

ÚZEMNÍ PLÁN KLOKOČNÁ

NÁVRH ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

POŘIZOVATEL:
Městský úřad v Říčanech
Odbor územního plánování a regionálního rozvoje

DUBEN 2012

NÁVRH ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

KLOKOČNÁ

Řešeným územím územního plánu je správní území obce Klokočná, které tvoří katastrální území Klokočná.

a) Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů

Pro územní plán Klokočná vyplývají z Politiky územního rozvoje 2008 (schválené usnesením vlády České republiky č. 929, ze dne 20. 7. 2009) republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území. Tyto republikové priority jsou obsažené v Politice územního rozvoje v kapitole 2.2:

14) „Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví...“

Územní plán Klokočná bude při stanovení základních principů možného dalšího rozvoje řešeného území obsahovat zásady ochrany všech hodnot v území a určí podmínky pro využití území ochraňující hodnoty území.

16) „Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Při řešení ochrany hodnot území je nezbytné zohledňovat také požadavky na zvyšování kvality života obyvatel a hospodářského rozvoje území.“

Územní plán Klokočná bude při stanovení základních principů možného dalšího rozvoje řešeného území obsahovat zásady ochrany všech složek životního prostředí, včetně územního systému ekologické stability. Územní plán prověří a upřesní lokalizaci územních systémů ekologické stability. Důsledně bude chráněno kvalitní krajinné prostředí celého řešeného území.

Územní plán prověří zásobením zastavěného území i rozvojových ploch technickou infrastrukturou s cílem minimalizovat dopad rozvoje těchto lokalit na životní prostředí.

22) „Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo).“

Územní plán prověří doplnění a zahuštění sítě tras pro všechny druhy aktivní turistiky; podporován bude takový rozvoj území a jeho využití pro cestovní ruch, který nezatíží dále řešené území svými negativními dopady.

23) „Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně.“

Dosud nerealizované inženýrské sítě budou navrženy v souběhu a - pokud to konkrétní situace umožní - mimo silniční a pomocné silniční pozemky. Zároveň územní plán prověří doplnění sítě účelových komunikací s cílem zajistit obhospodařování a péči o krajinu dnes obtížně přístupných částí správního území.

Územně plánovací dokumentace kraje - Zásady územního rozvoje Středočeského kraje: O vydání Zásad územního rozvoje Středočeského kraje rozhodlo Zastupitelstvo kraje dne 19.12.2011. Zásady územního rozvoje SK byly vydány dne 7.2.2012. Řešené území se nachází v rozvojové oblasti OB1 Praha. Na území v rozvojových oblastech jsou kladeny vyšší nároky na změny v území vzhledem k blízkosti a dopravní

dostupnosti hl. města Prahy.

Z hlediska širších vztahů v území budou respektovány vazby řešených lokalit na okolní území správního území obce a řešení bude podle potřeby koordinováno s územními plány sousedních obcí.

b) Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů

Územním plánem budou respektovány limity využití území:

- územní systém ekologické stability;
- významné krajinné prvky;
- lesy zvláštního určení a lesy hospodářské;
- ochranné pásmo PUPFL;
- památné stromy / skupiny památných stromů;
- ložisko nevyhrazených nerostů;
- poddolované území;
- kvalitní zemědělská půda (I.a II.třída ochrany ZPF);
- investice do zemědělské půdy;
- záplavové území (Q₅, Q₂₀, Q₁₀₀), aktivní zóna záplavového území – Mnichovka;
- ochranná pásma dopravní infrastruktury;
- ochranná pásma technické infrastruktury;

Z územně analytických podkladů a doplňujících průzkumů a rozborů pro územní plán Klokočná vyplývá zejména potřeba prověřit přiměřený další rozvoj bydlení ve správním území obce (v izolovaných rodinných domech).

Zároveň je žádoucí podporovat důslednou obnovu stávající struktury obce Klokočná – jak z hlediska funkčního využití, tak z hlediska prostorového uspořádání, včetně revitalizace veřejných prostranství. Případná transformace stávající zástavby i rozvoj nové zástavby bude vycházet z původního, historického charakteru sídla.

Je nutno respektovat, uchovat a chránit charakteristický ráz krajiny, ležící ve správním území obce, a dále jej rozvíjet.

Z hlediska technické infrastruktury je nutno optimalizovat koridory technické infrastruktury tak, aby umožňovaly optimální rozvoj správního území obce a obnovu krajiny ve správním území obce.

Z hlediska dopravní infrastruktury je nutno prověřit optimalizaci sítě místních komunikací s cílem podpořit cykloturistiku a turistiku ve správním území obce.

c) Požadavky na rozvoj území obce

Obec Klokočná se nebude významně rozvíjet do nových zastavitelných ploch, nýbrž přiměřeně stávajícímu charakteru zástavby, jejímu prostorovému a funkčnímu uspořádání a historickému vývoji; rozvoj obce bude respektovat charakteristický ráz krajiny, jedinečnou polohu obce v ní a stávající obraz sídla v krajině.

V územním plánu budou vymezeny plochy pro bydlení (výhradně v izolovaných rodinných domech) - úměrně s ohledem na velikost a potřeby obce (předběžný předpoklad: max. cca 50 rodinných domů). Bude se jednat o doplnění / zpevnění stávající struktury obce, směřující především k hospodárnému využívání zastavěného území obce. Vymezené plochy nového rozvoje budou navazovat na stávající zastavěné plochy / území.

Územní plán prověří plochy přestavby stávajících rekreačních ploch / objektů individuální rekreace na plochy pro bydlení. Plochy pro zástavbu objekty individuální rekreace nebudou v územním plánu dále rozšiřovány.

Územní plán prověří, případně navrhne plochy pro odpadové hospodářství – čistírnu odpadních vod (ČOV).

Plochy těžební nebudou územním plánem rozšiřovány; územní plán prověří vhodnost rekultivace stávajících těžebních ploch.

Plocha sportovního areálu při severním okraji stávající zástavby obce bude územním plánem doplněna plochami veřejné zeleně.

Územní plán prověří a navrhne další plochu při severním okraji stávající zástavby obce k zástavbě funkcí veřejného vybavení (mateřská školka, škola, obecní dům).

Územní plán bude respektovat pozemky s vydaným územním rozhodnutím nebo stavebním povolením.

d) Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny)

Území bude členěno na plochy s rozdílným způsobem využití. Plochy s rozdílným způsobem využití lze s ohledem na specifické podmínky a charakter území dále podrobněji členit dle § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb. v platném znění. Územní plán navrhne regulativy funkční a prostorové regulace, jež zajistí ochranu stávajícího obrazu sídla a krajinného rázu.

Územní plán bude respektovat charakteristický ráz řešeného území – správního území obce Klokočná. Nová zástavba bude navrhována s respektem k hodnotám území a možnostem jeho rozvoje, včetně ohledu k významným fenoménům v krajině (významné pohledové horizonty, rozhledové body).

Územní plán bude chránit charakteristický ráz struktury obce Klokočná. Důsledně bude chráněn obytný standard smíšených obytných území, včetně standardu veřejných prostranství.

Územní plán prověří možnost obnovy či nového trasování komunikací sloužících k obsluze správního území obce a ke zlepšení prostupnosti krajiny. Dále prověří doplnění a zahuštění sítě tras pro všechny druhy aktivní turistiky. Územní plán prověří doplnění doprovodné stromové vegetace podél komunikací.

Návrh koncepce uspořádání krajiny bude vycházet z charakteru řešeného území a bude chránit jeho krajinný ráz. Vycházet bude především z koncepce zákona o životním prostředí, v platném znění a jeho zásad únosného zatížení životního prostředí a trvale udržitelného rozvoje a dále ze zákona o ochraně přírody a krajiny, v platném znění.

Důsledně budou respektovány VKP a další přírodní prvky; prvky ÚSES nebudou oplocovány, stabilizované plochy a plochy změn nebudou v kolizi s ÚSES, s koryty vodních toků s břehovým porostem, lesními pozemky, údolními nivami.

Do územního plánu budou zapracovány registrované VKP a památné stromy.

