

ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU ZAHOŘANY

podle § 47 zákona č. 183/2006 Sb.



schvalující orgán	Zastupitelstvo obce Zahořany
datum schválení	9.6.2014
číslo usnesení	1/5/2014
jméno oprávněné osoby	starosta Jiří Pokora
podpis 	otisk úředního razítka: 
pořizovatel	MěÚ Černošice, úřad územního plánování, Riegrova 1209, 252 28 Černošice
jméno oprávněné úřední osoby	Ing. Helena Ušiaková
podpis 	otisk úředního razítka: 

OBSAH:

A.	POŽADAVKY NA ZÁKLADNÍ KONCEPCI ROZVOJE ÚZEMÍ	3
B.	POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A NA STANOVENÍ JEJICH VYUŽITÍ, KTERÉ BUDE NUTNO PROVĚŘIT	7
C.	POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ A ASANACÍ, PRO KTERÉ BUDE MOŽNÉ UPLATNIT VYVLASTNĚNÍ NEBO PŘEDKUPNÍ PRÁVO	7
D.	POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH BUDE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU, ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE NEBO UZAVŘENÍM DOHODY O PARCELACI	7
E.	PŘÍPADNÝ POŽADAVEK NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ	7
F.	POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU A NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU JEHO ODŮVODNĚNÍ VČETNĚ MĚŘÍTEK VÝKRESŮ A POČTU VYHOTOVENÍ	7
G.	POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ	8

Požadavek na pořízení nového územního plánu Zahořany vychází z usnesení zastupitelstva obce ze dne 9.ledna 2012. Podkladem pro rozhodnutí bylo pořízení nového územního plánu (dále jen „ÚP“) Zahořany z důvodu ustanovení § 188 zákona č. 183/2006 Sb. (stavební zákon), které ukončuje platnost územních plánů vydaných před nabytím účinnosti tohoto zákona a také nutnost aktualizovat stávající ÚPnSÚ Zahořany, zejména stanovením základní koncepce dalšího rozvoje území a podrobnějších podmínek pro uspořádání území.

V současné době platí pro území obce Zahořany Územní plán sídelního útvaru Zahořany (dále jen ÚPnSÚ) schválený v roce 1998 včetně 3 pozdějších změn (poslední Změna č. 3 ÚPnSÚ schválena v roce 2004). Při tvorbě nového územního plánu se bude vycházet ze stávající platné územně plánovací dokumentace obce (předpokládá se zachování základních rozvojových tendencí platné územně plánovací dokumentace obce), zároveň budou zohledněny požadavky vyplývající z nového stavebního zákona, z nadřazených nástrojů územního plánování Politiky územního rozvoje České republiky 2008 (dále jen „PÚR“) a Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (dále jen „ZÚR“)¹ a nových skutečností v území.

A. POŽADAVKY NA ZÁKLADNÍ KONCEPCI ROZVOJE ÚZEMÍ

Obec Zahořany se dle upřesnění Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (dále jen „ZÚR“) nenachází v rozvojové oblasti ani ose. Jedná se o malé stabilizované sídlo s dlouhodobě mírným nárůstem počtu obyvatel, situované v těsném sousedství Mníšku pod Brdy. Obec není přímo napojena na významnější dopravní komunikaci ani na kolejovou dopravu, kvalitní přírodní prostředí a relativní blízkost Prahy vytváří potenciál pro umírněný rozvoj bydlení doplněný o rozvoj ploch základní občanské vybavenosti.

Cílem dalšího vývoje v území je zachovat klidný venkovský charakter obce utvářený převážně obytnou zástavbou tak, aby byl umožněn přirozený rozvoj sídla s vazbou na občanské vybavení v Mníšku pod Brdy a zároveň potvrzen rekreační charakter krajiny. Prostorové uspořádání bude respektovat stávající podobu sídla v krajině s přirozenými dominantami přírodních prvků v území.

Z hlediska širších vztahů v území budou respektovány vazby obce Zahořany na okolní území obce a řešení bude dle potřeby koordinováno s územními plány v sousedních obcích, zejména s Mníškem pod Brdy.

A.1. Požadavky na urbanistickou koncepci

A.1.1. Upřesnění požadavků z PÚR a ZÚR

Obec Zahořany je součástí rozvojové oblasti OB1 Rozvojová oblast Praha dle Politiky územního rozvoje České republiky 2008 (dále jen „PÚR“), která zařazuje do této rozvojové oblasti celé území ORP Černošice. Vzhledem ke své okrajové poloze v rámci ORP Černošice a absenci významné dopravní tepny se dle upřesnění ZÚR obec Zahořany nachází již mimo tuto rozvojovou oblast .

Návrh ÚP bude respektovat požadavky a záměry vyplývající z nadřazené ÚPD, jedná se zejména o tyto požadavky a záměry:

- Chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Soustředit se na zachování a citlivé doplnění výrazu sídel, s cílem nenarušovat cenné urbanistické struktury a architektonické i přírodní dominanty nevhodnou zástavbou a omezit fragmentaci krajiny a srůstání sídel. Pro území obce Zahořany, je charakteristická drobně mozaikovitá skladba lesů a remízků, krajina se vyznačuje vysokou diverzitou prvků krajinné scény a vyniká estetickou atraktivností. Kompaktní vesnické sídlo je harmonicky zapojeno do krajinného rámce bez významných rušivých prvků.
- Navrhovat přiměřený rozvoj sídel, hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Zajistit dostatečné zastoupení a kvalitní řešení veřejných prostranství. Pro rozvoj bydlení sledovat možnosti transformace ploch v zastavěném území sídel a využití dosud volných ploch vymezených v zastavitelném území v územních plánech obcí. Vzhledem k tomu, že stávající

¹ dosud nebyl Středočeským krajem vydán žádný regulační plán

platná ÚPD obce vymezila dostatek zastavitelných ploch dosud nevyužitých, nepředpokládá se vymezování nových rozsáhlejších zastavitelných ploch.

- Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, hipo).
- Respektovat prvky přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území – na území obce Zahořany se jedná zejména o významné krajinné prvky (lesy, vodní toky a plochy, údolní nivu), částečně funkční územní systém ekologické stability a architektonicky cenné stavby venkovského typu.

A.1.2. Upřesnění požadavků z ÚAP

Požadavky na odstranění nebo omezení urbanistických závad:

- nežádoucí rozšiřování zástavby do volné krajiny bez návaznosti na původní sídlo – nenavrhnout novou zástavbu bez návaznosti na stávající sídlo

V návrhu ÚP Zahořany budou respektovány limity využití území vyplývající z aktualizace ÚAP, které se v území vyskytují vč. jejich OP (jedná se zejména o stávající silnici III. třídy III/11627, elektrické vedení, telekomunikační vedení, kanalizaci, vodovod, vodní zdroje, vodní toky a plochy, lesní pozemky, poddolované území – č.2010 Zahořany u Mníšku pod Brdy s důlními díly č. 7410 a č.7401 po staré těžbě radioaktivních surovin).

A.1.3. Upřesnění dalších požadavků

Při rozvoji urbanizovaného území je třeba se v první řadě zaměřit na využití volných ploch v rámci zastavěného území a využití ploch bezprostředně navazujících na zastavěné území.

