

# NÁVRH ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU KAMENNÝ PŘÍVOZ

podle § 47 zákona č. 183/2006 Sb.



schvalující orgán	Zastupitelstvo obce Kamenný Přívoz
datum schválení	
číslo usnesení	
jméno oprávněné osoby	Starosta Ing. Prokop Mašek
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 .....	11
C.	POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ A ASANACÍ, PRO KTERÉ BUDE MOŽNÉ UPLATNIT VYVLASTNĚNÍ NEBO PŘEDKUPNÍ PRÁVO.....	11
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.....	11
E.	PŘÍPADNÝ POŽADAVEK NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ.....	12
F.	POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU A NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU JEHO ODŮVODNĚNÍ VČETNĚ MĚŘÍTEK VÝKRESŮ A POČTU VYHOTOVENÍ.....	12
G.	POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ.....	13

Požadavek na pořízení nového územního plánu Kamenný Přívoz vychází z usnesení zastupitelstva obce č.3/2017 ze dne 14.6.2017. Podkladem pro rozhodnutí bylo pořízení nového územního plánu (dále jen „ÚP Kamenný Přívoz“) Kamenný Přívoz z důvodu ustanovení § 188 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“), které ukončuje platnost územních plánů vydaných před nabytím účinnosti tohoto zákona.

V současné době platí pro území obce Kamenný Přívoz Územní plán sídelního útvaru Kamenný Přívoz (dále jen „ÚPnSÚ Kamenný Přívoz“) schválený v roce 1998 ve znění jeho Změn č.1 až 4. Při tvorbě nového územního plánu se bude vycházet ze stávající platné územně plánovací dokumentace obce (předpokládá se zachování základních rozvojových tendencí), zároveň budou zohledněny požadavky vyplývající z nového stavebního zákona, z nadřazených nástrojů územního plánování Politiky územního rozvoje České republiky (dále jen „PÚR“) a Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (dále jen „ZÚR“)<sup>1</sup> ve znění platných aktualizací a nových skutečností v území.

Řešeným územím územního plánu bude celé území obce Kamenný Přívoz, které se skládá ze dvou katastrálních území: Kamenný Přívoz a Hostěradice. Rozloha řešeného území je cca 627 ha, obec Kamenný Přívoz má v současné době 1388 obyvatel (údaj k 1.1.2017).

## **A. POŽADAVKY NA ZÁKLADNÍ KONCEPCI ROZVOJE ÚZEMÍ**

Obec Kamenný Přívoz se dle ZÚR nachází v rozvojové oblasti OB1 Metropolitní rozvojová oblast Praha. V současné době není obec přímo napojena na významnější dopravní komunikaci, v bezprostřední blízkosti je však plánována dálnice D3. Obslužnost kolejovou dopravou je zajištěna regionální tratí č. 210 Praha - Vrané nad Vltavou - Čerčany, nádraží se nachází v severní části obce (k.ú. Kamenný Přívoz). K spojení s Prahou je využívána zejména silniční doprava (automobilová a regionální autobusová).

Geografická poloha obce Kamenný Přívoz v blízkosti hl. m. Prahy a přírodní a estetické hodnoty okolní krajiny, vyvolávají trvalý zájem o bydlení v této obci. Předpokládá se zachování stávající koncepce sídla. Cílem dalšího vývoje v území je nalézt vyvážené řešení rozvojových aktivit obce Kamenný Přívoz tak, aby byl umožněn přirozený rozvoj sídla (zejména v jeho centrálním jádrovém území) a zároveň potvrzen přírodně-rekreační charakter krajiny, dále posílit rezidenční charakter obce vytvořením kvalitních veřejných prostranství, posílením přírodně-rekreačního potenciálu a dále vytvářením pracovních příležitostí v místě (zejména v západní části Hostěradic a severní části Kamenného Přívozu).

