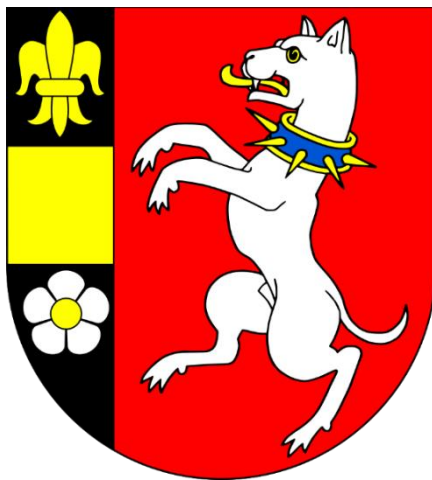


NÁVRH ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU ÚHONICE

podle § 47 zákona č. 183/2006 Sb.



schvalující orgán	Zastupitelstvo obce Úhonice
datum schválení	19. 1. 2023
číslo usnesení	
jméno oprávněné osoby	Mgr. Bc. Martin Kučera
podpis	otisk úředního razítka:
pořizovatel	MěÚ Černošice, úřad územního plánování, Karlštejnská 259, 252 28 Černošice
jméno oprávněné úřední osoby	Ing. Kateřina Zimová Machová
podpis	otisk úředního razítka:

OBSAH:

A. POŽADAVKY NA ZÁKLADNÍ KONCEPCI ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE	3
B. POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A NA STANOVENÍ JEJICH VYUŽITÍ, KTERÉ BUDE NUTNO PROVĚŘIT	8
C. POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ A ASANACÍ, PRO KTERÉ BUDE MOŽNÉ UPLATNIT VYVLASTNĚNÍ NEBO PŘEDKUPNÍ PRÁVO	8
D. POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH BUDE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU, ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE NEBO UZAVŘENÍM DOHODY O PARCELACI	9
E. PŘÍPADNÝ POŽADAVEK NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ.....	9
F. POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU A NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU JEHO ODŮVODNĚNÍ VČETNĚ MĚŘÍTEK VÝKRESŮ A POČTU VYHOTOVENÍ.....	9
G. POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ	10

Požadavek na pořízení nového Územního plánu Úhonice (dále také „ÚP“) vychází z usnesení zastupitelstva obce Úhonice č. 13/2022 ze dne 27.4.2022.

V současné době platí pro území obce Úhonice Územní plán sídelního útvaru Úhonice schválený v roce 1997 včetně dvou změn. Při tvorbě nového územního plánu se bude vycházet ze stávající platné územně plánovací dokumentace obce, zároveň budou zohledněny požadavky vyplývající z nového stavebního zákona, z nadřazených nástrojů územního plánování Politiky územního rozvoje České republiky v posledním znění (dále také „PÚR“) a Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (dále také „ZÚR“) a nových skutečností v území.

Řešeným územím územního plánu bude správní území obce Úhonice, které je tvořeno jedním katastrálním územím: Úhonice. Rozloha řešeného území je cca 994 ha. Obec Úhonice má v současné době cca 1124 obyvatel (údaj k 1.1.2022).

A. POŽADAVKY NA ZÁKLADNÍ KONCEPCI ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE

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

Úhonice se nachází ve Středočeském kraji, okres Praha-západ, leží cca 19 km západně od centra Prahy. V obci převažuje funkce bydlení, v posledních desetiletích slábne význam zemědělsky aktivních obyvatel a sílí rezidenční funkce s významnou vazbou na dojíždění za prací do Prahy. Geografická poloha obce Úhonice v blízkosti hl.m. Prahy, napojení na pražskou městskou hromadnou dopravu prostřednictvím příměstských autobusových linek PID, výrazný vzrůst individuální mobility obyvatel a přírodní a estetické hodnoty okolní krajiny, vyvolávají trvalý zájem o bydlení v této obci a mohou vyvolat také zvýšený zájem o rozvoj podnikatelských aktivit, zejména v oblasti služeb a obchodu.

