

ÚZEMNÍ PLÁN KOSTELEČ NAD ČERNÝMI LESY

ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

NÁVRH

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

ÚNOR 2011

ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

KOSTELEEC NAD ČERNÝMI LESY

Řešeným územím územního plánu je správní území města Kostelec nad Černými lesy, které se skládá z katastrálního území Kostelec nad Černými lesy a katastrálního území Svatbín.

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

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.

Pro územní plán Kostelec nad Černými lesy 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 obsaženy 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 Kostelec nad Černými lesy 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. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli.“

Územní plán Kostelec nad Černými lesy 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 zásobení 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.“

Územní plán prověří možnosti pro vybudování nových místních komunikací, které by umožnily zklidnění dopravy, zejména v úsecích, kde stávající místní komunikace nevyhovují, zejména svými parametry. 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.

25) „Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze atd.) s cílem minimalizovat rozsah případných škod. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umístování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu jako alternativy k umělé akumulaci vod.“

Územní plán prověří potřebu protierozních opatření (např. zatravnění na svažitéch pozemcích, či výsadbu dřevin). Územní plán bude respektovat potenciální rizika záplav.

Územně plánovací dokumentace kraje, Zásady územního rozvoje Středočeského kraje, nebyla dosud podle §41 stavebního zákona vydána.

Správní území města Kostelec nad Černými lesy je řešeno v nadřazené územně plánovací dokumentaci – Územním plánu velkého územního celku Pražský region. ÚP VÚC Pražského regionu byl schválen dne 18. prosince 2006 Zastupitelstvem Středočeského kraje. Z řešení ÚP VÚC Pražského regionu vyplývá pro územní plán Kostelec nad Černými lesy nutnost respektovat vedení nadmístní technické a dopravní infrastruktury včetně příslušných ochranných pásem a respektovat plochy biocenter a biokoridorů.

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

b) Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů

Z územně analytických podkladů a doplňujících průzkumů a rozborů pro nový územní plán Kostelec nad Černými lesy vyplývá zejména potřeba podpořit přiměřený další rozvoj bydlení ve správním území města (především v rodinných domech) a dále vymežit nové plochy pro podnikatelské aktivity (výroba nerušící, obchod, služby, výroba průmyslová).

Zároveň je žádoucí podporovat důslednou obnovu stávající struktury města Kostelec nad Černými lesy i obce Svatbín – jak z hlediska funkčního využití, tak z hlediska prostorového uspořádání, včetně revitalizace veřejných prostranství. Transformace stávající zástavby i rozvoj nové zástavby bude vycházet z původního, historického charakteru jednotlivých sídel.

Je nutno respektovat, uchovat a chránit charakteristický ráz krajiny, ležící ve správním území města, a dále jej rozvíjet. Z ÚAP vyplývá, že severní část řešeného území spadá z hlediska hodnot do regionu lidové architektury. V území se nachází městská památková zóna, několik nemovitých kulturních památek.

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

Z hlediska dopravní infrastruktury je nutno jednak optimalizovat síť místních komunikací a jednak obnovit cestní síť ve správním území města, i s cílem podpořit cykloturistiku a turistiku ve správním území obce. V územním plánu je nutno vymežit novou trasu obchvatu Svatbína, resp. Kostelce nad Černými lesy s cílem minimalizovat tranzitní dopravu přes centrum města. Dále je nutné propojit pro pěší a cyklistickou dopravu město Kostelec nad Černými lesy a obec Svatbín. Zároveň územní plán prověří doplnění sítě účelových komunikací s cílem zajistit obhospodařování a péči o krajinu dnes obtížně přístupných částí správního území.

c) Požadavky na rozvoj území obce

Jednotlivé lokality k prověření konceptem územního plánu Kostelec nad Černými lesy jsou vyznačeny v grafické příloze návrhu Zadání: Výkres hodnot a limitů využití území / Rozvojový potenciál (Výkres záměrů a problémů) 1 : 10 000.

Územní plán musí vymezit nové rozvojové plochy především pro bydlení (v rodinných domech), pro podnikatelské aktivity (výrobu, obchod, služby) a pro občanské vybavení (veřejné vybavení, sport a rekreaci, zdravotnictví a sociální péči).

Kromě vymezení nových rozvojových lokalit se bude územní plán zabývat i stávajícím zastavěným územím – jednak s cílem ochránit jeho kvalitní části, a jednak s cílem transformovat nevyhovující (funkcí, stavem) lokality v uspokojivé součásti městské struktury.

Bydlení: Ve stávající struktuře města existuje poměrně značné množství proluk, některé z nich jsou i dosti rozlehlé; tyto proluky nabízejí relativně rychlou možnost výstavby rodinných domů (existující technická a dopravní infrastruktura, existující parcelace). Jedná se o lokality **1 – 17**.

Potenciální rezervou pro trvalé bydlení jsou i plochy individuální rekreace v západní části města, ve kterých lze předpokládat konverzi na zástavbu rodinných domů (bodově již tato konverze započala).

Hlavní rozvojová území pro výstavbu rodinných domů se rozkládají při jižním okraji stávající zástavby města, dále pak v severozápadní části města a při severovýchodním okraji stávající zástavby.

Rozvojové lokality při jižním okraji stávající zástavby (lokality **19** a **20**) budou navazovat na rozvoj rodinné zástavby v tomto území v posledních desetiletích. Součástí rozvoje budou muset být protihluková opatření podél silnice I/2 (týká se lokality 19). Rozvojová lokalita v severozápadní části města (lokality **21**) vyplňuje volný prostor uvnitř stávající zástavby. Rozvojová lokalita při severovýchodním okraji města (lokality **18**) logicky doplňuje a rozvíjí stávající zástavbu v této části města.

Další lokality pro rozvoj zástavby rodinných domů budou mít spíše extenzivní charakter a naváží na stávající zástavbu při severním (lokality **23**), resp. východním okraji města (lokality **22**).

Všechny tyto rozvojové lokality nabízejí tedy dostatek příležitostí pro výstavbu rodinných domů (výjimečně domů bytových – nutno prověřit návrhem územního plánu), což umožňuje od nové výstavby uchránit cenná, přírodní území, zvláště prostor severně od města.

Výroba, obchod, služby: Hlavní rozvojové lokality pro podnikatelské aktivity, zejména ty, které nejsou vhodné pro umístění do přímého kontaktu s bydlením a dalšími městskými funkcemi, jsou vymezeny v kontaktu se silnicí I/2, ve vazbě na zde již existující výrobní areály – jsou to lokality **29** a **30**. Tyto lokality představují dostatečně dimenzované území pro podporu podnikání a výrobních investic ve městě.

Do těchto lokalit by bylo případně možné i postupně vymístit nevhodné provozy ze stávajícího zastavěného území města.

V této souvislosti je nutno zmínit potřebu transformace některých částí zastavěného území, které jsou dnes využívány ne zcela slučitelně s městským, obytným standardem území – jedná se o lokality **25**, **26** a **27**, které by bylo možno přeměnit na území smíšené, s podílem bydlení i drobnějších, nerušících podnikatelských aktivit.

Občanská vybavenost: Z hlediska občanské vybavenosti se jedná především o možnost rozšíření stávajícího sportovního areálu – lokalita **32**. Menší areály pro sport a volný čas mohou vzniknout i v přímém kontaktu se stávající zástavbou (lokality **31**), případně jako součást přírodních ploch (lokality **33**).

Územní rezervou pro občanskou vybavenost, přímo v centru města, je lokalita **28**, určená k transformaci – kromě ponechání funkce stávajícího (odlehčovacího) parkoviště se zde nabízí i doplnění o veřejnou vybavenost, případně obchod a služby. Transformace této lokality představuje významný počín pro zásadní revitalizaci historického jádra města.

Opuštěný bývalý armádní areál na severu správního území města je navrhován k prověření pro transformaci pro jiné využití, respektující přírodní charakter území – lokalita **34**.

Samostatným problémem a lokalitou s velkým potenciálem je areál bývalého sanatoria, který se nabízí jako celek k transformaci například pro sociální služby (dům seniorů, dům s pečovatelskou službou), případně jiné, podobné veřejné využití, případně bydlení – lokalita **35**.

Svatbín: Svatbín představuje zcela specifické, samostatně se rozvíjející sídlo. Pro jeho další rozvoj jsou vymezeny menší lokality pro výstavbu rodinných domů, logicky doplňující stávající zastavěnou strukturu – lokality **51 – 59**. Jednalo by se celkem o zhruba 30 nových rodinných domů. Při severním okraji Svatbína je vymezena lokalita pro sportovní hřiště (lokalita **60**); při jižním okraji lokalita pro další rozvoj zemědělského hospodaření – rozšíření stávajícího areálu (lokalita **61**).

S dalším rozvojem rekreace se ve správním území města nepočítá – výjimkou je doplnění stávajících ploch individuální rekreace (lokalita **24**).

Z dopravní infrastruktury se jeví jako nejvýznamnější vymezení obchvatu Svatbína, resp. obchvatu Kostelce nad Černými lesy – **A**.

V rámci obnovy historické cestní sítě a zvýšení prostupnosti krajiny bude rovněž vymezeno propojení mezi Kostelcem nad Černými lesy a Svatbínem – **B**.

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

Územní plán bude respektovat charakteristický ráz řešeného území – správního území města Kostelec nad Černými lesy. Nová zástavba bude navrhována s respektem k hodnotám území a možností jeho rozvoje, včetně ohledu k významným fenoménům v krajině (významné pohledové horizonty, rozhledové body).

Územní plán bude chránit charakteristický ráz struktury centrální části města Kostelec nad Černými lesy i struktury obce Svatbín. Důsledně bude chráněn obytný standard smíšených obytných území, včetně standardu veřejných prostranství. Pro nové rozvojové lokality budou stanoveny regulativy veřejných prostranství. Územní plán prověří možnosti využití objektů a areálů brownfields, například pro plochy veřejného vybavení.

Dosud nezastavěné plochy uvnitř struktury města a plochy veřejných prostranství budou navrženy k revitalizaci ve prospěch veřejné zeleně.

Územní plán prověří možnost obnovy či nového trasování komunikací sloužících k obsluze správního území města 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.

Součástí koncepce uspořádání krajiny bude i základní koncepce hospodaření s volnými enklávami přírodního nebo zemědělského území v bezprostřední blízkosti zastavěného a zastavitelného území.

Z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a pozemků určených k plnění funkcí lesa bude respektována ochrana zemědělské a lesní půdy ve smyslu platných zákonů. Nové stavby budou umístovány nejbližší 20 m od okraje pozemků určených k plnění funkcí lesa, do pozemků určených k plnění funkcí lesa (PUPFL) bude zasahováno pouze výjimečně, v odůvodněných případech

e) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Dopravní infrastruktura:

V územním plánu bude vymezena nová trasa obchvatu Svatbína, resp. Kostelce nad Černými lesy s cílem minimalizovat tranzitní dopravu přes centrum města.

Územní plán prověří současnou i historickou cestní síť pro účelovou dopravu a pro cyklistickou a pěší dopravu. Zároveň územní plán prověří možnost doplnění stávající sítě účelových komunikací tak, aby byly pro

obhospodařování a údržbu zpřístupněny i ty části správního území, jež jsou dnes prakticky dopravně nepřístupné. Bude navrženo propojení pro pěší a cyklistickou dopravu mezi městem Kostelec nad Černými lesy a obcí Svatbín.

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

Územní plán navrhne doplnění stávajícího systému parkování rezidentů a navrhne parkoviště systému P+R.

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 města 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, zejména ve vazbě na nově vymezené rozvojové lokality pro bydlení. Zároveň bude prověřena možnost využití ploch brownfields v centru města pro rozvoj občanského vybavení. Bude vymezeno sportoviště pro školská zařízení.

f) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Územním plánem budou respektovány a chráněny nemovité kulturní památky ve správním území města a urbanisticky hodnotné části města. Nemovité kulturní památky budou obsaženy v grafické i textové části územního plánu.

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 Kostelec nad Černými lesy 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 Kostelec nad Černými lesy 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.

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 Kostelec nad Černými lesy 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 města. 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 Kostelec nad Černými lesy 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 na žádost, včetně zadání regulačního plánu.

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

V řešeném území se nenachází žádná EVL ani ptačí oblast.

V případě, že dotčený orgán ve stanovisku k návrhu zadání bude požadovat zpracovat vyhodnocení vlivů na životní prostředí (SEA), bude v rámci projednání konceptu projednána i zpracovaná dokumentace SEA.

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

Z hlediska složité problematiky nového územního plánu, především z hlediska jeho vztahu k stávajícímu platnému územnímu plánu města a z hlediska majetkoprávních poměrů v řešeném území bude zpracován koncept územního plánu Kostelec nad Černými lesy.

o) Požadavky na uspořádání obsahu konceptu a 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 Kostelec nad Černými lesy bude obsahovat:

Koncept / návrh:

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

Grafická část:

Výkres základního členění.....	1 : 5 000
Hlavní výkres.....	1 : 5 000
Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.....	1 : 5 000
dle potřeby Výkres pořadí změn.....	1 : 5 000
dle potřeby Výkres koncepce veřejné infrastruktury.....	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.

Pro účely fáze projednávání budou pořizovateli předány:

- 3 paré konceptu územního plánu v tištěné podobě
- 1 digitální vyhotovení konceptu (text ve formátu *.doc a *.pdf, výkresy ve formátu *.pdf)
- 3 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).