

Územní plán Čisovice

Textová část Odůvodnění



9.2014

Zpracoval:
září 2014

NVT Development a.s.
Novomlýnská 5
110 00, Praha 1

hlavní projektant
Ing. arch. Petr Durdík

Autorský tým:

Urbanismus:	Ing arch. Petr Durdík
Doprava:	Ing. Václav Pivoňka
Technická infrastruktura:	Ing. Marie Matějková – Provokap, s.r.o. Ing. Jan Bayerle
Životní prostředí:	Ing. Pavel Viceník – Příroda s.r.o. Ing. Ilona Vybíralová – Příroda, s.r.o.
Spolupráce:	Ing. arch. Lenka Šilhavá

Obsah textové části:

a) Vyhodnocení souladu řešení s politikou územního rozvoje	.....	4
b) Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavitelného území.	.....	5
c) Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů	.....	8
d) Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.	.....	8
e) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území, včetně souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.	.....	9
f) Údaje o splnění zadání	.....	10
g) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení	.....	10
1) Širší vztahy:	.....	10
2) Urbanistická koncepce:	.....	12
2.1. Současný stav území	.....	12

2.2. Návrh	13
2.2.1. Čisovice	14
2.2.2. Bojov	15
3) Koncepce veřejné infrastruktury:	16
3.1. Občanské vybavení	16
3.1.1. Současný stav	16
3.1.2. Návrh	16
3.2. Doprava	17
3.2.1. Širší dopravní vztahy	17
3.2.2. Železniční doprava	17
3.2.3. Silniční doprava	17
3.2.4. Síť místních a účelových komunikací	18
3.2.5. Trasy pěší a cyklistické dopravy	19
3.2.6. Obsluha území prostředky hromadné dopravy	19
3.2.7. Další zařízení pro automobilovou dopravu	19
3.2.8. Ochranná pásma	20
3.3. Technická infrastruktura	20
3.3.1. Zásobování vodou	20
3.3.2. Kanalizace a vodní toky	24
3.3.3. Zásobování plynem	28
3.3.4. Zásobování teplem	31
3.3.5. Zásobování elektrickou energií	31
3.3.6. Elektronické komunikace	34
3.3.7. Odpadové hospodářství:	35
3.4. Veřejná prostranství	35
4) Koncepce krajiny	35
4.1. Krajina	36
4.1.1 Koncepční zásady rozvoje krajiny	36
4.2. Příroda	37
4.3 Zeleň	37
4.4. Prostupnost krajiny	38
4.5. Rekreační využívání krajiny	38
4.6. Dobývání nerostů	38
4.7. Pěstební a zemědělská činnost	39
4.8 Protierozní opatření	39
4.9 Ochrana před povodněmi	40
4.10. Koncepce krajinné infrastruktury	40
4.11. Územní systém ekologické stability	40
4.11.1 Koncepce ÚSES	41
4.11.2 Změny ÚSES oproti generelu ÚSES	42
5) Civilní ochrana	48
6) Regulativy funkčního a prostorového využití	49
h) Informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území spolu s informací, zda a jak bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí, popřípadě zdůvodnění, proč toto stanovisko nebo jeho část nebylo respektováno.	50
i) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa.	50
Textová část odůvodnění zpracovaná pořizovatelem	53

a) Vyhodnocení souladu řešení s politikou územního rozvoje

Celorepublikový dokument byl schválen 20.7.2009 vládou České republiky. Ve své textové a grafické části definuje základní systémy rozvoje státu, zejména rozvojové oblasti, rozvojové osy, specifické oblasti a dále významné koridory dopravní a technické infrastruktury.

Z hlediska těchto celorepublikových systémů je obec Čisovice zařazena do rozvojové oblasti OB1 – Praha, kde jsou vyjmenována území příslušných obcí s rozšířenou působností:

OB1 Rozvojová oblast Praha

Vymezení:

*Hlavní město Praha, území obcí ze správních obvodů obecních úřadů obcí s rozšířenou působností (dále „ORP“) Benešov (jen obce v severní části), Beroun, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, **Černošice**, Český Brod (bez obcí v jihovýchodní části), Dobříš (jen obce v severovýchodní části), Kladno (bez obcí v jihozápadní části), Kralupy nad Vltavou, Lysá nad Labem, Mělník (jen obce v jihozápadní části), Neratovice, Říčany (bez obcí ve východní části), Slaný (jen obce v jižní části).*

Důvody vymezení:

Území ovlivněné 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; zřetelným rozvojovým předpokladem je připojení na dálnice, rychlostní silnice a tranzitní železniční koridory a efektivní propojení jednotlivých druhů dopravy včetně letecké.

Z hlediska nadřazených soustav dopravní a technické infrastruktury je území obce v kontaktu se stávajícím vedením rychlostní komunikace R4, která však vlastním územím obce neprochází. Přes katastrální území Čisovice však prochází stávající VVN elektrizační soustavy 400 kV

Úkoly pro územní plánování nejsou pro danou oblast OB1, ani pro sledované koridory v Politice územního rozvoje specifikovány.

b) Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavitelného území.

Cíle a úkoly územního plánování jsou stanoveny v § 18 a § 19 stavebního zákona. V konceptu UP jsou plněny takto:

Cíle územního plánování

(1) Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Tento základní princip dlouhodobé udržitelnosti vývoje obce je v návrhu územního plánu důsledně dodržován.

(2) Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.

Soustavnost a komplexnost řešení účelného využití a prostorového uspořádání území obce Čisovice je zajištěna kontinuitou a návazností prací na platný územní plán, na zpracované územně analytické podklady a vydané Zásady územního rozvoje Středočeského kraje.

(3) Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů. **Jedná se o činnost pořizovatele, která byla promítnuta do zadání pro zpracování návrhu územního plánu obce Čisovice.**

(4) Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

Tyto základní principy územního plánování jsou v návrhu územního plánu obce Čisovice respektovány.

(5) 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 zlepší podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra.

Jedná se o ochranu nezastavěného území v rozhodovacím procesu o využití území. Tyto zásady jsou plně respektovány v rámci navrženého řešení územního plánu obce Čisovice.

(6) Na nezastavitelných pozemcích lze výjimečně umístit technickou infrastrukturu způsobem, který neznemožní jejich dosavadní užívání.

Jedná se o ochranu nezastavěného území v rozhodovacím procesu o využití území. Tyto zásady jsou plně respektovány v rámci navrženého řešení územního plánu obce Čisovice.

Úkoly územního plánování

(1) Úkolem územního plánování je zejména

a) zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty,
Návrh územního plánu vychází z územně analytických podkladů a doplňujících průzkumů a rozborů, kde jsou hodnoty území definovány.

b) stanovovat koncepci rozvoje území včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území,

Návrh územního plánu obce Čisovice stanovil urbanistickou koncepci rozvoje s ohledem na hodnoty území.

c) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání,

Potřeba změn v území byla definována v zadání územního plánu a v návrhu je tento požadavek rozpracován do územního průmětu.

d) stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb,

Požadavek je řešen prostřednictvím regulativů plošné a prostorové regulace v závazné části návrhu územního plánu obce Čisovice.

e) stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území,

Je součástí plošné a prostorové regulace a podmínek stanovených pro konkrétní zastavitelné plochy, plochy přestavby a plochy rezerv.

f) stanovovat pořadí provádění změn v území (etapizaci),

V rámci návrhu územního plánu obce Čisovice je stanovení pořadí provádění změn v území rozděleno do dvou etap.

g) vytvářet v území podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to přírodě blízkým způsobem,

V návrhu územního plánu obce Čisovice jsou respektovány limity z hlediska ohrožení území velkými vodami, zejména stanoveného záplavového území Q100 na Bojovském potoce.

h) vytvářet v území podmínky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn,

Návrh územního plánu vytváří podmínky pro co nejvyšší diverzitu oborů a činností, tvořících pracovní příležitosti. Preferencí transformačních procesů zajišťuje plynulou přeměnu nevyužívaných nebo nevhodně využívaných ploch.

i) stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení,
Návrh územního plánu vytváří předpoklady pro kvalitativní rozvoj sídelní struktury a pro kvalitu bydlení vhodnou funkční skladbou ve stávající sídelní struktuře a návrhem nových ploch ve vhodných polohách v území.

j) prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území,

Návrh územního plánu vytváří v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území především tlakem na racionální využití již zastavěného území a dále podmíněnosti využití ploch koordinací a realizací podmiňujících nebo souvisejících investic.

k) vytvářet v území podmínky pro zajištění civilní ochrany,

Vytvoření podmínek pro zajištění civilní ochrany je návrhem územního plánu zajištěno.

l) určovat nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území,

Návrh územního plánu stanovuje plochy a podmínky pro potřebné transformační zásahy do stavu a využití území.

m) vytvářet podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území a navrhopat kompenzační opatření, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak,

Návrh územního plánu obsahuje regulativy, zajišťující ochranu veřejných zájmů podle zvláštních předpisů, zejména na úsecích ochrany památek, ochrany přírody a krajiny a ochrany vod. Respektuje však přiměřeně i ostatní předpisy k ochraně veřejných zájmů. Kompenzační opatření nejsou stanovena.

n) regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních zdrojů,

Návrh územního plánu respektuje prognózní rezervy stavebního kamene, zároveň však s ohledem na kvalitu životního prostředí důrazně nedoporučuje jejich těžbu a navrhuje ponechání v registru zásob bez umožnění těžby.

o) uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.

Poznatky z těchto oborů lidského poznání se v návrhu územního plánu uplatňují při stanovení urbanistické koncepce i při formulaci regulativů funkčního využití a prostorového uspořádání území.

- (2) Úkolem územního plánování je také vyhodnocení vlivů politiky územního rozvoje, zásad územního rozvoje nebo územního plánu na vyvážený vztah územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území (dále jen „vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území“); jeho součástí je posouzení vlivů na životní prostředí zpracované podle přílohy k tomuto zákonu a posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast, pokud orgán ochrany přírody svým stanoviskem takovýto vliv nevyloučil.

Protože orgán ochrany přírody a krajiny ve svém stanovisku k zadání nepožadoval posouzení vlivů navrhovaného řešení na udržitelný rozvoj, není v rámci návrhu územního plánu toto vyhodnocení zpracováno.

c) Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů

Návrh územního plánu je zpracován v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů a příslušnými ustanoveními jeho prováděcích předpisů, vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a evidenci územně plánovací činnosti ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území ve znění pozdějších předpisů.

d) Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.

Obsah kapitoly je zahrnut do části odůvodnění zpracované pořizovatelem.

e) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území, včetně souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.

Zásady územního rozvoje středočeského kraje byly vydány zastupitelstvem Středočeského kraje usnesením č. 4-20/2011/ZK dne 19.12.2011.

Z této dokumentace vyplývá, že se do budoucna nepředpokládá výstavba nadřazených tahů dopravní a technické infrastruktury přes území obce Čisovice. Nadále se počítá s tím, že oblast Mníšecka bude plnit funkci rekreačního zázemí s orientací na chataření.

Pro další rozvoj území je však třeba respektovat limity, které jsou z hlediska nadřazených zájmů pro území závazné. Jedná se zejména o vedení VVN 400 kV a vedení VVN 110 kV, dále vedení VTL plynovodu s regulační stanicí. V území jsou ochranná pásma vodních zdrojů, prognózní zdroje surovin a poddolované území. Obec Čisovice je zařazen do oblasti zranitelnosti podzemních vod.

Jedná se zejména o:

prognózní zdroje nerostných surovin:

9273400 – Čisovice Bratřimov Horní v. – stavební kámen

9273500 – Čisovice Hora – stavební kámen

9307500 – Čisovice Plavecká – stavební kámen

poddolovaná území:

Čisovice – haldy propadliny – systém

Prognózní zdroje nerostných surovin a poddolovaná území jsou v návrhu územního plánu respektována.

ochranná pásma vodních zdrojů:

55,6518 – II – Čisovice

5,3160 – II – Čisovice

23,5210 – II – Líšnice – kontakt na hranici katastru

Na základě doplňujících průzkumů a rozborů bylo zjištěno, že ochranná pásma vodních zdrojů již nejsou evidována.

Z hlediska dopravních systémů je trasa rychlostní komunikace R4 v prostoru stabilizována, stejně tak se nepředpokládá zásah do stávajících železničních tratí.

Stabilizované dopravní trasy jsou respektovány

Z hlediska územního systému ekologické stability prochází jihovýchodní částí území regionální systém s biokoridory a biocentrem ve stávajícím lesním masivu.

Prvky Územního systému ekologické stability jsou v návrhu územního plánu respektovány a upřesněny

f) Údaje o splnění zadání

Zadání územního plánu bylo v zásadě splněno. Jedna odchylka vychází z kapacity navrhovaných ploch. V zadání je požadován cílový stav trvale bydlících obyvatel 1100 až 1200. Tento požadavek byl mírně překročen z důvodů respektování ploch navržených již předchozím plánem, viz kapitola komplexní zdůvodnění přijatého řešení. Druhou odchylkou je modifikace použití druhů ploch s rozdílným způsobem využití, v souladu s §3, odst. 4 vyhl. 501/2006 Sb.. Pro dané území odpovídá více navržená struktura, která lépe pokrývá charakteristiky území.

g) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení

1) Širší vztahy

Obec Čisovice se nachází v okrese Praha-západ a je v územní působnosti obce s rozšířenou působností (ORP) Černošice. Poloha obce, jižně od hlavního města Prahy, v poměrně krátké dojížděkové vzdálenosti a v blízkosti Brdských lesů, předurčuje toto území k rekreačnímu využití, jako zázemí hlavního města. Tento charakter si obec dlouhodobě udržuje a odpovídá tomu i podíl rekreačních staveb v území.

Větší sídlo v okolí obce představuje Mníšek pod Brdy, který je i spádovým centrem pro nadmístní vybavenost území.

Zájmovým územím prochází biokoridor územního systému ekologické stability regionálního významu. Celé zájmové území tvoří enklávu pod stykem ochranných pásem dvou biokoridorů nadregionálního významu, a to na straně západní až severozápadní biokoridor procházející po Hřebenech a na straně východní až severovýchodní biokoridor Vltavy.

Obec Čisovice je z hlediska širších komunikačních souvislostí situována v poměrně příznivé poloze v blízkosti páteřní trasy rychlostní silnice RI/4. Trasa silnice RI/4 je vedena po severozápadním obvodu správního území obce ve vzdálenosti 3 až 4 kilometry a směřuje od Prahy jihozápadním směrem na Příbram a Strakonice. Na páteřní silniční trasu RI/4 jsou pak připojeny další silnice II. a III. třídy a komunikace, které zajišťují dostupnost a přímou dopravní obsluhu přiléhajícího území.

Správním územím obce prochází železniční trať č. 210 Praha - Vrané nad Vltavou – Dobříš. Dostupnost území prostředky hromadné dopravy osob je zajištěna v kombinaci železniční osobní dopravy a pravidelné veřejné autobusové dopravy, Ostatní dopravní obory nejsou v řešeném území zastoupeny a ani do výhledu nejsou předpoklady pro jejich uplatnění v systému dopravní obsluhy území.

Obcí Čisovice protéká Bojovský potok do kterého se mezi Čisovicemi a Bojovem zaústí z pravé strany Záhořanský potok. Bojovský potok pramení západně od Kytína v nadmořské výšce 455 m n.m., protéká Mníškem, Čisovicemi, Bojovem a v Měchenicích je levostranným přítokem Vltavy (Vranská přehrada). Průtoky v potoce jsou ovlivněny srážkami v povodí nad obcí, tím dochází k případnému zaplavování inundace koryta. Oblast patří do správy Dolní Vltava se sídlem v Praze.

Z hlediska inženýrské infrastruktury je zásobení vodou zajištěno z vrtu šachta č. 57 Nová Ves pod Pleší přes úpravnu vody a přivaděčem vody k obci. Vlastníkem je VaK Beroun. Zásobení vodou navrhované urbanizace obce je podmíněno zajištěním vyrovnaných tlaků ve vodovodní síti. Pro oblast Mníšku pod Brdy byla zpracována v prosinci 2008 studie Zásobení vodou města Mníšku pod Brdy akciovou společností Vodohospodářský rozvoj a výstavba. V této studii je navrženo zásobování vodou vybudováním vodovodního přivaděče ze systému zásobování vodou hl. m. Prahy a to z vodojemu Baně II. Přivaděč je veden přes Jíloviště, Černolice a Řitku do Mníšku pod Brdy. Obec Čisovice by byla přes stávající vodovodní přivaděč do obce propojena na tento nový systém zásobování vodou. V případě, že se nenajde dostatečné financování tohoto záměru, bude potřeba na trase stávajícího přivaděče do obce vybudovat vyrovnávací vodojem v podzemním provedení a to v prostoru pod Horou na kotě cca 415 m n.m.

Z hlediska širších vztahů nezasahuje návrh kanalizace a čistírny odpadních vod mimo obec a bude sloužit pouze pro vlastní sídlo.

Obec Čisovice, Bojov je v celém rozsahu plynofikována. Středotlaký rozvod plynu PN 300 kPa je napojen na regulační stanici plynu, která je připojena na VTL plynovod ocelovou VTL přípojkou DN 100 a je umístěna v severozápadním okraji zástavby obce. Regulační stanice VTL/STL má výkon 1200 m³/hod. Plynovodní síť je z roku 1995-1996 a správcem sítě je RWE a.s. - Votice.

VTL plynovod je součástí VTL plynárenské soustavy a vtl plynovodní rozvod je veden směrem východním od Zadní Třebáně k Mníšku pod Brdy do Řitky..

Z hlediska elektrické energie je širší oblast zásobována venkovními vedeními 22 kV napojenými z transformovny 110/22 kV Slapy (u hráze Slapské přehrady v Třebenicích). Územím prochází elektrické vedení nadřazené soustavy 400 kV Řeporyje - Prosenice.

Telefonní síť ve správě Telefónoca O2 Czech Republic je napojena z telefonní ústředny (ATÚ) Včelník, umístěné jihovýchodně od Mníšku pod vrchem Včelník ve směru Nová ves pod Pleší.

2) Urbanistická koncepce

Obec Čisovice zahrnuje jedno katastrální území a skládá se ze dvou samostatných celků, Čisovice a Bojov.

2.1. Současný stav území

Obec Čisovice a Bojov, dříve typická sídla v zemědělské krajině se postupně mění v území orientované na rekreační oblast vázanou na blízké přírodní zázemí Brd. Původní zemědělská výroba je postupně vytěšňována a nahrazována jiným využitím. Areál zemědělské výroby v Čisovicích byl zrušen, zahradnictví na Višňovce zaniklo také, pouze areál bývalého JZD v Bojově se transformoval na farmu s chovem ovcí a koní. Chov koní našel uplatnění i v západní části Čisovického katastru, kde se původní polnosti postupně mění na trvalé travní porosty, vhodné jako pastviny pro výše zmíněné chovy. Větší část zemědělské půdy však zůstává obdělávána.

V území zanikla i původní cihlárenská výroba a těžba kamene pod Horou. Opuštěný lom postupně zarostl do lesního porostu, bývalá cihelna slouží jako sezónní tábořiště, její stav je však zanedbaný.

Na severu v Pahorkách byla na černo zřízena skládka teplárenských popílků, jejíž rekultivace, nebo odvoz není dosud vyřešen a deponie postupně zarůstá vegetací.

Ve volné krajině se vyskytují menší či větší lokality nelesní zeleně, která příjemně člení zemědělskou krajinu jako pozůstatek původních mezí nebo menších hájů, které by bylo vhodné doplnit novou vegetací a podpořit tak rekreační charakter území.

Terénní reliéf území je zvlněný, není však dramatický a pro atraktivitu území velmi příznivý. Vodní toky, zejména Bojovský potok, vytváří údolní nivy, které jsou z větší části zamokřené a mají svůj charakteristický biotop. V některých částech byly zastavěny rekreačními objekty, které zde mají bohatou tradici a dávají území specifický charakter. Vzhledem k častým záplavám a kvalitě nivního biotopu by však neměly být dále rozšiřovány a stavební činnost by se zde měla omezit pouze na údržbu stávajících chat.

Samostatným celkem je chatová enkláva uprostřed lesa na Vítově palouku, která je v současné době ve velmi zanedbaném stavu, část chat je opravená, část je značně zchátralá. Kolonie čítající 7 chat má však své kouzlo i založení a bylo by velmi žádoucí, aby došlo k její rehabilitaci a údržbě.

Vlastní zastavěná část obce Čisovice má do dnešní doby velmi dobře čitelné historické jádro tvořené původními statky, které jsou v různé fázi údržby a dostaveb, zejména půdních vestaveb. Jádro obce bylo založeno na obou březích potoka do protilehlých svahů a částečně vybíhalo směrem západním v údolní nivě. Tato část obce by si zasloužila ochranu z hlediska hmotové regulace tak, aby nebyl narušen jednotný ráz střešní krajiny a charakter zástavby původních usedlostí. I přes některé nevhodné zásahy se tyto zásady ve stavební činnosti do současné doby podařilo dodržet.

Struktura navazující zástavby směrem západním nad údolím Bojovského potoka a v údolní nivě si udržela venkovský charakter s různou úrovní architektonické kvality. Některé objekty jsou již rekonstruovány a přestavěny, některým chybí i základní údržba.

Do trvalé zástavby jsou vkládány enklávy rekreačního bydlení a chatové kolonie. Západní okraj zastavěného území pak tvoří již výlučně chaty, které se v intencích nového stavebního zákona postupně přeměňují na objekty pro rekreaci s charakterem rodinného bydlení.

Další rozvoj území pokračuje směrem jižním, podél silnice k železniční zastávce Čisovice a dále na jih až k lesnímu masivu. Jedná se opět o zástavbu rodinnými domy, výjimečně objekty bytovými. V lese jsou potom umístěny další chaty a již výše zmíněné kvalitní objekty meziválečné architektury.

Na zástavbu trvalými objekty potom navazuje chatová kolonie směrem západním v lokalitě Višňovka a v lokalitě Na sekerce, okolo rybníku Bouškovák. Zejména druhá lokalita je ve velmi dobrém stavu, jedná se o udržované objekty s kvalitním přírodním zázemím.

Směrem k Bojovu je zástavba Čisovic ukončena objektem základní a mateřské školy.

Z chatových osad na Čisovické straně katastru je nutno jmenovat ještě lokalitu u rybníku Sýkorník, která je z hlediska kvality prostředí značně neutěšená a nepůsobí příliš estetickým dojmem v krajině. Dalšími enklávami jsou pak útržky chatových osad přiléhajících k jiným katastrům na západní straně území, oddělené od vlastní obce lesním masivem Hory.

Zástavba Bojova se od svého založení táhla podél silnice a nevykazovala výrazné centrum. Pozdější rozvoj tento trend potvrdil a pokračoval směrem západním k vlastní obci Čisovice. Později začal expandovat do jižních svahů, severně od komunikace. Opět se jedná o kombinaci trvalé a chatové zástavby, která se v některých případech transformuje do objektů blízkých rodinnému bydlení. Je zde možné vysledovat původní usedlosti, které si svůj charakter zachovaly dodnes, v některých případech byly přestavěny nebo necitlivě doplněny novými stavbami.

2.2. Návrh

Prioritou územního plánu je rozvíjet obec jako území s kombinací zemědělské a rekreační funkce v příměstské krajině spádující k hlavnímu městu Praze. Rozvoj obou sídelních struktur je navržen jako přirozený, s důrazem na posílení obou svébytných celků tak, aby nedošlo k jejich srůstání.

Navrhované řešení vychází ze schváleného zadání, které požaduje respektovat návrhové plochy minulého územního plánu. Zároveň požaduje rozvoj obce směřovat k výhledovému počtu 1100 – 1200 obyvatel. Současná stav v obci je 905 trvale bydlících obyvatel, přírůstek by se měl tedy pohybovat v řádu 200 – 300.

Po podrobné analýze rozvojových možností navržených v původním plánu a zhodnocení možných kapacit návrhových ploch vyplývá, že respektování původně zamýšleného rozvoje bezezbytku pokryje plánovanou potřebu a naopak ji ještě překročí téměř dvojnásobně. Z tohoto důvodu nebyly navrhovány nové rozvojové plochy a stávající byly převzaty a jejich rozsah pouze drobně korigován. (Výpočet vychází z výměry navrhovaných lokalit po odečtení poměrné části na komunikace a předpokladem 900 až 1000 m² na pozemek rodinného domu. Obdobně je postupováno u smíšených území z hlediska bydlení majitelů firem. Pro transformaci chtových osad je počítáno s převodem počtu chat na stejný počet domů. Jedná se o cca 245 nových objektů. Při projektované obloženosti by se jednalo o 980 nových obyvatel, reálná obloženost však bude nižší, cca 2,2. Z toho vyplývá 535 nových obyvatel).

Ze stejného důvodu bylo navrženo pořadí změn v území, které zástavbu rozčleňuje do dvou etap tak, aby nedošlo k roztržitosti stavebnímu rozvoji a nekoordinovanému a neekonomickému využití nezastavěného území. Vzhledem k tomu, že v zadání není uplatněn požadavek na výrazný rozvoj sportovních ploch, byla plocha na parc. č. PK 859/1,2 a části 856, původně navržená pro sport fotbalové hřiště, zařazena do ploch rezerv pro rozvoj obytného území.

2.2.1. Čisovice

Rozvojové plochy jsou směřovány jak do vlastního sídla, s využitím vnitřních rezerv, tak do ploch přiléhajících k zastavěnému území, které jsou logickým pokračováním dlouhodobého vývoje obce.

Výjimku tvoří plocha O-8, která je směřována podél polní cesty k bývalé cihelně a je prakticky největší rozvojovou plochou v území. Pro její polohu a náročnost zainvestování byla zařazena do druhé etapy rozvoje. V rámci této plochy došlo ke korekci jejího rozsahu tak, aby byla respektována stopa stávající komunikace. Tím došlo k mírnému zmenšení rozsahu plochy na pozemku 486. Stejně tak byla do druhé etapy zařazena plocha O-1 na severu území Čisovic, která je podmíněna vybudováním dopravního propojení směrem k další rozvojové ploše O-4.

Ostatní obytné plochy jsou situovány v kontaktu se zastavěným územím a jsou určeny pro zástavbu rodinnými domy. Lokalita O-10 by měla být rozvolněnější s velkými parcelami a tvořit tak přechod do lesního masivu na jihu území.

V kontaktu se železniční tratí jsou navrženy plochy smíšené, které by měly být využity pro podnikatelské aktivity a drobnou výrobu. Pro smíšené plochy je navrženo i území při komunikaci do Bojova pod základní školou. Toto území umožní eventuelní doplnění občanské vybavenosti a dalších aktivit, které v obci chybí.

Na severu území je ponechán prostor pro rozvoj podnikatelské výrobní zóny a na samém okraji katastru jsou dvě plochy pro zemědělskou výrobu. Plocha ZV-1 je určena pro koňskou farmu s komerčními a rekreačními aktivitami. Plocha ZV-2 je vzhledem ke svému rozsahu a poloze zařazena do druhé etapy rozvoje. V území jsou navrženy dvě malé lokality pro rodinné farmy, jejichž založení se bude řídit hygienickými předpisy.

Rekreační charakter území je vázán na kvalitní přírodní zázemí. Stávající chatové kolonie mají různý charakter a různou velikost pozemků. V lokalitách, které přímo navazují na trvalou zástavbu, nebo jsou do ní přímo vklíněny, jsou navrženy k transformaci na trvalé bydlení. Podmínkou je však dostatečná velikost pozemku a ochota vlastníků akceptovat zábor části pozemků ve prospěch dopravní a inženýrské infrastruktury.

V souvislosti s Bojovským potokem je navržena výstavba dvou vodních děl. Které budou pozitivním způsobem spolupůsobit v rámci protipovodňové ochrany území. Jedná se o suchý poldr v západní části území a vodní nádrž se stálým nadržením na východním okraji zastavěného území. Tato nádrž bude plnit i funkci rekreační s přilehlým územím sloužícím oddechu.

Enkláva bydlení a chat v lesním masivu je navržena jako nerozvojová, bez možnosti dalších staveb.

Na severu území je černá skládka teplárenských popílků. Je navržena její rekultivace a zalesnění.

2.2.2. Bojov

Rozvojové možnosti Bojova jsou soustředěny do jeho západní části, kde je v návaznosti na stávající zástavbu navrženo několik lokalit pro rodinné bydlení. Ostatní území je považováno za stabilizované.

V souvislosti s návrhovými plochami je několik chatových objektů navrženo k transformaci na rodinné bydlení.

Na severu území je navržena drobná plocha pro rekreační účely v proluce stávající chatové kolonie.

Podél Bojovského potoka jsou některé chatové osady založeny v záplavovém území. U těchto objektů je navrženo zařazení do nerozvojových území, kde se nepřipouští nová výstavba, je však umožněna pravidelná stavební údržba a zástavba je stabilizována.

Ze zcela jiných důvodů je do nerozvojového území navržena osada Vítův palouk. Jedná se o lokalitu hluboko v lesních pozemcích, která byla založena jako trampská osada a dodnes si tento charakter uchovala. Vzhledem k nesporné kvalitě souboru je zařazena do nerozvojových území s tím, že veškerá stavební činnost při údržbě objektů musí směřovat k zachování charakteru původní srubové osady.

V rámci celého katastrálního území je vytvořena spojitá síť liniové zeleně podél polních cest a mezí s důrazem na prostupnost krajiny a rekreační funkce v území, s podpořením cykloturistiky a hipoturistiky.

Územní systém ekologické stability je v území respektován a upřesněn. Velmi diskutabilní je vedení lokálního biokoridoru na Bojovském potoce, který prochází přes zastavěnou část obce a jeho funkčnost bude více než omezena. Regionální prvky

územního systému mají dostatečné parametry a jejich vedení lesními porosty zaručuje jejich plnou funkčnost.

3) Koncepce veřejné infrastruktury:

3.1. Občanské vybavení

3.1.1. Současný stav

V obci je provozována veřejná knihovna, knihovna je také v obecní části Bojov (s omezenou výpůjční dobou). K dispozici je také kulturní dům a hřiště i s tělocvičnou (fungující Sokol s cca 200 členy). V obci se nenachází žádné ordinace lékařů – praktických ani specializovaných. Ve většině případů se tak využívají lékaři v Mníšku pod Brdy či lékárenská a stomatologická pohotovost v Praze.

V obci je základní škola, která má čtyři součásti: základní školu, mateřskou školu, školní družinu a školní jídelnu. Mateřská škola je novější budova s moderní hernou pro děti. Škola nabízí výuku anglického jazyka, kroužek hry na flétnu, keramický, turistický a počítačový kroužek.

V budově místního úřadu je i provozovna České pošty. V obou částech sídla je Sbor dobrovolných hasičů a požární zbrojnice.

Čtvrtletně vychází Čisovické noviny.

V obci se nachází několik dětských hřišť.

3.1.2. Návrh

Vybavenost v obci Čisovice odpovídá její velikosti a poloze v sídelní struktuře. Ani do budoucna se nedá očekávat výrazné zlepšení této situace. Případné doplnění z hlediska zdravotní péče a sociálních zařízení lze realizovat v rámci polyfunkčních území.

Z hlediska školství je třeba počítat se zvýšenými nároky na kapacity základní a mateřské školy. Při předpokládaném nárůstu cca 530 obyvatel je třeba vytvořit rezervu pro 53 dětí v základní škole, tedy asi dvě třídy a 16 dětí v mateřské škole, tedy 1 nové oddělení. Tyto rezervy budou muset být vytvořeny v rámci stávajících areálů zmíněných zařízení.