Nárůst počtu obyvatel v průběhu posledních 10 let je rovnoměrný. Úplným naplněním všech stávajících rozvojových zastavitelných ploch a intenzifikačních zásahů ve stabilizovaných plochách lze předpokládat nárůst až 350-ti obyvatel. Zpracovatel prověří vhodnost stávajících rozvojových ploch, zejména s ohledem na jejich dostupnost a vhodnost; při posuzování je nutné zohlednit dále požadavky na ochranu ZPF a obecné ochrany přírody a krajiny.

Vzhledem k očekávanému průběžnému nárůstu obyvatel je třeba prověřit stávající občanskou vybavenost, případně navrhnout její rozšíření. Stejný důraz je třeba klást na prověření kvality a rozsahu ploch pro volno-časové aktivity a sport, řešení veřejných prostranství, dopravní a technické infrastruktury tak, aby splňovala (dle daných konkrétních možností) požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i budoucnosti. Budou navržena a zdůvodněna taková řešení, která jsou z hlediska zachování lesa, ochrany životního prostředí a ostatních celospolečenských zájmů nejvhodnější.

V návrhu ÚP budou vytvořeny předpoklady a podmínky pro harmonický rozvoj všech sídlotvorných složek, předpoklady pro ochranu kulturních a přírodních hodnot území, posílení občanské pospolitosti, sociálního, etického a estetického citění obyvatel. Důraz bude kladen na zachování dochovaného charakteru venkovské zástavby původního sídla, zejména pak jeho části okolo historické návsi.

Z hlediska širších vztahů v území budou respektovány vazby obce na okolní území, řešení bude koordinováno s územními plány sousedních obcí.

A.1. Požadavky na urbanistickou koncepci

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

Obec Úhonice, která se nachází na území ORP Černošice, je dle PÚR součástí rozvojové oblasti OB1 Rozvojová oblast Praha. Pro územní plán obce Úhonice vyplývají z Politiky územního rozvoje republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, zejména:

- Územní plán prověří celkovou koncepci rozvoje s ohledem na zachování přírodních, civilizačních a kulturních hodnot.
- Územní plán vyhodnotí potřebu nových rozvojových ploch a případně úpravu stávajících s ohledem na ochranu kvalitních lesních porostů, vodních ploch a kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.
- Při návrhu koncepce zpracovatel zajistí hospodárné využití zastavěného území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území), zajistí ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace.

- Součástí návrhu ÚP bude i celková koncepce krajiny s ohledem na zachování a rozvoj územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny, koncepce krajiny zajistí vhodné podmínky pro ochranu krajinného rázu.
- Součástí návrhu koncepce krajiny bude koncepce migrační prostupnosti území pro volně žijící živočichy a pro člověka.
- Součástí návrhu koncepce krajiny bude ochrana před zastavěním pozemků nezbytných pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně.
- Koncepce ÚP v oblasti dopravní infrastruktury i krajiny vytvoří podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území.
- Při umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně - nepřípustné je vytváření nových úzkých hrdel na trasách dálnic, rychlostních silnic a kapacitních silnic.
- Návrh ÚP v oblasti koncepce dopravní infrastruktury prověří plochy pro další rozvoj integrované dopravy, dále prověří vhodnost využití jednotlivých ploch s ohledem na hodnoty imisních limitů pro ochranu lidského zdraví.
- Návrh ÚP vytvoří podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze atd.) s cílem minimalizovat rozsah případných škod. Zejména zajistí územní ochranu ploch potřebných pro umísťování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní, dále vytvoří 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 stanoví podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní.

Obec Úhonice dále leží v oblasti SOB9, pro územní plán platí požadavky:

- Vytvářet územní podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejích retenčních a akumulačních vlastností, zejména vytvářením územních podmínek pro vznik a zachování odolné stabilní vyvážené pestré a členité krajiny, tj. krajiny s vhodným poměrem ploch lesů, mezí, luk, vodních ploch a vodních toků (zejména neregulované vodní toky s doprovodnou zelení), cestní sítě (s doprovodnou zelení), a orné půdy (zejm. velké plochy orné půdy rozčleněné mezemi, cestní sítí, vsakovacími travními pruhy),
- vytvářet územní podmínky pro revitalizaci a renaturaci vodních toků a niv a pro obnovu ostatních vodních prvků v krajině,
- vytvářet územní podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v urbanizovaných územích, tj. dbát na dostatek ploch sídelní zeleně a vodních ploch určených pro zadržování a zasakování vody,
- vytvářet územní podmínky pro zvyšování odolnosti půdy vůči větrné a vodní erozi, zejm. možností zatravnění a zakládání dalších protierozních prvků, např. větrolamů, mezí, zasakovacích pásů a příkopů,
- vytvářet územní podmínky pro rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v období nepříznivých hydrologických podmínek, zejm. pro infrastrukturu k zajištění dodávek vody z oblastí s příznivější vodohospodářskou situací a s ohledem na místní podmínky pro budování nových zejm. povrchových zdrojů vody,
- pro řešení problematiky sucha využívat zejména územní studie krajiny.

Návrh ÚP Úhonice bude respektovat záměry uvedené v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje ve znění II. aktualizace. ZÚR potvrzuje zařazení obce Úhonice do rozvojové oblasti republikové úrovně OB1 – Rozvojová oblast Praha. ZÚR stanovují tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území týkající se obce Úhonice:

- pro rozvoj bydlení sledovat možnosti transformace ploch v zastavěném území sídel a využití dosud volných ploch vymezených v zastavitelném území v územních plánech obcí;
- vytvářet podmínky pro rekreaci a to včetně potřeb obyvatel a návštěvníků hl. m. Prahy;

- respektovat prvky přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území;
- chránit ve zvýšené míře pozitivní znaky charakteristik krajinného rázu a dotvářet krajinu s cílem zvýšení její estetické hodnoty a ekologické stability před nekoordinovanou výstavbou.

ZÚR SK stanovují priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území, mimo jiné zásadu zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel, omezit fragmentaci krajiny a srůstání sídel v zájmu péče o přírodní a kulturní a civilizační hodnoty.

Pro území obce Úhonice jsou v ZÚR Středočeského kraje obsaženy tyto záměry:

- vedení nadregionálního biokoridoru NK54
- v území je jako územní rezerva vymezen koridor pro umístění přeložky silnice II/101 včetně napojení 00519, 00520 a 00521

Návrh územního plánu bude tyto záměry respektovat, prověřit a zpřesnit rozsah koridorů na základě aktualizovaných podkladů.

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

Z hlediska širších vztahů v území budou respektovány vazby řešených lokalit na okolní území obce a řešení bude podle potřeby koordinováno s územními plány sousedních obcí.

Cílem návrhu ÚP Úhonice bude prověření a stabilizace ploch bydlení, občanského vybavení, služeb a podnikání v rozsahu nezbytném pro udržitelný rozvoj obce, za předpokladu zajištění ekologické stability, zlepšení dopravního a technického vybavení území. Úkolem územního plánu je koordinovat všechny složky v území. Podmínky využití území budou ÚP přesně specifikované a jasně formulované.

