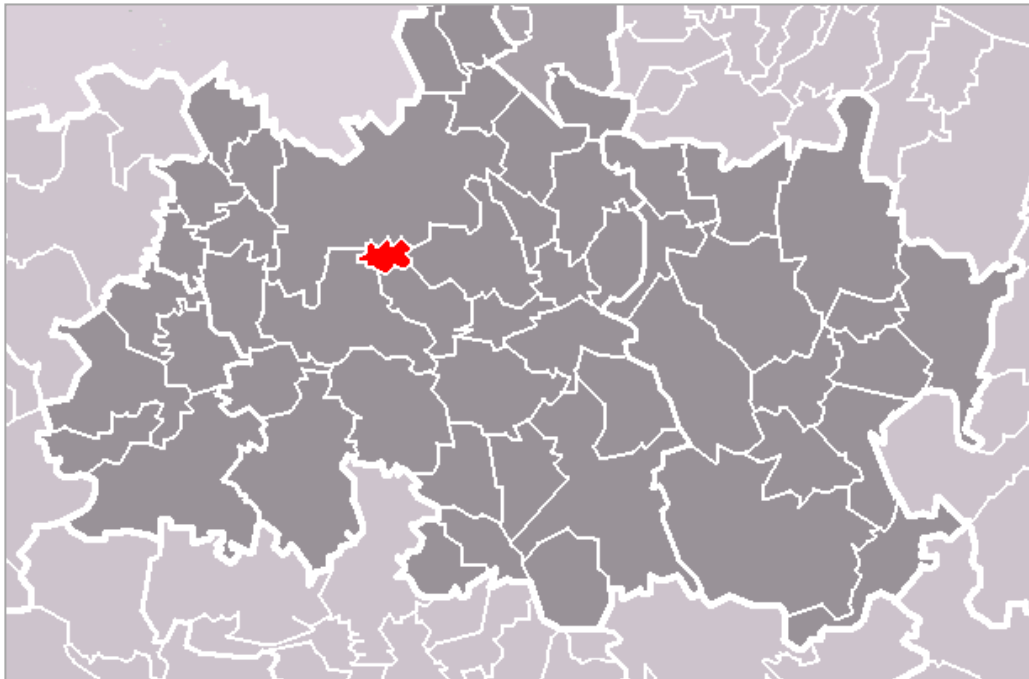


ÚZEMNÍ PLÁN

SVĚTICE

NÁVRH ZADÁNÍ



Pořizovatel:

Městský úřad v ŘÍČANECH
Masarykovo náměstí 53/40, 251 01 Říčany

Zpracováno v souladu s ustanovením § 47, odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), podle přílohy č. 6 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti ve znění změny č. 458/2012 Sb. (platnost od 1.1.2013).

Datum zpracování: prosinec 2013

Seznam zkratk:

BPEJ	Bonitované půdně ekologické jednotky
CO	Civilní obrana
EIA	Vyhodnocení vlivů záměru na životní prostředí podle zákona 100/2001 Sb.
EVL	Evropsky významné lokality
CHLÚ	Chráněné ložiskové území
MPZ	Městská památková zóna
NKP	Národní kulturní památka
NPÚ	Národní památkový ústav
OP	Ochranná pásma
ORP	Obec s rozšířenou působností
PO	Ptačí oblasti
PUPFL	Pozemky určené k plnění funkce lesa
PÚR	Politika územního rozvoje
RP	Regulační plán
SEA	Vyhodnocení vlivů koncepce na životní prostředí podle zákona 100/2001 Sb.
ÚAP	Územní analytické podklady
ÚP	Územní plán
ÚPD	Územně plánovací dokumentace
ÚPO	Územní plán obce
URÚ	Udržitelný rozvoj území
ÚS	Územní studie
ÚSES	Územní systém ekologické stability
VKP	Významný krajinný prvek
VVN/VN	Velmi vysoké napětí/Vysoké napětí
ZPF	Zemědělský půdní fond
ZÚR	Zásady územního rozvoje

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů
= dále též „stavební zákon“.

Obsah:

ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU SVĚTICE	4
1. Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce	4
1.1 urbanistická koncepce	4
1.1.1 Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje (PÚR)	4
1.1.2 Požadavky vyplývající ze zásad územního rozvoje (ZÚR)	6
1.1.3 Požadavky vyplývající z ÚAP	7
1.1.4 Požadavky vyplývající z doplňujících průzkumů a rozborů	7
1.2 koncepce veřejné infrastruktury, prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn	8
1.2.1 Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje (PÚR)	8
1.2.2 Požadavky vyplývající ze zásad územního rozvoje (ZÚR)	10
1.2.3 Požadavky vyplývající z ÚAP	10
1.2.4 Požadavky vyplývající z doplňujících průzkumů a rozborů	12
1.3 Koncepce uspořádání krajiny, prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a prověření možných změn	12
1.3.1 Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje (PÚR)	12
1.3.2 Požadavky vyplývající ze zásad územního rozvoje (ZÚR)	13
1.3.3 Požadavky vyplývající z ÚAP	14
1.3.4 Požadavky vyplývající z doplňujících průzkumů a rozborů	14
1.3.5 Požadavky ochrany přírody a krajiny	15
2. požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit	15
3. požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo	16
4. 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	16
5. případný požadavek na zpracování variant řešení	16
6. požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení	17
7. požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území	17

ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU SVĚTICE

Zastupitelstvo obce Světice rozhodlo o zpracování územního plánu dne 15.10.2012 na zasedání zastupitelstva. Určeným zastupitelem pro pořízení ÚP je Ing. Jakub Kozák, pořizovatelem je Městský úřad v Říčanech.

1. Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce

Zde jde zejména o zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, o případné požadavky na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury.

1.1 urbanistická koncepce, prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch

Základní vize budoucího rozvoje:

- mírně a stabilně rostoucí obec s kvalitní veřejnou infrastrukturou, dostatkem veřejné zeleně a hodnotným přírodním zázemím
- obec by se měla ubránit tlaku na rychlou a urbanisticky nekvalitní zástavbu (obytnou i komerční), který vzniká zejména díky blízkosti hlavního města (suburbanizační tendence);
- udržet mírný a stabilní růst počtu obyvatel a zároveň doplnit chybějící či nevyhovující veřejnou infrastrukturu, zejména občanské vybavení, řešení problémů v dopravě a dobudování chybějící technické infrastruktury.

Urbanistická koncepce vychází ze stávající struktury obce. Obec je rozdělena údolím Říčanského potoka s uplatněním zeleně a vodních ploch, přičemž by v budoucnu mělo dojít k jeho revitalizaci. Obec se rozkládá na dvou protilehlých svazích, přičemž především na severním svahu najdeme velké plochy chatových domků a na jižním pak rozrůstající se zástavbu suburbánního typu. V současnosti je obec prakticky na svém maximu zastavitelnosti území a v budoucnu už by nemělo docházet k dalšímu rozšiřování. Plochy pro výstavbu by se tak měly hledat výhradně v prolukách a volných prostranstvích uvnitř zastavěného území.

1.1.1 Požadavky vyplývajících z politiky územního rozvoje (PÚR)

Z politiky územního rozvoje České republiky 2008 (PÚR ČR 2008) schválené vládou 20.7.2009 vyplývají pro územní plán Světice tyto požadavky:

Zohlednit dotčení řešeného území rozvojovou oblastí OB 1 – Rozvojová oblast Praha

Území je ovlivněno rozvojovou dynamikou při spolupůsobení vedlejších center. 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 komunikace a tranzitní železniční koridory a efektivní propojení jednotlivých druhů dopravy včetně letecké.

Z republikových priorit vyplývají pro ÚP Světice následující úkoly:

(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 atrakce. Jejich ochrana by však neměla znemožňovat ekonomické využití nebo mu nadměrně bránit. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty. Bránit upadání venkovské krajiny jako důsledku nedostatku lidských zásahů. (Viz také UAEU, část III.6 čl. 25, 27; viz také čl. 19 PÚR ČR 2006)

(15) Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel. Analyzovat hlavní mechanismy, jimiž k segregaci dochází, zvažovat existující a potenciální důsledky a navrhnout při územně plánovací činnosti řešení, vhodná pro prevenci nežádoucí míry segregace nebo snížení její úrovně. (Viz také Lipská charta, bod II.; viz také čl. 29 PÚR ČR 2006)

(16) 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 rozvoje životní úrovně obyvatel, zvyšování kvality života a hospodářského rozvoje území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli (viz také čl. 20 PÚR ČR 2006) a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.

(17) Vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí, zejména v regionech strukturálně postižených a hospodářsky slabých a napomoci tak řešení problémů v těchto územích. (Viz také čl. 21 PÚR ČR 2006)

(18) Podporovat polycentrický rozvoj sídelní struktury. Vytvářet předpoklady pro posílení partnerství mezi městskými a venkovskými oblastmi a zlepšit tak jejich konkurenceschopnost. (Viz také UAEU, část III.2 čl. 16, 17; viz také čl. 18 PÚR ČR 2006)

(19) 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. (Viz také čl. 22 PÚR ČR 2006) 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.