Ostatní plochy a objekty veřejného vybavení jsou stabilizovány.

Doplnění ostatního občanského vybavení je umožněno v rámci polyfunkčních území a bude řešeno ve správním řízení na základě nabídky investorů.

3.2. Doprava

3.2.1. Širší dopravní vztahy

Obec Čisovice z hlediska širších komunikačních souvislostí je situována v poměrně příznivé poloze v blízkosti páteřní trasy rychlostní silnice RI/4. Trasa silnice RI/4 je vedena po severozápadním obvodu správního území obce ve vzdálenosti 3 až 4 kilometry a směřuje od Prahy jihozápadním směrem na Dobříš, Příbram a Strakonice. Na páteřní silniční trasu RI/4 jsou pak připojeny další silnice II. a III. třídy a komunikace, které zajišťují dostupnost a přímou dopravní obsluhu přiléhajícího území.

Správním územím obce prochází železniční trať č. 210 Praha - Vrané nad Vltavou – Dobříš. Dostupnost území prostředky hromadné dopravy osob je zajištěna v kombinaci železniční osobní dopravy a pravidelné veřejné autobusové dopravy, Ostatní dopravní obory nejsou v řešeném území zastoupeny a ani do výhledu nejsou předpoklady pro jejich uplatnění v systému dopravní obsluhy území.

3.2.2. Železniční doprava

Řešeným správním územím obce, zhruba v jeho středové poloze ve směru východ-západ, prochází jednokolejná železniční trať č. 210 Praha - Vrané nad Vltavou – Dobříš. Usnesením vlády ČR č. 766/95 byla trať vyčleněna ze soustavy drah celostátních do regionálních drah. Železniční trať od Vraného stále stoupá údolím Bojovského potoka až do Čisovice a dále pokračuje ve směru na Dobříš. Odbočkou z trati je vysazena vlečková kolej, která je vedena severním směrem do výrobních areálů v Mníšku pod Brdy.

Územní plán považuje současný rozsah ploch a zařízení pro železniční dopravu územně za dlouhodobě stabilizovaný. Případné rekonstrukční práce nepředstavují nové územní nároky a nepřesáhnou hranice dnešních drážních pozemků.

V případě realizace staveb rozvojových lokalit v ochranném pásmu dráhy je třeba respektovat vyhlášku MD ČR č.177/95 Sb., stavební a technický řád drah v platném znění. Musí být zajištěna bezpečnost, provozuschopnost, průjezdní profil dráhy, volný, schůdný a manipulační prostor, nesmí dojít ke ztížení údržby a rekonstrukce drážních staveb a zařízení, nesmí být omezeny rozhledové poměry.

3.2.3. Silniční doprava

je nosným dopravním oborem, který zajišťuje prakticky veškeré objemy přepravních vztahů řešeného správního území obce.

Komunikační páteří správního území obce je trasa **silnice III/1024**, která v širších územních souvislostech představuje důležité propojení vedené od rychlostní silnice RI/4 z mimoúrovňové křižovatky Řitka jižním směrem do Čisovice a dále pokračuje na jih do Bratřínova. Vlastní průjezdní úsek silnice III/1024 zastavěným územím vykazuje především v centrální části obce jisté obtížné úseky a to jak z hlediska směrových tak i sklonových poměrů trasy.

Silnice III/1025 v širších územních souvislostech představuje druhé důležité propojení vedené od rychlostní silnice RI/4 z mimoúrovňové křižovatky Mníšek pod

Brdy východním směrem do Čisovice a dále pokračuje přes Bojov až do Klínce. Vlastní průjezdní úsek silnice III/1025 zastavěným územím obce vykazuje rovněž obtížná místa a profily, opět především v centru obce a to jak z hlediska směrových tak i sklonových poměrů trasy.

Nutno konstatovat, že obě tyto silniční trasy, i přes zmíněná problémová místa, je třeba považovat územně za dlouhodobě stabilizované. Jisté místní úpravy v rámci běžné silniční údržby lze předpokládat v trase a v prostoru křižovatek při uvolnění rozhledových polí. Případné úpravy trasy je možné očekávat pouze v návaznosti na případné významnější stavební počiny v území související s realizací nových rozvojových lokalit. V rámci běžné silniční údržby budou výše uvedené trasy silnic III. třídy, v souladu s příslušným ustanovením ČSN 73 6101 a ČSN 73 6110, postupně upravovány pro vedení minimální silniční kategorie S 7,5/50.

3.2.4. Síť místních a účelových komunikací

Výše popsaný kříž obou průjezdních silničních úseků představuje páteřní komunikační skelet správního území obce, na který jsou připojeny další místní a účelové komunikace zajišťující propojení jednotlivých částí správního území, dále až dopravní obsluhu každého jednotlivého objektu a jednotlivých obhospodařovaných ploch a pozemků.

Celkově je možno konstatovat, že síť místních a účelových komunikací, v souladu se zadáním je možno považovat za stabilizovanou. Dopravně problémová místa sítě většinou vyplývají buď z obtížné konfigurace terénu, v zastavěném území pak z blízkosti přiléhající zástavby či pozemkových hranic. Oba tyto faktory z hlediska reálných možností řešení těchto problémových míst představují vážné komplikace především s ohledem na citlivé majetkoprávní poměry v území a dále na finanční náročnost.

Návrh územního plánu v souladu se zadáním zakládá nové rozvojové počiny v řešeném správním území obce. Komunikační dostupnost těchto rozvojových lokalit je zajištěna buď prostřednictvím připojení sjezdem na stávající komunikační síť obce anebo návrhem nových místních komunikací.

U rozsáhlejších rozvojových lokalit se předpokládá vypracování územní studie, která v rámci širších urbanistických a komunikačních souvislostí navrhne rovněž nové komunikační uspořádání příslušné rozvojové lokality. Jedná se především o následující rozvojové lokality: O-1, O-4, O-8, O-10. U vymezovaných rozvojových ploch, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, bude řešení navrhované komunikační struktury těchto ploch součástí příslušných územních studií.

Nově navrhované pozemky veřejných prostranství budou respektovat příslušná ustanovení §22 vyhlášky MMR ČR č.501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území. Navrhované místní komunikace zajišťující komunikační dostupnost a obsluhu nových rozvojových lokalit zástavby obce budou navrženy buď jako obslužné komunikace funkční skupiny C, typu MO10/7/30(20) s oboustrannými chodníky šířky nejméně 2x2,0m, případně jako komunikace pro smíšený provoz funkční skupiny D1 - obytné ulice – navrhované v souladu s technickými podmínkami TP103 pro jejich navrhování v šířce uličního prostoru nejméně 8,0m mezi hranicemi protilehlých pozemků.

Rozvojové lokality ve správním území obce budou na stávající komunikace připojeny samostatnými sjezdy ve smyslu příslušných ustanovení ČSN 736110 Projektování místních komunikací, kap. 12 Křižovatky, křížení a sjezdy.

Návrh územního plánu předpokládá částečnou postupnou obnovu dříve zrušených účelových komunikací a polních cest s cílem zlepšit prostupnost krajiny a podpořit pěší a cykloturistiku.

3.2.5. Trasy pěší a cyklistické dopravy

Správním území obce ve směru východ-západ po silnici III/1025 od Klínce přes Bojov a Čisovice prochází turisticky značená cyklotrasa č. 8130 „Mníšecko – C“, která dále navazuje na další cyklotrasy v Mníšku pod Brdy, jako těžiště širšího systému cykloturistické dopravy. Při jižním okraji správního území obce pak prochází další značená cyklotrasa „Mníšecko – M“ vedená v hřebenové poloze přes Malý Budín na Pleš.

Správním území obce prochází pouze jediná pěší turisticky značená „**modrá**“ trasa, která stoupá od železniční zastávky Bojanovice lesem k obci Bojanovice.

Územní plán považuje současný systém pěších a cyklistických turisticky značených tras ve správním území obce za stabilizovaný.

3.2.6. Obsluha území prostředky hromadné dopravy

Obsluha správního území obce prostředky hromadné dopravy v současné době je a do budoucna zůstává realizována v kombinaci prostředků železniční osobní a pravidelné veřejné autobusové dopravy. Železniční osobní doprava je v současné době v pracovních dnech realizována 11 páry spojů osobních vlaků. Pro obsluhu správního území obce slouží postupně ze směru od Vraného nad Vltavou zastávky Bojov, Bojanovice a Čisovice. V grafické příloze je zakreslena 700 metrová docházková vzdálenost k těmto železničním zastávkám, což časově představuje asi 10 minutovou docházkovou dobu.

Pravidelná veřejná autobusová doprava je v současné době realizována prostřednictvím pouze jediné procházející regionální autobusové linky – č. 290449 Mníšek pod Brdy – Čisovice – Jíloviště/Bratřínov. Ve vlastním řešeném správním území je situováno celkem 7 autobusových zastávek – Čisovice, Čisovice - Pod Horou, Čisovice - u školy, Čisovice – železniční stanice, Bojov, Bojov – višňovka, Bojov – železniční stanice. V grafické příloze jsou zakresleny 350 metrová a 500 metrová docházková vzdálenost k těmto autobusovým zastávkám, což časově představuje asi 5 a 7-8 minutovou docházkovou dobu. Lze konstatovat, že prakticky celé zastavěné obce je pokryto v přijatelné 500 metrové docházkové vzdálenosti k těmto autobusovým zastávkám. Situování autobusových zastávek je třeba považovat za stabilizované.

3.2.7. Další zařízení pro automobilovou dopravu

S ohledem na výlučně individuální charakter bytové zástavby odstavování a parkování vozidel pro potřeby bydlení nepředstavuje v řešeném území vážnější

problém. Pro potřeby dopravy v klidu u jednotlivých objektů vybavenosti jsou pak využívány příležitosti na plochách přiléhajících komunikací.

Pro pokrytí potřeb dopravy v klidu u navrhovaných objektů pro bydlení, vybavenosti či jiných objektů se bude postupovat ve smyslu příslušných ustanovení vyhlášky MMR ČR č. 268/09 Sb., o technických požadavcích na stavby, a to §5, ve kterém se stanovuje, že odstavná a parkovací stání se řeší jako součást stavby, nebo jako provozně neoddělitelná část stavby, anebo na pozemku stavby, pokud tomu nebrání omezení vyplývající ze stanovených ochranných opatření, a to v souladu s normovými hodnotami stanovenými ve smyslu příslušných ustanovení kap. 14.1 ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací. Dále je třeba každou stavbu vybavit odpovídajícím počtem stání pro vozidla zdravotně postižených osob, které budou řešeny jako součást stavby.

Čerpací stanice pohonných hmot a nabídka servisních služeb pro motoristy je při trase rychlostní silnice RI/4 a v nedalekém Mníšku pod Brdy.

3.2.8. Ochranná pásma

V souladu se zákonem č.13/97 Sb., o pozemních komunikacích, se ve správním území, mimo souvisle zastavěné území obce, uplatňuje ochranné pásmo silnice III. třídy vedené ve vzdálenosti 15 m po obou stranách od osy silnice.

V souladu se zákonem č. 266/94 Sb., o drahách, se v řešeném území uplatňuje také ochranné pásmo regionální dráhy vedené po obou stranách tratě ve vzdálenosti 60 m od osy krajní koleje, nejméně však 30 m od hranic obvodu dráhy. Pro vlečkové koleje je zákonem o drahách stanoveno 30 metrové ochranné pásmo vedené opět po obou stranách od osy vlečky.

3.3. Technická infrastruktura

3.3.1. Zásobování vodou

Stav:

Obec Čisovice je zásobena pitnou vodou z vrtů, které jsou situovány v Nové Vsi pod Pleší a voda je akumulována ve vodojemu. Odtud je veden zásobní řad PE 110 do obce Čisovice na který pak navazuje rozvod vodovodních řadů v celé obci Čisovice, Bojov.

Tlakové poměry pro rodinné domky jsou zajištěny redukcí tlaku v armaturních komorách, které jsou na začátku Čisovic a na začátku Bojova. V průběhu dne kolísá odběr vody v trase přivaděče a z toho důvodu dochází i ke kolísání tlaku vody a není tak vždy zajištěn požadovaný tlak na konci spotřebišť.

Vlastní rozvody pitné vody v obci jsou provedeny z materiálu PE o profilech D 50 - D90.

Správcem sítě je VaK Beroun. Vodovodní soustava byla vybudována v roce 2006.

Stávající potřeba vody vychází z počtu obyvatel a občanské vybavenosti je stanovena dle vyhlášky č. 9.

Podle aktuálního stavu je počet obyvatel k 1.5.2010 905 osob

Potřeba vody pro domácnost s koupelnou a lokálním ohřevem vody je

120 l/os/den

Obyvatelé $Q_{\text{denní}} = 905 \times 120 = 108,60 \text{ m}^3/\text{den}$

Občanská vybavenost

Škola – počet žáků 35 potřeba vody na žáka 25 l/den

Školka-počet dětí 25 potřeba vody na dítě 60 l/den

Vybavenost $Q_{\text{denní}} = 35 \times 25 \text{ l/den} + 25 \times 60 \text{ l/den} = 2,38 \text{ l/den}$

Celková denní potřeba vody 110,98 m³/den

Koeficient denní nerovnosti $k_d = 1,5$

Koeficient hodinové nerovnoměrnosti $k_h = 1,8$

Maximální denní potřeba vody $Q_{\text{maxd}} = 110,98 \text{ m}^3/\text{den} \times 1,5 = 166,47 \text{ m}^3/\text{den} = 6,93 \text{ m}^3/\text{hod}$

Maximální hodinová potřeba vody $Q_{\text{maxh}} = 6,93 \text{ m}^3/\text{hod} \times 1,8 = 12,48 \text{ m}^3/\text{hod} = 3,47 \text{ l/s}$

Roční potřeba vody $Q_{\text{rok}} = 40\,507 \text{ m}^3/\text{rok}$

Před vybudováním vodovodní sítě bylo zásobení vodou nemovitostí ze soukromých studní, nebo z vrtů, které zajišťovaly pitnou vodu pro více objektů. S napojením objektů na veřejný vodovod je voda ze studní a vrtů využívána jako užitková. V celé obci je dle sdělení odboru životního prostředí Města Černošce vyhlášeno pouze jedno ochranné pásmo vodního zdroje o čtverci 14 x 14 m v prostoru dnešní betonárky a toto pásmo je uvnitř areálu.

Návrh:

Zásobení vodou navrhované urbanizace obce je podmíněno zajištěním vyrovnaných tlaků ve vodovodní síti. Pro oblast Mníšku pod Brdy byla zpracována v prosinci 2008 studie Zásobení vodou města Mníšku pod Brdy akciovou společností Vodohospodářský rozvoj a výstavba. V této studii je navrženo zásobování vodou vybudováním vodovodního přivaděče ze systému zásobování vodou hl. m. Prahy a to z vodojemu Baně II. Přivaděč je veden přes Jíloviště, Černolice a Řitku do Mníšku pod Brdy. Obec Čisovice by byla přes stávající vodovodní přivaděč do obce propojena na tento nový systém zásobování vodou. V případě, že se nenajde dostatečné financování tohoto záměru, bude potřeba na trase stávajícího přivaděče do obce vybudovat vyrovnávací vodojem v podzemním provedení a to v prostoru pod Horou na kotě cca 415 m n.m.

Pro nové plochy zástavby jsou navrženy vodovodní řady, které budou napojeny na stávající systém rozvodu vody v obci a zaokružovány, u části lokalit je vodovod veden buď přímo u hranic zástavby nebo v jejich těsné blízkosti a jedná se tak pouze o přípojky.

O větší rozsah zasíťování se jedná u lokalit označených ve výkresové části O-1 s propojem na O-3, u lokality O-8, SMO-1 s propojem na SMO-2 a O-10, SMS 3 s napojením na řad ve stávající zástavbě. V oblasti Bojova se pak jedná o plochy O-13 s propojem na O-14 a O-15.

Území výroby – dnešní betonárka je zásobena z vlastních zdrojů- studny. Pro plochy určené k zemědělské výrobě popřípadě pro chov koní není uvažováno s přívodem veřejného vodovodu. Bude využita podzemní voda buď ze stávajících nebo nových studní.

Zabezpečení požární vodou je v současnosti z požární nádrže v Bojově a dále z odběrných míst – požárních hydrantů napojených na vodovodní síť.

Dalším zdrojem požární vody bude navrhovaná nádrž na Bojovském potoce.

Veřejně prospěšné stavby:

VPS V-1	vodovodní řad pro lokalitu O-3
VPS V-2	vodovodní řad pro lokalitu O-1
VPS V-3	vodovodní řad pro lokalitu O-6
VPS V-4	vodovodní řad pro lokalitu O-8
VPS V-5	vodovodní řad pro lokalitu SMO-1
VPS V-6	vodovodní řad pro lokalitu O-10
VPS V-7	vodovodní řad pro lokalitu TR-CH/O-5
VPS V-8	vodovodní řad pro lokalitu O-11
VPS V-9	vodovodní řad pro lokalitu O-12
VPS V-10	vodovodní řad pro lokalitu O-13
VPS V-11	vodovodní řad pro lokalitu O-14
VPS V-12	vodovodní řad pro lokalitu O-15
VPS V-13	vodojem
VPS V-14	vodovodní řad pro lokalitu SMS 3

Bilance nárůstu potřeby vody

Využití plochy	pořad.č.	jed.	počet j.	potř/j l/os/den	Q denní m3/den	Q maxd m3/den	Qmax h m3/hod	Qmax h l/s
O	1	obyt	63	160	10,080	14,112	1,058	0,294
O	2	obyt	12	160	1,920	2,688	0,2016	0,056
O	3	obyt	18	160	2,880	4,032	0,3024	0,084
O	4	obyt	38	160	6,080	8,512	0,6384	0,177
O	5	obyt	20	160	3,200	4,480	0,336	0,093
O	6	obyt	32	160	5,120	7,168	0,5376	0,149
O	7	obyt	30	160	4,800	6,720	0,504	0,140
O	8	obyt	113	160	18,080	25,312	1,8984	0,527
O	9	obyt	25	160	4,000	5,600	0,420	0,117
O	10	obyt	38	160	6,080	8,512	0,6384	0,177
O	11	obyt	10	160	1,600	2,240	0,168	0,047
O	12	obyt	18	160	2,880	4,032	0,3024	0,084
O	13	obyt	25	160	4,000	5,600	0,420	0,117
O	14	obyt	25	160	4,000	5,600	0,420	0,117
O	15	obyt	18	160	2,880	4,032	0,3024	0,084
TR CH/O	1	obyt	12	160	1,920	2,688	0,2016	0,056
TR CH/O	2	obyt	6	160	0,960	1,344	0,1008	0,028
TR CH/O	3	obyt	4	160	0,640	0,896	0,0672	0,018
TR CH/O	5	obyt	10	160	1,600	2,240	0,168	0,047

TR CH/O	5	obyv	10	160	1,600	2,240	0,168	0,047
TR CH/O	6	obyv	6	160	0,960	1,334	0,1008	0,084
TR CH/O	7	obyv	2	160	0,320	0,448	0,0336	0,009
TR CH/O	8	obyv	8	160	18,080	25,312	1,8984	0,527
SMS	1	obyv	6	160	0,960	1,344	0,1008	0,028
SMS	2	obyv	6	160	0,960	1,344	0,1008	0,028
SMS	3	obyv	8	160	18,080	25,312	1,8984	0,527
SMO	1	prac.	25	75	1,875	2,625	0,1968	0,054
SMO	2	prac.	12	75	0,900	1,260	0,0945	0,026
SOUČET					126,455	174,797	11,4789	3,686

kód	využití
O	obytné
SMO	Smíšené obytné
SMS	Smíšení území malých sídel
TR CH/O	Transformace z chat na bydlení

Ochranná pásma

Ochranná pásma vodních zdrojů jsou dána kolaudačními rozhodnutími jednotlivých staveb.

Ochranná pásma se dělí na ochranná pásma I. Stupně, která slouží k ochraně vodního zdroje v bezprostředním okolí jímacího nebo odběrného zařízení a ochranná pásma II. stupně, která slouží k ochraně vodního zdroje v územích stanovených vodoprávním úřadem tak, aby nedocházelo k ohrožení jeho vydatnosti, jakosti nebo zdravotní nezávadnosti.

Ochranné pásmo I. stupně stanoví vodoprávní úřad jako souvislé území u vodárenských nádrží určených výhradně pro zásobování pitnou vodou pro celou plochu hladiny nádrže při maximálním vzduší.

U zdrojů podzemní vody s minimální vzdáleností hranice jeho vymezení 10 m od odběrného zařízení.

V celé obci je dle sdělení odboru životního prostředí Města Černošce vyhlášeno pouze jedno ochranné pásmo vodního zdroje o čtverci 14 x 14 m v prostoru dnešní betonárky a toto pásmo je uvnitř areálu.

Ochranné pásmo vodovodu je vymezeno svislými rovinami vedenými na obě strany od potrubí nebo vně jiného vodárenského objektu ve vzdálenostech uvedených v zákoně č. 274/2001 Sb., v platném znění. U řadů do DN 500 včetně přípojek je ochranné pásmo 1,5 m od vnějšího líce potrubí

Zasahuje-li ochranné pásmo vodovodu do soukromých pozemků, musí být zřízeno věcné břemeno.

V souladu s § 23 odst. 5 zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích lze v ochranném pásmu vodovodu následující činnosti provádět jen s písemným souhlasem správce a provozovatele vodovodu v rozsahu jejich kompetencí.

Jedná se o činnosti:

- provádět zemní práce, stavby, umísťovat konstrukce nebo jiná podobná zařízení nebo provádět činnosti, které omezují přístup k vodovodu nebo které by mohly ohrozit jeho technický stav či plynulé provozování,

- vysazovat trvalé porosty,
- provádět skládky mimo jakéhokoliv odpadu,
- provádět terénní úpravy.

Bezpečnostní pásmo je manipulační prostor, ve kterém musí být veškeré prováděné činnosti projednány se správcem a provozovatelem v rozsahu jejich kompetencí.

3.3.2. Kanalizace a vodní toky

Odkanalizování:

Stav

V roce 2011 byla v obci vybudována část splaškové kanalizace I. Etapy včetně čistírny odpadních vod a výstavba bude dále pokračovat podle schválené projektové dokumentace. Pro II etapu není zatím projekt zpracován, ale v plánu je odkanalizování splaškových vod celé stávající zástavby. Odvodnění srážkových vod je pouze části obce a jsou odvodněné dešťové vody z povrchů komunikací. Tato dešťová kanalizace vznikla zatrubněním příkopů a její materiál a kvalita nejsou specifikovány. Jedná se o zanedbatelný rozsah. Dešťové vody jsou jinak odvodněny do vodoteče nejkratší cestou systémem silničních příkopů.

Tam kde není dosud kanalizace splašková jsou splaškové vody likvidovány pomocí bezodtokových jímek-žump, které jsou vyváženy Feka vozy. Kvalita žump je problémová a vzhledem k blízkosti potoka, který protéká celou obcí se dá předpokládat, že jsou přepady ze žump napojeny do vodoteče.

Provedená splašková kanalizace je z trub polypropylenových, třídy únosnosti SN 8 v profilu DN 250-300 mm, uložených do pažené rýhy.

Revizní šachty na kanalizaci jsou použity prefabrikované průměr 1 m. Celková délka projektované kanalizace I etapy je 3 392,34 m.

Navržená mechanicko–biologická čistírna odpadních vod je určena pro společné čištění splaškových odpadních vod z obce Čisovice včetně osady Bojov. Stavební a technologické uspořádání jednotlivých souborů zajišťuje optimální provoz čistírny odpadních vod. Čistírna odpadních vod je schopna plynule reagovat na změny látkového a hydraulického zatížení ČOV v rozsahu 30 – 120 % projektované kapacity.

Odpadní vody jsou svedeny na ČOV gravitační splaškovou kanalizační sítí, vyčištěná voda odtéká gravitačním potrubím do recipientu – Bojovského potoka.

Čistírna odpadních vod je navržena na základě nátokových parametrů odvozených z průměrného denního nátoku odpadních vod $Q_{24} = 112,2 \text{ m}^3/\text{d}$ a látkového zatížení $51,0 \text{ kg BSK}_5/\text{d}$, které odpovídá 850 E.O (I. etapa zatížení ČOV).

$$\begin{aligned} Q_{\min} &= 2,6 \text{ m}^3/\text{h} = 0,71 \text{ l/s} \\ Q_{24} &= 112,2 \text{ m}^3/\text{d} = 1,30 \text{ l/s} \\ Q_d &= 163,2 \text{ m}^3/\text{d} = 1,89 \text{ l/s} \\ Q_h &= 15,1 \text{ m}^3/\text{h} = 4,20 \text{ l/s} \end{aligned}$$

Přiváděné znečištění:

BSK ₅	=	51,0 kg/d	=	454 mg/l
CHSK	=	93,5 kg/d	=	833 mg/l
NL	=	46,8 kg/d	=	417 mg/l
Nc	=	8,5 kg/d	=	76 mg/l
Pc	=	2,1 kg/d	=	19 mg/l

Odtokové parametry vody na výstupu z ČOV (slévané vzorky):

	dosahované		požadované dle NV č.61/2003	
	„p“	„m“	„p“	„m“
BSK ₅	15 mg/l	30 mg/l	30 mg/l	60 mg/l
CHSK	80 mg/l	150 mg/l	125 mg/l	180 mg/l
NL	20 mg/l	35 mg/l	35 mg/l	70 mg/l
N-NH ₄ ⁺	5 mg/l	10 mg/l	-	-

Členění technologické části ČOV :

- Mechanické předčištění
- Biologické čištění – SC 850 E.O.
- Dmýhárna
- Kalové hospodářství
- Jímka pro svážené odpadní vody
- Měření a regulace

Se souběžným vybudováním kanalizace dešťové se v dohledné době nepočítá. Odvodnění dešťových vod z komunikací bude nadále systémem příkopů a zatrubněných částí příkopů se zaústěním do nejbližší vodoteče. Dešťové vody na pozemcích domků budou likvidovány vsakem.

Návrh:

Pro nové plochy zástavby jsou navrženy kanalizační stoky buď gravitační nebo čerpaní podle konfigurace terénu, které budou napojeny na stávající systém odkanalizování. U části lokalit je stávající kanalizace vedena buď přímo u hranic zástavby nebo v jejich těsné blízkosti a jedná se tak pouze o přípojky.

O větší rozsah zasíťování se jedná u lokalit označených ve výkresové části O-1 s propojem na O-3, u lokality O-8, SMO-1 s propojem na SMO-2 a O-10, SMS-3 s napojením na kanalizaci ve stávající zástavbě. V oblasti Bojova se pak jedná o plochy O-13 s propojem na O-14 a O-15. Zastavování nových lokalit je podmíněno napojením na vodovod a zejména na splaškovou kanalizaci a nemělo by být umožněno budování nových lokalit dočasně odkanalizovaných do žump.

Do návrhu územního plánu je počítáno s odkanalizováním převážné části obce, vyjma odlehlé zástavby chatové oblasti nad železniční dráhou a odlehlé chatové oblasti Bojova. V těchto částech se nepočítá s transformací na trvalé bydlení a likvidace splaškových vod nadále zůstane pomocí bezodtokových jímek.

Území výroby – dnešní betonárka a protější plochy určené k zemědělské výrobě popřípadě pro chov koní budou mít nadále likvidovány splaškové vody do žumpy.

Odvodnění dešťových vod z navrhované zástavby bude využívat maximálně vsaku na místě. Na pozemcích určených k zástavbě rodinných domků budou

navržena taková technická zařízení, aby byly všechny dešťové vody zasakovány. Odtok z komunikací bude zpomalen buď zelenými pruhy nebo drenážním zasakovacím systémem. Odtok z navržených lokalit může být pouze v takovém množství jako dosud což odpovídá cca 10 l/s/ha.

Bilance nárustu splaškových vod odpovídá nárustu potřeby vody tj.:

Q denní = 126,455 m³/den, O_{max} denní = 174,797 m³/den, Q_{max h} = 11,4789 m³/h = 3,6862,643 l/s

Veřejně prospěšné stavby:

VPS K-1	kanalizační řad pro lokalitu O-3
VPS K-2	kanalizační řad pro lokalitu O-1
VPS K-3	kanalizační pro lokalitu O-4
VPS K-4	kanalizační řad pro lokalitu SMS-2
VPS K-5	kanalizační pro lokalitu O-6
VPS K-6	kanalizační pro lokalitu O-8
VPS K-7	kanalizační řad pro lokalitu SMO-1
VPS K-8	kanalizační řad pro lokalitu O-10
VPS K-9	kanalizační řad pro lokalitu TR-CH/O-4
VPS K-10	kanalizační řad pro lokalitu TR-CH/O-5
VPS K-11	kanalizační řady řad pro obec Bojov
VPS K-12	kanalizační řady v Čisovicích pro stávající zástavbu směrem k navrženým TR CH/O1, O2 a O3
VPS K-13	kanalizační řady pro stávající zástavbu jihozápadně od centra obce směrem k trati.
VPS K-14	kanalizační řady pro stávající zástavbu v jihozápadní části obce
VPS K-15	kanalizační řad pro lokalitu SMS-3

Vodní toky

Stav:

Obcí Čisovice protéká Bojovský potok do kterého se mezi Čisovicemi a Bojovem zaústí z pravé strany Záhořanský potok. Bojovský potok pramení západně od Kytína v nadmořské výšce 455 m n.m., protéká Mníškem, Čisovicemi, Bojovem a v Měchenicích je levostranným přítokem Vltavy (Vranská přehrada).

Záplavové území pro Q 100 na vodoteči bylo převzato z digitálních podkladů města Černošice, předaných v lednu 2014. Správcem toku je Povodí Dolní Vltavy. Vodoteče mají převážně přírodní neregulovaná koryta a v extravilánu je dostatečná kapacita břehových partií k průtoku přívalových vod. Problematickým úsekem v Čisovicích jsou nekapacitní profily silničních mostků, které při velkých vodách jsou přelévány a je ohrožena jejich statická rovnováha. Na Záhořanském potoce jsou pod jeho prameništěm vybudovány dva menší rybníky bez názvu a níže po toku dva průtočné rybníky „Bouškovský“ a „Dolejší“. Zpevnění břehů je pomocí betonových panelů nebo šterkem. Hráže jsou zemní a odtok z rybníků je pomocí požeráků. Další větší vodní plochou je požární nádrž, která je umístěna v prostoru za Hasičskou

zbrojnicí. Na Bojovském potoce je v jeho údolní nivě jeden rybníček nad obcí a jeden pod obcí. Pod obcí Čisovice vznikly díky zaplavování mokřady, které jsou využívány pro retenci vody při vyšších hladinách vod.

Pro účely územního plánování byl zpracován na základě objednávky města Černošce „Územně analytické podklady obcí-ORP Černošce-Hodnocení vodního režimu v krajině“. Zpracovatel byl U-24 s.r.o. atelier pro urbanismus a územní plánování (11/2008). Z tohoto elaborátu citujeme směrodatné údaje vodního režimu.

Klimatické poměry- území Čisovic patří do klimatické podoblasti „T2“.

Oblast je charakterizována dlouhým, teplým až suchým létem, velmi krátkým přechodným obdobím s teplým až mírně teplým jarem i podzimem. Zima je krátká, mírně teplá, suchá až velmi suchá s velmi krátkým trváním sněhové pokrývky.