Prostorové uspořádání bude respektovat dochované historické prostředí sídla s významnými dominantními stavbami (kostel sv. Ludmily, rodný dům spisovatele Jana Morávka, kaplička v Hostěradicích, kaplička a památník v Kamenném Újezdci a Žampašský most na rozhraní s městem Jílové u Prahy) a přírodní prvky v území. Měl by být zachován klidný charakter obce utvářený zástavbou rodinných domů s ohledem na zachování kvalitního přírodního prostředí. Prostorové uspořádání bude respektovat stávající podobu sídla s přirozenou dominantou kostela a přírodních prvků v území. Dochovaná urbanistická podoba v původní části obce bude zachována. Jedná se zejména o půdorysnou strukturu a výškovou hladinu zástavby a dochovaný historicky cenný architektonický výraz staveb. Návrh ÚP by se měl z hlediska sídelní struktury zaměřit na posílení významu centrální části Kamenného Přívozu a Hostěradic a jasně definovat hierarchii veřejných prostranství. Případné nové zastavitelné plochy budou dbát na ucelený obraz sídla a respektovat dálkové pohledy na obec, a to zejména stanovením podmínek prostorového uspořádání. Návrh ÚP prověří vhodnost navrhovaných zastavitelných ploch všech funkcí, zejména v lokalitách na rozhraní současného urbanizovaného území a volné krajiny. Nepředpokládá se vymezování významnějších nových zastavitelných ploch nad rámec stávající platné ÚPD.

ÚP Kamenný Přívoz navrhne řešení chatových lokalit zejména s ohledem na zamezení další nové výstavby. Cílem je vytvořit územní předpoklady ke kultivaci lokalit chat, zamezit živelným

---

<sup>1</sup> dosud nebyl Středočeským krajem vydán žádný regulační plán

přístavbám, formulovat základní podmínky pro další užívání tohoto území. Potvrzen bude charakter rekreačního zázemí hl. m. Prahy s chatovými oblastmi, které budou ponechány jako rekreační území

Důraz bude kladen zejména na řešení veřejných prostranství, dopravní a technickou infrastrukturu tak, aby splňovala (dle daných konkrétních možností) požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i budoucnosti.

V obci je nutné rozšíření základní veřejné infrastruktury (zejména zvýšení kapacity MŠ, ZŠ, výstavba vodovodu a kanalizace), území má potenciál zejména v oblasti kvalitního bydlení a rekreace, která by mohla být i zdrojem pracovních příležitostí v obci. Nárůst počtu obyvatel je nutné korigovat s ohledem na zachování sociální soudržnosti v obci a s ohledem na kapacity veřejné infrastruktury. Při rozvoji bydlení se zaměřit na využití stávajících zastavěných ploch před vymezováním nových zastavitelných ploch, nepodporovat další rozvoj výstavby v blízkosti lesních pozemků.

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

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

### **A.1.1. Upřesnění požadavků z politiky územního rozvoje (PÚR)**

Obec Kamenný Přívoz je součástí rozvojové oblasti OB1 Rozvojová oblast Praha, vymezené správním obvodem obce s rozšířenou působností Černošice, dle Politiky územního rozvoje České republiky (PÚR ČR), schválené usnesením vlády České republiky ze dne 17. května 2006 a stejně podle nové Politiky územního rozvoje České republiky 2008 (PÚR ČR 2008), schválené usnesením vlády České republiky ze dne 20. července 2009, včetně Aktualizace č. 1 schválené usnesením vlády České republiky ze dne 15. dubna 2015.

Rozvojové oblasti jsou vymezovány v územích, v nichž existují zvýšené požadavky na změny v území. Pro územní plánování vyplývá z důvodu zařazení do OB1 Metropolitní rozvojová oblast Praha, při respektování republikových priorit územního plánování, umožňovat v rozvojových oblastech a rozvojových osách intenzivní využívání území v souvislosti s rozvojem veřejné infrastruktury. Z tohoto důvodu v rozvojových oblastech a v rozvojových osách vytvářet podmínky pro umístění aktivit mezinárodního a republikového významu s požadavky na změny v území a tím přispívat k zachování charakteru území mimo rozvojové oblasti a rozvojové osy.

