

Návrh zadání územního plánu Klokočná

okres Praha - východ

kraj Středočeský

Pořizovatel územního plánu Klokočná: odbor územního plánování a regionálního rozvoje Městského úřadu Říčany

srpen 2008 včetně změny lokality č. 6 z ledna 2009

Členění textu odpovídá příloze č.6 k vyhlášce č.500/2006 Sb.

I. Základní údaje

A) Důvody pro pořízení ÚP Klokočná

Obec Klokočná nemá dosud schválený územní plán (ÚP). V minulých letech byl územní plán obce částečně rozpracován, ale jeho projednání nebylo dokončeno. Hlavním důvodem pro pořízení ÚP je obecná potřeba vytvořit územně plánovací dokumentaci zohledňující současné požadavky na koncepci územního rozvoje obce a požadavek vyplývající z nového stavebního zákona.

Zastupitelstvo obce Klokočná rozhodlo svým usnesením ze dne 26.3.2007 a schválilo pořízení územního plánu Klokočná.

B) Výčet katastrálních území správního území obce Klokočná

Správní území obce je tvořeno jedním katastrálním územím Klokočná.

II. Požadavky na zpracování územního plánu Klokočná

a) Požadavky vyplývající z územního rozvoje, územně plánovací dokumentace ÚP VÚC Pražský region, popřípadě z dalších širších územních vztahů

Územní plán bude vycházet ze zpracovaných průzkumů a rozborů obce Klokočná dokončených v srpnu 2007. Na území obce se budou rozvíjet především plochy bydlení, případně plochy smíšené obytné a plochy rekreace, které budou doplněny plochami dopravní a technické infrastruktury. Zastavitelné plochy budou v ÚP vymezeny s ohledem na míru využití zastavěného území.

ÚP Klokočná zohlední požadavky vyplývající z ÚP VÚC Pražský region. Dle této dokumentace je katastrální území Klokočná zahrnuto do vnější příměstské zóny, sektor jihovýchod. Leží mezi koridory osídlení Říčany - Mukařov - Kostelec n/Č.L. a Říčany - Stránčice - Mnichovice. Je hodnoceno jako území s vysokou koncentrací objektů individuální rekreace, lesní pozemky v severovýchodní části katastru Klokočná jsou uvedeny jako významné lesy. Z ÚP VÚC Pražský region vyplývá, že na území obce Klokočná není navrženo žádné zařízení dopravní a technické infrastruktury nadmístního významu ani se zde nevyskatují zvláště chráněná území přírody.

V současné době územím obce Klokočná procházejí nadřazené regionální inženýrské sítě (dálkové spojové kabely DOK a DK). Na území obce nejsou regionální a nadregionální územní systémy ekologické stability.

b) Požadavky na řešení ÚP Klokočná vyplývající z územně analytických podkladů

Územně analytické podklady obce Klokočná a Středočeského kraje zatím nejsou k dispozici. Řešení územního plánu bude vycházet ze zpracovaných průzkumů a rozborů a limitů území.

c) Požadavky na rozvoj území obce

Obec Klokočná má jedno katastrální území Klokočná. Zastavěné území obce je situované kolem silnice 3. třídy Mnichovice - Svojetice. Původní zástavba má sevřenější formu typicky návesního charakteru se dvěma prostory návsi. Na původní zástavbu kolem obou návsi navazuje zástavba pozdější tvořená rodinnými domy.

Rozvoj území obce bude navázán na stávající části obce.

Přehled zastavitelných ploch pro rozvoj obce:

(viz grafická příloha)

Lokalita 1 - plochy bydlení v severní části území

Tyto plochy doplní proluky ve stávající zástavbě. Plochy budou navrženy pro výstavbu rodinných domů se zahradami. V současné době je toto území limitováno ochranným pásmem lesa 50 m od okraje lesa. Na základě souhlasu příslušného dotčeného orgánu státní správy je možné zde zmenšit toto ochranné pásmo na 30 m. Dále je toto území limitováno ochranným pásmem vrchního vedení VN 22 kV a lokality se dotýká trasa stávajícího vedení dálkových spojových kabelů DK a DOK směrem na Svojetice.

