

ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU KRHANICE

Zadání je zpracováno v souladu s § 47 odst. 1 a 6 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) a § 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

Zadavatel územního plánu: Obec Krhanice
257 42 Krhanice 46

Pořizovatel územního plánu: Obecní úřad Krhanice,
Mgr. Aleš Papoušek s osobou oprávněnou pro výkon územně plánovací činnosti dle ustanovení § 24 stavebního zákona

Technická pomoc projektanta územního plánu při zpracování zadání:
Ing. arch. Zuzana Hrochová
Matoušova 18, 150 00 Praha 5

říjen 2015

Zadání územního plánu Krhanice

Zastupitelstvo obce Krhanice na základě zmocnění uvedeného v § 47 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), stanoví v souladu s § 47 odst. 1 stavebního zákona a přílohou č. 6 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., ve znění vyhlášky č. 458/2012 Sb. (dále jen „vyhláška“), tyto hlavní cíle a požadavky na zpracování návrhu územního plánu:

- 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 urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch

Požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje (PÚR) ČR, ve znění Aktualizace č.1.

- Z PÚR vyplývá požadavek na respektování celorepublikových priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, stanovených v článku 2.2 PÚR.
- Krhanice leží na okraji Metropolitní rozvojové oblasti OB1 Praha. Úkoly pro územní plánování stanovené pro tuto oblast se však nevztahují k územním plánům jednotlivých obcí.
- Z PÚR dále vyplývá požadavek zajistit soulad s republikovými prioritami územního plánování při zajištění udržitelného rozvoje území obsaženými zejména v člancích:
 - (14) 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.
 - (14a) Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí dbát na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.
 - (15) Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel. Analyzovat hlavní mechanismy, jimiž k segregaci dochází, zvažovat existující a potenciální důsledky a navrhovat při územně plánovací činnosti řešení, vhodná pro prevenci nežádoucí míry segregace nebo snížení její úrovně.
 - (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. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.
 - (18) Podporovat polycentrický rozvoj sídelní struktury. Vytvářet předpoklady pro posílení partnerství mezi městskými a venkovskými oblastmi a zlepšit tak jejich konkurenceschopnost.
 - (19) Vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu), 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.

(20) Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření.

V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny .

(20a) Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny.

(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 stanoví podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (hlavní využití, pokud je možné jej stanovit, přípustné využití, nepřípustné využití, případně podmíněně přípustné využití – včetně podmínky, která nesmí být procesní), v zájmu ochrany urbánního prostředí obce, zároveň s ohledem na hodnotné přírodní prostředí řešeného území;

Požadavky vyplývající z PÚR na urbanistickou koncepci:

- z PÚR nevyplývají požadavky na změny v uspořádání sídelní struktury, dosavadní úloha obce v sídelní struktuře se nezmění,
- další požadavky z PÚR na základní koncepci rozvoje území obce nevyplývají.

Požadavky vyplývající ze Zásad územního rozvoje (ZÚR) Středočeského kraje ve znění 1. aktualizace v roce 2015

Z této dokumentace vyplývá respektovat kromě respektování obecných priorit územního plánování kraje, následující skutečnosti:

- Krhanice leží na okraji rozvojové oblasti **OB1 Praha**, zpřesněné ZÚR.

Ze zásad pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území, stanovených pro tuto oblast v odst. (11), se řešeného území týkají zejména body:

- h) rozvoj bydlení orientovat do lokalit s možností kvalitní hromadné dopravy, zejména kolejové a s vazbou na sídla s odpovídající sociální infrastrukturou;
- i) pro rozvoj bydlení sledovat možnosti transformace ploch v zastavěném území sídel a využití dosud volných ploch vymezených v zastavitelném území v územních plánech obcí;
- n) respektovat prvky přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území;
- o) chránit ve zvýšené míře pozitivní znaky charakteristik krajinného rázu a dotvářet krajinu s cílem zvýšení její estetické hodnoty a ekologické stability před nekoordinovanou výstavbou.

