

# ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU KLÍNEC

## za období 9/2014 – 12/2018

### s pokyny pro zpracování Změny č.1. územního plánu

dle § 55 zákona č. 183/2006 Sb.



schvalující orgán	zastupitelstvo obce Klíneček
datum schválení	<i>28. 5. 2019</i>
číslo usnesení	<i>2/19/4</i>
jméno oprávněné osoby	starostka Markéta Polívková
podpis  <i>Polívková</i>	otisk úředního razítka: 
pořizovatel	MěÚ Černošice, úřad územního plánování, Riegrova 1209, 252 28 Černošice
jméno oprávněné úřední osoby	ing. ak. arch. Sylva Matějková
podpis  <i>Sylva Matějková</i>	otisk úředního razítka: 

## **OBSAH:**

A) VYHODNOCENÍ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU VČETNĚ VYHODNOCENÍ ZMĚN PODMÍNEK, NA ZÁKLADĚ KTERÝCH BYL ÚZEMNÍ PLÁN VYDÁN, A VYHODNOCENÍ PŘÍPADNÝCH NEPŘEDPOKLÁDANÝCH NEGATIVNÍCH DOPADŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ.....	3
B) PROBLÉMY K ŘEŠENÍ V ÚZEMNÍM PLÁNU VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚAP .....	5
C) VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S PUR A ÚPD VYDANOU KRAJEM.....	6
D) PROKÁZÁNÍ NEMOŽNOSTI VYUŽÍT VYMEZENÉ ZASTAVITELNÉ PLOCHY A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ NOVÝCH ZASTAVITELNÝCH PLOCH DLE § 55 Odst. 4 STAVEBNÍHO ZÁKONA.....	6
E) POKYNY PRO ZPRACOVÁNÍ NÁVRHU ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU V ROZSAHU ZADÁNÍ ZMĚNY.....	6
F) POŽADAVKY A PODMÍNKY PRO VYHODNOCENÍ VLIVŮ NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ (§ 19 Odst. 2 STAVEBNÍHO ZÁKONA), POKUD JE POŽADOVÁNO VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ NEBO NELZE VYLOUČIT VÝZNAMNÝ NEGATIVNÍ VLIV NA EVROPSKY VÝZNAMNOU LOKALITU NEBO PTAČÍ OBLAST .....	9
G) POŽADAVKY NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU, JE-LI ZPRACOVÁNÍ VARIANT VYŽADOVÁNO.....	10
H) NÁVRH NA POŘÍZENÍ NOVÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU, POKUD ZE SKUTEČNOSTÍ UVEDENÝCH POD BODY A) – D) VYPLYNE POTŘEBA ZMĚNY, KTERÁ PODSTATNĚ OVLIVŇUJE KONCEPCI ÚZEMNÍHO PLÁNU .....	10
I) POŽADAVKY NA ELIMINACI, MINIMALIZACI NEBO KOMPENZACI NEGATIVNÍCH DOPADŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ, POKUD BYLY VE VYHODNOCENÍ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU ZJIŠTĚNY .....	10
J) NÁVRH NA AKTUALIZACI ZÁSAD ÚZEMNÍHO ROZVOJE .....	10

## Úvod

Územní plán Klínce byl zpracován dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen "stavební zákon"). Územní plán Klínce vydalo zastupitelstvo dne 22.9.2014 a nabyl účinnosti dne 15.10.2010. Zpracovatelem Územního plánu Klínce (dále jen "územní plán") byla společnost FOGLAR ARCHITECTS, Ing. akad. arch. Petr Foglar, ČKA 2667, pořizovatelem Městský úřad Černošice, úřad územního plánování.

Požadavek na zpracování Zprávy o uplatňování územního plánu vychází z ustanovení § 55 stavebního zákona a § 15 vyhlášky 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. V souladu s tímto ustanovením a s ohledem na požadavky na změny v území zpracoval úřad územního plánování Zprávu o uplatňování Územního plánu Klínce za období září 2014 – září 2018.

Požadavek na pořízení Změny č. 1 územního plánu Klínce (dále jen „Změna č. 1 UP Klínce“) vychází z usnesení zastupitelstva obce Klíneček č. 2/18 ze dne 16.4.2018, pořizovatelem byl určen Městský úřad Černošice, úřad územního plánování. Pokud z projednání Zprávy o uplatňování územního plánu Klíneček nevyplývá požadavek na zpracování variant řešení, bude se Změna pořizovat zkráceným postupem, součástí zprávy jsou tedy pokyny pro zpracování návrhu Změny.

### **A) VYHODNOCENÍ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU VČETNĚ VYHODNOCENÍ ZMĚN PODMÍNEK, NA ZÁKLADĚ KTERÝCH BYL ÚZEMNÍ PLÁN VYDÁN, A VYHODNOCENÍ PŘÍPADNÝCH NEPŘEDPOKLÁDANÝCH NEGATIVNÍCH DOPADŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ**

Zastavěné území je v územním plánu vymezeno k datu 30.1.2013, zásadní aktualizace není třeba, pouze drobná.

Územní plán Klínce vymezil zastavitelné plochy v několika plochách navazujících na zastavěné území. Většinu zastavitelných ploch tvoří plochy pro bydlení Z3, Z5 – Z9, které doposud nejsou využity. Další rozšiřování ploch bydlení obec nepožaduje a ani jich není třeba, nejsou využity plochy již vymezené. Nejsou ostatně ani využity všechny plochy bydlení a smíšené obytné plochy v zastavěném území.

Plochy vymezené v územním plánu pro občanské vybavení, jsou stabilizované v blízkosti hlavní křižovatký v obci a jsou dostatečné. Na plochy občanského vybavení navazují plochy sportu s rezervou pro rozvoj – plocha Z4, která je zatím nevyužita, vymezení dalších ploch pro sport není třeba.

Plochy výroby a skladování Z1 – Z2 jsou vymezeny v blízkosti dálnice, nejsou využity, zejména z důvodu chybějící územní studie. Územní studie ÚS 1 se pořizuje. O využití ploch výroby je zájem, i obec má zájem projednat na podnět žadatelů na změnu regulativů ploch tak, aby lépe vyhovely soukromým zájmům v území. Další rozšiřování ploch výroby a skladování není třeba.

Byla navržena plocha přestavby P1 s navrhovaným využitím bydlení, k přestavbě zatím nedošlo.

Územní plán Klínce převzal poměrně rozsáhlé zastavitelné plochy z předcházející dokumentace (ÚPO Klíneček), u všech větších ploch je požadováno vydání regulačního plánu nebo územní studie. Byla zaregistrována ÚS 2 – bydlení naproti hřišti, probíhá registrace ÚS 1 pro plochu výroby, pořizování územní studie ÚS3 bylo zahájeno, pořizování regulačních plánů nebylo zahájeno. V období od vydání územního plánu nevznikla potřeba na doplnění podmínky zpracování další územní studie nebo regulačního plánu. Je třeba prověřit platnost stávajících podmínek a zvážit změnu regulačních plánů z podnětu na regulační plány na žádost.

Územní plán Klínce vymezuje veřejná prostranství v zastavěném území a stanovuje potřebu vymezení veřejných prostranství v souladu s § 7 vyhlášky 269/2009 (kterou se mění vyhláška č. 501/2006 Sb.) v obou regulačních plánech (RP1, RP2), jejichž zadání je součástí textové části ÚP Klíneček. Veřejné prostranství tvořené pásem veřejné zeleně je navrženo územním plánem v souvislosti s vymezením plochy bydlení Z5 na rozhraní ploch bydlení a lesa. Bude třeba prověřit tuto podmínku také u navrhovaných dalších regulačních plánů, případně územní studie. Zvážit Zpráva o uplatňování Územního plánu Klíneček s pokyny pro zpracování návrhu změny č.1. územního plánu

možnost vymezení ploch přestavby nebo jiného vhodného opatření na rozhraní ploch PV a SV v centru obce tak, aby umožnilo přestavbu statku a vytvoření kvalitního veřejného prostranství, včetně parkování, osázení, případné výstavby radnice nebo komunitního centra.

Územní plán stanovuje ve shodě s § 22, odst. 1 vyhl. 501/2006Sb., že veřejná prostranství, jejichž součástí jsou nebo mají být komunikace zpřístupňující pozemky rodinných domů, mají mít šířku minimálně 8m, při jednosměrném provozu 6,5m. Chybí návrh regulace zastavitelných pozemků tam, kde šířky stávajících komunikací uvedené požadavky na šířky nesplňují. Je třeba prověřit stávající stav území a navrhnout, kde mají být stávající šířky veřejných prostranství, které jsou menší, než určuje výše uvedené ustanovení, rozšířeny. Navržené regulativy (např. podmínky pro případné přestavby, podmínky pro nově zastavované pozemky v zastavěném území, podmínky pro zastavitelné plochy) by mohly být doplněny do podmínek pro jednotlivé plochy. Doporučujeme zvážit případné další regulativy ploch bydlení v souvislosti s požadavky na komunikace.

Koncepce technické infrastruktury v částech zásobování elektrickou energií, zásobování plynem a nakládání s odpady vyžaduje doplnění na základě změn, které nastaly v uplynulém období. Zásobení vodou je zajištěno ze stávajícího vodovodu nově napojením vodovodního přivaděče na systém hlavního města Prahy a částečně z vrtů v severní části obce. Územní plán stanovuje, že po napojení na tento nový zdroj budou stávající zdroje odstaveny, případně využity pro jiné účely. Současně je navrženo propojit obě části místního vodovodu do jednoho systému, z něhož bude zásobena též stávající zástavba, dosud na veřejný vodovod nepřipojená, a rozvojové plochy. Kapitulu koncepce zásobování pitnou vodou je třeba aktualizovat. Také kapitolu splašková kanalizace bude třeba aktualizovat. Územní plán uvádí, že kapacita ČOV je již vyčerpána a obec připravuje její intenzifikaci tak, aby postačovala pro návrhový počet (1100 EO). Nyní je kapacita ČOV, intenzifikovaná na 1000 EO. Kapacita je na hranici připojitelnosti dalších objektů. Kapacita ČOV počítala s limitem 1 rodinný dům/3osoby. Vzhledem k tomu, že vznikají rodinné domy až se třemi byty, je třeba přehodnotit možnosti kapacity likvidace odpadních vod k možnostem zastavitelných ploch a tedy počtu případných ekvivalentních obyvatel. Případně doplnit podmínky ploch bydlení či podmínky prostorové regulace do zadání regulačních plánů. (např. rodinný dům s jedním bytem/velikost pozemku min x m<sup>2</sup>, se dvěma byty/ velikost pozemku min y m<sup>2</sup>....)

Koncepce dopravní infrastruktury počítá s páteřními komunikacemi v obci jsou silnice III/1025 a III/0042, které se kříží na „hlavní křižovatce“ u hřiště a obecního úřadu, která je navržena k přestavbě na kruhový objezd (VPS WD1). Je třeba prověřit návrh kruhového objezdu a aktualizovat vzhledem k probíhajícím řízením.

Je třeba opravit pojmenování R4/D4 podle aktuálního stavu.

Silnice III. třídy v obci zároveň fungují jako místní směrné komunikace a obvykle i tvoří hlavní urbanistické osy (plochy PV). Územní plán říká, že tuto kombinaci funkčního využití musí stavební a šířkové uspořádání silnic respektovat – v urbanistických osách je třeba jízdní pruhy zúžit pouze na nezbytné minimum, tak, kde to šířkové uspořádání dovolí vymežit cyklopruhy a případně provést opatření pro omezení rychlosti v obci a pro zvýšení bezpečnosti chodců, např. vymezení stání pro automobily tak, aby nepřekážely provozu vozidel ani chodců. Je třeba prověřit, je-li možné provázat doporučení územního plánu s podmínkami pro prostorové uspořádání v plochách v zastavěném území tak, aby mohly být vytvořeny podmínky pro zlepšení veřejných prostranství, jaká předpokládá územní plán. Stejně tak podmínky pro navrhování slepých ulic je vhodné propojit s podmínkami prostorového uspořádání ploch zastavitelných a objevit by se měly v zadáních regulačních plánů. Je třeba prověřit, zda by takové podmínky byly vhodné i pro plochy v zastavěném území. Prověřit možnost propojení ulic v ploše Z7 přes pozemek 146/17, 146/15, 146/16 směrem k pozemku parc. č. 148/18., tak, aby nevznikaly zbytečné slepé ulice, s možností vymezení více parcel rodinných domů. Zvážit návrh komunikace na pozemcích 146/21 a parc. č. 877 jako veřejného prostranství zpřístupňující pozemky rodinných domů včetně šířkového uspořádání a propojení s lokalitou Z8.

Je vhodné znovu vyhodnotit podmínky komunikací u RP 1 a RP2, jestli takto odpovídají potřebám obce a reálné časové posloupnosti, případně změnit.

Je třeba zlepšit podmínky dostupnosti veřejné dopravy, chybí parkování u autobusové zastávky u hlavní silnice – je třeba prověřit možnost parkování v zeleném pruhu podél D4.

Chybí příjezd k zastávce busu na hlavní silnici, prověřit, zvážit veřejně prospěšnou stavbu na pozemku 422/2, případně možnost parkování. V plochách občanského vybavení – tělovýchovná a

sportovní zařízení je přípustné parkování nezbytně související s plochami tělovýchovných a sportovních zařízení, ale je třeba prověřit i možnost parkování pro potřeby obce v souvislosti s dostupností veřejné dopravy.

Zvážit možnost pěšího propojení na železniční zastávku, např. v návaznosti na zastavitelnou plochu Z7 a Z8, případně stanovení pěšího propojení na železniční zastávku jako veřejně prospěšné stavby(i) stávajícího)

V plochách s rozdílným způsobem využití jsou stanoveny podmínky využití území, ty jsou dále děleny na hlavní využití, přípustné využití, podmíněně přípustné využití a nepřípustné využití, jsou stanoveny podmínky prostorového uspořádání. Z uplatňování územního plánu, vyplývá potřeba revize podmínek prostorového uspořádání, zejména v plochách bydlení a v plochách smíšených obytných – rekreačních. Obec má zájem doplnit regulativy ploch pro bydlení ve vztahu počet bytů – limit velikosti pozemku.

V územním plánu byly vymezeny veřejně prospěšné stavby a opatření s možností vyvlastnění, jejich vymezení odpovídá ustanovením stavebního zákona. Možnost vyvlastnění pozemků nebo jejich částí pro tyto záměry zatím nebyla využita. Je třeba prověřit potřebnost vymezení veřejně prospěšné stavby v souvislosti s vodovodním přívaděčem a WD1 přestavba křižovatky (případně vypustit upřesnění přestavby na kruhový objezd).

V souvislosti s veřejně prospěšnými stavbami WD3, WD4, WD5 prověřit možnost doplnění podmínek prostorového uspořádání ploch bydlení o podmínku oddělení části pozemku pro veřejně prospěšné stavby.

V územním plánu byly vymezeny veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo. Vymezené veřejně prospěšné stavby je nutné znovu prověřit a aktualizovat, zejména pro vodní zdroje a propojení cyklostezek. (např. u silnice 1025)

V uplynulém období nebyly realizovány navržené plochy změn v krajině, tyto budou i nadále součástí územního plánu.

Od doby vydání územního plánu nebyly při realizaci jednotlivých záměrů zaznamenány žádné nepředpokládané negativní dopady na udržitelný rozvoj území. Platný územní plán vytváří předpoklady pro vyvážený rozvoj při zachování stávajícího charakteru obce.

## **B) PROBLÉMY K ŘEŠENÍ V ÚZEMNÍM PLÁNU VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚAP**

Územně analytické podklady pro obec s rozšířenou působností Černošice byly pořízeny v souladu s § 25 - 29 stavebního zákona a vydány k datu 31.12. 2008, úplná aktualizace proběhla v souladu se zákonem k datu 31.12.2010, k 31.12.2012 a k 31.12.2014, 31.12.2016. Při zpracování zprávy byla také použita připravovaná aktualizace ÚAP 2018.

Obec Klínek má dle vyhodnocení vyváženosti územních podmínek (z vyhodnocení udržitelného rozvoje území) kladně hodnocené silný sociální pilíř a přírodní pilíř, jako slabý je hodnocen hospodářský pilíř.

Jde o obec v hlavní suburbanizační oblasti hl.m. Prahy s trvalým nárůstem počtu obyvatel v kvalitním životním prostředí. Potenciálem obce je rozvoj bydlení (ÚAP doporučují nárůst počtu obyvatel korigovat - max. 20% za pět let z důvodu zachování sociální soudržnosti společenství obyvatel), v menší míře též výroby a skladování z důvodu vytvoření pracovních míst v obci a v posílení rekreační funkce krajiny (průchod územím, cyklotrasy). Obcí prochází dálnice D4 (změna kategorie – zohlednit), není zde však přímé dopravní napojení. Obec má odpovídající občanskou vybavenost, avšak vzhledem k plánovanému rozvoji ploch bydlení je nutno počítat s rozšířením stávající MŠ. V uplynulém období došlo k dohodě s obcí Líšnice a rozšíření mateřské školy aktuálním problémem není, ke zvážení vzhledem k zastavitelným plochám zůstává. Zásadním problémem bylo zásobování pitnou vodou, s realizací vodovodního přívaděče je problém vyřešen.

Jako problémy jsou dále uvedeny:

nevyužitý zemědělský areál – trvá,

chybějící kvalitní centrum obce – zlepšena veřejná zeleň, potenciál přestavby centra trvá, nedostatek parkovacích a odstavných stání – trvá, je třeba řešit

pátevní komunikace v zastavěném území s nevyhovující pěší dopravou – trvá, je třeba zvážit podpora řešení v regulativech ploch bydlení  
znečištění povrchových vod odpadními vodami z chatových osad - návrh účinné likvidace – trvá – zohlednit při prověřování žádostí o změnu využití ploch rekreace na plochy bydlení  
závady ve využití krajiny (omezená přístupnost vodních ploch a toků a existence staveb pro bydlení a rodinnou rekreaci umístěných do vzdálenosti 50m od lesních pozemků, popř. na lesních pozemcích) - trvá  
nízká průměrná potenciální retence – trvá, zvážit podmínky retence dešťových vod do regulačních plánů, případně navrhnout.  
prověřit střety záměrů s limity, hodnotami a záměry ve využití území  
Problémy uvedené v územně analytických podkladech jako trvajících je třeba prověřit v rámci doplňujících průzkumů a rozborů a řešit v rámci jednotlivých koncepcí a doplnit podmínky v regulativech jednotlivých ploch.

### **C) VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S PÚR A ÚPD VYDANOU KRAJEM**

Územní plán je v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky 2008 (PÚR), která byla schválena usnesením vlády ČR dne 20.7.2009 ve znění Aktualizace č. 1 schválené dne 15.4. 2015. Z PÚR nevyplývá žádný požadavek, který by významně ovlivnil stanovenou koncepci rozvoje obce. Platný územní plán respektuje republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území.

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje byly vydány zastupitelstvem Středočeského kraje usnesením č. 4-20/2011/ZK dne 19.12.2011, Aktualizace ZUR č. 1 vydaná usnesením č. 007-18/2015/ZK ze dne 27.7.2015, Aktualizace ZUR č. 2 se území obce Klíнец netýká.

Územní plán je v souladu se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje, koridory nadmístního významu jsou respektovány. Z nadřazené dokumentace nevyplývají záměry, které by vyvolaly potřebu změny územního plánu.

### **D) PROKÁZÁNÍ NEMOŽNOSTI VYUŽÍT VYMEZENÉ ZASTAVITELNÉ PLOCHY A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ NOVÝCH ZASTAVITELNÝCH PLOCH DLE § 55 Odst. 4 STAVEBNÍHO ZÁKONA**

Zastavitelné plochy určené pro bydlení jsou vymezeny v polohách navazujících na sídlo, Z3, Z5, Z6, Z7, Z8 a Z9 pro bydlení, Z1, Z2 pro výrobu a skladování, Z4 pro občanské vybavení – sport a rekreaci. Zastavitelné plochy pro bydlení zůstávají nevyužité, staví se na plochách uvnitř zastavěného území. Podmínka regulačních plánů pro rozsáhlejší zastavitelné plochy brání svým způsobem i překotnému rozvoji obce. Využití zastavitelných ploch pro výrobu a skladování bránila zatím povinnost územní studie, plochy pro občanské vybavení jsou dostatečné i v zastavěném území, zastavitelné plochy pro sport a rekreaci zatím zůstávají nevyužité.

Vymezování dalších zastavitelných ploch obec nepožaduje, tedy se ani nemožnost využití vymezených zastavitelných ploch neprokazuje.

### **E) POKYNY PRO ZPRACOVÁNÍ NÁVRHU ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU V ROZSAHU ZADÁNÍ ZMĚNY**

#### Požadavky obce na urbanistickou koncepci

- prověřit komunikace dle vyhl. 501/2006 Sb. a způsob jejich přeměny...více v kapitole A) vyhodnocení uplatňování
- prověřit podmínky prostorového uspořádání ploch bydlení a ploch R1
- Stanovit podmínky případné parcelace na pozemku 159/2 – pěší cesta po okraji lesa, pás zeleně, návaznost na komunikace v ploše Z8
- doplnit do podmínek prostorového uspořádání pro jednotlivé plochy regulativy v souvislosti s požadavky na komunikace (komunikace zpřístupňující pozemky rodinných domů, mají mít šířku minimálně 8m, při jednosměrném provozu 6,5m), např. podmínky pro případné přestavby,

Zpráva o uplatňování Územního plánu Klíнец s pokyny pro zpracování návrhu změny č.1. územního plánu

podmínky pro nově zastavované pozemky v zastavěném území, podmínky pro zastavitelné plochy.

- prověřit regulativy ploch pro bydlení ve vztahu počet bytů – limit velikosti pozemku, obec má zájem o limit např. 1 byt/minimální velikost pozemku 600m<sup>2</sup>, 2 byty/minimální velikost pozemku 1200 m<sup>2</sup>, 3byty/1800m<sup>2</sup>.
- prověřit možnost změny využití pozemku parc.č. 373/1 - lesní na zahradu. Dle stávajícího územního plánu se pozemek nachází v ploše lesní NL. Dle katastru nemovitostí se jedná o druh pozemku lesní pozemek. Na pozemku se nachází objekt dle katastru nemovitostí zastavěná plocha a nádvoří, bez čp/če, zemědělská stavba. Pozemek navazuje na plochu smíšenou obytnou - rekreační SR, chybí ale přístup z veřejně přístupné komunikace.
- prověřit rozšíření možnosti výstavby technické infrastruktury v nezastavěném území v souladu s příslušným ustanovením stavebního zákona, zejména z důvodu prověření možnosti výstavby základnové stanice společnosti Vodafone Czech Republic a.s. na pozemku v ploše zemědělské, kde jsou nepřijatelné veškeré stavby nesouvisející s hlavním a přípustným využitím (tj. zemědělským využitím).
- navrhnout doplnění regulativů v ploše RI rekreace individuální, s ohledem na pozemek parc.č. 767. Přípustné využití pro plochu rekreace potvrzuje existenci stávajících rodinných domů, ale nejsou nastaveny podmínky pro jejich udržování popř. jejich změny.
- prověřit možnost převodu pozemků z plochy NL do plochy RI. Pozemky parc. č. 747 a 748 zařazuje územní plán do plochy lesní (NL). Katastr nemovitostí eviduje tyto pozemky jako trvalý travní porost, nejedná se tedy o pozemky určené k plnění funkce lesa.
- prověřit případnou změnu podmínek prostorového uspořádání ploch VL  
v platném územním plánu je v podmínkách využití ploch výroby a skladování VL uveden koeficient zastavění pozemku max. 50%, žadatel má zájem o omezení na 30% pro stavební objekty. (pravděpodobně došlo k nepochopení termínům požívaných územním plánem, územní plán nenutí vlastníky zastavět 50% pozemku stavbami, požadavku 30% pozemku zastavěného stavbami vyhovuje i současný platný územní plán - změna není třeba. Územní plán dále uvádí min. koeficient zeleně 30%, žadatel má zájem o koef. zastavění pozemku 60%, tedy zeleň min. 40%. Podobně jako u výše uvedeného požadavku, územní plán již nyní požadavku vyhovuje, 30% je pro zeleň požadováno minimálně, ponechat 40% je tedy možné i dle platného územního plánu, není třeba nic měnit. Pořizovatel tedy nedoporučil měnit územní plán, změna by byla bezpředmětná., zastupitelstvo rozhodlo o prověření)
- prověřit změnu podmínek využití a podmínek prostorového uspořádání ploch VL  
v platném územním plánu je v podmínkách využití ploch výroby a skladování VL uvedeno omezení dopravní obsluhy vozidly maximálně do 7,5 tuny, žadatel navrhuje změnu na 24 tun. Stávající komunikace v obci vzhledem k prostorovým podmínkám neumožňují rozšiřování, často z prostorových důvodů neumožňují vybudování chodníků ani cyklopruhu, komunikace prochází v obci Klíнец obytným územím a další zátěž by zhoršila již tak nedostatečnou bezpečnost provozu. Plocha výroby a skladování je navržena v sousedství ploch bydlení. S ohledem na veřejný zájem a koordinaci uspořádání obytného území a ploch výroby a skladování není vhodné zvyšování dopravního zatížení. (pořizovatel nedoporučil prověřovat návrh ve změně ÚP, vzhledem k nutnosti zajištění předpokladů pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území dle §18, odst.2) stavebního zákona, zastupitelstvo rozhodlo o prověření)
- provést aktualizaci zastavěného území obce.
- prověřit podmínku veřejného prostranství tvořeného pásem veřejné zeleně v souvislosti s vymezením plochy bydlení Z5 na rozhraní ploch bydlení a lesa také u navrhovaných dalších regulačních plánů, případně územní studie. Zvážit rozhraní ploch PV a SV v centru obce tak, aby umožnilo přestavbu statku a vytvoření kvalitního veřejného prostranství, včetně parkování, osázení, případné výstavby radnice nebo komunitního centra.
- navrhnout opatření ke zlepšení dostupnosti veřejné dopravy, chybí parkování u autobusové zastávky u hlavní silnice – je třeba prověřit možnost parkování v zeleném pruhu podél D4
- prověřit vymezení chybějícího příjezdu k zastávce autobusu na hlavní silnici, zvážit veřejně prospěšnou stavbu na pozemku 422/2, případně možnost parkování.

- prověřit možnost parkování pro potřeby obce v souvislosti s dostupností veřejné dopravy v plochách občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení (přípustné je nyní pouze parkování nezbytně související s plochami tělovýchovných a sportovních zařízení)
- Zvážit možnost pěšího propojení na železniční zastávku, např. z lokalit Z7 a Z8, případně zvážit stanovení stávajícího pěšího propojení na železniční zastávku jako veřejně prospěšné stavby.
- Provéřít regulativy zemědělských ploch, doplnit podmínky staveb a podmínky případných parcelací
- Provéřít možnost omezení umístování billboardů

#### Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury:

- veřejná prostranství – je třeba prověřit možnost doplnění podmínek prostorového uspořádání ploch bydlení o podmínku oddělení části pozemku pro veřejně prospěšné stavby v souvislosti s veřejně prospěšnými stavbami WD3, WD4, WD5
- územní plán stanovuje ve shodě s § 22, odst. 1 vyhl. 501/2006Sb., že veřejná prostranství, jejichž součástí jsou nebo mají být komunikace zpřístupňující pozemky rodinných domů, mají mít šířku minimálně 8m, při jednosměrném provozu 6,5m. Je třeba prověřit stávající stav území a navrhnout, kde mají být stávající šířky veřejných prostranství, které jsou menší než určuje výše uvedené ustanovení, rozšířeny. Navržené regulativy (např. podmínky pro případné přestavby, podmínky pro nově zastavované pozemky v zastavěném území, podmínky pro zastavitelné plochy) doplnit do podmínek pro jednotlivé plochy. Zvážit i další regulativy ploch bydlení v souvislosti s požadavky na komunikace.
- občanské vybavení – obec nepožaduje vymezit žádné další plochy občanského vybavení
- dopravní infrastruktura – je třeba prověřit možnosti změn viz kap. A) vyhodnocení uplatňování...
- technická infrastruktura - je třeba prověřit možnosti změn viz kap. A) vyhodnocení uplatňování...

#### Požadavky na koncepci uspořádání krajiny:

- prověřit pěší cesty v krajině a jejich návaznosti, prověřit podmínky ochrany krajiny před parcelací směřující k budoucímu tlaku na změnu na zastavitelné pozemky (podmínky parcelace zemědělských ploch)

#### Požadavky na vymezení ploch a koridorů územní rezerv:

Je třeba prověřit nutnost rezervy pro rozšíření D4

Není požadováno vymezení nových ploch a koridorů územních rezerv.

#### Požadavky na vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací:

V územním plánu byly vymezeny veřejně prospěšné stavby a opatření s možností vyvlastnění, jejich vymezení odpovídá ustanovením stavebního zákona. Možnost vyvlastnění pozemků nebo jejich částí pro tyto záměry zatím nebyla využita. Je třeba prověřit WD1 přestavba křižovatky a případně vypustit upřesnění přestavby na kruhový objezd a prověřit možnost vypuštění veřejně prospěšné stavby v souvislosti s vodovodním přívaděčem.

V souvislosti s veřejně prospěšnými stavbami WD3, WD4, WD5 prověřit možnost doplnění podmínek prostorového uspořádání ploch bydlení o podmínku oddělení části pozemku pro veřejně prospěšné stavby.

V územním plánu byly vymezeny veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo. Vymezené veřejně prospěšné stavby je nutné znovu prověřit a aktualizovat, zejména pro vodní zdroje a propojení cyklostezek.

#### 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:

Byla zaregistrována územní studie ÚS 2 – bydlení naproti hřišti, územní studie ÚS 1 pro plochu výroby je pořízena a zaregistrována, pořizování územní studie ÚS3 bylo zahájeno, pořizování regulačních plánů nebylo zahájeno. V období od vydání územního plánu nevznikla potřeba doplnění podmínky zpracování další územní studie nebo regulačního plánu. Je třeba prověřit platnost stávajících podmínek a zvážit změnu regulačních plánů z podnětu na regulační plány na žádost. Zpráva o uplatňování Územního plánu Klíнец s pokyny pro zpracování návrhu změny č.1. územního plánu



Nepředpokládá se vymezení nových ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci.

Zvážit podmínku územní studie při případné parcelaci na pozemku 159/2.

#### Požadavky na zpracování variant řešení:

Nepožaduje se zpracování variantního řešení.

#### Požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny ÚP a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění:

Návrh změny č. 1 územního plánu Klíнец 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. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. Návrh změny územního plánu bude zahrnovat výkresy, kterých se změna týká a lze ji graficky vyjádřit. Do koordinačního výkresu budou zapracovány všechny graficky zobrazitelné jevy v území, vyplývající z poslední aktualizované verze ÚAP, příp. se promítnou do textové části ÚP.

**Pro textovou i grafickou část bude zpracováno úplné znění.**

#### **Změna č. 1 územního plánu Klíнец bude obsahovat:**

##### **Návrh:**

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

Grafická část:

Výkres základního členění území.....	1 : 5 000
Hlavní výkres.....	1 : 5 000
Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací .....	1 : 5 000
Výkresy koncepcí veřejné infrastruktury .....	1 : 5 000 nebo schema
Výkres koncepce uspořádání krajiny, bude-li se měnit .....	1 : 5 000

##### **Odůvodnění:**

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

Grafická část:

Koordinační výkres.....	1 : 5 000
Zábory půdního fondu .....	1 : 5 000
Širší vztahy.....	1 : 50 000

Podkladem výkresů grafické části 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. Koncepce veřejné infrastruktury mohou být zpracovány ve společném výkresu.

Součástí odůvodnění bude textová část platného územního plánu, zpracovaná formou revizí, ze kterých bude zřejmé, jaké části textu se vypouštějí, jaké přidávají, popř. mění.

Případné zábory zemědělského půdního fondu budou doloženy konkrétními údaji o výměře, kultuře a bonitovaných půdně-ekologických jednotkách a budou zpracovány ve smyslu zásad ochrany zemědělského půdního fondu dle příslušných právních předpisů.

Počet tištěných vyhotovení změny ÚP 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.

#### **F) POŽADAVKY A PODMÍNKY PRO VYHODNOCENÍ VLIVŮ NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ (§ 19 Odst. 2 STAVEBNÍHO ZÁKONA), POKUD JE POŽADOVÁNO VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ NEBO NELZE VYLOUČIT VÝZNAMNÝ NEGATIVNÍ VLIV NA EVROPSKY VÝZNAMNOU LOKALITU NEBO PTAČÍ OBLAST**

Na území obce se nenachází evropsky významná lokalita ani ptačí oblast. Vzhledem k rozsahu změny územního plánu pořizovatel nepožaduje zpracování vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

## **G) POŽADAVKY NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU, JE-LI ZPRACOVÁNÍ VARIANT VYŽADOVÁNO**

Zpracování variant není vyžadováno.

## **H) NÁVRH NA POŘÍZENÍ NOVÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU, POKUD ZE SKUTEČNOSTÍ UVEDENÝCH POD BODY A) – D) VYPLYNE POTŘEBA ZMĚNY, KTERÁ PODSTATNĚ OVLIVŇUJE KONCEPCI ÚZEMNÍHO PLÁNU**

Návrh na pořízení nového územního plánu se nepodává, neboť ze skutečností uvedených pod písmeny A) až D) potřeba změny koncepce územního plánu nevyplývá.

## **I) POŽADAVKY NA ELIMINACI, MINIMALIZACI NEBO KOMPENZACI NEGATIVNÍCH DOPADŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ, POKUD BYLY VE VYHODNOCENÍ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU ZJIŠTĚNY**

nejsou zjištěny

## **J) NÁVRHY NA AKTUALIZACI ZÁSAD ÚZEMNÍHO ROZVOJE**

nejsou

### **Seznam použitých zkratk:**

ČOV	- čistírna odpadních vod
PUR	- Politika územního rozvoje České republiky 2008 schválená usnesením vlády ČR dne 20.7.2009
SZ	- zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu v platném znění
ÚAP	- územně analytické podklady ORP Černošice (aktualizováno k 31.12.2016)
ÚP	- územní plán Klínce
ZUR	- Zásady územního rozvoje Středočeského kraje vydané zastupitelstvem Středočeského kraje usnesením č. 4-20/2011/ZK dne 19.12.2011 ve znění 1. aktualizace ze dne 27.7.2015 a 2. aktualizace ze dne 26.4.2018, která nabyla účinnosti 4.9.2018