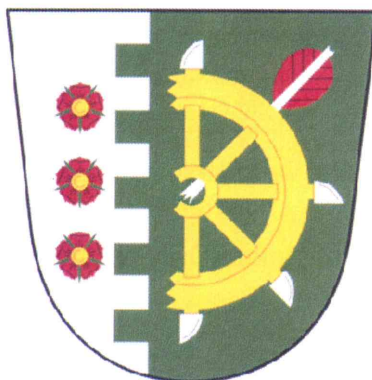


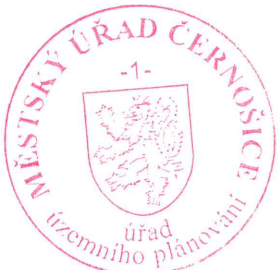


ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU CHOTEČ

upravené podle § 47 zákona č. 183/2006 Sb.



schvalující orgán	Zastupitelstvo obce Choteč
datum schválení	15. 11. 2017
číslo usnesení	č.j. 11/2017
jméno oprávněné osoby	Vlasta Vaničková
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 obce	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. Požadavek na zpracování variant řešení.....	9
F. Požadavky na uspořádání obsahu 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

O pořízení nového Územního plánu Choteč (dále jen „ÚP Choteč“) rozhodlo zastupitelstvo obce Choteč dne 23. 5. 2012. Důvodem pro pořízení nového ÚP Choteč je ukončení platnosti stávajícího Územního plánu sídelního útvaru Choteč v souladu s ustanovením § 188 stavebního zákona, který ukončuje platnost stávající územně plánovací dokumentace vydané před 1. 1. 2007 a také nutnost aktualizovat stávající platnou územně plánovací dokumentaci obce Choteč, zejména stanovením podmíněčnosti dalšího rozvoje území a podrobnějších podmínek pro uspořádání území.

V současné době platí pro území obce Územní plán sídelního útvaru schválený v roce 1995.

Řešeným územím územního plánu bude správní území obce Choteč, které je tvořeno jedním katastrálním územím: Choteč u Prahy. Rozloha řešeného území je 370 ha. Obec Choteč má v současné době 383 obyvatel (údaj k 1.1.2017).

A. Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce

(vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury)

Jedná se o obec s mírným nárůstem počtu obyvatel, nacházející se v hlavní suburbanizační zóně hl. m. Prahy, v kvalitním přírodním prostředí. Většina území je součástí Chráněné krajinné oblasti Český kras. Obec se nachází mimo hlavní silniční tahy, do obce vede silnice III. Třídy, obec není napojena na kolejovou dopravu. Předpokládá se zachování stávající koncepce sídla a zachování klidného charakteru obce utvářeného zástavbou rodinných domů a s dominantním postavením Kostela sv. Kateřiny. Prostorové uspořádání bude respektovat stávající podobu sídla a urbanistická podoba v původní části obce bude zachována. Jedná se zejména o půdorysnou strukturu a výškovou hladinu zástavby. Vzhledem k pozvolnému naplňování stávajících zastavitelných ploch se vymezování nových významnějších zastavitelných ploch nad rámec stávající platné ÚPD nepředpokládá. 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.

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.

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

A.1. Požadavky na urbanistickou koncepci

(zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch)

A.1.1. upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje (PUR)

Obec Choteč, která se nachází na území ORP Černošice a dle Politiky územního rozvoje České republiky 2015 (dále jen „PÚR“) je součástí rozvojové oblasti OB1 Rozvojová oblast Praha.

Pro území obce Choteč 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.
- 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, 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.

- Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika), 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).
- Respektovat prvky přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území
 - na území obce Choteč se jedná především o Chráněnou krajinnou oblast Český kras a na jihozápadní straně kostel sv. Kateřiny, který výrazně dokresluje panorama obce.

A.1.2. upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem

Platná územně plánovací dokumentace kraje - Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (nabytí účinnosti 22.2.2012), včetně 1. aktualizace (nabytí účinnosti 26.8.2015), (dále jen „ZÚR“) potvrzuje zařazení obce Choteč do rozvojové oblasti republikové úrovně OB1 – Rozvojová oblast Praha. Pro tuto oblast stanovují ZÚR tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území týkající se obce Choteč:

- rozvoj ekonomických aktivit soustřeďovat na plochy brownfields
- 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
- respektovat prvky přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území

ZÚR stanovují tyto úkoly pro územní plánování v OB1:

- 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 Choteč se ze ZÚR nevztahuje žádný konkrétní záměr.