- ÚP Úhonice bude pořízen s prvky regulačního plánu.
- Stávající urbanistická koncepce bude zachována a dále rozvíjena – bude respektována a chráněna historická urbanistická struktura v obci, nemovité kulturní památky a architektonicky cenné stavby (mimo jiné kostel Panny Marie, barokní fara č.p. 45, parní mlýn). Budou respektovány dominanty obce, stávající charakter sídla a hladina zástavby. Zastavitelné plochy budou řešeny tak, aby sídlo vhodně zahušťovalo a minimalizovalo tím zábor krajiny. Zvýšená pozornost při stanovení podmínek využití bude věnována zejména plochám bezprostředně navazujícím na historickou náves.
- Nová zástavba musí svou hmotou a umístěním respektovat tradiční hodnoty a měřítka v krajině a charakteristický ráz struktury obce.
- Návrh ÚP vymezí plochy s charakteristickou zástavbou a funkcí – zejména s ohledem na dobu výstavby a polohu v obci. Členění ploch se předpokládá minimálně v členění – jádro obce, zastavěné území, zastavitelné plochy
- Územní plán stanoví podmínky koncepce uspořádání ploch v lokalitách se stavbami pro rodinnou rekreaci, zejména v těsném kontaktu s lesními pozemky.
- Územní plán prověřit možnost etapizace výstavby v rozvojových plochách.
- Ve volné krajině budou navrženy podmínky pro umístění liniových staveb technické a dopravní infrastruktury, staveb na tocích (např. vodní nádrže, rybníky, propustky, protipovodňová opatření a další vodní díla), a to zejména dle možnosti a únosnosti území.
- Podle účelnosti budou vymezeny plochy a koridory územních rezerv s cílem prověřit možnost budoucího využití pro stanovený účel. V případě potřeby (zejména ve vztahu k budování dopravní a technické infrastruktury) bude stanoveno pořadí změn v území - etapizace.
- Součástí návrhu bude výčet vyloučených staveb dle §18, odst.5 SZ s řádným odůvodněním vyloučení.
- Plochy pro výrobu/průmysl nebo činnosti omezující okolní obytnou zástavbu by neměly těsně sousedit s plochami obytné výstavby, zejména z důvodu předcházení problémů obtěžování obyvatel hlukem, emisemi, dopravou a zápachem. Při řešení zastavitelných ploch zohlednit další vývoj nových i stávajících výrobních a skladovacích areálů především z pohledu bezpečnosti obyvatelstva (nebezpečí vzniku požárů, mimořádných událostí s únikem nebezpečných látek atd.)

A.2. Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury

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

Dopravní infrastruktura

Správním územím obce Úhonice prochází silnice II/101, několik silnic třetí třídy, v území se dále nachází síť místních obslužných komunikací. Návrh ÚP Úhonice prověří a navrhne řešení dopravní obsluhy navržených ploch. 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.

Návrh územního plánu zpřesní územní rezervu pro navrhovanou přeložku silnice II/101 vymezenou v ZÚR Středočeského kraje (trasa je vedena východně od zastavěné části obce), případně vymezení přímo koridory pro dopravní stavby v území.

Bude prověřena koncepce dopravy ve všech plochách a navrženo řešení zejména v oblasti vymezení konkrétních ploch silniční dopravy, dále je nutné prověřit zvýšení nároků na stávající silniční síť a navrhnout případná potřebná opatření v rámci koncepce ÚP. Budou vytvořeny předpoklady pro snižování negativních účinků dopravy na stávající a budoucí obytnou zástavbu prověřením možností rozšíření ploch silniční dopravy i v návaznosti na plánovanou přeložku II/101. Řešení komunikací bude navrženo s ohledem na platné předpisy požární ochrany, především řešení přístupu a příjezdu ke všem stavbám pro jednotky HZS a řešení zdrojů požární vody.

Bude prověřeno vedení a návaznost cyklistických tras, prověřeny možnosti vedení nových cyklistických stezek, v případě potřeby ÚP stanoví podmínky jejich plošného a prostorového uspořádání. Na pozemcích lesa nebudou navrhovány cyklostezky. Cyklotrasy a hipostezky na pozemcích lesa navrhovat pouze na stávajících cestách pro dvoustopá vozidla.

Územní plán prověří současnou i historickou cestní síť pro účelovou dopravu a pro cyklistickou a pěší dopravu. Zohledněno bude rovněž pěší a cyklistické propojení se sousedními obcemi, zejména do Drahelčic.

Technická infrastruktura

V obci je vybudována veřejná vodovodní síť, zásobení pitnou vodou je zajištěno přivaděčem z Kladna. Plynofikace je provedena v celé obci. Na ČOV a splaškovou kanalizaci bylo vydáno stavební povolení, dosud není realizováno. V územním plánu bude navržena celková koncepce technického vybavení s prioritou výstavby ČOV a splaškové kanalizace. Pro novou zástavbu bude řešena koncepce rozvoje inženýrských sítí (t.j. vodovod, kanalizace, likvidace dešťových vod, elektřina, plyn, apod.)

