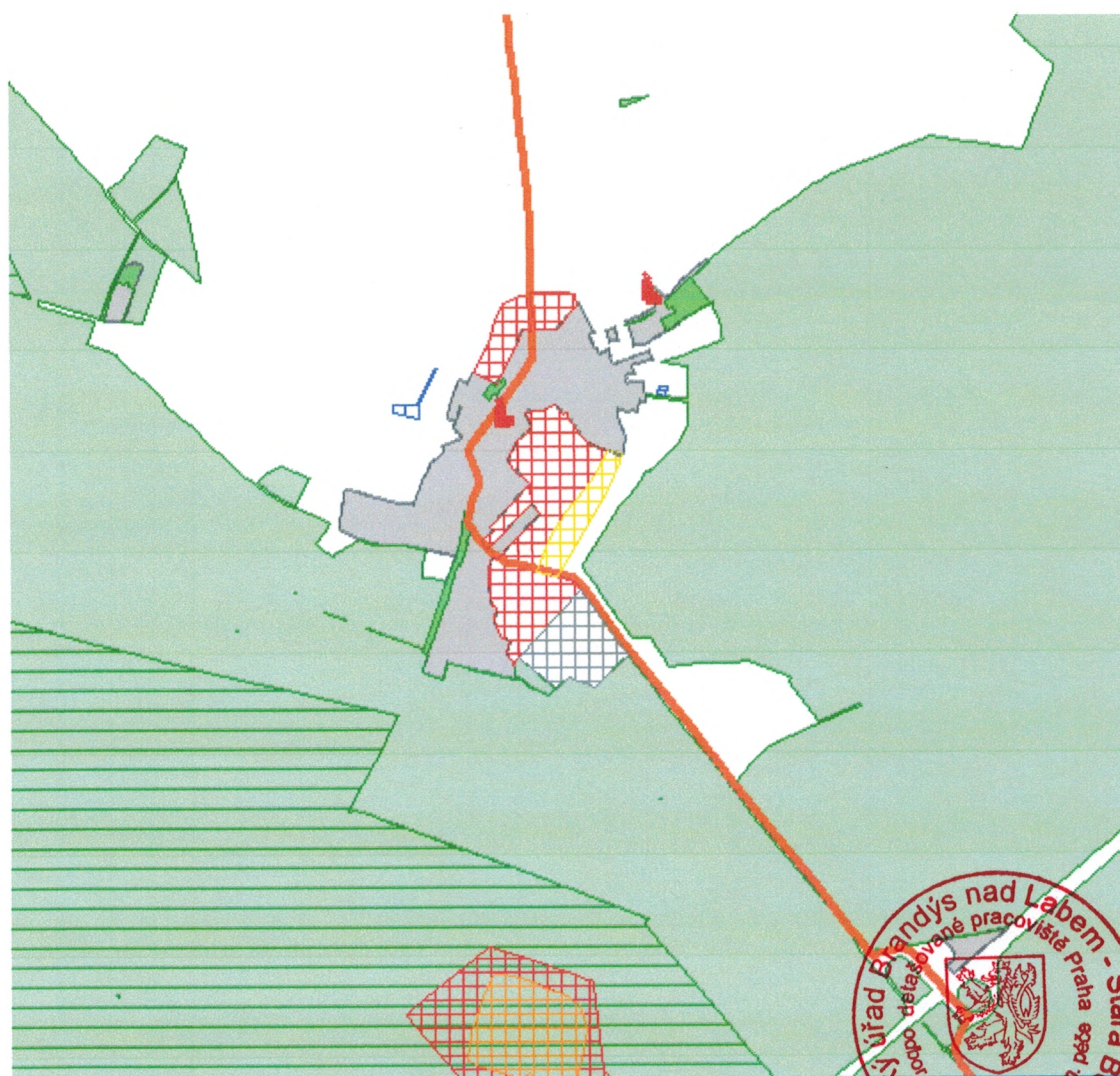


ÚZEMNÍ PLÁN HLAVENEC

návrh zadání



Městský úřad Brandýs nad Labem–Stará Boleslav

ing.ak.arch. Sylva Matějková

září 2015

ÚZEMNÍ PLÁN HLAVENEC

Návrh zadání ÚP

Pořizovatel Územního plánu

Městský úřad Brandýs nad Labem–Stará Boleslav

Určená zastupitelka

Ing. Jarmila Smotlachová

OBSAH:

Zadání ÚP Hlavenec	3
a) Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů	3
b) Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů	4
c) Požadavky na rozvoj území obce	5
d) Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny)	7
e) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury	8
f) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území	9
g) Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace	10
h) Další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů	10
i) Požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území	10
j) Požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti nebo rozvojové ose	11
k) Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií	11
l) Požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem	12
m) Požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území, pokud dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání uplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí nebo pokud nevyloučil významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast	12
n) Případný požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant	12
o) Požadavky na uspořádání obsahu konceptu a návrhu ÚP a na uspořádání obsahu jejich odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení	12

ZADÁNÍ ÚP HLAVENEC

a) Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů

a.1. Politika územního rozvoje

Aktualizace Politiky územního rozvoje ČR nabyla účinnosti 17.4.2015. Z aktualizované Politiky územního rozvoje ČR plynou pro území obce Hlavenec následující požadavky:

ke kap. 2: Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území: Z republikových priorit územního plánování se řešeného území týkají především priority č. 14, 15,16, 18, 19, 20, 21,22,25b, 27, 28.

14a) Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí je třeba dbát na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.

ke kap. 3: Rozvojové osy a rozvojové oblasti: Území je součástí vymezené rozvojové osy **OS3** Rozvojová osa Praha–Liberec–hranice ČR/Německo, Polsko (–Görlitz/Zgorzelec)

Vymezení: Obce mimo rozvojové oblasti, s výraznou vazbou na významné dopravní cesty, tj. silnice R10 a R35.

Důvody vymezení: Území ovlivněné silnicemi R10 a R35 při spolupůsobení center Mladá Boleslav a Turnov

Nejsou vymezeny úkoly pro územní plánování

ke kap. 4: Specifické oblasti: Řešené území není součástí specifické oblasti.

ke kap. 5: Koridory a plochy dopravní infrastruktury: Do území nezasahují plánované stavby dopravní infrastruktury.

ke kap. 6: Koridory technické infrastruktury a souvisejících rozvojových záměrů: Do území nezasahují plánované stavby technické infrastruktury:

ke kap. 7: Další úkoly pro územní plánování: Nejsou stanoveny.

a.2. Územně plánovací dokumentace vydaná krajem

V řešeném území se uplatňují Zásady územního rozvoje Středočeského kraje, dále ZÚR SK (AURS, spol. s r.o., Ing. arch. Milan Körner, 12/2011), které byly schválené zastupitelstvem Středočeského kraje dne 19. 12. 2011 (usn. č. 4-20/2011/ZK).

Z této dokumentace vyplývají pro území obce tyto požadavky:

- Výkres Uspořádání území kraje – území není součástí rozvojové oblasti republikové úrovně OB1 ani rozvojové osy OS3
- Výkres Plochy a koridory nadmístního významu – do řešeného území

zasahují:

- Koridor rychlostní silnice R10, žádné nově navrhované stavby

Biocentrum BC 1784 Chobot, biokoridor NK68

• Výkres Oblasti se shodným krajinným typem – území je vymezeno jako H06 krajina zvýšených hodnot kulturních a přírodních.

• Výkres Veřejně prospěšné stavby a opatření – prvky uvedené ve výkrese Plochy a koridory nadmístního významu jsou zároveň zařazeny jako VPO:

Biocentrum BC 1784 Chobot, biokoridor NK68

Tato opatření budou do ÚP Hlavenec zapracovány VPO, upřesněny.

