

POKYNY PRO ZPRACOVÁNÍ NÁVRHU Č.2 ÚZEMNÍHO PLÁNU SLAPY

podle § 51 zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů



schvalující orgán	Zastupitelstvo obce Slapy
datum schválení	13.8.2013
číslo usnesení	C.13.8.2013
jméno oprávněné osoby	starosta Ing. František Neužil
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. Pokyny vyplývající z požadavků obce Slapy	3
B. Pokyny vyplývající z požadavků pořizovatele	3
C. Pokyny vyplývající ze stanovisek dotčených orgánů	4
D. Požadavek na vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.....	5

A. Pokyny vyplývající z požadavků obce Slapy

- nenavrhopvat stavební rozvoj stávajících objektů a neumožnit výstavbu objektů nových pro individuální rekreaci event. bydlení v severní části území – lokality Vyhlídka a Červená hora s ohledem na požadavek státní správy lesů (viz. dále kap. C. část Státní správa lesů)
- lesní cesty plní funkci veřejně přístupných komunikací důležitých pro zachování prostupnosti území zapracovat do návrhu vč. vyhodnocení záborů PUPFL
- ponechat zastavitelnou plochu pro umístění staveb souvisejících s lesní výrobou (Z1), prověřit úpravu podmínek využití této plochy tak, aby byla umožněna pouze lesní výroba
- ponechat zastavitelnou plochu pro venkovské bydlení v části Přestavky (Z29) jakožto jedinou vhodnou plochu k rozvoji v této části obce (navazuje na stávající zastavěné území, dobrá napojitelnost lokality na stávající dopravní a technickou infrastrukturu)
- ponechat lokalitu Z33 (jedná se o stávající objekt rodinného domu)
- plocha parkoviště Z22 bude ponechána, návrh prověří vhodnost jejího umístění zejména s ohledem na stávající terén
- projektant prověří navržená procenta zastavěnosti jednotlivých ploch (obecně by neměla přesahovat 50%, v odůvodněných případech navrhne zastavitelnost jinou - např. u plochy Z9 smíšená obytná kde je možné umístění občanské vybavenosti a tento regulativ by mohl využití pro tyto stavby ztížit nebo vyloučit)
- nebudou navrhovány další zastavitelné plochy pro bydlení JV směrem od zámku nad rámeček stávajícího návrhu (týká se lokality B ze zadání ÚP Slapy)
- prověřit záměr obce na vyloučení umístování staveb a zařízení v nezastavěném území dle §18 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“) v platném znění s ohledem na stávající charakter území vč. oplocení ve volné krajině s cílem zachování prostupnosti území
- obec nemá požadavky na vymezení pozemků s možností uplatnění předkupního práva obce

B. Pokyny vyplývající z požadavků pořizovatele

- v textové části nahradit ÚP VÚC nově vydanými ZUR SK :
 - ZUR SK upřesňují rozvojovou oblast republikové úrovně OB1 vymezenou v PÚR ČR - obec Slapy není součástí této upřesněné rozvojové oblasti ani žádné jiné rozvojové oblasti či osy
 - stávající návrh respektuje ZUR SK – bez požadavku na změny v řešení
- požadavky z ÚAP – aktualizovány k prosinci 2012, nově jsou v problémech k řešení stanoveny tyto body:
 - nedostatek parkovacích a odstavných stání – je řešeno ve stávajícím návrhu ÚP, bez požadavku na řešení
 - nedostatek pracovních míst v obci (vytvářet podmínky pro tvorbu pracovních míst v místě využívajících lokální potenciál) – je řešeno ve stávajícím návrhu ÚP, bez požadavku na řešení
 - plochy bydlení jsou dopravně napojeny na kapacitně nevyhovující pozemní komunikace a doprava není vzájemně zkoordinována (řešena koncepčně), navrhnout koncepci koordinovaného rozvoje bydlení – je řešeno ve stávajícím návrhu ÚP, bez požadavku na řešení
 - z vyhodnocení rozboru udržitelného rozvoje území - slabý hospodářský pilíř – je řešeno ve stávajícím návrhu ÚP, bez požadavku na řešení
- prověřit funkční využití pozemku č. parcelní st.436 a 370/7 v k.ú. Slapy nad Vltavou s ohledem na stávající využití výše zmíněných pozemků pro bydlení
- zastavitelné plochy vymezovat v OP komunikací pouze v odůvodněných případech
- opravit v grafické části – hlavní výkres označení lokálního biokoridoru LBK 226
- opravit v grafické části – výkres základního členění i hlavní výkres v plochách OS v k.ú. Přestavky chybí hranice zastavěného příp. zastavitelného území
- dostatečně zdůvodnit případné vymezování ploch územních rezerv zejména u ploch určených pro bydlení, prověřit vypuštění územní rezervy R2
- prověřit zařazení stávajících významných ploch parkovišť do ploch dopravní infrastruktury (zejména v lokalitě Ždán)

- prověřit zadání RP – bude se jednat o RP na žádost, prověřit rozsah nahrazovaných ÚR
- stanovit etapizaci zastavitelných ploch tak, aby docházelo k postupné návaznosti na stávající zastavěné území a nedocházelo k roztržitosti a nekoordinovanému stavebnímu rozvoji
- ve výkresové části důsledně oddělit výrokovou část a odůvodnění a do výrokové části nezahrnovat limity území (např. OP, území Natura, Přírodní park apod.)
- prověřit rozsah veřejně prospěšných staveb - WD3 – prověřit její ponechání pouze v severní části, WD 5 – prověřit ponechání pouze v jižní části
- prověřit vymezené územní studie (Ú2 ponechat dle stávajícího návrhu, Ú3 a Ú4 prověřit doplnění podmínky dohody o parcelaci pro předmětné území pro případ, že by nedošlo k pořízení územních studií)
- prověřit podmínky plošného a prostorového uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití v nezastavěném území obce a s ohledem na charakter území případně vyloučit možnost umístování staveb dle §18 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb. (stavební zákon) v platném znění v nezastavěném území obce - „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.“ Vzhledem k rozsahu navržených zastavitelných ploch se předpokládá výrazné omezení možnosti umístování výše uvedených staveb v nezastavěném území obce Slapy (vyjma dopravní a technické infrastruktury).

C. Pokyny vyplývající ze stanovisek dotčených orgánů

C.1. Pokyny vyplývající ze stanoviska Krajské hygienické stanice

- v zastavitelných plochách situovaných podél komunikací III. třídy umožňujících výstavbu staveb pro bydlení (lok. Z9, Z29) podmínit případnou výstavbu staveb pro bydlení prokázáním splnění hygienických limitů v chráněném venkovním prostoru staveb z přilehlé komunikace III. třídy v navazující podrobnější dokumentaci

C.2. Pokyny vyplývající ze stanoviska Městského úřadu Černošice

Vodoprávní úřad

- návrh ÚP Slapy nebude stanovovat kam budou vyváženy jímky (situace s kapacitou ČOV je značně proměnlivá, jedná se o podrobnost nad rámec ÚP)
- vodovodní přívaděč pro užitkovou a pitnou vodu z nádrže Slapy bude zpracován dle aktuálního stavu (v současnosti je již ve fázi realizační před dokončením)
- u odběrného objektu ze Slapské nádrže bude v grafické části zakresleno OP pokud bude v době zpracování návrhu stanoveno (bližší informace poskytne vodoprávní úřad - MěÚ Černošice, odd. vodního hospodářství)

Orgán ochrany přírody

- prověřit minimální parametry pro LBK 226 dle metodiky vymezení ÚSES a navrhnout řešení zejména ve stávajícím zastavěném území (orgán ochrany přírody požaduje min. š. 10m na každou stranu od osy vodního toku, v této šíři by však došlo k zasažení ploch stávajících oplocených soukromých zahrad s rodinnými domy)
- prověřit regulativy funkčních ploch BI a SV s ohledem na ochranu krajinného rázu (orgán ochrany přírody požaduje do prostorového uspořádání doplnit regulativ uvádějící max. zastavěnou plochu hlavní stavbou z důvodu ochrany krajinného rázu, ochrany krajinného rázu lze docílit různými způsoby)
- prověřit vztažnou rovinu maximální výšky zástavby (orgán ochrany přírody požaduje vztahovat maximální výšku zástavby k nejnižšímu bodu rostlého terénu, nejedná se o ustálený regulativ, možností řešení výškové regulace zástavby je více)

Státní správa lesů

- nebude umožněn rozvoj stávajících staveb v plochách RX (státní správa lesů požaduje v plochách RX podmínit případný stavební rozvoj stávajících chat předchozím trvalým odnětím celého lesního pozemku, to by vedlo k výrazné změně charakteru této lokality a negativnímu vlivu na ochranu přírody a krajiny) s výjimkou chatové lokality v příjezdové části k poloostrovu Ždán, kde se jedná o území původně nelesního charakteru (zde bude prověřena možnost odnětí celé lokality z PUPFL a umožnění plošného rozšíření stávajících objektů o maximálně 10% s důrazem na zachování vysokého podílu zeleně v tomto území v souladu se stávajícím návrhem)
- lesní cesty budou zařazeny do ploch lesních NL (státní správa lesů nesouhlasí se zařazením lesních cest tj. lesní dopravní sítě na PUPFL do ploch DS, lesní dopravní síť nemá na PUPFL statut účelové komunikace a provoz na ní se řídí režimem souhlasu vlastníka lesa)
- v návrhu ÚP Slapy zohlednit vzdálenost 50m od okraje lesa (zejména zohlednit možný požadavek orgánu státní správy lesů na zachování odstupových vzdáleností staveb od lesa)
- prověřit návrh ÚP na pozemcích č.parc. 554/82, 554/83, 554/84, 554/85, 554/86 a 554/265 s cílem minimalizace záboru PUPFL a s ohledem na stávající využití k nim přilehlých objektů - bydlení a rekreace (státní správa lesů nesouhlasí se zařazením těchto pozemků do plochy OS – občanské vybavení)
- opravit zábory PUPFL dle výsledného návrhu

C.3. Pokyny vyplývající ze stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje

Ochrana přírody a krajiny

- při pořízení územních studií budou respektovány trasy NRBK K 60 a hranice EVL Hrdlička-Ždánská hora
- vyřadit z návrhu plochu Z6 (z důvodu rozšiřování zastavitelných ploch do volné krajiny)
- vyřadit z návrhu plochu Z2 (z důvodu rozšiřování zastavitelných ploch do volné krajiny, zároveň se jedná o nevhodné vymezení plochy výroby v blízkosti stávajícího objektu rodinného domu)

Odbor dopravy

- opravit v návrhu ÚP vyznačení OP silnic III. třídy v souladu s §30 zákona 13/1997 Sb.o pozemních komunikacích

D. Požadavek na vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území

Dotčený orgán ve svém stanovisku k pokynům pro zpracování návrhu č. 2 územního plánu Slapy vyloučil významný vliv předkládané koncepce samostatně i ve spojení s jinými projekty na příznivý stav předmětu ochrany a celistvost EVL nebo ptačích oblastí.

Orgán posuzování vlivů na životní prostředí dle §10i odst. 3 zákona č. 100/2001 Sb. nepožaduje zpracování vyhodnocení vlivů návrhu č. 2 ÚP Slapy na životní prostředí za podmínky:

- Lokalitu Z22 (parkoviště) požadujeme projednat se zpracovatelem vyhodnocení SEA a to především z důvodu umístění lokality i s ohledem na vzdálenost od poloostrova Ždán. Doporučujeme lokalitu vyřadit.

- S ohledem na vyjádření orgánu ochrany přírody požadujeme, aby procento zastavitelnosti jednotlivých ploch nepřesahovalo 50%. Úprava procenta zastavitelnosti není dostatečně zdůvodněná, případné zvýšení zastavitelnosti území může zapříčinit zvýšené negativní vlivy z hlediska hluku a emisí z dopravy, případně odtokových poměrů území. Plocha Z8 (plocha smíšená obytná – venkovská) se nachází na okraji přírodního parku Střed Čech.

- Pro regulační plány nedoporučujeme rozšíření rozsahu nahrazovaných územních rozhodnutí.

Použité zkratky:

ČOV – čistírna odpadních vod

EVL – evropsky významná lokalita

LBK – lokální biokoridor

NRBK – nadregionální biokoridor

OP – ochranné pásmo

PÚR ČR – politika územního rozvoje České republiky

PUPFL – pozemky určené k plnění funkcí lesa

ÚAP – územně analytické podklady
ÚP – územní plán
ÚR – územní rozhodnutí
ÚP VÚC – územní plán velkého územního celku
ÚSES – územní systém ekologické stability
ZUR SK – zásady územního rozvoje Středočeského kraje