- Předpokládá se zachování stávajících rozvojových lokalit dle platné ÚPD. Vzhledem k tomu, že poskytují dostatečnou rezervu pro rozvoj obce, tak se nové zastavitelné plochy budou vymezovat v minimálním rozsahu (pouze v odůvodněných případech a v sousedství či vazbě na zastavěné území pro dotvoření logické hranice sídla – požaduje se prověřit doplnění ploch bydlení zejména na těchto pozemcích parc.č.509/2, 262/4).
- Vzhledem k dostatku zastavitelných ploch vymezených dle stávající platné ÚPD se předpokládá ponechání nezastavěných ploch, navržených původní ÚPD k bydlení v kategorii výhled, nadále v nezastavěném území a to vč. navržených souvisejících komunikací tj. předpokládá se, že tyto plochy nebudou navrženy jako zastavitelné.
- Územní plán prověří možnou transformaci stávajících chat navazujících na sídlo ve východní části obce, zejména se toto předpokládá u lokalit, které byly zařazeny dle stávající platné ÚPD do nízkopodlažního bydlení ve výhledu. U chatové enklávy situované na severním okraji katastrálního území se transformace nepředpokládá a to zejména z důvodu odloučenosti této lokality.
- Prověřit zrušení plochy čistírny odpadních vod v centrální části obce dle stávající platné ÚPD (pozemek parc.č.511/1 k.ú. Zahořany u Mníšku pod Brdy), její provoz byl ukončen v r.2010. S ohledem na polohu pozemku v centrální části stávající obytné zástavby prověřit jeho zařazení do plochy bydlení.
- Při vymezování ploch s rozdílným způsobem využití eliminovat návrhem vhodných ploch (např. izolační zeleně) možný negativní vliv stávající plochy zemědělské výroby na okolní zastavitelné plochy bydlení.
- S ohledem na charakter území prověřit v nezastavěném území obce vymezení ploch, ve kterých je vyloučeno umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v §18 odst. 5 stavebního zákona – „V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umísťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra. Uvedené stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, lze v nezastavěném území umísťovat v případech, pokud je územně plánovací dokumentace výslovně nevylučuje.“

A.2. Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury

A.2.1. Upřesnění požadavků z PÚR a ZÚR

- Na území obce Zahořany nejsou v PÚR a ZÚR vymezeny žádné stávající koridory veřejné infrastruktury (vyjma stávající silnice III.třídy III/11627) ani žádné záměry na jejich umístění.
- ZÚR nenavrhují koridory pro cyklistickou dopravu, přičemž potvrzují koncepci zpracovaného Generelu cyklotras a cyklostezek Středočeského kraje. ZÚR stanovují úkol navrhovat nahrazení cyklotras nezávisle vedenými cyklostezkami, a to zejména v případech dálkových „cyklotras“, v území rozvojových oblastí (vč. jejich okolí) a v turisticky atraktivních územích. Na území obce Zahořany není navržena žádná dálková cyklotrasa, jsou zde navrženy cyklotrasy IV.třídy. Návrh ÚP prověří aktualizovaný cyklistický generel z r. 2008 resp. aktualizaci 2012, která je v současnosti pouze v návrhové formě a projednává se.

A.2.2. Upřesnění požadavků z ÚAP

Základní občanské vybavení se vzhledem k velikosti obce předpokládá v minimálním rozsahu - v současné době chybí především mateřská školka.

A.2.3. Upřesnění dalších požadavků

Dopravní infrastruktura

- Návrh ÚP prověří parametry pozemních komunikací v obci a případně navrhne řešení nevyhovujících úseků, zejména původní historická komunikace procházející obcí ve směru východ –západ je v nevyhovujících parametrech pro obousměrný provoz, dále bude prověřeno dopravní napojení zastavitelných ploch bydlení v jižní části obce v blízkosti stávajícího zemědělského areálu.
- V návrhu ÚP budou vytvořeny předpoklady prostupnosti pro pěší v zastavěném území a zastavitelných plochách a dále v návaznosti na krajinu a v krajině samotné. Zohledněno bude pěší a cyklistické spojení nejbližších sousedních obcí (zejména ve vazbě na Mníšek pod Brdy).

Technická infrastruktura

- Navrhované řešení bude obsahovat pokrytí území dostatečnou inženýrskou infrastrukturou v souladu s platnou legislativou ČR. Pro novou zástavbu bude důsledně řešen rozvoj inženýrských sítí (vodovod, kanalizace, způsob likvidace dešťových vod, elektřina event. plyn). Důležitá technická infrastruktura bude schematicky vyznačena ve výkresové dokumentaci. Likvidace odpadů bude řešena standardním způsobem respektujícím platnou legislativu a příslušné normy, předpokládá se prohloubení systému separace komunálního odpadu u vzniku.
- Nová výstavba bude napojena na vodovod a veřejnou splaškovou kanalizaci zakončenou ČOV.
- Bude kladen důraz na důsledné řešení bezškodné likvidace srážkových vod v místě, v co největší míře zasakováním.
- Návrh ÚP prověří zásobování území pitnou vodou, a to i s ohledem na nově navrhované záměry a dále prověří řešení zdrojů požární vody.

Řešení komunikací a technického vybavení bude navrženo s ohledem na platné předpisy požární ochrany, především řešení přístupu a příjezdu ke všem stavbám pro jednotky HZS.

Občanské vybavení

- Územní plán prověří a navrhne dle bilance rozvoje bydlení plochy občanského vybavení – zejména v obci chybí mateřská škola.

Veřejná prostranství

- V obci není žádné centrální veřejné prostranství plnící funkci návsi, s ohledem na další rozvoj obce prověří ÚP možný vznik tohoto prostoru. Do ploch veřejného prostranství se zahrnují prostory návsi, ulic, chodníků, zeleně, parků a dalších prostor přístupných každému bez omezení, tedy sloužících obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru.

A.3. Požadavky na koncepci uspořádání krajiny

A.3.1. Upřesnění požadavků z PÚR a ZÚR

- Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu jako alternativy k umělé akumulaci vod. V zastavěných

územích a zastavitelných plochách vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní.

- Přes území obce Zahořany nevede dle ZUR nadregionální ani regionální systém ÚSES, bude však nutná koordinace vedení regionálního biokoridoru RK 1207 na hranici se sousední obcí Nová Ves pod Pleší,
- ZÚR vymezují na území obce Zahořany následující krajinný typ - U37 – krajina příměstská:
ZÚR stanovují tyto zásady pro plánování změn v území a rozhodování o nich:
 - vytvářet kvalitní prostředí pro krátkodobou rekreaci obyvatel vlastního území i centra (center) osídlení;
 - změny využití území nesmí snižovat její rekreační potenciál a prostupnost pro nemotorovou přepravu.ZÚR ukládá územnímu plánu upřesnit vymezení a zásady péče o krajinu pro jednotlivé krajinné typy, upřesnit a zpracovat cílové charakteristiky krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.
- Dále jsou v ZÚR stanoveny zásady pro zajištění ochrany přírodních hodnot, z nichž mimo jiné vyplývá povinnost chránit říční nivy, zabránit vodohospodářským úpravám regulujícím vodní toky, odvodňování a zastavování údolních niv a likvidaci přírodě blízkých společenstev (slepá ramena, mokřady, lužní lesy, břehové porosty, louky).
- ZÚR stanovují tyto základní zásady péče o krajinu při plánování změn v území a rozhodování o nich:
 - chránit a rozvíjet základní atributy stability, funkčnosti a vzhledu krajiny, zejména strukturu krajinných prvků charakteristickou pro jednotlivé krajinné typy a pozitivní charakteristiky krajinného rázu;
 - rozvíjet retenční schopnost krajiny;
 - respektovat výjimečné části krajiny chráněné dle příslušných zákonů a podmínky jejich ochrany;
 - cestovní ruch rozvíjet ve formách příznivých pro udržitelný rozvoj, nepřipouštět rozšiřování a intenzifikaci chatových lokalit;
 - respektovat cenné architektonické a urbanistické znaky sídel a doplňovat je hmotově a tvarově vhodnými stavbami;

A.3.2. Upřesnění požadavků z ÚAP

- Závady ve využití krajiny:
 - většina ZPF ohrožena erozí – návrh vhodných protierozních opatření
 - nízká průměrná potenciální retence, ohrožení území přívalovými dešti – návrh vhodných retenčních opatření
- Hygienické závady:
 - znečištění ovzduší vytápěním neekologickými palivy (především hnědým uhlím) – prověřit možnou plynofikaci obce

A.3.3. Upřesnění dalších požadavků

- Do návrhu územního plánu budou promítnuty požadavky obecné ochrany přírody a krajiny, zejména formou regulativů, vztažených k plochám s rozdílným funkčním využitím.
- Budou vymezeny prvky ÚSES ve správním území obce Zahořany v návaznosti na sousední obce a při dodržení příslušné metodiky stanovených prostorových parametrů. Při tvorbě systému ekologické stability vycházejí z regionálního a nadregionálního ÚSES v nadřazené ÚPD. Vedení ÚSES bude upřesněno na všech úrovních do měřítko územního plánu.
- Návrh ÚP zohlední území ve vzdálenosti 50m od okraje lesních pozemků.
- V návrhu ÚP Zahořany budou respektovány krajinné hodnoty území, zejména bude kladen důraz na zachování významných skupin vzrostlé zeleně v krajině i v sídle, doprovodné vegetace podél vodotečí a jejich doplnění s ohledem na zachování ekologicky stabilního a esteticky hodnotného území.
- Návrh ÚP Zahořany stanoví podmínky dalšího vývoje území v těsné blízkosti vodního toku (zejména v urbanizovaném území obce), podél vodních toků bude zohledněno pásmo sloužící k zajištění údržby vodního toku (šíře 6 m).

