapacitu - propustnost - šířka - stav
  - Základní parametry komunikací navrhovaných v nových rozvojových plochách
    - Zatřídění komunikací dle zák. 13/1997 Sb.
    - Šířka silničního pozemku
    - Doprovodná zeleň
    - Šířka veřejného prostranství s pozemní komunikací



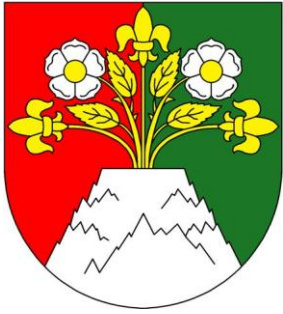
## Pořízení ÚPD – dotčené orgány - 1

- Podmínka zachování rázu středočeské vesnice
  - Zástavba 100 let stará
  - Zástavba ze 70 let minulého století
  - Zástavba současná
- Odvolávat se na stavby již realizované je irelevantní
  - Obec je živý organizmus, který se vyvíjí
  - Rozvoj nebo skanzen ??



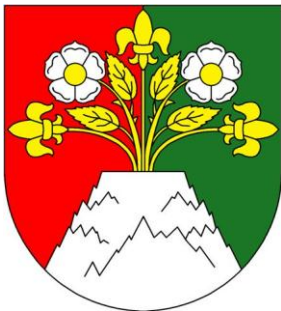
## Pořízení ÚPD – dotčené orgány - 2

- Dobývací prostor – vyhrazené ložisko
  - Nemožná diskuse o rozsahu a času
  - Územní plán pouze přebírá
  - Komplikace s otřesy a odletujícím kamením
  - Dobývací prostor v budoucnu zásadním způsobem změní ráz obce proto je třeba, aby byl vyznačen v územním plánu
  - Vymezení ve starých územních plánech pouhou hranicí – běžný občan si nevšimne
  - Nový územní plán podle 183/2006 Sb. samostatná plocha těžby – bude přehlednější



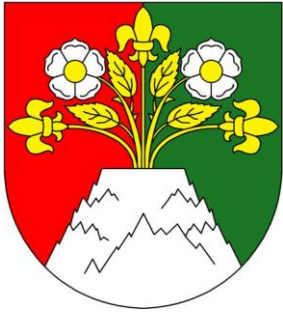
## Pořízení ÚPD – řešení krajiny nezastavěného území

- Retence – poldry - odvodnění
- Komunikace a přístupy
- ÚP nenahrazuje komplexní pozemkové úpravy
- Vymezit plochy pro zemědělství a lesnictví, které mohou být zastavěny – jinak slepičárna s 10 byty správců ve volné krajině
- ÚP nesmí bránit smysluplnému uspořádání území pro KPÚ –stanovit úkoly a pravidla



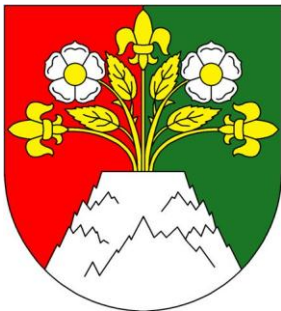
## Pořízení ÚPD – přechod zastavitelných a zastavěných ploch do nezastavěného území

- Sedlák stavěl na nejméně úrodné a zemědělsky hůře využitelné půdě
- Dnes se staví na kvalitních a rovinných půdách
- Potřeba odstínění zástavby vysokou vzrostlou zelení
- Zelené prstence
- Biokoridory se vzrostlou vysokou zelení



## **Co komplikuje zakázku pořízení územního plánu - 1**

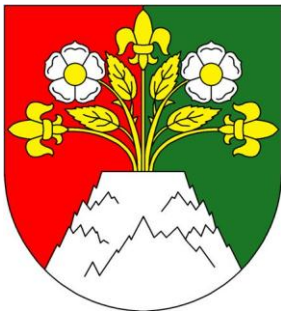
- Pořizovatel
- Projektant
- Obec



## Co komplikuje zakázku pořízení územního plánu - 2

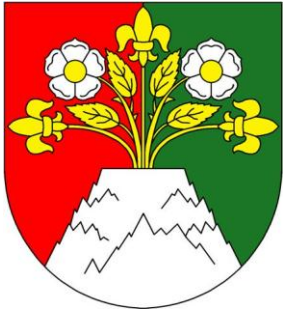
- Pořizovatel
  - Úřad územního plánování
    - Zná území
    - Zná problémy
  - Pořizování vlastní silou – „létající pořizovatel“
    - Nezatížen problémy v území
    - Možný nový pohled
    - Hradí obec





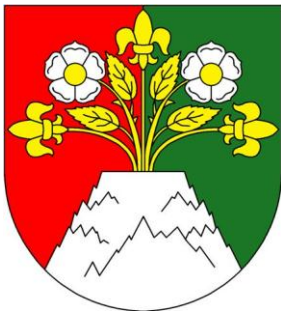
## Co komplikuje zakázku pořízení územního plánu - 2

- Projektant - 1
  - Před sepsáním zadání
    - Pomůže sestavit zadání
    - Problém s výběrovým řízením – není znám rozsah zakázky
  - Po sepsání zadání
    - Je znám rozsah zakázky
    - Navrhované řešení může být v rozporu se zadáním



## Co komplikuje zakázku pořízení územního plánu - 3

- Projektant - 2
  - Obec jako dobrý hospodář vybírá projektanta podle ceny
  - Nízká cena může znamenat i nízkou kvalitu zadání
  - Pomohla by rada jak vybrat co nejlevnějšího, ale kvalitního projektanta územních plánů
    - Zatím jen reference
    - Metodika by neškodila



## **Závěr**

**Nejedná z mé strany o žádný právní názor, ale o shrnutí mých zkušeností a názorů k problematice zpracování územních plánů, a to i s ohledem na dobu, která mi byla vyhrazena.**

**Děkuji za pozornost**