K posílení ekologické stability území budou podél stávajících polních cest a nových komunikací navrženy min. jednostranné pásy zeleně; respektována a regulativy bude chráněna stávající zeleň.

Budou prověřeny regulativy pro umístování staveb pro zemědělství, včetně oplocování do volné krajiny – s cílem ochránit charakteristický krajinný ráz.

Součástí územního plánu bude prověření vhodnosti rekultivace stávajícího areálu lomu.

Komunikace nebudou neodůvodněně navrhovány na úkor PUPFL.

Z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a pozemků určených k plnění funkcí lesa bude respektována ochrana zemědělské půdy a pozemků určených k plnění funkce lesa (PUPFL) ve smyslu platných zákonů. Do pozemků určených k plnění funkcí lesa (PUPFL) bude zasahováno pouze výjimečně, v odůvodněných případech.

e) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Dopravní infrastruktura:

Územní plán prověří současnou i historickou cestní síť pro účelovou dopravu a pro cyklistickou a pěší dopravu.

Dosud nerealizované inženýrské sítě, pokud nejsou zřizovány pro potřeby pozemních komunikací, budou navrženy mimo silniční a pomocné silniční pozemky – pokud to umožní konkrétní situace.

Technická infrastruktura:

Územní plán prověří zásobení zastavěného území technickou infrastrukturou s cílem zlepšit vybavení zastavěného území a zajištění dostatečného vybavení zastavitelného území – rozvojových lokalit.

V jednotlivých částech správního území obce územní plán prověří koncepci likvidace splaškových a srážkových vod. Srážkové vody je nutno v maximální možné míře likvidovat přímo na pozemku (akumulace, vsak).

Z hlediska technické infrastruktury je nutno prověřit optimalizaci koridorů technické infrastruktury tak, aby jejich trasování umožňovalo optimální rozvoj obce a obnovu krajiny ve správním území obce.

Občanské vybavení:

Územní plán prověří území obce z hlediska možného dalšího doplnění občanské vybavenosti.

Veřejná prostranství

Územní plán přispěje – zejména v rámci základní koncepce rozvoje území a stanovení regulativů pro stabilizované plochy a plochy změn - k udržení a zlepšení standardu všech veřejných prostranství. Pro nové rozvojové lokality (zejména pro lokality pro bydlení) budou stanoveny základní zásady a regulativy pro vznik nových veřejných prostranství uspokojivého standardu.

f) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Řešení bude obsahovat zásady ochrany všech složek životního prostředí, včetně územního systému ekologické stability; důsledně bude chráněno kvalitní krajinné prostředí celého řešeného území.

Územní plán prověří doplnění zpevněných komunikací a polních cest doprovodnou stromovou zelení.

Nové objekty, realizované v rozvojových lokalitách, musí svou hmotou a umístěním respektovat tradiční hodnoty a měřítko v krajině a charakteristický ráz struktury obce.

V návrhu územního plánu Klokočná budou stanoveny základní regulativy pro zastavěné i zastavitelné území.

g) Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace

Územní plán vymezí plochy pro veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace v členění:

- pozemky, pro které lze práva k pozemkům a stavbám odejmout nebo omezit podle §170 zákona č.183/2006 Sb. v platném znění;
- pozemky, pro které lze uplatnit možnost předkupního práva podle §101 zákona č.183/2006 Sb. v platném znění;
- vybraná veřejně prospěšná opatření dle § 2 odst. 1 písm. m) zákona č.183/2006 Sb. v platném znění.;
- stavby a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu;
- asanace.

h) Další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů

Civilní ochrana: V souladu s platnými právními předpisy bude do textové a grafické části územního plánu zapracován případný návrh ploch pro požadované potřeby z hlediska civilní ochrany.

Požární ochrana: Řešení komunikací a technického vybavení bude navrženo s ohledem na platné předpisy požární ochrany, především zajištěním přístupu a příjezdu ke všem objektům a dostatku vodních zdrojů pro požární účely.

Obrana státu: Z hlediska obrany státu nejsou předpokládány pro územní plán Klokočná zvláštní požadavky na řešení.

Ochrana nerostného bohatství: Není územním plánem dotčena. V návrhu územního plánu budou vyznačena poddolovaná území a ložiska nerostných surovin.