- U změn, které bezprostředně souvisí se zábořem zemědělské půdy nebo na ni navazují, bude zachován přístup na stávající zemědělsky obhospodařované pozemky.

B. POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A NA STANOVENÍ JEJICH VYUŽITÍ, KTERÉ BUDE NUTNO PROVĚŘIT

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

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

Návrh ÚP Zahořany prověří a vymezí plochy pro veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace v členění:

- pozemky, pro které lze práva k pozemkům a stavbám odejmout nebo omezit podle §170 stavebního zákona. (veřejně prospěšné stavby dopravní a technické infrastruktury, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu, asanace území)
- pozemky, pro které lze uplatnit možnost předkupního práva podle §101 stavebního zákona (veřejně prospěšné stavby, veřejné prostranství)

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

Veřejně prospěšné stavby

- Dopravní infrastruktura – případné úpravy a návrhy komunikací ev. návrhy cyklistických a pěších propojení.
- Technická infrastruktura - nové trasy liniových zařízení včetně dílčích přeložek, další energetická, vodohospodářská a jiná zařízení (vodovodní úpravy, čerpací stanice, vodojemy, apod.).
- Plochy pro občanské vybavení komunálního typu a veřejná prostranství, to vše zřizované ve veřejném zájmu.

Veřejně prospěšná opatření

- Požadavky na založení prvků ÚSES tj. zejména vymezení biocenter a biokoridorů v řešení územního plánu.
- Opatření ke zvýšení retenční schopnosti krajiny.

Plochy pro asanaci

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

D. POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH BUDE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU, ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE NEBO UZAVŘENÍM DOHODY O PARCELACI

Návrh ÚP Zahořany prověří vymezení ploch, ve kterých podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití bude pořízení regulačního plánu, územní studie event uzavření dohody o parcelaci. Konkrétní požadavky nejsou zatím známy.

E. PŘÍPADNÝ POŽADAVEK NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ

Návrh územního plánu nebude zpracován ve variantách.

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

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

ÚP Zahořany bude obsahovat:

Návrh:

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

Grafická část:

Výkres základního členění.....	1 : 5 000
Hlavní výkres.....	1 : 5 000
Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.....	1 : 5 000
dle potřeby výkres koncepce uspořádání krajiny.....	1 : 5 000
dle potřeby výkres koncepce veřejné infrastruktury.....	1 : 5 000

Odůvodnění:

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

Grafická část:

Koordinační výkres.....	1 : 5 000
Výkres širších vztahů.....	1 : 100 000
Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 : 5 000

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

Výkresy budou obsahovat jevy zobrazitelné v daném měřítku jednotlivých výkresů.

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

G. POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Dotčený orgán ve svém stanovisku č.j.037443/2014/KUSK z 27.2.2014 vyloučil vliv předložené koncepce na evropsky významné lokality a ptačí oblasti. Dotčený orgán ve svém stanovisku č.j.031878/2014/KUSK z 5.3.2014 posoudil případný požadavek na posouzení vlivů na životní prostředí podle § 47 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb. Z jeho stanoviska vyplývá, že nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů na životní prostředí.

Z rozboru udržitelného rozvoje území ÚAP vyplynulo, že obec má slabý hospodářský pilíř. Jedná se o obec s mírným nárůstem počtu obyvatel mimo hlavní suburbanizační zónu hl.m.Prahy v kvalitním přírodním prostředí. Obec se nenachází na žádné významné dopravní tepně, takže se nepočítá se situováním výrobních ploch ani rozsáhlým rozvojem ploch bydlení. Možnost dojížděky za prací do blízkého Mníšku pod Brdy a zejména do nedaleké Prahy zajišťuje dostatek zdrojů pracovních příležitostí. Stávající ÚPD obce vymezila dostatek zastavitelných ploch dosud nevyužitých, proto se nepočítá s vymezováním nových zastavitelných ploch ve větším rozsahu (upřesnění viz kap. A.1.3 návrhu zadání).

Návrh územního plánu **nebude obsahovat vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.**

Seznam použitých zkratk:

OP – ochranné pásmo

PÚR – Politika územního rozvoje České republiky 2008 schválená usnesením vlády ČR dne 20.7.2009

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

ÚAP – územně analytické podklady ORP Černošice (aktualizováno k 31.12.2012)

ÚP – územní plán

ÚPD – územně plánovací dokumentace

ÚPnSÚ – územní plán sídelního útvaru

ÚSES – územní systém ekologické stability

ZÚR – Zásady územního rozvoje Středočeského kraje vydané zastupitelstvem Středočeského kraje usnesením č. 4-20/2011/ZK dne 19.12.2011

ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU ZAHOŘANY

podle § 47 zákona č. 183/2006 Sb.



schvalující orgán	Zastupitelstvo obce Zahořany
datum schválení	
číslo usnesení	
jméno oprávněné osoby	starosta Jiří Pokora
podpis	otisk úředního razítka:
pořizovatel	MěÚ Černošice, úřad územního plánování, Riegrova 1209, 252 28 Černošice
jméno oprávněné úřední osoby	Ing. Helena Ušiaková
podpis	otisk úředního razítka:

OBSAH:

A.	POŽADAVKY NA ZÁKLADNÍ KONCEPCI ROZVOJE ÚZEMÍ	3
B.	POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A NA STANOVENÍ JEJICH VYUŽITÍ, KTERÉ BUDE NUTNO PROVĚŘIT	7
C.	POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ A ASANACÍ, PRO KTERÉ BUDE MOŽNÉ UPLATNIT VYVLASTNĚNÍ NEBO PŘEDKUPNÍ PRÁVO	7
D.	POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH BUDE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU, ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE NEBO UZAVŘENÍM DOHODY O PARCELACI	7
E.	PŘÍPADNÝ POŽADAVEK NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ	7
F.	POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU A NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU JEHO ODŮVODNĚNÍ VČETNĚ MĚŘÍTEK VÝKRESŮ A POČTU VYHOTOVENÍ	7
G.	POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ	8

Požadavek na pořízení nového územního plánu Zahořany vychází z usnesení zastupitelstva obce ze dne 9.ledna 2012. Podkladem pro rozhodnutí bylo pořízení nového územního plánu (dále jen „ÚP“) Zahořany z důvodu ustanovení § 188 zákona č. 183/2006 Sb. (stavební zákon), které ukončuje platnost územních plánů vydaných před nabytím účinnosti tohoto zákona a také nutnost aktualizovat stávající ÚPnSÚ Zahořany, zejména stanovením základní koncepce dalšího rozvoje území a podrobnějších podmínek pro uspořádání území.

V současné době platí pro území obce Zahořany Územní plán sídelního útvaru Zahořany (dále jen ÚPnSÚ) schválený v roce 1998 včetně 3 pozdějších změn (poslední Změna č. 3 ÚPnSÚ schválena v roce 2004). Při tvorbě nového územního plánu se bude vycházet ze stávající platné územně plánovací dokumentace obce (předpokládá se zachování základních rozvojových tendencí platné územně plánovací dokumentace obce), zároveň budou zohledněny požadavky vyplývající z nového stavebního zákona, z nadřazených nástrojů územního plánování Politiky územního rozvoje České republiky 2008 (dále jen „PÚR“) a Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (dále jen „ZÚR“) a nových skutečností v území.

