

ÚZEMNÍ PLÁN KALIŠTĚ

NÁVRH ZADÁNÍ

NÁVRH
09 / 2016

ÚZEMNÍ PLÁN KALIŠTĚ NÁVRH ZADÁNÍ

OBSAH:

ÚVOD:

A. Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce

A.1. Požadavky na urbanistickou koncepci

A.1.1. Požadavky na rozvoj území obce

A.1.2. Požadavky na urbanistické řešení

A.2. Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury

A.2.1. Požadavky na veřejnou dopravní infrastrukturu

A.2.2. Požadavky na veřejnou technickou infrastrukturu

A.2.3. Požadavky na veřejné občanské vybavení

A.3. Požadavky na koncepci uspořádání krajiny

B. Požadavky na vymezení plocha koridorů územních rezerv a na stanovení využití, které bude nutné prověřit

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

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

E. Požadavky na zpracování variant

F. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění

G. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území

ÚVOD:

ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU KALIŠTĚ

Zastupitelstvo obce Kaliště rozhodlo o zpracování územního plánu. Pořizovatelem je Městský úřad v Říčanech, odbor územního plánování regionálního rozvoje, jakožto úřad územního plánování.

Zastupitelstvo obce Kaliště stanovuje pro zpracování územního plánu (ÚP) následující cíle a požadavky:

A. Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce

POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČR

Z Politiky územního rozvoje České republiky 2008 (PÚR ČR 2008) schválené vládou 20. 7. 2009 ve znění Aktualizace č. 1, schválené vládou ČR dne 15. 4. 2015 usnesením č. 276 vyplývají pro územní plán Kaliště tyto požadavky:

- Zohlednit a respektovat republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje definované články:
- (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. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty.
- Bránit upadání venkovské krajiny jako důsledku nedostatku lidských zásahů.
- (14a) Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí dbát na rozvoj primárního sektoru přizohlednění 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 navrhopvat 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.
- (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. 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.

- (20) Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti, pokud je to možné a odůvodněné, respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.
- (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.
- (21) Vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně (zelené pásy) v rozvojových oblastech a v rozvojových osách a ve specifických oblastech, na jejichž území je krajina negativně poznamenána lidskou činností, s využitím její přirozené obnovy; cílem je zachování souvislých pásů nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobilých pro nenáročnou formu krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování 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).
- (26) Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod.
- (28) Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je nutné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností.

- (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.

POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE VYDANÉ KRAJEM

Stanovení priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje

- Na řešeném území se nenachází žádná rozvojová osa republikového významu ani specifické oblasti republikového významu.
- ZÚR Středočeského kraje nevymezuje na řešeném území, rozvojové osy krajského významu ani specifické oblasti krajského významu.

Návrh ÚP musí být v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, tedy se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje ve znění jejich 1. aktualizace (dále jen „ZÚR SK“). Zejména ctít priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území (příznivého životního prostředí, hospodářského rozvoje a sociální soudržnosti obyvatel kraje) stanovené v odst. (01), (06) a (07) ZÚR SK:

- Návrh ÚP musí respektovat ochranu **vesnické památkové zóny Lensedly**, kde je třeba při realizaci rozvojových záměrů respektovat kulturně historické hodnoty (tj. především hodnoty urbanistické a architektonické).
 - Územím obce vede jedna z hlavních tras cyklostezek – **č.19 KČT – Posázavskou trasu** (Davle – Týnec nad Sázavou – Čerčany – Sázava – Zruč nad Sázavou – Ledec nad Sázavou).
- (01) Pomocí nástrojů územního plánování vytvářet podmínky pro vyvážený rozvoj Středočeského kraje, založený na zajištění příznivého životního prostředí, stabilním hospodářském rozvoji a udržení sociální soudržnosti obyvatel kraje. Vyváženost a udržitelnost rozvoje území kraje sledovat jako základní požadavek při zpracování územních studií, územních plánů, regulačních plánů a při rozhodování o změnách ve využití území.
- (06) Vytvářet podmínky pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území kraje, které vytvářejí image kraje a posilují vztah obyvatelstva kraje ke svému území. Přitom se soustředit zejména na:
- a) zachování a obnovu rozmanitosti kulturní krajiny a posílení její stability;
 - b) ochranu pozitivních znaků krajinného rázu;
 - c) zachování a citlivé doplnění výrazu sídel, s cílem nenarušovat cenné městské i venkovské urbanistické struktury a architektonické i přírodní dominanty nevhodnou zástavbou a omezit fragmentaci krajiny a srůstání sídel;
 - d) upřesnit a zapracovat do ÚPD obcí cílové charakteristiky krajiny;
 - e) vytváření podmínek pro šetrné využívání přírodních zdrojů.
- (07) Vytvářet podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj hospodářských činností na území kraje zvláště ve vymezených rozvojových oblastech a vymezených rozvojových osách. Přitom se soustředit zejména na:
- a) posílení kvality života obyvatel a obytného prostředí, tedy navrhovat přiměřený rozvoj sídel, příznivá urbanistická a architektonická řešení sídel, dostatečné zastoupení a vysoce kvalitní řešení veřejných prostranství a velkých ploch veřejné zeleně vč. zelených prstenců kolem obytných souborů, vybavení sídel potřebnou veřejnou infrastrukturou a zabezpečení dostatečné prostupnosti krajiny;

