

# ZADÁNÍ

## ÚZEMNÍHO PLÁNU ÚHOLIČKY

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

schvalující orgán	Zastupitelstvo obce Úholičky
datum schválení	5.11. 2010
číslo usnesení	2/1912/2010
jméno oprávněné osoby	Ing. Terezie Kořínková
podpis	otisk úředního razítka:  
pořizovatel	MěÚ Černošice, úřad územního plánování, Riegrova 1209, 252 28 Černošice
jméno oprávněné úřední osoby	Ing. arch. Klára Zvěřevová
podpis	otisk úředního razítka:  

Obsah:

a)	Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje a z územně plánovací dokumentace vydané krajem....	3
b)	Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů .....	4
c)	Požadavky na rozvoj území obce.....	4
d)	Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny).....	5
e)	Požadavky na řešení veřejné infrastruktury.....	6
f)	Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území .....	7
g)	Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace .....	8
h)	Další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy).....	8
i)	Požadavky a pokyny na řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území.....	9
j)	Požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti nebo ose.....	9
k)	Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií.....	9
l)	Požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem.....	9
m)	Požadavky na vyhodnocení vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území .....	10
n)	Případný požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant.....	10
o)	Požadavky na uspořádání návrhu změny územního plánu a na uspořádání obsahu jejich odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení .....	10

Požadavek na pořízení nového územního plánu Úholičky vychází z usnesení z 29. zasedání zastupitelstva obce z 19.4.2010. Podkladem pro rozhodnutí bylo pořízení nového ÚP Úholičky v souladu s ustanovením stavebního zákona, který ukončuje platnost stávajících územních plánů vydaných před nabytím účinnosti stavebního zákona 183/2006 Sb. a také nutnost aktualizovat stávající platnou územně plánovací dokumentaci obce Úholičky, zejména stanovením podmíněčnosti dalšího rozvoje území a podrobnějších podmínek pro uspořádání území. V současné době platí pro území obce Úholičky Územní plán sídelního útvaru (dále jen ÚPnSÚ) Úholičky schválený dne 25.5.1995 obecním zastupitelstvem, Změna č.1 ÚPnSÚ Úholičky schválená 27.6.2005 a Změna č. 2 ÚPnSÚ Úholičky schválená 15.11.2011.

Řešeným územím územního plánu bude správní území obce Úholičky, které je tvořeno jedním katastrálním územím (Úholičky). Rozloha řešeného území je 427 ha. Obec Úholičky má v současné době cca 741 trvale bydlících obyvatel (údaj k 1.1.2012).

## **a) Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje a z územně plánovací dokumentace vydané krajem**

### **1) Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje**

Obec Úholičky je součástí rozvojové oblasti OB1 Rozvojová oblast Praha, vymezené správním obvodem obce s rozšířenou působností Černošice, dle Politiky územního rozvoje České republiky (PÚR ČR), schválené usnesením vlády České republiky ze dne 17.května 2006 a stejně podle nové Politiky územního rozvoje České republiky 2008 (PÚR ČR 2008), schválené usnesením vlády České republiky ze dne 20.července 2009.

Důvody vymezení Rozvojové oblasti Praha OB1:

Území ovlivněné rozvojovou dynamikou hlavního města Prahy, při spolupůsobení vedlejších center, zejména Kladna a Berouna. Jedná se o nejsilnější koncentraci obyvatelstva v ČR, jakož i soustředění kulturních a ekonomických aktivit, které mají z velké části i mezinárodní význam; zřetelným rozvojovým předpokladem je připojení na dálnice, rychlostní silnice a tranzitní železniční koridory a efektivní propojení jednotlivých druhů dopravy včetně letecké.

#### Úkoly pro územní plánování:

a) Při respektování republikových priorit územního plánování umožňovat v rozvojových oblastech a rozvojových osách intenzivní využívání území v souvislosti s rozvojem veřejné infrastruktury. Z tohoto důvodu v rozvojových oblastech a v rozvojových osách vytvářet podmínky pro umístění aktivit mezinárodního a republikového významu s požadavky na změny v území a tím přispívat k zachování charakteru území mimo rozvojové oblasti a rozvojové osy.

b) Úkoly, stanovené pro jednotlivé rozvojové oblasti a rozvojové osy, musí být převzaty do územně plánovací dokumentace krajů a obcí.