(32) Při stanovování urbanistické koncepce posoudit kvalitu bytového fondu ve znevýhodněných městských částech a v souladu s požadavky na kvalitní městské struktury, zdravé prostředí a účinnou infrastrukturu věnovat pozornost vymezení ploch přestavby. (Viz také Lipská charta, bod I.; viz také čl. 29 PÚR ČR 2006)

1.1.2 Požadavky vyplývající z zásad územního rozvoje (ZÚR)

Z vydaných ZÚR a z polohy města v rámci rozvojové oblasti OB1 vyplývají následující zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území:

(01) Pomocí nástrojů územního plánování vytvářet podmínky pro vyvážený rozvoj Středočeského kraje, založený na zajištění příznivého životního prostředí, stabilním hospodářském rozvoji a udržení sociální soudržnosti obyvatel kraje. Vyváženost a udržitelnost rozvoje území kraje sledovat jako základní požadavek při zpracování územních studií, územních plánů, regulačních plánů a při rozhodování o změnách ve využití území.

(06) Vytvářet podmínky pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území kraje, které vytvářejí image kraje a posilují vztah obyvatelstva kraje ke svému území. Přitom se soustředit zejména na:

- a) zachování a obnovu rozmanitosti kulturní krajiny a posílení její stability;
- b) ochranu pozitivních znaků krajinného rázu;
- c) zachování a citlivé doplnění výrazu sídel, s cílem nenarušovat cenné městské i venkovské urbanistické struktury a architektonické i přírodní dominanty nevhodnou zástavbou a omezit fragmentaci krajiny a srůstání sídel;
- d) upřesnit a zapracovat do ÚPD obcí cílové charakteristiky krajiny;
- e) vytváření podmínek pro šetrné využívání přírodních zdrojů.

(07) Vytvářet podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj hospodářských činností na území kraje zvláště ve vymezených rozvojových oblastech a vymezených rozvojových osách. Přitom se soustředit zejména na:

- a) posílení kvality života obyvatel a obytného prostředí, tedy navrhovat přiměřený rozvoj sídel, příznivá urbanistická a architektonická řešení sídel, dostatečné zastoupení a vysoce kvalitní řešení veřejných prostranství a velkých ploch veřejné zeleně vč. zelených prstenců kolem obytných souborů, vybavení sídel potřebnou veřejnou infrastrukturou a zabezpečení dostatečné propustnosti krajiny;
- b) vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel, tedy zajišťovat plnohodnotné využití ploch a objektů v zastavěném území a preferovat rekonstrukce a přestavby nevyužívaných objektů a areálů v sídlech před výstavbou ve volné krajině, vyšší procento volné zeleně v zastavěném území;
- c) intenzivnější rozvoj aktivit cestovního ruchu, turistiky a rekreace - vytvářet podmínky k vyššímu využívání existujícího potenciálu, zejména v oblastech:
 - cykloturistiky rozvojem dálkových cyklostezek a cyklostezek v příměstském území hl. m. Prahy a dalších rozvojových oblastech,
 - krátkodobé rekreace především nekomerčních forem, zejména v rozvojové oblasti Praha.
- f) na uplatnění mimoprodukční funkce lesů zejména v rekreačně atraktivních oblastech, s cílem umožnit intenzivnější rekreační a turistické využívání území;
- g) rozvíjení systémů dopravní obsluhy a technické vybavenosti, soustav zásobování energiemi a vodou a na využití surovinových zdrojů pro výstavbu, s cílem zabezpečit podmínky pro hospodářský rozvoj vybraných území kraje a pro stabilizaci hospodářských činností v ostatním území kraje.

(08) Vytvářet podmínky pro řešení specifických problémů ve specifických oblastech kraje při zachování požadavků na ochranu a rozvoj hodnot území. Navrhovat v těchto územích takové formy rozvoje, které vyhoví potřebám hospodářského a sociálního využívání území a neohrozí zachování jeho hodnot.

(11) ZÚR stanovují tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území:

e) rozvoj ekonomických aktivit soustřeďovat do ploch s vazbou na železnici, silnice nadřazené sítě a na letiště, zejména na plochy brownfields;

h) rozvoj bydlení orientovat do lokalit s možností kvalitní hromadné dopravy, zejména kolejové a s vazbou na sídla s odpovídající sociální infrastrukturou;

i) pro rozvoj bydlení sledovat možnosti transformace ploch v zastavěném území sídel a využití dosud volných ploch vymezených v zastavitelném území v územních plánech obcí;

k) vytvářet podmínky pro rekreaci a to včetně potřeb obyvatel a návštěvníků hl. m. Prahy;

(12) ZÚR stanovují tyto úkoly pro územní plánování:

a) zpřesnit koridory dopravy, vymezené v ZÚR;

b) vymežit přeložky (zejména obchvaty) silnic nesledovaných v ZÚR pro potřeby zlepšení vazeb

osídlení na nadřazenou silniční síť;

d) 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;

1.1.3 Požadavky vyplývající z ÚAP

Z aktualizovaných ÚAP ORP Říčany z roku 2012 plynou pro obec Světice následující specifické požadavky.

