

# NÁVRH ZADÁNÍ

## ZMĚNY Č. 4 ÚZEMNÍHO PLÁNU SÍDELNÍHO ÚTVARU DRAHELČICE

podle § 47 zákona č. 183/2006 Sb.



schvalující orgán	Zastupitelstvo obce Drahelčice
datum schválení	
číslo usnesení	
jméno oprávněné osoby	starosta Jan Ruda
podpis	otisk úředního razítka:
pořizovatel	MěÚ Černošice, úřad územního plánování, Riegrova 1209, 252 28 Černošice
jméno oprávněné úřední osoby	Ing. Helena Ušiaková
podpis	otisk úředního razítka:

OBSAH:

A. POŽADAVKY NA ZÁKLADNÍ KONCEPCI ROZVOJE ÚZEMÍ.....	3
B. POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A NA STANOVENÍ JEJICH VYUŽITÍ, KTERÉ BUDE NUTNO PROVĚŘIT.....	5
C. POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ A ASANACÍ, PRO KTERÉ BUDE MOŽNÉ UPLATNIT VYVLASTNĚNÍ NEBO PŘEDKUPNÍ PRÁVO .....	5
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 .....	6
E. PŘÍPADNÝ POŽADAVEK NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ.....	6
F. POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU A NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU JEHO ODŮVODNĚNÍ VČETNĚ MĚŘÍTEK VÝKRESŮ A POČTU VYHOTOVENÍ .....	6
G. POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ.....	7

Požadavek na pořízení Změny č. 4 územního plánu sídelního útvaru Drahelčice vychází z usnesení zastupitelstva obce ze dne 9.1.2017. Důvodem pro pořízení Změny č. 4 územního plánu sídelního útvaru Drahelčice (dále jen „Změna č.4 ÚPNSÚ Drahelčice“) je zejména potřeba uvést do souladu koridor pro přeložku II/101 se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje (dále jen „ZÚR“), vymezení plochy občanské vybavenosti a řešení lokality Na Malé růži.

V současné době platí pro území obce Územní plán sídelního útvaru Drahelčice (dále jen „ÚPnSÚ Drahelčice“) schválený v roce 2000 a Změna č.1 ÚPnSÚ Drahelčice z roku 2005, Změna č. 2 ÚPNSÚ Drahelčice z roku 2010 a Změna č. 3 ÚPNSÚ Drahelčice z roku 2010.

## **A. Požadavky na základní koncepci rozvoje území**

Obec Drahelčice je součástí rozvojové oblasti OB1 Rozvojová oblast Praha dle Politiky územního rozvoje České republiky ve znění aktualizace č. 1 z roku 2015 (dále jen PÚR) i dle Zásad územního rozvoje Středočeského kraje včetně jejich 1. aktualizace.

Rozvojové oblasti jsou vymezovány v územích, v nichž z důvodů soustředění aktivit mezinárodního a republikového významu existují zvýšené požadavky na změny v území. V rozvojových oblastech je nutno vytvářet, udržovat a koordinovat územní připravenost na zvýšené požadavky změn v území a při respektování republikových priorit územního plánování umožňovat odpovídající využívání území a zachování jeho hodnot.

Obec Drahelčice je ovlivněna rozvojovou dynamikou hlavního města Prahy. Blízkost napojení na dálnici D5 vytváří potenciál pro rozvoj ekonomických aktivit, který je však třeba podmínit zejména vybudováním potřebné dopravní infrastruktury (rezervu pro přeložku silnice II/101 Rudná – Unhošť ze ZÚR). Obec Drahelčice je z důvodů blízkosti hlavního města Prahy a napojení na dálnici D5 vystavena zvýšeným požadavkům na změny v území.

Od roku 2010 zaznamenala obec vysoký nárůst počtu obyvatel ( z 457 obyvatel v roce 2010 na 875 obyvatel k 31.1.2015, dle ČSÚ). Obec Drahelčice nemá dostatečnou vlastní občanskou vybavenost, proto část obyvatel využívá občanskou vybavenost sousedního města Rudná.

Centrem obce prochází silnice II/101, sídlo je zatíženo tranzitní dopravou z jiných obcí.

Územní podmínky obce dle územně analytických podkladů se jeví jako vyvážené, přesto je třeba všechny tři pilíře nadále posilovat, zejména v souvislosti s nárůstem počtu obyvatel a rozvojem bydlení je třeba se zaměřit na rozvoj občanské vybavenosti. Dosavadní charakter obce a její úloha v sídelní struktuře zůstanou zachovány.

### **A.1 Požadavky na urbanistickou koncepci**

#### **A.1.1 Upřesnění požadavků z PÚR**

- 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 úsporně 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. Změna č.4 ÚPNSÚ Drahelčice prověří využití bývalého statku - císařského dvora v jižní části obce nedaleko centra.
- Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu. Návrh na ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je nutné řešit ve spolupráci veřejného a soukromého sektoru s veřejností.

#### **A.1.2 Upřesnění požadavků ze ZÚR**

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

- ZÚR Středočeského kraje potvrzuje zařazení obce Drahelčice do rozvojové oblasti republikové úrovně OB1 – Rozvojová oblast Praha
- 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

### **A.1.3 Upřesnění požadavků z ÚAP**

Požadavky na odstranění nebo omezení:

- slabé stránky - intenzivní zastavování krajiny, trvalý zábor 1. třídy ZPF pro novou zástavbu, extrémní nárůst počtu obyvatelstva v letech 2010-2015 (91,4%) chybí občanské vybavení (MŠ, ZŠ, zdravotnické a sociální zařízení, obchody).

### **A.1.4 Upřesnění dalších požadavků**

Celková urbanistická koncepce se nemění. Z PÚR a ZÚR pro Změnu č. 4 ÚPNSÚ Drahelčice nevyplývají žádné specifické požadavky. Změna č.4 ÚPNSÚ Drahelčice prověří dílčí změny Územního plánu sídelního útvaru Drahelčice, týkající se zejména dopravní infrastruktury a občanského vybavení. Změna č. 4 ÚPNSÚ Drahelčice zejména:

- Prověří možnost přestavbu bývalého statku a sousedících pozemků v jižní části obce, nedaleko obecního centra z ploch „stávající obytné a smíšené území“, „všeobecně smíšené“ a „plochy přírodního charakteru“ na plochu pro občanskou vybavenost (zejména MŠ, ZŠ, sociální zařízení, veřejná zeleň) .
- Prověří možnost změny „plochy ostatních pozemních komunikací“ v lokalitě Na Malé růži na „obytné území“. Tato změna by umožnila urbanisticky vhodnější řešení s vedením komunikací uvnitř lokality a situování zahrad do okrajových část na hranici s volnou krajinou.
- Navrhne podmínky pro rozšíření stávající občanské vybavenosti, zázemí pro Sbor dobrovolných hasičů (parc. č. st. 153).

## **A.2 Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury**

Návrh Změny č.4 ÚPNSÚ Drahelčice se zaměří zejména na řešení občanské vybavenosti a veřejných prostranství v lokalitě bývalého statku a jeho okolí v jižní části obce a vedení přeložky silnice II/101 v koridoru rezervy dle ZÚR.

### **A.2.1 Upřesnění požadavků z PÚR**

- Z PÚR pro Změnu č. 4 ÚPNSÚ Drahelčice nevyplývají žádné požadavky.

### **A.2.2 Upřesnění požadavků ze ZÚR**

ZÚR SK stanovují tyto úkoly pro územní plánování v OB1:

- vymezit územní rezervu pro přeložku silnice II/101(Rudná – Unhošť )

Vymezení přeložky pouze jako územní rezervy je v rozporu s článkem (11) ZÚR, který zkvalitnění dopravního napojení Kladna na dálnici D5 jako zásadu pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území. Proto bude přeložka silnice II/101 v územním plánu řešena jako návrhový koridor, nikoliv jako územní rezerva.

### **A.2.3 Upřesnění požadavků z ÚAP**

V návrhu Změna č.4 ÚPNSÚ Drahelčice budou respektovány limity využití území vyplývající z aktualizace ÚAP, které se v území vyskytují.

Z hlediska soudržnosti společenství obyvatel:

- předpokládaný rychlý nárůst obyvatel (z navržených zastavitelných ploch) by mohl narušit sociální soudržnost a začlenění do života obce –je třeba prověřit dostatečnost občanského vybavení

### **A.2.4 Upřesnění dalších požadavků**

#### Dopravní infrastruktura

- Územím obce Drahelčice prochází silnice II.třídy II/101. Změna č.4 ÚPNSÚ Drahelčice vymezí koridor pro přeložku silnice II/101 v souladu se ZUR.
- Prověřit potřebu vymezení odstavňných a parkovacích ploch v centru obce – bývalém statku.
- Změna č.4 ÚPNSÚ Drahelčice prověří změnu využití „ploch ostatních pozemních komunikací“ na plochy „obytného území“ v lokalitě Na Malé růži a stanoví podmínky prostorového uspořádání tak, aby byla zachována dopravní obslužnost lokality.

#### Technická infrastruktura

- Koncepce technické infrastruktury se nemění
- Návrh prověří napojení nové výstavby na vodovod a veřejnou splaškovou kanalizaci zakončenou ČOV

## Občanské vybavení a veřejná prostranství

- návrh prověří možnost využití bývalého statku v jižní části obce a jeho okolí (parc.č st. 22/1, st. 22/2, 37, 38/1, 38/2, 38/3, 47/1, st. 148, st.149, 795/2, 1007 k. ú. Drahekčice) pro občanskou vybavenost (MŠ, ZŠ, domov sociální péče, parkovací plochy, veřejná zeleň) obce Drahelčice.

### **A.3 Požadavky na koncepci uspořádání krajiny**

#### **A.3.1 Upřesnění požadavků z PÚR**

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

#### **A.3.2 Upřesnění požadavků ze ZÚR**

ZÚR vymezují v území řešeném Změnou č. 4 ÚPNSÚ Drahelčice krajinný typ S19 – krajina sídelní.

ZÚR SK stanovují tyto zásady pro plánování změn v území krajiny sídelní a rozhodování o nich:

- vytvářet kvalitní obytný standard sídelní krajiny
- změny využití území nesmí snižovat obytný standard krajiny sídelní a likvidovat či znehodnocovat její existující krajinářské a kulturně historické hodnoty

ZÚR stanovují respektovat požadavky na ochranu a upřesnit vymezení skladebných částí ÚSES.

Dále jsou v ZÚR 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).

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.3.3 Upřesnění požadavků z ÚAP**

Pro změna č.4 ÚPNSÚ Drahelčice nevyplývají konkrétní požadavky.

#### **A.3.4 Upřesnění dalších požadavků**

Návrh Změny č.4 ÚPNSÚ Drahelčice navrhne řešení pro umístění lokálního biocentra podle příslušné metodiky stanovených prostorových parametrů.

### **B. Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit**

V nadřazené územně plánovací dokumentaci je vymezen požadavek na územní rezervu pro přeložku silnice II/101 Rudná – Unhošť. V územním plánu bude přeložka silnice II/101 řešena jako návrhový koridor, nikoliv jako územní rezerva. Vzhledem k rozsahu řešených problémů a záměrů v území se požadavek na vymezení územní rezervy nepředpokládá.

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

Návrh Změny č.4 ÚPNSÚ Drahelčice prověří a vymezí 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 prospěšné stavby, veřejné prostranství a stavba na tomto pozemku)

V návrhu Změny č.4 ÚPNSÚ Drahelčice bude prověřeno vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění zejména v těchto oblastech:

### Veřejně prospěšné stavby

- Dopravní infrastruktura – přeložka silnice II/101, případné úpravy a návrhy místních komunikací ev. návrhy cyklistických a pěších propojení.
- Technická infrastruktura - nové trasy liniových zařízení včetně dílčích přeložek, další energetická, vodohospodářská a jiná zařízení (trafostanice, vodovodní úpravní, čerpací stanice, vodojemy, apod.), to vše zřizované ve veřejném zájmu.
- Plochy pro občanské vybavení komunálního typu a veřejná prostranství, to vše zřizované ve veřejném zájmu.

### Veřejně prospěšná opatření

- Požadavky na založení prvků ÚSES tj. zejména vymezení biocenter a biokoridorů
- Opatření ke zvýšení retenční schopnosti krajiny.

### Plochy pro asanaci

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

V návrhu Změny č.4 ÚPNSÚ Drahelčice bude prověřeno vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které bude možné uplatnit předkupní právo na základě požadavku obce, kraje nebo státu.

## **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 Změny č. 4 ÚPNSÚ Drahelčice prověří vymezení ploch, ve kterých podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití bude pořízení regulačního plánu ev. územní studie.

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

Návrh Změny č. 4 ÚPNSÚ Drahelčice nebude zpracován ve variantách.

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

Návrh Změny č.4 ÚPNSÚ Drahelčice 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 Změny č. 4 ÚPNSÚ Drahelčice bude zpracován pro řešené území.

Změna č.4 ÚPNSÚ Drahelčice 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

Veřejně prospěšné stavby..... 1 : 5 000

Doprava (dle potřeby)

Odůvodnění:

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

Grafická část:

Koordinační výkres.....1 : 5 000

Výkres širších vztahů.....1 : 100 000

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 vydaného 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.

Po vydání Změny č.4 ÚPNSÚ Drahelčice bude zpracován právní stav zahrnující stav po vydání změny.

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

Na území obce Drahelčice se nevyskytuje žádná evropsky významná lokalita ani ptačí oblast ze soustavy NATURA 2000. Není zde žádné zvláště chráněné území.

Příslušný úřad ve svém stanovisku k návrhu zadání posoudí, zda má být návrh územního plánu posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí. Pokud bude příslušný úřad požadovat posuzování z hlediska vlivů na životní prostředí nebo pokud příslušný orgán ochrany přírody ve stanovisku podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny nevyloučí významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast, bude zpracováno vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území (dle přílohy č. 5 vyhlášky č. 500/2006 Sb.).