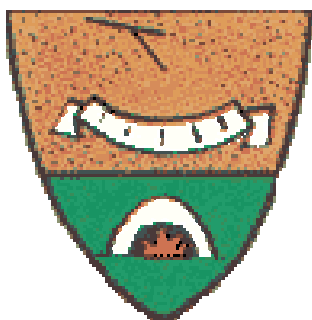


# Návrh zadání územního plánu **S U C H O M A S T Y**



POŘIZOVATEL:

**Městský úřad Beroun**

Odbor územního plánování a regionálního rozvoje  
Husovo náměstí 68, 266 43 Beroun - Centrum

**Říjen 2013**

## OBSAH:

<b>1. Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce vyjádřené 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 .....</b>	<b>4</b>
1.1 Urbanistická koncepce .....	4
1.1.1 Požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje ČR.....	4
1.1.2 Požadavky vyplývající z územně plánovací dokumentace vydané krajem.....	4
1.1.3 Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci .....	5
1.1.4 Požadavky na řešení vyplývající z územně plánovací dokumentace sousedních obcí .....	7
1.1.5 Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, ochranu a rozvoj jeho hodnot .....	7
1.1.6 Požadavky na urbanistickou koncepci, vymezení zastavitelných ploch .....	8
1.1.7 Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území.....	8
1.2 Koncepce veřejné infrastruktury.....	10
1.2.1 Požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje ČR.....	10
1.2.2 Požadavky vyplývající z územně plánovací dokumentace vydané krajem.....	10
1.2.3 Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci .....	10
1.2.4 Další požadavky .....	10
1.3 Koncepce uspořádání krajiny .....	12
1.3.1 Požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje ČR.....	12
1.3.2 Požadavky vyplývající z územně plánovací dokumentace vydané krajem.....	12
1.3.3 Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci .....	12
1.3.4 Další požadavky .....	12
<b>2. Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití.....</b>	<b>13</b>
2.1.1 Požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje ČR.....	13
2.1.2 Požadavky vyplývající z územně plánovací dokumentace vydané krajem.....	13
2.1.3 Další požadavky .....	13
<b>3. Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo .....</b>	<b>13</b>
3.1.1 Požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje ČR.....	13
3.1.2 Požadavky vyplývající z územně plánovací dokumentace vydané krajem.....	13
3.1.3 Další požadavky .....	13
<b>4. 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.....</b>	<b>14</b>
<b>5. Případný požadavek na zpracování variant řešení .....</b>	<b>14</b>
<b>6. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení.....</b>	<b>14</b>
<b>7. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území .....</b>	<b>15</b>

## **PŘÍLOHY:**

### **1. Výkres záměrů, limitů, hodnot a problémů**

Zastupitelstvo obce Suchomasty rozhodlo o pořízení územního plánu na veřejné schůzi obecního zastupitelstva dne 22.9.2011

# 1. Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce vyjádřené 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

Územní plán bude zpracován v rozsahu administrativního území obce Suchomasty o rozloze 725 ha. Administrativní území obce tvoří katastrální území Suchomasty a trvalé bydliště zde má 459 obyvatel. (údaj k 1. 1. 2011)

## 1.1 Urbanistická koncepce

### 1.1.1 Požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje ČR

Řešené území **neleží** v rozvojových oblastech a rozvojových osách vymezených Politikou územního rozvoje a neleží ani ve vymezených specifických oblastech.

Ze stanovených priorit územního plánování, obsažených v Politice územního rozvoje budou v řešeném území uplatněny z hlediska urbanistické koncepce zejména následující body:

- Vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel v území.
- Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví.
- Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, například jako turistické atrakce. Jejich ochrana by však neměla znemožňovat ekonomické využití nebo mu nadměrně bránit. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. V mnoha případech je tvůrčí další rozvoj nebo obnova krajiny nebo její další rozvoj důležitější než zachování stávající situace. V některých případech může venkovská krajina upadat v důsledku nedostatku lidských zásahů.
- Při stanovování funkčního využití území zvažovat jak ochranu přírody, tak i hospodářský rozvoj a životní úroveň obyvatel, hledat při tom vyvážená řešení ve spolupráci s obyvateli a dalšími uživateli území.
- Stanovit podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajistit ochranu nezastavěného území. Vytvářet předpoklady především pro nové využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu).
- Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), obzvláště ve specifických oblastech, s cílem zachování rozvoje jejich hodnot. Podporovat propojení z hlediska cestovního ruchu atraktivních míst turistickými cestami, které umožňují celosezónní využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo).

### 1.1.2 Požadavky vyplývající z územně plánovací dokumentace vydané krajem

Obec Suchomasty je zahrnuta v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje. Tento dokument byl vydán Zastupitelstvem kraje usnesením č. 4-20/2011/ZK dne 19. 12. 2011 podle § 41 stavebního zákona. ZÚR byly vydány opatřením obecné povahy dne 7.2.2012 a nabyly účinnosti dne 22.2.2012.

Řešené území se nachází v dosahu rozvojové osy republikové úrovně OS1 a rozvojové oblasti republikového významu OB1, která zahrnuje oblast přiléhající geograficky i významově k hlavnímu městu a zahrnuje i město Beroun.

V dokumentu ZÚR Středočeského kraje **nejsou** v řešeném území vymezeny žádné záměry ani veřejně prospěšné stavby.

### 1.1.3 Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci

**Územně analytické podklady Středočeského kraje** byly schváleny Zastupitelstvem Středočeského kraje dne 10. 9. 2008.

**Územně analytické podklady území obce s rozšířenou působností Beroun** byly zpracovávány v průběhu roku 2008. Ke konci roku 2012 proběhla jejich úplná aktualizace. Tento dokument bude sloužit spolu s doplňujícími průzkumy a rozborů jako podklad pro zpracování územního plánu. Celé ÚAP ORP Beroun jsou k dispozici zde: [HTTP://WWW.MESTO-BEROUN.CZ/OBCAN/UZEMNI-PLANOVANI-1/UZEMNE-ANALYTICKE-PODKLADY-ORP-BEROUN/](http://www.mesto-beroun.cz/obcan/uzemni-planovani-1/uzemne-analyticke-podklady-orp-beroun/)

V dokumentu ÚAP území obce s rozšířenou působností Beroun byla provedena SWOT analýza s vyhodnocením silných a slabých stránek, příležitostí a hrozeb a vyhodnocení pilířů udržitelného rozvoje. Poté byly vymezeny problémové a stěťové jevy k řešení v územně plánovací dokumentaci.

### SWOT ANALÝZA

	Silné stránky	Slabé stránky	Příležitosti	Hrozby	Vyhodnocení
1	+ existence ložiska nerostných surovin, dobývacího prostoru a CHLÚ	- zatížení určitých částí území těžbou  - neexistence strategického plánování těžby nerostných surovin v souladu s principy trvale udržitelného rozvoje v rámci kraje	+ významný surovinový potenciál  + budoucí využití ložisek nerostných surovin	- nekoncepční, případně nedostatečná rekultivace těžebních ploch  - Střety zájmů těžby s ochranou životního prostředí	+
2	V území se významnější zkoumané jevy nevyskytují.				0
3	V území se významnější zkoumané jevy nevyskytují.				0
4	+ na území se nachází CHKO, oblast Natura, PR,NPP	- neexistence jednotné koncepce ochrany přírody a krajiny - úbytek přírodního prostředí	+ využití Koncepce environmentálního vzdělávání, výchovy a osvěty Středočeského kraje + využití Krajské koncepce ochrany přírody a krajiny Středočeského kraje	- nízká motivace obyvatel ke zvyšování kvality životního prostředí svého okolí - snižování druhové rozmanitosti v krajině - střety záměrů výstavby s regulativy ochrany přírody	+
5	+ vysoký podíl zemědělské půdy + vysoký podíl orné půdy ze zemědělské půdy + relativně dobrý zdravotní stav lesů	- podmínky pro zemědělství nejsou optimální	+ podpora zemědělství  + podpora lesního hospodářství	- pokračující zábor půdy na výstavbu a těžbu	+
6	+ vyšší procento obyvatel napojených na vodovod a kanalizaci	- špatný stav silniční sítě  - nízká hustota spojů hromadné dopravy	+ využití dotačních titulů EU na zlepšení veřejné infrastruktury + rozvoj integrovaných dopravních systémů	- omezování hromadné autobusové dopravy - omezení podpory z fondů EU v dalším období (po roce 2013)	+
7	+ vyrovnaný	- vysoký podíl	+ nabídka kvalitního	- negativní projevy	+

	přirozený přírůstek obyvatel + obec má MŠ i ZŠ	stárnoucích obyvatel  - nízké hodnoty přírůstu obyvatelstva obecně  - MŠ kapacitně nepostačuje	bydlení a pracovních příležitostí obyvatelům v produktivním věku  + zajištění přístupu všech obyvatel k informačním zdrojům	suburbanizačních procesů (sociální segregace, konflikt vyvolaný různým způsobem života starousedlíků a přistěhovalců) - odliv obyvatel do jiných obcí	
8	+ kvalitní obytné území	- nízký podíl výstavby bytů mimo rodinné domy - množství výstavby v poslední době bylo přílišné	+ využití dotačních programů EU na rekonstrukce domů a zlepšení infrastruktury	- blížící se konec intervalu pro uplatnění dotací z EU	-
9	+ výborné podmínky pro rozličné druhy turistiky + cenné přírodní a krajinné podmínky	- nevhodnost území pro masivní zimní rekreaci	+ další citlivý rozvoj zázemí pro turistiku + podpora rozvoje cestovního ruchu + plánovaná výstavba sportoviště	- stagnace nabídky turistických aktivit - nedostatečná propagace regionu	0
10	+ výhodná poloha a dostupnost regionu + kvalifikovaná a ve srovnání s hl. m. Prahou levnější pracovní síla + vyvážený ekonomický růst	- nedostatek investičních zdrojů a základního kapitálu - rostoucí riziko nezaměstnanosti některých skupin obyvatelstva	+ vznik nových pracovních míst ve službách a v malých a středních podnicích + využití prostředků z rozvojových programů + existence území přestavby	- snižování ekonomické síly obyvatel - odliv kvalifikované pracovní síly - vyjždka ekonomicky aktivních obyvatel mimo území	+

### Vyhodnocení pilířů udržitelného rozvoje

Pilíř	Téma	Vyhodnocení	Celkově
<b>enviromentální</b>	1. horninové prostředí a geologie	+	+
	2. vodní režim	0	
	3. hygiena životního prostředí	0	
	4. ochrana přírody a krajiny	+	
	5. zemědělský fond a pozemky určené k plnění funkce lesa	+	
<b>sociální</b>	6. veřejná dopravní a technická infrastruktura	+	+
	7. sociodemografické podmínky	+	
	8. bydlení	-	
	9. rekreace	0	
<b>ekonomický</b>	10. hospodářské podmínky	+	+
	6. veřejná dopravní a technická infrastruktura	+	
	8. bydlení	-	
	9. rekreace	0	

## PROBLÉMY K ŘEŠENÍ:

*Problémové jevy, které lze řešit v rámci ÚPD (na základě SWOT analýzy a dotazníkového šetření):*

- SU 6.1: vyhodnotit nutnost obchvatu
- SU 7.1: nepostačující kapacita mateřských škol
- SU 8.1: narušování tradice sídelních struktur masivní urbanizací a nevhodnou výstavbou
- SU 10.1: vyjíždka ekonomicky aktivních obyvatel mimo území

*Problémové jevy mimo oblast řešitelnou nástroji ÚPD:*

- SU 6.4.: potřeba prověřit kvalitu silniční sítě
- SU 6.5.: obec nemá dostatečně dobrou obslužnost hromadnou dopravou

*Střety záměrů zastavitelných ploch s limity:*

- SU3: hranice zastavitelné plochy vs. II. zóna CHKO

*Z vlastních průzkumů a rozborů vyplynuly následující střety zájmů a problémy v území:*

- vymezení a ochrana přírodních, kulturních a hospodářských hodnot území
- vymezení rozvojových ploch s ohledem na CHKO Český kras a II. a III. zóny CHKO
- vymezení rozvojových ploch s ohledem na ochranu krajinného rázu
- vymezení rozvojových ploch s ohledem na ochranu prvků regionálních a lokálních ÚSES
- eliminace kolize zastavitelných a rozvojových ploch s ochranným pásmem el. vedení
- eliminace kolize zastavitelných a rozvojových ploch se zemědělskými půdami vyšší třídy ochrany
- respektování všech složek limitů využití území

### 1.1.4 Požadavky na řešení vyplývající z územně plánovací dokumentace sousedních obcí

Do řešeného území zasahuje svým severním okrajem **návrhová plocha pro bydlení**, vymezená v návrhu územního plánu sousední obce Libomyšl. Tato plocha se nalézá při jihozápadní hranici řešeného území na okraji místní části Želkovice a do řešeného území zasahuje pouze plochou cca 0,5 ha.

Návrh územního plánu Libomyšl je nyní ve fázi schváleného Zadání a těsně před projednáním dle § 50 SZ, pro tuto plochu bylo již zpracováno vyhodnocení vlivu na životní prostředí, vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj, posouzení vlivu na území Natura i posouzení vlivu na krajinný ráz.

### 1.1.5 Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, ochranu a rozvoj jeho hodnot

Územní plán navrhne plochy dle vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

Územní plán by měl svými návrhy vytvořit podmínky pro další vyvážený rozvoj obce, zohledněny budou všechny (3) pilíře udržitelného rozvoje území. Udržitelný rozvoj znamená především rovnováhu - rovnováhu mezi třemi základními oblastmi života (ekonomikou, sociálními aspekty a životním prostředím).

Od nového územního plánu obec očekává zejména vytvoření předpokladů pro stabilizaci počtu obyvatel, proto je nutno navrhnout vhodné lokality pro bydlení, občanskou vybavenost, případně pro rozvoj výrobních ploch a dalších ploch s rozdílným způsobem využití. V územním plánu bude řešena problematika uspořádání krajiny s možností využití jejího potenciálu (rekreace a cestovní ruch, návaznost na cykloturistickou síť v regionu apod.).

Územní plán bude koncipován s ohledem na rozvoj celého správního území obce a na rozvoj vazeb obce na širší okolí.

Dokument bude zpracován ve smyslu stavebního zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění a prováděcích vyhlášek č. 500/2006 Sb. a 501/2006 Sb.

### 1.1.6 Požadavky na urbanistickou koncepci, vymezení zastavitelných ploch

Cílem řešení je vytvoření optimální urbanistické koncepce obce Suchomasty v souladu s jejími současnými předpoklady a možnostmi rozvoje. Návrh má poskytnout orgánům samosprávy obce dokument pro koordinaci investičních činností v území. Při jeho koncipování bude kladen důraz na:

- Účelné využití území, optimální zastoupení funkcí v území
- Řešení dopravní a technické infrastruktury
- Obnovu a ochranu životního prostředí, ochranu zemědělského půdního fondu a lesních pozemků
- Stabilizaci sociálního složení obyvatelstva, posílení ekonomické základny
- Ochranu urbanistických, architektonických, kulturních a přírodních hodnot území, posílení identity občanů s bydlištěm

Plošný a prostorový rozvoj obce bude respektovat současné funkční členění území a stabilizovanou urbanistickou strukturu sídla.

- Územní rozvoj bude směřován do ploch navazujících na zastavěné území, přednostně do území přilehlých ke stávajícím komunikacím tak, aby byla efektivně využita vybudovaná dopravní a technická infrastruktura a nevznikaly nepřístupné zemědělské plochy
- Rozvojové plochy budou vymezeny tak, aby budoucí zástavba směřovala k ucelování tvaru zastavěného území a byla minimalizována jeho fragmentace. Před zástavbou zasahující do volné krajiny bude návrhem preferována přestavba stávajících ploch či zástavba v prolukách. Při vymezení nových ploch v maximální míře respektovat morfologii terénu a historicky vytvořenou urbanistickou strukturu sídla
- Převážná část zastavěného území bude zahrnuta do funkce smíšeného obytného území, příp. bydlení čistého
- Pro objekty občanské vybavenosti bude zváženo vymezení samostatné plochy s rozdílným způsobem využití
- Rozvoj zemědělské i nezemědělské výroby bude přednostně lokalizován u stávajících areálů zemědělské i nezemědělské výroby a ve vazbě na plochy dopravní infrastruktury. Předpokládá se, že záměry nevyvolají potřebu posouzení dle zákona č. 100/2001 Sb.
- V územním plánu budou vytvořeny podmínky pro ochranu veřejných prostranství před nežádoucí zástavbou a jejich rozvoj
- V dalších etapách ÚP bude zvážena možnost stanovení základních prostorových regulativů za účelem zachování typického charakteru zástavby
- Bude prověřeno vymezení zastavitelných ploch pro bydlení v bývalé územně plánovací dokumentaci a posouzen rozsah převzatých návrhových ploch pro bydlení, včetně převzetí územní studie plocha „Za Sokolovnou“
- Plochy s rozdílným způsobem využití v zastavěném území budou vymezeny v souladu s § 4 – 14 vyhl. 501 /2006 Sb. Pokud budou územním plánem vymezeny jiné plochy, bude jejich vymezení odůvodněno v textové části odůvodnění územního plánu

### 1.1.7 Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

V návrhu územního plánu budou zohledněny veškeré hodnoty v území, budou respektovány urbanistické a přírodní charakteristiky obce. Nově navržené plochy zástavby budou vhodně začleněny do urbanistické struktury obce.

#### Urbanistické, architektonické a historické hodnoty

*Památky zapsané v ústředním seznamu nemovitých kulturních památek*

- Původně renesanční **zámek** Suchomasty ze 16. století, zapsaný na seznam dne 3.5.1958 (zámek č.p.1, správní budova, kaple pany Marie, špýchar, park, ohradní zeď, zahrada)
- **Základní škola** č.p. 70 v Suchomastech zapsaná na seznam dne 3.5.1958 (škola a ohradní zeď)
- **Kaplička** na návsi v Suchomastech zapsaná na seznam dne 3.5.1958
- Areál **kostela sv. Mikuláše** s farou, hřbitovem, hrobkou a sochou sv. Jana Nepomuského v Borku
- **Zvonice** v Borku



### *Další urbanistické, historické a civilizační hodnoty*

- Historicky vytvořená urbanistická struktura sídla Suchomasty
- Venkovský charakter sídla, hladina zástavby
- Mlýnský rybník v centrální poloze obce
- Významná vyhlídková místa
- Objekty občanské vybavenosti veřejného charakteru, zlepšující kvalitu bydlení: obecní úřad, pošta, základní škola, mateřská škola, sportovní plochy, sokolovna, atd.
- Plochy zemědělské výroby a lehkého průmyslu s potenciálem rozvoje hospodářských aktivit
- Prvky a systémy technické infrastruktury jako základní hodnoty nezbytné pro trvalé bydlení
- Obslužnost hromadnou autobusovou dopravou
- Pohledové osy, významné výhledy, stavební a přírodní dominanty
- Řada cyklistických tras
- Řešené území je územím s archeologickými nálezy

### *Přírodní hodnoty*

- **Území s prioritou ochrany přírody** – východní polovina řešeného území spadá do **CHKO Český kras**, zvláště chráněné území přírody (dle zák. 114/92 Sb. ČNR, o ochraně přírody a krajiny v platném znění) vyhlášené 3. 11. 2009, V katastrálním území Suchomasty se vyskytuje **zóna II. a zóna III.**
- Památný strom **Dub letní v prostoru zámeckého parku**
- **Národní přírodní památka Klonk**, vyhlášená 8.2.1977, klasická lokalita Barrandienu, světově uznávané rozhraní siluru a devonu
- **Přírodní rezervace Kobyla**, vyhlášená 27.10.1967. Významná geologická lokalita "Lom Na Kobyle" s odkrytým Očkovským přesmykem a patrnými krasovými jevy včetně jeskyní, které mají paleontologický i archeologický význam. Vyskytují se zde dubohabřiny, teplomilné doubravy
- **Přírodní rezervace Na Voskopě**, vyhlášená 12.12.2012. Lokalitu reprezentují nízkokmenné habrové (Melampyro-Carpinetum) a dřínové doubravy (Corno-Quercetum) s přechody do reliktních pěchavových borů, pěchavových trávníků (Primulo-Seslerietum), kostřavových trávníků (Carici humilis-Festucetum sulcatae a Fragario-Festucetum) a vápnomilných bučin (Cephalanthero-Fagetum), hosticích nejvýznamnější zvláště chráněné druhy krušník růžkatý (Epipactis muelleri) a okrotici červenou (Cephalanthera rubra); významná mykologická lokalita s botahým výskytem vzácných druhů hřibovitých hub, hřibu královského (Bolletus regius) a hřibu Fechterova (Bolletus fechtneri), dále pak pavučinců z podrodu Phlegmadium; lokalita zvláště chráněné užovky hladké (Coronella austriaca) a ohrožených druhů motýlů - vřetenušky chraštavcové (Zygaena osterodensis), lišejníkovce malého (Setina roscida); ochrana geologického reliéfu s povrchovými krasovými jevy a krasovými kapsami s jejich výplněmi
- **Natura 2000, Evropsky významná lokalita Zlatý kůň** vápnité nebo bazické skalní trávníky, formace jalovce obecného na vřesovištích nebo vápnitých trávnících, panonské skalní trávníky, polopřirozené suché trávníky a facie křovin na vápnitých podložích, jeskyně
- **Natura 2000, Evropsky významná lokalita Suchomasty - zámeček**, lokalita vrápence malého
- Lesní plochy
- Vodní tok a vodní plochy (Suchomastský potok, Mlýnský rybník v obci, rybník Nosílek)
- Údolní niva při Suchomastském potoku
- Zámecký park
- Soustavy alejí podél cest
- Místa krajinného rázu
- Významná vyhlídková místa
- Ochrana prvků lokálního a regionálního charakteru ÚSES (v řešeném území se nevyskytují žádné nadregionální prvky ÚSES)

### **Záměry na rozvoj hodnot**

- Vytvořit podmínky pro ochranu hodnot formou vhodně formulovaných podmínek pro využití jednotlivých funkčních ploch
- Zapracovat do koncepce rozvoje hodnot prvky územního systému ekologické stability krajiny
- Kromě ÚSES je nutno chránit významné krajinné prvky a ostatní krajinnou zeleň
- Návrh bude koncipován s ohledem na ochranu památek místního významu

- V dalších fázích ÚP bude zvážena možnost stanovení základních prostorových regulativů za účelem zachování charakteru zdejší zástavby
- Z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu bude návrh ÚP v co největší míře respektovat podmínku návaznosti rozvojových ploch na stávající zastavěné území, aby nevznikaly zbytkové plochy ZPF bez možnosti obhospodařování. Pokud dojde k dotčení pozemků, které jsou součástí ZPF, je nutno dodržet zásady ochrany ZPF dle § 4 zákona 334/1992 Sb
- V územním plánu se nepředpokládá dotčení PUPFL. V případě, že zpracováním územního plánu budou dotčeny pozemky, které jsou součástí pozemků určených k plnění funkcí lesa, bude postupováno v souladu s ust. § 14 odst. 1 a 2 zákona

## 1.2 Koncepce veřejné infrastruktury

### 1.2.1 Požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje ČR

Řešené území **není** dotčeno koridory a plochami dopravy a technické infrastruktury vymezených Politikou územního rozvoje.

### 1.2.2 Požadavky vyplývající z územně plánovací dokumentace vydané krajem

Západní cíp řešeného území na rozhraní k.ú. Málkov u Suchomast a k.ú. Želkovice u Libomyšle je v nepatrné míře zasažen koridorem zásobování plynem ZUR1, jehož umístění nemá z hlediska koncepce na území žádný vliv.

Žádné jiné záměry veřejné infrastruktury v tomto dokumentu ZÚR Středočeského kraje vymezeny nejsou.

### 1.2.3 Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci

#### PROBLÉMY K ŘEŠENÍ:

*Problémové jevy, které lze řešit v rámci ÚPD (na základě SWOT analýzy a dotazníkového šetření):*

- SU 6.1: vyhodnotit nutnost obchvatu
- SU 6.2: nutno prověřit problematiku doplnění odkanalizování
- SU 6.3: nutno prověřit problematiku doplnění vodovodní sítě
- SU 7.1: nepostačující kapacita mateřských škol

*Problémové jevy mimo oblast řešitelnou nástroji ÚPD:*

- SU 6.4.: potřeba prověřit kvalitu silniční sítě
- SU 6.5.: obec nemá dostatečně dobrou obslužnost hromadnou dopravou

*Střety záměrů zastavitelných ploch s limity:*

- SU1: Záměr ČOV vs. regionální biokoridor
- SU2: Stoka splaškové kanalizace vs. II. zóna CHKO

### 1.2.4 Další požadavky

#### Dopravní infrastruktura

*Shrnutí současného stavu:*

- Širší dopravní vztahy jsou soustředěny na silniční síť. Železniční doprava není katastrálním územím vedena.
- Komunikace III. tříd při průjezdu obcí často nesplňují směrové a především šířkové parametry. Problémové úseky zúžených profilů komunikací se nacházejí v centru obce, u zámku, u kaple p. Marie a objektů bývalého pivovaru či zúžení na hrázi Mlýnského potoka. Ostatní komunikace jsou místní popř. účelové.

#### *Požadavky na dopravní infrastrukturu:*

- Budou respektována ochranná pásma komunikací
- Nové místní komunikace budou navrženy především v souvislosti s plánovanou zástavbou tak, aby doplňovaly stávající systém, případně odstraňovaly dopravní závady na současné síti.
- Nepředpokládá se zřizování samostatných odstavných ploch na komunikacích, tyto jsou uvažovány v rámci konkrétních ploch s rozdílným způsobem využití.
- Maximální zřetel na využití a rozvoj stávající dopravní infrastruktury
- Doplnění komunikační sítě obce v souvislosti s návrhem rozvojových lokalit
- Posouzení doplnění cestní sítě v krajině za účelem zvýšení prostupnosti krajiny
- Obnova a doplnění sítě zemědělských komunikací
- Obnova historických cest pro pěší
- Posouzení realizace cyklostezek, hiposteze, tematických cyklotras a naučných stezek

#### **Technická infrastruktura**

##### *Shrnutí současného stavu:*

- V obci Suchomasty je **zřízen vodovod pro veřejnou potřebu**. Vodovod zásobuje vrt Čertovák, nacházející se západně od obce pod silnicí na Málkov, o vydatnosti cca 2,5 l/s. Zdroj obsahuje úpravnu vody, odkud je upravená pitná voda přečerpávána do zemního vodojemu Lejškov 2x 140 m<sup>3</sup>.
- Obec Suchomasty má **vybudovaný systém kanalizace** s mechanicko-biologickou čistírnou odpadních vod. Dešťové vody jsou z převážné většiny obce odváděny dešťovou kanalizací vyústěnou do místních vodotečí.
- Obec je plynofikována.
- Obec má fungující systém zásobování elektrickou energií.

##### *Požadavky na technickou infrastrukturu:*

- Trasy jednotlivých sítí budou prověřeny, v rámci zastavitelných ploch bude navrženo jejich doplnění resp. rozšíření.
- Maximální zřetel na využití a rozvoj stávající technické infrastruktury v souladu se schváleným Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Středočeského kraje
- Posoudit napojení zastavitelných ploch a ploch přestavby na stávající technickou infrastrukturu z hlediska kapacity stávajícího vodovodu, ČOV a elektrické energie. V případě nedostačující kapacity navrhnout posílení kapacity vodovodu a ČOV, vybudování nových trafostanic.
- Provéřit možnosti rozšíření plynofikace

#### **Občanská infrastruktura**

- Návrh územního plánu bude preferovat integraci objektů a zařízení občanské infrastruktury do ploch smíšeného obytného území.
- V odůvodněných případech budou vymezeny plochy občanské infrastruktury jako samostatné plochy s rozdílným způsobem využití.
- Návrh bude lokalizovat případné návrhové plochy pro tyto funkce přednostně do jádra sídla v návaznosti na stávající plochy občanské infrastruktury v obci.
- Územní plán posoudí možnost navržení nových sportovních ploch.

#### **Veřejná prostranství**

- Provéřit strukturu, kvalitu a uspořádání veřejných prostranství v sídle
- Případné návrhy na úpravy nebo navrhovaná nová veřejná prostranství budou vymezena jako veřejně prospěšná opatření

## 1.3 Koncepce uspořádání krajiny

### 1.3.1 Požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje ČR

Řešené území **není** dotčeno požadavky na koncepci uspořádání krajiny vymezených Politikou územního rozvoje. Co se týče krajinného vymezení, leží dle tohoto dokumentu východní polovina obce v krajinně přírodní a západní část v krajinně relativně vyvážené.

### 1.3.2 Požadavky vyplývající z územně plánovací dokumentace vydané krajem

V dokumentu ZÚR Středočeského kraje **nejsou** v řešeném území vymezeny žádné záměry z hlediska koncepce uspořádání krajiny.

Přes řešené území probíhá regionální biokoridor **RK 6015** a leží zde regionální biocentrum **RC 767 620**, jejichž vymezení budou územním plánem zpřesněna.

### 1.3.3 Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci

#### PROBLÉMY K ŘEŠENÍ:

*Problémové jevy, které lze řešit v rámci ÚPD (na základě SWOT analýzy a dotazníkového šetření):*

- SU 8.1: narušování tradice sídelních struktur masivní urbanizací a nevhodnou výstavbou

*Problémové jevy mimo oblast řešitelnou nástroji ÚPD:*

- SU 1.1.: střety zájmů těžby s ochranou životního prostředí

*Střety záměrů zastavitelných ploch s limity:*

- SU1: Záměr ČOV vs. regionální biokoridor
- SU2: Stoka splaškové kanalizace vs. II. zóna CHKO
- SU3: hranice zastavitelné plochy vs. II. zóna CHKO

*Z vlastních průzkumů a rozborů vplynuly následující střety zájmů a problémy v území:*

- vymezení a ochrana přírodních, kulturních a hospodářských hodnot území
- vymezení rozvojových ploch s ohledem na CHKO Český kras a II. a III. zóny CHKO
- vymezení rozvojových ploch s ohledem na ochranu krajinného rázu
- vymezení rozvojových ploch s ohledem na ochranu prvků regionálních a lokálních ÚSES
- eliminace kolize zastavitelných a rozvojových ploch se zemědělskými půdami vyšší třídy ochrany
- respektování všech složek limitů využití území

### 1.3.4 Další požadavky

- Při řešení krajiny bude zohledněna **její poloha v CHKO Český kras**, základními východisky budou její typ a funkce, které se v ní vyskytují (zemědělské plochy, vodní plochy, lesy, komunikace)
- Provéřít základní podmínky ochrany krajinného rázu
- **Doplnit územní systém ekologické stability:** prověřit funkčnost a vymezení stávajících prvků ÚSES (u regionálních ÚSES vycházet ze Zásad územního rozvoje), případně upřesnit a doplnit jejich vymezení. Koordinovat vzájemnou návaznost prvků na hranicích řešeného území. Navrhnout podmínky ochrany ÚSES
- Navrhnout výsadbu rozptýlené zeleně v krajinně
- Doplnit doprovodnou zeleň podél komunikací a vodních toků, v případě potřeby vytvořit plochy izolační zeleně okolo výrobních areálů a v ochranném pásmu elektrického vedení.
- Bude prověřena možnost návrhu protierozních opatření v krajinně a možnost obnovy, případně vymezení nových vodních ploch, možnost revitalizace Suchomastského potoka

- Bude posouzena možnost využívání rekreačního potenciálu krajiny. Zejména ve vazbě na turistiku v oblasti chráněné krajinné oblasti Českého krasu.
- V návrhu územního plánu budou prověřeny možnosti zvýšení prostupnosti území pro pěší a cyklisty, propojit sídla a krajinu cyklostezkami a pěšími trasami

## **2. Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití**

### **2.1.1 Požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje ČR**

Z tohoto dokumentu nevyplývají žádné požadavky na vymezení územních rezerv.

### **2.1.2 Požadavky vyplývající z územně plánovací dokumentace vydané krajem**

Z tohoto dokumentu nevyplývají žádné požadavky na vymezení územních rezerv.

### **2.1.3 Další požadavky**

Územní plán prověří potřebu vymezení ploch územních rezerv.

## **3. Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo**

### **3.1.1 Požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje ČR**

Z tohoto dokumentu nevyplývají žádné požadavky na vymezení veřejně prospěšných staveb, opatření ani asanací.

### **3.1.2 Požadavky vyplývající z územně plánovací dokumentace vydané krajem**

Západní cíp řešeného území na rozhraní k.ú. Málkov u Suchomast a k.ú. Želkovice u Libomyšle je v nepatrné míře zasažen koridorem zásobování plynem ZUR1, vymezeným v tomto dokumentu jako VPS.

### **3.1.3 Další požadavky**

V případě potřeby budou stanoveny veřejně prospěšné stavby, zejména z oblasti technické a dopravní infrastruktury. Veřejně prospěšná opatření budou vymezena v souvislosti s realizací protierozních opatření, opatření protipovodňové ochrany či revitalizace vodních toků. Územní plán prověří vymezení ploch asanací – objekty brownfields, plochy starých ekologických zátěží.

## **4. 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**

V případě potřeby budou stanoveny plochy a koridory, jejichž podmínky bude nutno prověřit územní studií. Bude se jednat zejména o rozsáhlejší plochy určené k zástavbě, kde je nutno ověřit budoucí strukturu zástavby a uspořádání technické a dopravní infrastruktury.

S ohledem na rozsah a charakter řešeného území se nepředpokládá vymezení ploch a koridorů, pro něž budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem.

Územní plán prověří potřebu vymezení ploch, pro něž bude rozhodování o změnách podmíněno uzavřením dohody o parcelaci.

## **5. Případný požadavek na zpracování variant řešení**

Zpracování variant řešení se nepředpokládá.

## **6. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení**

Územní plán včetně jeho odůvodnění bude zpracován v souladu § 13 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění vyhlášky č. 458/2012 Sb. a v souladu přílohy č. 7 k vyhlášce. V případě zpracování vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území bude vyhodnocení zpracováno v souladu s přílohou č.5 vyhlášky č. 500/2006 Sb., v platném znění.

Územní plán bude obsahovat:

### **Návrh**

- Textová část v rozsahu části I., odstavce 1 a 2 přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., ve znění vyhlášky č. 458/2012 Sb.
- Grafická část dle části I., odstavce 3 přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., ve znění vyhlášky č. 458/2012 Sb.:
  - Výkres základního členění území 1 : 5 000
  - Hlavní výkres 1 : 5 000
  - Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1 : 5 000
  - Výkres koncepce veřejné infrastruktury 1 : 5 000
  - dle potřeby výkres pořadí změn v území (etapizace) 1 : 5 000

### **Odůvodnění:**

- Textová část v rozsahu části II., odstavce 1 přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., ve znění vyhlášky č. 458/2012 Sb.
- Grafická část v rozsahu části II., odstavce 2 přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., ve znění vyhlášky č. 458/2012 Sb.:
  - Koordinační výkres 1 : 5 000
  - Výkres širších vztahů 1 : 100 000,  
(v odůvodněných případech 1 : 50 000)
  - Výkres předpokládaných záborů půdního fondu 1 : 5 000

Podkladem výkresů bude státní mapové dílo – katastrální mapa, aktuální stav. Výkresy budou zpracovány nad mapovým podkladem v měřítku katastrální mapy nebo v měřítku 1 : 5 000. Výkresy se vydávají v měřítku 1 : 5 000 nebo 1 : 10 000. Výkresy budou obsahovat jevy zobrazitelné v daném měřítku. Ve výkresech bude vyznačena hranice řešeného území.

Grafická část územního plánu bude zhotovena dle Minimálního standardu pro digitální zpracování územních plánů v GIS (MINIS), který zpracoval Hydrossoft Veleslavín, s.r.o. Praha a Urbanistický atelier UP – 24 Praha pro Krajský úřad Středočeského kraje.

#### **Počet vyhotovení:**

- Pro účely fáze společného jednání bude pořizovateli předáno:
  - 3 paré návrhu územního plánu v tištěné podobě
  - 1 digitální vyhotovení (ve formátu \*.pdf)
- V případě zpracování vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území:
  - 3 paré vyhodnocení vlivů v tištěné podobě
  - 1 digitální vyhotovení (ve formátu \*.pdf)
- Po společném jednání o návrhu územního plánu bude pořizovateli předáno pro účely fáze veřejného projednání:
  - 2 paré upraveného návrhu územního plánu v tištěné podobě
  - 1 digitální vyhotovení upraveného návrhu územního plánu (ve formátu \*.pdf)
- Po veřejném projednání bude pořizovateli předáno:
  - 4 paré výsledného územního plánu v tištěné podobě opatřené záznamem o účinnosti
  - 4 digitální vyhotovení výsledného územního plánu (ve formátu \*.pdf)

## **7. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území**

Jestliže dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání uplatní požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebo pokud nevyloučí významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast, bude tato kapitola přepracována ve smyslu stanoviska dotčeného orgánu.

V návrhu územního plánu nebudou vymezeny plochy se záměry, které podle přílohy č.1 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, podléhají posouzení vlivů na životní prostředí.