Z úkolů pro územní plánování, stanovených pro tuto oblast v odst. (12), se řešeného území týkají zejména body:

- d) 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;

- g) respektovat požadavky na ochranu a upřesnit vymezení skladebných částí ÚSES.
- ZÚR vymezují na území Krhanic tyto plochy a koridory krajského významu, které budou územním plánem respektovány a zpřesněny:

Plochy a koridory nadregionálního a regionálního ÚSES:

- osa nadregionálního biokoridoru K61 Štěchovice - Chraňbožský les
- regionální biocentra 1383 Grybla a 1672 Čížov

Ze ZÚR pro ně vyplývají zejména tyto požadavky:

- zpřesnit vymezení regionálních a nadregionálních biocenter a biokoridorů v souladu s metodikou ÚSES a požadavky specifických oborových dokumentací tak, aby byly dodrženy jejich minimální parametry a zajištěna jejich funkčnost;

Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů (ÚAP) obce s rozšířenou působností (ORP) Benešov (3. aktualizace, 2015)

- Požadavek na rozvoj a ochranu hodnot:
 - Chránit areál bývalého Pěnkavova mlýna.
 - Chránit centrální území sídla, jež tvoří historické jádro s plochami kolem návsi a bývalé školy.
- Územní plán bude respektovat hodnoty, limity a záměry sledované ÚAP ORP Benešov.
 - ochrana systému nadregionálního ÚSES,
 - ochrana maloplošných zvláště chráněných území,
 - ochrana nerostného bohatství (CHLÚ),
 - ochrana vodních zdrojů,
 - ochrana veřejné dopravní infrastruktury (vodní cesta, silnice II. a III třídy, hlavní cyklotrasa, želenice),
 - ochrana veřejné technické infrastruktury,
 - poddolovaná území (plocha, bod) jako limit v území.
- Z ÚAP ORP pro řešené území žádné další konkrétní požadavky nevyplývají.

Další požadavky na celkovou koncepci rozvoje a ochranu hodnot území

- Územní plán bude chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví; těmito hodnotami jsou zejména:
 - chráněná území přírody (přírodní rezervace Grybla, přírodní památka Vlčí rokle, EVL Dolní Sázava, přírodní park Hornopožárský les, významné krajinné prvky ze zákona)
 - územní systém ekologické stability (ÚSES), zejména nadregionální a regionální
 - další přírodní hodnoty (lesy, zeleň v krajině, kvalitní zemědělská půda)
 - ložiska nerostných surovin
 - prostupnost krajiny (cesty v krajině)
 - kulturní památky a další architektonicky cenné objekty
 - území s archeologickými nálezy
 - charakter a struktura zástavby - zejména původní rostlá zástavbu v centru Krhanic a areál bývalého plicního sanatoria v Prosečnici
 - veřejná prostranství včetně ploch veřejné zeleně

- Územní plán bude respektovat další limity využití území a omezení, kterými jsou především:
 - dopravní infrastruktura vč. ochranných pásem
 - technická infrastruktura vč. ochranných pásem
 - záplavová území a území ohrožená zvláštní povodní
 - ochranné pásmo radaru letiště Kbely
 - chráněné ložiskové území
 - poddolovaná území
- Územní plán vymezí zastavěné území v souladu s § 58 Stavebního zákona.
- Krhanice se budou rozvíjet jako obec s výbornými podmínkami pro bydlení a rekreaci.
- Územní plán vytvoří podmínky pro rozvoj zejména obytné zástavby, který bude úměrný reálným potřebám území, velikosti obce, trendu nárůstu počtu obyvatel i stávajícím kapacitám a možnostem rozšíření veřejné infrastruktury. Při návrhu bude vzato v úvahu i stárnutí domovního fondu, trend snižování obložnosti bytů a také přeměna stávající zástavby na rekreační bydlení. Při návrhu bude vycházet z demografické rozvojové studie obce Krhanice "Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a potřeba vymezení nových zastavitelných ploch v obci Krhanice" (RNDr. F. Matyáš).
- Koncepce rozvoje bude v územním plánu řešena tak, aby nedocházelo k zatěžování životního prostředí a funkcí ekologické stability.
- Sídlní struktura ani širší vztahy nebudou územním plánem zásadním způsobem měněny, nová sídla ani samoty určené pro bydlení nebo rekreaci, které by nenavazovaly na zastavěné území obce, nebudou navrhovány (mimo nově prověřovanou plochu agroturistického areálu).
- Územní plán stanoví podmínky pro využití zastavěného území a navrhne a prověří vhodné zastavitelné plochy pro rozvoj obce v souladu se základní strategií jejího dalšího vývoje sledovanou orgánem obce.
- Územní plán naváže na Územní plán sídelního útvaru (ÚPnSÚ) Krhanice včetně jeho změn a bude zohledňovat dosavadní kontinuální vývoj. Změny v rozsahu již vymezených zastavitelných ploch však nejsou vyloučeny a umožňuje se plochy vymezené v dokumentaci ÚPnSÚ prověřovat, tj. jejich vhodnost, územní rozsah a využití těchto území a na základě prověření umožňuje provést jejich úpravy.
- Územní plán prověří požadavky uplatněné k novému územnímu plánu, které byly vyhodnoceny v průběhu zpracování rozborů a průzkumů jako záměry vhodné nebo záměry určené k prověření.
- Územním plánem se nevyklučuje prověřovat možnost a vhodnost i další zástavby v případě, že jejich oprávněnost bude řádně odůvodněna např. s ohledem na demografický vývoj a bude se opírat o veřejné zájmy. Nové zastavitelné plochy (mimo současně dokumentaci a vyhodnocení provedené v době R+P)) budou vymezeny pouze na základě odůvodnění a prokázání oprávněnosti záměru.
- Územní plán prověří možnost a vhodnost rozvoje rekreační zástavby - staveb pro rodinnou rekreaci.
- Územní plán prověří možnost umístění agroturistického areálu v lokalitě Dolní Požáry ve vazbě na stávající zemědělskou farmu.
- Územní plán navrhne plochu pro rozšíření zemědělského areálu Dolní Požáry. Plocha bude převzata v rozsahu, v jakém byla prověřena dosud platnou územně plánovací dokumentací.
- Plochy pro nezemědělskou výrobu a podnikání budou stabilizovány, pro nové výrobní činnosti budou využity stávající nevyužívané plochy. Nové plochy pro výrobu vymežovány nebudou, s ohledem na zachování kvalitního obytného prostředí.