A. POŽADAVKY NA ZÁKLADNÍ KONCEPCI ROZVOJE ÚZEMÍ

Obec Zahořany se dle upřesnění Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (dále jen „ZÚR“) nenachází v rozvojové oblasti ani ose. Jedná se o malé stabilizované sídlo s dlouhodobě mírným nárůstem počtu obyvatel, situované v těsném sousedství Mníšku pod Brdy. Obec není přímo napojena na významnější dopravní komunikaci ani na kolejovou dopravu, kvalitní přírodní prostředí a relativní blízkost Prahy vytváří potenciál pro umírněný rozvoj bydlení doplněný o rozvoj ploch základní občanské vybavenosti.

Cílem dalšího vývoje v území je zachovat klidný venkovský charakter obce utvářený převážně obytnou zástavbou tak, aby byl umožněn přirozený rozvoj sídla s vazbou na občanské vybavení v Mníšku pod Brdy a zároveň potvrzen rekreační charakter krajiny. Prostorové uspořádání bude respektovat stávající podobu sídla v krajině s přirozenými dominantami přírodních prvků v území.

Z hlediska širších vztahů v území budou respektovány vazby obce Zahořany na okolní území obce a řešení bude dle potřeby koordinováno s územními plány v sousedních obcích, zejména s Mníškem pod Brdy.

A.1. Požadavky na urbanistickou koncepci

A.1.1. Upřesnění požadavků z PÚR a ZÚR

Obec Zahořany je součástí rozvojové oblasti OB1 Rozvojová oblast Praha dle Politiky územního rozvoje České republiky 2008 (dále jen „PÚR“), která zařazuje do této rozvojové oblasti celé území ORP Černošice. Vzhledem ke své okrajové poloze v rámci ORP Černošice a absenci významné dopravní tepny se dle upřesnění ZÚR obec Zahořany nachází již mimo tuto rozvojovou oblast .

Návrh ÚP bude respektovat požadavky a záměry vyplývající z nadřazené ÚPD, jedná se zejména o tyto požadavky a záměry:

- Chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Soustředit se na zachování a citlivé doplnění výrazu sídel, s cílem nenarušovat cenné urbanistické struktury a architektonické i přírodní dominanty nevhodnou zástavbou a omezit fragmentaci krajiny a srůstání sídel. Pro území obce Zahořany, je charakteristická drobně mozaikovitá skladba lesů a remízků, krajina se vyznačuje vysokou diverzitou prvků krajinné scény a vyniká estetickou atraktivností. Kompaktní vesnické sídlo je harmonicky zapojeno do krajinného rámce bez významných rušivých prvků.
- Navrhovat přiměřený rozvoj sídel, hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Zajistit dostatečné zastoupení a kvalitní řešení veřejných prostranství. Pro rozvoj bydlení sledovat možnosti transformace ploch v zastavěném území sídel a využití dosud volných ploch vymezených v zastavitelném území v územních plánech obcí. Vzhledem k tomu, že stávající

¹ dosud nebyl Středočeským krajem vydán žádný regulační plán

platná ÚPD obce vymezila dostatek zastavitelných ploch dosud nevyužitých, nepředpokládá se vymezování nových rozsáhlejších zastavitelných ploch.

- Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, hipo).
- Respektovat prvky přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území – na území obce Zahořany se jedná zejména o významné krajinné prvky (lesy, vodní toky a plochy, údolní nivu), částečně funkční územní systém ekologické stability a architektonicky cenné stavby venkovského typu.

A.1.2. Upřesnění požadavků z ÚAP

Požadavky na odstranění nebo omezení urbanistických závad:

- nežádoucí rozšiřování zástavby do volné krajiny bez návaznosti na původní sídlo – nenavrhnout novou zástavbu bez návaznosti na stávající sídlo

V návrhu ÚP Zahořany budou respektovány limity využití území vyplývající z aktualizace ÚAP, které se v území vyskytují vč. jejich OP (jedná se zejména o stávající silnici III. třídy III/11627, elektrické vedení, telekomunikační vedení, kanalizaci, vodovod, vodní zdroje, vodní toky a plochy, lesní pozemky, poddolované území – č.2010 Zahořany u Mníšku pod Brdy s důlními díly č. 7410 a č.7401 po staré těžbě radioaktivních surovin).

A.1.3. Upřesnění dalších požadavků

Při rozvoji urbanizovaného území je třeba se v první řadě zaměřit na využití volných ploch v rámci zastavěného území a využití ploch bezprostředně navazujících na zastavěné území.

- Předpokládá se zachování stávajících rozvojových lokalit dle platné ÚPD. Vzhledem k tomu, že poskytují dostatečnou rezervu pro rozvoj obce, tak se nové zastavitelné plochy budou vymezovat v minimálním rozsahu (pouze v odůvodněných případech a v sousedství či vazbě na zastavěné území pro dotvoření logické hranice sídla – požaduje se prověřit doplnění ploch bydlení zejména na těchto pozemcích parc.č.509/2, 262/4).
- Vzhledem k dostatku zastavitelných ploch vymezených dle stávající platné ÚPD se předpokládá ponechání nezastavěných ploch, navržených původní ÚPD k bydlení v kategorii výhled, nadále v nezastavěném území a to vč. navržených souvisejících komunikací tj. předpokládá se, že tyto plochy nebudou navrženy jako zastavitelné.
- Územní plán prověří možnou transformaci stávajících chat navazujících na sídlo ve východní části obce, zejména se toto předpokládá u lokalit, které byly zařazeny dle stávající platné ÚPD do nízkopodlažního bydlení ve výhledu. U chatové enklávy situované na severním okraji katastrálního území se transformace nepředpokládá a to zejména z důvodu odloučenosti této lokality.
- Prověřit zrušení plochy čistírny odpadních vod v centrální části obce dle stávající platné ÚPD (pozemek parc.č.511/1 k.ú. Zahořany u Mníšku pod Brdy), její provoz byl ukončen v r.2010. S ohledem na polohu pozemku v centrální části stávající obytné zástavby prověřit jeho zařazení do plochy bydlení.
- Při vymezování ploch s rozdílným způsobem využití eliminovat návrhem vhodných ploch (např. izolační zeleně) možný negativní vliv stávající plochy zemědělské výroby na okolní zastavitelné plochy bydlení.
- S ohledem na charakter území prověřit v nezastavěném území obce vymezení ploch, ve kterých je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v §18 odst. 5 stavebního zákona – „V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umístovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra. Uvedené stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, lze v nezastavěném území umístovat v případech, pokud je územně plánovací dokumentace výslovně nevylučuje.“

A.2. Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury

A.2.1. Upřesnění požadavků z PÚR a ZÚR

- Na území obce Zahořany nejsou v PÚR a ZÚR vymezeny žádné stávající koridory veřejné infrastruktury (vyjma stávající silnice III.třídy III/11627) ani žádné záměry na jejich umístění.
- ZÚR nenavrhují koridory pro cyklistickou dopravu, přičemž potvrzují koncepci zpracovaného Generelu cyklotras a cyklostezek Středočeského kraje. ZÚR stanovují úkol navrhovat nahrazení cyklotras nezávisle vedenými cyklostezkami, a to zejména v případech dálkových „cyklotras“, v území rozvojových oblastí (vč. jejich okolí) a v turisticky atraktivních územích. Na území obce Zahořany není navržena žádná dálková cyklotrasa, jsou zde navrženy cyklotrasy IV.třídy. Návrh ÚP prověří aktualizovaný cyklistický generel z r. 2008 resp. aktualizaci 2012, která je v současnosti pouze v návrhové formě a projednává se.

A.2.2. Upřesnění požadavků z ÚAP

Základní občanské vybavení se vzhledem k velikosti obce předpokládá v minimálním rozsahu - v současné době chybí především mateřská školka.