Při stanovení celkové koncepce technické infrastruktury bude řešení ÚP zaměřeno zejména na:

- Respektování nadřazené stávající funkční struktury technické vybavenosti,
- návrh koncepce napojení rozvojových lokalit na síť technické infrastruktury, prověření kapacity stávající vodovodní sítě, a to i s ohledem na nově navrhované záměry; rovněž budou řešeny zdroje požární vody,
- prověření optimalizace koridorů technické infrastruktury tak, aby jejich trasování umožňovalo optimální rozvoj obce a obnovu krajiny ve správním území obce,
- stanovení podmínek pro vytvoření pásma kolem vodních toků pro zajištění možnosti jejich údržby,
- prověření koncepce likvidace srážkových vod v souladu s požadavky nadřazené dokumentace, zejména PÚR (SOB9) a na základě reálných hydrogeologických podmínek území, jak ve stávajícím zastavěném území, tak v zastavitelných plochách. Bude kladen důraz na řešení likvidace srážkových vod v místě, v co největší míře zasakováním či v případě nepříznivých hydrogeologických podmínek na jejich co největší retenci před odtokem z území a jejich akumulaci pro následné využití v bezsrážkovém období,
- pro rozvojové lokality bude specifikována koncepce zásobování pitnou vodou, likvidace srážkových vod a splaškových odpadních vod v návaznosti na ČOV a plánovanou síť splaškové kanalizace,
- do textové a grafické části Návrhu ÚP budou zapracovány plochy (i víceúčelové) pro potřeby civilní ochrany v rozsahu odpovídajícím potřebám obce,
- návrh ÚP prověří možnosti rozvoje a ochrany kritické infrastruktury,
- návrh bude respektovat hlavní odvodňovací zařízení (HOZ), podrobné odvodňovací zařízení (POZ). Trasy HOZ a plochy POZ budou doplněny do výkresové dokumentace.

Občanské vybavení

Územní plán prověří, s ohledem na bilanci rozvoje bydlení, potřebu ploch občanského vybavení zejména pro školství, zdravotnictví, sociální služby a sport a případně ji vyhodnotí jako podmínku pro rozvoj bydlení. V případě potřeby budou vymezeny nové plochy v optimální docházkové vzdálenosti, zástavba bude případně podmíněna etapovitostí v souladu s koncepcí rozvoje občanského vybavení. Územní plán umožní vytvářet podmínky pro zkvalitňování a rozvoj tercierního sektoru (služby pro obyvatele obce a okolí).

Veřejná prostranství

Návrh ÚP prověří koncepci veřejných prostranství a systému zeleně a dle potřeby vymezí nebo stabilizuje veřejná prostranství, dále plochy veřejně přístupné (např. pobytové louky, plochy pro rekreační sporty apod.). Bude prověřeno zahrnutí ulic, chodníků, zeleně, parků a dalších prostor do ploch veřejného prostranství. Pro zastavitelné plochy bydlení, rekreace a občanského vybavení budou vhodně navržena nová odpovídající veřejná prostranství pro zajištění dopravní obslužnosti a prostupnosti pro pěší a cyklisty.

A.3. Požadavky na koncepci uspořádání krajiny

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

- Základní koncepce bude tvořena rozdělením na plochy s rozdílným způsobem využití v krajině, a návrhem ploch změn v krajině. K plochám budou stanoveny územní podmínky pro činnosti, které se vzájemně doplňují, podmiňují nebo nekolidují. V těchto plochách bude stanovena ochrana veřejných zájmů, jako jsou ochrana přírodního a kulturního dědictví a ochrana hodnot civilizačních, architektonických a urbanistických.
- Návrh ÚP bude řešit vzájemné propojení sídel a lokalit a veřejnou prostupnost krajinou s jasnou logickou sítí, maximálně využívající historicky utvářené vazby. Prověří propojení sídel a krajiny cyklostezkami a pěšími trasami přednostně mimo silnice, k návrhu koncepce bude využívat zejména historickou cestní síť, případně novodobou krajinou zeleň.
- Součástí návrhu koncepce krajiny bude koncepce migrační prostupnosti území pro volně žijící živočichy.
- V ÚP Úhonice budou respektovány krajinné hodnoty, zejména pak západní části území ležící v Přírodním parku okolí Kačáku. Budou upřesněny a vymezeny prvky územního systému ekologické stability (dále jen ÚSES) v návaznosti na sousední obce a při dodržení příslušné metodiky stanovených prostorových parametrů. Při tvorbě systému ekologické stability bude vycházeno z regionálního a nadregionálního ÚSES v nově zpracovaných zásadách územního rozvoje kraje. Skladebné prvky ÚSES (biokoridory, interakční prvky) nebudou umístovány v souběhu s veřejnými komunikacemi s výjimkou polních cest a s cyklostezkami. Nad rámce ÚSES bude koncepce krajiny doplněna o údolní nivu, doprovodnou zeleň a další prvky krajinné i sídelní zeleně.
- Součástí návrhu koncepce krajiny bude ochrana před zastavěním pozemků nezbytných pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně.
- Na celém území bude věnována pozornost řešení retence.
- Součástí koncepce krajiny bude i návrh ochrany krajinného rázu.
- Při návrhu koncepce uspořádání krajiny zpracovatel prověří návaznosti systému přírodně rekreačních vazeb.

