ÚZEMNÍ PLÁN BRAŠKOV

**ODŮVODNĚNÍ**

zpracovatel: ing.arch.Jaroslav Černý, Saskova 1625, Kladno, ČKA 01756

Obsah:

Komplexní zdůvodnění přijatého řešení str.3

Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch str.4

Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území str.5

Vyhodnocení splnění požadavků zadání str.6

Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v Zásadách územního rozvoje Stč. kraje str.8

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond str.8

Údaje o počtu listů a výkresů str.10

**KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ**

Zadání územního plánu nepožadovalo zpracování konceptu či variant řešení. Základní koncepční princip utváření sídla byl převzat z původního plánu sídelního útvaru s tím, že se omezil rozsah rozvojových ploch a řešilo se hlavně nezastavitelné území.

Současné zastavěné území poskytuje dosud nezastavěné plochy pro bydlení v odhadu cca 25rodinných domů a také dosud nejsou využity plochy bývalého zemědělského areálu určené pro drobnou výrobu. Z hlediska limitu počtu obyvatel daného požadavkem obce jsou pak navrženy rozvojové plochy v rozsahu cca 100 obyvatel.

Návrh řešení územního plánu se snaží vytvořit vyvážený vztah podmínek pro příznivé životní prostředí v území umožněním kvalitního bydlení v relativně přírodním prostředí, každodenní rekreace a volnočasových aktivit. Zajištěním ploch pro potřebnou veřejnou infrastrukturu pak soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Návrhem dotvoření volné krajiny se snaží územní plán zajistit ochranu nezastavěného území před negativní vlivy případných záměrů v daném území. Navrhovaný územní plán svým obsahem zajišťuje základní cíle a úkoly územního plánování především stanovením urbanistické koncepce, podmínek pro využívání území, podmínek pro ochranu kulturních a přírodních hodnot s cílem minimalizovat narušení soudržnosti společenství obyvatel v území.

VÝČET LIMITŮ V ÚZEMÍ

rychlostní komunikace 100 m od osy silnice I.třídy 50 m od osy silnice II. a III.třídy 15 m od osy vzletových a přibližovacích prostorů letiště Kladno proti nebezpečným a klamavým světlům letiště Kladno s omezením staveb vzdušných vedení VN a VVN letiště Kladno vzdušné vedení 22kV 10 m od krajního vodiče vzdušné vedení 110 kV 15 m od krajního vodiče

přívodní vodovodní řad 3 m od povrchu řadu plynovodní vtl přívod do regulační stanice PHO čistírny odpadních vod 25 m ochranné pásmo lesa 50 m

**VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH**

Zastavěné území obce Braškov se skládá ze tří částí – Braškov, Valdek a Toskánka. Zastavěné území Braškov je stabilizované, chybí dostavba několika parcel v lokalitě V Podlískách, které jsou většinou již ve stadiu přípravy výstavby. Velmi dobře a komplexně je vyřešeno veřejné prostranství návsi a přilehlých veřejných prostor. V zastavěném území nejsou nevyužitá místa. K využití pak zbývá jen prostor bývalého zemědělského areálu na okraji území, který je navržen pro využití ploch drobné výroby v návaznosti na obdobné plochy v přímém sousedství.

Území Valdeku je vcelku také stabilizované s větším počtem jednotlivých dosud nezastavěných parcel rodinného bydlení v lokalitách U Dubu a U Háje. Tento stav je průvodním jevem současné ekonomické stagnace. Nicméně zájem o výstavbu na území Valdeka přetrvává. Zastavěné území nevykazuje ani žádné plochy vhodné k přestavbě.

Území Toskánky je prakticky stabilizované vzhledem ke své sevřenosti, nabízí se pouze přestavbové území P1 s využitím ploch u bývalého zájezdního hostince ve smyslu smíšených ploch při dodržení podmínek ve vazbě na hygienické normy prostředí.

Potřeba vymezení nových zastavitelných ploch nebyla v zadání územního plánu nijak vysoká. Prakticky se jedná o malé plochy pro bydlení, které byly uvažovány v původním územním plánu, a nenašly dosud naplnění. Dále pak o plochy v centrálním území mezi sídelními strukturami Braškova a Valdeku, vycházející ze základní urbanistické koncepce celého sídla. Jedná se o plochy především pro občanskou vybavenost, veřejné prostranství, sídelní zeleň a také bydlení.

V zadání územního plánu avrhovaná nová lokalita Pod Horkou (Z2) prakticky využívá stávající komunikaci s inženýrskou infrastrukturou k oboustranné zástavbě s jednoznačnou návazností na stávající zástavbu na druhé straně ulice a zároveň vytvoření pásu izolační krajinné zeleně na severní straně lokality. Velikost lokality předpokládá zástavbu do 10ti rodinných domů.