A.2.3. Upřesnění dalších požadavků

Dopravní infrastruktura

- Návrh ÚP prověří parametry pozemních komunikací v obci a případně navrhne řešení nevyhovujících úseků, zejména původní historická komunikace procházející obcí ve směru východ –západ je v nevyhovujících parametrech pro obousměrný provoz, dále bude prověřeno dopravní napojení zastavitelných ploch bydlení v jižní části obce v blízkosti stávajícího zemědělského areálu.
- V návrhu ÚP budou vytvořeny předpoklady prostupnosti pro pěší v zastavěném území a zastavitelných plochách a dále v návaznosti na krajinu a v krajině samotné. Zohledněno bude pěší a cyklistické spojení nejbližších sousedních obcí (zejména ve vazbě na Mníšek pod Brdy).

Technická infrastruktura

- Navrhované řešení bude obsahovat pokrytí území dostatečnou inženýrskou infrastrukturou v souladu s platnou legislativou ČR. Pro novou zástavbu bude důsledně řešen rozvoj inženýrských sítí (vodovod, kanalizace, způsob likvidace dešťových vod, elektřina event. plyn). Důležitá technická infrastruktura bude schematicky vyznačena ve výkresové dokumentaci. Likvidace odpadů bude řešena standardním způsobem respektujícím platnou legislativu a příslušné normy, předpokládá se prohloubení systému separace komunálního odpadu u vzniku.
- Nová výstavba bude napojena na vodovod a veřejnou splaškovou kanalizaci zakončenou ČOV.
- Bude kladen důraz na důsledné řešení bezškodné likvidace srážkových vod v místě, v co největší míře zasakováním.
- Návrh ÚP prověří zásobování území pitnou vodou, a to i s ohledem na nově navrhované záměry a dále prověří řešení zdrojů požární vody.

Řešení komunikací a technického vybavení bude navrženo s ohledem na platné předpisy požární ochrany, především řešení přístupu a příjezdu ke všem stavbám pro jednotky HZS.

Občanské vybavení

- Územní plán prověří a navrhne dle bilance rozvoje bydlení plochy občanského vybavení – zejména v obci chybí mateřská škola.

Veřejná prostranství

- V obci není žádné centrální veřejné prostranství plnící funkci návsi, s ohledem na další rozvoj obce prověří ÚP možný vznik tohoto prostoru. Do ploch veřejného prostranství se zahrnují prostory návsi, ulic, chodníků, zeleně, parků a dalších prostor přístupných každému bez omezení, tedy sloužících obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru.

A.3. Požadavky na koncepci uspořádání krajiny

A.3.1. Upřesnění požadavků z PÚR a ZÚR

- Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu jako alternativy k umělé akumulaci vod. V zastavěných

územích a zastavitelných plochách vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní.

- Přes území obce Zahořany nevede dle ZUR nadregionální ani regionální systém ÚSES, bude však nutná koordinace vedení regionálního biokoridoru RK 1207 na hranici se sousední obcí Nová Ves pod Pleší,
- ZÚR vymezují na území obce Zahořany následující krajinný typ - U37 – krajina příměstská:
ZÚR stanovují tyto zásady pro plánování změn v území a rozhodování o nich:
 - vytvářet kvalitní prostředí pro krátkodobou rekreaci obyvatel vlastního území i centra (center) osídlení;
 - změny využití území nesmí snižovat její rekreační potenciál a prostupnost pro nemotorovou přepravu.ZÚR ukládá územnímu plánu upřesnit vymezení a zásady péče o krajinu pro jednotlivé krajinné typy, upřesnit a zpracovat cílové charakteristiky krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.
- Dále jsou v ZÚR stanoveny zásady pro zajištění ochrany přírodních hodnot, z nichž mimo jiné vyplývá povinnost chránit říční nivy, zabránit vodohospodářským úpravám regulujícím vodní toky, odvodňování a zastavování údolních niv a likvidaci přírodě blízkých společenstev (slepá ramena, mokřady, lužní lesy, břehové porosty, louky).
- ZÚR stanovují tyto základní zásady péče o krajinu při plánování změn v území a rozhodování o nich:
 - chránit a rozvíjet základní atributy stability, funkčnosti a vzhledu krajiny, zejména strukturu krajinných prvků charakteristickou pro jednotlivé krajinné typy a pozitivní charakteristiky krajinného rázu;
 - rozvíjet retenční schopnost krajiny;
 - respektovat výjimečné části krajiny chráněné dle příslušných zákonů a podmínky jejich ochrany;
 - cestovní ruch rozvíjet ve formách příznivých pro udržitelný rozvoj, nepřipouštět rozšiřování a intenzifikaci chatových lokalit;
 - respektovat cenné architektonické a urbanistické znaky sídel a doplňovat je hmotově a tvarově vhodnými stavbami;

A.3.2. Upřesnění požadavků z ÚAP

- Závady ve využití krajiny:
 - většina ZPF ohrožena erozí – návrh vhodných protierozních opatření
 - nízká průměrná potenciální retence, ohrožení území přívalovými dešti – návrh vhodných retenčních opatření
- Hygienické závady:
 - znečištění ovzduší vytápěním neekologickými palivy (především hnědým uhlím) – prověřit možnou plynofikaci obce

A.3.3. Upřesnění dalších požadavků

- Do návrhu územního plánu budou promítnuty požadavky obecné ochrany přírody a krajiny, zejména formou regulativů, vztažených k plochám s rozdílným funkčním využitím.
- Budou vymezeny prvky ÚSES ve správním území obce Zahořany v návaznosti na sousední obce a při dodržení příslušné metodiky stanovených prostorových parametrů. Při tvorbě systému ekologické stability vycházejí z regionálního a nadregionálního ÚSES v nadřazené ÚPD. Vedení ÚSES bude upřesněno na všech úrovních do měřítko územního plánu.
- Návrh ÚP zohlední území ve vzdálenosti 50m od okraje lesních pozemků.
- V návrhu ÚP Zahořany budou respektovány krajinné hodnoty území, zejména bude kladen důraz na zachování významných skupin vzrostlé zeleně v krajině i v sídle, doprovodné vegetace podél vodotečí a jejich doplnění s ohledem na zachování ekologicky stabilního a esteticky hodnotného území.
- Návrh ÚP Zahořany stanoví podmínky dalšího vývoje území v těsné blízkosti vodního toku (zejména v urbanizovaném území obce), podél vodních toků bude zohledněno pásmo sloužící k zajištění údržby vodního toku (šíře 6 m).

- U změn, které bezprostředně souvisí se zábořem zemědělské půdy nebo na ni navazují, bude zachován přístup na stávající zemědělsky obhospodařované pozemky.

B. POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A NA STANOVENÍ JEJICH VYUŽITÍ, KTERÉ BUDE NUTNO PROVĚŘIT

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

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

Návrh ÚP Zahořany prověří a vymezí plochy pro veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace v členění:

- pozemky, pro které lze práva k pozemkům a stavbám odejmout nebo omezit podle §170 stavebního zákona. (veřejně prospěšné stavby dopravní a technické infrastruktury, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu, asanace území)
- pozemky, pro které lze uplatnit možnost předkupního práva podle §101 stavebního zákona (veřejně prospěšné stavby, veřejné prostranství)

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

Veřejně prospěšné stavby

- Dopravní infrastruktura – případné úpravy a návrhy komunikací ev. návrhy cyklistických a pěších propojení.
- Technická infrastruktura - nové trasy liniových zařízení včetně dílčích přeložek, další energetická, vodohospodářská a jiná zařízení (vodovodní úpravy, čerpací stanice, vodojemy, apod.).
- Plochy pro občanské vybavení komunálního typu a veřejná prostranství, to vše zřizované ve veřejném zájmu.

Veřejně prospěšná opatření

- Požadavky na založení prvků ÚSES tj. zejména vymezení biocenter a biokoridorů v řešení územního plánu.
- Opatření ke zvýšení retenční schopnosti krajiny.

Plochy pro asanaci

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

D. POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH BUDE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU, ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE NEBO UZAVŘENÍM DOHODY O PARCELACI

Návrh ÚP Zahořany prověří vymezení ploch, ve kterých podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití bude pořízení regulačního plánu, územní studie event uzavření dohody o parcelaci. Konkrétní požadavky nejsou zatím známy.

