

ÚZEMNÍ PLÁN

PYŠELY

NÁVRH ZADÁNÍ

Pořizovatel – Městský úřad Pyšely

Zpracováno v souladu s ustanovením § 47, odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, podle přílohy č. 6 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění.

Datum zpracování: prosinec 2017

Pořizovatel:

Městský úřad Pyšely
Nám. T. G. Masaryka 4, 251 67 Pyšely

Pořizování na základě splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti podle § 24 odst. 1 zák. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon), zajištěného smlouvou s fyzickou osobou, kterou je:

Ing. Renata Perglerová, č. osvědčení 800026411
Adresa: Denisova 827, 250 82 Úvaly

Obec, pro kterou je územního plán Pyšely pořizován:

Město Pyšely

Starosta: Stanislav Vosický
Určený zastupitel pro spolupráci s pořizovatelem: Stanislav Vosický

Zpracovatel územního plánu Pyšely:

Ing. arch. Ladislav Komrska
Mladenovova 3234, 143 00 Praha 4
IČ 101 94 894

Úvod:

Zastupitelstvo obce Pyšely 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 pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška“), tyto hlavní cíle a požadavky na zpracování návrhu územního plánu:

Vymezení řešeného území

Správní území města Pyšely je tvoří katastrální území Pyšely, Zaječice a Kovářovice, rozloha území činí 12,81 km² s cca 1905 trvalými obyvateli.

Obsah zadání územního plánu Pyšely

(podle přílohy č. 6 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.)

1.	Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce	4
1.1	Požadavky na urbanistickou koncepci	4
1.1.1	Požadavky vyplývající z PÚR a ZÚR	4
1.1.2	Požadavky vyplývající z ÚAP	8
1.1.3	Požadavky vyplývající z doplňujících průzkumů a rozborů	8
1.2	Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury	12
1.2.1	Požadavky vyplývající z PÚR a ZÚR	12
1.2.2	Požadavky vyplývající z ÚAP	12
1.2.3	Požadavky vyplývající z doplňujících průzkumů a rozborů	12
1.3	Požadavky na koncepci uspořádání krajiny	13
1.3.1	Požadavky vyplývající z PÚR a ZÚR	13
1.3.2	Požadavky vyplývající z ÚAP	13
1.3.3	Požadavky vyplývající z doplňujících průzkumů a rozborů	13
2.	Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv	14
3.	Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací	14
4.	Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci	15
5.	Případný požadavek na zpracování variant řešení	15
6.	Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení	15
7.	Požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území	16
8.	Další požadavky vyplývající z vyjádření dotčených orgánů k návrhu zadání	16

Příloha:

Grafický zakres konkrétních podnětů, vložený do aktualizovaného stavu území dle předchozího ÚPNSÚ včetně změn č. 1–4.

1. Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce

1.1 Požadavky na urbanistickou koncepci

1.1.1 Požadavky vyplývající z PÚR a ZÚR

Požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje

Z Politiky územního rozvoje České republiky ve znění aktualizace č. 1 - usnesení vlády č. 276 ze dne 15. 4. 2015 (PÚR ČR) vyplývají pro řešené území tyto úkoly:

a) Respektovány budou republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje, především:

(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.

(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. S ohledem na to při územně plánovací činnosti, pokud to je 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, nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu.

(20a) Vytvářet 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 propustnosti krajiny.

(22) Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistiky, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území.

(23) Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na propustnost krajiny. Při umísťování dopravní

a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně.

(24) 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 je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podminít. 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. železniční, cyklistickou).

(24a) Na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených mezních hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví, je nutné předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu. Vhodným uspořádáním ploch v území obcí vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti na bydlení. Vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových nebo zemědělských areálů.

(25) Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) s cílem minimalizovat rozsah případných škod. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umístění 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 a využívání dešťových vod jako zdroje vody s cílem zmírňování účinků povodní.

(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.

(27) Vytvářet podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury.

(28) Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu.

(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.

b) Územní plán bude zohledňovat záměry a podmínky:

1. Řešené území je součástí rozvojové oblasti OB1 Metropolitní rozvojová oblast Praha čl. 40, která výrazně ovlivňuje rozvoj území a je a je součástí rozvojové osy OS6 – Rozvojová osa Praha – Benešov – Tábor – České Budějovice – hranice ČR/Rakousko (–Linz). Území je ovlivněné připravovaným pokračováním dálnice D3,
2. Řešené území není součástí žádné specifické oblasti.
3. Řešeného území se nedotýká žádný koridor ani plocha pro záměry rozvoje technické infrastruktury.

Požadavky vyplývající z PÚR ČR na urbanistickou koncepci:

- z PÚR ČR nevyplývají požadavky na změny v uspořádání sídelní struktury, dosavadní úloha obce v sídelní struktuře se nezmění,

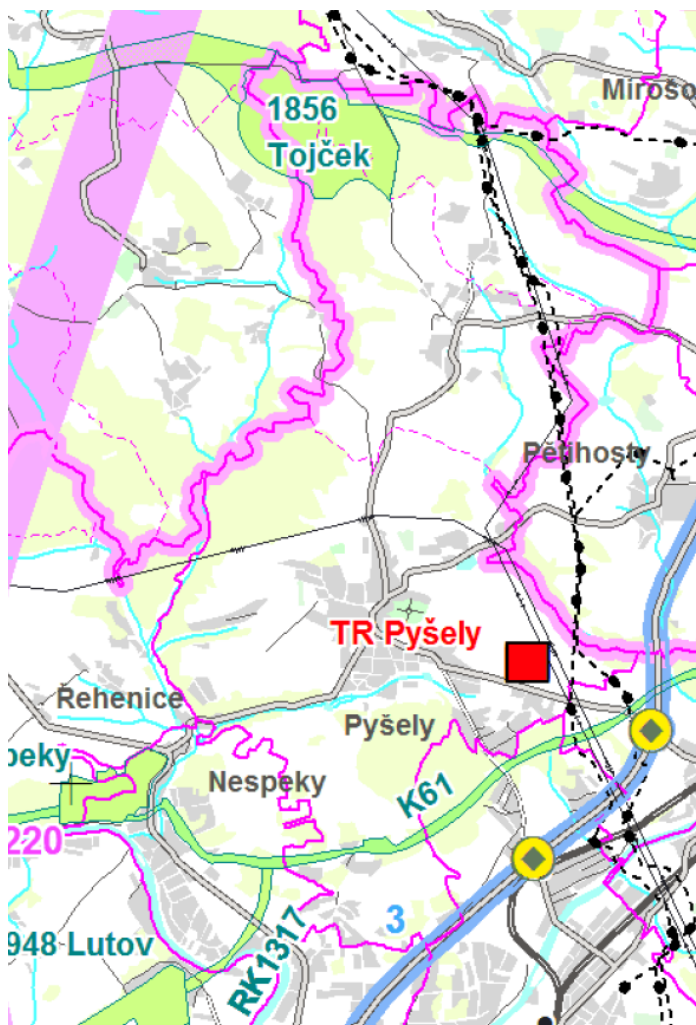
- další požadavky z PÚR ČR na základní koncepci rozvoje území obce nevyplývají.

Požadavky vyplývající z územně plánovací dokumentace vydané krajem: Zásad územního rozvoje Středočeského kraje

Ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje ve znění aktualizace č. 1 (ZÚR SK), vyplývají pro územní plán Pyšely tyto požadavky:

- a) *Respektovány budou stanovené priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území. Kromě obecných priorit budou respektovány priority mající bezprostřední vazbu na řešené území např. čl. 06, 07.*
 - b) *Řešené území leží na okraji ZÚR SK upřesněné rozvojové oblasti republikového významu OB 1 Praha – čl. 10*
 - c) *Respektovány budou stanovené zásady pro usměrňování územního rozvoje a o rozhodování o změnách v území čl. 11:*
 - *vytvořit podmínky pro zlepšení regionální (příměstské) železniční dopravy na stávající trati;*
 - *rozvoj ekonomických aktivit soustřeďovat do ploch s vazbou na železnici, silnice nadřazené sítě;*
 - *pro rozvoj bydlení sledovat možnosti transformace ploch v zastavěném území sídel a využití dosud volných ploch vymezených v zastavitelném území v územním plánu sídelního útvaru;*
 - *vytvářet podmínky pro rozvoj cestovního ruchu, turistiky s využitím potenciálu vodních sportů a významných kulturních památek;*
 - *vytvářet podmínky pro nepobytovou rekreaci;*
 - *respektovat a chránit prostupnost krajiny, prvky přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území;*
 - *chránit pozitivní znaky charakteristik krajinného rázu a dotvářet krajinu s cílem zvýšení její estetické hodnoty a ekologické stability před nekoordinovanou výstavbou*
 - d) *Vytvářeny budou podmínky pro splnění stanovených úkolů pro územní plánování čl. 12:*
 - *ověřen bude rozsah zastavitelných ploch v sídlech a stanoveny budou 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.*
 - e) *Respektovány budou stanovené zásady a vytvářeny budou možnosti pro plnění stanovených úkolů pro rozvoj cyklistické dopravy:*
 - *vytvářet podmínky pro budování cyklistických stezek segregovaných od automobilového provozu;*
 - *v územních plánech obcí navrhopat nahrazení cyklotras nezávisle vedenými cyklostezkami, a to zejména v případech dálkových „cyklotras“, v území rozvojových oblastí (vč. jejich okolí) a v turisticky atraktivních územích.*
 - f) *Chráněny budou v řešeném území vymezená biocentra a biokoridory na regionální úrovni:*
 - *nadregionální biokoridor K61 – Štěchovice – Chraňbožský les*
 - *regionální biocentrum 1856 - Tojček*
 - *regionální biokoridory: 1201 Grybla – Tojček, 1288 Hláška – Tojček*
- Upřesnění vymezení ÚSES bude vycházet z vymezení zakresleném v ZÚR SK.*
- g) *Chráněny budou v řešeném území plochy a koridory krajského významu:*
 - *D015 Koridor silnice I/3: Benešov, rozšíření; rekonstrukce úseku Mirošovice -*

- Benešov
E19 Transformovna 110/22 kV Pyšely



Obr.: výřez z výkresu č. 2 – plochy a koridory nadmístního významu dle ZÚR SK

Požadavky vyplývající z širších územních vztahů

Území města Pyšely propojuje přírodní park Velkopopovicko s údolnicí Sázavy, zastavěné území se nachází mimo dopravní osy regionálního významu.

Z hlediska územního plánování je tedy rozhodující zajistit soulad prvků ochrany přírody a krajiny ve smyslu zákona č. 114/1991 Sb., v platném znění včetně návaznosti údolnic, lesních porostů a celkové propustnosti území.

Jižní část území je v kontaktu se silnicí I/3, která vytváří logický koridor dopravní a technické infrastruktury. Je nezbytné zajistit jeho potřebné parametry včetně koordinace se sousedními územními jednotkami.

Obec je přístupná z navazující soustavy silnic III. třídy. Propojení na Velkopopovicko je výhradně prostřednictvím účelových, pěších a cyklo komunikací.

Obec má z hlediska občanského vybavení a pracovních míst bezprostřední vazbu na okolní sídla Čerčany, Mirošovice, Jesenici, v širším hlediska pak na město Benešov, Říčany a hl. m. Prahu.

1.1.2 Požadavky vyplývající z ÚAP

Z územně analytických podkladů ORP Benešov (ÚAP) nevyplývají pro řešené území žádné zvláštní požadavky nad rámec výše a níže uvedených záměrů a požadavků k řešení.

ÚAP ve smyslu § 27 stavebního zákona budou zapracovány takto:

- převzetí jevů ÚAP – případný rozdíl skutečných jevů od ÚAP bude odůvodněn
- vymezení jevů ÚAP novým územním plánem Pyšely:
 - jev č. 1: zastavěné území – bude vymezeno v souladu s § 58 stavebního zákona, s uvedením data, ke kterému je zastavěné území vymezeno;
 - jev č. 2 plochy výroby
 - jev č. 3 plochy občanského vybavení
 - jev č. 11 urbanistické hodnoty
 - jev č. 13 historicky významná stavba
 - jev č. 14 architektonicky významná stavba, soubor
 - jev č. 15 významná stavební dominanta – stanovení, rozsah jako výstup urbanistické koncepce a principu ochrany rozvoje hodnot řešeného území
 - jev č. 16 území s archeologickými nálezy – je celé správní území obce
 - jev č. 21 územní systém ekologické stability – vymezení lokální úrovně, zpřesnění regionální úrovně

1.1.3 Požadavky vyplývající z doplňujících průzkumů a rozborů

Návrh územního plánu naváže na dosud platný územní plán sídelního útvaru Pyšely (ÚPNSÚ) ve smyslu změn č. 1–4 a bude zohledňovat dosavadní kontinuální vývoj se změnami vyplývajícími z následně uvedených požadavků. Změny v rozsahu již vymezených zastavitelných ploch dle ÚPNSÚ však nejsou vyloučeny, naopak zadáním se umožňuje znovu prověřovat jejich vhodnost, územní rozsah a využití území. V návrhu územního plánu budou nad rámec předchozího ÚPNSÚ Pyšely prioritně prověřeny dále uvedené konkrétní plochy.

Rozvoj jednotlivých sídel bude navržen v souladu s demografickým vývojem, který má mírně stoupavou tendenci přírůstku obyvatel a stavem infrastruktury.

V řešeném území prakticky nejsou pracovní příležitosti. Rozsah a další rozvoj bydlení probíhá bez zajištění základních potřeb občanského vybavení. V obci je poměrně nízká nezaměstnanost, i nadále se předpokládá dojíždka části obyvatel za prací mimo obec.

Rozvoj v návaznosti na samoty se vylučuje. Stavební rozvoj na lesních pozemcích se vylučuje.

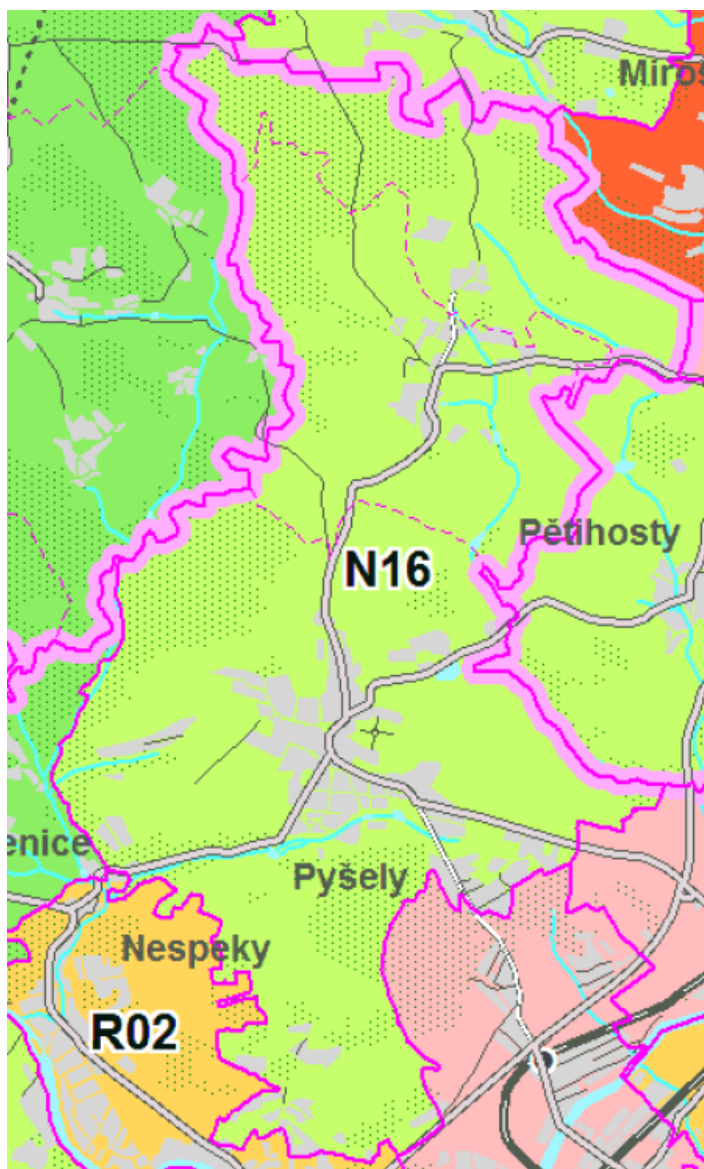
Využití území bude řešeno tak, aby byla zajištěna ochrana přírodních, historických a kulturních hodnot v území, včetně nemovitých kulturních památek, které jsou zapsané v ústředním seznamu kulturních památek České republiky pod rejstříkovými čísly. Územní plán zajistí v rámci celého řešeného území ochranu archeologických nálezů.

Územní plán bude respektovat objekty drobné historické architektury dotvářející charakter obce (např. boží muka, kříže, kapličky, zvoničky, sochy, pomníky, milníky apod.).

Bude zachován charakter jednotlivých místních částí řešeného území, respektovány současné hodnoty a historické uspořádání a navržen rozvoj, který bude reagovat na nové podmínky v území.

Koncepce rozvoje bude v návrhu územního plánu řešena tak, aby nedocházelo k zatěžování životního prostředí a funkcí ekologické stability i s ohledem na fakt, že se v řešeném území nachází přírodní park Velkopopovicko.

V územním plánu bude dále zohledněna poloha řešeného území v oblasti krajinného rázu ve smyslu členění území dle ZÚR SK – krajinný typ N16 – krajina relativně vyvážená.



Obr.: výřez výkresu ZÚR SK č. 3 – oblasti se shodným krajinným typem

Územní plán na základě prověření zapracuje do textové, případně i zohlední v grafické části plochy pro požadované potřeby hlediska:

- a) ochrany území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní, zde je třeba zohlednit mimo jiné i možnost působení místních přívalemých srážek
- b) zón havarijního plánování
- c) ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události
- d) evakuace obyvatelstva a jeho ubytování, tím se rozumí případná možnost ubytování evakuovaných osob z jiných míst
- e) skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci
- f) vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo současné zastavěná území a zastavitelná území obce
- g) záchranných, likvidačních a obnovovacích prací pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých při mimořádné události
- h) ochrany před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území
- i) nouzové zásobování vodou a elektrickou energií

Všechny tyto požadavky je vhodné v řešeném území zohlednit přiměřeným způsobem s přihlédnutím ke konkrétní situaci v místě, k místním možnostem a potřebám i k výškovým a spádovým poměrům terénu v řešeném území a v jeho okolí.

Územní plán zpracovává požadavky vyplývající z řešení zásobování požární vodou stávajících a nově navržených zastavitelných území správního území obce s vyznačením místa zdroje požární vody (rybník, potok) a odběrných míst na těchto zdrojích ve smyslu normy vyplývající z požadavků na Požární bezpečnost staveb – Zásobování požární vodou.

Sídelní struktura ani širší vztahy nebudou územním plánem zásadním způsobem měněny, samoty určené pro bydlení, které by nenavazovaly na zastavěné území obce, nebudou navrhovány.

Zahrady nebo proluky v zástavbě ležící v zastavěném území budou součástí funkční plochy spojené s bydlením, nebudou řešeny jako návrh. Nově navrhované zahrady ve volné krajině se nebudou samostatně vyhodnocovat jako odnětí ze ZPF.

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.

Cílem územního plánu bude návrh přiměřených zastavitelných ploch, zejména pro bydlení v plochách venkovského bydlení a plochách smíšených obytných:

- při vymezení zastavitelných ploch se bude vycházet z dosud platné dokumentace, která byla již dříve řádně a zákonným způsobem dohodnuta s dotčenými orgány;
- v zastavěných a zastavitelných plochách budou zohledněny pozemky s vydaným územním rozhodnutím nebo stavebním povolením;
- bude prověřena možnost zařazení nově požadovaných pozemků do zastavitelných ploch nebo územních rezerv při dodržení § 53 odst. 5 písmeno f) stavebního zákona;
- nové zastavitelné plochy (mimo současně platnou dokumentaci) budou vymezeny na základě řádného odůvodnění a prokázání oprávněnosti záměru a pouze v případě, že tyto budou v přímé v návaznosti na zastavěné území (§ 53 odst. 5 písmeno f) stavebního zákona);
- územní plán ve svém návrhu maximálně zohlední povodňový plán obce s cílem minimalizovat možné střety a problémy v území;
- územní plán navrhne v území s možným ohrožením hlukové zátěže (např. z dopravní stavby apod.) podmíněně přípustné využití týkající se staveb určených k bydlení.
- územní plán vymezí pravidla pro užívání a další rozvoj individuálních – izolovaných objektů rodinné rekreace, umístěných ve volné krajině a v lesním porostu: výhradně objekt hlavního objektu, současně prověří vhodnost vymezení možnosti dalšího využití navazujícího území ve vztahu k aplikaci stavebního zákona (drobné stavby, stavby bez nutnosti ohlášení).
- územní plán zobrazí rozdíly mezi užíváním pozemků dle katastrální mapy a skutečností v případě, že skutečné zobrazení je nutno pro další rozhodování v území (územní a stavební řízení),
- územní plán prověří vhodnost vymezení kritické části zastavěného území z hlediska bezpečnosti vedení pěších – cyklo – tras a stanoví pravidla postupné transformace zastavěného území ve smyslu sdílení veřejného prostoru z hlediska prostupnosti územím a bezpečnosti pohybu obyvatel.
- územní plán označí objekty historického významu a architektonických hodnot jako určující pro uspořádání navazující zástavby,
- územní plán vymezí prostory veřejných prostranství, které jsou určující pro identifikaci občanské společnosti s historií a vývojem území.

Územním plánem budou mimo jiné prověřeny tyto konkrétní záměry:

Níže uvedené číslování je shodné s grafickou přílohou návrhu Zadání ÚP Pyšely.

	přijaté podbněty			
	přijaté podbněty s podmínkou			
	Bauer	Pyšely	690/8	
	Beranová	Pyšely	160/3	podmínka - max. 3BJ
	Bíchová	Pyšely	1205/6	podmínka - přístup od jihu
	Brhlová	Pyšely	478/12, 13	
	Dvořáková	Pyšely	569/6	využití jako zahrada (OP VVN)
	Gnulíková	Pyšely	194/3	
	Hruška	Pyšely	1059/3	
	Hruška	Pyšely	686	podmínka - pouze částečně pro 1 dům
	Chlupík	Pyšely	191/2, 173/3	
	Kozel	Pyšely	922/1	včetně úpravy průběhu ÚSES
	Mertlová	Pyšely	698/192	pro 1 dům, pouze část nad cesou
	Nádvorníková	Pyšely	194/1, 194/4	
	Pechová	Pyšely	369	podmíněně - nutno prověřit v návrhu ÚP
	Reisner	Pyšely	698/55, 698/74	jenom zahrady
	Sládek Group	Pyšely	698/187	
	Talián	Pyšely	57, 58,	
	Talián	Pyšely	160/8	podmínka - přístup od jihu - zajistí si stavebník
	Talián	Pyšely	698/194	pouze dle současného ÚP, zbytek zahrada
	Talián	Pyšely	197/2	
	Tauber	Pyšely	194/2, 194/4	
	Tiefenbachovi	Pyšely	806/2	v rozsahu platného ÚP
	Tiefenbachovi	Pyšely	18/15, 18/20+22	jako zahrada, pro dům si musí zajistit přístup stavebník
	Tománková	Pyšely	853/1	částečně 2-3 domy podle cesty k rybníku Debný, zahrada, ponechat manipulační prostor okolo rybníku
	Truhlář	Pyšely	785	vymezit jako plochy smíšené - legalizace činnosti servisu
	Vodrážková	Pyšely	698/1	v rozsahu platného ÚP, přístup si musí zajistit stavebník
	Voslář	Pyšely	698/104, 698/109	
	Bařha	Zaječice	353/12, 353/13	
	Bařha	Zaječice	533/8	
	Čermín	Zaječice	323 (312/28)	projektant prověří možné využití v návrhu ÚP
	Hrušková	Zaječice	353/18	
	Marunová	Zaječice	379/6	
	Šnajberk	Zaječice	167, 168, 166/2	
	Musil	Kovářovice	186/30	
	Doudová	Kovářovice	173/2, 177, 17	část - oboustranně podle cesty
	Klauz	Kovářovice	36/1, 38/1	část - podle cesty
	Havlíček	Kovářovice	142/1	projektant prověří v celkových souvislostech - vazba na sousední územní jednotku Kunice, atd.
	Bařha	Zaječice	400/13	projektant prověří část pozemku
	Dastych	Zaječice	382/3, 382/4, 388/1	
	Žižala	Pyšely	516, 518	
	Šnajberk	Zaječice	169/15	projektant část možnost v návrhu ÚP
	Polanský	Pyšely	438, 439, 425/8, 1262/4	podmínka - pouze pro jeden dům
	Sings	Pyšely	386, 527, 844/1, 2, 1305, 6, 8, 9, 1340/2	
	Voslář	Pyšely	11.3	projektant prověří část pozemku
	Koudelka	Pyšely	692/2	projektant prověří část pozemku
	Kočí	Pyšely	1171/6	
	Bejškovicová	Pyšely	441	pouze v rozsahu platného ÚP
	Pency	Pyšely	698/196	pro 1 dům, pouze část nad cesou
	Šikl	Pyšely	806/1	podle platného ÚP, dále pouze zahrada
	Mědílková	Pyšely	146/54	prověří projektant v návrhu ÚP s případnými podmínkami
	Hruška	Pyšely	156/15	pozemek bude vymezen výhradně jako pěší komunikace
	Stings	Pyšely	844/1	

1.2 Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury

1.2.1 Požadavky vyplývající z PÚR a ZÚR

Z PÚR ČR nevyplývají pro řešené území žádné požadavky.

V územním plánu je nutné dále respektovat následující obecné požadavky z PÚR ČR:

(27) Vytvářet podmínky pro koordinované umístování 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.

Ze ZÚR SK vyplývají pro řešené území žádné upřesňující požadavky na novou veřejnou technickou infrastrukturu:

- D015 Koridor silnice I/3: Benešov, rozšíření; rekonstrukce úseku Mirošovice - Benešov
- E19 Transformovna 110/22 kV Pyšely

Územní plán bude akceptovat veškerou stávající veřejnou technickou infrastrukturu včetně ochranných a bezpečnostních pásem.

1.2.2 Požadavky vyplývající z ÚAP

Z ÚAP nevyplývají pro řešené území žádné upřesňující požadavky na novou veřejnou technickou infrastrukturu.

Územní plán bude respektovat stávající systémy technické infrastruktury:

- systém odkanalizování části obce včetně ČOV
- systém zásobování pitnou vodou
- zařízení pro zásobování pitnou vodou
- systém zásobování el. energií – vedení VVN, vedení 22 kV, trafostanice
- plynovod VVTL
- plynovod VTL
- systém zásobování plynem (STL)
- štolový přivaděč Želivka
- systém komunikačních vedení – dálkový kabel
- radioreléovou trasu

Územní plán bude akceptovat všechny vedení včetně ochranného pásma, bezpečnostního pásma a všechny další objekty funkčně spojené se systémy.

1.2.3 Další požadavky vyplývající z doplněných rozborů a průzkumů

- územní plán prověří posice a velikost ploch pro ČOV Pyšely, Zaječice, popř. Kovářovice,
- územní plán stanoví pravidla uspořádání veřejných prostranství z hlediska bezpečného a separovaného vedení pěších tras (chodníků),
- územní plán prověří propustnost místních komunikací a navrhne jejich případnou úpravu včetně křižovatek,
- územní plán vymezení veřejná prostranství pro denní rekreaci obyvatel.

V zastavěném území obce jsou veřejná prostranství stabilizována. V nově vymezených zastavitelných plochách bude postupováno podle § 34 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů a dle vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

1.3 Požadavky na koncepci uspořádání krajiny

1.3.1 Požadavky vyplývající z PÚR a ZÚR

Z PÚR ČR vyplývají pro řešené území následující upřesňující požadavky na koncepci uspořádání krajiny:

(25) Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území i obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami (záplavy, sesuvy, eroze, sucho apod.), s cílem minimalizovat rozsah 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.

(26) Vymezovat 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.

Ze zásad územního rozvoje řešené území vyplývá pro řešené území krajinný typ N16 – krajina relativně vyvážená

Zásady územního rozvoje navrhuji v řešeném území následující prvky ÚSES:

- nadregionální biokoridor K61 – Štěchovice – Chraňbožský les
- regionální biocentrum 1856 - Tojček
- regionální biokoridory: 1201 Grybla – Tojček, 1288 Hláska – Tojček

Tyto prvky je nutné v územním plánu zpřesnit v souladu se zásadami stanovenými v ZÚR SK.

Ze zásad územního rozvoje dále vyplývají pro řešené území následující upřesňující požadavky na koncepci uspořádání krajiny:

- chránit a podporovat plnění krajinných funkcí souvisejících s přírodními hodnotami (ochrana biodiverzity a pozitivních charakteristik krajinného rázu, ekostabilizační a retenční funkce, trvale udržitelné využívání vodních zdrojů, ochrana nerostného bohatství apod.);
- preferovat využití rezerv v zastavěném území sídel, zejména proluk a přestavbových území před vymezováním zastavěných ploch ve volné krajině;
- zajistit územní ochranu prvků územního systému ekologické stability.

1.3.2 Požadavky vyplývající z ÚAP

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

Územní plán vymezí lokální systém ekologické stability a dalšími jevy ochrany přírody a krajiny.

Územní plán prokáže soulad s lokálním systémem ekologické stability a dalšími jevy ochrany přírody a krajiny:

- 22. významný krajinný prvek registrovaný
- 23. významný krajinný prvek ze zákona
- 32. památný strom včetně ochranného pásma
- 37. lesy ochranné
- 38. les zvláštního určení
- 39. lesy hospodářské

- 40. vzdálenost 50 m od okraje lesa

a to ve smyslu jejich zpřesnění nad platnou mapou katastru nemovitostí.

1.3.3 Další požadavky vyplývající z doplněných rozborů a průzkumů

Územní plán vyhodnotí rozsah záborů půdního fondu s ohledem na aktuální požadavky na veřejný zájem ochrany půdy v I. a II. stupni.

Územní plán stanoví ochranu stávajícího systému ekologické stability a registrované významné krajinné prvky.

Územní plán stanoví koncepci zachování a ochrany stávající morfologie terénu a charakteru jeho vegetačního krytu.

Rozsah a vzájemné uspořádání zemědělské a lesní půdy bude mimo zastavěné území zachován. Nová zástavby rodinnými domy bude využívat přednostně volné plochy – proluky – zastavěného území, popřípadě expandovat do drobných a málo produktivních zemědělských pozemků za podmínky jejich návaznosti na zastavěné území.

Územní plán bude respektovat vymezené ložisko nerostných surovin a pro něj vymezené chráněné ložiskové území.

2. Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv

Z PÚR ČR nevyplývají pro řešené území žádné upřesňující požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv.

Ze ZÚR SK nevyplývají pro řešené území žádné upřesňující požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv.

Z ÚAP nevyplývají pro řešené území žádné upřesňující požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv.

Požadavky vyplývající z doplňujících průzkumů a rozborů nejsou stanoveny žádné úkoly k řešení ploch a koridorů územních rezerv v územním plánu.

3. Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací

Z PÚR ČR vyplývají pro řešené území tyto požadavky na vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření:

- D015 Koridor silnice I/3: Benešov, rozšíření; rekonstrukce úseku Mirošovice - Benešov
- E19 Transformovna 110/22 kV Pyšely

Ze ZÚR SK vyplývá pro řešené území požadavek na zpřesnění následujících prvků ÚSES:

- nadregionální biokoridor K61 – Štěchovice – Chraňbožský les
- regionální biocentrum 1856 – Tojček
- regionální biokoridory: 1201 Grybla – Tojček, 1288 Hláška – Tojček

Z ÚAP nevyplývají pro řešené území žádné upřesňující požadavky na vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací.

Požadavky vyplývající z doplňujících průzkumů a rozborů

- územní plán prověří vymezení VPS dle konkrétní potřeby v území – vymezení ploch pro dopravní a technickou infrastrukturu v návaznosti na řešení rozvojových ploch;
- do ploch veřejně prospěšných staveb s možností vyvlastnění budou zařazeny nové plochy dopravní infrastruktury, pokud bude navržena jejich přesná poloha a vybrané plochy nezbytné technické infrastruktury;
- územní plán využije možnost vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšného opatření s cílem:
 - vymezení a ochrany veřejného prostoru pro zřízení dopravních staveb např. chodníků, úpravu křižovatek,
 - rozšíření místních komunikací, kdy je ohrožena bezpečnost pěšího pohybu v obci.

Územní plán využije nástroje veřejně prospěšného opatření za účelem obnovy krajiny, revitalizace vodních toků, ochrany a zřízení vodních ploch a retenčních prostorů a za účelem zajištění propustnosti území v obvyklých – tradičních směrech a vazbách.

- veřejně prospěšným opatřením bude územní systém ekologické stability, nebude však spojován s možností uplatnění předkupního práva;
- návrh veřejně prospěšných opatření se zaměří na vymezení, resp. stabilizaci veřejných prostranství a sídelní zeleně,
- nové asanace nebudou navrhovány;
- stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu nejsou známy ani nejsou navrhovány.

4. Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci

Územní plán vyhodnotí možnosti ochrany hodnot území a v odůvodněných případech stanoví plochy a koridory, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu.

Zpracování územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci jako podmínka pro další rozhodování v území bude vymezeno u rozvojových ploch, jejichž velikost, vztah k zastavěnému území, specifický tvar, morfologie terénu, problematika optimálního vymezení veřejné infrastruktury či struktura vlastnických vztahů to vyžaduje.

5. Případný požadavek na zpracování variant řešení

Územní plán nebude obsahovat varianty řešení.

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

Obsah územního plánu a uspořádání obsahu jeho odůvodnění bude odpovídat příloze č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění. Základní měřítko výkresů bude 1 : 5 000 (na podkladu katastrální mapy), s výjimkou výkresu širších vztahů, který bude zpracován v měřítku 1 : 50 000.

Počet vyhotovení územního plánu:

Ke společnému projednání návrhu budou odevzdána 2 paré dokumentace. Pro potřeby veřejného (popř. opakovaného) projednání bude dokumentace odevzdána v 1 paré.

Po vydání územního plánu budou odevzdána 4 kompletní paré, včetně elektronické verze na CD (DVD) v plném textovém i geografickém (GIS) formátu a formátu vhodném pro prezentaci na webu. Plným formátem se rozumí editovatelná informační a geografická data v systému ArcGis a v souřadnicích JTSK a editovatelné texty a tabulky ve formátech MS Office (Word, Excel). Prezentovatelné formáty pro vystavení na webu jsou výstupy textové i grafické části ve formátu PDF.

7. Požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území

Vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území bude zpracováno v případě, pokud dotčené orgány státní správy a Krajský úřad Středočeského kraje dle § 47 stavebního zákona ve svém stanovisku k návrhu zadání územního plánu uplatní požadavek na obsah územního plánu, vyplývající ze zvláštních právních předpisů.

Územní plán neobsahuje záměry, jejichž charakter a rozsah odpovídá požadavku na vyhodnocení vlivů na životní prostředí a na udržitelný rozvoj území z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny a zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí.

8. Další požadavky vyplývající z vyjádření dotčených orgánů k návrhu zadání

Kapitola bude doplněna na podkladě stanovisek DO k návrhu Zadání územního plánu Pyšely.