Lokalita 2 - plochy bydlení, případně smíšené obytné plochy, ve východní části území

Plochy budou navrženy pro výstavbu rodinných domů se zahradami, případně budou doplněny plochami občanské vybavenosti. Území je limitováno ve své východní části ochranným pásmem lesa, ze severní strany částečně ochranným pásmem silnice 3. třídy a plochu přetíná vrchní vedení VN 22 kV se svým ochranným pásmem. Severovýchodní částí lokality prochází návrh trasy vodovodního přivaděče od Struhařova, na který je vydáno územní rozhodnutí.

Lokalita 3 - plochy bydlení v jihovýchodní části území

Plochy budou navrženy pro výstavbu rodinných domů se zahradami. Lokalita je částečně limitovaná ochranným pásmem vrchního vedení VN 22 kV a trafostanice.

Lokalita 4 - plochy bydlení v jihozápadní části území

Plochy budou navrženy pro výstavbu rodinných domů se zahradami. Lokalita je ve své jižní části limitovaná ochranným pásmem silnice 3. třídy a ochranným pásmem hřbitova. Lokality se dotýká trasa stávajícího vedení dálkových spojových kabelů DOK a DK směrem na Mnichovice. Téměř v souběhu s touto trasou je

navržena trasa kanalizačního sběrače pro odvedení veškerých odpadních vod směrem na jih na ČOV v Mnichovicích. Ve své severní části je lokalita částečně limitovaná ochranným pásmem vrchního vedení VN 22 kV.

V lokalitě jsou severně od hřbitova evidovány dva významné krajinné prvky - dvě mírně svažité křovinaté meze s funkcí stabilizační, krajino tvornou, biologickou, protierozní, s významem jako hnízdiště avifauny a útočiště bezobratlých živočichů.

Lokalita 5 - plochy bydlení v severozápadní části území

Plochy budou navrženy pro výstavbu rodinných domů se zahradami. Severní a částečně západní část lokality je limitovaná ochranným pásmem lesa. Z jižní a jihovýchodní strany sem zasahuje ochranné pásmo vrchního vedení VN 22 kV.

Lokalita 6 - plochy rekreace v jihozápadní části katastru u lomu

Plocha bude navržena pro rekreační využití s důrazem na zachování a doplnění přírodního charakteru území. Bude zde umístěna plocha pro klasické travnaté hřiště, plochy pro cyklostezky a pěší turistiku, sportoviště pro plážový volejbal, nohejbal, tenis; část lokality bude případně zalesněna. Menší část plochy bude navržena pro občanskou vybavenost (např. mateřská škola). V lokalitě bude též možné umístit menší vodní nádrž pro účely rekreace a sportovního využití u vody (tj. koupaliště, potápěčské středisko, stanové tábory apod.), případně pozemky pro stavby pro rodinnou rekreaci.

V lokalitě 6 nebudou umístěny a realizovány záměry podle přílohy č. 1 citovaného zákona (§ 10i odst. 3 zák. č. 100/2001 Sb.) (tj. motokrosový areál, půjčovna čtyřkolek, autodrom, golfový areál, motorest a hotelové komplexy apod.), které podléhají procesu posuzování vlivů na životní prostředí podle ustanovení § 4 a následujících.

Lokalita 6 bude realizovaná až po ukončení těžby v lomu, která je nyní stanovená na 6 let, tedy do roku 2014. Velikost plochy lokality je stanovena na 2,70 ha.

V současné době lokalita přímo nenavazuje na zastavěné území obce. V severní a v severozápadní části je částečně limitovaná ochranným pásmem lesa, jižním okrajem procházejí dálkové spojové kabely DOK a DK. Jihovýchodní cíp lokality je částečně omezen ochranným pásmem silnice 3. třídy. Ložisko v přilehlém lomu je definováno jako nevýhradní - stavební kámen, se současnou těžbou, bez dalších záměrů do budoucna.

Odůvodnění řešení lokality 6: Lokalita je složena z pozemků několika vlastníků. Přilehlý lom na ně vyvíjí veliký nátlak s cílem tyto pozemky od nich odkoupit. Cena, kterou jim za ně nabízí, mnohonásobně převyšuje ceny stavebních parcel v tomto regionu obvyklé. Majitelé tyto pozemky lomu neprodají v případě, že Územní plán obce Klokočná obsáhne jejich pozemky i způsob využití v tom rozsahu, jak je zde navrženo.

V případě prodeje pozemků lomu a tím dalšího rozšíření těžby, dojde k naprosté devastaci celé lokality okolí obce Klokočná. Jediná možnost zamezení takovému vývoji je schválení navrhované velikosti plochy i způsobu jejího využití.

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

Urbanistická koncepce a koncepce uspořádání krajiny budou vycházet ze stávajícího uspořádání, z koncepce zpracované v průzkumech a rozbořech území obce Klokočná a z přirozeného vývoje řešeného území.

Zastavěné území je vymezeno a schváleno dle par. 58 a 59 zákona 183/2006, Sb.

Územní plán vymezí území zastavitelné a nezastavitelné v členění, které odpovídá metodice stanovené prováděcím předpisem ke stavebnímu zákonu. V zastavitelném území budou navrženy regulativy funkčního využití území, regulativy míry využití území, výškové limity (tj. maximální výška zástavby, maximální zastavitelnost území, druh staveb, minimální plochy jednotlivých stavebních parcel, typ střech, případně jejich barva). V nezastavitelném území bude stanoven jeho režim.

e) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Dopravní infrastruktura

Dopravní páteř obce Klokočná tvoří silnice 3. tř. III/11315. Na tuto silnici je napojen systém místních obslužných komunikací (MOK). MOK, které budou navrženy pro zpřístupnění pozemků určených k zástavbě, navážou na stávající dopravní skelet v obci a budou v max. možné míře okruhově průjezdné. Parametry veřejných prostranství včetně pozemních komunikací budou stanoveny dle vyhlášky č. 501/2006, Sb., par. 22. Slepé komunikace budou navrženy pouze ve vyjimečných případech, a to s příslušnými parametry zakřivení pro průjezd těžké požární techniky a s prostorem pro její otáčení a vyhýbání.

Na nově navržených plochách bude zajištěno parkování na vlastních pozemcích.

Stávající turistické pěší trasy a cyklotrasy zůstanou zachovány. Rovněž stávající hromadná autobusová doprava bude vyhovovat i v případě rozvoje území. Do budoucna lze uvažovat o zvýšení počtu spojů.

Technická infrastruktura

Zásobování pitnou vodou

Obec bude napojena na vodovodní síť v obci Struhařov. Vodovodní přívaděč od Struhařova i rozvod po obci Klokočná je územně rozhodnut.

Veškeré objekty navržených lokalit pro výstavbu budou napojeny na tento systém zásobení obce pitnou vodou. Po vybudování vodovodu budou domovní studny sloužit pro zásobení užitkovou vodou a pro případ nouzové situace.

Zajištění vody pro požární účely

Voda bude zajišťovaná ze stávajícího rybníčku na dolní návsi, případně ze studní na soukromých pozemcích. Na budovaných vodovodních řadech budou vysazeny venkovní hydranty, které budou zajišťovat požární zabezpečení v příslušných úsecích sítě.

Odkanalizování

Pro Klokočnou je navrženo odvedení odpadních vod a jejich likvidace na ČOV v Mnichovicích. Veškeré objekty navržených lokalit pro výstavbu budou napojeny na tento systém. Dočasně je možné likvidovat odpadní vody kombinací výstavby domovních mikročistíren a výstavby nových nebo rekonstrukcí stávajících akumulčních jímek pro zachycování odpadních vod.

Dešťové neznečištěné vody ze střech a zpevněných povrchů budou v co největší míře zasakovány na vlastních pozemcích. Nové komunikace budou odvodněny příkopy podél okrajů. Vlivem výstavby nesmí dojít ke zvětšování odtoku v recipientech vzhledem k současnému stavu.

Zásobení elektrickou energií

Lokality pro výstavbu budou zásobeny elektrickou energií z linek stávajícího venkovního vedení VN 22 kV. Tyto trasy budou případně rozšířeny pro nové trafostanice nebo trafostanice rekonstruované. V případě přeložek stávajících vedení VN 22 kV je podmínkou výstavba zemního kabelového vedení VN 22 kV a zokruhování této sítě. Výstavba nových vedení VN i NN bude realizovaná kabelovým vedením v zemi.

Zásobení zemním plynem

O plynifikaci obce Klokočná se vzhledem k její velikosti a vzhledem k chybějícím velkoodběratelům neuvažuje.

Telekomunikace

Řešeným územím procházejí sítě elektronických komunikací - dálkový optický kabel DOK a dálkový kabel DK.

Objekty v nových lokalitách budou napojeny na stávající místní telefonní síť.

Nakládání s odpady

Současný smluvní svoz tuhého komunálního odpadu bude zachován ve všech částech obce a rozšířen pro nově zastavěné plochy. Pro kontejnery na tříděný odpad budou případně navržena další vhodná stanoviště.

f) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

V řešeném území nejsou registrovány žádné nemovité kulturní památky a soubory. Celé katastrální území Klokočná je územím s možnými archeologickými nálezy, tzn. že v případě jakýchkoliv zemních prací či zásahů do terénu je nutné záměr oznámit Archeologickému ústavu AV ČR a postupovat dále dle zákona č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči, par. 21, 22, 23.

Ve správním území obce není žádné zvláště chráněné krajinné území.

Územní plán vytvoří nástroje pro ochranu historických, kulturních, technických i přírodních hodnot území a to, jak respektováním stávajících limitů využití území, tak stanovením regulativů, které zajistí ochranu hodnot území. Bude to zejména ochrana historicky vzniklé urbanistické kompozice, na kterou citlivě naváže soudobými prostředky, a ochrana krajinných hodnot a zachování krajinného rázu. Základním prvkem ochrany přírody a krajiny je územní systém ekologické stability (ÚSES). Tento ÚSES místního významu je lokalizován dle Generelu ÚSES na lesních pozemcích ve východní části území a dále po katastrální hranici údolní potoční nivou směrem na jihovýchod a jih. Kostru ekologické stability

tvoří významné krajinné prvky (VKP), které jsou uvedeny v průzkumech a rozborech obce Klokočná, a interakční prvky.

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

Mezi veřejně prospěšné stavby budou v územním plánu zařazeny hlavní nově navržené místní obslužné komunikace, změny stávající komunikační sítě, nové technické stavby a inženýrské sítě včetně ochranných eventuelně hygienických pásem a přeložky stávajících inženýrských sítí.

Dále ÚP vymezí veřejně prospěšná opatření nestavební povahy, která zabezpečí rozvoj a ochranu kulturních a přírodních hodnot, včetně ÚSES. V ÚP nebudou navrženy asanace.

h) Další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů (např. požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)

Ochrana veřejného zdraví

Plochy bydlení nebudou navrhovány podél silnic 2. a vyšších tříd (hluk, prašnost, emise). Koncepce veřejné infrastruktury bude řešena s ohledem na ochranu životního prostředí a jeho hlavních složek - půdy, vody a ovzduší.

V řešeném území je třeba provádět průzkum radonového rizika a důsledně navrhovat a realizovat ochranná opatření staveb v závislosti na naměřených koncentracích.

Z hlediska požární ochrany musí být splněny normativní požadavky a požadavky zvláštních právních předpisů (vyhl. 137/1998 Sb.) pro územní řízení ve smyslu par. 41, odst. 1 vyhl. 246/2001 Sb. Jedná se o splnění podmínek pro hašení požárů a záchranných prací (parametry příjezdových komunikací, šířka komunikací, místa k otáčení požární techniky), a to i v lokalitách, kde je vyjmuta působnost Státního požárního dozoru u jednoduchých a drobných staveb ve smyslu par. 31, odst. 3 zákona 133/1985 Sb o požární ochraně ve znění pozdějších předpisů. Musí být jednoznačně vyhověno požadavkům ČSN 73 0802 část 12 a zejména dodržení norem ČSN 73 6100, 73 6101, 73 6110 a 73 6114. Dále musí být dodržen předpis TS 103 ze dne 3.3.1998 vydaný odborem pozemních komunikací.

Civilní ochrana, obrana a bezpečnost státu

Požadavky civilní ochrany v obci budou stanoveny v souladu se zákonem č.380/2002, par. 20. V souladu s požadavkem VÚSS budou respektována zařízení VÚSS v řešeném území.

Ochrana ložisek nerostných surovin, geologické stavby

V jihozápadním cípu katastru Klokočná je evidováno ložisko nevýhradní - stavební kámen (Kámen Zbraslav s.r.o.). Ložisko je evidováno pouze se stávající těžbou, bez dalších záměrů do budoucnosti. Na lesním pozemku severně od lomu

je evidováno hlavní důlní dílo jako poddolovaná území - bod, surovina neznámá, rozsah ojedinělá, druh díla šachta.

V řešeném území není evidováno sesuvné území ani území jiných geologických rizik. Rovněž se zde nevyskytují staré zátěže území a kontaminované plochy. Nevyskytují se zde ani geologické stavby.

ÚP bude respektovat všechny limity a požadavky vycházející ze zvláštních předpisů.

Ochrana před povodněmi

Záplavové území Podmezního potoka (pravostranný přítok Struhařovského potoka) není stanoveno. Záplavové území Mnichovky na katastr Klokočná nezasahuje. Zastavitelné plochy tato území neovlivní. U navržených ploch pro zástavbu bude v max. možné míře řešeno odvádění dešťových vod zasakováním na vlastních pozemcích, zbylé vody z komunikací budou odváděny příkopy, příp. přes retenční plochy, co nejkratší cestou k recipientu. Vlivem nové zástavby nesmí být zvyšována hladina stávajících vodotečí.

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

ÚP Klokočná bude hledat přijatelná řešení následujících střetů a problémů v území: (viz grafická příloha)

- ochranná pásma lesa - lokality 1, 2, 5, 6
- ochranné pásmo hřbitova - lokalita 4
- ochranné pásmo silnice 3. tř. - lokality 1, 2, 4, 6
- ochranná pásma VN 22 kV - lokality 1, 2, 3, 4, 5
- ochranné pásmo dálkových spojových kabelů - lokalita 1, 4, 6
- stupeň ochrany ZPF dle BPEJ (5.26.01, 5.26.11) č.II - lokalita 2 a části lokalit 3 a 6
- dva VKP - lokalita 4
- současná těžba v lomu - lokalita 6

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

Obec Klokočná leží mezi rozvojovými koridory osídlení Říčany - Mukařov - Kostelec n/Č.L. a Říčany - Stránčice - Mnichovice. Tato rozvojová území budou mít především funkci obytnou a rekreační. Z těchto důvodů je nutné v obci Klokočná počítat s nárůstem obyvatel, a proto budou v ÚP vymezeny zastavitelné plochy s převládající funkcí bydlení, které budou doplněny plochami smíšenými obytnými, plochami rekreace a dopravní a technické infrastruktury. V současné době nejsou v obci plochy, které by vyžadovaly zásadní přestavbu.

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

Územní studie v řešeném území bude zpracována, pokud bude během projednání návrhu zadání ÚP vznesen požadavek na její zpracování.

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

Regulační plán v řešeném území bude zpracován, pokud bude během projednání návrhu zadání ÚP vznesen požadavek na jeho zpracování.

m) Požadavky na vyhodnocení vlivů ÚP na udržitelný rozvoj území

Vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území bude zpracován, pokud dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání ÚP uplatní tento požadavek.

n) Požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavku na zpracování variant

Pro řešené území bude zpracován koncept s variantami řešení, pokud během projednání návrhu zadání ÚP bude vznesen požadavek na jeho zpracování.

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

Obsah návrhu územního plánu Klokočná i obsah odůvodnění ÚP bude zpracován dle přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. v přiměřeném rozsahu vzhledem k řešenému území. Výkresy budou zpracovány v měřítku 1:5000, výkres širších vztahů v měřítku 1:25000. Budou zpracovány dvě vyhotovení návrhu územního plánu k projednání. Po projednání budou zhotoveny čtyři vyhotovení čistopisu územního plánu Klokočná.