E. PŘÍPADNÝ POŽADAVEK NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ

Návrh územního plánu nebude zpracován ve variantách.

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

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

ÚP Zahořany bude obsahovat:

Návrh:

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

Grafická část:

Výkres základního členění.....	1 : 5 000
Hlavní výkres.....	1 : 5 000
Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.....	1 : 5 000
dle potřeby výkres koncepce uspořádání krajiny.....	1 : 5 000
dle potřeby výkres koncepce veřejné infrastruktury.....	1 : 5 000

Odůvodnění:

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

Grafická část:

Koordinační výkres.....	1 : 5 000
Výkres širších vztahů.....	1 : 100 000
Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 : 5 000

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

Výkresy budou obsahovat jevy zobrazitelné v daném měřítku jednotlivých výkresů.

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

G. POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Dotčený orgán ve svém stanovisku č.j.037443/2014/KUSK z 27.2.2014 vyloučil vliv předložené koncepce na evropsky významné lokality a ptačí oblasti. Dotčený orgán ve svém stanovisku č.j.031878/2014/KUSK z 5.3.2014 posoudil případný požadavek na posouzení vlivů na životní prostředí podle § 47 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb. Z jeho stanoviska vyplývá, že nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů na životní prostředí.

Z rozboru udržitelného rozvoje území ÚAP vyplynulo, že obec má slabý hospodářský pilíř. Jedná se o obec s mírným nárůstem počtu obyvatel mimo hlavní suburbanizační zónu hl.m.Prahy v kvalitním přírodním prostředí. Obec se nenachází na žádné významné dopravní tepně, takže se nepočítá se situováním výrobních ploch ani rozsáhlým rozvojem ploch bydlení. Možnost dojížděky za prací do blízkého Mníšku pod Brdy a zejména do nedaleké Prahy zajišťuje dostatek zdrojů pracovních příležitostí. Stávající ÚPD obce vymezila dostatek zastavitelných ploch dosud nevyužitých, proto se nepočítá s vymezováním nových zastavitelných ploch ve větším rozsahu (upřesnění viz kap. A.1.3 návrhu zadání).

Návrh územního plánu **nebude obsahovat vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.**

Seznam použitých zkratk:

OP – ochranné pásmo

PÚR – Politika územního rozvoje České republiky 2008 schválená usnesením vlády ČR dne 20.7.2009

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

ÚAP – územně analytické podklady ORP Černošice (aktualizováno k 31.12.2012)

ÚP – územní plán

ÚPD – územně plánovací dokumentace

ÚPnSÚ – územní plán sídelního útvaru

ÚSES – územní systém ekologické stability

ZÚR – Zásady územního rozvoje Středočeského kraje vydané zastupitelstvem Středočeského kraje usnesením č. 4-20/2011/ZK dne 19.12.2011

ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU ZAHOŘANY

podle § 47 zákona č. 183/2006 Sb.



schvalující orgán	Zastupitelstvo obce Zahořany
datum schválení	
číslo usnesení	
jméno oprávněné osoby	starosta Jiří Pokora
podpis	otisk úředního razítka:
pořizovatel	MěÚ Černošice, úřad územního plánování, Riegrova 1209, 252 28 Černošice
jméno oprávněné úřední osoby	Ing. Helena Ušiaková
podpis	otisk úředního razítka:

OBSAH:

A.	POŽADAVKY NA ZÁKLADNÍ KONCEPCI ROZVOJE ÚZEMÍ	3
B.	POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A NA STANOVENÍ JEJICH VYUŽITÍ, KTERÉ BUDE NUTNO PROVĚŘIT	7
C.	POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ A ASANACÍ, PRO KTERÉ BUDE MOŽNÉ UPLATNIT VYVLASTNĚNÍ NEBO PŘEDKUPNÍ PRÁVO	7
D.	POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH BUDE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU, ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE NEBO UZAVŘENÍM DOHODY O PARCELACI	7
E.	PŘÍPADNÝ POŽADAVEK NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ	7
F.	POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU A NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU JEHO ODŮVODNĚNÍ VČETNĚ MĚŘÍTEK VÝKRESŮ A POČTU VYHOTOVENÍ	7
G.	POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ	8

Požadavek na pořízení nového územního plánu Zahořany vychází z usnesení zastupitelstva obce ze dne 9.ledna 2012. Podkladem pro rozhodnutí bylo pořízení nového územního plánu (dále jen „ÚP“) Zahořany z důvodu ustanovení § 188 zákona č. 183/2006 Sb. (stavební zákon), které ukončuje platnost územních plánů vydaných před nabytím účinnosti tohoto zákona a také nutnost aktualizovat stávající ÚPnSÚ Zahořany, zejména stanovením základní koncepce dalšího rozvoje území a podrobnějších podmínek pro uspořádání území.

V současné době platí pro území obce Zahořany Územní plán sídelního útvaru Zahořany (dále jen ÚPnSÚ) schválený v roce 1998 včetně 3 pozdějších změn (poslední Změna č. 3 ÚPnSÚ schválena v roce 2004). Při tvorbě nového územního plánu se bude vycházet ze stávající platné územně plánovací dokumentace obce (předpokládá se zachování základních rozvojových tendencí platné územně plánovací dokumentace obce), zároveň budou zohledněny požadavky vyplývající z nového stavebního zákona, z nadřazených nástrojů územního plánování Politiky územního rozvoje České republiky 2008 (dále jen „PÚR“) a Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (dále jen „ZÚR“) a nových skutečností v území.

A. POŽADAVKY NA ZÁKLADNÍ KONCEPCI ROZVOJE ÚZEMÍ

Obec Zahořany se dle upřesnění Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (dále jen „ZÚR“) nenachází v rozvojové oblasti ani ose. Jedná se o malé stabilizované sídlo s dlouhodobě mírným nárůstem počtu obyvatel, situované v těsném sousedství Mníšku pod Brdy. Obec není přímo napojena na významnější dopravní komunikaci ani na kolejovou dopravu, kvalitní přírodní prostředí a relativní blízkost Prahy vytváří potenciál pro umírněný rozvoj bydlení doplněný o rozvoj ploch základní občanské vybavenosti.

Cílem dalšího vývoje v území je zachovat klidný venkovský charakter obce utvářený převážně obytnou zástavbou tak, aby byl umožněn přirozený rozvoj sídla s vazbou na občanské vybavení v Mníšku pod Brdy a zároveň potvrzen rekreační charakter krajiny. Prostorové uspořádání bude respektovat stávající podobu sídla v krajině s přirozenými dominantami přírodních prvků v území.

Z hlediska širších vztahů v území budou respektovány vazby obce Zahořany na okolní území obce a řešení bude dle potřeby koordinováno s územními plány v sousedních obcích, zejména s Mníškem pod Brdy.

A.1. Požadavky na urbanistickou koncepci

A.1.1. Upřesnění požadavků z PÚR a ZÚR

Obec Zahořany je součástí rozvojové oblasti OB1 Rozvojová oblast Praha dle Politiky územního rozvoje České republiky 2008 (dále jen „PÚR“), která zařazuje do této rozvojové oblasti celé území ORP Černošice. Vzhledem ke své okrajové poloze v rámci ORP Černošice a absenci významné dopravní tepny se dle upřesnění ZÚR obec Zahořany nachází již mimo tuto rozvojovou oblast .

Návrh ÚP bude respektovat požadavky a záměry vyplývající z nadřazené ÚPD, jedná se zejména o tyto požadavky a záměry:

- Chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Soustředit se na zachování a citlivé doplnění výrazu sídel, s cílem nenarušovat cenné urbanistické struktury a architektonické i přírodní dominanty nevhodnou zástavbou a omezit fragmentaci krajiny a srůstání sídel. Pro území obce Zahořany, je charakteristická drobně mozaikovitá skladba lesů a remízků, krajina se vyznačuje vysokou diverzitou prvků krajinné scény a vyniká estetickou atraktivností. Kompaktní vesnické sídlo je harmonicky zapojeno do krajinného rámce bez významných rušivých prvků.
- Navrhovat přiměřený rozvoj sídel, hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Zajistit dostatečné zastoupení a kvalitní řešení veřejných prostranství. Pro rozvoj bydlení sledovat možnosti transformace ploch v zastavěném území sídel a využití dosud volných ploch vymezených v zastavitelném území v územních plánech obcí. Vzhledem k tomu, že stávající

¹ dosud nebyl Středočeským krajem vydán žádný regulační plán

platná ÚPD obce vymezila dostatek zastavitelných ploch dosud nevyužitých, nepředpokládá se vymezování nových rozsáhlejších zastavitelných ploch.

- Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, hipo).
- Respektovat prvky přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území – na území obce Zahořany se jedná zejména o významné krajinné prvky (lesy, vodní toky a plochy, údolní nivu), částečně funkční územní systém ekologické stability a architektonicky cenné stavby venkovského typu.

A.1.2. Upřesnění požadavků z ÚAP

Požadavky na odstranění nebo omezení urbanistických závad:

- nežádoucí rozšiřování zástavby do volné krajiny bez návaznosti na původní sídlo – nenavrhnout novou zástavbu bez návaznosti na stávající sídlo

V návrhu ÚP Zahořany budou respektovány limity využití území vyplývající z aktualizace ÚAP, které se v území vyskytují vč. jejich OP (jedná se zejména o stávající silnici III. třídy III/11627, elektrické vedení, telekomunikační vedení, kanalizaci, vodovod, vodní zdroje, vodní toky a plochy, lesní pozemky, poddolované území – č.2010 Zahořany u Mníšku pod Brdy s důlními díly č. 7410 a č.7401 po staré těžbě radioaktivních surovin).

A.1.3. Upřesnění dalších požadavků

Při rozvoji urbanizovaného území je třeba se v první řadě zaměřit na využití volných ploch v rámci zastavěného území a využití ploch bezprostředně navazujících na zastavěné území.

- Předpokládá se zachování stávajících rozvojových lokalit dle platné ÚPD. Vzhledem k tomu, že poskytují dostatečnou rezervu pro rozvoj obce, tak se nové zastavitelné plochy budou vymezovat v minimálním rozsahu (pouze v odůvodněných případech a v sousedství či vazbě na zastavěné území pro dotvoření logické hranice sídla – požaduje se prověřit doplnění ploch bydlení zejména na těchto pozemcích parc.č.509/2, 262/4).
- Vzhledem k dostatku zastavitelných ploch vymezených dle stávající platné ÚPD se předpokládá ponechání nezastavěných ploch, navržených původní ÚPD k bydlení v kategorii výhled, nadále v nezastavěném území a to vč. navržených souvisejících komunikací tj. předpokládá se, že tyto plochy nebudou navrženy jako zastavitelné.
- Územní plán prověří možnou transformaci stávajících chat navazujících na sídlo ve východní části obce, zejména se toto předpokládá u lokalit, které byly zařazeny dle stávající platné ÚPD do nízkopodlažního bydlení ve výhledu. U chatové enklávy situované na severním okraji katastrálního území se transformace nepředpokládá a to zejména z důvodu odloučenosti této lokality.
- Prověřit zrušení plochy čistírny odpadních vod v centrální části obce dle stávající platné ÚPD (pozemek parc.č.511/1 k.ú. Zahořany u Mníšku pod Brdy), její provoz byl ukončen v r.2010. S ohledem na polohu pozemku v centrální části stávající obytné zástavby prověřit jeho zařazení do plochy bydlení.
- Při vymezování ploch s rozdílným způsobem využití eliminovat návrhem vhodných ploch (např. izolační zeleně) možný negativní vliv stávající plochy zemědělské výroby na okolní zastavitelné plochy bydlení.
- S ohledem na charakter území prověřit v nezastavěném území obce vymezení ploch, ve kterých je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v §18 odst. 5 stavebního zákona – „V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umístovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra. Uvedené stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, lze v nezastavěném území umístovat v případech, pokud je územně plánovací dokumentace výslovně nevylučuje.“

A.2. Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury

A.2.1. Upřesnění požadavků z PÚR a ZÚR

- Na území obce Zahořany nejsou v PÚR a ZÚR vymezeny žádné stávající koridory veřejné infrastruktury (vyjma stávající silnice III.třídy III/11627) ani žádné záměry na jejich umístění.
- ZÚR nenavrhují koridory pro cyklistickou dopravu, přičemž potvrzují koncepci zpracovaného Generelu cyklotras a cyklostezek Středočeského kraje. ZÚR stanovují úkol navrhovat nahrazení cyklotras nezávisle vedenými cyklostezkami, a to zejména v případech dálkových „cyklotras“, v území rozvojových oblastí (vč. jejich okolí) a v turisticky atraktivních územích. Na území obce Zahořany není navržena žádná dálková cyklotrasa, jsou zde navrženy cyklotrasy IV.třídy. Návrh ÚP prověří aktualizovaný cyklistický generel z r. 2008 resp. aktualizaci 2012, která je v současnosti pouze v návrhové formě a projednává se.

A.2.2. Upřesnění požadavků z ÚAP

Základní občanské vybavení se vzhledem k velikosti obce předpokládá v minimálním rozsahu - v současné době chybí především mateřská školka.

A.2.3. Upřesnění dalších požadavků

Dopravní infrastruktura

- Návrh ÚP prověří parametry pozemních komunikací v obci a případně navrhne řešení nevyhovujících úseků, zejména původní historická komunikace procházející obcí ve směru východ –západ je v nevyhovujících parametrech pro obousměrný provoz, dále bude prověřeno dopravní napojení zastavitelných ploch bydlení v jižní části obce v blízkosti stávajícího zemědělského areálu.
- V návrhu ÚP budou vytvořeny předpoklady prostupnosti pro pěší v zastavěném území a zastavitelných plochách a dále v návaznosti na krajinu a v krajině samotné. Zohledněno bude pěší a cyklistické spojení nejbližších sousedních obcí (zejména ve vazbě na Mníšek pod Brdy).

Technická infrastruktura

- Navrhované řešení bude obsahovat pokrytí území dostatečnou inženýrskou infrastrukturou v souladu s platnou legislativou ČR. Pro novou zástavbu bude důsledně řešen rozvoj inženýrských sítí (vodovod, kanalizace, způsob likvidace dešťových vod, elektřina event. plyn). Důležitá technická infrastruktura bude schematicky vyznačena ve výkresové dokumentaci. Likvidace odpadů bude řešena standardním způsobem respektujícím platnou legislativu a příslušné normy, předpokládá se prohloubení systému separace komunálního odpadu u vzniku.
- Nová výstavba bude napojena na vodovod a veřejnou splaškovou kanalizaci zakončenou ČOV.
- Bude kladen důraz na důsledné řešení bezškodné likvidace srážkových vod v místě, v co největší míře zasakováním.
- Návrh ÚP prověří zásobování území pitnou vodou, a to i s ohledem na nově navrhované záměry a dále prověří řešení zdrojů požární vody.

Řešení komunikací a technického vybavení bude navrženo s ohledem na platné předpisy požární ochrany, především řešení přístupu a příjezdu ke všem stavbám pro jednotky HZS.

Občanské vybavení

- Územní plán prověří a navrhne dle bilance rozvoje bydlení plochy občanského vybavení – zejména v obci chybí mateřská škola.

Veřejná prostranství

- V obci není žádné centrální veřejné prostranství plnící funkci návsi, s ohledem na další rozvoj obce prověří ÚP možný vznik tohoto prostoru. Do ploch veřejného prostranství se zahrnují prostory návsi, ulic, chodníků, zeleně, parků a dalších prostor přístupných každému bez omezení, tedy sloužících obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru.

A.3. Požadavky na koncepci uspořádání krajiny

A.3.1. Upřesnění požadavků z PÚR a ZÚR

- Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu jako alternativy k umělé akumulaci vod. V zastavěných

územích a zastavitelných plochách vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní.