#### Pro území obce Úholičky dále vyplývají z Politiky územního rozvoje 2008 tyto republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území obsažené v kapitole 2.2:

(14) Ve veřejném zájmu 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.

(21) Vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně (zelené pásy) v rozvojových oblastech a v rozvojových osách a ve specifických oblastech, na jejichž území je krajina negativně poznamenána lidskou činností, s využitím její přirozené obnovy; cílem je zachování souvislých pásů nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobilých pro nenáročnou formu krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti.

(30) Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.

## **2) Požadavky vyplývající z územně plánovací dokumentace vydané krajem**

Územně plánovací dokumentace kraje, Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (dále ZÚR), byly vydány Zastupitelstvem Středočeského kraje usnesením č.4-20/2011/ZK ze dne 19.12.2011. Návrh ÚP Úholičky bude respektovat záměry uvedené v ZÚR Středočeského kraje.

ZÚR Středočeského kraje potvrzuje zařazení Úholiček do rozvojové oblasti republikové úrovně OB1 – Rozvojová oblast Praha.

Pro obec Úholičky s ohledem na polohu v rozvojové oblasti vyplývají pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území tyto zásady:

- pro rozvoj bydlení sledovat možnosti transformace ploch v zastavěném území sídel a využití dosud volných ploch vymezených v zastavitelném území v územních plánech obcí;
- chránit prostupnost krajiny, zejména zelené klíny, umožňující propojení s územím hl. m. Prahy a zelené prstence okolo měst;
- 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.

Pro územní plánování ZÚR stanovují úkol 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.

Přes území obce Úholičky ZÚR nevymezuje žádné plochy a koridory krajského významu.

Přírodními hodnotami na území obce jsou dle ZUR plochy pro těžbu nerostných surovin a skladebné části ÚSES. ZÚR stanovují respektovat ochranu přírodních hodnot, chránit a podporovat plnění krajinných funkcí souvisejících s přírodními hodnotami (ochrana biodiverzity a pozitivních charakteristik krajinného rázu, ekostabilizační a retenční funkce, trvale udržitelné využívání vodních zdrojů, ochrana nerostného bohatství, apod.);

ZÚR vymezují území obce Úholičky jako krajinu polní. Pro tento typ krajiny ZÚR stanovují v územním plánování úkol zachovávat komparativní výhody pro zemědělské hospodaření a neohrozit podmínky pro vysokou nebo specifickou zemědělskou funkci. ZÚR ukládá územnímu plánu upřesnit vymezení a zásady péče o krajinu pro jednotlivé krajinné typy, upřesnit a zapracovat cílové charakteristiky krajiny.

ZÚR na území obce Úholičky nevymezují žádné veřejně prospěšné stavby ani veřejně prospěšné opatření nadmístního významu.

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.

### **b) Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů**

Územně analytické podklady (dále ÚAP) ve smyslu ustanovení § 26 zákona č.183/2006 Sb. pro území obvodu obce s rozšířenou působností (ORP) Černošice byly aktualizovány v prosinci 2010.

V návrhu řešení ÚP Úholičky budou respektovány a v maximální míře chráněny hodnoty území evidované v ÚAP ORP Černošice. V ÚP Úholičky budou vymezena urbanisticky hodnotná území a navržena jejich ochrana (podmínkami využití území a prostorového uspořádání), tato území budou vycházet z hodnot vymezených v ÚAP. Dále ÚP Úholičky vymezení plochy hodnotné zeleně a navrhne jejich ochranu podmínkami využití.

Problémy k řešení pro území obce Úholičky podle zpracované aktualizace ÚAP, které je třeba zohlednit při návrhu ÚP Úholičky:

- dopravní závady
  - vysoká intenzita dopravy v centrech obcí - navrhnout objízdné trasy mimo centra obcí
  - nedostatek parkovacích a odstavných stání
  - páteřní komunikace v zastavěném území s nevyhovující pěší dopravou - navrhnout řešení pěší dopravy v zastavěném území
  - cyklotrasa vedená po stávající komunikaci - prověřit vedení cyklotrasy
- hygienické závady
  - znečištění povrchových vod odpadními vodami z chatových osad - návrh účinné likvidace
  - hluk z letiště, hluk z letecké dopravy v leteckých koridorech
  - hluk ze silniční dopravy

- staré ekologické zátěže (staré skládky na okrajích stávajících sídel) staré ekologické zátěže
- ohrožení území například povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy
  - ohrožení území obce povodněmi - koncepce protipovodňové ochrany všech typů (zvýšení retence v povodí, ochrana území pro rozliv a koncepce výstavby hrází, akumulace)
  - nízká průměrná potenciální retence
- problémy, které vyplynuly z rozboru udržitelného rozvoje území (ze SWOT, vyhodnocení URÚ)
  - pro hospodářský rozvoj
    - území ohrožené vodní erozí - navrhnout protierozní opatření velkých rozloh orné půdy extrémní ohrožení vodní erozí
    - nedostatek pracovních míst v obci - vytvářet podmínky pro tvorbu pracovních míst v místě využívajících lokální potenciál
  - pro příznivé životní prostředí
    - nefunkční ÚSES - prověřit funkčnost a vhodnost vedení ÚSES
    - hodnota koeficientu ekologické stability je menší než 0,3 - zvýšit ekologickou stabilitu
    - přístupnost vodních ploch a toků omezena stávajícími stavbami, oplocením - zlepšit přístupnost břehů vodních ploch a toků
    - stávající stavby pro rodinnou rekreaci jsou umístěny na nivních půdách, lesních pozemcích, bez zajištění nezávadné likvidace splaškových vod - omezit negativní vliv chatových oblastí na využití přírody a krajiny
    - stávající stavby pro rodinnou rekreaci jsou umístěny na lesních pozemcích - vynětí ze PUPFL umožnit pouze pro stávající stavby, omezit další trvalý zábor PUFLL pro novou zástavbu nebo pro změnu staveb
    - existence staveb pro bydlení a rodinnou rekreaci umístěných do vzdálenosti 50m od lesních pozemků, popř. na lesních pozemcích
    - existence staveb umístěných na nivních půdách a v těsné blízkosti vodních toků
  - pro soudržnost společenství obyvatel území
    - stávající stavby pro rodinnou rekreaci nemají zajištěnou dostatečnou likvidaci splaškových vod a jsou dopravně obtížně dostupné - prověřit možnosti dalšího využití
    - nedostatečné občanské vybavení (zdravotnictví, kulturní zařízení, sociální služby) - podmínit rozvoj území vybudováním potřebné veřejné infrastruktury,
    - nedostatečná přístupnost krajiny
    - nedostatečné možnosti pro každodenní rekreaci - navrhnout podmínky pro dovybavení obcí o volnočasové aktivity, navrhnou koncepci rozvoje koňských farem a hipostezek, navrhnout dostatečný počet sportovních zařízení

### **c) Požadavky na rozvoj území obce**

- ÚP prověří rozsah zastavitelných ploch ze stávajícího územního plánu a posoudí jejich vhodnost. V souladu s demografickým vývojem navrhne a stabilizuje plochy dostatečné pro dalších min. 8 -12let. Případně stanoví etapovitost rozvoje a plochy vhodné jako rezervy pro bydlení.
- Při rozvoji obytného území je třeba se v první řadě zaměřit na intenzifikaci ploch v rámci zastavěného území a využití ploch bezprostředně navazujících na zastavěné území.
- ÚP navrhne vhodné regulativy využití ploch, které umožní vybavenost a nerušící aktivity i v plochách bydlení.
- ÚP nebude vymezovat výrobní a smíšené výrobní plochy; umožní smíšené využití v jednotlivých plochách dle charakteru obce.
- ÚP prověří možnost zástavby nízkopodlažními bytovými domy a případně pro ně vymezí vhodné nedominantní plochy
- ÚP navrhne způsob ochrany nivních půd; nivní půdy budou dále nezastavitelné
- ÚP nebude vymezovat další plochy pro skládku
- ÚP nebude vymezovat samostatné plochy zemědělské výroby, je nutné prověřit možnost samozásobitelské činnosti v rámci venkovského bydlení s ohledem na charakter území a jeho kvalitu.

Návrh územního plánu prověří a zpracuje požadavky a podněty občanů:

- zařazení pozemku č.parc 82/2a 82/6 do ploch bydlení (pro stavby RD) s umístěním komunikace do pozemku pro propojení stávající ulice Nade Dvorem a „bezejmenná“,
- návrh ÚP prověří využití pozemku č.parc.320/7 a zařazení do ploch smíšených obytných (část pozemku je v platném územním plánu navržena pro komunikaci),
- územní plán prověří a stanoví prostorové regulativy staveb i s ohledem na svažitost terénu, dále posoudí a prověří podmínky pro dělení pozemků (velikost parcel) a koeficient zastavitelnosti v zastavěném území,
- návrh územního plánu prověří využití pozemku 323/1 pro stavbu RD, s ohledem na zachování přiměřeně velké zahrady původního statku a s ohledem na vedení biokoridoru podél potoka.
- Návrh územního plánu prověří využití pozemku 272/1 pro bydlení.

#### **d) Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny)**

##### **Urbanistická koncepce a koncepce uspořádání krajiny**

- Cílem návrhu ÚP bude stabilizace a rozvoj ploch bydlení, občanského vybavení, služeb a podnikání, za předpokladu zajištění ekologické stability, zlepšení dopravního a technického vybavení území. Úkolem územního plánu je koordinovat všechny složky v území.
- ÚP vymezení urbanisticky hodnotné území, případně stanoví stupně ochrany těchto území.
- Územní plán stanoví podmínky pro využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití) pokud bude možné jej stanovit, přípustného využití a stanoví podmínky prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (např. výšková regulace zástavby, intenzita využití pozemků, apod.). Podmínky využití území budou ÚP přesně specifikované a jasně formulované.
- ÚP vymezení plochy pro krátkodobou rekreaci místních obyvatel a prověří prostupnost krajinou
- ÚP prověří vymezení sportovních ploch a určí hlavní využití
- ÚP stabilizuje postavení obce v okolí jako rekreační a příměstská obec
- Krajina bude i nadále využívána zejména jako přírodně rekreační bez výrazného turistického potenciálu – oblast kolem Vltavy může mít odlišnou funkci
- ÚP vymezení koncepci ochrany krajiny a jejího dalšího rozvoje s ohledem na její rekreační prostupnost a kvalitu
- ÚP prověří vymezení ploch pro cyklotrasy i obecnou provázanost rekreačních aktivit s územím kolem toku Vltavy
- ÚP dále prověří možnost rekreačního propojení s obcí Řež.

#### **e) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury**

##### **1) dopravní infrastruktura**

- Základní koncepce dopravy v obci je dána stávajícími komunikacemi, budou proto respektovány stávající dopravní plochy (silnice II., III. třídy, místní a účelové komunikace) včetně ochranného pásma. V případě napojení rozvojových lokalit na stávající komunikace II. a III.tř. bude počet sjezdů minimalizován a bude navržen takový způsob, který nezatíží stávající místní komunikace v obci zvýšeným provozem.
- Prověřit možnosti rozšíření stávajících komunikací.
- Prověřit potřebu nových odstavných a parkovacích ploch.
- Bude vycházet z orientačních představ o zvýšení nároků na stávající dopravní (zejména silniční) síť, včetně vlivu na hromadnou dopravu a z kapacity prostorového uspořádání stávající silniční sítě a sítě místních komunikací.
- Pro nové rozvojové plochy navrhne plochy pro úpravy stávajících místních komunikací
- Bude minimalizovat počty vjezdů na silniční síť, jako i počty křižovatek místních komunikací se silniční sítí, zejména z důvodů bezpečnosti provozu.
- Vytvoří předpoklady pro snižování negativních účinků dopravy na obytnou zástavbu.
- Návrh ÚP Úholičky bude počítat se stávajícím napojením obce na MHD města Prahy prostřednictvím příměstských autobusových linek pražské integrované dopravy (dále PID).
- Návrh prověří požadavek, aby v ochranných pásmech komunikací nebyly navrhovány žádné, ani dočasné stavby zejména pro bydlení.

- V návrhu bude řešena pěší doprava.
- Bude prověřeno zařazení navržených ploch silniční dopravy do veřejně prospěšných staveb.
- ÚP prověří plochy pro možné řešení křižovatek kruhovými objezdy.
- ÚP prověří dopravní zatížení území v souvislosti s Pražským okruhem a navrhne případná ochranná opatření.
- Důsledně bude dbáno na zajištění průchodnosti území, slepé ulice jen pokud není jiné řešení.
- ÚP prověří obnovu pěších cest a revitalizaci turistických cest, dále pak pěší a cyklistické propojení místních částí a nejbližších sousedních obcí (zejména vazbu na Statenice)
- Rozvojové plochy pro bydlení v blízkosti silnic a železnice vymezovat s ohledem na možnost splnění hlukových limitů. Objekty a zařízení, pro které jsou stanoveny hygienické hlukové limity, navrhované v ochranném pásmu dráhy zařadit do využití podmíněně přípustného, s podmínkou

## 2) technická infrastruktura

- ÚP navrhne plochu pro umístění obecní čistírny odpadních vod.
- Nová zástavba bude napojena na nově vybudovanou ČOV Úholičky, respektive na zrekonstruovanou ČOV Velké Přílepy. ÚP stanoví podmínku časové koordinace.
- Návrh umožní další rozšíření rozvodů STL plynovodu, el. energie a umístění nových trafostanic; návrh ÚP prověří bilance a navrhne koncepční řešení zásobování energiemi
- ÚP prověří stávající koncepci zásobování pitnou vodou a navrhne koncepční řešení s ohledem na rozvojové plochy. Rovněž budou řešeny zdroje požární vody.
- ÚP navrhne koncepční řešení likvidace dešťové vody na veřejných i soukromých plochách, bude kladen důraz na řešení bezškodné likvidace srážkových vod v místě, v co největší míře zasakováním.
- ÚP prověří vhodnost vymezení ploch pro tříděný odpad.

## 3) Občanské vybavení:

- ÚP prověří dle bilance rozvoje bydlení potřebné plochy pro školství, zdravotnictví, sociální péči a sport.
- ÚP prověří možnost umístění drobné vybavenosti a provozoven do RD, bez negativního vlivu na obytnou funkci území.

## 4) Veřejná prostranství

- Návrh ÚP bude věnovat pozornost utváření veřejných prostranství v centrálních prostorech sídla. 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.
- Do ploch veřejného prostranství bude prověřeno zahrnutí náměstí, ulic, chodníků, zeleně, parků a dalších prostor přístupných každému bez omezení, tedy sloužících obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru. Plochy veřejného prostranství mohou být v návrhu ÚP členěny např. na veřejný prostor místních komunikací, vodních ploch a zeleň na veřejných prostranstvích.

## f) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

V návrhu územního plánu bude respektována historická urbanistická struktura v obci, významné stavby, architektonicky cenné stavby.

### Ochrana přírodních hodnot území

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

K ochraně přírodních hodnot území jsou stanoveny tyto požadavky:

- návrh a obnova cestní sítě tak, aby průchodnost území pro pěší, cyklisty a jízdu na koni byla zajištěna mimo silnice a v dostatečné hustotě
- návrh podmínek pro využití území údolních niv jako území trvale nezastavitelné
- návrh konkrétních ploch ke zvýšení retenční funkce území formou opatření v krajině (např. zatravněné pásy, 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

- Prvky ÚSES budou vymezeny v souladu se ZÚR Středočeského kraje, podkladem bude platný územní plán obce Úholičky a Generel ÚSES okresu Praha - západ, případné změny vedení prvků ÚSES budou odborně odůvodněny
- kopec Hřivnák bude vymezen jako plocha se zvýšenou ochranou, návrh ÚP vymezí specifickou regulaci pro ochranu hodnotného území

#### Požadavky na ochranu urbanistických hodnot

Převážná část zástavby na území obce si zachovala svůj původní charakter, historické stavby spoluutváří charakter sídla. Dochovaná urbanistická podoba musí být zachována. Jedná se zejména o půdorysnou strukturu a výškovou hladinu zástavby a dochovaný historicky cenný architektonický výraz staveb.