Údaje o toku

Bojovský potok – č. hydrologického povodí IV řádu – 1-09-04-008, plocha povodí 56,92 km², celková

délka vodoteče 67,34 km, hustota říční sítě – 1,18%, vodní plochy – 33,562 ha

Délka vodních toků v území obce Čisovice je celkem 15,43 km, hustota vodní sítě 1,28%, vodní plochy 2,66 ha podíl vodních ploch na ploše povodí 0,22 %. Celková rozloha spádového území obce 12,02 km², průměrný smyv půdy 8,67 t/ha/rok-ohrožení vodní erozí je extrémní.

Mezi hlavní faktory ovlivňující odtokové poměry v území patří jeho morfologie, klimatické poměry, typy vegetačního pokryvu, půdní poměry a technické zásahy do povodí.

Geomorfologie území-nadmořská výška max. 446,92 m n.m., min. 291,48 m n.m.

Průměrný úhrn srážek 500-550 mm

Průměrná svažitosť 8,95%

Struktura zastoupení jednotlivých druhů pozemků:

lesní porosty 438,75ha – 36,51 %, louky a pastviny 134,94 ha – 11,23%

města, obce sídla 31,82 ha – 2,65%, orná půda 496,09ha – 41,28%, ovocný sad 96,99ha – 8,07%, zahrady 0,22 ha – 0,02%, vodní plochy 2,66ha – 0,22%, ostatní plochy 0,35 ha-0,03%

Průměrná potencionální vodní retence 139,39 mm tj. dobrá

Půdní poměry z hlediska propustnosti půd

- půdy se střední rychlostí infiltrace (0,06-0,12 mm/min)	620,78 ha	51,65%
- nízká rychlost infiltrace (0,02-0,06 mm/min)	66,12 ha	5,50%
- velmi nízká infiltrace (méně než 0,02 mm/min)	74,38 ha	6,19%
- lesní půda	440,54 ha	36,66%

Povodí Bojovského potoka v oblasti Čisovic a Bojova je extrémně náchylné k erozi. Zemědělskou půdu na ohrožených pozemcích je nutné chránit vhodnými protierozními opatřeními. Jedná se o komplex organizačních, agrotechnických a technických opatření, která spočívají v komplexních pozemkových úpravách, včetně vlastnických vazeb s důrazem na protierozní opatření.

Návrh

Pro zajištění protipovodňové ochrany jsou na potoce navrženy dvě nádrže. Jedná se o suchý poldr, který je navržen v profilu Bojovského potoka nad původním náhonem na mlýn. Plocha hladiny při maximálním nadržení bude cca 1,3 ha což

odpovídá cca objemu 10 400 m³. Výška hráze bude cca 2,5 m a poldr bude opatřen bezpečnostním přelivem.

Dalším vodním dílem je stavba nádrže, která vznikne přehrazením údolí Bojovského potoka sypanou hrází. Maximální výška hráze je do 4 m. nádržní prostor vznikne v zátopové části údolí mezi Čisovicemi a Bojovem. Nádrž je retenční, průtočná a bude opatřena bezpečnostním přelivem. Plocha hladiny při maximálním nadržení je 3,65 ha a objem nádrže 67 286 m³. Při normální hladině na kotě 328,10 m n.m. je plocha hladiny 3,27 ha a objem 42 354 m³. Kota koruny hráze je 329,30 m n.m. Kota hladiny při Q 100 je 328,78 m n.m. Na tuto nádrž byla zpracována studie a dokumentace k územnímu řízení Vratislavem Mansfeldem – Hydrokonzult v roce 1999.

Zátopové území bylo stanoveno rozhodnutím okresního úřadu Praha – západ, referát životního prostředí ze dne 18.12. 1994 na základě průběhu Q 100. Aktivní zona nebyla vyhlášena.

Záplavové území je stanovené vodoprávním úřadem na návrh správce toku na základě příslušných výpočtů § 66 zák. č. 254/01 Sb. Jedná se o administrativně určená území, která mohou být při výskytu přirozené povodně zaplavena vodou.

Aktivní zóna záplavového území je vymezená vodoprávním úřadem v zastavěné a zastavitelné oblasti. Jedná se o přirozeně nebo uměle omezený prostor přilehlý k toku, který po naplnění vodou při povodni nabývá retenční funkce a snižuje průtok v toku, po průchodu povodňové vlny se nádrže zcela vyprázdní. V aktivní zóně záplavového území se nesmí umisťovat, povolovat ani provádět stavby s výjimkou vodních děl, jimiž se upravuje vodní tok, převádějící povodňový průtok nebo provádějí opatření na ochranu před povodněmi apod. viz §67 zák. č. 254/01Sb. **Aktivní zona nebyla vyhlášena.**

Veřejně prospěšné stavby

VPS-VT-1 – suchý poldr

VPS-VT-2 – retenční nádrž

3.3.3. Zásobení plynem

Stav:

Obec Čisovice, Bojov je v celém rozsahu plynofikována.

Středotlaký rozvod plynu PN 300 kPa je napojen na regulační stanici plynu, která je připojena na VTL plynovod ocelovou VTL přípojkou DN 100 a je umístěna v severozápadním okraji zástavby obce. Regulační stanice VTL/STL má výkon 1200 m³/hod. Plynovodní síť je z roku 1995-1996 a správcem sítě je RWE a.s.- Votice. Potrubí plynovodu je provedeno z materiálu PE o profilech os D 160 do D 40. Převažují maloodběratelé střední odběr je pouze pro objekt betonárky, která je umístěna v okraji obce u příjezdové silnice směrem od Řitky. Pro podnik je přiveden samostatný řad PE D 90, který je veden od regulační stanice plynu.

Specifické roční spotřeby zemního plynu pro domácnosti v rodinném domku jsou uvažovány v tomto množství

druh spotřeby	odběr m3/rok
vaření	200 m3/rok
příprava TUV	250 m3/rok
otop v RD	4 000 m3/rok

V zájmovém území je vedena VTL plynovodní přípojka, jejichž ochranné pásmo je zakresleno ve výkresové dokumentaci.

Tento vysokotlaký plynovod je aktivně chráněn katodickou ochranou, která je vedena od potrubí směrem jižním a uložení je patrné z výkresové části.

Návrh:

Vzhledem k tomu, že je obec plošně plynofikována jsou navržena pouze prodloužení plynovodních řadů k navrhovaným lokalitám s napojením na stávající síť a popřípadě zaokružování..

Bilance nárůstu potřeby plynu

Využití plochy	pořad.č.	jed.	počet j.	plyn/j m3/hod	celkem m3/hod	plyn. Síť
O	1	RD	25	3,00	75	středotlaká
O	2	RD	5	3,00	15	středotlaká
O	3	RD	7	3,00	21	středotlaká
O	4	RD	15	3,00	45	nízkotlaká
O	5	RD	8	3,00	24	nízkotlaká
O	6	RD	13	3,00	39	nízkotlaká
O	7	RD	12	3,00	36	nízkotlaká
O	8	RD	45	3,00	135	nízkotlaká
O	9	RD	10	3,00	30	nízkotlaká
O	10	RD	15	3,00	45	nízkotlaká
O	11	RD	4	3,00	28	středotlaká
O	12	RD	7	3,00	21	
O	13	RD	10	3,00	30	
O	14	RD	10	3,00	30	
O	15	RD	7	3,00	21	
SMO	1	m2	14254	0,02	285	středotlaká
SMO	2	m2	6186	0,02	123	středotlaká
Součet					1003,00	

Plynofikace je navržena pro

druh spotřeby	odběr m3/rok
vaření	200 m3/rok
příprava TUV	250 m3/rok
otop v RD	4 800 m3/rok

dále pro vytápění halových provozů u kterých je pouze odhadnuta spotřeba podle možné podlahové plochy.

Plochy určené k transformaci jsou plynofikovány.

Veřejně prospěšné stavby

VPS-P-1	plynovodní řad pro plochu O1, O3
VPS-P-2	plynovodní řad pro plochu O6, O8
VPS-P-3	plynovodní řad pro plochu SMO-1, SMO-2
VPS-P-4	plynovodní řad pro plochu O 10
VPS-P-5	plynovodní řad pro plochu O13, O14, O15

Ochranná pásma

podle sbírky zákonů č. 458/2000

Ochranným pásmem se rozumí souvislý prostor v bezprostřední blízkosti plynárenského zařízení vymezený svislými rovinami vedenými ve vodorovné vzdálenosti od jeho půdorysu.

Ochranná pásma činí:

- u nízkotlakých a středotlakých plynovodů a plynovodních přípojek, jimiž se rozvádí plyn v zastavěném území obce, 1 m na obě strany od půdorysu.
- u ostatních plynovodů a plynovodních přípojek 4 m na obě strany od půdorysu.

V ochranném pásmu zařízení, které slouží pro výrobu, přepravu, distribuci a uskladňování plynu, i mimo něj je zakázáno provádět činnosti, které by ve svých důsledcích mohly ohrozit toto zařízení, jeho spolehlivost a bezpečnost provozu.

Bezpečnostní pásma

Bezpečnostní pásma jsou určena k zamezení nebo zmírnění účinků případných havárií plynových zařízení a k ochraně života, zdraví a majetku osob.

Bezpečnostním pásmem se rozumí prostor vymezený vodorovnou vzdáleností od půdorysu plynového zařízení měřeno kolmo na jeho obrys.

Pokud to technické a bezpečnostní podmínky umožňují a nedojde k ohrožení života, zdraví nebo bezpečnosti osob, lze zřizovat stavby v bezpečnostním pásmu pouze s předchozím písemným souhlasem fyzické či právnické osoby, která odpovídá za provoz příslušného plynového zařízení.

Bezpečnostní pásma plynových zařízení:

Regulační stanice vysokotlaké do tlaku 40 barů	10 m
Vysokotlaké plynovody a plynovodní přípojky Do tlaku 40 barů včetně	
Do DN 100 včetně	10 m
nad DN 100 do DN 300 včetně	20 m
nad DN 350 do DN 500 včetně	30 m
nad DN500 do DN 700 včetně	45 m
nad DN 700	65 m

- zřizovat bez souhlasu vlastníka těchto zařízení stavby či umísťovat konstrukce a jiná podobná zařízení, jakož i uskladňovat hořlavé a výbušné látky

- provádět bez souhlasu jeho vlastníka zemní práce

3.3.4. Zásobování teplem

V obci převažuje vytápění zemním plynem. Dále jsou využívány i ostatní způsoby vytápění (tuhá paliva – dřevo, hnědé uhlí). Elektrické vytápění a využívání netradičních zdrojů energie (sluneční kolektory, tepelná čerpadla) se uplatňují pouze v omezené míře.

Pro zásobování teplem je přednostně navrhován zemní plyn, doplňkově elektrická energie, případně netradiční zdroje. (tepelná čerpadla, sluneční kolektory umístěné na stavbách či na přilehlých pozemcích. Akceptováno je využití dřeva a biomasy (dřevního odpadu a štěpek).

Je navrhováno postupné omezování neekologických paliv, zejména hnědého uhlí.

3.3.5. Zásobování elektrickou energií

Stav

Severovýchodním okrajem území prochází trasa vedení 400 kV č. V413 Řeporyje – Prosenice, dále trasa dvojitého vedení 110 kV č. V301, V302 Řeporyje – Slapy.

Obec je zásobována ze systému sítí VN – 22 kV. Většina trafostanice je připojena venkovním vedením, 5 stanic je kabelových, připojených kabelovými svody z vedení 22 kV.

Seznam trafostanic napájejících řešené území

číslo TS	název TS	provedení	Majitel
PZ_0249	Čisovice – k Mníšku	kabelová	ČEZ
PZ_0121	Čisovice – Nad školou	venkovní	ČEZ
PZ_3507	Čisovice – Obec	kabelová	ČEZ
PZ_3620	Čisovice – Na losích	venkovní	ČEZ
PZ_3731	Čisovice – Statek	venkovní	ČEZ
PZ_3833	Čisovice – Za hřištěm	venkovní	ČEZ
PZ_4197	Čisovice – Sušička	venkovní	ČEZ
PZ_4317	Čisovice – ČD	venkovní	ČEZ
PZ_4579	Čisovice – U rybníka	kabelová	ČEZ
PZ_4687	Čisovice – Pod tratí	kabelová	ČEZ
PZ_4708	Čisovice - Chaty na Klínku	venkovní	ČEZ
PZ_3500	Bojov – Obec	venkovní	ČEZ
PZ_3716	Bojov – ZD	venkovní	Cizí
PZ_3911	Bojov – U zastávky	venkovní	ČEZ
PZ_3869	Líšnice – Sv.Čecha I (mimo území)	venkovní	ČEZ
PZ_2190	Zahořany 3 (mimo území)	venkovní	ČEZ
	TS ve výstavbě (svod od TS Sušička)	kabelová	ČEZ

Vedení NN je v centrální části obce převážně kabelové, v okrajových částech a Bojově většinou venkovní. V souvislosti s úpravou TS PZ_0121 Čisovice – Nad školou byla provedena kabelizace NN pro ČOV a nové rodinné domy.

Návrh

Novou zástavbu na menších plochách je navrhováno napojit ze sítě NN napájené ze stávajících distribučních trafostanic. V případě potřeby se navrhuje zvýšení výkonu trafostanic, popřípadě jejich rekonstrukce.

Výstavba nových distribučních TS 22/0,4 kV je navrhována pro větší lokality nové zástavby:

TS 1N kabelová pro plochu O-8

TS 2N kabelová pro plochy O-10, SMO-1, SMO-2

TS 3N kabelová pro plochy O-13, O-14

V síti 22 kV je navrhováno:

kabely 22 kV – propojení trafostanic PZ_4687 – TS 1N – TS 2N – PZ_4317

(TS 1N a TS 2N budou nasmyčkovány, kabelové trasy k těmto TS budou tudíž tvořeny dvěma kabely). v závislosti na časovém postupu výstavby jednotlivých ploch je možno realizovat mezi PZ_4687 a PZ_4317 samostatně kabelové smyčky pro TS 1N nebo TS 2N.

kabely 22 kV - kabelizace venkovního vedení k trafostanici PZ_3911 vč. zasmyčkování TS 3N

Bilance nárůstu elektrického příkonu pro novou zástavbu (v soudobosti na TS) byla stanovena pro maximální kapacity jednotlivých ploch. V případě nenaplnění těchto kapacit bude nutno potřebu výstavby nových TS u jednotlivých ploch znovu posoudit.

V lokalitách s kapacitnější novou zástavbou je navrhována kabelizace sekundární sítě NN.

Bilance nárůstu elektrického příkonu

území	návrhové plochy	jednotka	počet	Psj (kW)	Ps (kW)	připojení (TS)
transformace chat na RD (navýšení příkonu)	TR-CH/O-1, O-2, O-3	RD	11	2,0	22,0	0249 K Mníšku
	TR-CH/O-4 - 5	RD	10	3,0	20,0	
	TR-CH/O-6	RD	10	2,0	20,0	
	TR-CH/O-7	RD	1	2,0	2,0	
	TR-CH/O-8	RD	4	2,0	8,0	
obytná	O-1, O-2	RD	30	4,5	135,0	3131 Statek, 0121 Nad školou
	O-3, O-4, O-5	RD	30	4,5	135,0	0121 Nad školou
	O-6	RD	13	4,5	58,5	4687 Pod tratí
	O-7	RD	12	4,5	54,0	4687 Pod tratí
	O-8	RD	45	4,5	202,5	TS 1N
	O-9	RD	10	4,5	45,0	4317 ČD
	O-10	RD	15	4,5	67,5	TS 2N
	O-11, O-12	RD	11	4,5	49,5	3620 Na Losích

	O-13	RD	10	4,5	45,0	TS 3N
	O-14, O-15	RD	17	4,5	76,5	3914 Bojov - U zastávky, TS 3N
smíšená obytná	SMO-1	m2	14254	0,003	42,8	TS 2N
	SM O-2	m2	6186	0,003	18,6	TS 2N
	SMO-3	m2	8265	0,003	24,8	
smíšená malých sídel	SMS-1	farma	1	12,0	12,0	
	SMS-2	farma	1	8,0	8,0	
	SMS-3	farma	1	8,0	8,0	
rekreace	CH-1	chata	2	3,00	6,0	
výroba	VS-1	m2	8269	0,01	66,2	
zemědělská výroba	ZV-1 chov koní, zábavní ranč	m2			20,0	
	ZV-2	m2			25,0	
	celkem v soudobosti na DTS				1159,1	
	celkem v soudobosti na síť VN				985,15	

Limity, ochranná pásma

Zařízení elektrizační soustavy

Ochranným pásmem zařízení elektrizační soustavy je prostor v bezprostřední blízkosti tohoto zařízení určený k zajištění jeho spolehlivého provozu a k ochraně života, zdraví a majetku osob. Ochrannými pásmy jsou chráněna nadzemní vedení, podzemní vedení, elektrické stanice, výroby elektřiny a vedení měřicí, ochranné, řídicí, zabezpečovací, informační a telekomunikační techniky (§46 odst. 2).

S poukazem na ustanovení § 98 odst. 2 energetického zákona je právní režim ochranného pásma nutné posuzovat podle doby jejich vzniku a právního předpisu účinného v době jejich vzniku. tj. zákona č. 79/1957 Sb., zákona č. 222/1994 Sb. a současně platného zákona č. 458/2000 Sb.

druh el. zařízení	ochranné pásmo		
	dle z. 458/2000	Dle z. 75/1957	vymezení
Nadzemní vedení do 400 kV	20 m	25 m	od krajního vodiče
Nadzemní vedení do 110 kV	12 m	15 m	od krajního vodiče
Nadzemní vedení VN do 35 kV	7 m	10 m	od krajního vodiče
Podzemní vedení	1 m	1 m	od krajního kabelu
Elektrická stanice stožárová	7 m	30 m	vymezení svislými rovinami vedenými ve vodorovné vzdálenosti
Elektrická stanice kompaktní a zděná	2 m	30 m	
Elektrická stanice venkovní	20 m	30 m	od oplocení

3.3.6. Elektronické komunikace

Telekomunikace

Obec Čisovice je připojena na síť elektronických komunikací optickým kabelem z Mníšku pod Brdy, ukončeným ve skříni se zařízením DLC. Obec je plošně kabelizována úložnými kabely TCEPKPFLE. Osada Bojov je telefonizována nadzemním vedením.

Zařízení DLC není vybaveno D-slamem, a z toho důvodu není v celé lokalitě v současné době možné ADSL připojení. Řešení tohoto stavu je poměrně nákladné, zatím není uvažováno s pokrytím Čisovic signálem ADSL. Z tohoto důvodu je telefonizace nových zástavbových ploch bezpředmětná a není vlastníkem sítě elektronických komunikací realizována. Zákazníci mohou využít mobilního datového připojení na 3G síti, která je v dané lokalitě dostupná.

Radiokomunikace

Radiokomunikace zajišťují pokrytí území rozhlasovým a televizním signálem, přenos telefonních hovorů a datové komunikace po radioreléových trasách. Radioreléové trasy veřejných radiokomunikačních sítí provozují na řešeném území společnosti:

Telefónica O2 - dva průchozí RR paprsky

Vodafone - základnová stanice PZCIS, MW linka HS1304A

T-Mobile - základnová stanice 11721 Bojov s jedním MW spojem

Ochranná pásma jsou dána zákonem o elektronických komunikacích č. 127/2005 Sb., §102, 103.

Ochranná pásma vznikají dnem nabytí právní moci rozhodnutí vydaného podle zvláštního právního předpisu.

Ochranné pásmo podzemních komunikačních vedení činí 1,5 m po stranách krajního vedení. V ochranném pásmu je zakázáno mj. provádět bez souhlasu jeho vlastníka zemní práce, zřizovat stavby či umísťovat konstrukce nebo jiná podobná zařízení.

Parametry ochranných pásem a rozsah omezení a podmínky ochrany nadzemního komunikačního vedení, rádiového zařízení a rádiového směrového spoje stanoví příslušný stavební úřad v tomto rozhodnutí.

Veřejně prospěšné stavby

VPS E-1 TS 1N kabelová

VPS E-2 TS 2N kabelová

VPS E-3 TS 3N venkovní, vč. připojení na vedení 22 kV k trafostanici PZ_3911

VPS E-4 kabely 22 kV – úsek PZ_4687 – TS 1N –PZ_4317

VPS E-5 kabely 22 kV – úsek PZ_4317 – TS 2N

3.3.7. Odpadové hospodářství

V území jsou umístěna kontejnerová stanoviště pro sběr separovaného odpadu. Svoz tuhého komunálního odpadu je zajišťován firmou Komwag. Stejný způsob likvidace odpadu se předpokládá i v návrhovém období.

3.4. Veřejná prostranství

V návrhu územního plánu jsou jako hlavní veřejná prostranství chápány shromažďovací prostory v sídle. Jedná se o původní návsi, které si zachovaly svůj charakter. Vzhledem k jejich velikosti, jsou v územním plánu vyznačena značkou. V rámci měřítka územního plánu nebyla v rozvojových plochách navrhována nová veřejná prostranství, ta budou muset být umístěna, v souladu s ustanoveními vyhlášky 501/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů, v rámci povolování jednotlivých staveb. V případě, že je na rozvojovou plochu požadována zastavovací studie, budou tyto plochy vymezeny v rámci této studie. Obecně jsou studie požadovány na všechna větší rozvojová území, kde bude nutné veřejná prostranství umístit.

4) Koncepce krajiny

Koncepce řešení krajiny je založena na uplatnění návrhu územního systému ekologické stability, ochraně PUPFL a vodních ploch. Součástí koncepce řešení krajiny je ochrana půdy proti vodní, větrné erozi a zvýšení přírodní složky v zemědělské krajině.

Krajina tvoří základní prostor pro rozvoj sídelních útvarů a pro územní plánování. U obce Čisovice a přilehlé obce Bojov tomu nebylo jinak.

Výrazný vliv na hospodaření a stavební rozvoj obcí má jejich situování do oblasti údolí Bojovského potoka mezi geomorfologické celky Bojovský hřbet a Mníšeckou pahorkatinu. Hlavními limity v rozvoji původní zástavby byly terénní dispozice zaříznutého údolí Bojovského potoka. Zaříznuté údolí, místně až s prudkými svahy narušenými erozními rýhami, vytváří limit pro zástavbu. Toto je patrné především u obce Bojov. Vývoj sídelních útvarů obou obcí byl v průběhu staletí pozvolný. Do závěru 19. století, konce výstavby železničního dopravního spojení mezi Prahou a Dobříší, byly obě obce zaměřeny především na zemědělskou prvovýrobu a lesnické hospodaření.

Ve dvacátém století se umocňoval rekreační význam, jako spádové oblasti hlavního města Prahy. Se zvyšující se návštěvností území souviselo i umocnění změny funkčního využití území z výrobní funkce na funkci rekreační. Toto je zvláště patrné u nově vznikající zástavby rekreačních chat podél Záhořanského potoka a v okolí Dolejšího a Bušovského rybníka.

Volná krajina a lesní masiv Bojovského hřbetu je hlavní devízou katastru Čisovice. Podpoření rekreační atraktivity místa a eliminace erozní ohroženosti půd v okolí obce Bojova patří k hlavním úkolům územního plánování volné krajiny na katastru obce Čisovice.

4.1. Krajina

Krajina dnešního katastru obce Čisovice byla formovaná již od počátku jedenáctého století. Z dochovaných pomístních jmen lze usuzovat o středověkém rýžovnickém podnikání v okolí Bojovského potoka. Je pravděpodobné, že i název zalesněných vrchů v Dešinách, Velký a Malý Budín je odvozen od Bud - provizorních obydlí rýžovníků.

Již od počátku 14. století bylo osidlování krajiny Čisovic spojeno s kultivací a zúrodněním půd. V místních lesích se v milířích pálilo dřevěné uhlí. S výstavbou pily na zpracování dubové kůry, na Bojovském potoce, došlo k porušení přírodní skladby čisovických lesů. V polovině 19. století převládaly v místních lesích bory smíšené s bukem a břízou.

V současnosti převažují jehličnaté lesy s borovicí lesní 51% a smrkem ztepilým 22%, z listnatých dřevin je zastoupen dub na 7,3% , následovaný bukem na 6,6%.

Důležitým mezníkem v rozvoji obce Čisovic a Bojova byla stavba dobříšské železnice na konci 19 století. Výstavbou železnice byl od základu ovlivněn další sociální vývoj obce. Železnice usnadnila spojení s hlavním městem Praha a okolními průmyslovými závody. Od přelomu 19. a 20. století ubývalo lidí pracujících v zemědělství a lesnictví a naopak přibývalo těch, co za zaměstnáním dojížděli do okolních závodů.

Úbytek lidí obhospodařujících polnosti měl význam i na diverzitu krajiny Čisovic a celkový krajinný ráz oblasti.

4.1.1. Koncepční zásady rozvoje krajiny

Aktuální využití volné krajiny mimo zastavěná území je možno rozdělit do dvou zón. Zóna se zvýrazněnou funkcí hospodářskou (lesní a zemědělské hospodaření) a zóna se zvýrazněnou funkcí rekreační. Zóna se zvýrazněnou funkcí zemědělskou zahrnuje pozvolné svahy Mníšecké pahorkatiny s průměrně produkčními půdami, v severní a jižní části. V těchto částech převažují půdy v kategorii ochrany III. a IV. Nejúrodnější půdy katastru, II. kategorie se nachází v nivě Záhořanského potoka, současná rekreační oblast Na Sekerce.

Mníšecká pahorkatina v severovýchodní části prudce klesá ke korytu Bojovského potoka, dochází k erozním natržím a zvyšuje se erozní ohroženost půd. Intenzivní zemědělské hospodaření je zde nahrazeno extenzivním hospodařením na trvale zatravněných pozemcích.

Zóna s převažující funkcí rekreační zahrnuje především lesní masiv Bojovského hřbetu a okolí Bojovského potoka. Výraznou úlohu ve funkci rekreační plní stáje a hřebčiny. V tomto směru lze spatřovat potenciál na posílení nepobytové turistiky v oblasti. Návrhy na posílení rekreační funkce se v zóně s převažující funkcí zemědělské výroby soustřeďují na revitalizaci doprovodné zeleně kolem dopravních a pěších cest.

4.2. Příroda

Chráněná území a přírodní parky ve smyslu zákona č. 114/92 Sb. se v zájmovém území ani nejbližším okolí nevyskytují. Registrované významné krajinné prvky, § 6 Zákona 114/1992 Sb., nebyly na řešeném území evidovány, nicméně jsou na předmětném území zastoupeny lokality, které jsou svým charakterem významnými krajinnými prvky ze zákona (lesy, vodní toky a plochy). Na zájmovém území jsou evidovány dva památné stromy, a to tis červený – vedle kulturního domu v centru obce Čisovice (pozemek p. č. 1311/1) dub letní v polích nad rybníkem Bouškovákem.

Specifickým prvkem je územní systém ekologické stability. Na předmětném území se vyskytují prvky ÚSES regionální a lokální úrovně. Územní systém lokálního významu respektuje vymezení prvků ÚSES. Důvodem případných změn je možnost dosažení skutečně funkčního stavu skladebných prvků ÚSES.

4.3. Zeleň

Návrh uspořádání ploch zeleně vychází z průzkumu, bilancí a zásad územního rozvoje. Návrhů na nové plochy rozvoje je s výjimkou skladebných prvků ÚSES minimum, zpravidla půjde o doplnění a revitalizaci stávajících liniových prvků a vymezení nové plochy lesního porostu.

Zeleň v zastavěném území

Zeleň v zastavěném území je zastoupena především soukromou zelení zahrad a rekreačních osad. Na katastru obce se nenachází žádné parkově upravené plochy. Veřejná zeleň je omezena na solitérní dřeviny, bez významnějšího vlivu na charakter obce.

Zeleň mimo zastavěná území

Do kategorie krajinné zeleně jsou zařazeny kromě porostních útvarů na neplodných pozemcích a porostní útvary charakteru lesních porostů, které rostou na nelesních pozemcích. Naopak pozemky charakteru nelesních porostů na zemědělských pozemcích (převážně na loukách a pastvinách) jsou ponechány v zemědělských pozemcích.

Na území bývalé skládky v severní části katastrálního území dochází k návrhu změny kultury z ostatní plocha na lesní pozemek. Tato změna by měla směřovat ke konečné revitalizaci území. Navrhovaná lesní kultura logicky navazuje na lesní komplexy k. ú. Líšnice.

Podrobné členění ploch zeleně

Plochy lesní:

LS - lesy

Plochy zeleně:

ZMK - zeleň městská a krajinná

SZ - sady a zahrady
L - louky a pastviny
IZ - izolační zeleň

4.4. Prostupnost krajiny

Nezbytnou nutností, při rozvíjení sídelních útvarů, je zachování a postupné zlepšování krajiny pro člověka i ostatní organismy.

Významným nástrojem k dosažení tohoto cíle je pro člověka doplnění a revitalizace sítě pěších cest a cyklostezek, pro ostatní organismy návrh územního systému ekologické stability.

Z tohoto důvodu je metodika tvorby ÚSES, ale i konkrétní návrhy v územním plánu vypracována tak, aby se tato funkce krajiny posilovala a nedocházelo k fragmentaci krajiny. Návrh skladebných prvků ÚSES dbá na dodržení minimálních prostorových parametrů jednotlivých skladebných prvků ÚSES s cílem dosažení maximální možné funkčnosti.

4.5. Rekreační využívání krajiny

Zastoupení rekreačních objektů, chat, rekreačních chalup, výrazně převyšuje počet domů určených k trvalému bydlení. Se zastoupením rekreačních objektů souvisí i rekreační využívání oblasti, umocněné blízkostí hlavního města Praha. Výrazný potenciál území souvisí se stále přetrvávající tradicí trampingu a rozvojem hipoturistiky.

4.6. Dobývání nerostů

Na předmětném území se v současné době nevyskytuje žádné chráněné ložiskové území. Jsou zde však evidovány tři potenciální ložiska stavebního kamene. Ložiska jsou registrována jako schválené prognózní zdroje nevyhrazených nerostů. U registrovaných prognózních zdrojů (předpokládaných ložisek nerostných surovin) platí omezení vyplývající ze Zákona č. 62/1988 Sb., o geologických pracích §13, odst. 3. Ložiska leží v oblastech Tábor, Plavecká a na území kolem vrchu Hora.

Prognózní zdroje nevyhrazených nerostných surovin

Číslo ložiska	Název	Surovina	Způsob těžby
9273400	Čisovice Bratřimov Horní v.	stavební kámen	dřívější povrchová
927350	Čisovice Hora	stavební kámen	dosud netěženo
9307500	Čisovice Plavecká	stavební kámen	dosud netěženo

Na předmětném území jsou evidována tři poddolovaná území. U dvou území se jedná o lokální poddolování související s historickou těžbou zlata. Třetí poddolované území je evidováno jako systém a nachází se na místech nelegální skládky popílku.

Poddolovaná území

Klíč	Název	Surovina	Rozsah	Rok pořízení záznamu	Evidováno
2035	Čisovice	Zlatonosná ruda	systém	1988	plocha
4728	Čisovice	Zlatonosná ruda	systém	2002	bod
4729	Čisovice-Bojov	Zlatonosná ruda	systém	2002	bod

4.7. Pěstební a zemědělská činnost

Kvalita a struktura zemědělské půdy je popsána v rozbořech a průzkumech. Obecně je možné konstatovat, že kvalitní zemědělské půdy se vyskytují převážně v nivě podél Záhořanského potoka. Tyto pozemky jsou z velké části využity pro rekreační účely výstavby chatových osad. Záběr kvalitní zemědělské půdy pro stavební účely je nepříznivou realitou. Rozšiřování zástavby na nejproduktivnější půdy katastru bylo podpořeno i předešlým územním plánem sídelního útvaru Čisovice a Bojova. Současný územní plán respektuje návrhy zástavby na kvalitních půdách jen v míře nezbytně nutné, a to s ohledem na urbanistickou koncepci, která upřednostňuje plynulou návaznost na stávající zástavbu před ochranou půd dle bonitačních jednotek.