A.1.3 upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů

(zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně z doplňujících průzkumů a rozborů)

Hlavní problémy, které je třeba řešit:

- na území obce jsou lokality izolované zástavby – nenavrhovat další rozšiřování zástavby bez návaznosti na sídlo
- nedostatek pracovních míst v obci - vytvářet podmínky pro tvorbu pracovních míst v místě využívajících lokální potenciál

A.1.4 Další požadavky

(například požadavky obce, požadavky vyplývající z projednání s dotčenými orgány a veřejností)

Rozvoj sídla bude v návrhu ÚP Choteč v maximální možné míře přizpůsoben hodnotám v území. 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. Podmínky využití území budou v ÚP přesně specifikované a jasně formulované. Územní plán stanoví funkční a prostorové podmínky pro využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití (vč. základních podmínek ochrany krajinného rázu). V návrhu ÚP Choteč bude prověřen rozsah zastavitelných ploch a stanoven způsob využití s ohledem na kapacitu obsluhy dopravní a technickou infrastrukturou (zejména kanalizaci a vodovod). Způsob využití bude dán do souladu se současně platnými předpisy, plochy budou zařazeny podle rozdílného způsobu využití podle vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území.

Hlavní požadavky na vymezení ploch a jiné důležité záměry (změny funkčního využití, změny prostorové struktury aj.):

- Návrh ÚP prověří zachování stávajících zastavitelných ploch dle platné ÚPD

- Vzhledem k vývoji výstavby je množství zastavitelných ploch zejména pro bydlení dostatečné, proto se nepředpokládá vymezování nových významnějších zastavitelných ploch nad rámec stávající platné ÚPD.
- Návrh ÚP prověří drobné rozšíření zastavitelných ploch pro bydlení v návaznosti na zastavěné území, zejména proluk v zástavbě a doplnění stávající struktury území z důvodu celistvosti sídla. Jedná se zejména o pozemky parc. č. 360/8, 93/4, 182/1, 182/2, 179/1, 179/2, 180, 176.

A.2. Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury

(zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn)

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. Možnosti nové výstavby posuzovat vždy s ohledem na to, jaké vyvolá nároky na změny veřejné dopravní infrastruktury a veřejné dopravy. 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. cyklistickou).

Pro území obce Choteč dále vyplývají z PUR tyto republikové priority:

- 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.

A.2.2 Upřesnění požadavků ze ZÚR

ZÚR nenavrhují koridory pro cyklistickou dopravu, přičemž potvrzují koncepci zpracovaného Generelu cyklotras a cyklostezek Středočeského kraje. ZÚR stanovují zásadu vytvářet podmínky pro budování cyklistických stezek segregovaných od automobilového provozu, a to zejména v intenzivně urbanizovaných územích. Prověřit vedení a návaznost cyklistických tras, prověřit možnosti vedení nových cyklistických stezek vč. stanovení podmínek jejich plošného a prostorového uspořádání – návrh prověří aktualizovaný krajský cyklistický generel z r. 2008 (přes území jsou plánovány pouze místní cyklostezky, území není dotčeno žádnou nadregionální trasou).

Na území obce Choteč je vymezen stávající koridor elektrického vzdušného vedení velmi vysokého napětí - VVN 110 kV, který bude respektován včetně ochranného pásma.

Na území obce Choteč nevymezují ZÚR žádnou veřejně prospěšnou stavbu.

A.2.3 Upřesnění požadavků z ÚAP

Hlavní problémy, které je třeba řešit:

- některé páteřní komunikace v zastavěném území s nevyhovující pěší dopravou - navrhnout řešení pěší dopravy v zastavěném území
 - poškozování stávajících turistických cest jízdou na koni – prověřit možnost vymezení hiposteze
- V návrhu ÚP Choteč budou respektovány limity využití území vyplývající z aktualizace ÚAP, které se v území vyskytují.

A.2.4 Další požadavky

Dopravní infrastruktura

Centrem obce Choteč prochází silnice III/0059. V území se dále nachází síť obslužných komunikací. Návrh ÚP prověří a navrhne potřebná dopravní opatření k zvýšení plynulosti a bezpečnosti dopravy, řešení dopravní obsluhy rozvojových území a navrhne řešení pěší dopravy v zastavěném území. 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. Zohledněno bude rovněž pěší a cyklistické propojení se sousedními obcemi. ÚP prověří obnovu pěších cest zejména ve vazbě na sousední obce.

Hlavní požadavky na dopravní infrastrukturu:

- Návrh ÚP prověří parametry pozemních komunikací v obci a případně navrhne řešení nevyhovujících úseků.
- Pro zastavitelné plochy prověřit zvýšení nároků na stávající silniční síť včetně vlivu na hromadnou dopravu. Navrhnout potřebná opatření (úpravy stávajících místních komunikací nebo návrh nových místních komunikací, včetně jejich připojení na stávající dopravní síť).
- Minimalizovat počty vjezdů na silniční síť, jako i počty křižovatek místních komunikací se silniční sítí, zejména z důvodů bezpečnosti provozu.

- Vytvořit předpoklady pro snižování negativních účinků dopravy na obytnou zástavbu.
- 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 a řešení zdrojů požární vody. Budou respektovány požadavky z hlediska požární ochrany, požárně bezpečnostní zajištění s vazbou na přítomnost hydrantů na vodovodní síti, možnost odběru vody z vodotečí a vodních ploch.
- Provéřit a navrhnout řešení silnice III. třídy vč. přilehlých veřejných prostranství v obci zejména s ohledem na bezpečnost cyklo a pěší dopravy.

Technická infrastruktura

Navrhované řešení bude obsahovat pokrytí území dostatečnou technickou infrastrukturou. Pro novou zástavbu bude řešen rozvoj inženýrských sítí (zejména vodovod, splašková kanalizace, způsob likvidace dešťových vod). Důležitá technická infrastruktura bude schematicky vyznačena ve výkresu koncepce technické infrastruktury. Plně budou respektovány nadřazené systémy elektrické energie a dále veškerá OP sítí technické infrastruktury. Likvidace odpadů bude řešena standardním způsobem respektujícím platnou legislativu a příslušné normy, předpokládá se prohloubení systému separace komunálního odpadu u vzniku.

Hlavní požadavky na technickou infrastrukturu:

- Návrh ÚP prověří kapacitu ČOV a to i s ohledem na nově navrhované záměry. Předpokládá se napojení splaškové kanalizace do ČOV Vysoký Újezd. V odlehlejších lokalitách, kde není napojení na ČOV možné, bude možné využít domovních čistíren odpadních vod event. jim ekvivalentních technologií čištění odpadních vod, které jsou v souladu s příslušnou legislativou.
- Návrh ÚP prověří zásobování území pitnou vodou, předpokládá se napojení na Hlavní město Prahu v kombinaci s místními zdroji. Rovněž budou řešeny zdroje požární vody.
- U zemědělských provozů bude pro likvidaci odpadů v areálech předepsáno řešení dle platných předpisů a dle daného konkrétního případu.
- Bude kladen důraz na důsledné řešení likvidace srážkových vod v místě, v co největší míře zasakováním, bude prověřena nutnost zařazení akumulace pro využití na závlivku.

Občanské vybavení

Územní plán prověří dostatečnost občanského vybavení obce Choteč, případně navrhne jejich rozšíření s ohledem na bilanci rozvoje bydlení. Zejména prověří možnost umístění objektu mateřské školy.

Veřejná prostranství

Do ploch veřejného prostranství bude prověřeno zahrnutí 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 ÚP Choteč členěny např. na veřejný prostor místních komunikací, vodních ploch a zeleň na veřejných prostranstvích.

A.3. Požadavky na koncepci uspořádání krajiny

(zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona)

A.3.1. Upřesnění požadavků z PÚR

Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, hipo). Na území obce Choteč bude zejména prověřena možnost vymezení hipo a cyklostezek.

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.

A.3.2 Upřesnění požadavků ze ZÚR

Na území obce Choteč ZÚR vymezují jako veřejně prospěšná opatření regionální biocentrum 1531 Škrábek a regionální biokoridor RK 1187 Škrábek - Radotínské údolí.

Celé území obce Choteč je v ZUR zařazeno do krajinného typu P05 – krajina přírodní. ZÚR ukládá územnímu plánu upřesnit a zpracovat cílové charakteristiky krajiny (viz. Kap. 1 bod (06) odst. d) textové části ZUR). A dále upřesnit vymezení a zásady péče o krajinu pro jednotlivé krajinné typy (viz. kap. 6 bod (207) ZÚR). ZÚR pro krajinu přírodní stanovují tyto zásady pro plánování změn v území a rozhodování o nich:

- zachování přírodních a krajinářských hodnot
 - změny využití území nesmí ohrozit důvody ochrany přírodních a krajinářských hodnot.
- Dále jsou v ZUR 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 rozvoj sídel v CHKO ZUR stanovuje zásadu využít přednostně přestavbu nevyužívaných nebo nedostatečně využívaných ploch v zastavěném území sídel, nová zastavitelná území vymezovat výjimečně a v souladu s požadavky na ochranu přírody a krajiny.

Uplatňovat mimoprodukční funkce zemědělství v krajině, navrhnout doplnění krajinných prvků zvyšujících ekologickou stabilitu krajiny a eliminujících erozní poškození.

ZUR stanovují tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území, týkající se obce Choteč:

- chránit ve zvýšené míře pozitivní znaky charakteristik krajinného rázu a dotvářet krajinu s cílem zvýšení její estetické hodnoty a ekologické stability před nekoordinovanou výstavbou.
- respektovat požadavky na ochranu a upřesnit vymezení skladebných částí ÚSES tak, aby byly dodrženy jejich minimální parametry a zajištěna jejich funkčnost

A.3.3 Upřesnění požadavků z ÚAP

Hlavní problémy, které je třeba řešit:

- přístupnost vodních ploch a toků omezena stávajícími stavbami, oplocením - zlepšit přístupnost břehů vodních ploch a toků
- stávající stavby pro rodinnou rekreaci jsou bez zajištění nezávadné likvidace splaškových vod - omezit negativní vliv chatových oblastí na využití přírody a krajiny
- existence staveb pro bydlení a rodinnou rekreaci umístěných do vzdálenosti 50m od lesních pozemků, popř. na lesních pozemcích
- nízká průměrná potenciální retence - důsledně řešit likvidaci dešťových vod se zajištěním dostatečné retence (zvýšení retence v povodí, ochrana území pro rozliv, akumulace)
- území ohrožené vodní erozí - navrhnout protierozní opatření velkých rozloh orné půdy extrémní ohrožení vodní erozí

V návrhu ÚP Choteč budou respektovány limity využití území vyplývající z aktualizace ÚAP, které se v území vyskytují - jedná se zejména o regionální biocentrum 1531 Škrábek a regionální biokoridor RK 1187 Škrábek - Radotínské údolí a Chráněná krajinná oblast Český Kras.

A.3.4 Další požadavky

Při návrhu uspořádání krajiny bude územní plán vycházet z obecných požadavků na využívání území stanovených ve vyhlášce č. 501/2006 Sb. Na základě stávajícího nebo požadovaného způsobu využití rozčlení krajinu na plochy s rozdílným způsobem využití. K plochám stanoví územní podmínky pro činnosti, které se vzájemně doplňují, podmiňují nebo nekolidují a navrhne základní podmínky ochrany krajinného rázu. Do návrhu územního plánu budou promítnuty požadavky obecné ochrany přírody a krajiny, zejména formou podmínek, vztahených k plochám s rozdílným způsobem využití. Uspořádání krajiny bude směřováno k plnohodnotné přírodní krajině. Ochrana přírodních hodnot řešeného území bude popsána v rámci koncepce uspořádání krajiny.

V ÚP Choteč budou respektovány krajinné hodnoty, zejména pak přírodní části území (CHKO Český kras). Bude kladen důraz na zachování významných skupin vzrostlé zeleně v krajině i v sídle, doprovodné vegetace podél vodotečí a jejich doplnění s ohledem na vytvoření ekologicky stabilního a esteticky hodnotného území. Budou formulovány principy pro zeleň v krajině a pro návrh rozmístění nelesní zeleně se zvýšeným veřejným zájmem.

Budou vymezeny prvky územního systému ekologické stability (dále jen ÚSES) ve správním území obce Choteč v návaznosti na sousední obce.

ÚP Choteč navrhne konkrétní možnosti zvýšení retenční funkce území formou opatření v krajině (např. zatravněné pásy, drobné vodní plochy a plochy pro akumulaci). 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 stanoví podmínky dalšího vývoje území v těsné blízkosti vodních toků, podél vodních toků bude zohledněno pásmo sloužící k zajištění údržby vodního toku.

Upřesnit podmínky existence stávajících staveb pro bydlení a rodinnou rekreaci umístěných do vzdálenosti 50 m od okraje lesa, popř. na lesních pozemcích.

V návrhu územního plánu bude prověřeno vymezení ploch zemědělských a případně bude navrženo jejich členění. Při zpracování ÚP Choteč nutno dbát zásad ochrany zemědělského půdního fondu, zejména minimalizovat zábory zemědělské půdy I. a II. třídy ochrany.

Návrh prověří možnost zařazení pozemku parc. č. PK 157 do vhodné plochy s možností výstavby objektu pro účely zemědělského podnikání.

Návrh prověří možnost umístování liniových prvků technické infrastruktury v krajině.

S ohledem na charakter území prověřit v nezastavěném území obce vymezení ploch, ve kterých je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona – „V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umísťovat 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 umísťovat v případech, pokud je územně plánovací dokumentace výslovně nevylučuje.“

B. 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.

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

Návrh ÚP Choteč 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)

V návrhu ÚP Choteč bude prověřeno vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění zejména v těchto oblastech:

Veřejně prospěšné stavby

- Dopravní infrastruktura – 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.

Veřejně prospěšná opatření

- Požadavky na založení prvků ÚSES tj. zejména vymezení biocenter a biokoridorů
- 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. V návrhu ÚP Choteč 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 Choteč prověří vymezení ploch, ve kterých podmínkou pro rozhodování o změnách v území bude podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci, zejména v zastavitelných plochách a v plochách přestavby.

E. Požadavek na zpracování variant řešení

S ohledem k omezenému rozsahu problematiky a problémů k řešení se nepožaduje vypracování variant návrhu ÚP Choteč.

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

Návrh Územního plánu Choteč bude zpracován podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a v souladu s prováděcími předpisy, zejména s vyhláškou č. 500/2001 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. Návrh Územního plánu Choteč bude zpracován pro celé území obce Choteč (k. ú. Choteč u Prahy). Jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití budou v grafické části označeny, a to i v legendě, písmeny nebo číslicí, aby nemohlo dojít k záměně druhů ploch.

Územní plán Choteč bude obsahovat:

Návrh:

Textová část:

- bude členěna 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
Dle potřeby výkres koncepce uspořádání krajiny v samostatném výkresu ...	1 : 5 000
Výkres koncepce veřejné infrastruktury v samostatném výkresu	1 : 5 000
Dle potřeby výkres pořadí změn v území (etapizace)	1 : 5 000

Odůvodnění:

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

Grafická část:

Koordinační výkres.....	1 : 5 000
Výkres širších vztahů.....	1: 25 000 – 1: 50 000
Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 : 5 000

Podkladem výkresů grafické části, kromě výkresu širších vztahů, bude státní mapové dílo – katastrální mapa, aktuální stav. Geodetickým referenčním systémem bude souřadnicový systém Jednotné trigonometrické sítě katastrální (S-JTSK).

Výkresy budou obsahovat jevy zobrazitelné v daném měřítku jednotlivých výkresů.

Veřejná infrastruktura bude řešena v částech dopravní a technické infrastruktury, občanského vybavení a veřejných prostranství. Odůvodnění bude vyhodnocovat předpokládané kapacity veřejné infrastruktury na základě stávajících i navržených zastavitelných ploch.

V odůvodnění bude potřeba vymezení zastavitelných ploch prokázána výpočtem a zdůvodněna.

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

Obec Choteč se nachází v kvalitním přírodním prostředí, z části v Chráněné krajinné oblasti Český kras.

Z rozboru udržitelného rozvoje území UAP vyplynulo, že obec Choteč má slabý hospodářský pilíř. Vymezování nových zastavitelných ploch pro bydlení nad rámec stávající platné ÚPD se předpokládá v minimálním rozsahu. Obec se nenachází na žádné významné dopravní tepně, takže se nepočítá se situováním významnějších výrobních ploch ani rozsáhlým rozvojem ploch bydlení. Možnost dojížděky za prací do Prahy zajišťuje dostatek zdrojů pracovních příležitostí.

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

Seznam použitých zkratk:

ČOV – čistírna odpadních vod

HZS – hasičský záchranný sbor

OP – ochranné pásmo

PÚR – Politika územního rozvoje České republiky 2015

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

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

ÚP – územní plán

ÚPD – územně plánovací dokumentace

ÚPO – územní plán obce

ÚSES – územní systém ekologické stability

ZÚR – Zásady územního rozvoje Středočeského kraje