Územní plán stanoví základní koncepci rozvoje a ochranu kulturních hodnot na území obce. Návrhem územního plánu nesmí být nevhodným umístěním zastavitelných ploch potřebo nebo znehodnoceno charakteristické panoráma obce.

Územní plán vytvoří předpoklady pro zachování typického charakteru sídla a pro zachování urbanistických hodnot a charakteru příměstské zástavby.

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.

#### Ochrana zemědělského půdního fondu a pozemků určených k plnění funkce lesa

Přednostně je nutno k nezemědělskému využití navrhnout nezastavěné pozemky v zastavěném území obce a doplňující proluky navazující na zastavěné území obce. Mimo zastavěné území upřednostnit výstavbu na půdách s nižší třídou ochrany. Součástí vyhodnocení vlivu řešení na zabor zemědělského půdního fondu bude identifikace lokalit z hlediska výměry, kultury a BPEJ.

V dokumentaci návrhu ÚP bude vyhodnocen vliv řešení na pozemky určené k plnění funkce lesa (PUPFL), případné dotčené PUPFL budou doloženy seznamem s uvedením výměr a údajů z katastru nemovitostí (identifikace).

#### **g) Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace**

Návrh ÚP Úholičky 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 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, veřejně prospěšná opatření, veřejné prostranství)
- pozemky, pro které lze uplatnit možnost předkupního práva podle §101 zákona č.183/2006 Sb. a zároveň pro které lze práva k pozemkům a stavbám odejmout nebo omezit podle §170 zákona č.183/2006 Sb.

Návrh územního plánu prověří zejména tyto plochy pro veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření:

- Plochy pro technickou infrastrukturu – ČOV
- Plochy pro rozšíření veřejné dopravní infrastruktury, koridory pro umístění VPS technické infrastruktury
- Plochy veřejných prostranství
- Prvky ÚSES

#### **h) Další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)**

V návrhu ÚP bude navrženo opatření proti přívalovým deštům a půdní erozi. Návrh ÚP bude obsahovat koncepční řešení retence dešťových vod v zastavěném i nezastavěném území. V případě potřeby budou vymezeny plochy specifické pro řešení retence.

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



ÚP nebude vymezovat zastavitelné plochy v místech, kde by mohlo dojít k rozlivům vodních toků i mimo vyhlášená záplavová území.

Rozvojové plochy pro bydlení budou navrženy s ohledem na možnosti zajištění přístupu požární techniky a tak, aby případný zásah byl proveditelný mimo ochranná pásma nadzemních energetických vedení.

#### **i) Požadavky a pokyny na řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území**

Problémy v řešeném území jsou následující :

- půdy ohrožené erozí x protierozní opatření a ochrana před balastními vodami; ÚP prověří koncepci řešení a vymezí plochy pro protierozní opatření
- na části území nízká potenciální retence krajiny; ÚP vymezí dle potřeby plochy pro návrh retenčních opatření, případně jiným vhodným způsobem vyřeší koncepci zadržetí vody v území
- nedostatek parkovacích stání; ÚP prověří možnosti veřejných prostranství, případně navrhne koncepční řešení parkování v zastavěném i zastavitelném území
- pěší doprava; územní plán zapracuje požadavky na prostupnost celého území do návrhu
- hluk z letiště; ÚP prověří vhodnost nové zástavby ve vztahu k hluku z letecké dopravy, případně navrhne a vymezí plochy pro ochranná opatření
- Podmoráň – povodně z toku, přivalové deště – lokální záplavy; ÚP vymezí plochy jako nezastavitelné, případně navrhne koncepční řešení pro odstranění negativních důsledků záplav
- řešit provozovny v RD; ÚP definuje podrobně v regulativech využití ploch možnost provozování živností v RD
- plochy pro sport a rekreaci; ÚP provede bilanci ploch a vymezí rozvojové plochy pro veřejný sport a rekreaci

Na návrh řešení ÚP se nevztahují žádné jiné zvláštní požadavky na řešení střetů zájmů a problémů v území. V návrhu ÚP budou vytvořeny předpoklady a podmínky pro harmonický rozvoj sídlotvorných složek, ochranu kulturních a přírodních hodnot území.

#### **j) Požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti nebo ose**

V návrhu ÚP bude ověřen rozsah zastavitelných ploch a stanovení směru jejich využití s ohledem na kapacitu obsluhy dopravní a technickou infrastrukturou. Rozvoj sídla bude v návrhu ÚP v maximální možné míře přizpůsoben stávající dochované urbanistické struktuře a hodnotám v území.

Vzhledem k poloze obce v ROB lze předpokládat průběžný nárůst počtu obyvatel. Obec má zároveň vysoký potenciál kvality krajiny, která by měla převážet nad vymezením nových rozvojových ploch. Rozvojové plochy tedy budou přiměřeně odpovídat stávajícímu demografickému přírůstku.

V obci není nutné vymezovat plochy přestavby, ÚP tuto možnost prověří.

#### **k) Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií**

Návrh ÚP vyhodnotí požadavek na plochy podmíněné územní studií pro celistvé rozvojové plochy s rozdílným způsobem využití, které mají rozlohu větší než 5000m<sup>2</sup>.

#### **l) Požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem**

Územní plán prověří vymezení ploch, ve kterých podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití bude pořízení regulačního plánu.

Předpokládaný požadavek na podmínění změn v území zpracováním RP je pro území historického jádra obce. ÚP vymezí tuto konkrétní plochu na základě dochovanosti historického rázu jádra obce i s ohledem na ovlivnění jeho charakteru v případě změn.

Pokud ÚP stanoví požadavek na zpracování RP, bude součástí návrhu územního plánu zadání regulačního plánu v rozsahu dle přílohy č. 9 vyhlášky 500/2006 Sb., ve kterém budou stanoveny konkretizované požadavky na územní, vymezení, podrobnost a rozsah regulace jednotlivých ploch.

### **m) Požadavky na vyhodnocení vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území**

Dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání posoudil vliv předložené koncepce na evropsky významné lokality a ptačí oblasti a vyloučil významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast. Dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání posoudil případný požadavek na posouzení vlivů na životní prostředí podle § 47 odst. 3 zákona 183/2006 Sb. Z jeho stanoviska vyplývá, že nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů na životní prostředí. Návrh územního plánu proto nebude obsahovat vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

### **n) Případný požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant**

Požadavek na zpracování konceptu územního plánu není uplatněn, pro řešené území nebudou zpracovány varianty řešení.

### **o) Požadavky na uspořádání návrhu změny územního plánu a na uspořádání obsahu jejich odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení**

Návrh ÚP Úholičky bude zpracován podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) 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.

ÚP Úholičky bude obsahovat:

#### Návrh:

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

Další požadavky vyplývající z odst. (2) přílohy č.7 k vyhlášce č.500/2006 Sb.:

- bod b a c) pokud bude v návrhu ÚP stanoven požadavek na územní studii nebo regulační plán, součástí ÚP budou i údaje o ÚS a zadání RP.
- bod d) v případě potřeby budou vymezeny rozvojové plochy v etapách, zejména v souladu s postupným budováním technické a dopravní infrastruktury
- bod e a f) návrh posoudí vhodnost vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené řízení, případně podmíněné zpracováním návrhu autorizovaným architektem; předpokládá se vymezení v oblasti veřejných prostranství a u staveb, které budou v návrhu definované jako hodnoty i místního charakteru

Grafická část:

Výkres základního členění

Hlavní výkres.....1 : 5 000

Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.....1 : 5 000

dle potřeby výkres koncepce uspořádání krajiny v samostatném výkresu..... 1 : 5 000

dle potřeby výkres koncepce veřejné infrastruktury v samostatném výkresu..... .1 : 5 000

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

#### Odůvodnění:

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

Grafická část:

Koordinační výkres.....1 : 5 000

Výkres širších vztahů..... 1 : 50 000

Výkres předpokládaných záborů půdního fondu .....1 : 5 000

Výkresy budou obsahovat jevy zobrazitelné v daném měřítku jednotlivých výkresů.

Počet výsledných 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.