Pro území obce Kamenný Přívoz dále vyplývají z PUR tyto republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území:

- 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. Na území obce Kamenný Přívoz se požadavek týká zejména zachované urbanistické struktury původní centrální části Kamenného Přívozu a Hostěradic.
- Soustředit se na zachování a citlivé doplnění výrazu sídel, s cílem nenarušovat cenné urbanistické struktury a architektonické i přírodní dominanty nevhodnou zástavbou a omezit fragmentaci krajiny a srůstání sídel. Navrhovat přiměřený rozvoj sídel, 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. Pro rozvoj bydlení sledovat možnosti transformace ploch v zastavěném území sídel a využití dosud volných ploch vymezených v zastavitelném území v územních plánech obcí. Zajistit dostatečné zastoupení a kvalitní řešení veřejných prostranství. V obci Kamenný Přívoz bude minimalizován rozvoj nových zastavitelných ploch s ohledem na ochranu orné půdy a

- volné krajiny. Ve stávající UPD navržených a dosud nevyužitých zastavitelných plochách budou kvalitně vyřešena veřejná prostranství.
- 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.
  - 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. Při řešení ochrany hodnot území je nezbytné zohledňovat také požadavky na zvyšování kvality života obyvatel a hospodářského rozvoje území.
  - Vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského 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. Na území obce Kamenný Přívoz bude zejména prověřeno další využití zemědělského areálu na západním okraji části Hostěradice.
  - V zastavěných územích a zastavitelných plochách vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní.
  - Vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umístování stavby a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny, je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně. Zároveň však vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od vymezených koridorů pro nové úseky dálnic, silnic I. třídy a železnic, a tímto způsobem důsledně předcházet znepřůchodnění území pro dopravní stavby i možnému nežádoucímu působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel (bez nutnosti budování nákladných technických opatření na eliminaci těchto účinků). Na území obce Kamenný Přívoz se požadavek týká navrhované dálnice D3, přeložky silnice II/106 a s ní související dopravní infrastruktury.

#### **A.1.2. Upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem (ZÚR)**

Územně plánovací dokumentace kraje, Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (dále ZÚR SK), vydalo zastupitelstvo Středočeského kraje usnesením č. 4-20/2011/ZK dne 19. prosince 2011, ve znění aktualizace ze dne 27. července 2015 vydané Zastupitelstvem Středočeského kraje usnesením č. 007-18/2015/ZK.. Návrh ÚP Kamenný Přívoz bude respektovat záměry uvedené v ZÚR SK.

ZÚR SK potvrzuje zařazení obce Kamenný Přívoz do rozvojové oblasti republikové úrovně OB1 – Rozvojová oblast Praha. Pro tuto oblast stanovují ZÚR SK tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území týkající se obce Kamenný Přívoz:

- Rozvoj ekonomických aktivit soustřeďovat do ploch s vazbou na železnici, silnice nadřazené sítě a na letiště, zejména na plochy brownfields (zemědělský areál Hostěradice, plochy výroby okolo železnice v Kamenném Přívozu).
- Rozvoj bydlení orientovat do lokalit s možností kvalitní hromadné dopravy, zejména kolejové a s vazbou na sídla s odpovídající sociální infrastrukturou
- Pro rozvoj bydlení sledovat možnosti transformace ploch v zastavěném území sídel a využití dosud volných ploch vymezených v zastavitelném území v územních plánech obcí
- Vytvářet podmínky pro rekreaci a to včetně potřeb obyvatel a návštěvníků hl. m. Prahy (zkvalitňování prostředí stávajících chatových oblastí)

- Respektovat prvky přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území
- Chránit ve zvýšené míře pozitivní znaky charakteristik krajinného rázu a dotvářet krajinu s cílem zvýšení její estetické hodnoty a ekologické stability před nekoordinovanou výstavbou.
- Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika, 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, hipo). Na území obce Kamenný Přívoz je to cyklotrasa č.19 Zruč nad Sázavou - Davle a navržené cyklotrasy nižších tříd
- Respektovat prvky přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území – na území obce Kamenný Přívoz se jedná zejména o území Natura 2000 (evropsky významná lokalita Dolní Sázava) a funkční územní systém ekologické stability.
- Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační prostupnosti 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.

ZÚR SK stanovují tyto úkoly pro územní plánování v OB1:

- zpřesnit koridory dopravy vymezené v ZÚR (dálnice D3)
- vymezit přeložky (zejména obchvaty) silnic nesledovaných v ZÚR pro potřeby zlepšení vazeb osídlení na nadřazenou silniční síť (přeložka silnice II/106 a s ní související dopravní infrastruktura)
- 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;

Na návrh řešení ÚP Kamenný Přívoz se ze ZÚR SK vztahuje zpřesnění koridoru dálnice D3, přeložky silnice II/106 a s ní související dopravní infrastruktury.

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

Požadavky na odstranění nebo omezení urbanistických závad:

- nežádoucí rozšiřování zástavby do volné krajiny

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

Z hlediska urbanistické struktury se sídlo sestává ze čtyř částí – na pravém břehu řeky Sázavy hlavní jádrové území obce Kamenný Přívoz doplněné částmi Žampach a Kamenný Újezdec, na levém břehu řeky se nachází část Kamenného Přívozu a Hostěradice s osadou Rakousy. V celém území se pak nachází řada roztroušených chatových lokalit. Vzhledem k tomu, že stávající ÚPnSÚ Kamenný Přívoz vymezil dostatek zastavitelných ploch dosud nevyužitých, nepředpokládá se vymezování nových rozsáhlejších zastavitelných ploch. Při rozvoji urbanizovaného území je třeba se v první řadě zaměřit na intenzifikaci ploch v rámci zastavěného území a využití ploch bezprostředně navazujících na zastavěné území zejména v centrální části sídla. Návrh bude vycházet z platného ÚPnSÚ Kamenný Přívoz.

- Návrh ÚP Kamenný Přívoz prověří stávající rozvojové lokality vymezené v nyní platné územně plánovací dokumentaci tak, aby byl zaručen postupný růst sídla v návaznosti na stávající zastavěné území.
- Prověřit potřebu etapizace rozvoje území tak, aby nedocházelo k roztříštěné výstavbě v území a bylo zaručeno naplňování ploch v ucelených celcích.
- V rámci stanovení podmínek prostorového uspořádání zohlednit odlišnost charakteru zástavby v jednotlivých lokalitách na území obce (charakter obce x venkovský charakter x nadměrná chatova zástavba.)

S ohledem na charakter území prověřit v nezastavěném území obce vymezení ploch, ve kterých je vyloučeno umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v §18

odst. 5 stavebního zákona – „V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umisťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra. Uvedené stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, lze v nezastavěném území umisťovat v případech, pokud je územně plánovací dokumentace výslovně nevylučuje.“**Další podrobnější požadavky vycházející z návrhů na pořízení UP Kamenný Přívoz**

Katastrální území Kamenný Přívoz

- Prověřit zařazení pozemků parc.č. 333/1, 333/2 a 333/3 do ploch bydlení. Zohlednit v návrhu, že všechny zmíněné pozemky se nacházejí ve vzdálenosti 50 m od lesa .
- Prověřit zařazení pozemků nacházejících se v těsné blízkosti levého břehu Sázavy v centrální části Kamenného Přívozu do ploch se stavbami pro rodinnou rekreaci. Pozemky se nacházejí v ploše zemědělská půda, na pozemcích se již nacházejí stavby pro rodinnou rekreaci. Zohlednit aktivní zónu záplavového území a záplavové území.
- Prověřit zařazení pozemků parc.č. 489/4 a 493/4 v západním cípu k.ú. Kamenný Přívoz do ploch zahrad.
- Prověřit dopravní obslužnost pozemku parc.č. 603/13 s ohledem na stávající parcelaci a realizovanou výstavbu.
- Prověřit zařazení lesních pozemků parc.č. 308/13, 308/114, 308/115, 298/9 a 298/4 do plochy pro rekreaci. Na pozemcích jsou stávající stavby pro rodinnou rekreaci.
- Prověřit zajištění dopravní obslužnosti pozemku parc.č. 535/2 zařazením pozemku parc.č. 529/40 do ploch pro bydlení.
- Zapracovat do návrhu územního plánu skutečný stav na pozemcích parc.č. 251/1, 256/1, 256/2, 256/27, 257/2 a st.165 - bydlení a zahrady.
- Prověřit pozemky v oblasti Vávrovka v nejvýchodnější části k.ú. Kamenný Přívoz. Plochy veřejné vybavenosti převést na obytnou funkci k výstavbě jednoho rodinného domu.
- Prověřit přiřazení části pozemku par.č. 465/4 do plochy bydlení za předpokladu zachování minimální šíře veřejných prostranství s komunikací.
- Prověřit zařazení pozemků přiléhajících ke stávající železnici z ploch drobné výroby a služeb do ploch bydlení.
- Prověřit pozemky v nejvýchodnější levobřežní části k.ú. Kamenný Přívoz, jejich zařazení do ploch bydlení. Zohlednit v návrhu území zvláštní povodně pod vodním dílem.
- V centrální části Kamenného Přívozu prověřit zařazení ploch zeleně jako veřejné prostranství pro přístupovou komunikaci (pozemky parc.č. 444/2 a 443), zároveň v návrhu zachovat stávající zeleň v maximální míře.
- V centrální části Kamenného Přívozu prověřit rozšíření ploch bydlení tak, aby odpovídalo skutečnému stavu (pozemky parc.č. 634/3, 446/8, 446/63, 446/64, 446/65, 446/66).
- Prověřit využití pozemku parc.č. 324/48 v souvislosti s potřebou zajištění přístupu k objektu technické infrastruktury.

Katastrální území Hostěradice

- Navrhnout vhodné funkční využití pro pozemek parc.č. 305/1 se záměrem na trvalé bydlení s ohledem na vymezení koridoru dálnice D3 dle ZUR v těsné blízkosti lokality.
- Na levém břehu řeky prověřit rozšíření ploch bydlení u jezu. Stávající zástavbu v lesní ploše navázat na sousední nemovitost v ploše bydlení.
- Prověřit rozšíření ploch rekreace v lokalitě V Olších tak, aby odpovídal skutečnému stavu.
- Prověřit rozšíření ploch bydlení v osadě Rakousy tak, aby odpovídal skutečnému stavu.

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

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

- Vytvářet podmínky pro umístění a realizaci potřebných staveb a opatření pro zlepšení dopravní dostupnosti a dopravní obslužnosti - na území obce Kamenný Přívoz je to zejména navrhovaná trasa dálnice D3. Dálnice, její sjezdy a propojky (silnice II/105 a II/106) budou v návrhu územního plánu respektovány a upřesněny.
- Na území obce Kamenný Přívoz jsou vymezeny stávající koridory technického vybavení (VTL plynovod). Dále zde vedou silnice II. třídy (105 a 106). Na území obce vede regionální železniční trať č. 210. V ÚP Kamenného Přívozu bude tato infrastruktura vč. ochranných pásem (dále jen „OP“) respektována.
- ZÚR nenavrhují koridory pro cyklistickou dopravu, přičemž potvrzují koncepci zpracovaného Generelu cyklotras a cyklostezek Středočeského kraje. ZÚR stanovují úkol navrhovat nahrazení cyklotras nezávisle vedenými cyklostezkami, a to zejména v případech dálkových „cyklotras“, v území rozvojových oblastí (vč. jejich okolí) a v turisticky atraktivních územích. Na území obce Kamenný Přívoz je vedena cyklotrasa č.19 Zruč nad Sázavou - Davle a dále jsou zde navrženy i cyklotrasy nižších tříd. Návrh ÚP zohlední aktualizovaný cyklistický generel z r. 2014.

### **A.2.2. Upřesnění požadavků z ÚAP**

V návrhu ÚP Kamenný Přívoz budou respektovány limity využití území vyplývající z aktualizace ÚAP, které se v území vyskytují vč. jejich OP (jedná se zejména o elektrické vedení, kanalizaci, vodovod, vodní zdroje, komunikační vedení, stávající silnice II. třídy (105 a 106) a III. třídy (1053).

### **A.2.3. Upřesnění dalších požadavků**

#### Dopravní infrastruktura

- Návrh ÚP prověří parametry pozemních komunikací v obci a případně navrhne řešení nevyhovujících úseků.
- V návrhu ÚP budou vytvořeny předpoklady prostupnosti pro pěší v zastavěném území a zastavitelných plochách a dále v návaznosti na krajinu a v krajině samotné. Vhodné se jeví zejména doplnění cestní sítě na rozhraní zastavěného a nezastavěného území („záhumenní cesty“). Zohledněno bude rovněž pěší a cyklistické spojení nejbližších sousedních obcí (zejména ve vazbě na obce Krňany, Lešany a Jílové u Prahy).
- Řešení komunikací a technického vybavení bude navrženo s ohledem na platné předpisy požární ochrany, především řešení přístupu a příjezdu ke všem stavbám pro jednotky HZS.
- Pro přesné polohové určení komunikací v rozsáhlejších zastavitelných plochách se doporučuje použití podrobnější dokumentaci (regulační plány, územní studie).
- Dbát na zachování dopravní obslužnosti území a to nejen zastavěného území a zastavitelných ploch, ale i zemědělských pozemků v nezastavěném území s ohledem na budoucí fragmentaci území plánovanou dopravní infrastrukturou (dálnice D3).
- V k.ú. Kamenný Přívoz prověřit zařazení lesního pozemku 604/10 podél řeky Sázavy do plochy veřejného prostranství v souvislosti s vytvořením přístupové komunikace pro přilehlé pozemky.
- V zastavitelných plochách parc.č. 529/25 a 529/26, k.ú. Kamenný Přívoz, prověřit polohové určení komunikací. Její přesné umístění řešit v rámci pořizování podrobnější dokumentace (územní studie/regulační plán).

#### Technická infrastruktura

- Navrhované řešení bude obsahovat pokrytí území dostatečnou inženýrskou infrastrukturou v souladu s platnou legislativou ČR. Pro novou zástavbu bude důsledně řešen rozvoj inženýrských sítí (vodovod, kanalizace, způsob likvidace dešťových vod, elektřina). Důležitá technická infrastruktura bude schematicky vyznačena ve výkresové dokumentaci. Likvidace odpadů bude řešena standardním způsobem respektujícím platnou legislativu a



příslušné normy, předpokládá se prohloubení systému separace komunálního odpadu u vzniku.

- Provéřit stávající kapacitu ČOV a potřebu její intenzifikace
- Nová výstavba bude napojena na vodovod a veřejnou splaškovou kanalizaci zakončenou ČOV. U izolovaných zastavitelných ploch vymezených ve stávající platné ÚPD obce bude navrženo řešení individuální dle daných konkrétních potřeb.
- Bude kladen důraz na důsledné řešení bezškodné likvidace srážkových vod v místě, v co největší míře zasakováním.
- Návrh ÚP prověří zásobování území pitnou vodou, a to i s ohledem na nově navrhované záměry a dále prověří řešení zdrojů požární vody.

#### Občanské vybavení

- Územní plán prověří a navrhne dle bilance rozvoje bydlení plochy občanského vybavení zejména pro školství, zdravotnictví a sociální služby a sport. Návrh by měl vycházet ze stávajícího platného ÚPM.

#### Veřejná prostranství

- Do ploch veřejného prostranství bude prověřeno zahrnutí náměstí, návsi, ulic, chodníků, zeleně, parků a dalších prostor přístupných každému bez omezení, tedy sloužících obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru.
- Pro zastavitelné plochy bydlení budou vhodně navržena nová odpovídající veřejná prostranství.

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

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

- Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, eroze) s cílem minimalizovat rozsah případných škod. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umístování staveb a opatření na ochranu před povodněmi. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu jako alternativy k umělé akumulaci vod. V zastavěných územích a zastavitelných plochách vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní.
- Přes území obce Kamenný Přívoz vede nadregionální biokoridor NK 61 Štěchovice – Chraňbožský les vč. ochranné zóny nadregionálního biokoridoru, okrajově zasahuje nadregionální biocentrum NC 24 Štěchovice. V ZÚR jsou vymezeny jako veřejně prospěšné opatření. ZÚR stanovují tyto úkoly pro územní plánování:
  - zpřesnit vymezení regionálních a nadregionálních biocenter a biokoridorů v souladu s metodikou územních systémů ekologické stability (dále jen „ÚSES“) a požadavky specifických oborových dokumentací tak, aby byly dodrženy jejich minimální parametry a zajištěna jejich funkčnost
  - zpřesnit vymezení ochranných zón nadregionálních biokoridorů podle konkrétních geomorfologických a ekologických podmínek daného území tak, aby byly dodrženy prostorové parametry biokoridorů
- Na území obce Kamenný Přívoz je vymezeno území evropsky významná lokalita Natura 2000 Dolní Sázava. V návrhu ÚP bude respektována, nové zastavitelné plochy zde nebudou vymezeny, předpokládá se respektování stávajících staveb chat bez jejich dalšího rozvoje.
- ZÚR vymezují na území obce Kamenný Přívoz krajinný typ - R05 – krajina rekreační, : ZÚR stanovují tyto zásady pro plánování změn v území a rozhodování o nich:  
Krajina rekreační:
  - zachování, případný rozvoj rekreačního potenciálu krajiny;
  - zásadní snižování znečišťování vod a ovzduší;

- změny využití území nesmí výrazněji snižovat její rekreační potenciál
- ZÚR ukládá územnímu plánu upřesnit vymezení a zásady péče o krajinu pro jednotlivé krajinné typy, upřesnit a zpracovat cílové charakteristiky 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.
- 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).
  - 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;
    - 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;

### **A.3.2. Upřesnění požadavků z ÚAP**

- Závady ve využití krajiny:
  - Území ohroženo vodní erozí
  - Území se zvýšenou intenzitou chatové zástavby
- Hygienické závady:
  - znečištění povrchových vod odpadními vodami z chatových osad - návrh účinné likvidace
  - staré ekologické zátěže

V návrhu ÚP budou respektovány krajinné hodnoty, zejména pak přírodně cenné části území – jedná se zejména o území Natura 2000 a přírodní park Střed Čech.

### **A.3.3. Upřesnění dalších požadavků**

Pro území obce Kamenný Přívoz, je charakteristická kopcovitá lesnatá krajina s výraznými zářezy koryt vodních toků, krajina se vyznačuje vysokou diverzitou prvků krajinné scény a vyniká estetickou atraktivností. Krajina je prakticky na celém území narušena roztroušenou chatovou zástavbou.

- Do návrhu územního plánu budou promítnuty požadavky obecné ochrany přírody a krajiny, zejména formou regulativů, vztahených k plochám s rozdílným funkčním využitím.
- Budou vymezeny prvky ÚSES ve správním území obce Kamenný Přívoz v návaznosti na sousední obce a při dodržení příslušné metodiky stanovených prostorových parametrů. Při tvorbě systému ekologické stability vycházet z regionálního a nadregionálního ÚSES v nadřazené ÚPD. Vedení ÚSES bude upřesněno na všech úrovních do měřítko územního plánu.
- Návrh ÚP zohlední území ve vzdálenosti 50m od okraje lesních pozemků.
- V návrhu ÚP Kamenný Přívoz budou respektovány krajinné hodnoty území, zejména bude kladen důraz na zachování významných skupin vzrostlé zeleně v krajině i v sídle, doprovodné vegetace podél vodotečí a jejich doplnění s ohledem na zachování ekologicky stabilního a esteticky hodnotného území. Bude zohledněna potřeba obnovy pěších cest v krajině vč. doprovodné zeleně.
- Bude prověřena a navržena obnova a revitalizace vodních toků v řešeném území a formulovány územní principy pro zvýšení vodní retence a protierozivní ochrany řešeného území.

- Návrh ÚP Kamenný Přívoz stanoví podmínky dalšího vývoje území v těsné blízkosti vodních toků, podél vodních toků bude zohledněno pásmo sloužící k zajištění údržby vodního toku (šíře 6 ev. 8m ).
- Při zpracování ÚP Kamenný Přívoz nutno dbát zásad ochrany zemědělského půdního fondu, zejména minimalizovat zábory zemědělské půdy I. a II. třídy ochrany a rovněž tak PUPFL.

V návrhu ÚP zohlednit požadavek na zachování dostatečného pásu zeleně v blízkosti s významných dominantních staveb. Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit.

Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv z PÚR ani ZÚR nevyplývají a vzhledem k rozsahu řešených problémů a záměrů v území se nepředpokládá požadavek na vymezení územní rezervy.

## **B. POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ A ASANACÍ, PRO KTERÉ BUDE MOŽNÉ UPLATNIT VYVLASTNĚNÍ NEBO PŘEDKUPNÍ PRÁVO**

Návrh ÚP Kamenný Přívoz 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 stavebního zákona (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 stavebního zákona (veřejně prospěšné stavby, veřejné prostranství, např. sad Jana Morávka).

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

### Veřejně prospěšné stavby

- Dopravní infrastruktura – zejména navrhovaná dálnice D3 a přeložka silnice II/106 a s ní související dopravní infrastruktura, dále případné úpravy a návrhy komunikací ev. návrhy cyklistických a pěších propojení.
- Technická infrastruktura - nové trasy liniových zařízení včetně dílčích přeložek, další energetická, vodohospodářská a jiná zařízení (vodovodní úpravní, čerpací stanice, vodojemy, apod.).
- 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 v řešení územního plánu.
- Opatření ke zvýšení retenční schopnosti krajiny.
- Opatření ke snížení ohrožení území povodněmi a jinými přírodními katastrofami.

### Plochy pro asanaci

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

## **C. 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 Kamenný Přívoz prověří vymezení ploch, ve kterých podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití bude pořízení regulačního plánu, územní studie event uzavření dohody o parcelaci. Požaduje se prověření vymezení zejména u větších zastavitelných ploch s cílem zajistit kvalitní řešení veřejné infrastruktury v kontextu celého území, nikoliv pouze v jeho dílčích částech.

## D. PŘÍPADNÝ POŽADAVEK NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ

Návrh územního plánu nebude zpracován ve variantách.

## E. POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU A NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU JEHO ODŮVODNĚNÍ VČETNĚ MĚŘÍTEK VÝKRESŮ A POČTU VYHOTOVENÍ

Návrh ÚP Kamenný Přívoz 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. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. Návrh ÚP Kamenný Přívoz bude zpracován pro celé území obce Kamenný Přívoz (k.ú. Kamenný Přívoz, k.ú. Hostěradice).

Návrh ÚP Kamenný Přívoz bude obsahovat:

Návrh:

Textová část v rozsahu a členění podle části I. přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

Grafická část:

Výkres základního členění.....	1 : 5 000
Hlavní výkres.....	1 : 5 000
Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.....	1 : 5 000
Výkres koncepce veřejné infrastruktury .....	1 : 5 000
dle potřeby výkres koncepce uspořádání krajiny.....	1 : 5 000
dle potřeby výkres pořadí změn v území (etapizace).....	1 : 5 000

Odůvodnění:

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

Grafická část:

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

Jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití budou v grafické části označeny, a to i v legendě indexem (písmeny nebo číslicí), aby nemohlo dojít k záměně druhů ploch. Indexy musí být čitelné v měřítku zpracovaného výkresu a nesmí znemožňovat čitelnost hranic navržených ploch.

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).

Koordinační výkres bude zpracován s přesahem na území sousedních obcí tak, aby byly zobrazeny všechny limity ovlivňující řešené území a zobrazena koordinace dopravní a technické infrastruktury a vedení prvků USES.

Výkres širších vztahů bude obsahovat zakreslení důležitých vazeb a vztahů v území, zejména napojení na nadřazenou dopravní síť, napojení na stavby technické infrastruktury nadmístního významu a vyznačení významného občanského vybavení zajišťovaného mimo území obce.

Výkresy budou obsahovat jevy zobrazitelné v daném měřítku jednotlivých výkresů.

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

## F. POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání posoudí vliv předložené koncepce na evropsky významné lokality a ptačí oblasti a zároveň posoudí požadavek na posouzení z hlediska vlivů na životní prostředí, zda 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. Pokud dotčený orgán uplatní některý z výše uvedených požadavků, bude provedeno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

Z rozboru udržitelného rozvoje území ÚAP vyplynulo, že se jedná o vyvážené území. Jedná se o stabilně se rozvíjející sídlo v kvalitním přírodním prostředí. Stávající ÚPD obce vymezila dostatek zastavitelných ploch dosud nevyužitých, proto se nepočítá s vymezením nových zastavitelných ploch ve větším rozsahu. Vzhledem k rozsahu nově plánovaných změn v území *se nepředpokládá požadavek na vyhodnocení vlivů na životní prostředí a požadavek na vyhodnocení vlivů ÚP na udržitelný rozvoj území.*

### Seznam použitých zkratk:

ČOV – čistírna odpadních vod

NC - nadregionální biocentrum

NK - nadregionální biokoridor

OP – ochranné pásmo

PUPFL – pozemky určené pro funkci lesa

PÚR – Politika územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizace č. 1 schválená usnesením vlády ČR dne 15.4.2015

stavební zákon – zákon č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění

S-JTSK – systém Jednotné trigonometrické sítě katastrální

ÚAP – územně analytické podklady ORP Černošice (aktualizováno k 31.12.2016)

ÚP – územní plán

ÚPnSÚ - územní plán sídelního útvaru

ÚPD – územně plánovací dokumentace

ÚSES – územní systém ekologické stability

ZPF – zemědělský půdní fond

ZÚR – Zásady územního rozvoje Středočeského kraje vydané zastupitelstvem Středočeského kraje ve znění Aktualizace č. 1, která nabyla účinnosti 26.8.2015