Lokalita Toskánka (Z1) také navazje na stávající zástavbu a částečně využívá dopravní a technickou infrastrukturu bývalé silnice I/6. Realizace je však podmíněna větším počtem omezení a vyvolaných investic. Při splnění všech podmínek může však být uspokojivě vyřešeno dosud neurčité území vymezené třemi limitujícími komunikacemi. Velikost území spolu s limitními podmínkami předpokládané zástavby dávají možnost zástavby do 10ti rodinných domů.

**VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ**

Obec Braškov je součástí sídelní struktury rozvojové oblasti republikového významu OB1 Praha ve správním obvodu ORP Kladno s převažující sídelní funkcí. Spádovost ekonomicky aktivních obyvatel je předpokládána do Kladna, částečně Unhoště a Prahy. Vazby z hlediska vyšší občanské vybavenosti a státní správy jsou rozděleny mezi Kladno a Unhošť.

Z hlediska širších dopravních vztahů prochází územím rychlostní komunikace R6 Praha – Karlovy Vary. Dále prochází územím tranzitní doprava Beroun – Kladno – Slaný po komunikaci II/118.

Z hlediska nadřazených systémů technické infrastruktury prochází územím v severní části podél komunikace R6 vysokotlaký plynovod, z regulační stanice na území Braškova pak páteřní středotlaký řad podél silnice II/118 až do obce Kyšice. Dále prochází územím zásobní vodovodní řad DN 300 Kladno – Unhošť, na trase vodojem Horka v řešeném území. Dále prochází územím venkovní trasa vysokého napětí VN 110kV Kladno - , podél silnice III/2013 je trasován dálkový sdělovací kabel.

Z hlediska nadřazených systémů ÚSES se v území nenavrhují žádné prvky neregionálního či regionálního významu.

Co se týká vazeb na sousední obce je zde přímá vazba části Toskánka na Pletený Újezd, a to z hlediska technické infrastruktury ( odkanalizování ) a i z hlediska urbanistického ( přímá návaznost zástavby, odříznutí od Braškova koridorem R6. Dalším je pak přímá návaznost výrobního závodu Veseta na zástavbu obce Kyšice a s ním spojené dopravní zatížení.

Návrh územního plánu respektuje stávající koridory dopravní a technické infrastruktury a ostatní ochranná pásma nadřazených systémů.

Co se týká nově navrhovaných koridorů a ploch pro dopravní a technickou infrastrukturu nadřazených systémů, není žádný umisťován na řešeném území.

Co se týká zranitelnosti území je katastrální území Braškova uvedeno v oblasti zranitelnosti podzemních vod. Územní plán nenavrhuje žádné využití území, které by tuto zranitelnost podpořilo, Naopak navrhované krajinářské úpravy budou podporovat větší akumulaci vod v území.

**VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ**

ad1) návrh ÚP respektuje nadřazenou ÚPD VÚC Pražský region – viz samostatná kapitola odůvodnění ÚP.

ad2) řešení vychází z územně analytických podkladů, navrhované urbanistické řešení podporuje obytnou a rekreační funkci sídla.

ad3) hlavní rozvojové záměry:

požadavek č.1 – izolační pás zeleně podél R6, ochranná pásma – splněno

požadavek č.2 – plocha pro bydlení – splněno

požadavek č.3 – vzhledem k navržené urbanistické koncepci obce ponechána část ploch v centrálním území s funkcemi pro občanskou vybavenost a pro veřejné prostranství – pozměněno

požadavek č.4 – rozvoj sportovních ploch u stávajícího sportoviště – splněno

požadavek č.5 – ponechání nezastavitelného území – splněno

požadavek č.6 – les s rekreační funkcí (smíšená plocha ) – splněno

požadavek č.7 – umístění rozhledny v dané lokalitě se nejeví jako optimální z hlediska terénu a rozhledových poměrů – vypuštěno

požadavek č.8 – zapracování plánu obnovy krajinných struktur – splněno

požadavek č.9 – řešení cyklotras – splněno

ad4) plošné a prostorové uspořádání území – splněno

ad5) veřejná infrastruktura – splněno

ad6) ochrana a rozvoj hodnot v území – splněno

ad7) veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření - stanoveny

ad8) civilní obrana, ochrana ZPF – splněno

ad9) střety zájmů v území – definovány (vlivy na životní prostředí)

ad10) vymezení zastavitelných ploch – splněno

ad11) územní studie – není požadavek

ad12) regulační plán – není požadavek

ad13) vliv územního plánu na udržitelný rozvoj území – splněno

ad14) uspořádání obsahu ÚP – splněno

ad15) úpravy po projednání:

* zástavba ve vazbě na hluk ( lokalita č.2 ) – regulativ protihlukového opatření
* identifikace ploch z hlediska výměry, kultury a bonity – viz vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF
* řešení dopravní infrastruktury podle vyhl.501/2006 Sb. – v podrobnosti územně plánovací dokumentace nelze graficky stanovit minimální šířky komunikací a veřejných prostorů, ustanovení vyhlášky stejně jako umisťování inženýrských sítí mimo silniční pozemek a stanovení uliční čáry pro zástavbu musí být dodrženy při dalším stupni dokumentace.
* připojení na silniční síť – řešeno minimálním počtem připojení
* umožnění přístupu požární techniky – lze řešit až v podrobnosti dalších stupňů dokumentace
* podmínky pro využití ploch – povinná součást textu
* půlobchvat , komunikace II/118 – vzhledem k tomu, že toto navrhované řešení zasahuje především katastrální území obce Kyšice je nutné jej společně uplatňovat jako změnu nadřazené územně plánovací dokumentace, protože dopravní koncepce VÚC Pražský region počítá s jižním obchvatem obce Kyšice a severní přeložkou Kyšice – Unhošť na MÚK Fialka. Do této trasy by pak měla být převedena dopravní zátěž II/118, především nákladní doprava z firem Veseta a Stavimat.

**VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÚR STČ.KRAJE**

Nejsou obsahem územního plánu Braškov.

**VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA**

Celkový požadovaný zábor zemědělského půdního fondu činí 10,72 ha. Z toho cca 5ha pro zástavbu a 5,7 ha pro izolační zeleň. Z hlediska tříd přednosti v ochraně se většinově jedná o I.třídu, pouze 0,95 ha ve II. A 0,55 ha ve III.třídě ochrany. Většinou se zábor ZPF týká orné půdy.

Pozemky navržené k záboru nebyly předmětem investic pro zlepšení úrodnosti půdy.

V současné době není na řešeném území žádný areál zemědělské prvovýroby, ornou půdu obdělává soukromá osoba a částečně družstvo, kteří nesídlí v obci.

Zdůvodnění záboru:

Lokalita č.1 – urbanistická koncepce na základě požadavku obce Braškov řeší izolační zelené pasy podél koridoru rychlostní komunikace R6. Ta je navrhována i na straně Toskánky. Zbývající plocha směrem k původní silnici Praha – Karlovy Vary, která je nyní také komunikací obslužnou je navržena pro bydlení. Tato plocha má rozměr cca 50 x 150 m, k zemědělské výrobě zanedbatelný. Lokalita byla v původním územním plánu ve výhledu zástavby.

Lokalita č.2 – navazuje na současně zastavěné území, jedná se o obestavění druhé strany stávající místní komunikace. Lokalita byla v původním územním plánu ve výhledu.

Lokalita č.3– prakticky spojuje stávající zastavěná území Braškova a Valdeka, vytváří centrum sídla s plochami pro požadovanou občanskou vybavenost sportovního a veřejného charakteru. Navazuje na stávající sportovní plochy, vychází z principu urbanistické koncepce vytvoření plochy volnočasových aktivit a služeb na styku obou sídelních struktur. Lokalita byla v původním územním plánu ve výhledu.

Lokality č.4,5,6,7 jsou zbytkové plochy, které přecházejí ze současného územního plánu, kde byly odsouhlaseny k vynětí ze ZPF, ale dosud nebyly zastavěny, a také vyjmuty.

Lokality č.8 a č.9 – obdobně vycházejí z požadavku odclonění zmíněné rychlostní komunikace v průběhu po celé délce katastrálního území zeleným pásem. Zde neexistuje variantní řešení

Tabulka vyhodnocení:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| označení lokality | název | BPEJ | třída ochrany | výměra  (ha) | návrh využití |
| 1 (Z 1) | Toskánka | 4.11.00 | I | 1,90 | bydlení  izolační zeleň |
| 2 (Z 2) | Braškov-Pod Horkou | 4.14.00 | I | 2,55 | bydlení  izolační zeleň |
| 3 (Z 3) | centrum | 4.14.00 | I | 1,45 | občanská vybavenost |
| 4 (Z 4) | V Podlískách | 4.11.10 | I | 0,20 | bydlení |
| 5 (Z 5) | Valdek jih | 4.11.00 | I | 0,30 | bydlení |
| 6 (Z 6) | Valdek Dubina | 4.25.01 | II | 0,95 | bydlení |
| 7 (Z 7) | Valdek – U Háje | 4.11.10 | I | 0,20 | bydlení |
| 8 | zelený pás-západ | 4.14.00  4.26.04 | I  III | 0,27  0,55 | izolační zeleň |
| 9 | zelený pás-východ | 4.11.10  4.10.00 | I  I | 0,95  1,40 | izolační zeleň |

Lesní pozemky nejsou návrhem územního plánu dotčeny.

**ÚDAJE O POČTU LISTŮ A VÝKRESŮ**

Textová část obsahuje: 10 listů

GRAFICKÉ PŘÍLOHY:

Výkres č.4 – Širší vztahy 1 : 25 000

Výkres č.5 – Koordinační výkres 1 : 5000

Výkres č.6 – Zábor ZPF 1 : 5000