• V Koordinačním výkrese a dalších výkresech Odůvodnění tato ÚPD zobrazuje v území limity využití území: vrty a prameny, ochranná zóny nadregionálního biokoridoru, chráněná oblast přirozené akumulace vod, ochranná pásma vodních zdrojů, schválené prognózní zdroje. Bude v územním plánu zohledněno, zapracováno.

b) Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů obce s rozšířenou působností Brandýs nad Labem–Stará Boleslav

SWOT analýza:

Silné stránky:

- 1) Výhodné dopravní napojení.
- 2) Přírodní a rekreační zázemí.
- 3) Kulturně historický potenciál.
- 4) Obec má vybudovaný vodovod i kanalizaci.
- 5) Vynikající sociální soudržnost obyvatel.

Slabé stránky:

- 1) Potřeba základní školy a komunitního centra.
- 2) Významná část území je evidovaná jako území důležité pro obranu státu (zasahuje též do zastavěného území).

Příležitosti...

- 1) Revitalizace bývalého vojenského areálu, odstranění ekologických zátěží.
- 2) Realizací chybějící občanské vybavenosti (mateřská a základní škola, komunitní centrum) dojde ke zlepšení podmínek v širším území
- 3) využívání územních studií a plánovacích smluv pro novou výstavbu – koordinace v území.
- 4) Regenerace území vojenských lesů pro veřejnou vybavenost.

Hrozby:

- 1) Realizací rozsáhlé obytné výstavby v místech bývalého vojenského areálu v lese jižně od sídla hrozí ztráta identity současné obce – vznik druhého sídla bez příjezdové komunikace z Hlavence a bez návaznosti na dopravní a technickou infrastrukturu a občanskou vybavenost. Obecně zástavba v lesích není vhodná.
- 2) Realizací průmyslového areálu v této oblasti hrozí negativní dopady na životní prostředí.
- 3) Tlak na zástavbu.

Hodnocení vyváženosti pilířů udržitelného rozvoje:

pilíř Z: +

Hodnocení je dostatečně průkazné s využitím indikátorů.

pilíř H: -

Hodnocení je dostatečně průkazné s využitím indikátorů.

pilíř S: +

Hodnocení je dostatečně průkazné s využitím indikátorů

výsledná kategorie: 2 b

Identifikované problémy:

OBEC Hlavenec konkrétní nebo místní specifikace katastrální území pr-urb-02 hrozba nekoordinované zástavby v přírodním prostředí tlak na komerční nebo rozsáhlou obytnou zástavbu Hlavenec

Nadmístní záměry dle ZÚR:

druh záměru označení specifikace ÚSES NK 68 Řepínský důl - Žehuňská obora RC 1784 Chobot

Úkoly do příští aktualizace ÚAP

- nesoulad s daty – vodovod a kanalizace jsou již realizovány, v datech je uveden „návrh“

- území pro obranu státu bylo zmenšeno (zrušeno), v datech je však stále evidováno – nebyla poskytnuta změna, nutno řešit s poskytovatelem

c) Požadavky na rozvoj území obce

Obec Hlavenec má schválený územní plán obce z roku 2004, účinnosti nabývaly také změny 1. a 3., bylo rozhodnuto o ukončení pořizování změny 2. ÚPO.

V doplňujících průzkumech a rozborech byly prověřeno využití ploch vymezených jako zastavitelné. Zpracovatel prověří aktuální zastavěnost ploch navržených v ÚPO územních rozhodnutí dle podkladů stavebního úřadu.

Zatím nevyužité zůstávají plochy v lokalitě **pod Hubertusem**, kde již došlo ke zpracování územní studie a je vhodné zohlednit tuto studii projednanou s vlastníky v návrhu územního plánu. **Zpracovatel dle této studie navrhne některé plochy do zastavitelných a některé zastavitelné naopak do nezastavitelných.**

Dále je třeba zvážit záměry:

1) Transformace zemědělského družstva

Je třeba prověřit záměr změnit plochy pro zemědělskou výrobu na plochu pro bydlení, bude třeba prověřit vhodnost této plochy z hlediska sousedství s plochami skladů, plochou kompostárny, zvážit podmínku zpracování územní studie pro rozhodování v území – tedy zejména návrh veřejných prostranství, návrh pozemku pro veřejnou infrastrukturu – je třeba navrhnout pozemek pro hasičárnu

2) Transformace území využívané v minulosti armádou ČR

Je třeba zvážit nejvhodnější formu transformace území, nejvhodnější funkční využití

- a) Bydlení do max. 300 obyvatel (včetně kapacit případného přechodného ubytování) s přiměřenou občanskou vybaveností, školkou. Je vhodné stanovit etapizaci tak, aby nárůst obyvatel byl postupný a aby občanská vybavenost byla vystavěna současně s bydlením. Obec požaduje navrhnout regulativy tak, aby nových obyvatel přibýlo maximálně 300 (nynější počet obyvatel je cca 370), nejlépe v několika etapách, tak, aby bylo možno udržet kvalitní společenství obyvatel. Obec požaduje, aby projektant určil takové limity zastavění, aby plánovaný přírůstek byl maximálně 10 obyvatel/rok, dalších deset let tedy cca 450 Hlavenec + maximálně 300 obyvatel v bývalém areálu armády. Bude vhodné stanovit přiměřenou etapizaci tak, aby v 1.etapě byly dokončeny komunikace (dopravní napojení do obce Hlavenec), vodovod, kanalizace. V další etapě bydlení + občanská vybavenost tak, aby nedošlo k obydlení území před dokončením přiměřené vybavenosti.
- b) Areál skladů, případně nerušící výroby V tomto území je možné také prověřit plochu pro sklady a drobnou výrobu, která by nezatěžovala životní prostředí (tedy vyloučen je např. sklad toxických odpadů).

Zpracovatel prověří nejvhodnější variantu smíšeného území pro tuto část území, navrhne regulativy, případně etapizaci. V této lokalitě bude podmínkou rozhodování zpracování územní studie, která upřesní regulativy, návaznosti, komunikace a veřejná prostranství, stanoví etapizaci.

3)Návrhy na změny vlastníků pozemků

Jsou zobrazeny ve výkrese doplňujících průzkumů a rozborů:

označení *	výměra [m ²]	navrhované využití	zdroj
1	19111	plochy smíšené obytné	Ing. Jaromír Fic, Hlavenec 72, 294 74 Hlavenec
2	1054	plochy občanského vybavení - hasičská zbrojnice	obec
3	9816	plochy smíšené obytné	Ing. Jan Budka, Horní Štěpánov 105, 284 01 Kutná Hora
4	3830	plochy smíšené obytné	Václav Vít, sídl. Střed 2577/12, 276 01 Mělník
5	2471	plochy smíšené obytné	Jitka Kočová, Hlavenec 20, 294 74 Hlavenec
6	1329	plochy smíšené obytné	Luboš Vrba, polská 1887, 250 88 Čelákovice
7	535	plochy veřejných prostranství	Jana Kadeřábková, Dřevčická 2201, Brandýs n. L. Dita Kastnerová, Hlavenec 51, 294 74 Hlavenec Markéta Uhlířová, Hlavenec 111, 294 74 Hlavenec
8	18150	plochy smíšené obytné	Václav Martinovský, Jana Palacha 1125, 293 01 Mladá Boleslav

Doporučení pořizovatele ve spolupráci s určenou zastupitelkou:

- 1 plochy smíšené obytné žadatel Ing. Jaromir Fic,
je třeba zvážit územní studii – veřejná prostranství, technickou vybavenost, občanskou vybavenost
- 2 plochy občanského vybavení
Je třeba navrhnout plochu pro hasičskou zbrojnici
Je vhodné zvážit veřejně prospěšnou stavbu
- 3 obec nepožaduje rozšíření zastavitelných ploch

- 4 plochy smíšené obytné žadatel Václav Vit,
obec požaduje prověřit možnost částečně vyhovět tomuto požadavku – pro jeden rodinný dům, pouze v části přiléhající k obci
- 5 plochy smíšené obytné Jitka Kočova,
obec požaduje prověřit možnost částečně vyhovět tomuto požadavku – pro jeden rodinný dům, pouze v části přiléhající k obci
- 6 plochy smíšené obytné žadatel Luboš Vrba,
obec nepožaduje rozšíření zastavitelných ploch, zpracovatel prověří a doporučí obci, zda je vhodné rozšířit zastavitelnou plochu pro jeden rodinný dům
- 7 plochy veřejných prostranství žadatelky Jana Kadeřábková, Dita Kastnerova, Markéta Uhlířová,
Plochy je třeba prověřit v návaznosti na celou lokalitu územní studií, zpracovatel doporučí obci, je-li vůbec vhodné
- 8 plochy smíšené obytné žadatel Václav Martinovský,
Jana Palacha 1125, 293 01 Mlada Boleslav
Vymezování ploch smíšených obytných obec nepožaduje
Obec nevylučuje v budoucnosti možnost změny ploch na zastavitelné, ale v tomto územním plánu vymezování ploch v této lokalitě považuje za nadbytečné, zastavitelných pozemků je dostatek ve vhodnějších lokalitách
- 9 žadatelé Smotlachovi plochy smíšené obytné navazující na zastavěné území (není zakresleno ve výkrese P+R)
Je třeba prověřit možnost rozšíření ploch smíšených obytných v návaznosti na již zastavěné území
- 10 žadatel ing. Zdeněk Žára, Romana Žárová – pozemek 297/25 a část 297/3
– je třeba prověřit možnost a vhodnost rozšířit zastavitelné území o jeden rodinný dům
Obec nemá požadavky na vymezování dalších zastavitelných ploch

Smíšené obytné plochy –vzhledem k uplatňování územního plánu je vhodné **vymezit co nejmenší počet druhů ploch s rozdílným způsobem využití tak**, aby byla minimalizována potřeba v budoucnu pořizovat změny územního plánu. Tedy nejlépe vymezit pouze plochy smíšené.

Plochy pro výrobu obec nepožaduje, je však vhodné zvážit varianty transformace území dříve využívané armádou (viz výše)

Plochy občanské vybavenosti obec nepožaduje (mimo areál býv.armády), je však vhodné, aby zpracovatel prověřil plochy již vymezené a případně doporučil vymezit další

Plochy rekreace obec vymezení ploch rekreace nepožaduje, žádá ale prověření změn v krajině, zejména koncepci vody v krajině, zpracovatel prověří případnou vhodnost vymezit v souvislosti s vodními plochami plochy rekreace

d) Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepcí a koncepcí uspořádání krajiny)

d.1. Urbanistická koncepce

Cílem územního plánu potvrdit, případně doplnit koncepci plošného a prostorového uspořádání správního území obce. Územní plán vymezí obecné

podmínky na využívání území, ochranu přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území, podmínky pro využívání zastavěného území, zastavitelných ploch, ploch přestavby a ploch územních rezerv, stanoví podmínky pro ochranu nezastavěného území.

Budou stanoveny plošné a prostorové regulativy zástavby, a to podlažnost nebo max. výška zástavby, max. procento zastavění, min. procento zeleně. Podle těchto hledisek bude území rozčleněno na **plochy s rozdílným způsobem využití** podle § 4 až 19 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění, tyto plochy není vhodné dále členit, naopak, jejich **počet pokud možno omezit**, viz výše smíšená území. Pokud budou stanoveny plochy s jiným způsobem využití, než je stanoveno v § 4 –19 této vyhlášky, je nutné je řádně zdůvodnit v odůvodnění územního plánu.

d.2. Koncepce uspořádání krajiny

V krajině budou vymezeny plochy pro ÚSES, vycházející z řešení NR-R ÚSES v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje a u lokálních prvků z Generelu ÚSES (Ing. Dřevíkovský, 1993). Prvky ÚSES budou upřesněny do katastrální mapy a budou zohledňovat stávající cenné porosty v krajině. Bude řešena návaznost na prvky ÚSES sousedních obcí. Budou zachovány minimální požadované prostorové parametry.

Je třeba vypracovat koncepci vody v krajině. Obec požaduje vymezení plochy rybníka. Je vhodné zvážit lokalitu prameniště Hlavenecké svodnice, lokalitu biocentra BC 59 (případná přeměna na vodní biocentrum – doporučuje orgán ochrany krajiny) a lokalitu u Hulánu.

e) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

e.1. Dopravní infrastruktura

Budou posouzeny stávající pěší a cyklistické trasy v řešeném území, v případě potřeby bude navržena jejich úprava.

Je třeba navrhnout komunikaci do areálu armády ČR, tak aby zajišťovala vhodné spojení s obcí (např. k motorestu a poté souběžně s R10)

e.2. Veřejná prostranství

Je vhodné vyhodnotit stávající veřejná prostranství, zejména s ohledem na sociální soudržnost obyvatel (obyvatel původní a nové zástavby), na průchodnost obcí, na bezpečnost, případně navrhnout nová opatření s ohledem na vytvoření nových hodnot krajiny v obci (vhodné prostory pro aleje do nově vymezených zastavitelných ploch,

Je třeba mít na mysli návaznost na obraz krajiny, cesty v krajině, volnočasové plochy a souvislosti památek a kulturní hodnoty krajiny.

e.2. Občanské vybavení charakteru veřejné infrastruktury

je třeba zvážit vymezení plochy **pro předškolní zařízení** (projektant zváží, zda jako samostatná plocha nebo v rámci ploch smíšených, tak, aby obec mohla pružně reagovat na možnosti pozemků, grantů... Je vhodné vycházet z dohod souvisejících s pořízením územní studie Pod Hubertusem.

Budou stanoveny podmínky pro umístování občanské vybavenosti v plochách smíšených.

e.3. Technická infrastruktura

Zastavitelné plochy mohou být vymezeny pouze do kapacity sítí technické infrastruktury.

Kapacity zařízení a rozvodů technických sítí budou posouzeny v závislosti na potřebách kapacit návrhových ploch. Na základě vyhodnocení kapacitních rezerv stávajících sítí a zařízení budou v případě potřeby navrženy nové sítě a zařízení.

Rozvody technických sítí budou zobrazeny schematicky. Vedení uvnitř zastavitelných ploch budou uvedeny pouze tam, kde je to nezbytné pro koordinaci v území, mohou být uvedeny pouze v textové části bez závazného územního vymezení, přesné umístění by pak bylo řešeno územními studii nebo v řízení o umístění stavby.

Je třeba řešit vodovod, kanalizaci bývalého areálu armády.

Nakládání s odpady:

Územní plán bude respektovat stávající systém likvidace odpadů, v souladu se zákonem č. 185/2001 Sb., o odpadech a souvisejícími předpisy. Projektant zváží vhodné **vymezení plochy pro kompostárnu a sběrné místo (dvůr) pro odpadové hospodářství celé obce**. Plocha komunitní kompostárny je v místě dobývacího prostoru, dnes je místo zavezeno, ale je stále vedeno v seznamu MP nereaktivovaných skládek.

f) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

V návrhu územního plánu je nutné kromě ochrany hodnot stávajících vytvořit prostor pro rozvoj urbanistických hodnot nových. Je vhodné navázat na hodnoty existující a zapojit je do nových veřejných prostranství. Zemědělský půdní fond tvoří významnou část výměry řešeného území, převažuje orná půda, je třeba dbát na její ochranu při návrhu zastavitelných ploch.

Součástí územního plánu bude vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF.

Bude zpracováno v souladu:

- s ustanovením § 3 odst. 1, 2, 3 vyhlášky č. 13/1994 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti ochrany ZPF, a přílohy č. 3 k vyhlášce;
- s vyhláškou č. 48/2011 Sb. o stanovení tříd ochrany;
- s přihlédnutím k Metodickému doporučení „Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF v ÚP“ (MMR a MŽP, 7/2011)

Kapitola ochrany ZPF bude zpracována i z hlediska ovlivnění hydrologických poměrů v území. Vyhodnocení záborů bude provedeno i ve vztahu k příslušnému dílčímu povodí podle vodohospodářské mapy.

Drobné rozvojové plochy navrhované občany budou vyhodnoceny - musí být navrženy zejména uvnitř zastavěného území nebo na ně přímo navazující

tak, aby si obec zachovala uzavřený tvar, s upřednostněním ploch již dohodnutých v územní studii. Zábor ZPF bude zdůvodněn. Součástí návrhu ÚP bude vyhodnocení záboru ZPF dle tříd ochrany půdy (BPEJ) a dle druhů pozemků. Vyhodnocení bude zahrnovat textovou část včetně tabulek a dále samostatný výkres, ve kterém budou vyznačeny navrhované zábory ZPF a hranice jednotlivých BPEJ.

f.2.d Ochrana pozemků určených k plnění funkcí lesa (PUPFL)

ÚP bude respektovat lesní porosty a jejich ochranné pásmo (50 m). Zábor PUPFL se nepředpokládá.

V opačném případě budou údaje o lesích zpracovány v souladu s požadavky zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů. Bude uveden jak rozsah případných záborů pozemků určených k plnění funkcí lesa (PUPFL).

f.2.e Ochrana vodních toků

Toky budou respektovány včetně nezastavitelných pásem při správě vodních toků – vymezení prostoru podél vodních toků pro údržbu 6 m od břehové hrany (§ 49, zákona č. 254/2001 Sb., vodní zákon). Tato pásma pro údržbu vodních toků je vhodné tam, kde je to možné, využít pro zlepšení průchodnosti krajiny.

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

g.1. Veřejně prospěšné stavby

Bude posouzena potřeba zařazení veřejné infrastruktury všeobecně, navrhovaných veřejných prostranství, navrhovaných místních komunikací, ploch občanské vybavenosti (školka, hasičárna) mezi veřejně prospěšné stavby.

g.2 Veřejně prospěšná opatření

Bude posouzena potřeba zařazení níže uvedených typů opatření mezi veřejně prospěšná opatření:

- plochy veřejné zeleně, plochy pro zlepšení průchodnosti krajiny, vodní plochy
- plochy pro územní systém ekologické stability

h) Další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů

budou doplněny dle požadavků dotčených orgánů

i) Požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území

Řešení případných střetů zájmů a záměrů v území požaduje obec řešit s následujícími prioritami:

- 1.harmonický obraz obce i krajiny (tedy zajištění souladu zastavěného a nezastavěného území, vymezení logických hranic zastavitelného území,

případně doplnění těchto hranic krajinnými prvky

2. koncepce veřejných prostranství (je třeba podpořit navazující, harmonické krásné společné, veřejně přístupné prostory. Zapojit prostory (ulice, návsí, aleje, vodní plochy i toky...) již existující, právě vznikající (pod Hubertusem) a vytvořit prostory nové. Důležitá je návaznost veřejných prostranství, využití pro pěší spojení v obci, návaznost na veřejnou vybavenost a trasy v krajině.

3. vyhledání možných vodních ploch v krajině

4. průchodnost sídla i krajiny (hledat vhodná propojení cest v obci, mezi již zastavěnými a k zastavění určenými plochami, nezatěžovat již dnes nedostatečné komunikace dalším provozem, nezasahovat s obsluhou obytných území do komunikací lesních). Přitom je třeba dbát na zlepšení života obyvatel původní zástavby i nově zastavěných ploch, je důležité mít na paměti sociální soudržnost obyvatel obou skupin)

5. veřejná vybavenost (je třeba zajistit pozemky pro školku, hasičárnu, kompostárnu i případnou další vybavenost)

6. případné další vymezování zastavitelných ploch je vhodné výrazně omezit na místa bez nutnosti budování veřejné infrastruktury a s možností zlepšení prostor pro život obyvatel již stávajících

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

j.1. Obec se nachází na okraji rozvojové oblasti OB1 (Praha). Obec však zájem o další rozšiřování zastavitelných ploch nemá. Zájem je o drobné plochy umožňující výstavbu pro rodinné příslušníky v rámci podpory sociální soudržnosti obyvatel. Projektant zváží vymezení **plochy přestavby** – bývalý areál armády ČR. Je vhodné zvážit záměry vlastníků. Je nutné zvážit možnosti infrastruktury obce, ale i využití pro občanskou vybavenost obce, případně školu. V tomto území je možné také prověřit plochu pro sklady a výrobu, která by nezatěžovala životní prostředí.

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

Prověření změn využití územní studií může být uloženo v plochách pro bydlení, které splňují alespoň jednu z následujících podmínek: v ploše je třeba doplnit přístupové komunikace, které mají charakter veřejného prostranství nebo v ploše dojde ke střetu s vedením technické infrastruktury a bude třeba přeložka.

Studie by pak řešily umístění veřejné infrastruktury (dopravní a technické, občanského vybavení i veřejných prostranství), případně upřesňovat prostorové uspořádání a architektonický vzhled staveb a budou podmínkou pro rozhodování.

Územní studie jako podmínka rozhodování v území by měla být stanovena v bývalém areálu armády, pokud tam nebude stanovena podmínka regulačního plánu.

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

Prověření změn využití regulačním plánem dle doporučení zpracovatele, může být stanoveno v bývalém areálu armády.

m) Požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území

Na území obce **se nevyskytují** chráněná území systému NATURA 2000. Obec nemá požadavky na vymezení zastavitelných ploch, kromě drobných doplnění. **Pořizovatel nepožaduje zpracování vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území. Je nutná regenerace území v bývalém areálu armády, vzhledem k požadavkům obce (drobná výroba, bydlení) je vše méně zatěžující než současný stav (sklad vojenské techniky). Pořizovatel doporučuje prověření záměrů až ve fázi, kdy bude známý konkrétní záměr, konkrétní investor (tedy posouzení záměru EIA).** Pokud požadavek na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území uplatní dotčený orgán, bude zadání doplněno.

n) Požadavek na zpracování variant, etapizace

varianty návrhu nejsou požadovány

o) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu ÚP a na uspořádání obsahu jejich odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Textová i grafická část dokumentace návrhu bude zpracována v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., v platném znění, a v rozsahu přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění.

Dokumentace územního plánu bude zpracována v rozsahu správního území. V případě, že z projednání vyplyne potřeba úpravy dokumentace, bude následně zpracován upravený návrh územního plánu.

Textová část bude zpracována jako textový soubor v programu Word. Jako samostatné části budou uvedeny:

- návrh územního plánu
- odůvodnění územního plánu

Součástí vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, u kterých je možné uplatnit předkupní právo, bude i seznam dotčených pozemků.

Grafická část:

Řešení:

A1. Základní členění území

1 : 5 000

A2. Hlavní výkres

1 : 5 000

A3. Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace 1 : 5 000
Hlavní výkres může být dále členěn.
Etapizace výstavby bude případně zakreslena v hlavním a koordinačním výkresu, případně v základním členění.
Součástí grafické části mohou být schémata.

Odůvodnění:

B1. Koordinační výkres	1 : 5 000
B2. Výkres širších vztahů	1 : 50 000
B3. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 : 5 000

Jako schémata:

C1. Dopravní infrastruktura	1 : 5 000
C2. Technická infrastruktura – vodní hospodářství	1 : 5 000
C3. Technická infrastruktura – energetika a el. komunikace	1 : 5 000

Výkresy budou zpracovány nad mapovým podkladem v měřítku katastrální mapy a budou vydány digitálně v *dgn nebo *dwg nebo *shp a *pdf a *doc, tiskem v měřítku 1 : 5000, mimo výkres širších vztahů, který bude v měřítku 1 : 50 000. Výkresová část dokumentace bude obsahovat jevy zobrazitelné v daném měřítku. Výkresovou část Odůvodnění lze doplňovat o další samostatné výkresy nebo schémata, než je výše uvedeno, a to po dohodě zpracovatele s pořizovatelem. Výkresy Odůvodnění mohou být dále z důvodů přehlednosti dále členěny, a to s ohledem na množství jevů v území.

Hranice zastavěného území bude vymezena dle znění § 58 stavebního zákona.

Počet vyhotovení dokumentace

Dokumentace bude zpracována:

- ve 2 vyhotoveních pro společné jednání (§ 50, odst. 2 stavebního zákona)
- ve 2 vyhotoveních pro řízení o ÚP (§ 52, odst. 1 stavebního zákona) (případně pro opakované veřejné projednání)
- ve 4 vyhotoveních pro vydání ÚP (§ 54 stavebního zákona)