A.3.1. Upřesnění dalších požadavků

Požadavky na ochranu přírodních hodnot

Ochrana přírodních hodnot území bude řešena v rámci koncepce uspořádání krajiny.

K ochraně přírodních hodnot jsou stanoveny tyto požadavky:

- Návrh a obnova cestní sítě tak, aby průchodnost území pro pěší, cyklisty a jízdu na koni byla zajištěna přednostně mimo silnice a v dostatečné hustotě,
- návrh podmínek pro využití území údolních niv jako území trvale nezastavitelné,
- v případě možnosti vymezení i konkrétních ploch ke zvýšení retenční funkce území formou ploch změn v krajině (např. převod na plochy TTP, drobné vodní plochy a plochy pro akumulaci),

- ochrana stávajících přírodních prvků (doprovodná zeleň, remízy a solitéry), návrh obnovy a zřízení liniové zeleně a remízků,
- k omezení případné vodní a větrné eroze bude v návrhu ÚP řešeno protierozní opatření v rozsahu koncepce ÚP,
- ÚP prověří vznik ovocných sadů s tradičními druhy a odrůdami na vhodných místech.

Požadavky na ochranu zemědělského půdního fondu a pozemků určených k plnění funkce lesa

Přednostně je nutno k nezemědělskému využití navrhnout nezastavěné pozemky v zastavěném území obce. Mimo zastavěné území upřednostnit výstavbu na půdách s nižší třídou ochrany, pokud to základní urbanistická koncepce nevyklučuje. Plochy do vzdálenosti 25 m od hranice ploch lesa nelze využít pro nové nadzemní objekty vyjma nástaveb a přístaveb směrem od ploch lesa, oplocení a nezbytně nutné technické a dopravní infrastruktury. Ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa nebudou navrhovány nové zastavitelné plochy. Návrh ÚP Úhonice prověří možnost trvalého odnětí funkce lesa, u pozemků, které neplní nebo plní omezeně funkci lesa, bez možnosti zlepšení. Návrh ÚP Úhonice prověří možnost zařazení pozemků parc.č. 1252, 1255 a 1256, resp. jejich zalesněných částí, územním plánem do ploch lesa.

Návrh ÚP bude obsahovat koncepční řešení retence dešťových vod v zastavěném i nezastavěném území. V případě potřeby budou vymezeny konkrétní plochy pro řešení retence.

V návrhu ÚP bude navrženo koncepční řešení pro lokální povodně při přívalových deštích a budou pro ně vymezeny příslušné plochy.

ÚP bude vymezovat zastavitelné plochy přednostně v místech, kde by nemělo dojít k rozlivům vodních toků, týká se to ploch i mimo vyhlášená záplavová území.

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 nevyplývají a vzhledem k rozsahu řešených problémů a záměrů v území se nepředpokládá požadavek na vymezení územní rezervy na celorepublikové úrovni.

Na základě požadavku ZÚR bude prověřeno vymezení koridoru rezervy pro přeložku silnice II/101.

