

NÁVRH ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU 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.....	8
C. POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ A ASANACÍ, PRO KTERÉ BUDE MOŽNÉ UPLATNIT VYVLASTNĚNÍ NEBO PŘEDKUPNÍ PRÁVO	8
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	9
E. PŘÍPADNÝ POŽADAVEK NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ.....	9
F. POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU A NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU JEHO ODŮVODNĚNÍ VČETNĚ MĚŘÍTEK VÝKRESŮ A POČTU VYHOTOVENÍ	9
G. POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ.....	10

Požadavek na pořízení nového územního plánu Drahelčice vychází z usnesení zastupitelstva obce ze dne 9.1.2017. Důvodem pro pořízení nového územního plánu Drahelčice (dále jen „ÚP Drahelčice“) je ustanovení § 188 zákona č.183/2006 Sb. (stavební zákon), které ukončuje platnost územně plánovací dokumentace schválené před 1.1.2007 a také nutnost aktualizovat stávající Územní plán sídelního útvaru Drahelčice, zejména stanovením základní koncepce dalšího rozvoje území a podrobnějších podmínek pro uspořádání území.

V současné době platí pro území obce Územní plán sídelního útvaru Drahelčice (dále jen „ÚPnSÚ Drahelčice“) schválený v roce 2000, který byl změněn Změnou č.1 ÚPnSÚ Drahelčice z roku 2006, Změnou č. 2 ÚPnSÚ Drahelčice z roku 2010 a Změnou č. 3 ÚPnSÚ Drahelčice z roku 2010.

A. Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce

Obec Drahelčice je součástí rozvojové oblasti OB1 Metropolitní rozvojová oblast Praha dle Politiky územního rozvoje České republiky 2015 (dále jen PÚR) i dle Zásad územního rozvoje Středočeského kraje včetně jejich aktualizací (dále jen ZÚR). Rozvojové oblasti jsou vymezovány v územích, v nichž z důvodů soustředění aktivit mezinárodního a republikového významu existují zvýšené požadavky na změny v území, je nutno v nich 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.

Metropolitní rozvojová oblast Praha je ovlivněna rozvojem dynamikou hlavního města Prahy, při spolupůsobení vedlejších center, zejména Kladna a Berouna. Jedná se o nejsilnější koncentraci obyvatelstva v ČR, jakož i soustředění kulturních a ekonomických aktivit, které mají z velké části i mezinárodní význam; zásadním rozvojovým předpokladem je připojení na dálnice, rychlostní silnice, dokončení Silničního okruhu kolem Prahy – dále SOKP (Pražský okruh), připojení na tranzitní železniční koridory a vysokorychlostní síť železnice a efektivní propojení jednotlivých druhů dopravy včetně letecké a vytvoření efektivního systému integrované veřejné dopravy.

Obec Drahelčice je ovlivněna rozvojem dynamikou hlavního města Prahy. Blízkost napojení na dálnici D5 vytváří potenciál pro rozvoj ekonomických aktivit, který je však třeba podmínit vybudováním potřebné dopravní infrastruktury (rezervu pro přeložku silnice II/101 Rudná – Unhošť ze ZÚR). Napojena na dálnici D5 umožňuje dobrou dostupnost Prahy z hlediska dojížděky za vzděláním i za prací. Část obyvatel využívá také občanskou vybavenost sousedního města Rudná. Obec Drahelčice je z těchto důvodů vystavena zvýšeným požadavkům na změny v území. Sídlo je zatíženo tranzitní dopravou z jiných obcí.

Od roku 2007 zaznamenala obec vysoký nárůst počtu obyvatel (z 435 obyvatel v roce 2007 na 1011 k 1.1.2018, dle ČSÚ).

Územní podmínky obce dle územně analytických podkladů se jeví jako vyvážené, ale podmínky pro všechny tři pilíře je třeba nadále posilovat, zejména v souvislosti s nárůstem počtu obyvatel a rozvojem bydlení je třeba se zaměřit na rozvoj občanské vybavenosti, posílení rekreačního potenciálu obce a rozvoj pracovních příležitostí v obci.

Dosavadní charakter obce a její úloha v sídelní struktuře zůstanou zachovány.

Územní plán prověří zastavitelné plochy vymezené současnou územně plánovací dokumentací, vzhledem k poloze obce v rozvojové oblasti a napojení na dálnici D5.

Cílem dalšího rozvoje území je zachovat charakter centra obce s jeho historickým jádrem. Prostorové uspořádání bude respektovat stávající podobu sídla s přirozeným středem obce podél Radotínského potoka.

Západní část území navazuje na přírodní park Povodí Kačáku. Ve studii Zelených pásů Středočeského kraje je západní část území zahrnuta do zeleného prstence O11. Územní plán Drahelčice prověří možnost vytvoření podmínek pro vznik ploch veřejně přístupné zeleně kolem vlastního sídla, ale i v západní části území. Návrh zeleně by podpořil možnost rekreačního využití území, zároveň by zvýšil koeficient ekologické stability území a tím přispěl ke zvýšení kvality bydlení v obci.

Podrobněji viz požadavky na urbanistickou koncepci, koncepci veřejné infrastruktury a koncepci uspořádání krajiny.

Z hlediska širších vztahů v území budou respektovány vazby obce Drahelčice na území okolních obcí a řešení bude dle potřeby koordinováno s územními plány sousedních obcí.

Vize budoucí podoby obce Drahelčice je stabilní sídlo s dostatečnou občanskou vybaveností, obklopené plochami zeleně, bez zatížení průjezdnou dopravou.

A.1 Požadavky na urbanistickou koncepci

A.1.1 Upřesnění požadavků z PÚR

- *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*
- *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. Zajistit předpoklady pro využití bývalého areálu císařského statku zejména pro rozvoj občanské vybavenosti obce, vzhledem k dostatečnému množství zastavitelných ploch nerozšiřovat zástavbu do volné krajiny .*
- *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. Nerozšiřovat zástavbu do volné krajiny, zamezit srůstání s Rudnou a Úhonicemi.*

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 potvrzuje zařazení obce Drahelčice do rozvojové oblasti republikové úrovně OB1 – Metropolitní rozvojová oblast Praha
- rozvoj ekonomických aktivit soustřeďovat do ploch s vazbou na silnice nadřazené sítě a zejména na plochy brownfields;
- vytvářet podmínky pro specifickou nepobytovou rekreaci a to včetně potřeb obyvatel a návštěvníků hl. m. Prahy;
- ověřit rozsah zastavitelných ploch v sídlech a stanovit směry jejich využití s ohledem na kapacity obsluhy dopravní a technickou infrastrukturou, na možnosti rozvoje občanského vybavení (jmenovitě veřejného vybavení), limity rozvoje území a ochranu krajiny;
- 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
- respektovat prvky přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území

A.1.3 Upřesnění požadavků z ÚAP

Požadavky na odstranění nebo omezení:

- urbanistické závady - srůstání obcí – zamezit srůstání s městem Rudná (ZU201)
- slabé stránky - intenzivní zastavování krajiny, trvalý zábor 1. třídy ZPF pro novou zástavbu, nedostatek parkovacích a odstavných stání v zastavěném území, páteřní komunikace v zastavěném území s nevyhovující pěší dopravou, nedostatečná občanská vybavenost v souvislosti s vysokým nárůstem počtu obyvatel

A.1.4 Upřesnění dalších požadavků

Při rozvoji obytného území je třeba se v první řadě zaměřit na intenzifikaci ploch v rámci zastavěného území a využití ploch bezprostředně navazujících na zastavěné území. Návrh ÚP Drahelčice prověří zachování stávajících zastavitelných ploch dle platného ÚPnSÚ Drahelčice.

Bude prověřen rozsah ploch všeobecně smíšených a ploch nerušící výroby a služeb v rozsahu platného ÚPnSÚ Drahelčice.

- Hlavní požadavky na vymezení zastavitelných ploch a jiné důležité záměry (změny funkce, změny prostorové struktury aj.):

- Provéřít podmínky využití a prostorového uspořádání všech ploch s rozdílným způsobem využití
- Provéřít podmínky využití a prostorového uspořádání plochy bydlení v lokalitě Višňovka
- Provéřít podmínky využití areálu statku – bývalého císařského dvora, v centru obce, zejména pro občanskou vybavenost
- Provéřít rozšíření zastavitelné plochy pro bydlení – zahrady na západním okraji sídla, pozemky funkčně i majetkově souvisí s již zastavěnými pozemky (bydlení)
- Provéřít dovybavení obce o občanskou vybavenost – zejména školství, sport, rekreace
- Provéřít vymezení plochy sadů západně od obce

Návrh ÚP Drahelčice bude věnovat pozornost utváření veřejných prostranství nejen v centru sídla, ale rovněž i v okrajových částech.

Územní plán prověří a navrhne dle bilance rozvoje bydlení plochy občanského vybavení zejména pro školství, zdravotnictví, sociální služby a sport.

A.2 Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury

Návrh ÚP se zaměří na řešení veřejných prostranství v obci včetně systému sídelní zeleně a na zlepšení prostupnosti území zejména pro pěší a cyklistickou dopravu.

A.2.1 Upřesnění požadavků z PÚR

- *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 podmínit. 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). Zastavitelné plochy podmínit vybudováním dostatečné dopravní infrastruktury, navrhnout cesty pro cyklistiku*
- *V zastavěných územích a zastavitelných plochách vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírnění účinků povodní.*
- *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. Zastavitelné plochy podmínit dostatečnou kapacitou technické infrastruktury vybavení.*
- *V oblasti technické infrastruktury vymezuje PÚR ČR 2015 na území obce Drahelčice koridor VVTL plynovod Drahelčice – Háje (P8)*

A.2.2 Upřesnění požadavků ze ZÚR

ZÚR stanovují tyto úkoly pro územní plánování v OB1:

- zpřesnit koridor P8 (z PÚR 2015) pro VVTL plynovod Drahelčice – Háje jako koridor pro veřejně prospěšnou stavbu P01
- vymežit územní rezervu pro přeložku silnice II/101 Rudná – Unhošť
- vytvářet podmínky pro budování cyklistických stezek segregovaných od automobilového provozu, a to zejména v intenzivně urbanizovaných územích

A.2.3 Upřesnění požadavků z ÚAP

V návrhu ÚP Drahelčice budou respektovány limity využití území vyplývající z aktualizace ÚAP, které se v území vyskytují.

- dopravní závady a slabé stránky
 - nebezpečná zatáčka v centru obce
 - chybí dopravní napojení obytné lokality (bydlení a individuální rekreace) v lokalitě „Višňovka“
 - páteřní komunikace v zastavěném území s nevyhovující pěší dopravou
 - nedostatek parkovacích a odstavných stání v zastavěném území
- soudržnost společenství obyvatel území
 - předpokládaný rychlý nárůst obyvatel (z navržených zastavitelných ploch) by mohl narušit sociální soudržnost a začlenění do života obce – prověřit možnosti dostatečného občanského vybavení

A.2.4 Upřesnění dalších požadavků

Dopravní infrastruktura

- Územím obce Drahelčice prochází silnice II.třídy II/101. V území se dále nachází síť místních obslužných komunikací. Provéřít možnosti rozšíření stávajících nevyhovujících komunikací v obci vč. řešení chodníků.
- Provéřít potřebu vymezení odstavných a parkovacích ploch Pro nové rozvojové plochy prověřit zvýšení nároků na stávající dopravní (zejména silniční) síť, včetně vlivu na hromadnou dopravu a navrhnout potřebná opatření (úpravy stávajících místních komunikací nebo návrh nových místních komunikací, včetně jejich připojení na stávající komunikační síť).
- Minimalizovat počty vjezdů na silniční síť, jako i počty křižovatek místních komunikací se silniční sítí, zejména z důvodů bezpečnosti provozu.
- Návrh ÚP uvede pro nové dopravní stavby kromě funkční třídy i kategorie dle normových hodnot.
- Návrh ÚP Drahelčice prověří vedení a návaznost nových komunikací pro pěší a cyklisty, bude prověřena možnost vedení nových komunikací pro pěší a cyklisty vč. stanovení podmínek jejich plošného a prostorového uspořádání. Jedná se zejména o propojení Drahelčic s Úhonicemi (těleso bývalé dráhy) a Nenačovicemi (západním směrem)
- V návrhu ÚP Drahelčice budou vytvořeny předpoklady prostupnosti pro pěší v zastavěném území a zastavitelných plochách a dále v návaznosti na krajinu a v krajině samotné. Zohledněno bude rovněž pěší a cyklistické propojení se sousedními obcemi.

Technická infrastruktura

Navrhované řešení bude obsahovat pokrytí území dostatečnou technickou infrastrukturou v souladu s platnou legislativou České republiky. Pro novou zástavbu bude řešen rozvoj inženýrských sítí (vodovod, kanalizace, způsob likvidace dešťových vod, elektřina, plyn, apod.). Důležitá technická infrastruktura bude schematicky vyznačena v koncepci technické infrastruktury. Plně budou respektována veškerá ochranná pásma sítí technické infrastruktury.

- návrh prověří kapacitní možnosti likvidace odpadních vod na obecní ČOV zejména s ohledem na požadavky vyplývající z rozsahu zastavitelných ploch
- návrh prověří zásobování území pitnou vodou, a to i s ohledem na nově navrhované záměry, včetně řešení zdrojů požární vody
- nová výstavba bude napojena na vodovod a veřejnou splaškovou kanalizaci zakončenou ČOV
- u staveb, kde není napojení na ČOV možné, bude navržen způsob čištění odpadních vod, které je v souladu s příslušnou legislativou
- bude kladen důraz na důsledné řešení likvidace srážkových vod v místě, s ohledem na podloží přednostně zasakováním
- likvidace odpadů bude řešena standardním způsobem respektujícím platnou legislativu a příslušné normy, předpokládá se prohloubení systému separace komunálního odpadu u vzniku

Občanské vybavení

- návrh prověří kapacitu občanské vybavenosti obce Drahelčice, případně navrhne její rozšíření s ohledem na bilanci rozvoje bydlení

Veřejná prostranství

- Návrh ÚP prověří možnost vymezení veřejných 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. Plochy veřejného prostranství mohou být v návrhu členěny např. na veřejný prostor místních komunikací, vodních ploch a zeleň na veřejných prostranstvích.

A.3 Požadavky na koncepci uspořádání krajiny

A.3.1 Upřesnění požadavků z PÚR

- *Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. Zajistit ochranu přírodních hodnot – přírodní park Kačáku a zachovat charakter návsi kolem Radotínského potoka*

- *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. Obnovit a zachovat prostupnost území do volné krajiny, zejména pro rekreační funkci*

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.

Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze atd.) s cílem minimalizovat rozsah případných škod. 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.

A.3.2 Upřesnění požadavků ze ZÚR

ZÚR vymezují na území obec Drahelčice následující krajinné typy:

S19 – krajina sídlení

- ZÚR stanovují tyto zásady pro plánování změn v území 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

N05 – krajina relativně vyvážená

- ZÚR stanovují tyto zásady pro plánování změn v území a rozhodování o nich:
 - dosažení relativně vyváženého poměru ekologicky labilních a stabilních ploch;
 - změny využití území nesmí narušit relativně vyváženou krajinu nebo zabránit dosažení vyváženého stavu.

ZÚR ukládá územnímu plánu upřesnit vymezení a zásady péče o krajinu pro jednotlivé krajinné typy, upřesnit a zapracovat cílové charakteristiky krajiny.

ZÚR naznačují koridorové vazby v krajině v územích odpovídajícím těmto charakteristikám:

a) „zelené klíny“ – propojení příměstského území s územím Prahy;

b) polyfunkční a veřejný charakter koridoru.

Studie zelených pásů Středočeského kraje řadí západní okraj území do zeleného pásu O11– prsteneček kolem Prahy.

ZÚR stanovují tyto zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území:

a) zajištění zejména přírodních, ekologických, vodohospodářských a rekreačních vazeb správného území hl. m. Prahy a jeho zázemí;

b) koridory jsou v návrhu ZÚR vyznačeny jejich osou – osa by měla být promítnuta v ÚPD dotčených obcí do pásu, vyjádřeného plochou s rozdílným způsobem využití typu - plochy smíšené v nezastavěném území. Pokud osu představuje vodoteč, měla by být dle možnosti v těžišti pásu.

Minimální šířka pásu by kromě odůvodněných případů neměla klesnout pod 100 m.

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

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;

Přes území Drahelčice není veden žádný regionální ani nadregionální biokoridor.

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.

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

Provéřit a případně navrhnout možnost zvýšení koeficientu ekologické stability - hodnota koeficientu ekologické stability je nyní menší než 0,3

Navrhnout vhodná retenční opatření, důsledně řešit vsakování dešťové vody - nízká retenční schopnost území

Provéřit možnosti revitalizace vodních toků v obci

A.3.4 Upřesnění dalších požadavků

Do návrhu územního plánu budou promítnuty požadavky obecné ochrany přírody a krajiny, zejména formou regulativů, vztahených k plochám s rozdílným způsobem využití.

Budou vymezeny prvky ÚSES v návaznosti na sousední obce a při dodržení příslušné metodiky stanovených prostorových parametrů. Při tvorbě systému ekologické stability se bude vycházet z regionálního a nadregionálního ÚSES v nadřazené ÚPD. Vedení ÚSES bude upřesněno na všech úrovních do měřítko územního plánu.

V ÚP Drahelčice budou respektovány krajinné hodnoty, zejména pak přírodní části území (přírodní park Povodí Kačáku, významné krajinné prvky – cesta do Bitýně, Hrušková alej, památný strom).

Návrh bude formulovat principy pro realizaci rozptýlené zeleně v krajině a pro návrh rozmístění nelesní zeleně se zvýšeným veřejným zájmem (zelený prstenec, lesopark v severní a jižní části sídla).

Při zpracování ÚP Drahelčice je nutno dbát zásad ochrany zemědělského půdního fondu, zejména minimalizovat zábory zemědělské půdy I. a II. třídy ochrany, a to pouze v případě veřejného zájmu.

Dále bude prověřena a navržena obnova a revitalizaci vodních toků v řešeném území (zejména koryto Radotínského potoka) a formulovány územní principy pro zvýšení vodní retence a protierozní ochrany řešeného území.

ÚP Drahelčice prověří plochy, ve kterých je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely v nezastavěném území (dle §18 odst. 5 stavebního zákona).

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. ÚP Drahelčice tuto přeložku silnice II/101 převede z rezervy do návrhu, proto se nepředpokládají požadavky na vymezení územní rezervy.

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

Návrh ÚP 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 ÚP 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 úpravny, 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 v řešení územního plánu.
- Opatření ke zvýšení retenční schopnosti krajiny.
- Opatření ke snížení ohrožení území povodněmi (zejména z přívalových dešťů) a jinými přírodními katastrofami.

Plochy pro asanaci

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

V návrhu ÚP 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 ÚP Drahelčice prověří vymezení ploch, ve kterých podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití bude pořízení regulačního plánu nebo územní studie.

E. Případný požadavek na zpracování variant řešení

Návrh územního plánu nebude zpracován ve variantách.

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

Návrh ÚP 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 ÚP Drahelčice bude zpracován pro celé území obce Drahelčice (k.ú. Drahelčice).

ÚP 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

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 : 100 000

Výkres předpokládaných záborů půdního fondu1 : 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.

G. 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 vymezováním 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

ČSÚ – Český statistický úřad

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