Záplavová území: Územní plán bude respektovat záplavové území; bude respektována hranice Q₅, Q₂₀ a Q₁₀₀.

Archeologická ochrana: V území je pravděpodobnost archeologických nálezů. V případě archeologických nálezů bude postupováno v souladu se zákonem o státní památkové péči a s Maltskou úmluvou.

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

Územní plán Klokočná bude při stanovení základních principů možného dalšího rozvoje řešeného území obsahovat zásady ochrany všech složek životního prostředí, včetně územního systému ekologické stability. Územní plán prověří a upřesní lokalizaci územních systémů ekologické stability. Důsledně bude chráněno kvalitní krajinné prostředí celého řešeného území.

Územní plán bude chránit hodnotnou zástavbu ve správním území obce. Nové objekty v rozvojových lokalitách musí svou hmotou a umístěním respektovat tradiční hodnoty a měřítko v krajině a v zastavěném území. Toto musí splňovat i objekty, které budou dostavovány v prolukách – v zastavěném území obce. Územní plán pro všechny tyto plochy navrhne podmínky pro využití území a rámcové regulativy.

Územní plán navrhne řešení, nebo opatření k jejich tlumení u případných dalších střetů v území.

j) 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

Řešené území se nachází v rozvojové oblasti OB1 – Praha, tedy v oblasti se zvýšenými nároky na změny v území. Územní plán vymezí nové zastavitelné plochy a plochy a trasy veřejné infrastruktury. Řešení bude v souladu s požadavky na ochranu krajinného rázu a přírodních hodnot definovanými v územně analytických podkladech.

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

V rámci zpracování územního plánu Klokočná bude prověřeno vymezení takovýchto ploch či koridorů.

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

Územní plán prověří vymezení ploch, ve kterých podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití bude pořízení regulačního plánu, územní plán bude obsahovat zadání případných regulačních plánů.

m) Požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území

V řešeném území se nenachází žádná EVL ani ptačí oblast.

Na základě projednání návrhu zadání územního plánu Klokočná bude rozhodnuto o případném zpracování vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území (SEA) – dle přílohy č.5 vyhlášky 500/2006 Sb., v platném znění; SEA bude zpracována oprávněnou osobou dle §19 zákona č.100/2001 Sb., v platném znění.

n) Případný požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant

Zpracování konceptu územního plánu se nepředpokládá, na základě projednaného návrhu zadání územního plánu bude zpracován přímo návrh územního plánu Klokočná.

o) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jejich odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Územní plán Klokočná bude obsahovat:

Návrh:

Textová část v rozsahu části I. přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

Grafická část:

Výkres základního členění území.....	1 : 5 000
Hlavní výkres.....	1 : 5 000
Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.....	1 : 5 000
dle potřeby Výkres pořadí změn v území (etapizace).....	1 : 5 000
dle potřeby Výkres koncepce veřejné infrastruktury.....	1: 5 000
dle potřeby Výkres koncepce uspořádání krajiny	1: 5 000

Odůvodnění:

Textová část v rozsahu části II. přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

Grafická část:

Koordinační výkres.....	1 : 5 000
Výkres širších vztahů.....	1 : 50 000 – 1 : 100 000
Výkres předpokládaných záborů půdního fondu.....	1 : 5 000

Podkladem výkresů bude státní mapové dílo – katastrální mapa, aktuální stav. Výkresy budou obsahovat jevy zobrazitelné v daném měřítku.

Textová část ÚP a všechny výkresy, jejichž součástí je ÚSES a VKP, budou potvrzeny autorizovanou osobou.

Pro účely fáze projednávání budou pořizovateli předány:

- 2 paré návrhu územního plánu v tištěné podobě
- 1 digitální vyhotovení návrhu (text ve formátu *.doc a *.pdf, výkresy ve formátu *.pdf)

Po ukončení projednávání budou pořizovateli předány:

- 4 paré čistopisu návrhu územního plánu v tištěné podobě
- 1 digitální vyhotovení čistopisu (text ve formátu *.doc a *.pdf., výkresy ve formátu *.pdf).