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

Návrh územního plánu prověří a případně vymezí veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace v členění:

- pozemky, pro které lze práva k pozemkům a stavbám odejmout nebo omezit podle § 170 zákona č.183/2006 Sb. (veřejně prospěšné stavby dopravní a technické infrastruktury, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu, asanace území)
- pozemky, pro které lze uplatnit možnost předkupního práva podle §101 zákona č.183/2006 Sb. (veřejně prospěšné stavby, veřejné prostranství)

V návrhu ÚP Úhonice bude prověřeno vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací zejména v těchto oblastech:

Veřejně prospěšné stavby

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

Veřejně prospěšná opatření

- Požadavky na založení prvků ÚSES tj. zejména vymezení biocenter a biokoridorů v řešení územního plánu.

- Opatření ke zvýšení retenční schopnosti krajiny.
- Opatření ke snížení ohrožení území povodněmi a jinými přírodními katastrofami.

Plochy pro asanaci

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

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 prověří vymezení ploch, ve kterých podmínkou pro rozhodování o změnách v území bude podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci, zejména v zastavitelných plochách a v plochách přestavby. Požaduje se prověření vymezení zejména u větších zastavitelných ploch s cílem zajistit kvalitní řešení veřejné infrastruktury v kontextu celého území, nikoliv pouze v jeho dílčích částech.

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 Úhonic bude zpracován pro celé území obce Úhonic (k. ú. Úhonic) v souladu s aktuálními právními předpisy (zejména stavební zákon a prováděcí vyhlášky) a dle metodického pokynu k jednotnému standardu vybraných částí územního plánu. Návrh ÚP bude pořízen s prvky regulačního plánu.

Návrh ÚP Úhonic bude obsahovat:

Návrh:

Textová část bude členěna dle obsahu stanoveného právním předpisem.

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 pořadí změn v území (etapizace).....	1 : 5 000

Odůvodnění:

Textová část bude členěna dle obsahu stanoveného právním předpisem.

Grafická část:

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

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

Výkresy budou obsahovat jevy zobrazitelné v daném měřítku jednotlivých výkresů.

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

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

Případné zábory zemědělského půdního fondu budou doloženy konkrétními údaji o výměře, kultuře a bonitovaných půdně-ekologických jednotkách.

V Návrhu ÚP budou respektovány limity využití území vyplývající z aktualizace ÚAP, které se v území vyskytují, včetně jejich ochranných pásem (jedná se zejména o silnice II. a III. třídy, chráněná ložisková území, dobývací prostory, vzdálenost 50 m od okraje lesa, limity a zájmy Ministerstva obrany – OP radaru SRE, koridor RR směrů, vodní útvary povrchových vod a vodní nádrže a ochranná pásma

vodních zdrojů, limity a zájmy Ministerstva dopravy – ochranné pásmo se zákazem laserových zařízení – sektor B).

Bude prověřena potřeba stanovení etapizace výstavby v území.

Počet tištěných vyhotovení územního plánu:

- Návrh ÚP Úhonice pro společné jednání - 3 paré,
- Návrh ÚP Úhonice pro veřejné projednání - 2 paré,
- Vyhotovení územního plánu - 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. (zpracováno v jednotném standardu).

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

Obec Úhonice se nachází v kvalitním přírodním prostředí, západní část katastru obce leží v přírodním parku Povodí Kačáku. Vymezování nových zastavitelných ploch pro bydlení nad rámec stávající platné ÚPD se předpokládá v minimálním rozsahu. Obec se nenachází na žádné významné dopravní tepně, takže se nepočítá se situováním významnějších výrobních ploch ani rozsáhlým rozvojem ploch bydlení. Z rozsahu zadání i místních podmínek nevyplývá, že by koncepce ÚP mohla mít významný vliv na evropsky významné lokality a ptačí oblasti.

Dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání posoudil vliv předložené koncepce na evropsky významné lokality a ptačí oblasti a zároveň posoudil požadavek na posouzení z hlediska vlivů na životní prostředí, podle § 47 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb. a rozhodl, že nebude zpracována dokumentace vlivů provedení záměru na životní prostředí ani posouzení vlivu záměru na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast.