

NÁVRH ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU PTICE

podle § 47 zákona č. 183/2006 Sb.



schvalující orgán	Zastupitelstvo obce Ptice
datum schválení	
číslo usnesení	
jméno oprávněné osoby	
podpis	otisk úředního razítka:
pořizovatel	MěÚ Černošice, úřad územního plánování, Riegrova 1209, 252 28 Černošice
jméno oprávněné úřední osoby	Ing.arch. Klára Zvěřevová
podpis	otisk úředního razítka:

OBSAH:

A) požadavky na základní koncepci rozvoje území obce	3
A.1 POŽADAVKY NA URBANISTICKOU KONCEPCI	3
A.2 POŽADAVKY NA KONCEPCI VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY	4
A.3 POŽADAVKY NA KONCEPCI USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY	6
B) Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit.....	7
C) Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo.....	8
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.....	8
E) Případný požadavek na zpracování variant řešení	8
F) Požadavky na uspořádání návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení	8
G) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.....	9

Požadavek na pořízení nového územního plánu Ptice vychází z usnesení zastupitelstva obce z 1.2.2012. Podkladem pro rozhodnutí bylo pořízení nového územního plánu (dále jen „ÚP“) Ptice z důvodu ustanovení § 188 zákona č. 183/2006 Sb. (stavební zákon), které ukončuje platnost územních plánů vydaných před nabytím účinnosti tohoto zákona a také nutnost aktualizovat stávající ÚPO Ptice.

V současné době platí pro území obce Ptice Územní plán obce Ptice (dále jen ÚPO) schválený v roce 2001 vč. Změny č.1 ÚPO Ptice z roku 2005 a Změny č. 2 ÚPO Ptice schválené v roce 2006.

Řešeným územím územního plánu bude správní území Ptice, tvořené jedním katastrálním územím. Rozloha řešeného území je cca 781 ha. Obec Ptice má v současné době 715 obyvatel (údaj k 1.1.2014).

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)

Obec Ptice je součástí rozvojové oblasti OB1-Rozvojová oblast Praha dle Politiky územního rozvoje České republiky 2008 (dále jen PÚR) i dle Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (dále jen ZÚR).

Obec je ovlivněna blízkostí hlavního města, dobrá dopravní dostupnost Prahy a zároveň blízkost kvalitního přírodního prostředí vedou ke zvýšeným požadavkům na změny v území, hlavně k poptávce po plochách pro rozvoj bydlení. Za poslední desetiletí tak obec zaznamenala výrazný rozvoj spojený s nárůstem počtu obyvatel.

Omezená nabídka občanského vybavení, respektive závislost na využívání vybavení sousedních obcí a naplněné kapacity technického vybavení, by v následujícím období měly směřovat zejména ke kvalitativnímu rozvoji sídla, bez vymezování dalších rozsáhlejších ploch bydlení. Důraz bude kladen na vznik kvalitních veřejných prostranství a doplnění vybavenosti obce, například zajištění nabídky volno časových aktivit.

Dosavadní charakter obce a její úloha v sídelní struktuře zůstanou zachovány. Cílem dalšího rozvoje území je stabilizace rezidenčního charakteru obce a posílení přírodně-rekreačního potenciálu zejména v západní části obce. Návrh prostorového uspořádání bude respektovat stávající podobu sídla a jeho urbanistickou strukturu, rozvíjenou podél historické zástavby původních Horních a Dolních Ptíc. Podrobněji viz požadavky na urbanistickou koncepci, koncepci veřejné infrastruktury a koncepci uspořádání krajiny.

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

A.1 POŽADAVKY NA URBANISTICKOU KONCEPCI

(zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch)

A.1.1 Upřesnění požadavků vyplývajících z PÚR

Pro území obce Ptice z PÚR vyplývají tyto republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území:

- 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.
- Vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch, hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, 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.

A.1.2 Upřesnění požadavků vyplývajících ze ZÚR

ZÚR stanovují v rozvojové oblasti OB1 tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území týkající se obce Ptice:

- Vytvářet podmínky pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území kraje, které posilují vztah obyvatelstva kraje ke svému území. Přitom se soustředit zejména na zachování a citlivé doplnění výrazu sídel, s cílem nenarušovat cenné urbanistické struktury

a architektonické i přírodní dominanty nevhodnou zástavbou, zachovat funkční a urbanistickou celistvost sídel a omezit fragmentaci krajiny a srůstání sídel.

- Navrhovat přiměřený rozvoj sídel, dostatečné zastoupení a vysoce kvalitní řešení veřejných prostranství a velkých ploch veřejné zeleně, vybavení sídel potřebnou veřejnou infrastrukturou a zabezpečení dostatečné prostupnosti krajiny
- Soustředit se na vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel; pro rozvoj bydlení sledovat možnosti transformace ploch v zastavěném území sídel a využití dosud volných ploch vymezených v zastavitelném území v územních plánech obcí.
- Ověřit rozsah zastavitelných ploch v sídlech a stanovit směry jejich využití s ohledem na kapacity obsluhy dopravní a technickou infrastrukturu, na možnosti rozvoje občanského vybavení (jmenovitě veřejného vybavení), limity rozvoje území a ochranu krajiny
- Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika), 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, hipo).
- Respektovat prvky přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území.

A.1.3 Upřesnění požadavků z ÚAP

Požadavky na odstranění nebo omezení:

- urbanistických závad
 - srůstání zástavby s obcí Úhonice
- Územní plán prověří dle bilance rozvoje bydlení potřebu vymezení ploch občanského vybavení, zejména mateřské školy.

A.1.4 Upřesnění dalších požadavků

(například požadavky obce, požadavky vyplývající z projednání s dotčenými orgány a veřejností)

Při rozvoji obytného území je třeba se v první řadě zaměřit na využití ploch v rámci zastavěného území, případně ploch bezprostředně navazujících na zastavěné území.

- Návrh ÚP prověří zachování stávajících rozvojových lokalit dle platné ÚPD a případné doplnění ploch bydlení v okrajových částech sídla, předpokládá se doplnění zastavitelných ploch v minimálním rozsahu.
- Stávající zastavitelné plochy bydlení u jihovýchodního okraje sídla budou prověřeny, zvláště s ohledem na blízkost společné hranice s obcí Úhonice a zamezení srůstání sousedních obcí a dále s ohledem na prvky ÚSES vymezené při této společné hranici.
- Územní plán prověří a navrhne plochy pro sportovní a oddychové využití ke každodenní rekreaci. Předpokládá se potvrzení plochy pro hřiště vymezené ve stávajícím územním plánu obce a doplnění menších vhodných ploch pro každodenní rekreaci, umístění dětských hřišť a podobně.
- V souladu se stávající platnou ÚPD obce nebude navrhován další rozvoj staveb pro rodinnou rekreaci.
- Plocha bývalého zemědělského areálu umístěného severně od sídla bude prověřena pro výrobu a skladování, zemědělství, služby, případně pro umístění sběrného dvora v části areálu. Plocha bude prověřena včetně stanovení podmínek prostorového uspořádání.
- Vymezení dalších rozvojových ploch výroby a skladování se nepředpokládá.
- V části u Dolního Podkozského mlýna budou prověřeny plochy rybářských sádek nově pro rekreační využití, návrh bude prověřen s ohledem na vedení prvků ÚSES v lokalitě.
- Návrh územního plánu v plochách stanoví funkční a prostorové podmínky využití, včetně podmínek k zajištění prostupnosti území.
- Zastavitelné plochy budou dbát na ucelený obraz sídla a respektovat dálkové pohledy na obec.

A.2 POŽADAVKY NA KONCEPCI VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

(zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn)

Návrh ÚP Ptice se zaměří na řešení veřejných prostranství v obci včetně systému sídelní zeleně, bude dbát na zajištění prostupnosti území zejména pro pěší a cyklistickou dopravu. Návrh prověří bilanci technického a občanského vybavení s ohledem na budoucí rozvoj.

A.2.1 Upřesnění požadavků z PÚR

- Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (zejména cykloturistiky a pěší turistiky) 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).
- Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby posuzovat vždy s ohledem na to, jaké vyvolá nároky na změny veřejné dopravní infrastruktury a veřejné dopravy. Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. cyklistickou)
- Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.

A.2.2 Upřesnění požadavků ze ZÚR

V ZÚR Středočeského kraje jsou na území obce Ptice obsaženy tyto záměry dopravní a technické infrastruktury:

- jako územní rezerva je vymezen koridor pro umístění přeložky silnice II/101, ZÚR stanovují úkol prověřit územní a technické možnosti územních rezerv staveb na vybrané silniční síti nadmístního významu ve vymezených koridorech při respektování přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území
- v severovýchodní části se okraje obce dotýká koridor pro veřejně prospěšnou stavbu E01-el. vedení 400 kV-TR Výškov –TR Neporyje (dle PUR stavba E10); pro tuto stavbu ZÚR stanovují úkol pro územní plánování zajistit vymezení a územní ochranu v šířce 600 m a koordinaci se záměry v územních plánech obcí.

Návrh územního plánu bude tyto záměry respektovat.

- ZÚR nenavrhují koridory pro cyklistickou dopravu, potvrzují koncepci zpracovaného Generelu cyklotras a cyklostezek Středočeského kraje. Přes území obce Ptice nejsou vedeny dálkové cyklotrasy nadmístního významu. Návrh zohlední aktuální krajský cyklistický generel.
- ZÚR stanovují zásadu vytvářet podmínky pro budování cyklistických stezek segregovaných od automobilového provozu, a to zejména v intenzivně urbanizovaných územích.

A.2.3 Upřesnění požadavků z ÚAP

- dopravní závady
 - vysoká intenzita dopravy v centru obce
 - cyklotrasy vedené po stávající komunikaci s nevhodnými parametry – prověřit možnost změny vedení trasy
- hygienické závady
 - hluk ze silniční dopravy

A.2.4 Upřesnění dalších požadavků

Dopravní infrastruktura

- V návrhu ÚP bude vymezena územní rezerva pro přeložku silnice II/101 v souladu se ZÚR SK. Návrh ÚP dále prověří vymezení územní rezervy pro přeložku silnice ve druhé uvažované variantě, tj. v trase vedené na sever, východně od obce Červený Újezd.
- V souvislosti s navrhovanou územní rezervou pro silniční obchvat územní plán prověří dopravní obsluhu stávajícího zemědělského areálu (na severu od sídla) a případně navrhne do územní rezervy jeho přímé napojení na přeložku silnice.
- Pro nové rozvojové plochy prověřit zvýšení nároků na stávající dopravní (zejména silniční) síť a navrhnout potřebná opatření (úpravy stávajících místních komunikací nebo návrh nových místních komunikací, včetně jejich připojení na stávající komunikační síť). Minimalizovat počty vjezdů na stávající silniční síť, jako i počty křižovatek místních komunikací se silniční sítí, zejména z důvodu bezpečnosti provozu. Nenavrhovat slepá zakončení komunikací.
- Vytvořit předpoklady pro snižování negativních účinků dopravy na obytnou zástavbu.
- Prověřit potřebu vymezení odstavných a parkovacích ploch vč. stanovení potřebného počtu stání.
- Vytvořit předpoklady prostupnosti pro pěší v zastavěném území a zastavitelných plochách a dále v návaznosti na krajinu a v krajině samotné. Zohledněno bude rovněž pěší a cyklistické spojení se

sousedními obcemi. Při zajištění prostupnosti a obsluhy území vycházet přednostně ze stávající a historické cestní sítě.

- Provéřít a navrhnout systém hipostezek s ohledem na využití rekreačního potenciálu území.

Technická infrastruktura

Navrhované řešení bude obsahovat pokrytí území dostatečnou technickou infrastrukturou v souladu s platnou legislativou ČR. Pro novou zástavbu bude důsledně řešen rozvoj inženýrských sítí (vodovod, kanalizace, způsob likvidace dešťových vod, elektřina, plyn apod.). Důležitá technická infrastruktura bude schematicky vyznačena ve výkresové dokumentaci. Plně budou respektována veškerá ochranná pásma sítí technické infrastruktury.

- Návrh prověří kapacitní možnosti likvidace odpadních vod na obecní ČOV zejména s ohledem na požadavky vyplývající z rozsahu zastavitelných ploch. Návrh ÚP prověří potřebu vymezení plochy pro rozšíření ČOV.
- Návrh prověří zásobování území pitnou vodou, a to i s ohledem na nově navrhované záměry, včetně řešení zdrojů požární vody.
- Nová výstavba bude napojena na vodovod a veřejnou splaškovou kanalizaci zakončenou ČOV. U staveb, kde není napojení na ČOV možné, bude navržen způsob čištění odpadních vod, které je v souladu s příslušnou legislativou.
- Důraz bude kladen na důsledné řešení likvidace srážkových vod v místě, v co největší míře zasakováním.
- Návrh ÚP zohlední stávající meliorace v území; v případě vymezení zastavitelných ploch v místě meliorací budou stanoveny podmínky pro využití ploch s ohledem na odvodňovací systém.
- Likvidace odpadů bude řešena standardním způsobem respektujícím platnou legislativu a příslušné normy, předpokládá se prohloubení systému separace komunálního odpadu u vzniku.

Občanské vybavení

- Návrh ÚP prověří občanské vybavení v obci s ohledem na bilanci rozvoje bydlení.
- ÚP navrhne vhodné plochy pro sportoviště a volnočasové aktivity (viz.kap.A1.4). Umístění dalších obchodních a administrativních funkcí bude regulováno funkčním využitím ploch, zejména v rámci smíšených území.

Veřejná prostranství

- Do ploch veřejného prostranství bude prověřeno zahrnutí ulic, chodníků, zeleně, parků a dalších prostor přístupných každému bez omezení, tedy sloužících obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru.

A.3 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 umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona)

A.3.1 Upřesnění požadavků z PÚR

- 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.
- V zastavěných územích a zastavitelných plochách vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní.

A.3.2 Upřesnění požadavků vyplývajících ze ZÚR

- Přes území Ptice je veden nadregionální biokoridor NBC K54 – Pochvalovská stráž – Karlštejn, Koda vč. ochranné zóny nadregionálního biokoridoru 2 km od osy nadregionálního biokoridoru a regionální biocentrum 1474 Dolní Podkozí. V ZÚR jsou tyto prvky vymezeny jako veřejně prospěšná opatření. ZÚR stanovují tyto úkoly pro územní plánování:
 - zpřesnit vymezení regionálních a nadregionálních biocenter a biokoridorů v souladu s metodikou územních systémů ekologické stability (dále jen „ÚSES“) a požadavky specifických oborových dokumentací tak, aby byly dodrženy jejich minimální parametry a zajištěna jejich funkčnost

- zpřesnit vymezení ochranných zón nadregionálních biokoridorů podle konkrétních geomorfologických a ekologických podmínek daného území tak, aby byly dodrženy prostorové parametry biokoridorů.
- ZÚR vymezují na území obce Ptice následující krajinné typy:
„N - krajina relativně vyvážená“, pro tento typ krajiny ZÚR stanovují v územním plánování úkol dbát na dosažení a zachování relativně vyváženého poměru ekologicky labilních a stabilních ploch, změny ve využití území nesmí narušit relativně vyváženou krajinu nebo zabránit dosažení vyváženého stavu
„H - krajinu zvýšených hodnot“, pro kterou ZÚR stanovují pro územní plánování zásadu zachovávat stávající přírodní a kulturní hodnoty a neohrozit důvody jejich ochrany.
ZÚR ukládá územnímu plánu upřesnit vymezení a zásady péče o krajinu pro jednotlivé krajinné typy, upřesnit a zpracovat cílové charakteristiky krajiny.
- Dále jsou v ZÚR SK stanoveny zásady pro zajištění ochrany přírodních hodnot, z nichž mimo jiné vyplývá povinnost chránit říční nivy, zabránit vodohospodářským úpravám regulujícím vodní toky, odvodňování a zastavování údolních niv a likvidaci přírodě blízkých společenstev (slepá ramena, mokřady, lužní lesy, břehové porosty, louky).
- Uplatňovat mimoprodukční funkce zemědělství v krajině, navrhnout doplnění krajinných prvků zvyšujících ekologickou stabilitu krajiny a eliminujících erozní poškození.
- Pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území v rozvojové oblasti OB1 stanovuje úkol chránit ve zvýšené míře pozitivní znaky charakteristik krajinného rázu a dotvářet krajinu s cílem zvýšení její estetické hodnoty a ekologické stability před nekoordinovanou výstavbou a chránit prostupnost krajiny.

A.3.3 Upřesnění požadavků z ÚAP

- nízká průměrná potenciální retence
- území je ohrožené vodní erozí; navrhnout protierozní opatření velkých rozlehlých ploch orné půdy

A.3.4 Upřesnění dalších požadavků

- Do návrhu územního plánu budou promítnuty požadavky obecné ochrany přírody a krajiny, zejména formou regulativů, vztahených k plochám s rozdílným funkčním využitím.
- Budou vymezeny prvky ÚSES ve správním území obce Ptice v návaznosti na sousední obce a při dodržení příslušné metodiky stanovených prostorových parametrů. Při tvorbě systému ekologické stability vycházet z regionálního a nadregionálního ÚSES v nadřazené ÚPD. Vedení ÚSES bude upřesněno na všech úrovních do měřítka územního plánu.
- V návrhu ÚP budou respektovány krajinné hodnoty území, zejména bude kladen důraz na zachování významných skupin vzrostlé zeleně v krajině i v sídle, doprovodné vegetace podél vodotečí a jejich doplnění s ohledem na vytvoření ekologicky stabilního a esteticky hodnotného území.
- Bude prověřena a navržena obnova a revitalizace vodních toků v řešeném území a formulovány územní principy pro zvýšení vodní retence a protierozivní ochrany řešeného území.
- Návrh ÚP stanoví podmínky dalšího vývoje území v těsné blízkosti vodních toků, podél vodních toků bude zohledněno pásmo sloužící k zajištění údržby vodního toku (šíře 6 ev.8 m).
- Bude prověřeno vyloučení umístování staveb a zařízení v plochách v nezastavěném území dle § 18 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“) s ohledem na stávající charakter území (přírodní park Povodí Kačáku), s cílem zachování hodnotných přírodních území.
- Ve volné krajině budou navrženy podmínky pro umístění liniových staveb technické a dopravní infrastruktury, a to zejména dle možnosti a únosnosti území.
- Při zpracování ÚP Ptice nutno dbát zásad ochrany zemědělského půdního fondu, zejména minimalizovat zábory zemědělské půdy I. a II. třídy ochrany a rovněž tak pozemků určených k plnění funkcí lesa (PUPFL). V návrhu ÚP bude zohledněno území ve vzdálenosti 50m od okraje lesních pozemků.

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

Návrh územního plánu bude respektovat ZÚR SK a v souladu s touto nadřazenou dokumentací vymezí územní rezervu pro přeložku silnice II/101 a dále prověří vymezení územní rezervy pro vedení přeložky silnice II/101 ve druhé uvažované trase (vedené na sever směrem mezi obec Červený Újezd

a Hájek). Návrh zároveň prověří napojení stávajícího zemědělského areálu na tuto výhledovou komunikaci.

Požadavek na vymezení dalších územních rezerv se nepředpokládá.

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

Návrh ÚP prověří a případně 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. (veřejně prospěšné stavby dopravní a technické infrastruktury, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu, asanace území)
- pozemky, pro které lze uplatnit možnost předkupního práva podle §101 zákona č.183/2006 Sb. (veřejně prospěšná stavba, veřejné prostranství)

V návrhu ÚP budou prověřeny plochy pro veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření zejména v těchto oblastech:

Veřejně prospěšné stavby

Plochy pro občanské vybavení komunálního typu a veřejná prostranství, to vše zřizované ve veřejném zájmu.

Dopravní infrastruktura – případné úpravy a návrhy komunikací ev. návrhy cyklistických a pěších propojení.

Technická infrastruktura - nové trasy liniových zařízení včetně dílčích přeložek, další energetická, vodohospodářská a jiná zařízení (vodovodní úpravní, čerpací stanice, vodojemy, apod.).

Veřejně prospěšná opatření

Požadavky na založení prvků ÚSES tj. zejména vymezení biocenter a biokoridorů v řešení územního plánu.

Opatření ke zvýšení retenční schopnosti krajiny.

Opatření ke snížení ohrožení území povodněmi a jinými přírodními katastrofami.

Opatření na ochranu archeologického dědictví.

Plochy pro asanaci

Konkrétní požadavky na asanace nejsou známy, mohou však vyplynout z návrhu řešení.

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

Návrh ÚP Ptice prověří vymezení ploch, ve kterých podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití bude pořízení regulačního plánu, územní studie nebo uzavření dohody o parcelaci. Konkrétní požadavky nejsou zatím známy.

E) PŘÍPADNÝ POŽADAVEK NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ

Návrh územního plánu nebude zpracován ve variantách.

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

Návrh ÚP Ptice bude zpracován podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění a v souladu s prováděcími předpisy, zejména s vyhláškou č. 500/2001 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. Návrh ÚP bude zpracován pro celé území obce Ptice (k.ú. Ptice).

ÚP Ptice bude obsahovat:

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 koncepce uspořádání krajiny.....	1 : 5 000
dle potřeby výkres koncepce veřejné infrastruktury	1 : 5 000
dle potřeby výkres pořadí změn v území (etapizace).....	1 : 5 000

Odůvodnění:

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

Grafická část:

Koordinační výkres.....	1 : 5 000
Výkres širších vztahů.....	1 : 25 000 – 1 : 50 000
Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 : 5 000

Podkladem výkresů grafické části, kromě výkresu širších vztahů, bude státní mapové dílo – katastrální mapa, aktuální stav. Geodetickým referenčním systémem bude souřadnicový systém Jednotné trigonometrické sítě katastrální (S-JTSK).

Výkresy budou obsahovat jevy zobrazitelné v daném měřítku jednotlivých výkresů.

Počet tištěných vyhotovení územního plánu bude 4 paré. Součástí každého tištěného vyhotovení územního plánu bude datový nosič obsahující textovou část a grafickou část, která bude v rastrové i vektorové podobě včetně metadat.

G) POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání posoudí vliv předložené koncepce na evropsky významné lokality a ptačí oblasti a zároveň posoudí požadavek na posouzení z hlediska vlivů na životní prostředí, zda bude podle § 47 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb. zpracována dokumentace vlivů záměru na životní prostředí nebo posouzení vlivu záměru na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast. Pokud dotčený orgán uplatní některý z výše uvedených požadavků, bude provedeno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

V řešeném území ani v jeho těsné blízkosti se nenachází území evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti. Vymezování zastavitelných ploch nad rámec stávající platné ÚPD se předpokládá v minimálním rozsahu. Návrh územního plánu bude zaměřen zejména na prověření a stabilizaci stávajících rozvojových ploch včetně prověření podmínek využití. Prověřeno bude využití stávajícího zemědělského areálu severně od sídla pro výrobu a skladování, zemědělství případně služby. Část areálu bude prověřena pro umístění sběrného dvora. Součástí návrhu ÚP bude vymezení územní rezervy pro přeložku silnice II/101 dle ZÚR SK a dále prověření další jiné trasy vedení této přeložky jako územní rezervy.

Seznam použitých zkratk:

PUR – Politika územního rozvoje České republiky 2008 schválená usnesením vlády ČR dne 20.7.2009

ÚAP – územně analytické podklady ORP Černošice (aktualizováno k 31.12.2012)

ÚP – územní plán Ptice

ÚSES – územní systém ekologické stability

ZÚR – Zásady územního rozvoje Středočeského kraje vydané zastupitelstvem Středočeského kraje usnesením č. 4-20/2011/ZK dne 19.12.2011