- Přes území obce Zahořany nevede dle ZUR nadregionální ani regionální systém ÚSES, bude však nutná koordinace vedení regionálního biokoridoru RK 1207 na hranici se sousední obcí Nová Ves pod Pleší,
- ZÚR vymezují na území obce Zahořany následující krajinný typ - U37 – krajina příměstská:
ZÚR stanovují tyto zásady pro plánování změn v území a rozhodování o nich:
 - vytvářet kvalitní prostředí pro krátkodobou rekreaci obyvatel vlastního území i centra (center) osídlení;
 - změny využití území nesmí snižovat její rekreační potenciál a prostupnost pro nemotorovou přepravu.ZÚR ukládá územnímu plánu upřesnit vymezení a zásady péče o krajinu pro jednotlivé krajinné typy, upřesnit a zpracovat cílové charakteristiky krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.
- Dále jsou v ZÚR stanoveny zásady pro zajištění ochrany přírodních hodnot, z nichž mimo jiné vyplývá povinnost chránit říční nivy, zabránit vodohospodářským úpravám regulujícím vodní toky, odvodňování a zastavování údolních niv a likvidaci přírodě blízkých společenstev (slepá ramena, mokřady, lužní lesy, břehové porosty, louky).
- ZÚR stanovují tyto základní zásady péče o krajinu při plánování změn v území a rozhodování o nich:
 - chránit a rozvíjet základní atributy stability, funkčnosti a vzhledu krajiny, zejména strukturu krajinných prvků charakteristickou pro jednotlivé krajinné typy a pozitivní charakteristiky krajinného rázu;
 - rozvíjet retenční schopnost krajiny;
 - respektovat výjimečné části krajiny chráněné dle příslušných zákonů a podmínky jejich ochrany;
 - cestovní ruch rozvíjet ve formách příznivých pro udržitelný rozvoj, nepřipouštět rozšiřování a intenzifikaci chatových lokalit;
 - respektovat cenné architektonické a urbanistické znaky sídel a doplňovat je hmotově a tvarově vhodnými stavbami;

A.3.2. Upřesnění požadavků z ÚAP

- Závady ve využití krajiny:
 - většina ZPF ohrožena erozí – návrh vhodných protierozních opatření
 - nízká průměrná potenciální retence, ohrožení území přívalovými dešti – návrh vhodných retenčních opatření
- Hygienické závady:
 - znečištění ovzduší vytápěním neekologickými palivy (především hnědým uhlím) – prověřit možnou plynofikaci obce

A.3.3. Upřesnění dalších požadavků

- Do návrhu územního plánu budou promítnuty požadavky obecné ochrany přírody a krajiny, zejména formou regulativů, vztažených k plochám s rozdílným funkčním využitím.
- Budou vymezeny prvky ÚSES ve správním území obce Zahořany v návaznosti na sousední obce a při dodržení příslušné metodiky stanovených prostorových parametrů. Při tvorbě systému ekologické stability vycházejí z regionálního a nadregionálního ÚSES v nadřazené ÚPD. Vedení ÚSES bude upřesněno na všech úrovních do měřítko územního plánu.
- Návrh ÚP zohlední území ve vzdálenosti 50m od okraje lesních pozemků.
- V návrhu ÚP Zahořany budou respektovány krajinné hodnoty území, zejména bude kladen důraz na zachování významných skupin vzrostlé zeleně v krajině i v sídle, doprovodné vegetace podél vodotečí a jejich doplnění s ohledem na zachování ekologicky stabilního a esteticky hodnotného území.
- Návrh ÚP Zahořany stanoví podmínky dalšího vývoje území v těsné blízkosti vodního toku (zejména v urbanizovaném území obce), podél vodních toků bude zohledněno pásmo sloužící k zajištění údržby vodního toku (šíře 6 m).

- U změn, které bezprostředně souvisí se zábořem zemědělské půdy nebo na ni navazují, bude zachován přístup na stávající zemědělsky obhospodařované pozemky.

B. POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A NA STANOVENÍ JEJICH VYUŽITÍ, KTERÉ BUDE NUTNO PROVĚŘIT

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

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

Návrh ÚP Zahořany prověří a vymezí plochy pro veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace v členění:

- pozemky, pro které lze práva k pozemkům a stavbám odejmout nebo omezit podle §170 stavebního zákona. (veřejně prospěšné stavby dopravní a technické infrastruktury, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu, asanace území)
- pozemky, pro které lze uplatnit možnost předkupního práva podle §101 stavebního zákona (veřejně prospěšné stavby, veřejné prostranství)

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

Veřejně prospěšné stavby

- Dopravní infrastruktura – případné úpravy a návrhy komunikací ev. návrhy cyklistických a pěších propojení.
- Technická infrastruktura - nové trasy liniových zařízení včetně dílčích přeložek, další energetická, vodohospodářská a jiná zařízení (vodovodní úpravy, čerpací stanice, vodojemy, apod.).
- Plochy pro občanské vybavení komunálního typu a veřejná prostranství, to vše zřizované ve veřejném zájmu.

Veřejně prospěšná opatření

- Požadavky na založení prvků ÚSES tj. zejména vymezení biocenter a biokoridorů v řešení územního plánu.
- Opatření ke zvýšení retenční schopnosti krajiny.

Plochy pro asanaci

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

D. POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH BUDE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU, ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE NEBO UZAVŘENÍM DOHODY O PARCELACI

Návrh ÚP Zahořany prověří vymezení ploch, ve kterých podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití bude pořízení regulačního plánu, územní studie event uzavření dohody o parcelaci. Konkrétní požadavky nejsou zatím známy.

E. PŘÍPADNÝ POŽADAVEK NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ

Návrh územního plánu nebude zpracován ve variantách.

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

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

ÚP Zahořany bude obsahovat:

Návrh:

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

Grafická část:

Výkres základního členění.....	1 : 5 000
Hlavní výkres.....	1 : 5 000
Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.....	1 : 5 000
dle potřeby výkres koncepce uspořádání krajiny.....	1 : 5 000
dle potřeby výkres koncepce veřejné infrastruktury.....	1 : 5 000

Odůvodnění:

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

Grafická část:

Koordinační výkres.....	1 : 5 000
Výkres širších vztahů.....	1 : 100 000
Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 : 5 000

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

Výkresy budou obsahovat jevy zobrazitelné v daném měřítku jednotlivých výkresů.

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

G. POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Dotčený orgán ve svém stanovisku č.j.037443/2014/KUSK z 27.2.2014 vyloučil vliv předložené koncepce na evropsky významné lokality a ptačí oblasti. Dotčený orgán ve svém stanovisku č.j.031878/2014/KUSK z 5.3.2014 posoudil případný požadavek na posouzení vlivů na životní prostředí podle § 47 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb. Z jeho stanoviska vyplývá, že nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů na životní prostředí.

Z rozboru udržitelného rozvoje území ÚAP vyplynulo, že obec má slabý hospodářský pilíř. Jedná se o obec s mírným nárůstem počtu obyvatel mimo hlavní suburbanizační zónu hl.m.Prahy v kvalitním přírodním prostředí. Obec se nenachází na žádné významné dopravní tepně, takže se nepočítá se situováním výrobních ploch ani rozsáhlým rozvojem ploch bydlení. Možnost dojížděky za prací do blízkého Mníšku pod Brdy a zejména do nedaleké Prahy zajišťuje dostatek zdrojů pracovních příležitostí. Stávající ÚPD obce vymezila dostatek zastavitelných ploch dosud nevyužitých, proto se nepočítá s vymezováním nových zastavitelných ploch ve větším rozsahu (upřesnění viz kap. A.1.3 návrhu zadání).

Návrh územního plánu **nebude obsahovat vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.**

Seznam použitých zkratk:

OP – ochranné pásmo

PÚR – Politika územního rozvoje České republiky 2008 schválená usnesením vlády ČR dne 20.7.2009

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

ÚAP – územně analytické podklady ORP Černošice (aktualizováno k 31.12.2012)

ÚP – územní plán

ÚPD – územně plánovací dokumentace

ÚPnSÚ – územní plán sídelního útvaru

ÚSES – územní systém ekologické stability

ZÚR – Zásady územního rozvoje Středočeského kraje vydané zastupitelstvem Středočeského kraje usnesením č. 4-20/2011/ZK dne 19.12.2011