- Územní plán vymezí zastavitelné plochy prioritně na volných plochách v zastavěném území a v enklávách v návaznosti na zastavěné území.
- Územní plán bude v maximální míře chránit nezastavěné území.
- Územní plán stanoví podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (hlavní využití, pokud je možné jej stanovit, přípustné využití, nepřípustné využití, případně podmíněně přípustné využití – včetně podmínky, která nesmí být procesní), v zájmu ochrany urbánního prostředí obce, zároveň s ohledem na hodnotné přírodní prostředí řešeného území.
- Územní plán stanoví podmínky prostorového uspořádání s ohledem na ochranu hodnot území tak, aby nová zástavba (zejména pak dostavby a přestavby ve stávající zástavbě) respektovala charakter a strukturu zachovalé původní zástavby a charakter stávající zástavby v dalších lokalitách. Chráněna bude především zachovalá původní struktura zástavby v centru Krhanic. Realizací navržené zástavby nesmí docházet zároveň k narušení krajinného rázu. Prostorové uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu může zohlednit např. výškovou regulaci zástavby, velikost pozemků v plochách a intenzitu jejich využití, charakter a strukturu zástavby).
- Územní plán bude chránit stávající veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně, i další plochy sídelní zeleně.
- Územní plán vytvoří podmínky pro vznik nových veřejných prostranství a ploch veřejné zeleně, zejména v nových zastavitelných plochách pro bydlení.
- Zastavitelné plochy musí být situovány mimo záplavové území Sázavy Q₁₀₀.
- Zastavitelné plochy nebudou graficky podrobněji členěny, pokud nebude tímto řešením potřeba vyjádřit určitý urbanistický záměr nebo vymezit veřejně prospěšnou stavbu.
- Bude prověřeno samostatné vymezení ploch zahrad, které zajistí kvalitní přechod zástavby do volné krajiny.
- Výstavba nových vícepodlažních bytových domů se nepředpokládá.

a)2 Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn

a)2.1. Požadavky na veřejnou dopravní infrastrukturu

Z politiky územního rozvoje ČR ve znění aktualizace č.1 vyplývá pro řešené území respektovat pouze následující obecné požadavky:

- 27) vytvářet podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj, a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury. Vytvářet rovněž podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti obcí (měst), které jsou přirozenými regionálními centry v území tak, aby se díky možnostem, poloze i infrastruktuře těchto obcí zlepšovaly i podmínky pro rozvoj okolních obcí ve venkovských oblastech a v oblastech se specifickými geografickými podmínkami.
- 29) územní plán vytvoří územní podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických cest, včetně doprovodné zeleně v místech, kde je to vhodné.

Z politiky územního rozvoje ČR ve znění aktualizace č.1 nevyplývají požadavky na vymezení koridorů dopravní infrastruktury republikového významu.

Potenciál rozvoje obce je výhledově možno spatřovat i v existenci navrhované dálnice D3 Praha - České Budějovice, která by měla procházet v nedaleké blízkosti obce.

V zásadách územního rozvoje se na území obce nesledují žádné záměry nadmístního významu v oblasti dopravní infrastruktury.

Z územně analytických podkladů nevyplývají pro řešené území žádné upřesňující požadavky na dopravní infrastrukturu, kromě záměru Posázavské cyklostezky, sledované v ÚAP ORP Benešov, kterou územní plán převezme.

Další požadavky:

- **Železniční doprava**
 - Stávající železniční trať na území obce bude stabilizovaná. Nejsou požadavky na vymezení ploch pro železniční dopravu.
 - Územní plán bude respektovat ochranné pásmo železnice.
- **Silniční doprava**
 - Stávající silniční síť na území obce bude stabilizovaná.
 - Z doplňujících průzkumů a rozborů nevyplývaly žádné požadavky na vymezení ploch pro silniční dopravu a odstranění dopravních závad.
 - Územní plán bude respektovat ochranná pásma silnic II. a III. třídy.
- **Místní a účelová doprava.**
 - Územní plán navrhne koncepci dopravní obsluhy zastavitelných ploch navržených územním plánem - všechny plochy musí mít vyřešen přístup.
 - Dopravní obsluha uvnitř zastavitelných ploch bude navržena pouze v případě, že bude řešení jednoznačné.
 - U rozsáhlejších zastavitelných ploch budou požadovány územní studie, které mimo jiné navrhnou způsob dopravní obsluhy uvnitř těchto ploch.
 - Územní plán nebude pokud možno navrhovat slepé komunikace a vytvoří podmínky pro zokružování místních komunikací, případně zřízení obrátíšť.
 - Bude dořešen přístup k některým stávajícím lokalitám chatové zástavby, které zatím nemají přístup vyřešen vhodným způsobem.
 - Nezbytné navržené komunikace budou zařazeny do veřejně prospěšných staveb, pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit.
- **Pěší a cyklistická doprava**
 - Územní plán navrhne, kde to prostorové podmínky umožní, doplnění chodníků, zejména podél silnic II. a III. třídy.
 - Územní plán bude stabilizovat stávající pěší turistické a cyklistické trasy a vytvoří podmínky pro jejich případné doplnění.
 - Územní plán převezme záměr Posázavské cyklostezky, sledované v ÚAP ORP Benešov.

a) 2.2. Požadavky na veřejnou technickou infrastrukturu

Z Politiky územního rozvoje ve znění aktualizace č. 1 v územním plánu je nutné respektovat následující obecné požadavky:

- (27) vytvářet podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury. Vytvářet rovněž podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti obcí (měst), které jsou přirozenými regionálními centry v území tak, aby se díky možnostem, poloze i infrastruktuře těchto obcí zlepšovaly i podmínky pro rozvoj okolních obcí ve venkovských oblastech a v oblastech se specifickými geografickými podmínkami.
- (30) 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. V Krhanicích je navržena koncepce likvidace splaškových odpadních vod na centrální ČOV.

V zásadách územního rozvoje se nesledují na území obce žádné záměry nadmístního významu v oblasti technické infrastruktury. Územní plán bude akceptovat stávající trasy technické infrastruktury.

Z územně analytických podkladů nevyplývají pro řešené území žádné upřesňující požadavky na technickou infrastrukturu.

Další požadavky:

- Zásobování elektrickou energií
 - Územní plán bude respektovat stávající elektrorozvodná vedení a zařízení a jejich ochranná pásma, v případě potřeby navrhne jejich přeložky.
 - Územní plán vytvoří podmínky pro výstavbu nových trafostanic a vedení s ohledem na předpokládané bilance spotřeby elektrické energie v plochách nové zástavby.

- Zásobování pitnou vodou
 - Územní plán bude respektovat stávající zařízení a rozvody vodovodních řadů včetně jejich OP.
 - Bude zachována stávající koncepce zásobování pitnou vodou z Posázavského vodovodu.
 - Územní plán navrhne koncepci zásobování nově navržených zastavitelných ploch i dosud nenapojené zástavby pitnou vodou s využitím stávající vodovodní sítě zásobované z Posázavského vodovodu. V případě vymezení zastavitelných ploch v polohách s vyšší nadmořskou výškou, kde talkové poměry ve vodovodní síti nejsou dostatečné, navrhne způsob zásobování těchto ploch (tlaková stanice, apod.).

- Odkanalizování
 - Územní plán bude respektovat stávající kanalizační stoky, ČOV, vč. ochranných pásem.
 - Krhanice dosud splaškovou kanalizaci nemají. Územní plán navrhne koncepci odkanalizování stávající zástavby i nových zastavitelných ploch dle podkladů obce.
 - Bude převzata plocha pro umístění ČOV vymezená dosud platnou územně plánovací dokumentací.
 - Prosečnice je odkanalizována do ČOV bývalé plicní léčebny, územní plán navrhne koncepci odkanalizování nových zastavitelných ploch.
 - Do vybudování splaškové kanalizace budou odpadní vody ze stávající i nově navržené zástavby likvidovány individuálně (jímky na vyvážení, domovní čističky).

- Zásobování plynem
 - Územní plán bude respektovat stávající STL plynovod vč. ochranných pásem.
 - Územní plán navrhne napojení nových zastavitelných ploch na stávající STL plynovod.

a)2.3. Občanské vybavení - veřejná infrastruktura

Z Politiky územního rozvoje ve znění aktualizace č. 1 nevyplývají pro řešené území žádné upřesňující požadavky na veřejné občanské vybavení.

Ze zásad územního rozvoje nevyplývají pro řešené území žádné upřesňující požadavky na veřejné občanské vybavení.

Z územně analytických podkladů nevyplývají pro řešené území žádné upřesňující požadavky na veřejné občanské vybavení.

Další požadavky

- Stávající zařízení občanského vybavení - veřejné infrastruktury budou stabilizována.
- Zadání nestanovuje žádné požadavky na vymezení zastavitelných ploch pro občanské vybavení.
- Územní plán vytvoří podmínky pro případné umístování zařízení občanského vybavení - veřejné infrastruktury v dalších plochách s rozdílným způsobem využití (např. plochách bydlení, či smíšených obytných plochách).
- Areál péče o seniory Šarlota Prosečnice bude řešen jako jeden celek a budou pro něj stanoveny specifické podmínky využití.

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

Z politiky územního rozvoje ČR ve znění aktualizace č. 1 vyplývají pro řešené území následující upřesňující požadavky na koncepci uspořádání krajiny:

- (14) územní plán zajistí územní ochranu přírodních hodnot území, ochranu stávajících a doplnění chybějících krajinných prvků a hodnot krajiny, která je dlouhodobě intenzivně zemědělsky i lesnický využívána. Nebude umožněno vytvářet urbánní prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel.
- (16) návrh bude hledat komplexní řešení a zohledňovat požadavky na zvyšování kvality života obyvatel a hospodářského rozvoje území.
- (22) návrh územního plánu vytvoří podmínky pro posílení funkce rekreace a cestovního ruchu.
- (23) návrhem bude zachována prostupnost krajiny a minimalizována fragmentace krajiny.
- (25) návrhem územního plánu bude umožněno vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, eroze atd.); vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území.

Požadavky vyplývající z PÚR na koncepci uspořádání krajiny:

- území obce není součástí specifické oblasti z hlediska potřeby ochrany přírodních hodnot a udržitelného rozvoje území,
- z PÚR nevyplývají specifické požadavky na řešení uspořádání krajiny.

Ze zásad územního rozvoje vyplývají pro řešení koncepce uspořádání krajiny tyto požadavky:

- Územní plán zohlední cílový typ krajiny. Dle specifikace oblasti se shodným krajinným typem řešené území obce spadá do krajiny zvýšených hodnot. Územním plán vytvoří podmínky spočívající v zachování stávajících přírodních a kulturních hodnot a neohrožení důvodů ochrany přírodních a krajinářských hodnot.
- Územní plán navrhne podmínky využití ploch tak, aby se ochránila oblast se shodným krajinným typem H17 - krajina zvýšených hodnot dle článku (221).
- Prověřit a zpřesnit nadregionální biokoridor K61 Štěchovice- Chraňbožský les a upřesnit hranici ochranné zóny;
- Zajistit územní ochranu regionálního biocentra 1383 Grybla a 1672 Čížov.
- Zpřesnění prvků ÚSES provést v souladu s metodikou ÚSES a požadavky specifických oborových dokumentací tak, aby byly dodrženy jejich minimální parametry a zajištěna jejich funkčnost;

- Respektovat maloplošná chráněná území přírody;

Z územně analytických podkladů nevyplývají pro řešené území žádné další konkrétní požadavky na koncepci uspořádání krajiny.

Další požadavky:

- Návrhem územního plánu bude chránit všechny přírodní hodnoty území. Mimo území ochrany přírody a prvků ÚSES jde hlavně o plochy lesů, rozptýlenou nelesní zeleň, doprovodnou zeleň podél vodních toků a cest.
- Územní plán upřesní vymezení všech prvků ÚSES.
- Územní plán zajistí územní ochranu prvků územního systému ekologické stability a napojení lokálních biokoridorů na soustavu vedenou na území sousedních obcí.
- Nezastavěné území bude jako jedna z největších hodnot území chráněno v maximální míře před zástavbou.
- Územní plán vytvoří podmínky pro zachování a zlepšení prostupnosti krajiny a doplnění cest v krajině, zejména s ohledem na potřeby zemědělství, lesního hospodářství, cykloturistiky, pěší turistiky.
- Územní plán vyloučí umístování staveb v krajině (přípustných v nezastavěném území dle §18 odst. (5) SZ), které by mohly narušit krajinný ráz, zejména fotovoltaických a větrných elektráren, dále vyloučí umístování nových zemědělských areálů.

b) Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit

Z politiky územního rozvoje ČR ve znění aktualizace č.1 nevyplývají pro řešené území žádné požadavky.

Ze zásad územního rozvoje nevyplývají pro řešené území žádné požadavky.

Z územně analytických podkladů nevyplývají pro řešené území žádné další konkrétní požadavky na koncepci uspořádání krajiny.

Další požadavky

- V případě potřeby územní plán vymezení územní rezervy.

c) Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo

Z politiky územního rozvoje ČR ve znění aktualizace č.1 nevyplývají pro řešené území žádné požadavky.

Ze zásad územního rozvoje nevyplývají pro řešené území žádné požadavky.

Z územně analytických podkladů nevyplývají pro řešené území žádné další konkrétní požadavky na koncepci uspořádání krajiny.

Další požadavky:

- Veřejně prospěšné stavby a opatření budou dle potřeby vymezeny až na základě odůvodnění a v souladu s platným Stavebním zákonem.

- Do veřejně prospěšných staveb budou zařazeny zejména nezbytné komunikace místního významu a plochy a koridory pro technickou infrastrukturu, navrženou mimo veřejná prostranství např. nezbytné plochy pro odkanalizování (ČOV, kanalizace mimo stávající veřejná prostranství) budou zařazeny do veřejně prospěšných staveb pro která lze práva k pozemkům vyvlastnit
- Do veřejně prospěšných opatření budou zařazeny zejména prvky územního systému ekologické stability navržené k založení (mohou být navržena event. i jiná veř. prospěšná opatření)

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

Z politiky územního rozvoje ČR ve znění aktualizace č. 1 nevyplývají pro řešené území žádné požadavky.

Ze zásad územního rozvoje nevyplývají pro řešené území žádné požadavky.

Z územně analytických podkladů nevyplývají pro řešené území žádné další konkrétní požadavky na zpracování regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci.

Další požadavky:

- Územní plán vymezí v případě potřeby plochy, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, případně uzavřením dohody o parcelaci.
- Podmínka zpracování územní studie bude stanovena zejména u rozsáhlejších zastavitelných ploch, kde není vhodné, aby územní plán jejich řešení předurčoval. Vymezení plochy určené pro územní studii vyloučí, aby mohlo dojít k živelnému a neefektivnímu využití příslušné plochy, či znemožnění přístupu do některých částí dané plochy.
- Vymezení ploch, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, není požadováno.

e) Případný požadavek na zpracování variant řešení

Z politiky územního rozvoje ČR ve znění aktualizace č. 1 nevyplývají pro řešené území žádné požadavky.

Ze zásad územního rozvoje nevyplývají pro řešené území žádné požadavky.

Z územně analytických podkladů nevyplývá pro řešené území požadavek zpracování variant.

Další požadavky nejsou uplatněny.

f) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení,

Územní plán bude zpracován v souladu s platnými právními předpisy, stavebním zákonem č. 183/2006 Sb. a zejména s přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. o územně analytických

podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v aktuálním znění.

Požadovaný obsah dokumentace:

A. Výroková část územního plánu

část textová - bude v souladu s přílohou č. 7, část I. odst. 1 vyhlášky [č. 500/2006 Sb.](#), v platném znění,

část grafická

- Výkres základního členění území
- Hlavní výkres
- Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací

B. Odůvodnění územního plánu

část textová - bude v souladu s § 53 odst. 4 a 5 stavebního zákona, zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu a s přílohou č. 7, část II. odst. 1 vyhlášky [č. 500/2006 Sb.](#) v platném znění.

Požadavek na členění textové části odůvodnění:

Náležitosti vyplývající ze správního řádu

Postup při pořízení územního plánu

Výsledek přezkoumání územního plánu ve smyslu ustanovení § 53 odst. 4 stavebního zákona

Soulad územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území

Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů

Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

Vyhodnocení stanovisek došlých ke společnému jednání

Vyhodnocení stanovisek došlých k veřejnému projednání

Náležitosti vyplývající z ustanovení § 53 odst. 5 stavebního zákona

Výsledek přezkoumání podle § 53 odst. 4 stavebního zákona

Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informaci o výsledcích vyhodnocení vlivů na životní prostředí

Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona

Sdělení, jak bylo stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly

Komplexní zdůvodnění přijatého řešení

Vyhodnocení předpokládaných důsledků řešení ve vztahu k rozboru držitelného rozvoje území

Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Náležitosti vyplývající z přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., část II. odst. 1.

Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

Vyhodnocení splnění požadavků zadání a vyhodnocení souladu s pokyny pro úpravu návrhu ve smyslu § 50 odst. 1 stavebního zákona

Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

Náležitosti vyplývající správního řádu

Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění

Vyhodnocení připomínek

část grafická

- Koordinační výkres
- Výkres předpokládaných záborů půdního fondu
- Výkres širších vztahů

V případě potřeby budou zpracovány další výkresy, či schémata odůvodňující např. řešení koncepce technické infrastruktury nebo dopravy.

Výkresová část územního plánu bude zpracována nad katastrální mapou, aktuální stav a vydána v měřítku 1 : 5 000, případně 1 : 10 000. Výkres širších vztahů v měřítku 1 : 100 000.

Výkresy budou obsahovat jevy zobrazitelné v daném měřítku jednotlivých výkresů.

Vyhodnocení záborů ZPF bude zpracováno dle společného metodického pokynu MMR a MŽP zveřejněného ve věstníku MŽP. V textové části je nezbytné provést podrobné odůvodnění ve smyslu novely zákona o zemědělském půdním fondu, tak aby bylo oprávnění záboru jednoznačně prokázáno. Z grafických příloh i z textu musí být zřejmé vymezení zastavěného území s rozlišením ploch z dříve již schváleného zastavitelného území, tak aby bylo seznatelné, kde již byl vydán souhlas s odnětím ze zemědělského půdního fondu.

Hranice zastavěného území bude vymezena v souladu s § 58 stavebního zákona a uvedeno datum, ke kterému byla vymezena. Plochy, kde je započata výstavba, ale stavba není ještě zanesena v kat. mapě, nelze do zastavěného území vymežit. Tuto problematiku je možné zohlednit v rámci přezkoumání vedeném ve smyslu ustanovení § 53 odst. f) - ve vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch a zdůvodnění opřít o již probíhající stavební činnost v území (možnost odkazu na správní řízení, případně možnost doplnění fotodokumentace atd.)

Návrh územního plánu ke společnému jednání bude odevzdán pořizovateli ve 2 vyhotoveních + CD, případná úprava návrhu územního plánu po společném jednání v 1 vyhotovení + CD, úprava územního plánu podle výsledku veřejného projednání (čistopis) ve 4 vyhotoveních + CD. Výsledný návrh bude odevzdán spolu s datovým nosičem CD obsahujícím vyhotovení v požadovaných formátech.

g) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

Krajský úřad Středočeského kraje 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 podle § 47 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb. bude zpracována dokumentace vlivů provedení záměru na životní prostředí nebo posouzení vlivu záměru na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast.

V zadání územního plánu Krhanice nejsou požadovány žádné záměry, které by vyvolaly požadavek na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území

Posouzení vlivu předložené koncepce na evropsky významné lokality a ptačí oblasti provedené pořizovatelem

V řešeném území se nachází evropsky významná lokalita EVL Dolní Sázava. Zadání vylučuje záměry, které by měly vliv na EVL Dolní Sázava. V řešeném území se nevyskytuje ptačí oblast (Natura 2000).

Lze tedy vyloučit vliv předložené koncepce na tyto lokality a oblasti.

Vyhodnocení vlivů na životní prostředí a na udržitelný rozvoj území provedené pořizovatelem

Shrnutí stávajícího stavu:

Výroba má v obci pouze okrajový význam, díky tomu má obec kvalitní životní prostředí a je atraktivní pro bydlení i rekreaci. Ani do budoucna se s rozvojem výroby v obci nepočítá.

- Zemědělskou výrobu představuje Rodinná farma Mikoláš v Dolních Požárech, provozující chov hovězího dobytka a výrobu mléčných výrobků. Obhospodařuje i velkou část zemědělských pozemků v obci i v okolí.
- DOBET s.r.o. - těžba a úprava stavebního kamene. Areál je napojen na vlečku, doprava materiálu probíhá po silnici i po železnici.
- Bývalý Pražský kamenoservis, Prosečnice, plocha ve výhodné poloze v návaznosti na železnici, stranou obytné zástavby, s výrobou kamenných výrobků, vhodná pro umístění i jiných výrobních a podnikatelských aktivit.
- Výroba elektrické energie z obnovitelných zdrojů - Malá vodní elektrárna Krhanice na Sázavě v sousedství Pěnkavova mlýna, fotovoltaická elektrárna Krhanice.
- Další drobné firmy a živnostníci v obci, provozující služby většinou ve vlastních prostorách nebo v rodinných domech.

Stávající zemědělský areál a další areály pro výrobu a skladování s jejich funkčním využitím již byly řádně posouzeny v rámci stavebního a následně kolaudačního řízení.

Tyto stávající plochy vymezené v územně plánovací dokumentaci budou novým územním plánem i nadále akceptovány.

Nové záměry:

Dolní Požáry tvoří rozlehlý zemědělský dvůr, dodnes využívaný pro zemědělské účely, tento je navržen k rozšíření dle územního plánu sídelního útvaru. Plocha záměru je v dostatečné vzdálenosti od ploch určených pro bydlení a tyto dvě funkce se nemohou vzájemně negativně ovlivňovat.

Plocha pro výrobu a skladování se nově nebude navrhovat.

Obec nebude měnit charakter území s ohledem na kvalitní přírodní prostředí.

Plocha určená k prověření - umístění agroturistického areálu v lokalitě Dolní Požáry ve vazbě na stávající zemědělskou farmu. Jedná se o tématický areál, k prověřování změny v území je určena plocha do 2 ha.

Záměr lze s ohledem na širší územní vazby považovat za vhodný. Při posuzování se zohlednila i krajina zvýšených hodnot (dle ZÚR), kde je vhodné podpořit funkce intenzivnějšího rozvoje existujícího potenciálu a to vhodně spojením funkcí krátkodobé rekreace např. spojené chovem koní, cykloturistikou, případně s vodními sporty (blízkost řeky Sázavy). Ochrana prvků ÚSES bude zajištěna.

Koncepční záměr ČOV byl již prověřen v územním plánu sídelního útvaru, na stavbu je vydáno územní rozhodnutí. Sídlo Prosečnice je odkanalizováno do ČOV bývalé plicní léčebny, část sídla Krhanic je již odkanalizována na ČOV v Chrástu nad Sázavou.

Závěr provedený pořizovatelem:

Zadáním územního plánu se prověřují plochy a změny, které svým charakterem, využitím, rozsahem a lokalizací nelze z hlediska vlivu na jednotlivé složky životního prostředí a na veřejné zdraví v řešeném území považovat za významné, ani se nepředpokládají nové významné střety v území z hlediska zájmů ochrany životního prostředí.

Zájmy ochrany životního prostředí a veřejného zdraví lze prosadit standardními postupy podle zvláštních právních předpisů.

Na základě výše uvedeného se očekává, že nebude požadováno ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.