Územní plán se v největší míře snaží minimalizovat zábory kvalitních zemědělských půd a změny využití území zasahující do zemědělských půd směřovat do prostorů se zemědělskými půdami méně kvalitními (stupeň ochrany III, IV a V). Půdy s kategorií ochrany III a IV zabírají převážnou část katastrálního území.

Část změny funkčního využití zemědělských půd tvoří plochy ÚSES. Mimo prvky ÚSES to jsou prostory s neintenzivní zemědělskou výrobou (louky a pastviny atd.).

Řešené území je zahrnuto do tzv. zranitelných oblastí dle Nařízení vlády č. 103/2003 Sb. o stanovení zranitelných oblastí a o používání a skladování hnojiv a statkových hnojiv, střídání plodin a provádění protierozních opatření v těchto oblastech. Se zařazením řešeného území do zranitelných oblastí souvisí omezení zemědělského hospodaření a využívání dusíkatých hnojiv, jejichž nevhodnou aplikací by mohlo dojít ke zhoršení kvality podzemních i povrchových vod.

Hlavními zásadami využití zemědělsky obhospodařované půdy jsou:

- Zachování rozsahu převážně nezastavěného území
- Podpora mimoprodukčních funkcí ZPF

4.8. Protierozní opatření

Předmětné území není významně ohroženo větrnou ani vodní erozí. Většina zemědělských pozemků je zařazena do kategorie ohroženosti dlouhodobého smyvu půd v hodnotách od 1-4t ročně. Na těchto pozemcích je zemědělské hospodaření bez omezení, případně se zařazením půdo-ochranných technologií. Výjimku v erozní ohroženosti tvoří území v oblasti údolních svahů Bojovského potoka, kde dosahuje erozní ohroženost dlouhodobého smyvu půd, počítaného dle rovnice USLE, lokálně až 30t ročně. Oblasti překračující erozní ohroženost 8tun ročně jsou územním plánem vyloučeny z intenzivního zemědělského hospodaření, nebo jsou navrženy k jinému způsobu využití, například pro zástavbu. I z tohoto důvodu jsou opatření

směřující k eliminaci erozní ohroženosti minimální. Návrhy jsou omezeny na zvýšení podílů krajinné zeleně a rozdělení rozsáhlých agrárních komplexů. Návrhy liniové zeleně jsou směřovány na konkrétní pozemky bývalých cest. Úzké pozemky limitují rozsah výsadeb, avšak zajišťují reálnou možnost provedení navrhovaných změn. Navýšení podílu krajinné zeleně dojde ke zvýšení retenční schopnosti území, omezení smyvů půd a celkové zvýšení ekologické stability území. Zachování kultury trvale zatravněných pozemků je nezbytné k eliminování erozní ohroženosti půd HPJ 26, 41, 48, tyto půdy jsou dle Nařízení vlády č. 103/2003 Sb. zařazeny mezi erozně ohrožené půdy.

4.9. Ochrana před povodněmi

Protipovodňová problematika území je řešena vymezením pásem ohrožení povodněmi. Nejrozsáhlejší území záplavové zóny je ve východní části obce Čisovice. Toto území je navrženo pro stavbu malé vodní nádrže. Dále je navržen suchý poldr.

4.10. Koncepce krajinné infrastruktury

Vybrané části ploch zeleně tvoří základní kostru uspořádání krajiny a vytvářejí krajinnou infrastrukturu tím, že jsou spojitě a systémově uspořádané. Základním prvkem krajinné infrastruktury je územní systém ekologické stability (ÚSES). Jde o soustavu ploch (biocenter) vzájemně propojených různě širokými pásy (biokoridory), které umožňují život volně žijícím organismům a jejich migraci krajinou. Celý systém má specifické požadavky na kvalitu – výsledná (cílová) podoba vzniklých ekosystémů by se po dlouhodobém vývoji měla maximálně blížit přírodním ekosystémům – a má metodikou určené parametry (minimální výměry biocenter, délky a šířky biokoridorů jednotlivých typů společenstev). Právní rámec ÚSES vytváří zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny a jeho prováděcí vyhláška MŽP ČR č. 395/1992 Sb. v platném znění.

4.11. Územní systém ekologické stability

Koncepce ÚSES patří mezi nedílné součásti koncepce krajinné infrastruktury a jako takový je tento systém vymezen v hlavním výkresu formou překryvného značení. V rámci plánu se závazně vymezuje vnější hranice ÚSES a kromě toho vnitřní hranice dělící jej na jednotlivé prvky.

Celý systém je také zobrazen ve výkresové části odůvodnění, kde jsou jednotlivé prvky rozlišeny na biocentra a biokoridory a zároveň rozděleny do hierarchických úrovní. Ze tří úrovní jsou na řešeném území zastoupeny dvě - regionální a lokální (místní). Regionální R a místní L s označení charakteru prvku (BK – biokoridor, BC – biocentrum) a pořadovým číslem v rámci ÚP.

Přehled všech prvků ÚSES je v tabulce „Přehled prvků ÚSES“, doplněný o číslování dle generelu ÚSES Praha západ.

Územní plán zařazuje ÚSES mezi VPO (veřejně prospěšná opatření) jako celek, bez ohledu na funkčnost nebo nefunkčnost jednotlivých jeho částí – celý jej totiž bude nutné právně založit a definovat z něj vyplývající omezení.

4.11.1. Koncepce ÚSES

Regionální ÚSES procházející Čisovicemi je lokalizován mezi dva nadregionální biokoridory. Mezi biokoridor vedoucí kolem řeky Vltavy a biokoridor zahrnující pohoří Brdské soustavy. Oba nadregionální biokoridory jsou evidovány pod číslem 100.

Na zájmovém území se nachází skladebné prvky ÚSES dvou úrovní a to regionálního a lokální. Při vymezování regionální úrovně ÚSES, vycházel územní plán z výše uvedené koncepce ÚTP a z generelu ÚSES pro Prahu Západ.

Dle dokumentace ÚTP není na zájmové území vylišen žádný ze skladebných prvků nadregionálního ÚSES. Dle ÚTP a generelu ÚSES se na daném území nachází tři prvky ÚSES regionálního významu, a to:

Biokoridor regionálního významu č. 1202 (dle ÚTP) „V Dešinách-K“, který prochází územím ve východní části katastrálního území Čisovice. Biokoridor prochází lesním masivem hospodářských lesů Bojovského hřebenu.

Biocentrum ÚSES regionálního významu č. 1386 (dle ÚTP) „V Dešinách“, které je lokalizováno v centrální části lesního masivu Bojovského lesa. Biocentrum se rozkládá v nadmořských výškách 400 m. n. m. a má celkovou rozlohu cca 30ha. V nadřazené dokumentaci ÚTP je vedeno jako nefunkční, zřejmě vzhledem k vysokému zastoupení jehličnatých dřevin a rozsáhlému průseku pro elektrické vedení. Dle generelu je biocentrum vedeno jako plně funkční a stejně k němu bylo přistupováno při vymezení ÚSES v rámci územního plánu.

Biokoridor ÚSES regionálního významu č. 1207 (dle ÚTP) Malá Sv. Hora – V Dešinách, který spojuje biocentrum „V Dešinách-K“ s biocentrem ležícím na katastrálním území Záhořany.

Minimální šířky biokoridoru regionálního významu jsou u lesních společenstev 40m. Minimální rozloha lesního biocentra je 30-50ha.

Lokální (místní) ÚSES

Lokální ÚSES doplňuje a rozvíjí nadřazené systémy. Jeho koncepce vychází z generelu ÚSES. Stávající plně či alespoň částečně funkční prvky potvrzuje a definuje jejich hranice. Při vymezení nefunkčních prvků bylo přehodnoceno jejich umístění tam, kde trasy jejich vedení ani perspektivně nevytvářely předpoklad dosažení jejich funkčnosti. Jde zejména o větev lokálního ÚSES vedoucí z lokality Pohorka na lokalitu Sýkorník LBK20, nebo o prodloužení mokré větve biokoridoru vedoucím po ose Bojovského potoka LBK 4. U biokoridoru vedoucím intarvilánem obce Čisovice jsou mezi dotčené pozemky zařazeny i silně urbanizované plochy. Vymezení biokoridoru v tomto území má za úkol zachování současného stavu a minimalizování negativních vlivů, které by mohly zhoršit podmínky kvality vody v Bojovském potoce a jeho průtočnost.

V některých případech plán počítá s rozšířením ÚSES nad minimální parametry se vztahem na konkrétní pozemky nestavebních parcel. V případě nutnosti vedení prvků ÚSES přes stavební parcely bylo striktně dodrženo minimálních parametrů prvků.

Při vymezování jednotlivých prvků došlo pouze k místním korekcím podle reálných podmínek při maximálně možném dodržení potřebných parametrů.

Minimální parametry

- šířka lokálního biokoridoru lesního: 15m
- šířka lokálního biokoridoru vodního: 20m
- rozloha lokálního biocentrum lesního: 3ha
- rozloha lokálního biocentra vodního: 1ha

4.11.2. Změny ÚSES oproti Generelu ÚSES

územní plán k. ú. Čisovice	Generel ÚSES Praha západ
LBK 4	LBK 204

Linie biokoridoru je vedena dále po korytě vodního toku Bojovského potoka až k hranicím k.ú. Líšnice. Došlo k prodloužení biokoridoru cca o 1km oproti původnímu návrhu v generelu ÚSES. Ke změně došlo s ohledem na mokrou hydrickou řadu osy biokoridoru, která je odlišná od omezené hydrické řady biocentra RBC 23 V Dešínách.

územní plán k. ú. Čisovice	Generel ÚSES Praha Západ
LBC 13	LBC 197

Biokoridor byl rozšířen o parcely za cestou. Výsledkem je vedení biokoridoru mimo plochy zástavby.

územní plán k. ú. Čisovice	Generel ÚSES Praha západ
LBK 15,17	LBC 190

Biokoridor byl rozdělen na dva biokoridory. K rozdělení došlo vložím nového biocentra na lokalitě Na Klínku.

územní plán k. ú. Čisovice	Generel ÚSES Praha západ
LBK 20	LBK 185

Biokoridor je veden po ucelených pozemcích. Vzhledem k současné nefunkčnosti biokoridoru, bude tímto zvýšena možnost budoucí realizace prvku ÚSES.

územní plán k. ú. Čisovice	Generel ÚSES Praha západ
LBK 21	LBC 210

Součástí biokoridoru je část stavby malé vodní nádrže

územní plán k. ú. Čisovice	Generel ÚSES Praha západ
LBC 16	Nově vymezeno

Biocentrum vymezené na území stávajícího lesního porostu na lokalitě Na Klínku.

Přehled prvků ÚSES						
Pořad. číslo	Lokalizace	Funkční typ	Charakteristika lokality	Ohrožení	Návrh opatření	Označení dle generelu
RBC 1	V Dešinách	RBC funkční	Ochuzená acidofilní doubrava na svazích a plošině Bojovského hřbetu nad údolím Bojovského potoka. Místně převažují monokultury borovice lesní a smrku ztepilého.	zavádění monokultur, těžební zásahy, dálkové elektrické vedení s průseky	Omezit holoseče, posílit přirozenou dřevinnou skladbu a věkovou strukturu porostu.	RBC 23
RBK 2	Údolí Bojovského potoka, úsek Pod Babkou-RBC V Dešinách	RBK funkční	Ochuzená acidofilní doubrava nad údolím Bojovského potoka. Porost místy blízký borové doubravě.	zavádění monokultur	Omezit holoseče, posílit přirozenou skladbu porostu.	RBK 49
RBK 3	Úsek Pod Horním vrchem-RBC V Dešinách	RBK funkční	Směšený lesní porost na stanovišti acidofilní doubravy s převahou borovice lesní, místy holiny.	zavádění monokultur	Upřednostnit listnaté dřeviny, podpořit nálet dubu, v LHP pouze výchovná těžba.	RBK 69
LBK 4	Bojovský potok, úsek Na losích-RBC V Dešinách	LBK částečně funkční	Osu biokoridoru tvoří Bojovský potok. Navazující pozemky jsou vesměs vlhkými až mokřými loukami s doprovodnými porosty dřevin, z větší části vrbinami a olšinami.	oplocené pozemky chatové osady, výsadby zahradních druhů rostlin, smyv z polí	Vyřešit průchodnost biokoridoru, omezení oplocení, revitalizace koryta toku a prořezávka břehových porostů.	LBK 204
LBC 5	Na losích	LBC funkční	Niva na soutoku Bojovského a Zahořanského potoka, vlhké louky ostřicových trav a rákosin. Břehové porosty dřevin jsou zastoupeny vrbou jívou, vrbou křehkou a olší lepkavou.	ruderalizace, zarůstání průtočného profilu koryta potoka	Vyčištění průtočného profilu koryta, prořezávka břehových porostů.	LBC 220
LBK 6	Zahořanský potok, úsek Ve štěpech-Na losích	LBK částečně funkční	Osu biokoridoru je Zahořanský potok. Dřevinná skladba břehových porostů místně odpovídá. V částech, kde potok protéká pozemky určenými k individuální rekreaci, je biokoridor nefunkční. Specifika vedení biokoridoru pozemky chatových osad jsou přiblíženy v	oplocené pozemky chatové osady, výsadby zahradních druhů rostlin, smyv z polí, ruderalizace, kvalita vody v toku, zarůstání	Vyřešit průchodnost biokoridoru, omezení oplocení, revitalizace koryta toku, prořezávka břehových porostů.	LBK 196

			charakteristice biokoridoru č.LBK 8.	průtočného profilu koryta potoka		
LBC 7	Ve štěpech	LBC funkční	Vlhké louky po obou březích Zahořanského potoka. Podél koryta potoka jsou zastoupeny břehové porosty vrby křehké a olše lepkavé vtroušené se zastoupením ostatních dřevin (dubů letního, habru obecného).	ruderalizace , zarůstání průtočného profilu koryta potoka	kosení louky, omezení hnojení dusíkatými hnojivami (s ohledem na zařazení k. ú. Čisovic do zranitelných oblastí).	LBC 214
LBK 8	Zahořanský potok, úsek Zahořany u chat- Ve štěpech	LBK nefunkční	Osu biokoridoru tvoří Zahořanský potok. Biokoridor prochází rekreační oblastí s chatovou výstavbou. V této části je potok veden skrz soukromé pozemky oddělené ploty. Koryto potoka je v celé délce regulováno, oba břehy jsou vinou individuálního oplocení neprůchodné. Dřevinná skladba stanovištně neodpovídá. Výběr dřevin je podmíněn individuálním vkusu majitele pozemku.	oplocené pozemky chatové osady, výsadby zahradních druhů rostlin, smyč z polí, ruderalizace , kvalita vody v toku, regulace koryta toku	Vyřešit průchodnost biokoridoru, omezení oplocení, revitalizace koryta toku, doplnění břehového porostu	LBK 195
LBC 9	Zahořany u chat	LBC částečně funkční	Olšina u Zahořanského potoka	Výskyt bolševníku velkolepého, skládkování, chatové osady	Likvidace bolševníku a černých skládek. Zdravotní výběr v porostu.	LBC 213
LBK 10	Úsek Pod Horou- Zahořany u chat	LBK částečně funkční	Strouha dělí dva zemědělské pozemky. Terénní deprese se místně rozšiřují, zde jsou přirozeně dodrženy požadované parametry biokoridoru i dřevinná struktura porostu. Na místech trvale podmáčených se jedná o vlhkomilné dřeviny např. vrby, olšiny. Na sušších stanovištích je zastoupen dub letní, habr obecný i třešeň ptačí. V místech chatové osady je biokoridor nefunkční.	chatová osada, skládkování, ruderalizace , smyč z polí	Doplnění výsadb v místech nedostatečných parametrů, dub letní, třešeň ptačí, střemcha obecná. Vyřešit průchodnost biokoridoru na území chatové osady. Likvidace černých skládek.	LBK 193

LBK 11	Úsek Hora-Pod Horou	LBK funkční	Ekotonové společenstvo okraje lesa. Biokoridor je veden podél cesty dělící les a pole. Zastoupení dřevin v biokoridoru z větší části odpovídá lesnímu masivu pahorku Hora. Keřové patro je bohatší o dřeviny bezu černého, trnky obecné aj. Místně jsou zastoupeny nepůvodní dřeviny trnovníku akátu.	šíření nepůvodních o a invazivně druhu trnovníku akátu	Vytvoření ochranného pásu s keři v š. min. 15 m., střemcha obecná, ptačí zob, aj.	LBK 192
LBC 12	Hora	LBC funkční	Smíšený lesní porost na svazích pahorku Hora. Dominantní zastoupení buku lesního vtroušeně s modřínem opadavým v hlavním patře. Ve spodní etáži je zastoupen habr obecný.			LBC 211
LBK 13	Úsek Bojovský potok-Hora	LBK funkční	Prudké svahy vrcholu Hora. Lesní společenstvo smíšených dřevin. Místně převládají monokultury smrku ztepilého.	monokultury hospodářských dřevin	Při obnově podpořit přirozenou druhovou skladbu	LBK 191
LBC 14	U Bojovského potoka nad Čisovicemi	LBC funkční	Mokřadní louky podél Bojovského potoka. Většinu biocentra tvoří trvale podmáčené místa ostřicových luk s vrbou křehkou a olší lepkavou. Lokálně jsou zastoupena sušší místa terénních valů, s výskytem dubu letního.	kvalita vody v Bojovském potoce, plaveniny	vyčištění území od plavenin, zlepšení kvality vody	LBC 209
LBK 15	Úsek Od Bojovického potoka – Na Klínku	LBK částečně funkční	Biokoridor je částečně veden po zemědělsky obhospodařovaných pozemcích. V těchto místech je biokoridor nefunkční.	ruderalizace, smyv z polí	Doplnění stanovištně odpovídajících dřevin v pásu 15m, dub letní, habr obecný, třešeň ptačí. Společně s výsadbou založit TTP v délce biokoridoru a šířce 15m.	LBK 190
LBC 16	Na Klínku	LBC částečně funkční	Lesní porost listnatých dřevin se zastoupením dubu letního, habru obecného, pařezin buku. V nezapojené části dochází k ruderalizaci bylinného podrostu.	intenzivní zemědělské hospodaření, smyvy z polí, ruderalizace	Doplnění výsadeb v místech nedostatečných parametrů, dub letní, třešeň ptačí, střemcha obecná. Na	–

					plochách bezlesí extenzivní zemědělské hospodaření.	
LBK 17	Úsek Na Klínku-U Bojovského potoka nad Čisovicemi	LBK částečně funkční	Dřevinné porosty podél polní cesty jsou v současnosti zastoupeny především keřovitými dřevinami. Podél cesty je nově provedená liniová výsadba lesnických výpěstků.	ruderalizace, smyč z polí, polní hnojiště, dálkové elektrické vedení	Doplnění stanoviště odpovídajících dřevin v pásu 15m, dub letní, habr obecný, třešeň ptačí. Společně s výsadbou založit TTP v délce biokoridoru a šířce 15m.	LBK 190
LBC 18	Pohorka	LBC částečně funkční	Pohledově exponované stanoviště. Plocha pravděpodobně sloužila jako třešňový sad. V současnosti neobhospodařovaný zarůstající náletem a křovinami. Lokální výsadba borovice lesní. Keřovité dřeviny, především trnka obecná a růže šípková, vytváří hustý neproniknutelný porost.	černé skládky, blízká průmyslová výroba, sousední nerektifikovaná skládka popílku, ruderalizace a zarůstání křovinami	pročištění porostu, rekultivace skládky popílku, odstranění černých skládek	LBC 208
LBK 19	Úsek Pohorka-k.ú. Líšnice	LBK nefunkční	V současnosti ruderalizovaná plocha na černo zbudované skládce popílku. Plocha je navržena k zalesnění. Nutná realizace lesnické rekultivace včetně technické části.	současná nerektifikovaná skládka	provedení technické a biologické rekultivace skládky, doplnění návaznosti na biokoridor v Líšnici	LBK 101
LBK 20	Úsek Pohorka-U Sýkorníku	LBK nefunkční	Meliorační strouha v současnosti intenzivně zemědělsky obhospodařovaná. V části sousedící se Sýkorníkem je biokoridor zastoupen mokřadními porosty olší s ruderalizovaným podrostem.	intenzivní zemědělské hospodaření, smyč z polí, meliorace, ruderalizace	Omezení zemědělského hospodaření v pásu biokoridorů. Ponechání sukcese nebo realizaci výsadby dřevinných druhů.	LBK 185

LBK 21	Úsek U Bojovského o potoka nad Čisovicemi- U Bojovského o potoka pod Čisovicemi	LBK částečně funkční	Regulovaný vodní tok Bojovského potoka. Tok z větší části protéká intravilánem obce Čisovice. V částech zastavěného území je biokoridor nefunkční a ani výhledově zde není perspektiva na změnu. Prvek ÚSES tady plní pozici zachování současného stavu.	regulace koryta toku, zástavba v blízkosti koryta, úprava břehů, zkapacitnění koryta, plaveniny, kvalita vody	Výsadba dřevin v místech, kde tok protéká intravilánem, zařazení přírodě blízkých úprav v místech potřebné regulace koryta,	LBK 184
--------	---	-------------------------	---	---	---	---------

5) Civilní ochrana

Cílem řešení problematiky civilní ochrany (CO) v územně plánovací dokumentaci je vytvořit podmínky pro možnost zabezpečení hlavních úkolů CO v řešeném území. V současné době je CO koncipována především jako souhrn organizačních, technických, záchranných a dalších opatření, které mají chránit obyvatelstvo a majetek před následky mimořádných událostí, které vyvolávají stav nouze. Jedná se zejména o provozní havárie, živelné pohromy a ozbrojené konflikty.

Mezi hlavní úkoly CO patří především zabezpečení varování a vyrozumění obyvatelstva, individuální a kolektivní ochrana obyvatelstva, evakuace a snížení následků mimořádných událostí pomocí záchranných prací.

Návrh územního plánu obce Čisovice v měřítku 1:5000 řeší pouze funkční využití území se základní prostorovou regulací, nikoliv lokalizaci jednotlivých staveb. Proto nelze do tohoto dokumentu, při jeho vypovídací schopnosti, problematiku konkrétních opatření CO uspokojivě zpracovat. Vzhledem k výše uvedenému se ve všech plánovacích podkladech a dokumentacích a dokumentacích územního a stavebního řízení, které realizují nebo dále rozpracovávají tento územní plán, musí řešit v souladu s uvedenými právními normami, požadavky CO, a to jak textově, tak i graficky. Samostatná doložka CO nebo samostatná část výše uvedené dokumentace, označená jako "Řešení CO", bude vždy obsahovat způsob řešení problematiky CO v řešeném území nebo u nové stavby, a to vždy s vyjmenováním a zakreslením stávajících a nově navrhovaných opatření CO.

Jde především o:

- umístování prvků varovacího a vyrozumívacího systému na střechy nebo jiné části vybraných staveb, k zabezpečení varování obyvatelstva (s označením konkrétních staveb),
- přizpůsobování podzemních částí staveb nebo podzemních dopravních a technických staveb pro účely ukrytí obyvatelstva podle požadavků na stálé úkryty (s označením těchto staveb),
- zajištění dostatečné průchodnosti území a množství evakuačních tras,
- vyčleňování prostorů ve stavbách pro účely evakuace obyvatelstva a uskladňování prostředků individuální ochrany obyvatelstva (s označením těchto staveb),
- zabezpečení možnosti ovlivňovat a realizovat opatření pro snížení následků mimořádných událostí a usnadnění záchranných prací.

Tato doložka bude zpracována ve spolupráci s příslušným orgánem CO v podrobnosti, odpovídající měřítku příslušné dokumentace.

6) Regulativy funkčního a prostorového využití

Návrh územního plánu splňuje požadavky stavebního zákona na vymezení plošné a prostorové regulace. Struktura ploch s rozdílným způsobem využití vychází z požadavků vyhlášky 501/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů a v rámci jednotlivých ploch stanoví hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití. Pro povolování podmíněně přípustného funkčního využití je nutný souhlas zastupitelstva obce Čisovice.

Přesná specifikace jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití je uvedena v závazné části dokumentace.

Regulativy prostorového uspořádání jsou stanoveny podle povahy území různým způsobem. V obytných plochách je prostorová regulace stanovena charakterem zástavby, počtem nadzemních podlaží nebo přímo počtem jednotlivých domů. U smíšených ploch a ploch výroby je použita regulace formou míry využití území. Míra využití území je stanovena koeficientem podlažních ploch (KPP) a koeficientem zeleně (KZ). KPP je regulativ maximální, KZ je regulativ minimální. KPP je součet plochy všech hrubých podlahových ploch ve všech nadzemních podlažích, vymezených vnějším obrysem stavby, vztažený k ploše pozemku. KZ je výměra ploch zeleně na rostlém terénu vztažená k ploše pozemku.

Využití navržených obytných a transformačních ploch, do kterých zasahují ochranná pásma nadřazených systémů bude projednáno s příslušnými orgány veřejné správy.

Z hlediska podmínek krajinného rázu nejsou v zastavitelných plochách pro rodinnou zástavbu specifikovány další samostatné prostorové regulativy, s ohledem na skutečnost, že rodinný dům je definován v §2, vyhlášky č. 501/2006 Sb., tj. max. 2NP, 1PP a podkroví.

Území je charakteristické členitým terénem, který vytváří mnohavrstevné krajinné pohledové reliéfy rekreačně zemědělské krajiny. Pro další zachování charakteru území není žádoucí terénní reliéf měnit, a proto jsou obecným regulativem pro nové plochy krajinné a městské zeleně zakázány terénní úpravy, které by mohly tradiční ráz krajiny poškodit. Tento regulativ se netýká nezbytných rekultivačních zásahů v územích narušených skládkovou činností.

Konkrétní regulativy prostorového uspořádání jsou uvedeny v závazné části dokumentace.

h) Informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území spolu s informací, zda a jak bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí, popřípadě zdůvodnění, proč toto stanovisko nebo jeho část nebylo respektováno.

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj nebylo požadováno.

i) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa.

Vyhodnocení záborů zemědělského půdního fondu (ZPF) bylo provedeno podle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu. Naplňuje požadavky na zpracování tzv. zemědělské přílohy dle § 5 tohoto zákona a § 3 Vyhlášky MZe č. 13/1994 Sb., kterou upravují některé podrobnosti ochrany ZPF. Klasifikace do 5 tříd ochrany ZPF byla provedena dle Metodického pokynu Odboru ochrany lesa a půdy MŽP ČR k odnímání půdy ze ZPF, č.j. OOLP/1067/96 ze dne 1.10.1996. Zábory PUPFL nejsou v k.ú. Číslovce vymezeny. V jednom případě byl vymezen zábor ZPF pro účely PUPFL.

ZPF

Kód opatření	Funkce	HPJ	Třída ochrany	Výměra (ha)	par. číslo	druh pozemku
ZV/1	zemědělská výroba	26	4	2,7484	č.1196/1	orná půda
		64	2	3,3663	č.1196/1	orná půda
		26	4	0,1998	1196/4	orná půda
		26	4	0,7035	1196/5	orná půda
		26	4	0,6311	1196/6	orná půda
		26	4	0,3386	1199/1	orná půda
		26	4	0,9051	1200/3	orná půda
ZV/2	zemědělská výroba	48	4	3,2192	č.1149/1	orná půda
VS/1	výroba a skladování	26	4	0,289	č.1188/2	orná půda
		48	4	0,7692	č.1188/2	orná půda
		26	4	0,3798	č.1196/8	orná půda
		26	4	0,217	č.1204/1	orná půda

		26	4	0,7168	č. 1196/7	orná půda
		64	2	0,1497	č. 1196/7	orná půda
O/1	obytná	26	4	0,3413	č.1109/1	trv.tr.porost
	obytná	26	4	0,5493	1109/15	trv.tr.porost
	obytná	48	4	0,3595	č.1071	trv.tr.porost
	obytná	48	4	0,3325	1093	trv.tr.porost
	obytná	26	4	0,2053	1072/1	orná půda
	obytná	26	4	0,6757	1072/2	trv.tr.porost
	obytná	48	4	0,0164	1080/2	trv.tr.porost
	obytná	48	4	0,6432	1096/1	trv.tr.porost
O/4	obytná	26	4	1,6656	č.898	orná půda
O/3	obytná	26	4	0,1135	1085/4	zahrada
	obytná	26	4	0,842	1085/5	ovocný sad
O/5	obytná	26	4	1,1145	č.554/1	orná půda
O/6	obytná	15	3	0,0914	55/1	zahrada
	obytná	15	3	0,4690	469	trv.tr.porost
	obytná	15	3	0,0837	467/1	orná půda
	obytná	15	3	0,1279	467/18	zahrada
	obytná	15	3	0,0424	467/20	ovocný sad
	obytná	15	3	0,0784	467/22	orná půda
	obytná	15	3	0,0448	467/24	zahrada
	obytná	15	3	0,1172	467/25	ovocný sad
	obytná	15	3	0,1873	467/26	ovocný sad
	obytná	15	3	0,1545	467/27	ovocný sad
	obytná	15	3	0,0109	467/31	zahrada
	obytná	68	5	0,3785	č.570/1	trv.tr.porost
	obytná	68	5	0,0198	472/1	orná půda
	obytná	15	3	0,5808	472/1	orná půda
O/7	obytná	15	3	0,0448	č.410	trv.tr.porost
	obytná	15	3	1,6904	č.416/2	orná půda
	obytná	15	3	0,0638	č.417/1	zahrada
	obytná	15	3	0,0807	417/2	zahrada
O/8	obytná	15	3	5,2206	č.515/1	orná půda
	obytná	15	3	0,4727	515/2	orná půda
O/10	obytná	26	2	1,9775	č.491/1	orná půda
O/11	obytná	26	3	0,4948	864/12	orná půda
O/12	obytná	26	3	0,0701	864/5	orná půda
	obytná	26	3	0,2213	864/79	zahrada
	obytná	26	3	0,2334	864/80	zahrada
	obytná	26	3	0,1249	864/81	zahrada
	obytná	26	3	0,1277	864/82	zahrada
	obytná	26	3	0,1209	864/83	zahrada
	obytná	26	3	0,1547	864/84	zahrada
O/13	obytná	26	3	1,3789	862/5	orná půda
O/14	obytná	37	5	0,813	č.649/15	orná půda

	obytná	41	5	0,0581	649/24	trv.tr.porost
	obytná	41	5	0,3119	859/3	trv.tr.porost
	obytná	37	5	0,1846	859/3	trv.tr.porost
SMO/1	obytná	15	3	1,7815	č.486	orná půda
SMO/2	obytná	26	2	0,7732	č.491/1	orná půda
SMO/3	obytná	26	3	0,3543	č.554/1	orná půda
	obytná	26	3	0,1676	554/6	orná půda
	obytná	26	3	0,2158	554/7	orná půda
	obytná	26	3	0,2268	554/8	orná půda
SMS/1	obytná	26	3	0,2719	č.381/3	trv.tr.porost
SMS/2	obytná	26	3	0,7131	900/1	orná půda
SMS/3	obytná	26	3	1,0421	č. 1028/1	orná půda

Celková bilance odnětí dle struktury ZPF a HPJ

katastr	funkce	druh pozemku	celkem (ha)	z toho tř.ochr. 1+2 (ha)
Čísovice	O - obytná	orná	21,1	2,75
		TTP	4,54	-
		zahrady	1,51	-
		ovocné sady	1,34	-
	ZV – zemědělská výroba	orná půda	12,11	3,36
	VS – výroba a skladování	orná půda	2,57	0,14
	celkem za katastr (ha)		43,17	6,25

Územní plán Čisovice

Textová část Odůvodnění zpracovaná pořizovatelem



09.2014

Obsah textové části zpracované pořizovatelem:

I. Výsledek přezkoumání návrhu územního plánu Čisovice zpracovaný pořizovatelem podle § 53 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) (dále jen "stavební zákon").....	55
1) Přezkoumání souladu návrhu územního plánu Čisovice podle ustanovení § 53 odst.4 stavebního zákona.....	55
a) Přezkoumání souladu návrhu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem.....	55
b) Přezkoumání souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území.....	55
c) Přezkoumání souladu návrhu územního plánu Čisovice s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů.....	56
d) Přezkoumání souladu návrhu územního plánu Čisovice s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, případně s výsledkem řešení rozporů.....	57
2) Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.....	57
3) Stanovisko krajského úřadu podle §50 odst. 5.....	57
4) Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly.....	57
5) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty.....	57
6) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.....	58
II. Náležitosti vyplývající ze správního řádu.....	58
Postup při pořízení územního plánu	58
Rozhodnutí o námitkách.....	62

Příloha č. 1 - Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů a požadavků sousedních obcí uplatněných k návrhu územního plánu Čisovice pro společné jednání.

Příloha č. 2 - Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů, požadavků sousedních obcí a vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu územního plánu Čisovice pro veřejné projednání.

Příloha č. 3 - Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů, požadavků sousedních obcí a vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu územního plánu Čisovice pro opakované veřejné projednání.

I. Výsledek přezkoumání návrhu územního plánu Čisovice zpracovaný pořizovatelem podle § 53 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) (dále jen "stavební zákon")

1) Přezkoumání souladu návrhu územního plánu Čisovice podle ustanovení § 53 odst.4 stavebního zákona.

a) Přezkoumání souladu návrhu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Obec Čisovice je součástí rozvojové oblasti „OB 1 Rozvojová oblast Praha“ vymezené správním obvodem obce s rozšířenou působností Černošice, dle Politiky územního rozvoje České republiky 2008 (dále jen "PÚR ČR"), schválené usnesením vlády České republiky ze dne 20. července 2009. Dle upřesnění Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (dále jen "ZÚR SK") vydaných v průběhu pořízení územního plánu Čisovice (rozhodnutím zastupitelstva kraje o vydání ZÚR SK č. 4-20/2011/ZK ze dne 19.12.2011) se obec Čisovice nachází již mimo tuto rozvojovou oblast OB1 Rozvojová oblast Praha.

Z hlediska nadřazených soustav dopravní a technické infrastruktury není území obce Čisovice dotčeno žádným záměrem, v území se nachází stávajícího el. vedení VVN 400kV a VVN 110 kV a vedení VTL plynovodu, toto vedení je vč. Ochranných pásem (dále jen "OP") v návrhu územního plánu Čisovice respektováno, stejně tak jsou respektovány stávající silnice III. třídy (III/1024 a III/1025) vč. jejich OP.

Území obce Čisovice je z hlediska krajinného typu zařazeno v ZÚR SK do krajiny příměstské, ZÚR SK ukládá pro tento typ krajiny zásadu vytvářet kvalitní obytný standard sídelní krajiny a změny využití nesmí snižovat obytný standard krajiny sídelní a likvidovat či znehodnocovat existující krajinářské a kulturně historické hodnoty. Tyto zásady územní plán Čisovice respektuje, územní plán podporuje rozvoj obce návrhem zastavitelných ploch zejména pro bydlení kolem dvou přirozených jader (Čisovice, Bojov) tak, aby nebyla narušena jejich historická stopa, pokud byla dochována a aby byla zaručena interakce volné krajiny a zastavěné části území. Při utváření krajiny je kladen důraz na zajištění prostupnosti území, podporu rekreační funkce a ve vhodných lokalitách udržení tradiční zemědělské výroby.

Na území obce Čisovice nenavrhují ZÚR SK žádné veřejně prospěšné stavby ani opatření vyjma veřejně prospěšných opatření - regionální biokoridor RK 1202 V Dešínách – K 59 a RK 1207 Malá Sv. Hora – V Dešínách a regionální biocentrum RC 1386 – V Dešínách, tyto jsou v územním plánu navrženy a upřesněny.

Pořizovatel na základě přezkoumání návrhu územního plánu Čisovice dospěl k závěru, že návrh územního plánu Čisovice je v souladu s Politikou územního rozvoje a Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje, Středočeský kraj dosud nevydal žádný regulační plán.

b) Přezkoumání souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území.

Územní plán usiluje v řešeném území o zajištění trvale udržitelného rozvoje všech složek území a osídlení při zachování a ochraně jeho hodnot, při zajištění podmínek rozvoje obce a usměrňování ostatních záměrů v území.

Územní plán naplňuje cíle a úkoly územního plánování tak, jak je definuje § 18 a 19 stavebního zákona, kdy zejména vychází z charakteru řešeného území a jeho kontextu, respektuje jedinečnou povahu obce a chrání a rozvíjí hodnoty zástavby a přírodního prostředí obce. Zásadou je rozvoj obce tak, aby nebyla narušena historická stopa obou sídel (Čisovic a Bojova) a aby byla zaručena interakce volné krajiny a zastavěné části území. Veškeré památkové objekty v území jsou respektovány. Při stanovení koncepce řešení krajiny byl kladen zejména důraz na zachování prostupnosti území, podporu rekreační a ekologicko-stabilizační funkce a ve vhodných lokalitách udržení tradiční zemědělské výroby. Rozvoj obce je navržen tak, aby byla i nadále podporován obytně – rekreační potenciál území a to zejména stanovením podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Návrh územního plánu nevnaší do současného urbanismu sídla nové neharmonické prvky, v celkovém pojetí doplňuje stávající funkční strukturu sídla o další obytné plochy v souladu s předchozí územně plánovací dokumentací obce (územní plán sídelního útvaru Čisovice Bojov). V severní části území potvrzuje rozvoj výrobní zóny tak, aby byl zajištěn rozvoj území i po hospodářské stránce. Ve větších zastavitelných plochách O-1, O-4, O-6, O-8 a O-10 navrhuje územní plán prověření změn jejich využití územní studií z důvodu zajištění koordinovaného rozvoje území. Vzhledem k rozsahu navržených zastavitelných ploch je navržena etapizace zástavby, do druhé etapy jsou zařazeny lokality O-1, O-8 a ZV-2 a to s ohledem na jejich polohu v území.

V nezastavěném území návrh územního plánu respektuje stávající systém zeleně, navržený systém sídelní zeleně je vázán na vodoteče a na propojení stávajících ploch zeleně. Systém sídelní zeleně je doplněn o navržené plochy rekultivace skládky popílku v severní části území. V rámci území jsou navržena opatření na vodním toku, která budou sloužit jako ochrana proti průtoku velkých vod (jedná se o suchý poldr a novou vodní nádrž v západní části sídelní části Čisovice). Na území Bojova jsou svažité zemědělské pozemky, které jsou ohroženy erozí, navrženy pro trvalé travní porosty.

Podrobné odůvodnění souladu návrhu územního plánu Čisovice s cíli a úkoly územního plánování je zpracováno v Textové části Odůvodnění územního plánu v kapitole b) Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území.

Pořizovatel přezkoumal soulad návrhu územního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území, a shledal, že návrh územního plánu je v souladu s cíli a úkoly územního plánování.

c) Přezkoumání souladu návrhu územního plánu Čisovice s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů

Pořizovatel přezkoumal soulad návrhu územního plánu Čisovice s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Zadání bylo zpracováno podle zákona č. 183/2006Sb. stavební zákon a dle přílohy č.6 k vyhlášce 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti v platném znění v r. 2011, kdy byl zpracován a projednáván návrh zadání územního plánu Čisovice. Pořízení nového územního plánu Čisovice bylo motivováno ustanovením stavebního zákona, který ukončuje platnost stávajících územních plánů vydaných před nabytím účinnosti stavebního zákona 183/2006 Sb. a také nutností aktualizovat původní územně plánovací dokumentaci obce (Územní plán sídelního útvaru Čisovice – Bojov z června 1995). Hlavním úkolem návrhu územního plánu bylo převedení územního plánu sídelního útvaru na kvalitativně novou úroveň podle pravidel nového stavebního zákona. Návrh územního plánu Čisovice nenavrhuje výrazně odlišnou koncepci využití území oproti předchozí územně plánovací dokumentaci obce, vzhledem k velikosti obce etapizuje navržené zastavitelné plochy tak, aby byl zaručen postupný a logický růst sídla v návaznosti na stávající zástavbu. Struktura návrhu územního plánu odpovídá požadavku přílohy č. 7 k vyhlášce 500/2006 Sb. a je v souladu s vyhláškou 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území. Návrh územního plánu vymezuje plochy s rozdílným způsobem využití, které zařazuje dle ustanovení § 4-§ 19 vyhlášky 501/2006Sb. a v souladu s § 3 odst. 4 vyhlášky 501/2006Sb. V souladu s § 3 odst. 4 vyhlášky 501/2006 Sb. je použita modifikace druhů ploch s rozdílným způsobem využití, která pro dané území lépe pokrývá charakteristiky území. Kategorie ploch s rozdílným způsobem využití územní plán s ohledem na charakter území v souladu s §3 odst. 4 vyhlášky 501/2006Sb. dále podrobněji člení, pro jednotlivé typy ploch stanovuje podmínky s určením hlavního využití, přípustného využití, podmíněně přípustného využití, podmínky prostorového uspořádání vč. základních podmínek ochrany krajinného rázu. Podrobné odůvodnění splnění požadavků stavebního zákona na vymezení plošné a prostorové regulace je podrobně popsáno v odůvodnění územního plánu v kapitole g) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení podkapitole 6) Regulativy funkčního a prostorového uspořádání.

Na základě tohoto přezkoumání dospěl pořizovatel k závěru, že návrhu územního plánu Čisovice je v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcími předpisy.

d) Přezkoumání souladu návrhu územního plánu Čisovice s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, případně s výsledkem řešení rozporů.

V podmínkách pro využití území (hlavní využití, přípustné využití, podmíněně přípustné využití, míra využití území a prostorové uspořádání) jsou zohledněny stanoviska jednotlivých dotčených orgánů uplatněných podle zvláštních právních předpisů.

Při pořizování územního plánu Čisovice byly akceptovány požadavky dotčených orgánů, které uplatnily ve svých stanoviscích. Pořizovatel vyhodnotil stanoviska dotčených orgánů a zajistil upravení návrhu podle jednotlivých požadavků. Tabulka s vyhodnocením výsledků společného jednání je uvedena v příloze č. 1 a tabulka s vyhodnocením výsledků veřejného projednání je uvedena v příloze č.2. Tabulka s vyhodnocením výsledků opakovaného veřejného projednání je uvedena v příloze č. 3.

Na základě požadavků dotčených orgánů byly doplněny zejména podmínky požární ochrany, podmínky pro využití území v ochranném pásmu žel. dráhy, podmínky napojení zastavitelných ploch na vodovod a splaškovou kanalizaci, požadavky na ochranu přírody a krajiny, jak je uvedeno v příloze č.1 a č.2. Z vyhodnocení výsledků opakovaného veřejného projednání nevyplynuly žádné požadavky na úpravu návrhu územního plánu dle požadavků dotčených orgánů (viz příloha č. 3).

Pořizovatel přezkoumal soulad návrhu územního plánu Čisovice s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů a dospěl k závěru, že návrh územního plánu Čisovice je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů (rozpory nebyly řešeny).

2) Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území

Krajský úřad ve svém stanovisku č.j.180414/2010/KUSK-OŽP/Mas z 2.12.2010 k návrhu zadání územního plánu vyloučil významný vliv na EVL a ptačí oblasti a nepožadoval posouzení návrhu územního plánu z hlediska vlivů na životní prostředí.

V zadání územního plánu nebylo požadováno zpracování vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

Krajský úřad ve svém stanovisku č.j.184097/2013/KUSK z 10.1.2014 v souladu s § 53 odst.2 zákona č.183/2006 Sb. potvrdil vyloučení vlivu na EVL a ptačí oblasti a nadále nepožadoval v následujících etapách pořizování územního plánu zpracovat vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí.

Územní plán obsahuje některé záměry, které by mohly být předmětem posouzení vlivů na životní prostředí ve smyslu §4 odst. 1 zákona č.100/2001Sb. o posuzování vlivů na životní prostředí – jedná se o záměry na hranici stanoveného limitu podle přílohy č. 1. Tyto záměry budou v rámci jejich projektové přípravy předloženy příslušnému úřadu k vyjádření, zda budou nebo nebudou předmětem posouzení ve smyslu §4 odst. 1 zákona č. 100/2001 Sb. o posuzování vlivů na životní prostředí (EIA) tak, jak je požadováno ustanovením § 6 zákona č.100/2001 Sb.

3) Stanovisko krajského úřadu podle §50 odst. 5

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nebylo požadováno zpracovat.

4) Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nebylo požadováno zpracovat.

5) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty

Viz kapitola g) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení textové části Odůvodnění územního plánu. Návrh územního plánu Čisovice nebyl v souladu se zadáním zpracován ve variantách.

6) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.

Návrh územního plánu vychází ze schváleného zadání, které požaduje respektovat návrhové plochy z předchozího územního plánu (územní plán sídelního útvaru Čisovice - Bojov z r. 1995). Zadání zároveň požadovalo směřovat rozvoj obce k výhledovému počtu 1100-1200 obyvatel (současný stav je 905 trvale bydlících obyvatel). Na základě analýzy zastavitelných ploch vymezených v původním územním plánu vyplynulo, že respektování původně zamýšleného rozvoje plně pokryje plánovanou potřebu rozvoje a naopak ji ještě téměř dvojnásobně překročí. Z tohoto důvodu nebyly navrhovány nové rozvojové plochy a stávající byly převzaty a jejich rozsah drobně korigován (zejména došlo k mírnému zmenšení zastavitelné plochy O-8 s ohledem na respektování stávající stopy komunikace). Při zahrnutí transformace vybraných chatových osad na objekty určené pro bydlení vychází celkový předpokládaný nárůst počtu obyvatel na 535 osob (podklady výpočtu viz kap. 2.2 textové části Odůvodnění). Vzhledem k rozsahu zastavitelných ploch bylo navrženo pořadí změn v území, které zástavbu rozčleňuje do dvou etap tak, aby nedošlo k roztržitému stavebnímu rozvoji a nekoordinovanému a neekonomickému využití nezastavěného území. Přednostně jsou navrženy k zástavbě volné plochy v zastavěném území a v těsné návaznosti na zastavěné území. Do druhé etapy výstavby jsou zařazeny plochy O-1, O-8 a ZV-2.

Na základě výsledků veřejného projednání byla doplněna do návrhu územního plánu možná zástavba proluky ve stávajícím zastavěném území a záměr na zřízení rodinné farmy.

Zastavitelné plochy jsou vymezeny pro obytnou a smíšenou zástavbu, oproti předchozímu územnímu plánu sídelního útvaru Čisovice-Bojov došlo ke korekci navrženého využití zastavitelných ploch na severním okraji katastrálního území obce (průmyslová zóna) - v souladu se záměry vlastníka je na části těchto ploch navrženo vybudování koňské farmy v ploše ZV-1. Plocha zemědělské výroby ZV-2 byla vzhledem k rozsahu zastavitelných ploch zařazena do druhé etapy výstavby.

Obec Čisovice se nachází v poměrně krátké dojížděkové vzdálenosti jižně od hlavního města Prahy s napojením na rychlostní silnici R1/4 v kvalitním přírodním prostředí, tyto faktory způsobují trvalý zájem o bydlení v obci. Skladba zastavitelných ploch umožňuje všestranný rozvoj sídla tak, aby byl zachován obytný standard krajiny, zároveň jsou navrženy kroky k ochraně a zlepšování přírodního prostředí (vymezení územního systému ekologické stability, plochy zeleně).

Navržená koncepce rozvoje území je vzhledem k velikosti obce, její poloze v sídelní struktuře a dynamickému vývoji v obcích pražského regionu přiměřená.

II. Náležitosti vyplývající ze správního řádu

Postup při pořízení územního plánu

Obec Čisovice, Čisovice 4, 252 04 Čisovice, podala dne 18.8.2010 Městskému úřadu Černošice, úřadu územního plánování (dále jen "pořizovatel") jako pořizovateli příslušnému podle § 6 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) (dále jen "stavební zákon") žádost o pořízení územního plánu Čisovice.

Oznámení o zveřejnění návrhu zadání územního plánu Čisovice č.j. MEUC-057094/2010 ze dne 8.11.2010 bylo vyvěšeno na úřední desce MěÚ Černošice, Riegrova 1209, 252 28 Černošice dne 8.11.2010 a na úřední desce Obecního úřadu Čisovice, Čisovice 4, 252 04 Čisovice dne 10.11.2010. Po dobu 30 dnů ode dne vyvěšení oznámení o projednání návrhu zadání územního plánu Čisovice na úřední desce mohl každý uplatnit své připomínky. Oznámení o projednávání návrhu zadání územního plánu Čisovice č.j. MEUC -057040/2010 z 8.11.2010 bylo dotčeným orgánům, obci, po kterou je územní plán pořizován, sousedním obcím a krajskému úřadu vypraveno 8.11.2010. Na základě uplatněných požadavků, připomínek a podnětů pořizovatel v souladu s § 47 odst.4 stavebního zákona upravil návrh zadání územního plánu Čisovice a předložil zastupitelstvu obce Čisovice upravený návrh zadání ke schválení. Spolu s upraveným návrhem zadání předložil pořizovatel zastupitelstvu vyhodnocení, jak byly uplatněné požadavky, připomínky a podněty do jeho návrhu

zpracovány. Zadání územního plánu Čisovice bylo schváleno Zastupitelstvem obce Čisovice dne 20.4.2011.

Návrh územního plánu zpracoval Ing.arch. Petr Durdík, ČKA 00 613 v lednu 2012 podle zadání územního plánu Čisovice. Pořizovatel oznámil opatřením č.j. MUCE 21338/2012 OUPSR z 21.5.2012 podle § 50 odst. 2 stavebního zákona konání společného jednání dotčených orgánů, krajského úřadu a sousedních obcí o Návrhu územního plánu Čisovice dne 14.6.2012. Pořizovatel na společném jednání předložil Návrh Územního plánu Čisovice a podle § 50 odst. 2 stavebního zákona vyzval dotčené orgány k uplatnění stanovisek do 30 dní od konání společného jednání a sousední obce k uplatnění připomínek. Zohlednění stanovisek dotčených orgánů a připomínek sousedních obcí je uvedeno jako příloha č.1 této části odůvodnění.

Pořizovatel v souladu s § 51 odst. 1 stavebního zákona předložil krajskému úřadu Návrh územního plánu Čisovice a zprávu o jeho projednání k posouzení před řízením o vydání Návrhu územního plánu Čisovice. Návrh územního plánu Čisovice byl posouzen Krajským úřadem Středočeského kraje ve stanovisku č.j.: 170925/2012/KUSK ze dne 29.11.2012, protože krajský úřad shledal v předloženém materiálu nedostatky, byla pořizovatelem na krajský úřad zaslána dne 7.2.2013 č.j. MUCE 5553/2013 OUP žádost o potvrzení odstranění nedostatků návrhu územního plánu Čisovice. Krajský úřad potvrdil dne 21.2.2013 č.j. 028258/2013/KUSK odstranění nedostatků návrhu Územního plánu Čisovice a bylo umožněno následné projednání ve smyslu § 52 a § 54 stavebního zákona.

Pořizovatel v souladu s § 52 odst. 1 stavebního zákona a § 172 zákona č. 500/2004 Sb. správní řád opatřením č.j. MUCE 21337/2012 OUP ze dne 18.6.2013 oznámil konání veřejného projednání dne 6.8.2013 a oznámil vystavení návrhu územního plánu Čisovice. Oznámení o konání veřejného projednání č.j. 25587/2013 OUP ze dne 19.6.2013 bylo vyvěšeno na úřední desce MěÚ Černošice, Riegrova 1209, Černošice dne 24.6.2013 a na úřední desce Obecního úřadu Čisovice, Čisovice 4, 252 04 Čisovice dne 24.6.2013.

Pořizovatel nařídil veřejné projednání v souladu s § 22 stavebního zákona a zajistil, aby byl návrh územního plánu vystaven k veřejnému nahlédnutí v souladu s §20 odst. 1 stavebního zákona ode dne vyvěšení veřejné vyhlášky tj. od 24.6.2013. Návrh Územního plánu Čisovice byl od 24.6.2013 zveřejněn způsobem umožňujícím dálkový přístup na adrese www.mestocernosice.cz a byl vystaven k nahlédnutí v kanceláři odboru územního plánování MěÚ Černošice, Riegrova 1209, 252 28 Černošice a v kanceláři Obecního úřadu Čisovice, Čisovice 4, 252 04 Čisovice. Každý mohl uplatnit své připomínky a dotčené osoby námítky od vyvěšení veřejné vyhlášky dne 24.6.2013 do 7 dnů ode dne konání veřejného projednání dne 6.8.2013. Veřejné projednání se konalo v souladu s § 22 stavebního zákona a o průběhu veřejného projednání provedl pořizovatel písemný záznam.

Na základě výsledků projednání návrhu územního plánu pořizovatel zpracoval návrh rozhodnutí o námítkách uplatněných k návrhu územního plánu. Rozhodnutí o podaných námítkách je samostatnou částí tohoto odůvodnění opatření obecné povahy. Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů, připomínek sousedních obcí a ostatních připomínek je uvedeno jako příloha č.2 této části odůvodnění.

Na základě návrhu rozhodnutí o námítkách, zohledněných připomínek a požadavků dotčených orgánů zajistil pořizovatel úpravu návrhu pro opakované veřejné projednání spočívající zejména v:

- Opravě výkresu Vodního hospodářství na pozemku parc.č.1374/2, kde je chybně zakreslen jako vodní plocha, jedná se o místní komunikaci.
- Zařazení pozemků parc.č.12/6, 12/7 a 1/3 k.ú. Čisovice do plochy CH/O – transformační plochy – chaty na všeobecně obytné.
- Zmenšení zastavitelné plochy – lokality O-6 v severní části s ohledem na stávající prameniště a původní územně plánovací dokumentaci obce (UPnSÚ), který v části této plochy navrhoval plochu zeleně, část ploch přeradit do ploch zeleně.
- Opravě zastavěného území:
Do zastavěného území zařazeny pozemky parc.č.(vše v k.ú. Čisovice): st.785, st.914, st.452, st.867, st.412, st.264, st.585, st.837, st. 568 (zvážit přiřazení parc.č.239/52), st.552, st.595, st.596, st.597

Odebrat ze zastavěného území parc. č. (vše v k.ú. Čisovice): lesní pozemky 626/8, 626/13, 626/16, 626/17, 626/10, 626/25, 264/3, 643, 641/3, 641/5

- Pozemek parc.č.1196/7 (dle návrhu ÚZEMNÍHO PLÁNU pro veřejné projednání stávající plocha VS – výroba a skladování) zařazen do nezastavěného území, opravit do zastavitelné plochy.
- Opravě záborů PUPFL tam, kde územní plán navrhnul jinou funkci než les – parc.č.239/31, 239/14, 239/13,239/7,239/57, 264/3, 381/6, 626/26, 628/8, 643, 641/3, 641/5, 990/1 resp. ponechání v plochách lesa.
- Přefázení celé lokality v severní části katastrálního území obce Čisovice navrženou k zalesnění do ploch zeleně – Zeleň městská a krajinná – ZMK, jedná se o pozemky parc.č. st.785, st.914, KN 1037/6,1037/7,1037/11,1057/3, 1057/5, EN 1037/2, PK 1055/1, 1055/2, 1057/3, 1057/4 a další přilehlé související pozemky vč. upřesnění možností terénních úprav v této lokalitě.
- Zařazení pozemku parc.č. 411 k.ú. Čisovice do plochy zeleně – sady a zahrady – SZ.
- Zařazení pozemku parc.č. PK 472 k.ú. Čisovice do plochy bydlení – všeobecně obytné – O.
- Zařazení pozemku parc.č. 193/1 k.ú.Čisovice do plochy zeleně – sady a zahrady – SZ.
- Navržení pozemku parc.č.198/3 k.ú. Čisovice k zalesnění v západní polovině pozemku (v rozsahu cca 7715 m2), zbývající část zařadit do ploch zeleně – sady a zahrady – SZ.
- Úpravě navrženého lokálního ÚSES v části týkající se pozemku parc.č.198/3 k.ú.Čisovice – přesun západním směrem do navržené plochy lesa.
- Zařazení části pozemek parc.č.PK 1024 k.ú.Čisovice do plochy umožňující výstavbu rodinné farmy.

Vzhledem k tomu, že se jednalo o podstatnou úpravu, vyžádal si pořizovatel v souladu s § 53 odst. 2 stavebního zákona stanovisko příslušného úřadu a stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody dle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny. Pořizovatel obdržel dne 10.1.2014 stanovisko č.j. 184097/2013/KUSK, ve kterém příslušný úřad uvádí, že upravený návrh nemá být posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí. Pořizovatel vyzval dotčené orgány v souladu s § 53 odst. 1 stavebního zákona opatřením č.j. MUCE 5073/2014 OUP ze dne 28.1.2014 k uplatnění stanovisek k návrhu rozhodnutí o námitkách a k návrhu vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu územního plánu Čisovice projednávanému dne 6.8.2013.

Dotčený orgán – orgán ochrany přírody MěÚ Černošice ve svém stanovisku č.j. MUCE 10740/2014 OZP/Hei ze dne 26.2.2014 souhlasil za podmínky, že pro pozemek parc.č. 1024 týkající se námitky č. 10 budou stanoveny regulativy pro zástavbu a podmínky k ochraně krajinného rázu s ohledem na plánovaný záměr a způsob využití jako tradiční zemědělská výroba. Tyto byly v návrhu územního plánu pro opakované veřejné projednání stanoveny (jedná se o plochu SMS - 3 – lokalita určena pro rodinnou farmu, max. výška 2NP, koeficient podlažních ploch KPP – max. 0,6).

Dotčený orgán – orgán státní správy lesů MěÚ Černošice ve svém stanovisku č.j. MUCE 10740/2014 OZP/Hei ze dne 26.2.2014 nesouhlasil s navrženým vyhodnocením připomínky č. 6 týkající se pozemků č.parc. 12/6 a 12/7 (zařazení do plochy CH/O) a to z důvodu těsné blízkosti těchto pozemků u lesa, následně však bylo toto stanovisko změněno stanoviskem č.j. MUCE 21217/2014 OZP/Hei ze 17.4.2014 k upravenému návrhu územního plánu Čisovice pro opakované veřejné projednání, kdy s navrženým řešením tj. zařazením dotčeného území do plochy TR-CH/O-9 (CH/O) dotčený orgán souhlasil.

Ostatní dotčené orgány i krajský úřad s návrhem rozhodnutí o námitkách a návrhem vyhodnocení připomínek souhlasily nebo neuplatnily stanovisko, což je podle § 53 odst. 1 stavebního zákona považováno za souhlas.

Upravený Návrh územního plánu Čisovice pořizovatel veřejnosti doručil opatřením č.j. MUCE 13677/2014 OUP z 12.3.2014 podle § 52 odst. 1 stavebního zákona veřejnou vyhláškou

vyvěšením na úřední desce MěÚ Černošice, Riegrova 1209, 252 28 Černošice dne 13.3.2014 a vyvěšením na úřední desce Obecního úřadu Čisovice, Čisovice 4, 252 04 Čisovice dne 14.3.2014 a oznámil konání veřejného projednání. S upraveným a posouzeným Návrhem územního plánu Čisovice bylo možné se seznámit v souladu s § 20 odst.1 stavebního zákona ode dne vyvěšení veřejné vyhlášky v kanceláři odboru územního plánování MěÚ Černošice, na obecním úřadě Čisovice a způsobem umožňujícím dálkový přístup na www.mestocernosice.cz v části Mapy a územní plán.

Pořizovatel pozval opatřením č.j. MUCE 13602/2014 OUP z 12.3.2014 podle § 52 odst. 1 stavebního zákona dotčené orgány, krajský úřad a sousední obce na opakované veřejné projednání upraveného Návrhu územního plánu Čisovice, které se konalo dne 22.4.2014.

Pořizovatel na opakovaném veřejném projednání předložil upravený Návrh územního plánu Čisovice zpracovaný Ing.arch. Petrem Durdíkem a zajistil jeho výklad. O průběhu opakovaného veřejného projednání pořídil pořizovatel písemný záznam.

Dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohly v souladu s § 52 odst.3 stavebního zákona ve lhůtě do sedmi dnů ode dne veřejného projednání uplatnit stanoviska k částem řešení, které byly změněny v návrhu územního plánu Čisovice od veřejného projednání konaného dne 6.8.2013. Nejpozději do 7 dnů ode dne konání opakovaného veřejného projednání mohl každý uplatnit své připomínky a dotčené osoby podle § 52 odst.2 stavebního zákona námitky.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil výsledky opakovaného veřejného projednání Návrhu územního plánu Čisovice, zpracoval s ohledem na veřejné zájmy návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k Návrhu územního plánu Čisovice pro opakované veřejné projednání. Návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek uplatněných při opakovaném veřejném projednání Návrhu územního plánu Čisovice doručil pořizovatel opatřením MUCE 32970/2014 OUP z 16.6.2014 dotčeným orgánům a krajskému úřadu a vyzval je k uplatnění stanovisek.

Dotčené orgány i krajský úřad s návrhem rozhodnutí o námitkách a návrhem vyhodnocení připomínek souhlasily nebo neuplatnily stanovisko, což je podle § 53 odst. 1 stavebního zákona považováno za souhlas.

Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů, požadavků sousedních obcí a vyhodnocení připomínek uplatněných podle § 52 odst. 3 stavebního zákona k Návrhu územního plánu Čisovice projednávanému na opakovaném veřejném projednání dne 22.4.2014 je uvedeno v příloze č. 3 tohoto odůvodnění.

Rozhodnutí o námitkách je samostatnou částí tohoto odůvodnění.

Pořizovatel předložil opatřením č.j. MUCE 50112/2014 OUP ze dne 9.9.2014 zastupitelstvu obce Čisovice návrh rozhodnutí o námitkách uplatněných k územnímu plánu Čisovice. O námitkách rozhodlo zastupitelstvo obce Čisovice na svém zasedání dne 17.9.2014.

V souladu s výsledky projednání (podle vyhodnocení připomínek a podle rozhodnutí o námitkách) zajistil pořizovatel podle § 53 odst. 1 stavebního zákona úpravu Návrhu územního plánu Čisovice před vydáním a předal jej obci Čisovice k vydání.

Rozhodnutí o námitkách

Zastupitelstvo obce Čisovice, jako správní orgán příslušný podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) (dále jen "stavební zákon") rozhodlo dne 17.9.2014 podle § 172 odst. 5 zákona 500/2004 Sb. správní řád o námitkách tak, jak je uvedeno v této části odůvodnění k opatření obecné povahy.

N1. Proti návrhu územního plánu podala námitku společnost **T.O.P. s.r.o.**, IČ: 41196678, se sídlem Na Ořechovce 574/11, Praha 6, která se týká pozemků v jejím vlastnictví **parc.č. st.785, st.914, KN 1037/6,1037/7,1037/11,1057/3, 1057/5, EN 1037/2 PK 1055/1, 1055/2, 1057/3, 1057/4** v k.ú. Čisovice. Požaduje opravu zastavěného území, nesouhlasí s návrhem územního plánu (zařazení do ploch lesa) a požaduje zařazení do ploch rekreačních a ploch smíšeného nezastavěného území tak, aby v obci vznikla plocha k aktivnímu využití a odpočinku občanů nejen z obce Čisovice a občanů sousedních obcí, ale i obyvatel hl.m.Prahy.

Námitce se částečně vyhovuje a to v rozsahu zařazení pozemků parc.č. st. 785 a st. 914 k.ú. Čisovice do zastavěného území a zařazení dotčeného území do plochy ZMK – zeleň městská a krajinná.

Odůvodnění: V návrhu územního plánu bylo opraveno vymezení zastavěného území v souladu s § 58 stavebního zákona a to pouze na pozemcích parc.č. st.785 a st.914, které jsou dle údajů katastru nemovitostí evidovány jako zastavěná plocha a nádvoří (budova bez čísla popisného nebo evidenčního), ostatní pozemky jsou součástí nezastavěného území. Celá lokalita byla z ploch určených k zalesnění zařazena do plochy zeleně ZMK – zeleň městská a krajinná a to s ohledem na polohu lokality v území (dominantní poloha v krajině na horizontu nad obcí mimo centrální urbanizovaná území sídel Čisovice a Bojov), návaznost okolních ploch v návrhu územního plánu (převažují plochy ZMK zeleň městská a krajinná a orná půda) a s ohledem na požadavky vlastníka, který má záměr využít rekreační potenciál území (funkční plocha ZMK je charakterizována jako zeleň s rekreačními aktivitami, které podstatně nenarušují přírodní charakter území, umožňuje mimo jiné vznik záměrně založených ploch a linií zeleně, veřejně přístupná hřiště přírodního charakteru, cyklistické stezky, zahradní restaurace, rozhledny, parkovací a odstavné plochy). Další členění/přidávání ploch s rozdílným způsobem využití navržené podatelem námítky se jeví jako neúčelné a nadbytečné, členění ploch s rozdílným způsobem využití bylo ponecháno beze změny.

N2. Proti návrhu územního plánu podala námitku [REDAKCE], která se týká pozemků v jejím vlastnictví **parc.č.411, PK 472** k.ú.Čisovice.

A. Požaduje ponechat pozemek parc.č.411 jako zahradu (k tomuto účelu v současné době slouží) a zajistit příjezdovou cestu k tomuto pozemku. Umožnit oplocení uvedeného pozemku - zahrady.

Námitce se částečně vyhovuje a to v rozsahu zařazení pozemku parc.č. 411 k.ú. Čisovice do plochy zeleně – SZ – Sady a zahrady.

Odůvodnění: V návrhu územního plánu byl pozemek parc.č.411 k.ú.Čisovice přeřazen do plochy zeleně – SZ – Sady a zahrady a to s ohledem na stávající využití tohoto pozemku i dle údajů z katastru nemovitostí.

Územní plán nezajišťuje příjezdy na zemědělské pozemky s ohledem na jejich vlastnictví, tento úkol přísluší pozemkovým úpravám, v rámci stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití je v rámci přilehlých ploch OP – orná půda, ZMK – zeleň městská a krajinná a ploch O – bydlení přípustné i funkční využití pro vozidlové komunikace.

Oplocení pozemku je možné - dle kap.6.4 odst. 3 textové části návrhu územního plánu Čisovice lze v ploše zeleně SZ Sady a zahrady povolit mimo jiné výstavbu účelových staveb sloužících provozu a údržbě příslušného funkčního využití a ostatní stavby

uvedené v legendě plochy SZ Sady a zahrady tj. stavby pro pěstování rostlin, okrasné a ovocné školky, stavby a zařízení související s vymezeným funkčním využitím.

B. Požaduje zařadit pozemek PK 472 do plochy bydlení (O-všeobecně obytné), nachází se v proluce zastavěného území a je napojen na stávající dopravní a technickou infrastrukturu.

Námítce se vyhovuje.

Odůvodnění: Návrh územního plánu vychází ze zadání územního plánu, kde je v kap.c) stanoven cílový stav počtu obyvatel na 1100-1200 trvale žijících obyvatel a v kap.d) stanoven požadavek na rozvoj obce Čisovice jako neexpanzivní s přirozeným růstem obou částí Čisovic a Bojova, se zachováním charakteru rekreačního zázemí hl.m.Prahy. Zadání dále stanoví, že přednostně mají být k zástavbě určeny plochy navržené původním územním plánem (dále jen "ÚPnSÚ") a to zejména z důvodu zachování kontinuity plánovaného vývoje v území. Nové rozvojové plochy mají být navrženy v návaznosti na již zastavěné území tak, aby nedocházelo k útržkovité zástavbě volné krajiny. Současný stav v obci je 905 trvale bydlících obyvatel, přírůstek by se měl tedy pohybovat v řádu 200 – 300 obyvatel. Po podrobné analýze rozvojových možností navržených v ÚPnSÚ a zhodnocení možných kapacit návrhových ploch došel projektant k závěru, že respektování původně zamýšleného rozvoje bezesbytku pokryje plánovanou potřebu a naopak ji ještě překročí téměř dvojnásobně. Z tohoto důvodu nebyly navrhovány nové rozvojové plochy a stávající byly převzaty a jejich rozsah pouze drobně korigován a etapizován tak, aby nedošlo k roztržitému stavebnímu rozvoji a nekoordinovanému a neekonomickému využití území. Při vymezování zastavitelných ploch je nutno preferovat umísťování zastavitelných ploch v návaznosti na zastavěné území, do lokalit s nižším stupněm ochrany půdy, s co nejmenším rozsahem vlivů na životní prostředí a s nízkými nároky na veřejnou infrastrukturu. Vzhledem k tomu, že dotčený pozemek se nachází mezi 2 plochami zastavěného území sloužících pro bydlení, nejedná se o bonitně hodnotnou půdu (III.třída BPEJ), pozemek je napojen na dopravní a technickou infrastrukturu, nejedná se o rozsáhlou lokalitu, takže přidání této plochy do zastavitelného území nemá zásadní vliv na zvýšení nároků na veřejnou infrastrukturu obce (vyjma potřeby rozšíření veřejného prostranství v rámci příjezdové komunikace k pozemku v souladu s §22 odst. 2 vyhlášky 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území, kdy nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu je předepsána 8m) lze tuto plochu považovat k zástavbě za vhodnou a dokonce vhodnější než dříve vymezené zastavitelné plochy, proto byla doplněna do územního plánu jako zastavitelná určená pro bydlení. Pozemek parc.č. PK 472 k.ú. Čisovice byl zařazen do plochy O – všeobecně obytné.

N3. Proti návrhu územního plánu podali námitku

[redacted], která se týká pozemku v jejich vlastnictví **parc.č. PK 858**, k.ú. Čisovice. Požadují určit pozemek k rodinné zástavbě z důvodu vhodné polohy, orientace, malé svažitosti, blízkosti inženýrských sítí apod.

Námítka se zamítá.

Odůvodnění: V návrhu územního plánu je dostatek zastavitelných ploch pro bydlení, které jsou pro zástavbu vhodnější – pozemek PK 858 nenavazuje na stávající zastavěné území. Urbanistická koncepce vychází z územního plánu z r.1995, který založil rozsáhlé lokality pro rozvoj území, v rámci územního plánu je tato koncepce potvrzena a upřesněna, přednostně jsou k zástavbě navrženy volné plochy v rámci sídla a v těsné návaznosti na něj tak, aby byla doplněna založená struktura sídla v kompaktní celek, pozemek parc.č. PK 858 je v návrhu územního plánu uveden jako rezerva R-1, výhledově je tedy vhodné jej pro funkci bydlení prověřit a to za předpokladu, že bude realizována navržená výstavba zejména na zastavitelné ploše O-14 navazující na stávající zastavěné území Bojova.

N4. Proti návrhu územního plánu podal námitku [REDAKCE], zastoupený [REDAKCE], která se týká pozemku v jeho vlastnictví **parc.č.265/5 a 265/1**, k.ú. Čisovice. Nesouhlasí se zařazením pozemků parc.č.265/5 a 265/1 do funkčního využití ZMK - zeleň městská a krajinná a v souladu s předchozí žádostí z r.2009 žádá o změnu na plochu bydlení O - všeobecně obytná a to zejména z důvodu návaznosti na zastavěné území obce Zahořany (parcela 265/5 přímo sousedí s pozemky určenými k zastavění, konkrétně s plochou pro nízkopodlažní bydlení venkovského typu, sousední jižní pozemky v k.ú.Čisovice jsou v novém navrhovaném územním plánu vedeny jako plocha bydlení O-všeobecně obytné, možnost snadného napojení na infrastrukturu sousední obce, příjezd na pozemky ze stávající komunikace sousední obce je možný a bezproblémový).

Námitka se zamítá.

Odůvodnění: V návrhu územního plánu je dostatek zastavitelných ploch pro bydlení, které jsou pro zástavbu vhodnější – urbanistická koncepce vychází z územního plánu z r.1995, který založil rozsáhlé lokality pro rozvoj území, v rámci územního plánu je tato koncepce potvrzena a upřesněna, rozvojové plochy jsou směřovány jak do vlastního sídla, s využitím vnitřních rezerv, tak do ploch přiléhajících k zastavěnému území, které jsou logickým pokračováním dlouhodobého vývoje obce. Pozemky parc.č. 265/5 a 265/1 k.ú.Čisovice se nacházejí při západní hranici katastrálního území Čisovic v izolované lokalitě (pozemek je součástí izolované chatové lokality, která se z větší části nachází na území sousední obce Zahořany, nejedná se o lokalitu určenou k transformaci na bydlení dle stávající platné územně plánovací dokumentace obce Zahořany). Návrh územního plánu vychází ze schváleného zadání, které požaduje respektovat návrhové plochy minulého územního plánu. Zároveň požaduje rozvoj obce směřovat k výhledovému počtu 1100 – 1200 obyvatel. Současný stav v obci je 905 trvale bydlících obyvatel, přírůstek by se měl tedy pohybovat v řádu 200 – 300. Po podrobné analýze rozvojových možností navržených v původním plánu a zhodnocení možných kapacit návrhových ploch vyplývá, že respektování původně zamýšleného rozvoje bezrezbytku pokryje plánovanou potřebu a naopak ji ještě překročí téměř dvojnásobně. Z tohoto důvodu nebyly navrhovány nové rozvojové plochy a stávající byly převzaty a jejich rozsah pouze drobně korigován a etapizován tak, aby nedošlo k roztříštěnému stavebnímu rozvoji a nekoordinovanému a neekonomickému využití území. Vzhledem k tomu, že dotčené pozemky se nacházejí ve zcela izolované lokalitě, je nutné je z hlediska dalšího rozvoje bydlení považovat za nevhodné.

N5. Proti návrhu územního plánu podala námitku [REDAKCE], která se týká pozemku **parc.č. PK 325**, k.ú. Čisovice, jehož je polovičním vlastníkem. Nesouhlasí s navrženým funkčním využitím pozemku (plocha zeleně – ZMK – zeleň městská a krajinná, žádá o zařazení do ploch bydlení).

Námitka se zamítá.

Odůvodnění: V návrhu územního plánu je dostatek zastavitelných ploch pro bydlení, které jsou pro zástavbu vhodnější – urbanistická koncepce vychází z územního plánu z r.1995, který založil rozsáhlé lokality pro rozvoj území, v rámci územního plánu je tato koncepce potvrzena a upřesněna, rozvojové plochy jsou směřovány jak do vlastního sídla, s využitím vnitřních rezerv, tak do ploch přiléhajících k zastavěnému území, které jsou logickým pokračováním dlouhodobého vývoje obce. Pozemek parc.č. PK 325 k.ú.Čisovice se nachází při jihozápadní hranici katastrálního území Čisovic v izolované lokalitě (pozemek sousedí pouze s izolovanou chatovou lokalitou, nejedná se o lokalitu určenou k transformaci na bydlení dle návrhu územního plánu). Návrh územního plánu počítá se zachováním rekreačního charakteru území, který je vázán na kvalitní přírodní zázemí. Návrh územního plánu vychází ze schváleného zadání, které požaduje respektovat návrhové plochy minulého územního plánu. Zároveň požaduje rozvoj obce směřovat k výhledovému počtu 1100 – 1200 obyvatel. Současný stav v obci je 905 trvale bydlících obyvatel, přírůstek by se měl tedy pohybovat v řádu 200 – 300. Po podrobné analýze rozvojových možností navržených v původním plánu a zhodnocení možných kapacit návrhových ploch vyplývá, že respektování původně zamýšleného rozvoje bezrezbytku pokryje plánovanou potřebu a naopak ji ještě

překročí téměř dvojnásobně. Z tohoto důvodu nebyly navrhovány nové rozvojové plochy a stávající byly převzaty a jejich rozsah pouze drobně korigován a etapizován tak, aby nedošlo k roztříštěnému stavebnímu rozvoji a nekoordinovanému a neekonomickému využití území. Vzhledem k tomu, že dotčené pozemky se nacházejí ve zcela izolované lokalitě, je nutné je z hlediska dalšího rozvoje bydlení považovat za nevhodné.

N6. Proti návrhu územního plánu podali námitku [redacted]

[redacted], která se týká pozemku v jejich společném vlastnictví **parc.č.193/1**, k.ú.Čisovice. Nesouhlasí se zařazením do plochy rekreace SO – sloužící oddechu, požadují zařadit do plochy smíšené SMS – smíšené malých sídel, na pozemku je parková úprava vč.dětských atrakcí, pozemek je však využíván soukromě, nejedná se o veřejné hřiště, přestože je pozemek veřejnosti přístupný.

Námitce se částečně vyhovuje a to zařazením pozemku parc.č. 193/1 k.ú. Čisovice do plochy zeleně SZ – Sady a zahrady.

Odůvodnění: Vzhledem k tomu, že se nejedná o plochu, která by byla součástí zastavěného území ani o plochu zastavitelnou dle původního územního plánu z r.1995, jednalo by se o nově zastavitelnou plochu při zařazení do plochy smíšené SMS, která by sloužila k umístění polyfunkčních staveb nebo kombinaci monofunkčních staveb pro bydlení, drobnou podnikatelskou činnost a drobnou zemědělskou výrobu (viz. charakteristika této plochy v textové části návrhu územního plánu kap.6.2). Jedná se o území přírodní v těsné blízkosti vodního toku, celý dotčený pozemek je z větší části zařazen do územního systému ekologické stability, zároveň je pozemek v záplavovém území Q100. Z tohoto důvodu se výše uvedený pozemek jeví pro vymezení zastavitelné plochy zcela nevhodný. Vzhledem k tomu, že se jedná o pozemek soukromé zeleně, byl pozemek zařazen do plochy zeleně SZ– sady a zahrady.

N7. Proti návrhu územního plánu podali námitku [redacted]

[redacted], která se týká pozemku v jejich společném vlastnictví **parc.č.198/3**, k.ú.Čisovice. Nesouhlasí s navrženým zalesněním ve východní části pozemku, požadují umožnit zalesnění v západní části pozemku (v rozsahu 7715 m²), zbývající části pozemku požadují označit jako SZ – zahrada/sad.

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění: Jedná se o lokalitu navazující na les, která není součástí větších ploch orné půdy, bonitně se jedná o půdu průměrné bonity (III. třída BPEJ). Jedná se o území v blízkosti lesních pozemků a dalších přírodních ploch (vodní tok s břehovými porosty). Ve východní části pozemek navazuje na urbanizované území sídla a navrhovaný sad v této části pozemku zde může vhodně vytvořit plynulý přechod sídla do krajiny. Pozemek parc.č. 198/3 k.ú. Čisovice byl v západní polovině zařazen do plochy LS - Lesy a ve východní polovině do plochy SZ – Sady a zahrady.

N8. Proti návrhu územního plánu podali námitku [redacted]

[redacted], která se týká pozemků v jejich společném vlastnictví **parc.č.198/3, 193/1, 195/3, 1374/1, 213/2, 193/2** k.ú.Čisovice, nesouhlasí s navrženým územním systémem ekologické stability (dále jen "ÚSES") na těchto pozemcích, žádá o přesunutí západním směrem zejména v souladu s navrženým využitím pozemku parc.č.198/3 k.ú.Čisovice – vlastníci navrhuji zalesnění v západní části pozemku, ve východní části by měl být sad.

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění: V dotčené lokalitě je navržen lokální územní systém ekologické stability, který vychází z generelu ÚSES okresu Praha - západ, byl upraven tak, že v části týkající se parc.č.198/3 k.ú. Čisovice (v současné době plocha orné půdy), kde by byl ÚSES v současné době nefunkční, byl posunut západním směrem do plochy lesa. Zároveň byly

zachovány minimální parametry biokoridoru v dotčeném území tak, aby byla i nadále zaručena funkčnost ÚSES.

N9. Proti návrhu územního plánu podala námitku [redacted], která se týká pozemků v jejím vlastnictví **parc.č. 884/1, 884/9, 884/12** k.ú.Čisovice, požaduje zařazení parcel na parcely stavební, předmětné pozemky sousedí s veřejnou komunikací, není problém s přístupem a zavedením inženýrských sítí a vzhledem k poloze pozemků by ani nedošlo k znehodnocení pozemků jiných a to ani soukromých nebo veřejných.

Námitka se zamítá.

Odůvodnění: V návrhu územního plánu je dostatek zastavitelných ploch pro bydlení, které jsou pro zástavbu vhodnější – urbanistická koncepce vychází z územního plánu z r.1995, který založil rozsáhlé lokality pro rozvoj území, v rámci územního plánu je tato koncepce potvrzena a upřesněna, rozvojové plochy jsou směřovány jak do vlastního sídla, s využitím vnitřních rezerv, tak do ploch přiléhajících k zastavěnému území, které jsou logickým pokračováním dlouhodobého vývoje obce. Stavební rozvoj části Bojov je historicky situován do jižních svahů severně od hlavní komunikace, v návrhu územního plánu je v návaznosti na stávající zástavbu navrženo několik lokalit pro rodinné bydlení. Ostatní území je považováno za stabilizované. Pozemky parc.č. 884/1, 884/9 a 884/12 k.ú. Čisovice se nacházejí jižně od hlavní komunikace (silnice III.třídy č. 1025), v sousedství se nacházejí pouze plochy stávajících chat, které nejsou určeny k transformaci na bydlení, v těsné blízkosti dotčených pozemků je navržen územní systém ekologické stability, měl by být zachován přírodní charakter tohoto území. Návrh územního plánu vychází ze schváleného zadání, které požaduje respektovat návrhové plochy minulého územního plánu. Zároveň požaduje rozvoj obce směřovat k výhledovému počtu 1100 – 1200 obyvatel. Současný stav v obci je 905 trvale bydlících obyvatel, přírůstek by se měl tedy pohybovat v řádu 200 – 300. Po podrobné analýze rozvojových možností navržených v původním plánu a zhodnocení možných kapacit návrhových ploch vyplývá, že respektování původně zamýšleného rozvoje bezesbýtku pokryje plánovanou potřebu a naopak ji ještě překročí téměř dvojnásobně. Z tohoto důvodu nebyly navrhovány nové rozvojové plochy a stávající byly převzaty a jejich rozsah pouze drobně korigován a etapizován tak, aby nedošlo k roztříštěnému stavebnímu rozvoji a nekoordinovanému a neekonomickému využití území.

N10. Proti návrhu územního plánu podali společnou námitku [redacted], která se týká pozemku v jejím vlastnictví **parc.č.PK 1024**, a [redacted], která se týká pozemku v jeho vlastnictví **PK 1035** k.ú.Čisovice. Požadují začlenit do územního plánu záměr výstavby rodinné zemědělské farmy pro chov skotu, koní (cca do 50 ks jednotek) a drobného domácího zvířectva na výše uvedených pozemcích.

Námítce se částečně vyhovuje a to v rozsahu části pozemku parc. č. PK 1024 k.ú. Čisovice, tento pozemek byl v jižní části zařazen do plochy smíšené malých sídel SMS.

Odůvodnění: Základní koncepcí územního plánu při utváření krajiny je zajištění prostupnosti území, podpora rekreační funkce a ve vhodných lokalitách *udržení tradiční zemědělské výroby* (viz. návrh územního plánu kap. 2). Plochy určené pro zemědělskou výrobu územní plán jasně vymezuje, v nezastavěném území s ohledem na §18 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) územní plán umístování těchto staveb vyloučil a to zejména z důvodu ochrany krajiny, která má plnit především rekreační funkci - nadřazená územně plánovací dokumentace, zásady územního rozvoje Středočeského kraje (dále jen "ZUR"), zařazují obec Čisovice z hlediska krajinného typu do kategorie U – krajina příměstská, ZUR stanovují tyto zásady pro plánování změn v území a rozhodování o nich: a) vytvářet kvalitní prostředí pro krátkodobou rekreaci obyvatel vlastního území i centra (center) osídlení, b) změny využití území nesmí snižovat její rekreační potenciál a prostupnost pro nemotorovou přepravu.

Návrh územního plánu vymezil zastavitelné plochy pro zemědělskou výrobu na severním okraji katastru Čisovic a to zejména s ohledem na respektování záměrů z původního

územního plánu z r. 1995, dále je vymezena stávající zemědělská farma v Bojově, v území jsou dále navrženy dvě malé lokality pro rodinné farmy (plochy SMS – smíšené malých sídel). Farmy zajišťují kromě živočišné produkce i rekreační aktivity spojené zejména s chovem koní (projíždky po okolí, jízdárny apod.). Výše uvedený záměr je v tomto ohledu obdobný, nepředpokládá umístění velkochovu, nýbrž tradiční zemědělské hospodaření v krajině v kombinaci s možným chovem koní. Pozemky se nachází na průměrně kvalitní půdě (III. třída BPEJ – průměrná bonita, střední třída ochrany), nedaleko sídla, avšak v dostatečné vzdálenosti od objektů bydlení z hlediska hygienických předpisů. Vzhledem k uvedenému rozsahu plánované farmy a lepší dopravní návaznosti v území byl pro umístění rodinné zemědělské farmy zvolen jako dostatečný a vhodný pozemek parc. č. PK 1024, tento pozemek byl zčásti zařazen do plochy smíšené malých sídel SMS.

N11. Proti návrhu územního plánu podala námitku [redacted], která se týká pozemků v jejím vlastnictví **parc.č.172/2,172/3** k.ú.Čisovice. Pozemky jsou navrženy v ploše O – všeobecně obytné území, zároveň je zde vymezeno záplavové území Q100 a dle textové části kap.6.9 bod 2) návrhu územního plánu není možno provádět žádnou stavební činnost. Proto požaduje vypuštění záplavové zóny u pozemku parc.č.172/3 k.ú.Čisovice, na pozemku parc.č.172/2 k.ú. Čisovice požaduje vypustit záplavovou zónu event zmírnit zákaz výstavby a umožnit výstavbu na těchto pozemcích.

Námitka se zamítá.

Odůvodnění: Záplavové území vymezuje příslušný vodoprávní úřad, návrh územního plánu nemůže tento údaj měnit. Výše uvedené pozemky se v záplavovém území Q100 nacházejí pouze částečně (severní okraj obou pozemků), v jižní části obou pozemků je výstavba možná.

Při kontrole použitého údaje v návrhu územního plánu, bylo zjištěno, že použité záplavové území Q100 neodpovídá údajům z územně analytických podkladů ORP Černošice a bylo tedy na základě tohoto zjištění v návrhu územního plánu Čisovice opraveno a to dle údajů, které obdržel pořizovatel (úřad územního plánování ORP Černošice) v rámci územně analytických podkladů od Krajského úřadu Středočeského kraje (aktualizace k 15.4.2013).

N12. Proti návrhu územního plánu podali námitk [redacted] která se týká pozemku v jejich společném vlastnictví **parc.č. PK 859/1** k.ú.Čisovice. Požadují zařadit pozemek do zastavitelných ploch na bydlení již v tomto územním plánu (v návrhu územního plánu jsou v ploše rezervy R-1).

Námitka se zamítá.

Odůvodnění: V návrhu územního plánu je dostatek zastavitelných ploch pro bydlení, které jsou pro zástavbu vhodnější – urbanistická koncepce vychází z územního plánu z r.1995, který založil rozsáhlé lokality pro rozvoj území, v rámci územního plánu je tato koncepce potvrzena a upřesněna, přednostně jsou k zástavbě navrženy volné plochy v rámci sídla a v těsné návaznosti na něj tak, aby byla doplněna založená struktura sídla v kompaktní celek, pozemek parc.č. PK 859/1 je v návrhu územního plánu uveden jako rezerva R-1, výhledově je tedy vhodné jej pro funkci bydlení prověřit a to za předpokladu, že bude realizována navržená výstavba zejména na zastavitelné ploše O-14 navazující na stávající zastavěné území Bojova.

N13. Proti návrhu územního plánu podala námitku [redacted], která se týká pozemku v jejím vlastnictví **parc.č. PK 859/2** k.ú.Čisovice. Podává námitku proti zařazení pozemku 859/2 do územního plánu jako rezervu R-1 a žádá o jeho zařazení jako lokalitu O, určenou pro zástavbu rodinnými domy již nyní, do tohoto územního plánu a to zejména z důvodu vyřešení příjezdu k pozemku parc.č.859/3, který je rovněž v mém vlastnictví a je součástí zastavitelné plochy O-14 určené na bydlení (příjezd by byl řešen přes zastavitelnou plochu O-13).

Námitka se zamítá.

Odůvodnění: V návrhu územního plánu je dostatek zastavitelných ploch pro bydlení, které jsou pro zástavbu vhodnější – urbanistická koncepce vychází z územního plánu z r.1995, který založil rozsáhlé lokality pro rozvoj území, v rámci územního plánu je tato koncepce potvrzena a upřesněna, přednostně jsou k zástavbě navrženy volné plochy v rámci sídla a v těsné návaznosti na něj tak, aby byla doplněna založená struktura sídla v kompaktní celek, pozemek parc.č. PK 859/2 je v návrhu územního plánu uveden jako rezerva R-1, výhledově je tedy vhodné jej pro funkci bydlení prověřit a to za předpokladu, že bude realizována výstavba zejména na zastavitelné ploše O-14, navazující na stávající zastavěné území Bojova. Návrh územního plánu předpokládá, že příjezd k pozemku parc.č.859/3 k.ú. Čisovice, který je součástí zastavitelné plochy O-14 bude řešen z východního okraje lokality O-14 v návaznosti na stávající dopravní infrastrukturu obce, není tedy nutno navrhovat napojení tohoto pozemku ze severní strany přes pozemek parc.č.859/2 k.ú.Čisovice.

N14. Proti návrhu územního plánu podal námitku [REDAKCE], která se týká pozemků v jeho vlastnictví **parc.č. PK 1307, KN 239/31,239/25,239/26** k.ú.Čisovice, za námitku bylo považováno jak podání č.j.MUCE 34661/2013 z 13.8.2013, tak podání č.j. MUCE 34660/2013 z 13.8.2013, které je nazváno jako připomínka, avšak jinak je obsahově totožné s podáním č.j. MUCE 34661/2013, pro posouzení podání je v souladu s § 37 odst. 1 zákona 500/2004 Sb. správní řád, podstatný skutečný obsah podání bez ohledu na to, jak je označeno, vzhledem k tomu, že obsah obou podání (č.j.MUCE 34660/2013 a MUCE 34661/2013) je totožný, jsou tato podání vypořádána jako jedna námitka:

A. Nesouhlasí se zařazením pozemku PK 1307 k.ú.Čisovice do plochy zemědělské výroby – OP - orná půda, požaduje zařadit do plochy obytné zástavby, pozemek sousedí s obytnou zástavbou obce Čisovice, mimo záplavové území, je zajištěn přístup a příjezd k pozemku, tato oblast obce Čisovice zůstala nedotčena budoucím rozvojem zástavby ačkoliv se jedná o oblast pro zástavbu vhodnou.

Námitka se zamítá.

Odůvodnění: Návrh územního plánu vychází ze zadání územního plánu, kde je v kap.c) stanoven cílový stav počtu obyvatel na 1100-1200 trvale žijících obyvatel a v kap.d) stanoven požadavek na rozvoj obce Čisovice jako neexpanzivní s přirozeným růstem obou částí Čisovic a Bojova, se zachováním charakteru rekreačního zázemí hl.m.Prahy. Zadání dále stanoví, že přednostně mají být k zástavbě určeny plochy navržené původním územním plánem (dále jen "ÚPnSÚ") a to zejména z důvodu zachování kontinuity plánovaného vývoje v území. Nové rozvojové plochy mají být navrženy v návaznosti na již zastavěné území tak, aby nedocházelo k útržkovité zástavbě volné krajiny. Současný stav v obci je 905 trvale bydlících obyvatel, přírůstek by se měl tedy pohybovat v řádu 200 – 300 obyvatel. Po podrobné analýze rozvojových možností navržených v ÚPnSÚ a zhodnocení možných kapacit návrhových ploch došel projektant k závěru, že respektování původně zamýšleného rozvoje bezesbýtku pokryje plánovanou potřebu a naopak ji ještě překročí téměř dvojnásobně. Z tohoto důvodu nebyly navrhovány nové rozvojové plochy a stávající byly převzaty a jejich rozsah pouze drobně korigován a etapizován tak, aby nedošlo k roztříštěnému stavebnímu rozvoji a nekoordinovanému a neekonomickému využití území. Pozemek se nachází na dosud nezastavěném horizontu obce, je k němu zřízen příjezd, avšak jedná se o nezpevněnou cestu sloužící zejména k přístupu na přilehlé polnosti. Přestože je dotčený pozemek situován v návaznosti na hranici stávajícího zastavěného území a bonitně se jedná o průměrně hodnotnou půdu (III.třída BPEJ), vzhledem k výše uvedeným důvodům vyplývajícím z požadavků na splnění zadání územního plánu a k poloze v území se k zařazení do ploch bydlení jeví jako nadbytečný a nevhodný a byl ponechán podle stávajícího využití v ploše zemědělské výroby – OP- orné půdy.

B. Nesouhlasí se zařazením pozemků parc.č. 239/31,239/25,239/26 k.ú.Čisovice do plochy zeleně – ZMK – zeleň městská a krajinná, požaduje zařadit do plochy rekreační zástavby zejména s ohledem na historické využití tohoto území k rekreaci.

Námitka se zamítá.

Odůvodnění: Pozemek parc.č.239/31 je v současnosti pozemkem určeným k plnění funkce lesa, pozemky parc.č.239/25 a 239/26 jsou pozemky se stávající vzrostlou zelení, dle údajů katastru nemovitostí je využití pozemků stanoveno jako neplodná půda, na žádném z dotčených pozemků není evidována stavba. V souladu se zadáním (kap.d) byl v návrhu územního plánu respektován charakter obce Čisovice jako rekreační zázemí hl.m.Prahy se stávajícími chatovými oblastmi, které jsou stabilizovány a ponechány jako rekreační území, pouze v částech srostlých s trvalou zástavbou je možná transformace těchto území na trvalé bydlení. Vzhledem k velkému množství objektů individuální rekreace na území obce Čisovice se nové plochy určené pro výstavbu těchto objektů v územním plánu nenavrhují a to zejména z důvodu zachování kvalitního přírodního zázemí obce. Vzhledem k tomu, že pozemek parc.č.239/31 je z hlediska výměry pro lesní pozemky příliš malý (5840 m²) a nenavazuje na žádné souvislé plochy lesa, navrhnul územní plán zařadit tuto plochu do plochy přírodní – ZMK - zeleň městská a krajinná (plocha zeleně s možnými rekreačními aktivitami, které podstatně nenarušují přírodní charakter území). Tak bude umožněno zachování přírodní krajinné zeleně v území a zároveň může být případně využit rekreační potenciál území v blízkosti rybníka Sýkorník.

N15. Proti návrhu územního plánu podala námitku [REDAKCE], která se týká pozemků **parc.č. 223/1, 224, 225,1114, 1116, 1221, 1242/2** k.ú.Čisovice, jejichž je polovičním vlastníkem.

A. Žádá o zařazení parcel PK 1114,1116 k.ú.Čisovice, v územním plánu do stavebních parcel, uvedené pozemky jsou v intravilánu obce a jsou oklopeny stavebními parcelami, z části zastavěnými.

Námitka se zamítá.

Odůvodnění: V návrhu územního plánu je dostatek zastavitelných ploch pro bydlení, které jsou pro zástavbu vhodnější. Návrh územního plánu vychází ze zadání územního plánu, kde je v kap.c) stanoven cílový stav počtu obyvatel na 1100-1200 trvale žijících obyvatel a v kap.d) stanoven požadavek na rozvoj obce Čisovice jako neexpanzivní s přirozeným růstem obou částí Čisovic a Bojova, se zachováním charakteru rekreačního zázemí hl.m.Prahy. Zadání dále stanoví, že přednostně mají být k zástavbě určeny plochy navržené původním územním plánem (dále jen "ÚPnSÚ") a to zejména z důvodu zachování kontinuity plánovaného vývoje v území. Nové rozvojové plochy mají být navrženy v návaznosti na již zastavěné území tak, aby nedocházelo k útržkovité zástavbě volné krajiny. Současný stav v obci je 905 trvale bydlících obyvatel, přírůstek by se měl tedy pohybovat v řádu 200 – 300 obyvatel. Po podrobné analýze rozvojových možností navržených v ÚPnSÚ a zhodnocení možných kapacit návrhových ploch došel projektant k závěru, že respektování původně zamýšleného rozvoje bezesbýtku pokryje plánovanou potřebu a naopak ji ještě překročí téměř dvojnásobně. Z tohoto důvodu nebyly navrhovány nové rozvojové plochy a stávající byly převzaty a jejich rozsah pouze drobně korigován a etapizován tak, aby nedošlo k roztržitému stavebnímu rozvoji a nekoordinovanému a neekonomickému využití území. Při vymezování zastavitelných ploch je nutno preferovat umísťování zastavitelných ploch v návaznosti na zastavěné území, do lokalit s nižším stupněm ochrany půdy, s co nejmenším rozsahem vlivů na životní prostředí a s nízkými nároky na veřejnou infrastrukturu. Pozemek parc.č.PK 1116 sice ve východním okraji sousedí se stávajícím zastavěným územím, na stávající sídlo však pozemky nejsou přímo napojeny (např. zcela chybí napojení na stávající technickou a dopravní infrastrukturu), naopak oba dotčené pozemky jsou logickou součástí souvislých ploch orné půdy a případná výstavba by vedla k nevhodnému rozšiřování sídla do krajiny.

B. Žádá o zařazení parcel PK 1221,1242/2 k.ú.Čisovice v územním plánu do stavebních parcel, uvedené pozemky jsou v intravilánu obce a jsou oklopeny stavebními parcelami, z části zastavěnými.

Námítka se zamítá.

Odůvodnění: Návrh územního plánu vychází ze zadání územního plánu, kde je v kap.c) stanoven cílový stav počtu obyvatel na 1100-1200 trvale žijících obyvatel a v kap.d) stanoven požadavek na rozvoj obce Čisovice jako neexpanzivní s přirozeným růstem obou částí Čisovic a Bojova, se zachováním charakteru rekreačního zázemí hl.m.Prahy. Zadání dále stanoví, že přednostně mají být k zástavbě určeny plochy navržené původním územním plánem (dále jen "ÚPnSÚ") a to zejména z důvodu zachování kontinuity plánovaného vývoje v území. Nové rozvojové plochy mají být navrženy v návaznosti na již zastavěné území tak, aby nedocházelo k útržkovité zástavbě volné krajiny. Současný stav v obci je 905 trvale bydlících obyvatel, přírůstek by se měl tedy pohybovat v řádu 200 – 300 obyvatel. Po podrobné analýze rozvojových možností navržených v ÚPnSÚ a zhodnocení možných kapacit návrhových ploch došel projektant k závěru, že respektování původně zamýšleného rozvoje bezesbýtku pokryje plánovanou potřebu a naopak ji ještě překročí téměř dvojnásobně. Z tohoto důvodu nebyly navrhovány nové rozvojové plochy a stávající byly převzaty a jejich rozsah pouze drobně korigován a etapizován tak, aby nedošlo k roztržitému stavebnímu rozvoji a nekoordinovanému a neekonomickému využití území. Při vymezování zastavitelných ploch je nutno preferovat umísťování zastavitelných ploch v návaznosti na zastavěné území, do lokalit s nižším stupněm ochrany půdy, s co nejmenším rozsahem vlivů na životní prostředí a s nízkými nároky na veřejnou infrastrukturu. Vzhledem k tomu, že dotčené pozemky se nachází zcela mimo zastavěné území ve volné krajině, nejsou z výše uvedených důvodů vhodné k zástavbě.

C. Žádá o zařazení parcel 223/1, 224, 225 k.ú.Čisovice, v územním plánu do stavebních parcel, uvedené pozemky jsou v intravilánu obce a jsou oklopeny stavebními parcelami, z části zastavěnými.

Námítka se zamítá.

Odůvodnění: V návrhu územního plánu je dostatek zastavitelných ploch pro bydlení, které jsou pro zástavbu vhodnější – urbanistická koncepce vychází z územního plánu z r.1995, který založil rozsáhlé lokality pro rozvoj území, v rámci územního plánu je tato koncepce potvrzena a upřesněna, rozvojové plochy jsou směřovány jak do vlastního sídla, s využitím vnitřních rezerv, tak do ploch přiléhajících k zastavěnému území, které jsou logickým pokračováním dlouhodobého vývoje obce. Dotčené pozemky se sice nachází mezi 2 plochami zastavěného území, jedná se o území transformované z původních chatových lokalit na okraji sídla, na převážné části dotčených pozemků se nachází elektrické vedení 22kV s ochranným pásmem a z tohoto důvodu je nutno považovat zde výstavbu za nevhodnou.

N16. Proti návrhu územního plánu podala námítku

[redacted], je vlastníkem pozemků parc.č. 239/30, 239/67, 239/106, 239/107, 239/108, 239/109, 239/110 k.ú.Čisovice. Námítka se týká **chatových lokalit** (území vymezeno západní a jižní hranicí Bojovského potoka, severní hranicí rybníka Sýkorník a východní hranicí min. za parcelu 239/25). Žádá o úpravu návrhu územního plánu v oblasti individuální rekreace resp. doplnění, že stavby v oblasti označené CH (bez uvedeného čísla) nelze využívat pro trvalé bydlení a nepředpokládá se transformace CH na objekty bydlení. Je třeba oblasti, kde chaty transformovatelné nejsou, řádně označit a text doplnit, stávající uspořádání návrhu územního plánu vč. textu je nepřehledné.

Námítka se zamítá.

Odůvodnění: Funkční využití je stanoveno v grafické části v hlavním výkresu územního plánu (plochy chat určené k transformaci na bydlení jsou označeny indexem CH/O, ostatní plochy chat indexem CH) a ve výkresu základního členění území, kde jsou transformační území resp.hranice ploch přestavby zřetelně vyznačena. V textové části je funkční využití jednoznačně stanoveno v kap.6., kap.6.4 odst. 1 jasně definuje, že na území obce Čisovice jsou územním plánem vymezena zastavitelná území a zastavěná území, zastavitelná území

jsou rozvojová a transformační. Návrh územního plánu je tedy v tomto ohledu zcela zřejmý a není nutné jej dále upřesňovat.

N II/1. Proti návrhu územního plánu v rámci opakovaného veřejného projednání podala námitku společnost **T.O.P. s.r.o.**, IČ: 41196678, se sídlem Na Ořešovce 574/11, Praha 6, která se týká pozemků v jejím vlastnictví **parc.č. st.785, st.914, 1037/1, 1037/2, 1037/4, 1037/6, 1037/7, 1037/10, 1037/11, 1057/3, 1057/5** v k.ú. Čisovice (z nichž parc.č.1037/4 je tvořena částmi pozemků ve zjednodušené evidenci PK 1055/1, 1055/2, 1057/3 a 1057/4). Požaduje opravu zastavěného území – část dotčené plochy parc.č.1037/4 je chybně vymezena jako nezastavěné území přesto, že jsou zde 2 stavební parcely (již vymezené v návrhu územního plánu jako zastavěné území), které se nachází obklopené pozemkem parc.č.1037/4 a tvoří s ním souvislý celek s hospodářskými budovami, pozemek tedy náleží do zastavěného území a necht' je tak i v územním plánu označen. Na pozemek vede příjezdová komunikace k bývalým provozním budovám, pokud nebude alespoň část pozemku vymezena jako zastavěné území, vznikne pochybnost o využití území v jinak nezastavěném území.

Plochy společnosti jsou navrženy na způsob využití ZMK, v kterém je mj. přípustné využití „hřiště přírodního charakteru“, které není přesněji definované a umožňuje různý výklad při následném projektu na využití plochy – a to vlastníkem i úřady. Žádáme proto, aby byl termín „hřiště přírodního charakteru“ nahrazeno termínem „hřiště“. Ve snaze vyjít potřebám obce i jejích občanů vstříc, společnost má záměr využití území pro konečnou úpravu terénu a rekreačně sportovní činnost pro veřejné využití tj. hřiště. Součástí záměru je úprava plochy – vybudování silnice, zatravnění plochy, zřízení sportoviště a osázení dle projektu sadových úprav. Termín „hřiště přírodního charakteru“ má mnohoznačný výklad, důležité je, aby hřiště mohlo být vybudováno, provozováno a udržováno pokud možno s denní obsluhou, která zaručí kontrolu ploch proti případnému vandalismu a hlavně zaručí údržbu.

V případě, že by námitce společnosti nebylo vyhověno a dosavadní návrh územního plánu nedoznal v jí navrženém směru změny, a v této podobě byl pak schválen, vznikla by společnosti majetková újma spočívající nejen v tom, že vynaložila již značné finanční prostředky na posudky a studie apod., ale zejména v tom, že by nemohla řádně využívat plochy ve svém majetku jako podnikající subjekt k provozování zamýšlené činnosti. Na takovou situaci pamatuje právní řád, který ukládá povinnost poskytnout náhradu (např. ust. §102 stavebního zákona). Zároveň by vznikla újma obci, kde v ploše bez řádného využití a údržby by docházelo k dalšímu vandalismu.

Námitka se zamítá.

Odůvodnění: Pro opakované veřejné projednání bylo v dotčeném území na základě uplatněné námítky (č.j. MUCE 30566/2013 z 18.7.2013 dopl. č.j. MUCE 34647/2013 z 13.8.2013 podané společností T.O.P. s.r.o., Na Ořešovce 574/11, Praha 6) v návrhu územního plánu (dále jen „ÚZEMNÍHO PLÁNU“) opraveno vymezení zastavěného území v souladu s § 58 stavebního zákona a to pouze na pozemcích parc.č. st.785 a st.914, které jsou dle údajů katastru nemovitostí evidovány jako zastavěná plocha a nádvoří (budova bez čísla popisného nebo evidenčního), ostatní výše uvedené pozemky jsou součástí nezastavěného území. Zastavěný stavební pozemek je v § 2 odst.1 písm. c) stavebního zákona definován jako pozemek, evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami. Pozemek parc.č.1037/4 (výměra 14 878m²) není pod společným oplocením s budovami na pozemcích parc.č.st. 785 (výměra 36m²) a st.914 (výměra 6m²), na těchto stavebních parcelách se nachází budovy bez č.p. a č.e. (dle údajů katastru nemovitostí evidovány jako jiná stavba). Nejedná se o hospodářský komplex typu zemědělské farmy v krajině apod., který by tvořil souvislý celek, proto bylo ponecháno zastavěné území beze změny.

Funkční plocha ZMK – zeleň městská a krajinná je charakterizována jako zeleň s rekreačními aktivitami, které podstatně nenarušují přírodní charakter území, umožňuje mimo jiné vznik veřejně přístupných hřišť přírodního charakteru. Právě proto, že se jedná o plochu v nezastavěném území s přírodním charakterem, je v návrhu územního plánu zcela

záměrně uveden termín „hřiště přírodního charakteru“ tak, aby nebyl narušen charakter území a to např. rozsáhlými zpevněnými nepropustnými plochami.

Z hlediska možné majetkové újmy, je nutno zdůraznit, že obec Čisovice nemá v současné době platný územní plán. Původní územní plán sídelního útvaru Čisovice-Bojov, jehož platnost skončila k 31.12.2010 nenavrhoval v dotčeném území žádné zastavitelné plochy ani zastavěné území, dotčené pozemky tedy touto územně plánovací dokumentací nebyly určeny k zastavění. V souladu s §102 odst.2 stavebního zákona patří náhrada vlastníkovu pozemku, kterému vznikla prokazatelná majetková újma v důsledku zrušení určení pozemku k zastavění na základě změny územního plánu nebo vydáním nového územního plánu. Z výše uvedeného vyplývá, že dotčené pozemky nejsou v současné době určeny k zastavění a nebyly určeny k zastavění ani původním územním plánem sídelního útvaru Čisovice – Bojov, proto na základě vydání nového územního plánu nemá výše uvedený vlastník právo požadovat náhradu dle § 102 stavebního zákona.

N II/2. Proti návrhu územního plánu v rámci opakovaného veřejného projednání podal námitku [REDAKCE], která se týká pozemků v jeho vlastnictví **parc.č.265/5 a 265/1**, k.ú. Čisovice. Nesouhlasí se zamítnutím námítky podané dne 6.8.2013 a zamítnuté v Odůvodnění z března 2014 (strana 9/16 námitka N4). Odůvodnění se odvolává na nepřesné údaje (nejedná se o izolovanou lokalitu ani o čistě chatovou oblast).

Nesouhlasí se zařazením pozemků parc.č.265/5 a 265/1 do funkčního využití ZMK - zeleň městská a krajinná a v souladu se svojí předchozí žádostí z r.2009 a z r. 2013 žádá o změnu na plochu bydlení O - všeobecně obytná. Parcela 265/5 přímo sousedí s plochou pro nízkopodlažní bydlení venkovského typu (viz územní plán Zahořan v příloze), sousední jižní pozemky v k.ú. Čisovice jsou v novém navrhovaném územním plánu vedeny jako plocha bydlení O-všeobecně obytné, pozemky navazují na zastavěné území obce Zahořany u Mníšku pod Brdy, možnost snadného napojení na infrastrukturu sousední obce, příjezd na pozemky ze stávající komunikace sousední obce je možný a bezproblémový, umístění domu s 1NP o zastavěné ploše do 250m² na rozlehlém pozemku, zachování vysokého koeficientu zeleně KZ>0,9, nízká zastavěnost KZP <0,1, na pozemku se zřídí samostatná studna a čistička odpadních vod, odvod dešťové vody bude řešen vsakem na pozemku, plánované umístění domu je navrženo na západní stranu pozemků s ohledem na ochranné pásmo lesa. Pozn. pořizovatele: součástí podané námítky není příloha (územní plán Zahořan), na který se podatel v námitce odvolává, pořizovatel má k dispozici stávající platnou územně plánovací dokumentaci obce Zahořany, takže nebylo nutné podatele vyzývat k doplnění podání o výše uvedenou přílohu

Námitka se zamítá.

Odůvodnění:

Územní plán se vydává v souladu s § 43 odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb. (stavební zákon) formou opatření obecné povahy podle správního řádu. O námitce rozhoduje v souladu s §172 odst. 5 zákona č. 500/2004 Sb. správní řád (dále jen „správní řád“) správní orgán, který opatření obecné povahy vydává tj. zastupitelstvo obce. Zastupitelstvo obce Čisovice dosud nerozhodlo o námitce podané dne 6.8.2013 panem Mikulášem Švedou, nar. 4.9.1971, bytem U jezírka 718/7, Praha Slivenec. Návrh územního plánu Čisovice pro opakované veřejné projednání obsahoval v části odůvodnění návrh rozhodnutí o námitkách. Rozhodnutí o námitkách, se uvede v souladu s §172 odst. 5 správního řádu jako součást odůvodnění opatření obecné povahy, proti rozhodnutí se nelze odvolat ani podat rozklad. Dle §174 a 175 správního řádu nelze proti opatření obecné povahy podat opravný prostředek, soulad s právními předpisy lze posoudit v přezkumném řízení. Z výše uvedeného plyne, že nelze podat námitku proti zamítnutí námítky resp. proti návrhu rozhodnutí o námitce.

Námitka se týká pozemků, které nebyly v návrhu územního plánu od prvního veřejného projednání nijak změněny a proto nebyly v souladu s § 53 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb. (stavební zákon) projednávány na opakovaném veřejném projednání a nebylo k nim tedy v souladu s ustanovením § 52 odst. 3 stavebního zákona možno uplatnit námitku.

LEGENDA

ÚZEMÍ URČENÉ K ZASTAVĚNÍ

STAV	NÁVRH	VÝHLED	POPIS
[Red box]	[Red box]	[Red box]	NÍZKOPODLAŽNÍ BYDLENÍ VENKOVSKÉHO TYPU
[Blue box]	[Blue box]	[Blue box]	SMÍŠENÉ VENKOVSKÉ ÚZEMÍ
[Blue box]	[Blue box]	[Blue box]	OBSLUŽNÁ SFÉRA
[Blue box]	[Blue box]	[Blue box]	OBSLUŽNÁ SFÉRA S INDEXEM KONKRETNÍ FUNKCE
[Orange box]	[Orange box]	[Orange box]	CHATOVÁ ZASTAVBA
[Brown box]	[Brown box]	[Brown box]	ZEMĚDĚLSKÁ VÝROBA VÝROBNÍ SLUŽBY, SKLADY
[Brown box]	[Brown box]	[Brown box]	DROBNÁ VÝROBA A SLUŽBY
[Grey box]	[Grey box]	[Grey box]	PLOCHY TECHNICKÝCH SLUŽEB S INDEXEM KONKRETNÍ FUNKCE
[Yellow box]	[Yellow box]	[Yellow box]	SPORTOVNÍ PLOCHY
[Red box]	[Red box]	[Red box]	KOMUNIKACE III. TŘÍDY
[Red box]	[Red box]	[Red box]	MÍSTNÍ KOMUNIKACE
[Red box]	[Red box]	[Red box]	OBSLUŽNÉ KOMUNIKACE S UPRÁVENÝM REŽIMEM
[Red box]	[Red box]	[Red box]	ÚČELOVÉ KOMUNIKACE
[Red box]	[Red box]	[Red box]	PEŠÍ CESTY
[Red box]	[Red box]	[Red box]	NÍZKOPODLAŽNÍ BYDLENÍ VENKOVSKÉHO TYPU S LIMITOVANOU VELIKOSTÍ PARCEL

73

Poučení

O námitkách rozhoduje podle § 172 odst. 5 správního řádu správní orgán, který toto opatření obecné povahy vydává.

Proti rozhodnutí o námitkách se podle § 172 odst. 5 správního řádu nelze odvolat ani podat rozklad.

Změna nebo zrušení pravomocného rozhodnutí o námitkách může být důvodem změny opatření obecné povahy.

Opatření obecné povahy, které musí obsahovat odůvodnění, správní orgán oznámí podle § 173 odst. 1 správního řádu veřejnou vyhláškou.

Opatření obecné povahy nabývá účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky.

Do opatření obecné povahy a jeho odůvodnění může každý nahlédnout u správního orgánu, který opatření obecné povahy vydal.

Proti opatření obecné povahy nelze podle § 173 odst. 2 správního řádu podat opravný prostředek.

Soulad opatření obecné povahy s právními předpisy lze podle § 174 odst. 2 správního řádu posoudit v přezkumném řízení. Usnesení o zahájení přezkumného řízení lze vydat do 3 let od účinnosti opatření. Účinky rozhodnutí v přezkumném řízení nastávají ode dne jeho právní moci.

Návrh na zrušení opatření obecné povahy nebo jeho částí je podle § 101a zákona č. 150/2002 Sb. soudní řád správní, oprávněn podat ten, kdo tvrdí, že byl na svých právech opatřením obecné povahy, vydaným správním orgánem, zkrácen. Pokud je podle zákona současně oprávněn ve věci, ve které bylo opatřením obecné povahy užito, podat ve správním soudnictví žalobu nebo jiný návrh, může navrhnout zrušení opatření obecné povahy jen společně s takovým návrhem. Návrh lze podat do 3 let ode dne, kdy návrhem napadené opatření obecné povahy nabylo účinnosti.

.....

Zuzana Kuthanová – starostka

.....

Petr Mathauser – místostarosta

PŘÍLOHA Č. 1 - Územní plán Čisovice - část odůvodnění zpracovaná pořizovatelem**Zohlednění stanovisek dotčených orgánů a požadavků sousedních obcí uplatněných k návrhu ÚP Čisovice pro společné jednání****A/ Dotčené orgány:**

č.	Název DOSS/organizace:	Čj./ze dne:	Stručné znění požadavku:	Vyhodnocení požadavku:
1	Hasičský záchranný sbor Stč. kraje, stanice Řevnice, Havlíčkova 174, Řevnice	HSKL 11769-5/2010-PCNP doruč. dne 18.6.2012, dohodnutá změna stanoviska dne 26.9.2012	Bude zajištěn přístup ke všem nově budovaným stavbám pro požární techniku dle projektových parametrů příslušných ČSN a předpisů, aniž by byl ztížen přístup ke stávajícím objektům.	Požadavek byl zapracován do návrhu.
			Při navrhování rozvodů vody bude vodovod sloužit zároveň jako zdroj požární vody navržený dle příslušných ČSN, případně budou navrhovány požární nádrže dle příslušných ČSN a předpisů.	Návrh ÚP požadavek splňuje - předpokládá jako zdroj požární vody stávající požární nádrž v centrální části obce a jako další zdroj požární vody bude navrhovaná nádrž na Bojovském potoce (viz. kap. 4.3).
			Musí být respektovány požárně nebezpečné prostory jednotlivých staveb dle příslušných ČSN	Navrhování jednotlivých staveb není předmětem ÚP, ale podrobnější dokumentace (UR, SP). Respektování požárně nebezpečných prostor je zajištěno v tomto podrobnějším řízení platnými právními předpisy (§ 2 vyhlášky č.23/2008 Sb. O technických podmínkách požární ochrany staveb). Návrh jednotlivých staveb musí být zpracován v souladu s platnými právními předpisy, požadavek nebyl potřeba zapracovat do návrhu ÚP.
			Při navrhování jednotlivých staveb musí být respektovány požadavky dotčených ČSN a dalších právních předpisů z hlediska jejich umístění a provedení.	Navrhování jednotlivých staveb není předmětem ÚP, ale podrobnější dokumentace (UR, SP). Nedílnou součástí této podrobnější dokumentace je i požárně bezpečnostní řešení staveb (viz např. §41 vyhlášky 246/2001 Sb.o požární prevenci, Příloha č. 4 vyhlášky 503/2006 Sb. o podrobnější úpravě územního řízení a veřejnoprávní smlouvy, Příloha č. 1 vyhlášky 499/2006 Sb. o dokumentaci staveb). Návrh jednotlivých staveb musí být zpracován v souladu s platnými právními předpisy, požadavek nebyl potřeba zapracovat do návrhu ÚP.

2	Krajská hygienická stanice Stč. kraje, Ditrichova 17, Praha 2	KHSS 23379/2012 doruč. dne 12.7.2012	S návrhem souhlasí s podmínkou, že lok. 0-9 a 0-10 určené pro bydlení budou zařazeny do ploch podmíněně přípustného využití z důvodu možnosti zatížení nadměrným hlukem ze železnice. V dalším stupni projektové přípravy bude nutné hlukovou zátěž blíže specifikovat a prokázat splnění hygienických limitů hluku.	Bylo zapracováno do návrhu ÚP - znění dle požadavku Min. dopravy (viz následující bod).
3	Ministerstvo dopravy, odb.infrastruktury a územního plánu, nábr.Ludvíka Svobody 1222/12, Praha 1	399/2012-910-UPR/2 doruč. dne 27.6.2012	Z hlediska dopravy na pozemních komunikacích, dopravy letecké a vodní bez připomínek. Doprava drážní: V OP železniční trati č. 210 v lokalitách O-7 a O-9 a SMO-1 a SMO-2 požaduje zařadit objekty a zařízení, pro které jsou stanoveny hygienické hlukové limity, do funkčního využití podmínečně přípustného. Podmínka bude znít, že v dalším stupni projektové přípravy bude prokázáno nepřekročení max. přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb a venkovních prostorech.	Požadavek byl zapracován do návrhu.
4	Správa železniční dopravní cesty, Dlážděná 1003/7, Praha 1	29400/2012-OST doruč. dne 22.6.2012	V OP železniční trati č. 210 v lokalitách O-7 a O-9 a SMO-1 a SMO-2 požaduje zařadit objekty a zařízení, pro které jsou stanoveny hygienické hlukové limity, do funkčního využití podmínečně přípustného. Podmínka bude znít, že v dalším stupni projektové přípravy bude prokázáno nepřekročení max. přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb a venkovních prostorech.	Požadavek byl zapracován do návrhu.
5	Ministerstvo životního prostředí ČR, 500-odbor výkonu st.správy, Vršovická 65, Praha 10		nevyjádřili se	bez požadavku na řešení
6	Obvodní báňský úřad v Kladně, Kozí 4, p.o.box 31, 110 01 Praha 1		nevyjádřili se	bez požadavku na řešení

7	Městský úřad Černošice, odb.životního prostředí, Podskalská 19, Praha 2	MUCE 26709/2012 OZP/Pok, doruč.dne 29.6.2012, dohodnutá změna stanoviska dne 24.8.2012	vodoprávní úřad: požaduje zastavování nových lokalit podmínit napojením na vodovod a zejména splaškovou kanalizaci, nemělo by být umožněno ani budování nových lokalit dočasně odkanalizovaných do žump, tento požadavek se netýká území výroby a zemědělské výroby (okolí současné betonárny na severu) v lok. ZV1, ZV2, SV1 a chatových oblastí, kde se nepočítá s rozvojem a transformací na trvalé bydlení	Požadavek byl zapracován do návrhu.
			orgán ochrany přírody: požaduje v severní části obce vymezit při východním okraji plochy ZV -1 pás izolační zeleně IZ v min. šíři 25m z důvodu odclonění této plochy od přilehlé komunikace III/1024, tento pás doplnit k ploše výrobní VS tak, aby plynule navazoval na vymezený pás u ploch výroby a skladování VS-1, plocha IZ má pomoci k začlenění nově se rozvíjejících ploch do krajiny bez narušení jejího rázu a harmonického měřítko, nové areály budou díky pásu zeleně pohledově odcloněny.	Požadavek byl zapracován do návrhu.
			odpady: nemá připomínky	Bez požadavku na řešení.
			orgán ochrany ZPF: upozorňuje na povinnost pořizovatele a projektanta řídit se zásadami ochrany ZPF podle § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF, navrhnout a zdůvodnit takové řešení, které je z hlediska ochrany ZPF a ostatních zákonem chráněných zájmů nejvýhodnější	Návrh ÚP musí být zpracován v souladu s právními předpisy, navržené řešení je zdůvodněno v odůvodnění.
			upozorňuje na územním plánem dotčené pozemky zařazené do II. Tř. ochrany zemědělské půdy, jde o půdy nadprůměrně produkční, z hlediska ochrany ZPF jde o půdy vysoce chráněné, jen podmíněně odnímatelné a s ohledem na ÚP jen podmíněně zastavitelné	Příslušným dotčeným orgánem k uplatnění stanoviska je krajský úřad, který s nezemědělským využitím souhlasí, řešení je zdůvodněno v části odůvodnění návrhu ÚP.
			státní správa lesů: Souhlasí s návrhem změny funkčního využití lokality na "les" v severní části Čisovic	Bez požadavku na řešení.

			V souvislosti s podnětem vlastníků pozemku č. parc. 198/3 k.ú. Čisovice podaný na MěÚ Černošice orgán státní správy lesů upozorňuje na možnou změnu části tohoto pozemku z orné půdy na les - vlastníci navrhuji zalesnění více než 1/2 tohoto pozemku v západní části, orgán státní správy lesů se záměrem souhlasí a doporučuje změnu funkčního využití pozemku v návrhu ÚP.	Bylo zapracováno do ÚP.
			Nesouhlasí s regulativem plocha LS - lesní porosty a to z důvodu, že lesní pozemky jsou ve smyslu lesního zákona určeny k plnění funkce lesa a musí být účelně obhospodařovány, v ÚP není možné vymezit aktivity, které jsou v rozporu se zájmy chráněnými lesním zákonem - týká se to navrženého hl. využití pro sady a zahrady, trvalé luční porosty, dětská hřiště, přípustného využití pro prostory pro pěší a účelové komunikace (lesní dopravní síť má zákonem upravený režim užívání) a podmíněně přípustné využití pro myslivny.	Opraven regulativ plochy LS - lesní porosty.
			Pro všechny plochy sousedící s lesem požaduje v regulativech upozornit na omezení vyplývající z tzv. OP lesa (50 m od okraje lesního pozemku) tzn. Zejména na možný požadavek orgánu státní správy lesů na zachování odstupových vzdáleností staveb od lesa, účel tohoto opatření lze v ÚP vyjádřit i jiným způsobem	Požadavek byl zapracován do návrhu.
			myslivost: bez připomínek	bez požadavku na řešení
8	Městský úřad Černošice, odb.školství, kultury a cestovního ruchu, Podskalská 19, Praha 2	MUCE-22984/2012/OS KCR/SF doruč. dne 29.6.2012	návrh je z hlediska státní památkové péče akceptovatelný	bez požadavku na řešení
9	Městský úřad Černošice, odb.dopravy, Podskalská 19, Praha 2	MUCE-21771/2012 OD-Ko	souhlasí za předpokladu, že veškeré nově navrhované místní a veřejně přístupné účelové komunikace budou v souladu s §22 vyhl. 501/2006 Sb. a příslušnými normami, případná napojení nových komunikací na silnice II. a III. třídy budou navržena tak, aby svým umístěním a provedením vyhovovala bezpečnosti silničního provozu a příslušným normám	Návrh ÚP musí být zpracován v souladu s právními předpisy.

10	Státní energetická inspekce, územní inspektorát pro hl.m.Prahu a Středočeský kraj, Legerova 49, Praha 2	315-21.5.12/010.103/PS doruč.dne 20.6.2012	K návrhu ÚP nemá připomínky za předpokladu dodržení zákona č. 458/2000 Sb.	Návrh ÚP musí být zpracován v souladu s právními předpisy.
11	Ministerstvo obrany, Vojenská ubytovací a stavební správa Praha, Hradební 12/772, Praha 1	MOCR 20874-1/59367-ÚP/2012-7103/44 doruč.dne 20.6.2012	s návrhem souhlasí bez připomínek	bez požadavku na řešení
12	Ministerstvo průmyslu a obchodu, odb.hornictví a stavebnictví, Na Františku 32, Praha 1	19506/2012/03100 doruč. dne 30.5.2012	bez připomínek	bez požadavku na řešení
13	Krajská veterinární správa pro Středočeský kraj, Černoletská 1929, Benešov		nevyjádřili se	bez požadavku na řešení
14	Úřad pro civilní letectví ČR, letiště Ruzyně, Praha 6		nevyjádřili se	bez požadavku na řešení
15	Ministerstvo zdravotnictví, Palackého nám. 375/4, Praha 2		nevyjádřili se	bez požadavku na řešení
16	Státní úřad pro jadernou bezpečnost, Senovážné nám. 1585/9, Praha 1		nevyjádřili se	bez požadavku na řešení
17	Policie ČR, krajské řed.Středočeského kraje, Na Baních 1304, Praha 5	KRPS-179366/ČJ-2012-0100MN doruč. dne 15.6.2012	V dotčené lokalitě se nevyskytuje objekt ani zařízení ve správě odd. správy nemovitého majetku Krajského ředitelství policie Stř.kraje. V nejbližší budoucnosti nebude zasahovat předmětné území do sféry našich zájmů.	bez požadavku na řešení
18	Ministerstvo zemědělství ČR, Pozemkový úřad Praha-západ, Za Poříčskou branou 256/6, Praha 8	92209/2012-MZE-130711 doruč. dne 11.6.2012	s návrhem souhlasí bez připomínek	bez požadavku na řešení
19	Krajský úřad Stř. kraje, Zborovská 11, Praha 5	080052/2012/KU SK doruč.dne	odb. životního prostředí a zemědělství: ochrana přírody a krajiny dle zákona 114/1992 Sb. nemá připomínky	bez požadavku na řešení

		29.6.2012	Krajský úřad vyloučil v souladu s §45i zákona č. 114/1992 Sb. významný vliv samostatně nebo ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost EVL nebo ptačí oblasti svým stanoviskem č.j. 180414/2010/KUSK ze dne 2.12.2010	bez požadavku na řešení
			Stanovisko dle zákona 100/2001Sb.o posuzování vlivů na ŽP: s ohledem na lokalizaci ploch výroby v území v dostatečné vzdálenosti od obytné zástavby a navržené izolační zeleni okolo jižní, východní a severní strany plochy VS-1 upozorňuje, že v případě záměrů zakládajících rámec podle příl.č.1 zákona 100/2001 Sb. na těchto plochách bude nutno požadovat zpracování vyhodnocení vlivů na ŽP (tzv.EIA), jakož i u obchodních a administrativních funkcí v rámci smíšených území.	bez požadavku na řešení
			ochrana ZPF - souhlasí	bez požadavku na řešení
			ochrana PUPFL - nemá připomínky	bez požadavku na řešení
			ochrana ovzduší - nemá připomínky	bez požadavku na řešení
			odbor dopravy: Požaduje opravit vyznačená OP silnic III.třídy v souladu s §30 zákona č.13/1997 Sb.	Opraveno v návrhu dle požadavku.
20	Český telekomunikační úřad, Sokolovská 219/58, Praha 9		nevyjádřili se	bez požadavku na řešení

B/ Sousední obce:

21	obec Bratřínov, Bratřínov 12, Bratřínov		nevyjádřili se	bez požadavku na řešení
22	obec Bojanovice, Bojanovice 12, Hvozdnice		nevyjádřili se	bez požadavku na řešení
23	Město Mníšek pod Brdy, Dobříšská 56		nevyjádřili se	bez požadavku na řešení
24	obec Hvozdnice, Hvozdnice 160		nevyjádřili se	bez požadavku na řešení
25	obec Líšnice, Líšnice 175		nevyjádřili se	bez požadavku na řešení
26	obec Zahořany, Zahořany 58		nevyjádřili se	bez požadavku na řešení

PŘÍLOHA Č.2 - Územní plán Čisovice - část odůvodnění zpracovaná pořizovatelem

Zohlednění stanovisek dotčených orgánů, požadavků sousedních obcí a připomínek uplatněných k návrhu územního plánu Čisovice pro veřejné projednání

A/ Dotčené orgány:

č.	Název DOSS/organizace	Čj./podáno dne:	Stručné znění požadavku:	Způsob řešení:
1.	Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Praha	SPU 264798/2013 /26.6.2013	Oznamuje, že v současné době není zahájeno řízení ke zpracování KPU v k.ú.obce Čisovice. U změn, které bezprostředně souvisí se záborem zemědělské půdy nebo na ni navazují, upozorňuje na nutnost zachování přístupu na stávající zemědělsky obhospodařované pozemky.	Přístupnost stávajících zemědělsky obhospodařovaných pozemků byla v ÚP zachována, bez požadavku na řešení.
2	Městský úřad Černošice, odb.školství, kultury a cestovního ruchu, Podskalská 19, Praha 2	MUCE- 27106/2013/OS KCR/SF / 3.7.2013	Návrh je z hlediska státní památkové péče akceptovatelný bez připomínek.	Bez požadavku na řešení.
3	Ministerstvo obrany, Vojenská ubytovací a stavební správa Praha, Hradební 12/772, Praha 1	MOCR 24301- 2/67992- ÚP/2013- 7103/44 / 9.7.2013	Souhlasí bez připomínek.	Bez požadavku na řešení.
4	Krajský úřad Stř. kraje, Zborovská 11, Praha 5	089200/2013/K USK / 23.7.2013	odp. životního prostředí a zemědělství: Stanovisko dle zákona č. 114/1992 Sb. (o ochraně přírody a krajiny) Bez připomínek. V souladu s ustanovením §45i zákona č. 114/1992Sb. sděluje, že zůstává stále v platnosti stanovisko vydané dne 2.12.2010 pod č.j.180414/2010/KUSK, kterým byl vyloučen významný vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost EVL nebo ptačí oblasti. Stanovisko dle zákona č. 201/2012 Sb. (ochrana ovzduší) Na základě předložených podkladů neshledává předmětný návrh ÚP v rozporu s ochranou ovzduší. Pokud bude do areálů/oblastí začleněna výroba nebo zdroj s dopady na ovzduší, je provozovatel povinen dodržovat legislativu i v oblasti ochrany ovzduší, např. požádat o příslušná povolení k umístění, stavbě, provozu nových zdrojů. Pokud bude uvažováno o výstavbě stacionárního zdroje vyjmenovaného v příloze č. 2 zákona č.201/2012 Sb., je kompetentní rozhodovat krajský úřad, u nevymenovaných stacionárních zdrojů je kompetentní rozhodovat místně příslušný obecní úřad s rozšířenou působností, dle ust. §11 odst. 3 zákona č. 201/2012 Sb.	Bez požadavku na řešení. Bez požadavku na řešení. Případné umístění zdrojů s dopady na ovzduší je předmětem navazujícího územního řízení, příslušný SÚ musí postupovat při povolování těchto zdrojů v souladu s právními předpisy, upozornění nebylo třeba doplňovat do územního plánu.

		Stanovisko dle zákona č. 100/2001 Sb. (o posuzování vlivů na ŽP) KÚ jako orgán posuzování vlivů na ŽP opětovně konstatuje, že postrádá v předloženém návrhu ÚP Čisovice zohlednění a zapracování podmínek pro plochy, resp. jejich funkční využití, která mohou zakládat rámec záměrů uvedených v příloze č. 1 zákona č.100/2001Sb., týká se to např. ploch VS-1, ZV-2 a některých TR-CHO. Požaduje proto v tomto smyslu doplnit do výrokové části návrhu ÚP příslušnou kapitolu o vyhodnocení vlivů na URÚ v souladu s novelou stavebního zákona.	Příslušná zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území je součástí odůvodnění, nikoliv výrokové části. Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nebylo zpracováno, protože DO nepožadoval zpracování vyhodnocení vlivů na ŽP (viz. stanovisko KÚ č.j.180414/2010/KUSK-OŽP/Más z 2.12.2010, upřesněno stanoviskem č.j.080052/2012/KUSK z 27.6.2012). Požadovaná kapitola byla do odůvodnění doplněna pořizovatelem.
		Stanovisko dle zákona č. 334/1992Sb.(o ochraně ZPF), č.289/1995 Sb.(o lesích) a č. 59/2006Sb. (o prevenci závažných havárií) Nemá připomínky.	Bez požadavku na řešení.
		<u>odb. dopravy:</u> Konstatuje, že nebyly splněny požadavky uplatněné v návrhu zadání ÚP Čisovice a vytýkané v koordinovaném stanovisku KÚ SK č.j.080052/2012/KUSK ze dne 27.6.2012, tedy že v koordinačním výkresu jsou chybně zakreslena OP silnic III/1025 a III/1024, která limitují využití ploch, a proto požadujeme jejich doplnění tak, aby byla vyznačena v souladu s §30 zákona č. 13/1997 Sb. Chybně vyznačená OP v případně vydaném ÚP tedy budou vyznačena v rozporu se zákonem resp. v rozporu se zákonem o pozemních komunikacích bude územní plán a Odb.dopravy KÚ SK, jako dotčený silniční správní orgán, podá podnět na jeho zrušení v přezkumném řízení.	OP komunikací bylo opraveno dle požadavku.

B/ Obce				
5	Obec Čisovice, Čisovice 4, 252 04	(MUCE 33430/2013) / 7.8.2013	V návrhu ÚP je pozemek parc.č.1374/2 uveden jako stávající vodní plocha (odtok z bývalého mlýna), v současné době je však součástí místní komunikace v majetku obce (zpevněný povrch) - jedná se tudíž pouze o opravu chyby.	V hl.výkresu pozemek zařazen do plochy bydlení (O - všeobecně obytné), ve výkrese dopravy vyznačen jako místní komunikace, ve výkrese vodního hospodářství byl chybně zakreslen jako vodní plocha. V uvedené části návrhu ÚP (tj. ve výkrese Vodního hospodářství) byla chyba opravena.
6		(MUCE 33433/2013) / 7.8.2013	Pozemky parc. č. 12/6 a 12/7 jsou uvedeny v návrhu ÚP jako lokality pro stavby pro individuální rekreaci, výše uvedené pozemky navazují na pozemky určené návrhem na obytnou (stávající) plochu, po sloučení těchto dvou pozemků by vznikla parcela s dostatečnou výměrou pro budoucí stavbu RD a doplnila by tak celou lokalitu jako obytnou zónu.	Pozemky navazují na stávající zastavěné území určené pro bydlení, vzhledem k možnosti napojení pozemků na stávající technickou a dopravní infrastrukturu byla plocha CH (plochy chat) změněna na území určené k transformaci na bydlení CH/O (pozemky parc.č.12/6,12/7 a 1/3). Vzhledem k tomu, že se jedná o pozemky ve vzdálenosti 50m od okraje lesa vztahuje se na ně podmínka stanovená v textové části ÚP kap. 6.5 bod (7) - "V lokalitách, které navazují na lesní pozemky je využitelnost pozemků omezena požadavky na odstup od hranice lesa." Dále se jedná o území v OP železnice, proto je podmínkou pro výstavbu průkaz a návrh řešení hlukové zátěže ze železniční dopravy.
C/ Ostatní				
7		(MUCE 34653/2013) / 13.8.2013	Žádám o úpravu vymezené oblasti - chatové lokality v území vymezeném západní a jižní hranicí Bojovského potoka, severní hranicí rybníka Sýkorník a východní hranici min. za parcelu 239/25 jako oblasti individuální rekreace, resp. doplnění, že stavby v oblasti označené CH (bez uvedení čísla) nelze využívat pro trvalé bydlení a nepředpokládá se transformace CH na objekty bydlení. Návrh sice specifikuje oblasti označené jako CH 01 až 08 jako transformovatelné, ale s ohledem na dle mého názoru nepřehledné uspořádání návrhu a v textu obecně umožněné transformace, je třeba oblasti, kde chaty transformovatelné nejsou, řádně označit a text doplnit.	Funkční využití je stanoveno v grafické části v hlavním výkresu územního plánu (plochy chat určené k transformaci na bydlení jsou označeny indexem CH/O, ostatní plochy chat indexem CH) a ve výkrese základního členění území, kde jsou transformační území resp.hranice ploch přestavby zřetelně vyznačena. V textové části je funkční využití jednoznačně stanoveno v kap.6., kap.6.4 odst. 1 jasně definuje, že na území obce Čisovice jsou územním plánem vymezena zastavitelná území a zastavěná území, zastavitelná území jsou rozvojová a transformační. Návrh územního plánu je tedy v tomto ohledu zcela zřejmý a není nutné jej dále upřesňovat, požadavek nebyl zapracován do územního plánu.
8		(MUCE 34686/2013)/13.8.2013	Lokalita O-6 -Zmenšení plochy O-6 o vyznačenou část (viz. příloha 1 - zeleně vyznačeno). V severní části navrhované obytné zóny O-6 se nachází vydatné prameniště stále tekoucích pramenů, spojujících se v malý potok, který je dále přítokem Bojovského potoka (viz příloha č. 2). Celá plocha prameniště je porostlá vzrostlými stromy a keři (viz příloha 3 s vyznačením pramenů a toku potoka). Rozšířením obytné zóny až do těchto míst, by mohlo dojít k poškození, nebo i zničení těchto údolnicových pramenů a tohoto malého ostrůvku stromů.	Návrh územního plánu vycházel za schváleného zadání, které požadovalo přednostně vymežit do zastavitelných ploch zastavitelné plochy z původního územního plánu z r.1995, vzhledem k rozsahu zastavitelných ploch z původního územního plánu nebyly nové zastavitelné plochy vymezeny, došlo pouze k drobným korekcím původních ploch. V předmětném území navrhoval původní územní plán z větší části plochy zeleně, proto byl v těchto částech opraven rozsah zastavitelných ploch v území tak, aby bylo prameniště součástí ploch zeleně.

9	České dráhy a.s., odbor správy, Nábřeží L.Svobody 1222, Praha 1, 110 15 nemovitostí	7607/2013/O31 /7.8.2013	Pozemek parc.č.1383/1 je dotčen návrhem VPS E-4, VPS V-5, VPS V-6, VPS K-7 a v sousedství je dotčen návrhem lokality SMO-1. Souhlasí za podmínky, že: 1. k dotčení obvodu dráhy a OP dráhy se kladně vyjádří vlatník/správce a provozovatel dráhy, kterými v obou případech je SŽDC státní organizace, 2.dotčení pozemku parc.č.1383/1 u návrhu VPS bude řešeno úpravou majetkoprávních vztahů jen v nezbytném rozsahu staveb (zřízení věcného břemeno), 3. Budeme přizváni ke všem předmětným jednáním a řízením a současně k tomuto účelu obdržíme veškeré s tímto související dokumenty.	1.Dotčeným orgánem z hlediska projednávání územního plánu je Ministerstvo dopravy, to se v rámci projednávání návrhu územního plánu vyjádřilo k návrhu ÚP pro společné jednání v rámci stanoviska č.j. 399/2012-910-UPR/2 ze dne 26.6.2012 s tím, že požadovalo v lokalitách O-7, O-9, SMO-1 a SMO-2 zařadit objekty a zařízení, pro která jsou stanovena hygienické hlukové limity do funkčního využití podmíněně přípustného. Tento požadavek byl v návrhu ÚP respektován (viz.textová část ÚP - kap.6.5 Míra využití území a prostorové uspořádání - Prostorové uspořádání jednotlivých zastavitelných ploch (shodný požadavek uplatnila v rámci projednávání návrhu ÚP Čisovice i SŽDC č.j.29400/2012-OST ze dne 19.6.2012). 2. Zmíněné vymezené VPS jsou z kategorie liniové technické infrastruktury. Režim vyvlastnění se řídí zvláštním právním předpisem (zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě), v § 4 zákona č. 184/2006 Sb. se uvádí, že vyvlastnění lze provést jen v takovém rozsahu, který je nezbytný k dosažení účelu vyvlastnění stanoveného zvláštním zákonem. Z tohoto ustanovení vyplývá, že vyvlastnění bude vždy řešeno jen v nezbytném rozsahu (vzhledem k tomu, že se jedná o technickou infrastrukturu liniového charakteru lze předpokládat, že se bude jednat o zřízení věcného břemene). 3. Okruh účastníků v případných navazujících řízeních je stanoven právními předpisy a územnímu plánu nepřísluší tento okruh měnit.
---	---	-------------------------	---	--

PŘÍLOHA Č. 3 - Územní plán Čisovice - část odůvodnění zpracovaná pořizovatelem

Zohlednění stanovisek dotčených orgánů, požadavků sousedních obcí a připomínek uplatněných k návrhu ÚP Čisovice pro opakované veřejné projednání

A/ Dotčené orgány:

č.	Název DOSS/organizace	Čj./podáno dne:	Stručné znění požadavku:	Způsob řešení:
1	Krajský úřad Stř. kraje, Zborovská 11, Praha 5	045751/2014/K USK / 23.4.2014	odb. životního prostředí a zemědělství: Stanovisko dle zákona č. 114/1992 Sb. (o ochraně přírody a krajiny) Z hlediska zvláště chráněných území, regionálních ÚSES, na základě zhodnocení důsledků koncepcí a záměrů na EVL a ptačí oblasti ve smyslu ust. § 45i zákona nemáme k výše uvedenému žádných připomínek. Z hlediska zvláště chráněných druhů, na základě nově zjištěných skutečností podle aktuálních zaznamenaných nálezů AOPK Vám sdělujeme, že v řešeném území byl zjištěn výskyt těchto druhů: tuhýk obecný, křepelka polní, krutihlav obecný a bramborníček hnědý. Podmínky ochrany zvláště chráněných druhů živočichů jsou stanoveny v ust. § 50 zákona č. 114/1992 Sb. Před vlastní realizací záměrů v řešeném území z důvodu prokázání výskytu uvedených druhů doporučujeme nechat zpracovat biologický průzkum. Pokud se výskyt těchto zvláště chráněných živočichů potvrdí, je třeba před realizací záměrů v případě škodlivého zásahu do jejich přirozeného vývoje nejprve požádat orgán ochrany přírody o udělení výjimky ze zákazů u zvláště chráněných živočichů dle ust. §56. Stanovisko dle zákona č. 334/1992 Sb. (ochrana ZPF), č. 289/1995 Sb. (o lesích), č. 201/2012 Sb. (ochrana ovzduší), č. 100/2001 Sb. o posuzování vlivů na ŽP, č. 59/2006 Sb. o prevenci závažných havárií Nemá k opakovanému veřejnému projednání návrhu ÚP Čisovice připomínky, provedené změny nejsou předmětem našich zájmů a stanoviska vydaná Krajským úřadem k návrhu ÚP Čisovice se tímto nemění. odb. dopravy: Nemá připomínky.	Vzhledem k tomu, že dotčený orgán neupřesnil, v kterých konkrétních lokalitách byl výskyt zvláště chráněných druhů zjištěn, doporučení na zpracování biologického průzkumu nebude doplněno do návrhu ÚP. Stávající platné právní předpisy (§ 67 zákona č. 114/1992Sb) stanovují povinnost investorů k provedení přírodovědného průzkumu a biologického hodnocení, pokud o jeho nezbytnosti rozhodne orgán ochrany přírody příslušný k povolení zamýšleného zásahu, tímto předpisem je zajištěna ochrana zvláště chráněných druhů. Bez požadavku na řešení. Bez požadavku na řešení.

2	Městský úřad Černosice, odbor ŽP, Podskalská 1290/19, 120 00 Praha 2	MUCE 21217/2014 OZP/Hei /22.4.2014	<u>Vodoprávní úřad:</u> Bez připomínek.	Bez požadavku na řešení.
			<u>Orgán ochrany přírody a krajiny:</u> <i>Vodní toky</i> - nesouhlasí se specifikací vodních děl v údolí Bojovského potoka, neboť ve fázi ÚP nelze posoudit, zda takový záměr má či nemá vliv na VKP - vodní tok a údolní nivu, se kterým lze souhlasit. Takový záměr podléhá posouzení orgánu ochrany přírody a vydání závazného stanoviska. OOP doporučuje vymezit tuto plochu jako územní rezervu, u které se teprve zjišťuje její potřeba.	Stanovisko se týká těch částí návrhu, kde nedošlo od prvního veřejného projednání k žádným úpravám, DO nesdělují žádné nové zjištěné skutečnosti v území a proto se k tomuto stanovisku v souladu s ustanovením §52 odst.3 zákona č. 183/2006 Sb. (stavební zákon) nepřihlíží. Plánovaná vodní díla v údolí Bojovského potoka byla součástí původního územního plánu sídelního útvaru Čisovice Bojov, který pozbyl platnosti k 31.12.2010. Nový ÚP obsahoval návrh vodních děl na Bojovském potoce už ve fázi pro společné jednání, hlavním důvodem je zajištění protipovodňové ochrany (viz textová část návrhu ÚP kapitola 4.3.3 Vodní toky), k tomuto návrhu z hlediska vodních děl nevznese orgán ochrany přírody a krajiny ve svém stanovisku č.j. MUCE 26709/2012 OZP/Pok z 27.6.2012 žádné požadavky.
			<i>Polyfunkční plochy</i> - navržené podmínky pro využití ploch (především polyfunkčních ploch O, SMO, SMS, VS, CH) nespecifikují zastavěnost pozemku, neuvádí koeficient zeleně, které by byly podmínkou pro zastavění těchto ploch, neuvádí podmínky pro snížení negativního dopadu staveb na krajinný ráz místa, podmínky, které by hmotovým uspořádáním staveb respektovaly místní tradici a dochovanou strukturu sídla. S ohledem na charakter obce a jejího blízkého okolí a samotnou ochranu krajinného rázu dle ust. § 12 zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny, orgán ochrany přírody doporučuje regulovat nově navrženou výstavbu uvedením prostorových regulativů. Nebudou-li stanoveny prostorové regulativy výstavby v zastavitelných i zastavěných plochách, orgán ochrany přírody požaduje v souladu s ust. § 12 odst. 4 zákona č. 114/1992 Sb. výslovně uvést, že veškerá stavební činnost v území podléhá posouzení orgánu ochrany přírody a vydání souhlasu k zásahu do krajinného rázu (§ 12 odst. 2).	Stanovisko se týká těch částí návrhu, kde nedošlo od prvního veřejného projednání k žádným úpravám, DO nesdělují žádné nové zjištěné skutečnosti v území a proto se k tomuto stanovisku v souladu s ustanovením §52 odst.3 zákona č. 183/2006 Sb. (stavební zákon) nepřihlíží. Tento požadavek vznesl DO již pro společné jednání ve svém stanovisku č.j. MUCE 26709/2012 OZP/Pok z 27.6.2012, na základě dohody pořizovatele s DO (viz. písemný záznam ze schůzky konané za účelem dohody k výše uvedenému stanovisku, která je součástí spisu o pořízení ÚP Čisovice) netrval orgán ochrany přírody na požadovaném doplnění podmínek prostorového uspořádání tj. bodu 2 výše uvedeného stanoviska. Územní plán Čisovice obsahuje základní podmínky ochrany krajinného rázu a to zejména v textové části návrhu ÚP Čisovice kapitole 6.5 Míra využití území a prostorové uspořádání.
			<u>Odpadové hospodářství:</u> Nemá připomínky.	Bez požadavku na řešení.
			<u>Orgán ochrany ZPF:</u> Podle §17 písm.a) zákona č. 334/1992 Sb. uplatňuje stanovisko k ÚPD krajský úřad.	Příslušným DO je krajský úřad, bez požadavku na řešení.
			<u>Orgán státní správy lesů:</u> Souhlasí s předloženým návrhem ÚP Čisovice.	Bez požadavku na řešení.

			Orgán státní správy myslivosti: Bez připomínek.	Bez požadavku na řešení.
3	Krajský úřad Stř. kraje, odb. regionálního rozvoje, Zborovská 11, Praha 5	056915/2014/KUSK / 2.4.2014	Krajský úřad uvádí, že na závěr svého stanoviska nadřízeného orgánu SZ 164 260/2012/KUSK REG/Kro ze dne 29.11.2012 upozornil pořizovatele v souvislosti s § 171 stavebního zákona na různé nedostatky územního plánu, které neměly vliv na výsledné stanovisko podle § 51 stavebního zákona, ale představovaly rozpor návrhu ÚP se stavebním zákonem. Krajský úřad konstatuje, že některé nedostatky byly odstraněny, nicméně návrh ÚP stále neobsahuje plošné a prostorové regulativy pro plochy označené písmenem O, přičemž stanovení podmínek prostorového a plošného využití je dle stavebního zákona povinné (viz např. rozsudek KS v Praze č.j.50 A 7/2013-130). Rovněž používání koeficientu KPP je pro účely územního plánování problematické a zbytečně komplikované. Plošná regulace je regulována koeficientem zastavěné plochy, která je novelou stavebního zákona definována v § 2 odst. 7 stavebního zákona. Metodický pokyn OOLP ze dne 1.10.1996 byl doplněn Metodickým doporučením MMR a MŽP z července 2011 a dle vyhl. č. 13/1994 v platném znění se pro účely vyhodnocení záborů uvádějí kódy BPEJ a třídy ochrany, jejichž převod byl novelizován naposledy vyhláškou č. 48/2011 Sb.	Plošné a prostorové regulativy jsou součástí kap. 6 - zejména pak podkapitoly 6.5 (Míra využití území a prostorové uspořádání) textové části územního plánu, kde je uvedeno pro zastavitelné plochy O -1 - O-15, že se jedná o lokality určené pro zástavbu rodinnými domy, odůvodnění územního plánu dále v kapitole g) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení - část 6) Regulativy funkčního a prostorového využití uvádí, že v zastavitelných plochách pro rodinnou zástavbu nejsou z hlediska podmínek krajinného rázu specifikovány další samostatné prostorové regulativy s ohledem na skutečnost, že rodinný dům je definován v § 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. tj. max. 2NP, 1PP a podkroví. Pro výstavbu v zastavěném území uvádí podrobnosti míry využití a prostorového uspořádání kap. 6.5 Míra využití území a prostorové uspořádání textové části územního plánu zejm. body (3) a (5). Územní plán je v souladu se stavebním zákonem. Koeficient KPP (koeficient podlažních ploch) je běžně používaným pojmem v územním plánování, stanovuje intenzitu využití pozemků v souladu s přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. Obsah územního plánu (kap. f), vyhláška nespecifikuje, zda má být intenzita využití stavebních pozemků regulována pomocí koeficientu zastavěné plochy nebo dle koeficientu podlažních ploch, záleží na zpracovateli územního plánu. V územním plánu ponechán stávající koeficient KPP. Orgán ochrany ZPF souhlasil ve vyjádření č.j.08052/2012/KUSK doruč. dne 29.6.2012 s návrhem ÚP Čisovice, proto bylo vyhodnocení záborů ZPF ponecháno beze změny.
4	Městský úřad Černosice, odd.dopravy a správy komunikací, Podskalská 1290/19, 120 00 Praha 2	MUCE 17779/2014/OSU / 8.4.2014	S návrhem souhlasí za předpokladu, že veškeré nově navrhované místní a veřejně přístupné účelové komunikace budou v souladu s § 22 vyhl. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území a příslušnými normami. Případná napojení nových komunikací na silnice II. a III. třídy budou navržena tak, aby svým umístěním a provedením vyhovovala bezpečnosti silničního provozu a příslušným normám. Veškerá napojení nemovitostí na místní nebo veřejně přístupné účelové komunikace, silnice II. a III. třídy a sjezdy do 50m napojené na uvedené komunikace, podléhají povolení o připojení nemovitosti na komunikaci dle § 10 zák. č. 13/1997 Sb. o pozemních komunikacích. Povolení vydá příslušný silniční správní úřad na základě předchozího souhlasu Policie ČR a vlastníka komunikace, na kterou bude nemovitost napojena.	Návrh ÚP je zpracován v souladu s právními předpisy, bez požadavku na řešení.

5	Ministerstvo obrany, Agentura hospodaření s nemovitým majetkem odb. územní správy majektu Praha, Hradební 12/772, Praha 1	MOCR 8700- 1/73354-6440- OÚZ-PHA / 10.4.2014	Souhlasí s předloženým návrhem územního plánu Čisovice, je nutno dodržet ustanovení § 175 zákona č. 183/2006Sb.	Bez požadavku na řešení.
---	---	---	--	--------------------------

B/ Sousední obce				
6	Město Mníšek pod Brdy, Dobříšská 56, 252 10 Mníšek pod Brdy	MMpB- OKS/4710/14- 70/2014-Nav / 30.4.2014	1. Chybí zakreslení úseku vlečky v místě navazujícím na ÚP Mníšku - vlečka v těchto místech existuje. 2. Není návaznost ploch výroby a dopravy u Luckého mlýna - cesta je značena úplně jinudy než ve skutečnosti je a tam, kde by být měla je plocha výroby. 3. Chybí návaznost na lokální biokoridor severně od vlečky, jedná se o protažení biokoridoru na území Čisovic v ploše ZMK na severozápad až k hranici s Mníškem.	Připomínka se týká území, kde nedošlo od prvního veřejného projednání k žádným úpravám, v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu ÚP Čisovice nebylo tedy možné v souladu s § 53 odst. 2 zákona č. 183/2006Sb. (stavební zákon) podat k výše uvedeným lokalitám připomínku a proto se k ní v souladu s ustanovením §52 odst.3 stavebního zákona nepřihlíží. ad 1) Z projednaného návrhu ÚP Čisovice je zřejmé, že návrh ÚP Čisovice větší část vlečky respektuje a předpokládá její zachování v území (pozemky zařazené do plochy dopravní infrastruktury železnice DZ stávající), vlečka je v území z důvodu obsluhy průmyslových ploch situovaných na území sousedního Mníšku pod Brdy, měla by tedy procházet i nadále celým územím ve stabilizované trase, návrh ÚP Čisovice bude v této části upraven - v rámci aktualizace UAP ORP Černošice obdržel pořizovatel v digitální podobě vedení vlečky a toto bude předáno projektantovi ÚP k zpracování. ad 2) Návrh ÚP může navrhovat řešení odchylné od stávajícího stavu v území. Cesta je navržena na pozemku parc.č.238/2 k.ú. Čisovice, který je veden v katastru nemovitostí jako ostatní plocha - ostatní komunikace. Vlastník pozemku nepodal v procesu projednávání návrhu ÚP Čisovice žádné připomínky ani námítky. ad 3) Navržené řešení lokálního ÚSES bylo řádně projednáno s příslušným dotčeným orgánem a ten s navrženým řešením souhlasil, dotčené území je zařazeno návrhem ÚP Čisovice do nezastavěného území - do plochy zeleně - ZMK - zeleň městská a krajinná, která je určena pro zeleň s rekreačními aktivitami, které podstatně nenarušují přírodní charakter území.
C/ Ostatní				
7	České dráhy a.s., odbor správy, Nábřeží L.Svobody 1222, Praha 1, 110 15 nemovitostí	3598/2014/O31 /28.4.2014	Pozemek parc.č.1383/1 je dotčen návrhem VPS E-4. Souhlasí za podmínky, že: 1. Budeme přizváni ke všem předmětným jednáním a řízením a současně k tomuto účelu obdržíme veškeré s tímto související dokumenty. 2.u návrhu ploch určených k bydlení (č. O-7, O-9, SMO -1, SMO-2) bude prokázáno, že nedojde k překročení hygienických limitů hluku.	Na dotčeném pozemku parc.č. 1383/1 ani v plochách O-7, O-9, SMO-1 a SMO -2 nedošlo od veřejného projednání k žádným úpravám, v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu ÚP Čisovice nebylo tedy možné v souladu s § 53 odst. 2 zákona č. 183/2006Sb. (stavební zákon) podat k výše uvedeným pozemkům a lokalitám připomínku a proto se k ní v souladu s ustanovením §52 odst.3 stavebního zákona nepřihlíží. Pozn. Připomínka byla v obdobném znění podána v rámci veřejného projednání návrhu ÚP Čisovice a její vyhodnocení je součástí vyhodnocení tohoto projednání.