- b) vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel, tedy zajišťovat plnohodnotné využití ploch a objektů v zastavěném území a preferovat rekonstrukce a přestavby nevyužívaných objektů a areálů v sídlech před výstavbou ve volné krajině, vyšší procento volné zeleně v zastavěném území;
 - c) intenzivnější rozvoj aktivit cestovního ruchu, turistiky a rekreace - vytvářet podmínky k vyššímu využívání existujícího potenciálu, zejména v oblastech:
 - poznávací a kongresové turistiky,
 - cykloturistiky rozvojem dálkových cyklostezek a cyklostezek v příměstském území hl. m. Prahy a dalších rozvojových oblastech,
 - vodní turistiky, zejména na řekách Sázavě a Berounce,
 - rekreace ve vazbě na vodní plochy, zejména na vodních nádržích ve středním Povltaví,
 - krátkodobé rekreace především nekomerčních forem, zejména v rozvojové oblasti Praha.
 - e) na uplatnění mimoprodukční funkce zemědělství v krajině, zajistit účelné členění pozemkové držby prostřednictvím pozemkových úprav a doplnění krajinných prvků zvyšujících ekologickou stabilitu krajiny a eliminujících erozní poškození;
 - f) na uplatnění mimoprodukční funkce lesů zejména v rekreačně atraktivních oblastech, s cílem umožnit intenzivnější rekreační a turistické využívání území;
 - d) rozvíjení systémů dopravní obsluhy a technické vybavenosti, soustav zásobování energiemi a vodou a na využití surovinových zdrojů pro výstavbu, s cílem zabezpečit podmínky pro hospodářský rozvoj vybraných území kraje a pro stabilizaci hospodářských činností v ostatním území kraje.
- (192) ZÚR vymezuje na nadregionální úrovni osu biokoridoru 61 Štěchovice - Chraňbožský les a zároveň ochrannou zónu nadregionálních biokoridorů v rozsahu 2 km od osy nadregionálního biokoridoru na obě strany.
- (194) ZÚR stanovují tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území:
- a) respektovat plochy a koridory pro biocentra a biokoridory ÚSES na regionální a nadregionální úrovni jako nezastavitelné s využitím pro zvýšení biodiverzity a ekologické stability krajiny;
 - b) stavby dopravní a technické infrastruktury v plochách a koridorech pro biocentra a biokoridory ÚSES připouštět v nezbytných případech za podmínky, že nedojde k významnému snížení schopnosti ekosystému odolávat znečištění, erozi či jiné fyzikální nebo chemické zátěži prostředí, a zároveň nedojde k podstatnému snížení schopnosti bez dalších opatření plnit stabilizující funkce v krajině;
 - c) při plánování a realizaci biocenter a biokoridorů ÚSES vycházet z požadavků stanovených specifickými oborovými dokumentacemi.
- (195) ZÚR stanovují tyto úkoly pro územní plánování:
- a) 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;
 - b) zpřesnit vymezení ochranných zón nadregionálních biokoridorů podle konkrétních geomorfologických a ekologických podmínek daného území tak, aby byly dodrženy prostorové parametry biokoridorů.

- Návrh ÚP musí respektovat cílovou charakteristiku krajiny – **krajina rekreačníR08** včetně územních podmínek pro její zachování nebo dosažení uvedených v ZÚR SK takto:

(206) ZÚR stanovují tyto základní zásady péče o krajinu při plánování změn v území a rozhodování o nich:

- chránit a rozvíjet základní atributy stability, funkčnosti a vzhledu krajiny, zejména strukturu krajinných prvků charakteristickou pro jednotlivé krajinné typy a pozitivní charakteristiky krajinného rázu;
- rozvíjet retenční schopnost krajiny;
- respektovat výjimečné části krajiny chráněné dle příslušných zákonů a podmínky jejich ochrany;
- preferovat využití rezerv v zastavěném území sídel, zejména proluk a přestavbových území před vymezováním zastavěných ploch ve volné krajině;
- cestovní ruch rozvíjet ve formách příznivých pro udržitelný rozvoj, nepřipouštět rozšiřování a intenzifikaci chatových lokalit;
- respektovat cenné architektonické a urbanistické znaky sídel a doplňovat je hmotově a tvarově vhodnými stavbami;
- výškové stavby (větrné elektrárny apod.) umísťovat v souladu s požadavky na ochranu krajinného rázu;
- při umísťování staveb a zařízení, které mohou díky svým plošným parametrům narušit pozitivní charakteristiky krajinného rázu vyhodnotit jejich možný vliv na krajinný ráz a negativní dopady eliminovat.

(207) ZÚR stanovují pro úkol pro územní plánování:

- upřesnit vymezení a zásady péče o krajinu pro jednotlivé krajinné typy v územních plánech na základě podrobnějších informací dostupných na této úrovni řešení dotčeného správního území.

(212) ZÚR vymezují krajinu rekreační v územích odpovídajících těmto charakteristikám:

- intenzivní zástavba objekty individuální rekreace, případně vyšší koncentrace zařízení hromadné rekreace, nabídka sportovně rekreačních aktivit;
- umístění rekreační výstavby souvisí se zvýšenou rekreační atraktivitou krajiny a příznivou dostupností z velkých center osídlení;
- lze rozlišit podtypy krajiny rekreační podle charakteru zástavby:
 - krajina rekreační s chatovou zástavbou;
 - krajina rekreační při vodních plochách - Střední Povltaví.

(213) ZÚR stanovují tyto zásady pro plánování změn v území a rozhodování o nich:

- zachování, případný rozvoj rekreačního potenciálu krajiny;
- zásadní snížení znečišťování vod a ovzduší;
- změny využití území nesmí výrazněji snižovat její rekreační potenciál.

Přehled limitů a jevů ze ZÚR SK

- zařazení území do typu krajiny R – krajina rekreační
- vesnická památková zóna Lensedly
- komunikace I. a III. třídy
- nadregionální biokoridor 61 (Štěchovice – Chraňbožský les) včetně ochranné zóny

- regionální biocentrum 964 (Hláska) – na hranici obce se Senohraby
- evropsky významná lokalita Dolní Sázava CZ0213068

POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ A DOPLŇUJÍCÍCH PRŮZKUMŮ A ROZBORŮ

Z Územně analytických podkladů pro obec s rozšířenou působností Říčany (ÚAP ORP Říčany), ve znění 3. úplné aktualizace z r. 2014. vyplývají pro ÚP Kaliště následující požadavky:

V návrhu ÚP budou respektovány a v maximální míře chráněny hodnoty území evidované v ÚAP ORP Říčany. V ÚP Kaliště budou vymezeny urbanisticky hodnotná území a bude navržena jejich ochrana (podmínkami využití území a prostorového uspořádání). Dále ÚP vymezí plochy hodnotné zeleně a jejich doplnění v rámci koncepce uspořádání území.

Limity vyplývající z ÚAP ORP Říčany

V návrhu ÚP musí být respektovány limity, které vyplývají z platné aktualizace ÚAP ORP Říčany a platných předpisů.

Ochranná pásma technické infrastruktury

Objekty a plochy památkové péče

Ochrana přírody a krajiny

Významné limity na území obce

Vybrané limity na území obce dle ÚAP Říčany

- ložisko nerostných surovin
- Natura 2000 – evropsky významná lokalita
- záplavové území stanovené Q100
- nemovitě kulturní památky

Objekty a plochy památkové péče

- vesnická památková zóna Lensedly, zapsaná památková zóna, ev.č. 2232
- venkovský dům čp.13, zapsaná kulturní památka ev.č. 46206/2-4128
- sýpka ve dvoře usedlosti čp.2, zapsaná kulturní památka ev.č. 100492
- venkovská usedlost čp.14, zapsaná kulturní památka ev.č. 18321/2-4129

A.1. POŽADAVKY NA URBANISTICKOU KONCEPCI

A.1.1. Požadavky na rozvoj území obce

Cílem územního plánu je vymezit koncepci plošného a prostorového uspořádání správního území obce Kaliště. Územní plán vymezí obecné podmínky na využívání území, ochranu přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území. Územní plán dále vymezí podmínky pro využívání zastavěného území, zastavitelných ploch a ploch přestavby (případně ploch územních rezerv), a stanoví podmínky pro ochranu nezastavěného území.

Nový územní plán Kaliště bude založen na vyváženém řešení rozvoje obytné zástavby, rozvoji pracovních příležitostí a ploch občanské vybavenosti vzhledem k zachování přírodních, historických a kulturních hodnot území. Bude zachována nebo posílena rovnováha mezi základními pilíři udržitelného rozvoje a soudržností společenství obyvatel. Z tohoto hlediska budou prověřeny navrhované zastavitelné plochy a plochy přestavby a bude posouzena potřebnost rozsahu a účelu zastavitelných ploch.

Nový územní plán (ÚP) nebude založen na extenzivním rozvoji sídla Kaliště, ale na intenzifikaci vymezených zastavěných a zastavitelných ploch s případnými potřebnými úpravami hranic území.

Druhým cílem bude zlepšení ekologické stability území, zachování a rozvoj ploch VKP a ÚSES i nový návrh zeleně v krajině. Současně bude s tímto řešením koordinován systém pěších a cyklistických cest pro zlepšení průchodnosti krajiny a spojení s okolními obcemi.

Pro zlepšení urbanistického řešení sídla budou případně nově určeny veřejná prostranství, veřejná zeleň, úpravy komunikačního systému v sídle.

Urbanistické a krajinné řešení je založeno na využití pěkného krajinného prostředí pro rozvoj hromadné rekreace, cestovního ruchu včetně kongresové turistiky, bydlení a potřebnou občanskou vybavenost.

V návrhu ÚP bude dbáno na udržení a podporu stávajícího charakteru sídla a respektování kvalitního životního prostředí a krajinného rázu. Budou zachovány základní kompoziční vztahy v území. Budou respektovány přírodní, historické, urbanistické i kulturní hodnoty území. Požadavkům na zachování hodnot bude přizpůsobeno jak využití ploch, tak i jejich prostorové uspořádání.

V celém řešeném území bude prověřeno nebo navrženo řešení technické infrastruktury.

Respektovat drobnou architekturu a památky místního významu, které jsou součástí historie obce.

Při prostorovém uspořádání nové zástavby vycházet z urbanistické struktury historického sídla v návaznosti na terénní konfiguraci přilehlého území.

A.1.2. Požadavky na urbanistické řešení

- 1) Urbanistická koncepce musí řešit proporční rozvoj zastavěných a zastavitelných ploch (potřeby obce) a potřeby zachování krajinného rázu včetně zlepšení ekologické stability území.
- 2) Pro požadovaný rozvoj obce budou prověřeny zejména plochy uvnitř zastavěného území nebo na ně přímo navazující. Zábor ZPF bude zdůvodněn.
- 3) Zachovat stávající historickou zástavbu sídla (nenavrhovat demolice, asanace, novou výstavbu v těchto zastavěných částech).
- 4) ÚP posoudí, jak při navrženém rozvoji zajistit a rozvíjet občanskou vybavenost a zda je nutné pro ni vyčlenit samostatné plochy. Budou stanoveny podmínky pro umístování občanské vybavenosti v plochách smíšených, případně v omezené míře v plochách bydlení.

- 5) Bude posouzena potřeba zřízení nových veřejných prostranství a veřejné zeleně v zastavěném území. Struktura stávajících veřejných prostranství bude zkvalitňována a případně rozšířena.
- 6) Doplnit izolační zeleň mezi plochami výroby, bydlení a komunikacemi.
- 7) V celém řešeném území nebude navrhována soliterní zástavba objektů nebo samostatných lokalit bez návaznosti na již zastavěné území.
- 8) V řešeném území mohou být navrhovány veřejně přístupné sportovní a rekreační plochy v krajině (cyklotrialový areál, dětské hřiště – event. dopravní, pobytové louky, in line dráhy atp.).
- 9) Územní plán stanoví funkční a prostorové podmínky využití všech ploch s rozdílným využitím včetně stávajících zastavitelných ploch. Do těchto podmínek budou zapracovány relevantní zastavovací podmínky pro stavbu rodinných domů a s nimi souvisejících staveb.
- 10) Využití lokalit pro výrobu a obchod bude regulováno návrhem přípustného a případně podmíněného způsobu využití, výškovým regulativem a maximální možnou zastavěností pozemků a to s ohledem na stávající vesnický charakter území, krajinný ráz a přírodní charakter místa. Návrhem regulativů a případných podmínek využití území bude také ošetřena problematika návaznosti ploch pro bydlení a výroby tak, aby byla zajištěna ochrana kvalitního a zdravého prostředí pro bydlení.

A.2. POŽADAVKY NA KONCEPCI VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

A.2.1. Požadavky na veřejnou dopravní infrastrukturu

ÚP bude respektovat stávající technickou infrastrukturu (el. sítě VN, přivaděč pitné vody...). Dopravní infrastruktura bude respektována.

- 1) Pro nové rozvojové plochy budou navrženy potřebné komunikace dle nároků na intenzitu dopravy, ale vždy s potřebnými chodníky a veřejnou zelení.
- 2) Při napojování rozvojových a přestavbových ploch je nutné minimalizovat počet napojení na komunikace II. nebo III. třídy. Je třeba dbát na rozhledové poměry při připojování křižovatek.
- 3) Provéřit potřebu nových odstavných a parkovacích ploch.
- 4) Budou posouzeny stávající pěší a cyklistické trasy v řešeném území, v případě potřeby bude navržena jejich úprava. ÚP případně navrhne nové pěší cesty a cyklotrasy (event. cyklostezky) napojující území obce na okolní obce a v souvislosti s tím napojení na okolní turistické stezky.
- 5) ÚP prověří nároky na hromadnou dopravu v cílovém stavu zastavění obce.
- 6) Veškeré nové místní komunikace musí být řešeny v souladu s platnými technickými normami, při návrhu je třeba minimalizovat počet vjezdů a křižovatek se silniční sítí.
- 7) Bude prověřen systém účelových komunikací v krajině a v případě potřeby budou navrženy nové nebo obnovené účelové komunikace zajišťující průchodnost krajiny.

A.2.2. Požadavky na veřejnou technickou infrastrukturu

- 1) ÚP prověří potřebu nové splaškové kanalizace zakončené ČOV. Systém kanalizace bude v případě potřeby navržen.
- 2) Dešťové vody z objektů je dle zákona nutné zasakovat na pozemku, pokud nebude prokázána v návazné podrobnější dokumentaci nemožnost zasakování z důvodů hydrogeologických podmínek. To platí i pro komunikace a zpevněné plochy. Bude prověřen stávající systém dešťové kanalizace.
- 3) V celém území nesmí dojít k narušení odvodu vod z meliorovaných ploch odvodňovací strouhy, příkopy musí být zachovány. Pokud dojde k zásahu do meliorovaných ploch, musí být vždy zajištěn odvod vod náhradním řešením (novou trasou, úpravou systému atp.).
- 4) Bude prověřeno zásobování pitnou vodou. ÚP prověří potřebu úprav nebo zkapacitnění vodojemu, úpravny vody a čerpací stanice. Dále prověří potřebu úpravy vodovodu, případně navrhne nové trasy. Stávající rozvody zůstanou maximálně zachovány.
- 5) Bude prověřena dostatečnost zásobování el. energií a případné zkapacitnění. V případě potřeby budou navrženy nové trasy VN 22 kV i místních hlavních rozvodů a potřebný počet a výkon trafostanic, nebo budou stávající trafostanice rekonstruovány.
- 6) Do řešení technické infrastruktury nebude zapracován návrh plynofikace obce
- 7) Kapacity zařízení a rozvodů technických sítí budou posouzeny v závislosti na potřebách kapacit návrhových ploch, případně budou navrženy jejich úpravy.
- 8) ÚP navrhne možnosti a podmínky využití alternativních, ekologicky šetrných zdrojů energie. V ÚP nebudou vyhrazeny plochy solární elektrárny ani pro větrné elektrárny z důvodu nevhodného zásahu do krajinného rázu.
- 9) Všechny nové rozvody budou navrženy jako podzemní s výjimkou zásobovací sítě el. energie VN 22 kV mimo zastavěné a zastavitelné území.
- 10) ÚP prověří možnost umístění sběrných dvorů. V území nebudou navrhovány žádné skládky.
- 11) Pro nové zastavitelné plochy, které nebudou navrženy v návaznosti na stávající dopravní a technickou infrastrukturu a budou pro zajištění své funkčnosti vyžadovat vybudování dopravního přístupu nebo přivedení technické infrastruktury, budou vyznačeny koridory dopravní a technické infrastruktury od míst napojení na stávající infrastrukturu.
- 12) Zastavitelné plochy nebudou podrobněji řešeny a členěny, pokud nebude tímto řešením potřeba vyjádřit určitý urbanistický záměr nebo vymežit veřejně prospěšnou stavbu. Sítě dopravní a technické infrastruktury v těchto případech budou vymezeny jako koridory dopravní či technické infrastruktury.

A.2.3. Požadavky na veřejné občanské vybavení

Bude prověřena potřeba nových ploch pro občanské vybavení.

A.3. POŽADAVKY NA KONCEPCI USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Návrh ÚP musí plně respektovat všechny stávající přírodní hodnoty bez jakéhokoliv narušení

- 1) zohlednit a respektovat republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje definované články, (21), (22)
- 2) respektovat cílovou charakteristiku krajiny – krajina příměstská U 50 – včetně územních podmínek pro její zachování nebo dosažení uvedené v odst. (206), (207), (210), (211), ZÚR SK
- 3) zachovat maximálně stávající plochy lesů a vzrostlé střední a vysoké zeleně uvnitř zastavěného území obce
- 4) respektovat požadavky na ochranu skladebných částí lokálního ÚSES včetně zpřesnění vymezení jednotlivých prvků. V tomto území nebudou navrhovány zastavitelné plochy mimo nutných ploch pro trasy a zařízení technické a dopravní infrastruktury
- 5) navrhnout plochy přírodně segregáční a izolační zeleně na okrajích obce jako přechodový prvek mezi zástavbou a krajinou, kde je to vhodné a potřebné
- 6) zachovat krajinné prostředí se zvláštním důrazem na zachování lesních porostů a údolních niv potoků a řek (lesní masiv Hláska a údolí řeky Sázavy)
- 7) nezasahovat žádným způsobem do Evropsky významné lokality EVL CZ0213068 Dolní Sázava mimo zachování stávajícího využití
- 8) žádné změny funkčního využití nesmí být prováděny v území nadregionálního biokoridoru NK 61 (Štěchovice- Chraňbožský les) a regionálního biocentra RC 964 (Hláska).
- 9) zjistit stav vodní a větrné eroze a případně navrhnout opatření (zatravnění plochy, meze aj.)
- 10) prověřit zvýšení průchodnosti území návrhem pěších a turistických cest v návaznosti na okolní obce
- 11) v nezastavěném území upřesnit a definovat výčet stavebních záměrů, které není vhodné umísťovat do místní krajiny s odkazem na § 18 odst. 5 stavebního zákona, především pak zamezit rozvoji velkoplošných zdrojů el. energie typu fotovoltaických nebo větrných elektráren, jako nepřiměřené zásahu do krajinného rázu, totéž platí pro stavby a zařízení pro zemědělství a údržbu krajiny.
- 12) bude posouzena možnost doplnění dopravní zeleně ve formě stromořadí nebo alejí
- 13) bude posouzena možnost doplnění ploch zeleně smíšeného nezastavěného území
- 14) ÚP prověří možnost vybudování retenčních nádrží přívalových dešťových vod

- 15) stávající vodní toky a nádrže i v zastavěném území budou plně zachovány bez zásahu do přilehlých nivních ploch
- 16) v řešeném území nebude povoleno oplocování pozemků mimo zastavěného a zastavitelného území, kromě ploch s chovem zvířectva, kde bude oplocení umožněno ve formě ohradníků nebo dřevěných bradel, nebo ploch lesních školek- výsadba nových lesů
- 17) podél vodních toků bude zohledněno pásmo sloužící k zajištění údržby vodního toku (šíře 3-6 m)
- 18) celé správní území patří do zranitelných oblastí dle NV č. 219/2007 Sb., o stanovení zranitelných oblastí a o používání a skladování hnojiv a statkových hnojiv, střídání plodin a provádění protierozních opatření v těchto oblastech
- 19) ÚP zohlední v návrhu území ve vzdálenosti 50 m od okraje lesních pozemků
- 20) při zpracování ÚP nutno dbát zásad ochrany zemědělského půdního fondu, zejména minimalizovat zábory zemědělské půdy I. a II. třídy ochrany
- 21) do návrhu územního plánu budou promítnuty požadavky obecné ochrany přírody a krajiny zejména formou regulativů, vztahených k plochám s rozdílným funkčním využitím

B. Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení využití, které bude nutné prověřit

Nejsou známy žádné požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv ani ze ZÚR SK, ani z ÚAP ORP Říčany. Obec nepředpokládá stanovení ploch pro tyto účely.

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 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. v platném znění
- pozemky, pro které lze uplatnit možnost předkupního práva podle § 101 zákona č. 183/2006 Sb. a zároveň pro které lze práva k pozemkům a stavbám odejmout nebo omezit podle § 170 zákona č. 183/2006 Sb. v platném znění

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

- dopravní infrastruktura
- technická infrastruktura
- požadavky na založení ÚSES a VKP
- opatření ke zvýšení retenčních schopností území
- opatření ploch pro občanskou vybavenost veřejné infrastruktury včetně veřejných prostranství a veřejnou zeleň
- opatření na ochranu archeologického dědictví
- opatření pro zajištění obrany a bezpečnosti státu a civilní ochrany

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 prověří vymezení ploch, pro které bude v rozhodování o změnách území podmíněno podrobnější dokumentací. Zásadně se předpokládá zpracování pro plochy větší než 5 ha zastavitelného a případně zastavěného území; lokality územních studií budou specifikovány dle potřeby v návrhu ÚP.

Požadavky na zpracování podrobnější územní dokumentace mohou vyplynout při zpracování návrhu ÚP a mohou být zařazeny do požadavků na zpracování této dokumentace při schvalování Návrhu ÚP.

E. Požadavky na zpracování variant

S ohledem na rozsah území, doplňujících průzkumů a rozborů včetně aktualizovaných ÚAP ORP Říčany se zpracování návrhu ÚP ve variantách nestanovuje.

F. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění

Návrh ÚP bude zpracován podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) 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 (vše v úplném a platném znění). Návrh ÚP bude zpracován pro celé správní území tj. katastrální území Lensedly a Kaliště u Ondřejova.

ÚP bude obsahovat:*Návrh:*

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

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 Koncepce veřejné infrastruktury (event..v samostatných výkresech)	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. v platném znění

Grafická část:

Koordinační výkres	1 : 5 000
Výkres širších vztahů	v měřítku ZÚR nebo podrobnějším
Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 : 5 000

Návrh bude vypracován a předán:

- ve 2 vyhotoveních tištěných a 2 x digitálně na nosiči CD pro společné jednání
- v 1 vyhotovení tištěném pro Krajský úřad Středočeského kraje opraveném případně po společném jednání
- ve 2 vyhotoveních tištěných po veřejném projednání a 2 x digitálně na CD pro veřejné projednání (s případnými úpravami dle vyjádření KUSK SK a dalšími vyvolanými úpravami)
- ve 4 vyhotoveních tištěných a 4 x digitálně po veřejném projednání (upravené po všech projednáních)

Konečné zpracování dokumentace bude uloženo:

- 1 x Obecní úřad Kaliště
- 1 x Městský úřad v Mnichovicích, stavební úřad
- 1 x Městský úřad v Říčanech, odbor regionálního rozvoje a územního plánování
- 1 x Krajský úřad Středočeského kraje, odbor regionálního rozvoje

G. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území

Dle zadání nedochází k žádným podstatným zásahům do krajiny a zájmů ochrany přírody. Nadregionální biokoridor NBK 61včetně regionálního biocentra RC 964 jsou vyjmuty zadáním z jakéhokoliv nového funkčního využití, zůstávají bez zásahu. Lokální ÚSES je plně respektován. Lokalita systému Natura 2000 je vymezena jako plocha údolní nivy bez jakéhokoliv zásahu (CZ 0213068 Dolní Sázava). Z těchto důvodů není nutné vyhodnocení vlivu územního plánu na životní prostředí tzv. SEA (dle §101, odst. 3 zákona č. 100/2001 Sb.). Zároveň nemá územní plán významný vliv samostatně i ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvosti evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti dle §45i zák. č. 112/1992 Sb. Z výše uvedeného zároveň vyplývá, že není potřebné vyhodnocení vlivů na trvale udržitelný rozvoj dle stavebního zákona a přílohy č. 5 vyhlášky č. 500/2006 Sb.