

ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU POHOŘÍ

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

schvalující orgán	Zastupitelstvo obce Pohoří
datum schválení	26. 9. 2016
číslo usnesení	96
jméno oprávněné osoby	starosta Miroslav Králík
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	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 Pohoří vychází z usnesení zastupitelstva obce č. 155 ze dne 20. 3. 2013. Důvodem rozhodnutí o pořízení nového Územního plánu Pohoří bylo ukončení platnosti stávajících územních plánů k 31. 12. 2020 a také nutnost aktualizovat stávající platnou územně plánovací dokumentaci obce Pohoří, zejména stanovením podmínečnosti dalšího rozvoje území a podrobnějších podmínek pro uspořádání území.

V současné době platí pro území obce Pohoří Územní plán obce Pohoří (dále jen „ÚPO Pohoří“) schválený v roce 2004 vč. změny č. 1 ÚPO Pohoří z r. 2006. Při tvorbě nového územního plánu se bude vycházet ze stávajícího platného ÚPO Pohoří (předpokládá se zachování základních rozvojových tendencí), zároveň budou zohledněny požadavky vyplývající z nového stavebního zákona, z nadřazených nástrojů územního plánování Politiky územního rozvoje České republiky (dále jen „PÚR“) a Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (dále jen „ZÚR“) a nových skutečností v území.

Řešeným územím územního plánu je správní území obce Pohoří, které je tvořeno jedním katastrálním územím k. ú. Pohoří u Prahy, sestávajícím se ze tří místních částí: Pohoří, Chotouň a Skalsko. Rozloha řešeného území je 878 ha Obec Pohoří má 373 obyvatel (údaj ČSÚ ke dni 1. 1. 2016).

A. POŽADAVKY NA ZÁKLADNÍ KONCEPCI ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE

Obec je situovaná v kvalitním přírodním prostředí, z velké části pokrytém přírodním parkem Střed Čech. Jedná se o menší obec, ve které došlo v posledních letech k postupnému nárůstu počtu obyvatel. Obec není přímo napojena na kapacitní pozemní komunikace ani na kolejovou dopravu. Vzhledem ke kvalitnímu přírodnímu prostředí a dostatku dosud nevyužitých zastavitelných ploch, zejména pro bydlení, se nepředpokládá navrhování dalších rozsáhlejších zastavitelných ploch tak, aby byl zajištěn umírněný rozvoj sídla. Cílem dalšího vývoje v území je zachovat klidný venkovský charakter obce utvářený převážně obytnou zástavbou tak, aby byl umožněn přirozený rozvoj sídla a zároveň potvrzen rekreační charakter krajiny. Prostorové uspořádání bude respektovat stávající podobu sídla.

Z hlediska širších vztahů v území budou respektovány vazby obce Pohoří na okolní území a řešení bud e dle potřeby koordinováno s územními plány v sousedních obcích (zejména s městem Jílové u Prahy a Kamenice).

A.1. Požadavky na urbanistickou koncepci

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

A.1.1. Upřesnění požadavků z politiky územního rozvoje

Obec Pohoří je součástí rozvojové oblasti OB1 Rozvojová oblast Praha dle Politiky územního rozvoje České republiky 2015 (dále jen „PÚR“), která zařazuje do této rozvojové oblasti území ORP Černošice bez jižní části.

Návrh ÚP bude respektovat požadavky a záměry vyplývající z PÚR, 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. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje.
- Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Při řešení ochrany hodnot území je nezbytné zohledňovat také požadavky na zvyšování kvality života obyvatel a hospodářského rozvoje území.
- Vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné

rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.

- Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a propustnosti krajiny.
- 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). V obci se nachází sjezdovka s lyžařským vlekem, vybavená umělým zasněžováním.
- Respektovat prvky přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území
 - na území obce Pohoří se jedná především o území přírodního parku Střed Čech, přírodní památku Skalsko, památné stromy, dále významné krajinné prvky (zejména lesy, vodní toky a plochy), funkční územní systém ekologické stability (nadregionální biokoridor Štěchovice – Chraňbožský les), architektonicky cenné stavby (hlavně lidové architektury), občanskou vybavenost v obci, nemovité kulturní památky - rudný důl pinkoviště Halíře a tvrz Na Zámku - Trdlač.

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

Územně plánovací dokumentace kraje, Zásady územního rozvoje Středočeského kraje, vydalo zastupitelstvo Středočeského kraje usnesením č. 4-20/2011/ZK dne 19. 12. 2011. ZÚR potvrzuje zařazení obce Pohoří do rozvojové oblasti republikové úrovně OB1 – Rozvojová oblast Praha. Pro tuto oblast stanovují ZÚR tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území týkající se obce Pohoří:

- rozvoj ekonomických aktivit soustřeďovat na plochy brownfields
- rozvoj bydlení orientovat do lokalit s možností kvalitní hromadné dopravy, zejména kolejové a s vazbou na sídla s odpovídající sociální infrastrukturou
- pro rozvoj bydlení sledovat možnosti transformace ploch v zastavěném území sídel a využití dosud volných ploch vymezených v zastavitelném území v územních plánech obcí
- vytvářet podmínky pro rekreaci, a to včetně potřeb obyvatel a návštěvníků hl. m. Prahy
- respektovat prvky přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území

ZÚR stanovují tyto úkoly pro územní plánování v OB1:

- ověřit rozsah zastavitelných ploch v sídlech a stanovit směry jejich využití s ohledem na kapacity obsluhy dopravní a technickou infrastrukturu, na možnosti rozvoje občanského vybavení (jmenovitě veřejného vybavení), limity rozvoje území a ochranu krajiny;

A.1.3. Upřesnění dalších požadavků

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

- Návrh ÚP prověří drobné rozšíření zastavitelných ploch pro bydlení v návaznosti na zastavěné území, zejména proluk v zástavbě a doplnění stávající struktury území z důvodu celistvosti sídla
- Na celém území nebude navrhován další rozvoj staveb pro rodinnou rekreaci, prověřeno však bude umožnění dostaveb ve větších prolukách již stávajících chatových osad.
- Návrh ÚP prověří rozšíření ploch občanského vybavení – sportu pro rozvoj lyžařského areálu a jeho zázemí v Chotouni.
- Návrh ÚP prověří zachování stávajících zastavitelných ploch dle platné ÚPD
- Prověřit možnost rozšíření ploch pro drobnou výrobu a skladování v severovýchodní části obce v návaznosti na plochy stávající.
- Podle charakteru stávající zástavby budou stanoveny podmínky prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (zejména výšková regulace zástavby, charakter a struktura zástavby, rozmezí výměry stavebních pozemků a intenzita jejich využití) pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití.
- Prověřit kvalitu a možnosti technické a dopravní infrastruktury pro stávající stavby rodinné rekreace a na základě zjištění stanovit podmínky dalšího využití těchto území (zejména upřesnit

podmínky výstavby na plochách rodinné rekreace). U staveb pro rodinnou rekreaci těsně navazujících na plochy bydlení prověřit možnost jejich přestavby na stavby pro bydlení.

- Stanovit podmínky dalšího vývoje v lokalitách se stavbami pro rodinnou rekreaci v těsném kontaktu s lesními pozemky s ohledem na současný stav území. Rekreční zástavbu na lesních pozemcích, kde je z hlediska ochrany lesa nevhodná změna využití těchto pozemků, regulovat tak, aby nebyl umožněn žádný další rozvoj těchto staveb.
- 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.“
- Obecně by neměly těsně sousedit plochy obytné výstavby a plochy pro výrobu/průmysl nebo činnosti omezující okolní obytnou zástavbu zejména z důvodu předcházení problémů obtěžování obyvatel hlukem, emisemi, dopravou a zápachem. Plochy pro výrobu a průmysl budou vymezovány s ohledem na minimalizaci negativních vlivů z činností v těchto plochách na plochy pro obytnou zástavbu.

A.2. Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury

A.2.1. Upřesnění požadavků z PÚR a ZÚR

- Jižní částí území obce Pohoří prochází železniční trať 210, stanice se nachází mimo území obce. Přes území obce Pohoří vede silnice III. třídy – 1052, okrajově i silnice III. třídy – 10113. Při západní hranici obce je vedena značená cyklotrasa č. 19.
- Na území obce Pohoří je vymezen stávající koridor technického vybavení - plynovod VTL, tato infrastruktura vč. ochranného pásma bude územním plánem respektována.

A.2.2. Upřesnění požadavků z ÚAP

Základní občanské vybavení se vzhledem k velikosti obce předpokládá v minimálním rozsahu.

V návrhu ÚP Pohoří budou respektovány limity využití území vyplývající z aktualizace ÚAP, které se v území vyskytují vč. jejich OP (jedná se zejména o elektrické vedení, kanalizace, vodovod, vodní zdroje, komunikační vedení, stávající silnice III. třídy – 1052, regionální železniční trať č. 210 Praha – Vrané nad Vltavou - Čerčany). V obci Pohoří jsou také evidována poddolovaná území č. 2213 Pohoří – Halíře, č. 2210 Borek a č. 2223 Pohoří – Skalsko, důlní dílo č. 4462 (štola po těžbě živcových surovin) a aktivní sesuv č. 6108 Chotouň. Tyto limity budou zakresleny v grafické části návrhu (v koordinačním výkresu).

Do textové a grafické části ÚP budou zapracovány plochy (i víceúčelové) pro potřeby civilní ochrany v rozsahu odpovídající potřebám obce.

A.2.3. Upřesnění dalších požadavků

Dopravní infrastruktura

- Návrh ÚP prověří parametry pozemních komunikací v obci a případně navrhne řešení nevyhovujících úseků.
- 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. Vhodné se jeví zejména doplnění cestní sítě na rozhraní zastavěného a nezastavěného území („záhumenní cesty“). Zohledněno bude rovněž pěší a cyklistické spojení nejbližších sousedních obcí.
- Počet vjezdů na stávající silniční síť, jako i počty křižovatek místních komunikací se silniční sítí je nutno omezovat s ohledem na bezpečnost provozu.

- 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.

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). 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. U izolovaných zastavitelných ploch vymezených ve stávající platné ÚPD obce bude navrženo řešení individuální dle daných konkrétních potřeb.
- Bude kladen důraz na důsledné řešení bezškodné likvidace srážkových vod v místě, v co největší míře zasakováním.
- Návrh ÚP prověří kapacitu ČOV s ohledem na vymezené zastavitelné plochy a nově navrhované záměry
- Návrh ÚP prověří zásobování území pitnou vodou, a to i s ohledem na nově navrhované záměry a dále prověří řešení zdrojů požární vody.

Občanské vybavení

- Předpokládá se stabilizace a rozvoj občanského vybavení v obci
- Předpokládá se rozšíření stávajících ploch sportu (zejména lyžařského areálu). Návrh ÚP by měl vycházet ze stávajícího platného ÚPO, doporučuje se prověřit zejména rozsah sportovních ploch pro rozvoj lyžařského areálu v Chotouni.
- Územní plán prověří a navrhne dle bilance rozvoje bydlení potřebné plochy občanského vybavení zejména pro sociální služby.

Veřejná prostranství

- Do ploch veřejného prostranství bude prověřeno zahrnutí 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 preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) s cílem minimalizovat rozsah případných škod. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umístování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. 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.
- Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační prostupnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umístování dopravní a technické infrastruktury. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zjištění přístupnosti a prostupnosti krajiny.
- Přes území obce Pohoří vede nadregionální biokoridor NK 61 Štěchovice - Chraňbožský les vč. ochranné zóny nadregionálního biokoridoru. Okrajově se dotýká východní hranice obce regionální biokoridor RK 1200 Grybla. V ZÚR vymezeny jako veřejně prospěšné opatření. ZÚR stanovují tyto úkoly pro územní plánování:
 - zpřesnit vymezení regionálních a nadregionálních biocenter a biokoridorů v souladu s metodikou územních systémů ekologické stability (dále jen „ÚSES“) a požadavky

specifických oborových dokumentací tak, aby byly dodrženy jejich minimální parametry a zajištěna jejich funkčnost

- zpřesnit vymezení ochranných zón nadregionálních biokoridorů podle konkrétních geomorfologických a ekologických podmínek daného území tak, aby byly dodrženy prostorové parametry biokoridorů
- ZÚR vymezují na území obce Pohoří následující krajinné typy: H17 - krajina zvýšených hodnot kulturních a přírodních a R05 - krajina rekreační (v jižní části):
 - Pro typ H17 ZÚR stanovují tyto zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území:
 - zachování stávajících přírodních a kulturních hodnot
 - neohrozit důvody ochrany přírodních a krajinářských hodnot
 - Pro typ R05 ZÚR stanovují tyto zásady pro plánování změn v území a rozhodování o nich:
 - zachování, případný rozvoj rekreačního potenciálu krajiny;
 - zásadní snižování znečišťování vod a ovzduší;
 - změny využití území nesmí výrazněji snižovat její rekreační potenciál
- 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;
- Větší část území obce se nachází v přírodním parku Střed Čech, návrh ÚP bude respektovat podmínky ochrany.

A.3.2. Upřesnění požadavků z ÚAP

- Závady ve využití krajiny:
 - prověřit možnosti revitalizace / renaturalizace drobných vodních toků v obci
 - většina ZPF ohrožena erozí – návrh vhodných protierozních opatření
 - existence staveb pro rodinnou rekreaci umístěných do vzdálenosti 50 m od lesních pozemků - nevymezovat nové zastavitelné plochy
 - nedostatek zeleně - navrhnout doprovodnou zeleň, zejména podél místních i účelových komunikací
- Hygienické závady:
 - znečištění povrchových vod odpadními vodami z chatových osad - návrh účinné likvidace staré ekologické zátěže

V návrhu ÚP Pohoří budou respektovány limity využití území vyplývající z aktualizace ÚAP, které se v území vyskytují - jedná se zejména o významné krajinné prvky ze zákona a přírodní park – Střed Čech a jeho ochranné pásmo.

A.3.3. Upřesnění dalších požadavků

- Do návrhu ÚP budou promítnuty požadavky obecné ochrany přírody a krajiny, zejména podmínkami prostorového uspořádání, vztažených k plochám s rozdílným způsobem využitím.
- Budou vymezeny prvky ÚSES ve správním území obce Pohoří v návaznosti na sousední obce a při dodržení příslušné metodiky stanovených prostorových parametrů. Při tvorbě systému ekologické stability vycházet z regionálního a nadregionálního ÚSES v nadřazené ÚPD. Prověřit navržený ÚSES z platné ÚPD obce Pohoří a dále navržený systém z Generelu okresu Praha –

Západ (2002). Vedení ÚSES bude upřesněno na všech úrovních do měřítko územního plánu. Bude minimalizována zastavitelnost všech ploch ÚSES. V návrhu ÚP budou respektovány podmínky ochrany přírodního parku Střed Čech.

- Návrh ÚP zohlední území ve vzdálenosti 50m od okraje lesních pozemků. V grafické části ÚP (koordinační výkres) bude vyznačeno ochranné pásmo lesa. Z ÚP bude vyplývat informace nejen o omezeních ve vzdálenosti 50m od okraje lesa týkající se staveb, na něž se vztahuje povinnost povolení dle stavebního zákona, ale i staveb, které povolování dle tohoto zákona nepodléhají (stavby dle § 79 odst. 2 stavebního zákona).
- V návrhu ÚP Pohoří budou zohledněny krajinné hodnoty i v částech mimo území přírodních a kulturních památek, tj. budou respektovány stabilizační přírodní prvky - remízy, meze, vegetační doprovod komunikací a vodních toků apod.
- V návrhu ÚP 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.
- Bude prověřena a navržena obnova a revitalizace vodních toků v řešeném území a formulovány územní principy pro zvýšení vodní retence a protierozivní ochrany řešeného území.
- Návrh ÚP Pohoří stanoví podmínky dalšího vývoje území v těsné blízkosti vodních toků, podél vodních toků bude zohledněno pásmo sloužící k zajištění údržby vodního toku (šíře 6, ev. 8 m).
- Při zpracování návrhu ÚP nutno dbát zásad ochrany zemědělského půdního fondu, zejména minimalizovat zábory zemědělské půdy I. a II. třídy ochrany a rovněž tak PUPFL.

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 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 budou prověřeny plochy pro veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření zejména v těchto oblastech:

Veřejně prospěšné stavby zřizované nebo užívané ve veřejném zájmu

- 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 úpravní, čerpací stanice, vodojemy, apod.).
- Plochy pro občanské vybavení komunálního typu a veřejná prostranství.

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 vyplýnout z návrhu řešení.

V odůvodnění musí být prokázán veřejný zájem na vybudování navržené veřejně prospěšné stavby určené k rozvoji nebo ochraně území obce, kraje nebo státu.

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

Návrh ÚP prověří vymezení ploch, ve kterých podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití bude pořízení regulačního plánu, územní studie popř. 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 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 bude zpracován pro celé území obce Pohoří (k. ú. Pohoří). 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 Pohoří 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

Koncepce veřejné infrastruktury 1 : 5 000

dle potřeby výkres koncepce uspořádání krajiny.....1 : 5 000

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

Odůvodnění:

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

Grafická část:

Koordinační výkres.....1 : 5 000

Výkres širších vztahů.....1 : 25 000 – 1 : 50 000

Výkres předpokládaných záborů půdního fondu1 : 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 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, budou identifikovány případné zábory pozemků určených k plnění funkcí lesa i pozemky nacházející se ve vzdálenosti do 50 metrů od okraje lesa. V grafické části (v koordinačním výkresu) očíslovat silnice II. a III. třídy a vyznačit jejich ochranná pásma, která limitují využití ploch.

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 k návrhu zadání vyloučil významný vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvosti EVL nebo ptačí oblasti.

Krajský úřad ve svém stanovisku k návrhu zadání nepožaduje zpracování vyhodnocení vlivů koncepce na životní prostředí (tzv. SEA)

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 významnějších výrobních ploch ani rozsáhlým rozvojem ploch bydlení. Možnost dojížděky za prací do Prahy zajišťuje dostatek zdrojů pracovních příležitostí. Stávající ÚPO Pohoří vymezila dostatek zastavitelných ploch dosud nevyužitých, proto se nepočítá s vymezováním nových zastavitelných ploch ve větším rozsahu.

Z výše uvedených důvodů se nebude zpracovávat vyhodnocení vlivů ÚP na udržitelný rozvoj území.

Seznam použitých zkratk:

ČOV – čistírna odpadních vod

HZS – hasičský záchranný sbor

OP – ochranné pásmo

PUPFL – pozemky určené pro funkci lesa

PÚR – Politika územního rozvoje České republiky 2015

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

ÚPO – územní plán obce

ÚSES – územní systém ekologické stability

VTL - vysokotlaký plynovod

ZPF – zemědělský půdní fond

ZÚR – Zásady územního rozvoje Středočeského kraje