NÁVRH ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU STRANČICE

DATUM ZPRACOVÁNÍ: 05/2021

OBJEDNATEL: OBEC STRANČICE
REVOLUČNÍ 383
251 63 STRANČICE

POŘIZOVATEL: MĚSTSKÝ ÚŘAD V ŘÍČANECH
ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A REGIONÁLNÍHO ROZVOJE
KOMENSKÉHO NÁMĚSTÍ 1619/2
251 01 ŘÍČANY

DATUM SCHVÁLENÍ ZASTUPITELSTVEM OBCE: **……**

USNESENÍ ČÍSLO: **……**

PODPIS STAROSTY OBCE: **……**
MGR. OLDŘICH TREJBAL

RAZÍTKO OBCE:

OBSAH

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**	**3**
A.1	**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**	**3**
A.2	**Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch**	**4**
A.3	**Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn**	**8**
A.4	**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 umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona**	**10**
B	**POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A NA STANOVENÍ JEJICH VYUŽITÍ, KTERÉ BUDE NUTNO PROVĚŘIT**	**12**
C	**POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ A ASANACÍ, PRO KTERÉ BUDE MOŽNÉ UPLATNIT VYVLASTNĚNÍ NEBO PŘEDKUPNÍ PRÁVO**	**13**
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**	**13**
E	**PŘÍPADNÝ POŽADAVEK NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ**	**13**
F	**POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU A NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU JEHO ODŮVODNĚNÍ VČETNĚ MĚŘÍTEK VÝKRESŮ A POČTU VYHOTOVENÍ**	**13**
H	**POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ**	**15**
	ZKRATKY	**15**
	POUŽITÉ ZDROJE	**15**
	INFORMACE K ZADÁNÍ A K POSTUPU POŘÍZENÍ ÚP	**15**

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 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.1.1 Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce

Stávající koncepce struktury a rozvoje území obce Strančice bude zachována. Sídlo Strančice má charakter příměstský, pro ostatní části bude venkovský charakter obce zachován a pozitivním způsobem podpořen. Budou řádně vyhodnoceny všechny zastavitelné plochy z předchozí koncepce i nové záměry s cílem předpokládaného kapacitně přiměřeného vývoje území a vztahu k potřebné veřejné infrastruktuře. Udržení svébytnosti a charakteristických hodnot obce, posílení urbanistické a architektonické kvality sídel, zvýšení atraktivity krajinného zázemí a na podporu bydlení s možností smíšeného využití nenarušujícího krajinné nebo urbanistické hodnoty v obci. (ÚAP, ZÚR SK, P+R)

Bude posílen význam části Všechromy (situováním ploch občanské vybavenosti), rozvoj zástavby bude umírněn (oproti platnému ÚPO Strančice) a přednostně blíže k centrům jednotlivých sídel. Kde je to možné, bude zamezeno nežádoucímu srůstání sídel Strančice a Všestary či Kunice či Mnichovice, dále Svojšovice a Světice. Nová zástavba nebude navrhována ve formě samot a odloučených lokalit. Stávající samoty a odloučené lokality nebudou plošně rozšiřovány. Rozvoj zástavby obce bude směřovat ke kompaktnímu charakteru sídel.

Územní plán vytvoří podmínky pro vyvážený rozvoj obce, založený na zajištění příznivého životního prostředí, stabilním hospodářském rozvoji a udržení sociální soudržnosti obyvatel kraje. (ZÚR 01)
Pro vytvoření předpokladu udržitelného rozvoje území je třeba směřovat k rovnováze mezi základními pilíři udržitelného rozvoje území podpořením zejména pilíře environmentálního, udržením a posílením pilíře sociálního a zachováním pilíře ekonomického. (ÚAP, P+R)

Budou vytvořeny podmínky pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území. Je třeba zachovat a obnovit rozmanitost kulturní krajiny a posílit její stabilitu, ochránit pozitivní znaky krajinného rázu, zachovat a citlivě doplnit výraz sídel, s cílem nenarušovat cennou venkovskou urbanistickou strukturu a architektonické i přírodní dominanty nevhodnou zástavbou, omezit fragmentaci krajiny, vytvořit podmínky pro šetrné využívání přírodních zdrojů. (ZÚR 06)
Bude respektována stávající krajinná a sídelní zeleň, vč. zeleně rozptýlené a liniové, bude podpořena možnost zachování a rozvoje existující zeleně.

Území obce Strančice je dle ZÚR SK stanoveno jako S22 – krajina sídelní a U20 – krajina příměstská, odpovídající charakteristikám – větší rozsah zastavěného území, vysoká hustota obyvatel a soustředění ekonomických aktivit. Návrh ÚP stanoví podmínky pro vytváření kvalitního obytného standardu sídelní krajiny. Změny využití území nesmí snižovat obytný standard krajiny sídelní a likvidovat či znehodnocovat její existující krajinářské a kulturně historické hodnoty. (ZÚR SK 208, 209)

A.1.2 Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území obce

Ve veřejném zájmu budou chráněny a rozvíjeny přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. (PÚR 14)

ÚP poskytne ochranu stávajícím veřejným prostranstvím a prověří možnosti jejich zkvalitnění. Budou zachována a rozvíjena místa setkávání a bude prověřen jejich rozvoj a doplnění. ÚP vymezí drobné prvky architektury v krajině a prověří možnost zamezení jejich znehodnocení včetně znehodnocení jejich okolí (např. Zvoničky Všechromy, Kašovice). ÚP prověří možnosti zachování stávajících hodnotných struktur zástavby a krajiny a prověří nastavení podmínek pro jejich doplnění.

Bude stanovena zvýšená ochrana VKP ze zákona, vč. údolních niv. (ÚAP, ÚSK A6, A7))

Bude stanovena ochrana ÚSES, vč. realizovaných chybějících částí ÚSES.

Bude vyznačeno ložisko nerostných surovin. (ÚAP) Bude prověřeno stanovení ochrany nerostného bohatství. (§ 15 horního zákona)

A.2 Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch

Budou stanoveny podmínky pro zachování rázu jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny obce. (PÚR 14)

Bude posílena kvalita života obyvatel a obytného prostředí, je třeba navrhnout přiměřený rozvoj sídla, příznivé urbanistické a architektonické řešení sídla, dostatečné zastoupení a kvalitní řešení veřejných prostranství a ploch veřejné zeleně, vybavení sídla potřebnou veřejnou infrastrukturou a zabezpečení dostatečné prostupnosti krajiny. (ZÚR 07 a)

Bude ověřen rozsah zastavitelných ploch v sídle a bude prověřeno stanovení směrů jejich využití s ohledem na kapacity obsluhy dopravní a technickou infrastrukturou, na možnosti rozvoje občanského vybavení (jmenovitě veřejného vybavení), limity rozvoje území a ochranu krajiny. (ZÚR SK 12 d)

Budou vytvořeny územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury. Bude prověřeno omezení nežádoucího srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny. (PÚR 20a)
Bude omezeno nežádoucí srůstání sídel Strančice a Všestary, bude však podpořeno jejich komunikační propojení, zejména pro pěší a cyklisty.

Bude dbáno na vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a na zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel Strančice, Všechromy, Otice, Svojšovice, Předboř, Kašovice, Sklenka, bude zajištěno plnohodnotné využití ploch a objektů v zastavěném území a budou preferovány rekonstrukce a přestavby nevyužívaných objektů a areálů v sídle před výstavbou ve volné krajině, zachování volné zeleně v zastavěném území. (ZÚR 07 b)

Bude zajištěna ochrana nezastavěného území a bude zachována veřejná zeleň, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území. (PÚR 19)

Bude preferováno využití rezerv v zastavěném území sídel, zejména proluk a přestavbových území před vymezováním zastavitelných ploch ve volné krajině. (ZÚR SK 206 d)

Návrh ÚP prověří přiměřený rozvoj bydlení s ohledem na charakter jednotlivých částí obce a demografický vývoj.

Bude prověřeno zamezení překročení meze přiměřenosti rozvoje výstavby v obci, např. nadměrnou suburbanizační výstavbou.

Pro zamezení suburbanizace bude prověřeno navržení koridorů prostupnosti krajiny, v rozvoji zástavby bude ve zvýšené míře respektována ochrana krajinného rázu. Kolem suburbií bude prověřena možnost návrhu zvýšení podílu dřevinné vegetace, zamezení nových negativně působících pohledových dominant, bude prověřena možnost zvýšení ochrany historických krajinných struktur (dvory, aleje apod.). Oddělovat areály průmyslové, komerční a logistické zelenou infrastrukturou (ÚSK A6, A7).

Obec se nachází v rozvojové oblasti OB1 – Praha. Obec je situována v zóně 1, jedná se o hlavní těžiště osídlení ORP přiléhající k hranicím Prahy. (ÚAP, ZÚR SK)
Přestože se jedná o oblast s příznivými podmínkami pro bydlení (přijatelná dostupnost železniční tratě a napojení na D1) je nutná racionalizace zastavitelných ploch. Bude znovu vyčíslen rozsah rozvoje s ohledem na nově vymezené zastavěné území (přechod ploch zastavitelných na zastavěné území). (ÚAP, P+R)

Bude prověřena možnost limitovat rychlost extenzivního růstu sídel; na hranicích zastavěného území bude prověřeno vymezení ploch zelené infrastruktury; kde to územní podmínky umožňují, bude prověřeno vymezení mezi sousedícími sídly 200-500 m široké nezastavitelné území. (ÚSK A7)

Budou respektovány cenné architektonické a urbanistické znaky sídla a bude prověřeno doplnění hmotově a tvarově vhodnými stavbami. (ZÚR 206 f)

Stávající struktura sídel bude zachována a pozitivním způsobem rozvíjena. Bude umožněno zahuštění zástavby efektivním využitím zastavěného území, s možností výstavby v prolukách a na stávajících volných parcelách. Nutná racionalizace původních rozsáhlých zastavitelných území. Nové zastavitelné plochy budou dotvářet kompaktní charakter sídel. Pro novou výstavbu bude prověřeno stanovení požadavku návaznosti na původní strukturu zástavby, např. hmotovým řešením, vztahem k veřejnému prostranství apod.

Územní plán bude pořízen s prvky regulačního plánu. Bude vymezena část nebo části územního plánu s prvky regulačního plánu. Regulativy využití ploch a podmínky prostorového využití budou v nové koncepci zpracovány nově, avšak budou vzaty v úvahu podmínky dosavadní, aby diference neměly zásadně negativní vliv na využití pozemků. (P+R)

Územní plán prověří stanovení podrobných podmínek pro využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb, pro ochranu hodnot a charakteru území a pro vytváření příznivého životního prostředí (např. vzdálenost stavby od hranic pozemků, objem a tvar

stavby, materiálové řešení, základní údaje o kapacitě stavby, zastoupení zeleně na pozemku, ochranu existující rozptýlené a liniové zeleně v území apod.).

Pro zajištění kvality života obyvatel budou zohledněny nároky dalšího vývoje území, je požadováno jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu. (PÚR 28)

Při stanovování způsobu využití území bude dána přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. (PÚR 16)

Ochrana území bude provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. (PÚR 14)
Budou vytvářeny podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj hospodářských činností. (ZÚR SK 07)
Je třeba dbát na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny. (PÚR 14a)

V sídle bude umožněno převážně různorodé smíšené využití bez negativních vlivů na své okolí, charakter obce a příznivý stav životního prostředí, zahrnující kromě převažujícího bydlení také rozvoj občanského vybavení a veřejných prostranství.
ÚP podpoří rozvoj veřejné vybavenosti a ekonomických aktivit v obci. V rámci sídla bude prověřena možnost ploch smíšených obytných, umožňujících různorodé vzájemně se nerušící využití, zahrnující bydlení, občanské vybavení, nerušící výrobu a služby, zemědělství apod.
Bude prověřena možnost a potřebnost vymezení ploch smíšených výrobních a ploch zemědělských, se zohledněním existujícího stavu. Jejich případný mírný rozvoj bude navržen tak, aby nedocházelo k poškozování přírodních a estetických hodnot území. Bude prověřeno omezení objemu jednotlivých staveb, podmínek zeleně apod., pro zamezení narušení stávající struktury zástavby a krajinného rázu.

Bude omezen rozvoj suburbií průmyslového charakteru; je třeba zvýšit podíl dřevinné vegetace uvnitř a kolem areálů; zachytávat dešťové vody na pozemcích areálů; kde je to možné, zvýšit podíl vegetace na konstrukcích staveb. (ÚSK A7)
Na pozemcích se stavbami, které neslouží pro bydlení, bude v případě nedostatečného existujícího zastoupení zeleně prověřeno umožnění rozvoje za podmínky zvýšení podílu zeleně pomocí zelených (vegetačních) střech, doplnění vzrostlé vysoké zeleně apod.

Budou vytvořeny podmínky pro intenzivnější rozvoj aktivit cestovního ruchu, turistiky a rekreace. Budou vytvořeny podmínky k vyššímu využívání existujícího potenciálu, zejména v oblastech cykloturistiky, agroturistiky a krátkodobé rekreace především nekomerčních forem. (ZÚR 07 c, PÚR 22) Bude podpořeno propojení míst cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo). (PÚR 22) Budou zachovány existující cesty a bude prověřeno obnovení a rozšíření sítě cest v krajině s doprovodnou zelení.

V chatových osadách, odloučených od sídel a bez vyhovujícího dopravního napojení, nebude umožněna transformace na trvalé bydlení a rozšiřování zastavitelných ploch. (ZÚR 206e). V těchto osadách bude prověřena možnost ponechání využití pro individuální rekreaci.

Budou vytvářeny podmínky pro rekreaci, zejména každodenní, a to včetně potřeb obyvatel a návštěvníků jiných měst a obcí. (ZÚR SK 11k, P+R)

Požadavky nové vyplývající ze záměrů obce 2020:

Aktuální záměry z podnětu obce – značení záměrů odpovídá výkresu záměrů v P +R:

B1 – posílení parkování cyklistů a stabilizace parkování aut u nádraží Strančice
B2 – možnost postupného zajištění a realizace dalších ČOV a infrastruktury v místních částech s ohledem na aktuální potřeby stavebníků
B3 – posílení kapacit školství základního i předškolního
B4 – nalezení ploch k umístění zařízení pro seniory
B5 – rozšíření hřbitova
B6 – posílení sportoviště v obci
B7 – zmírnění střetů bydlení versus výroba (Všechromy a Svojšovice)

Požadavky nové vyplývající ze záměrů soukromých subjektů 2020:

Záměry soukromých subjektů byly poskytnuty obcí v průzkumu k datu 30.3.2020. Zahrnuté vybrané záměry jsou zakresleny ve výkresu záměrů a také uvedeny v následujícím přehledu.

Podněty a záměry od soukromých vlastníků aktuální 2020 – značení záměrů odpovídá výkresu záměrů v P +R – grafické čísti:

A1 – k.ú. Všechromy, p.č.151/3 – orná 12 293 m2 na RD
A2 – k.ú. Předboř u Prahy, p.č.299/2 – z TTP na RD
A3 – k.ú. Předboř u Prahy, p.č.81 – z RD a orná na RD
A5 – k.ú. Strančice, p.č. 112/4, 113/9, 122/155 – z NSp na RD
A6 – k.ú. Všechromy, p.č. 245/1, 242, 245/12 – z VZ na VD a posun elektro návrhového
A7 – k.ú. Všechromy, p.č. 245/3 – z VZ na VD
A8 – k.ú. Všechromy, p.č. 243/1 – z VZ na VD
A9 – k.ú. Otice, p.č.205/2 a 205/ - z NL na TTP
A10 – k.ú.Strančice, p.č. 140/1 – z NL na zahradu
A11 – k.ú. Předboř u Prahy, p.č.267/28 – z RD na RD sami infrastruktura
A12 – k.ú.Všechromy, p.č.157/3 – drobné pěstitelství na zahradu v nezastavěném území
A13 – k.ú. Předboř u Prahy, p.č. 246/8 – možnost studny na VD
A14 – k.ú. Strančice, p.č.193/13 – z NL na zahradu apod.
A15 – k.ú. Otice, p.č.257 – rozdělení a na území Strančic zahrada
A16 – k.ú. Strančice, p.č.143/8 – NL na zahradu mimo zastavěné území
A17 – k.ú. Strančice, p.č.108/4 – ochranná zeleň na zahradu
A18 – k.ú. Předboř u Prahy, p.č. 249/10 – orná na RD
A19 – k.ú. Předboř u Prahy, p.č.266/2, 267/12, 265/25 – RD vypustit podmínku ČOV a voda pro celé sídlo
A20 – k.ú. Předboř u Prahy, p.č.284/, další 246/7, 246/2, 245/1, 340/4, 251/13, 242/1, 251/11 - orná do RD a všechny další do komerční zástavby nebo výroby
A21 – k.ú.Strančice, p.č.139/1 – z NL na RD nebo zahradu
A22 – k.ú. Strančice, p.č.139/4 - z NL na RD nebo zahradu
A23 – k.ú. Strančice, p.č.70/5, 84/12, 84/25, 219/1 atd. vše 40.000 m2 – změna regulativů pro plochy výroby
A24 – k.ú. Strančice, p.č.148/68 – NL na zahradu mimo ZÚ
A25 – k.ú. Strančice, p.č.140/3 – NL na zahradu
A26 – k.ú. Strančice, p.č.193/11 – NL na zahradu
A27 – k.ú. Strančice, p.č.63/1, 63/2 – orná na stavební
A28 – k.ú. Všechromy, p.č.338/2, 338/1, 337/1 – různé nezastavěné na zahrady a p.č.338/3 část- na sady
A29 – k.ú. Strančice, p.č.143/9 – orná na zahradu mimo ZÚ
A30 – k.ú. Všechromy, p.č.14/4 – ostatní plocha na zahradu k p.č.14/1
A31 – k.ú. Předboř u Prahy, p.č.299/2 – TTP na bydlení

A32 – k.ú. Strančice, p.č.143/10 – orná na zahradu mimo ZÚ
A33 – k.ú. Všechromy, p.č.472/2 – ze ZO na SV nebo OM
A34 – k.ú. Všechromy, p.č.199/3, 199/4, 201/8, 201/47 – TTP pro ČS PHM atd.
A35 – k.ú. Strančice, p.č. 47/10, 47/14, 47/16 – veř. zeleň a voda na bydlení
A36 – k.ú.Otice u Svojšovic, p.č.15/1 – TTP na zahradu
A37 – k.ú. Předboř u Prahy, p.č. 140/13 – orná na parkoviště

Všechny záměry obce i soukromých subjektů budou v návrhu znovu vyhodnoceny s cílem:

- celkově stanovit rozsah rozvojových ploch
- eliminovat ty, které by otevíraly nové lokality,
- eliminovat ty, které nevhodně zasahují do krajinného rázu
- eliminovat ty, které jsou v jasném střetu např. s ochranou přírody a ZPF nebo je korigovat tak, aby střet nenastal
- korigovat ty, které by mohly funkčně obtěžovat okolí
- korigovat ty, které nejsou v souladu s vydanými ÚR, SP

A.3 Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn

A.3.1 Požadavky na koncepci dopravní infrastruktury

Bude prověřen systém veřejné dopravní infrastruktury a potřeba zklidnění dopravy (zvláště v centrální části Strančic) a snížení hlukové zátěže.

Budou prověřeny parkovací možnosti u nádraží Strančice (posílení parkování kol, stabilizace parkováním aut).

Budou vytvořeny předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umísťování dopravní infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny. (PÚR 23)

Bude upřesněn koridor pro umístění stavby D074 – silnice II/107: úsek Všechromy – I/2, vymezený v ZÚR SK.

Pro záměr D074 – koridor silnice II/107 (úsek Všechromy – I/2) bude prověřena možnost výsadby dřevin podél komunikace a migrační prostupnost území pro zvířata. (ÚSK A6, A7)

Bude upřesněn koridor pro umístění stavby D173 – silnice II/335: úsek Lipany – Světice, vymezený v ZÚR SK.

Pro záměr D173 – koridor silnice II/335 (úsek Lipany – Světice) bude prověřena možnost výsadby dřevin podél komunikace a migrační prostupnost území pro zvířata. (ÚSK A6, A7)

Bude vymezena plocha pro koridor mezinárodní železniční trať č. 221 a č. 220 (Praha – Benešov – Mezno (– Tábor)) a vyznačeno její ochranné pásmo. (ÚAP)
Podél trati bude umožněna výsadba dřevin. (ÚSK A7)

Pro záměr D204 – koridor mezinárodní železniční trať č. 221 a č. 220, bude prověřena možnost prostupnosti území pro člověka (silnice, místní komunikace křížící trať), dále bude prověřena migrační prostupnost území pro zvířata, funkčnost ÚSES. (ÚSK A6, A7)

Bude podporována dostupnost koridorové železniční tratě – PID. (ÚAP)
Bude prověřen návrh dostatečného prostoru pro pěší komunikace a cesty mezi železniční stanicí v obci Strančice a zástavbou v obci Všestary.

Bude umožněno doplnění stromořadí a alejí kolem cest (v krajině i zastavěném území). (ÚSK A6, A7)

Budou vytvořeny podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických cest, včetně doprovodné zeleně v místech, kde je to vhodné a jejich napojení na okolní cyklistickou síť. (PÚR 29)

Bude prověřen systém pěších cest v krajině a možnost jejich obnovy a doplnění. Existující stezky a komunikace budou prověřeny pro možnost vymezení jako veřejně přístupné plochy, příp. jako komunikace. Pro využití cest budou přednostně prověřeny pozemky obce.

U nově navrhovaných pozemních komunikací v rozvojových plochách budou splněny požadavky na šířku veřejných prostranství dle platné legislativy. Nově navrhované komunikace budou řešeny jako obousměrné a přednostně jako průjezdné, s chodníky a veřejnou zelení.

A.3.2 Požadavky na koncepci technické infrastruktury

Bude prověřena kapacita veřejné technické infrastruktury s ohledem na plánovaný rozvoj obce.

Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti. (PÚR 30)

Bude prověřena možnost vybavení technickou infrastrukturou dalších místních částech obce (kanalizace, vodovod, plynofikace, apod.)

V ÚP bude vymezena plocha ČOV Otice.
Bude prověřeno vyznačení hlavních řadů inženýrských sítí stávajících i navrhovaných.

A.3.3 Požadavky na koncepci občanského vybavení

Bude prověřeno vymezení ploch pro veřejné a občanské vybavení, odpovídající potřebám obce (mateřské a základní školy, zařízení pro seniory, sportoviště, apod.).

Bude vymezena plocha pro mateřskou a základní školu v k.ú. Všechromy.

Rozvoje občanské vybavenosti je žádoucí pro posílení sociálního pilíře, který je v obci potřeba rozvíjet. (ÚAP)

Bude prověřena možnost ploch smíšených obytných, umožňujících občanské vybavení, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území.

Budou vymezeny plochy pro rozšíření hřbitovů.

Bude prověřena možnost návrhu sportovišť, hřišť a nerušící každodenní rekreace na území obce.

A.3.4 Požadavky na koncepci veřejných prostranství

Budou stanoveny podmínky pro zachování a rozvoj veřejných prostranství s důrazem na kvalitní prostředí a podporu sociální soudržnosti obyvatel.

ÚP prověří vymezení stávajících veřejných prostranství, vhodně je doplní a případně vymezí nová veřejná prostranství.

ÚP stanoví podmínky pro ústřední prostor obce tak, aby byla zdůrazněna tradice a kontinuita místa.

ÚP bude respektovat požadavek vymezení ploch veřejných prostranství § 7 vyhl. 501/2006 Sb., podle kterého se pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m2; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace. Toto vymezení bude zapracováno do návrhu ÚP. V případě požadavku na zpracování regulačního plánu nebo územní studie bude v jejich zadání stanoven požadavek na vymezení veřejných prostranství podle § 7 vyhl. 501/2006 Sb., pokud tato vymezení VP nebudou navržena v ÚP.

A.4 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 umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona

ÚP bude chránit a podporovat plnění krajinných funkcí souvisejících s přírodními hodnotami, jako jsou ochrana biodiverzity a pozitivních charakteristik krajinného rázu, ekostabilizační a retenční funkce, ochrana nerostného bohatství. (ZÚR 198b)

Bude stanovena ochrana nezastavěného území v souladu s jeho charakterem, bude prověřeno omezení staveb, zařízení a jiných opatření podle § 18 odst. 5 SZ z důvodu veřejného zájmu ochrany krajiny.

Bude prověřeno stanovení podmínek pro zamezení umisťování staveb a zařízení, které mohou díky svým plošným parametrům narušit pozitivní charakteristiky krajinného rázu. (ZÚR SK 206 h, 198 f)

Bude prověřeno stanovení podmínek pro umisťování výškových staveb (větrných elektráren apod.) v souladu s požadavky na ochranu krajinného rázu. (ZÚR SK 206 g, 198e)

Budou vytvořeny územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka. (PÚR 20a)

Budou vytvořeny územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí

i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. (PÚR 20)

Bude prověřena funkčnost prvků ÚSES a jejich zpřesnění či doplnění.

Bude prověřena možnost využití a zpřesnění návrhu ÚSES podle Územní studie krajiny ORP Říčany. (ÚSK A7)

Při plánování a realizaci biocenter a biokoridorů ÚSES je třeba vycházet z požadavků stanovených specifickými oborovými dokumentacemi. (ZÚR SK 194 c)
Je třeba řešit střety dopravní a technické infrastruktury s územním systémem ekologické stability. (ZÚR SK 198 l)
Stavby dopravní a technické infrastruktury v plochách a koridorech pro biocentra a biokoridory ÚSES budou připouštěny v nezbytných případech za podmínky, že nedojde k významnému snížení schopnosti ekosystému odolávat znečištění, erozi či jiné fyzikální nebo chemické zátěži prostředí, a zároveň nedojde k podstatnému snížení schopnosti bez dalších opatření plnit stabilizující funkce v krajině. (ZÚR 194 b, c)

Při vymezování ÚSES hledat plochy mimo ložiska nerostů, vnik překryvu ložiska skladebnou částí ÚSES umožnit jen v nezbytných případech a při zohlednění stanovených dobývacích prostorů. (ZÚR SK 198 i)
Při vytváření lokální úrovně ÚSES respektovat ochranu a šetrné využití přírodních zdrojů. (ZÚR SK 198 j)

ÚP vyloučí zástavbu včetně oplocení v plochách ÚSES s výjimkou staveb veřejné infrastruktury.

Budou vytvořeny podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (eroze, sucho atd.) s cílem minimalizovat rozsah případných škod. Budou vytvořeny podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu jako alternativy k umělé akumulaci vod. (PÚR 25)
Bude rozvíjena retenční schopnost krajiny. (ZÚR SK 206 b)

Bude prověřeno stanovení ochrany volně rostoucích porostů dřevin mimo PUPFL a použití volně rostoucí zeleně jako východiska pro úpravy krajinné struktury v polní krajině. (ÚSK A7)

Bude prověřena možnost a potřebnost vyznačení oblasti území pro opatření v povodí kritických bodů, kritického bodu s rizikem povrchového odtoku a vyznačení návrhu ploch k zatravnění podle ÚSK. (ÚSK A6, A7)

V okolí stacionárního zdroje znečišťujícího ovzduší, komunikací zatěžujícími prostředí nákladní automobilovou dopravou, bude prověřena možnost návrhu opatření pro snížení znečištění, např. pomocí zelených pásů, alejí apod. (ÚAP, P+R)

Bude prověřen návrh zvýšení ekologické stability v území.

Bude prověřeno zachování vysokého zastoupení ZPF. (ÚAP)

Na většině území obce podle Územní studie krajiny ORP Říčany existuje riziko mírného ohrožení eroze půdy. (ÚSK A7 grafická část)

ÚP prověří možnost uplatnění mimoprodukční funkce zemědělství v krajině a doplnění krajinných prvků zvyšujících ekologickou stabilitu krajiny a eliminujících erozní poškození. (ZÚR 07 e)

Bude umožněno obnovení nebo nové zřízení polních cest s doprovodnou vegetací ve velkých polních blocích. (ÚSK A7)
Bude prověřena možnost rozšíření síť pěších cest a cyklostezek s vegetačním doprovodem propojující sídla s okolní krajinou a navzájem (pokud je to možné obnovit historické stezky). (ÚSK A7)

Bude prověřeno stanovení ochrany historických krajinných struktur (fragmenty historické plužiny, meze, historické cesty a aleje apod.). (ÚSK A7)

Nebude snižováno zastoupení lesní půdy a bude prověřena možnost návrhu jejího rozšíření. (ÚAP)

ÚP prověří možnost uplatnění mimoprodukční funkce lesů, s cílem umožnit intenzivnější rekreační a turistické využívání území. (ZÚR 07 f)

ÚP bude podporovat vytvoření pestré – esteticky působivé krajiny včetně posílení hygienických, rekreačních a dalších pozitivních účinků lesa na obyvatelstvo. (ÚSK A7)

Bude prověřena možnost ochrany části území obce s dobrým krajinným zázemím (lesy) a možnost návrhu zatraktivnění krajiny v bezprostředním okolí obce. (ÚAP)

Bude prověřeno posílení zelené infrastruktury zejména podél komunikací, kolem zastavěného území obcí a v podobě menších mezí a remízů v zemědělské krajině. (ÚSK A7)

Bude prověřena možnost ochrany a obnovy přirozeného vodního režimu v lesích.

Do ÚP budou zakresleny existující vodní toky, aby byla umožněna jejich ochrana a případná revitalizace. V okolí toků a vodních ploch bude prověřena možnost vymezení ploch zeleně, prostor bez možnosti výstavby a oplocení, případně s možným využitím pro veřejnou infrastrukturu a liniovou dopravní a technickou infrastrukturu. Bude podporováno volné vedení vodních toků.
Bude prověřeno podpoření revitalizace vodních toků, zvýšení podílu doprovodů vodních toků (TTP, rozptýlená zeleň). Vedle možnosti revitalizace napřímených úseků menších toků bude prověřena také možnost budování nových nádrží a menších tůní. (ÚSK A7)

Požadavky na dobývání ložisek nerostných surovin nejsou stanoveny.

B POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A NA STANOVENÍ JEJICH VYUŽITÍ, KTERÉ BUDE NUTNO PROVĚŘIT

Vymezení ploch a koridorů územních rezerv se nepožaduje.

C POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ A ASANACÍ, PRO KTERÉ BUDE MOŽNÉ UPLATNIT VYVLASTNĚNÍ NEBO PŘEDKUPNÍ PRÁVO

Návrh ÚP vymezí jako veřejně prospěšnou stavbu s možností vyvlastnění koridor D074 – silnice II/107: úsek Všechromy – I/2, vymezený v ZÚR SK.

Návrh ÚP vymezí jako veřejně prospěšnou stavbu s možností vyvlastnění koridor D173 – silnice II/335: úsek Lipany – Světice, vymezený v ZÚR SK.

Návrh ÚP vymezí jako veřejně prospěšnou stavbu s možností vyvlastnění koridor mezinárodní železniční trať č. 221 a č. 220 (Praha – Benešov – Mezno (– Tábor)), vymezený v ZÚR SK.

Bude prověřeno stanovení veřejně prospěšných staveb s možností vyvlastnění pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.

Bude prověřena potřeba stanovení veřejně prospěšných staveb s možností vyvlastnění pro územní systém ekologické stability.

Požadavky na asanace v úrovni kraje, ORP Říčany a obce nejsou známy.

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

Územní plán bude pořízen s prvky regulačního plánu.

Návrh ÚP prověří potřebnost vymezení ploch, pro které bude rozhodování o změnách území podmíněno podrobnější dokumentací – zpracováním regulačních plánů, územních studií nebo uzavřením dohod o parcelaci.

E PŘÍPADNÝ POŽADAVEK NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ

Zpracování variant řešení návrhu územního plánu se nepožaduje.

F POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU A NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU JEHO ODŮVODNĚNÍ VČETNĚ MĚŘÍTEK VÝKRESŮ A POČTU VYHOTOVENÍ

Požadavky na uspořádání obsahu územního plánu

Návrh ÚP bude obsahovat (v souladu s přílohou č. 7 vyhl. 500/2006 Sb.):
1) Textová část

2) Grafická část

a) výkres základního členění území M 1: 5 000

b) hlavní výkres M 1: 5 000

- hlavní výkres – urbanistická koncepce M 1: 5 000 (pokud bude třeba zpracovat samostatně)
- hlavní výkres – koncepce uspořádání krajiny M 1: 5 000 (pokud bude třeba zpracovat samostatně)
- hlavní výkres – koncepce veřejné infrastruktury M 1: 5 000 (pokud bude třeba zpracovat samostatně)

c) výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací M 1: 5 000

d) dle potřeby výkres pořadí změn v území (etapizace)

e) dle potřeby samostatný výkres části územního plánu s prvky regulačního plánu

Grafická část může být doplněna schématy.

Textová část a jednotlivé výkresy budou před vydáním opatřeny záznamem o účinnosti.

Požadavky na uspořádání obsahu odůvodnění územního plánu

Odůvodnění ÚP bude obsahovat (v souladu s přílohou č. 7 vyhl. 500/2006 Sb.):

1) Textová část

2) Grafická část

a) koordinační výkres M 1: 5 000

b) výkres širších vztahů M 1: 50 000

c) výkres přepokládaných záborů půdního fondu M 1: 5 000

Textová část a jednotlivé výkresy budou před vydáním opatřeny záznamem o účinnosti.

Požadavky na technické zpracování územního plánu

Návrh ÚP bude vypracován a předán:

a) všechny části budou zpracovány digitálně, předány v elektronické verzi ve strojově čitelném formátu, ve formátu **.pdf*.

b) textová část ve formátu **.doc* nebo **.xls* (případně obdobném)

c) grafická část ve vektorovém formátu **.dwg, *.dgn* (případně obdobném)

Všechny výkresy vč. případných schémat budou odevzdány ve formě rastrových ekvivalentů, včetně informace o jejich zeměpisném usazení v systému S-JTSK (varianta EastNorth).

Územní plán bude zpracován podle metodického pokynu Ministerstva pro místní rozvoj ČR, Standard vybraných částí územního plánu, verze 24. 10. 2019 (případně verze v aktuálním znění).

Požadavky na počet vyhotovení územního plánu

Návrh ÚP bude vypracován a předán:

a) v 2 x vyhotovení tištěném a 2 x digitálně na nosiči CD pro společné jednání dle § 50 SZ

b) v 1 x vyhotovení tištěném pro Krajský úřad Středočeského kraje s potřebnými úpravami po společném jednání, pokud bude třeba

b) v 2 x vyhotovení tištěném a 2 x digitálně na nosiči CD pro veřejné projednání dle § 52 SZ, případně také pro všechna opakovaná veřejná projednání, s úpravami dle vyjádření, stanovisek, připomínek, případně požadavků obce a pořizovatele

c) ve 4 x vyhotoveních tištěných a 4 x digitálně na nosiči CD pro vydání dle § 54 SZ, s úpravami po všech projednáních)

H POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Požadavek na vyhodnocení vlivů návrhu územního plánu na udržitelný rozvoj území závisí na stanoviscích krajského úřadu k tomuto návrhu zadání. Nejsou předpokládány záměry, které by vyvolaly požadavek na vyhodnocení předpokládaných vlivů ÚP na životní prostředí, nepředpokládá se potřeba posuzování z hlediska vlivů na životní prostředí, není předpokládán významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast.

ZKRATKY

ÚP	územní plán
SZ	zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)
PÚR, PÚR ČR	Politika územního rozvoje České republiky (ve znění po 5. aktualizaci)
ZÚR, ZÚR SK	Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (ve znění po 2. aktualizaci)
VKP	významný krajinný prvek
ZPF	zemědělský půdní fond
PUPFL	pozemek určený k plnění funkcí lesa
ÚSES	územní systém ekologické stability
ORP	obecní úřad obce s rozšířenou působností
P+R	Doplňující průzkumy a rozbory (Ing. arch. Ivan Kaplan – AGORA STUDIO)
ÚSK	Územní studie krajiny ORP Říčany
ÚSK A6	Územní studie krajiny ORP Říčany, karta okrsku (okrsek) A6
ÚSK A7	Územní studie krajiny ORP Říčany, karta okrsku (okrsek) A7
(…)	zdroj, z kterého je text převzat, nebo z kterého se v textu vychází

POUŽITÉ ZDROJE

Zákon č. 183/2006 Sb. (stavební zákon)
Vyhláška č. 500/2006 Sb.
Vyhláška č. 501/2006 Sb.
Zákon č. 44/1988 Sb., zákon o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon)
Politika územního rozvoje České republiky (ve znění po 5. aktualizaci)
Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (ve znění po 2. aktualizaci)
Standard vybraných částí územního plánu, metodický pokyn MMR, verze 24. 10. 2019
Návrh zadání ÚP Všestary (2020)
Územní studie krajiny ORP, PROCES – Centrum pro rozvoj obcí a regionů, s.r.o., 2019

INFORMACE K ZADÁNÍ A K POSTUPU POŘÍZENÍ ÚP

Obec Strančice má platný Územní plán Strančice, jenž nabyl účinnosti dne 12.7.2012. Zastupitelstvo obce Strančice souhlasilo s pořízením nového územního plánu s regulačními prvky. Dne 17.6.2019 pověřilo Ing. Květoslava Všetičku jako určeného zastupitele. Dne 19.12.2020 byl vybrán jako zpracovatel nového územního plánu Ing. arch. Ivan Kaplan, AGORA STUDIO. Dne 20.1.2020 souhlasilo s tím, že pořizovatelem nového územního plánu bude Městský úřad Říčany, odbor územního plánování a regionálního rozvoje.