V návrhu ÚP budou respektovány a v maximální míře chráněny hodnoty území evidované v ÚAP ORP Říčany. V ÚP Světic budou vymezena urbanisticky hodnotná území a bude navržena jejich ochrana (podmínkami využití území a prostorového uspořádání). Dále ÚP vymezí plochy hodnotné zeleně a jejich doplnění v rámci koncepce uspořádání území.

- Výskyt ložiska nerostných surovin – vymezení ploch.
- Zlepšení rozvoje vybavenosti.

1.1.4 Požadavky vyplývající z doplňujících průzkumů a rozborů

- Zkvalitnění občanské vybavenosti, především prostorů pro drobné podnikání, obchod a služby
- Zkvalitňování stávajících veřejných prostranství
- Doplnění urbanistické koncepce obce o nová veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně
- Revitalizace vodních nádrží a vodního toku – průchod kolem vodního toku
- Vymezení prostor pro „obecní kompost“
- Omezení výstavby na zelené louce – zachování ploch zeleně
- Další využití zemědělského areálu a souvisejících staveb a zamezení tak vzniku brownfieldu
- Využití pozemku s brownfieldem rodinného domu v lokalitě za tratí – dětské hřiště či školní zařízení
- Zastavitelné plochy budou vymežovány jen výjimečně a ve zdůvodněných případech a to v návaznosti na zastavěné území
- Nová chatová zástavba nebude navrhována. Budou ověřeny a navrženy lokality s možnou přeměnou stávající chatové zástavby na bydlení.

1.2 koncepce veřejné infrastruktury, prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn

Železniční síť

Řešeným územím obce Světice prochází železniční trať celostátního významu. Jedná se o dvoukolejnou elektrifikovanou trať č. 221 spojující Prahu s Benešovem u Prahy.

Vlaková stanice je situována na západním okraji obce mimo její centrum a nejhustěji obydlené části. Z tohoto důvodu je nutno k celkovému cestovnímu času brát v úvahu docházkový pěší čas k vlakové stanici.

V současnosti probíhá stavba IV. železničního koridoru, který bude spojoval severní a jižní hranice České republiky. V důsledku stavby koridoru byla v roce 2008 dokončena modernizace úseku Praha, Hostivař – Strančice, jehož součástí je i železniční zastávka Světice a protihluková stěna přes celé zastavěné území obce.

Silniční síť

Řešeným územím prochází silnice II. třídy č. II/107 Říčany-Velké Popovice, dále pak silnice III. tříd č. III/1011 směr Tehov a III/1012 směr Všestary (resp. Mnichovice). Dálnice D1 Praha – Brno je od obce Světice vzdálena 3 km.

Silniční síť je vázána na železniční podjezd na severozápadní hranici katastru Světice, který byl nově zbudován při výstavbě železničního koridoru.

Hromadná doprava

Řešené území je napojeno na své okolí Pražskou integrovanou dopravou.

1.2.1 Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje (PÚR)

Z politiky územního rozvoje České republiky 2008 (PÚR ČR 2008) schválené vládou 20.7.2009 vyplývají pro územní plán Světice tyto požadavky:

Zohlednit dotčení řešeného území rozvojovou oblastí OB 1 – Rozvojová oblast Praha

Území je ovlivněno rozvojovou dynamikou při spolupůsobení vedlejších center. 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 komunikace a tranzitní železniční koridory a efektivní propojení jednotlivých druhů dopravy včetně letecké.

Z republikových priorit vyplývají pro ÚP Světice následující úkoly:

(22) Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celosezónní využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo). (Viz také čl. 24 PÚR ČR 2006)

(23) Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně. *(Viz také čl. 25 PÚR ČR 2006)* Nepřípustné je vytváření nových úzkých hrdel na trasách dálnic, rychlostních silnic a kapacitních silnic; jejich trasy, jsou-li součástí transevropské silniční sítě, volit tak, aby byly v dostatečném odstupu od obytné zástavby hlavních center osídlení.

(24) Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. *(Viz také Lipská charta, bod II.2; viz také čl. 26 PÚR ČR 2006)*. Možnosti nové výstavby posuzovat vždy s ohledem na to, jaké vyvolá nároky na změny veřejné dopravní infrastruktury a veřejné dopravy. Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy.

(26) Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod. *(Viz také čl. 27 PÚR ČR 2006)*

(27) Vytvářet podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury. Vytvářet rovněž podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti obcí (měst), které jsou přirozenými regionálními centry v území tak, aby se díky možnostem, poloze i infrastruktuře těchto obcí zlepšovaly i podmínky pro rozvoj okolních obcí ve venkovských oblastech a v oblastech se specifickými geografickými podmínkami. *(Viz také UAEU, část III. 1 čl. 14, 15)*

Při řešení problémů udržitelného rozvoje území využívat regionálních seskupení (klastřů) k dialogu všech partnerů, na které mají změny v území dopad a kteří mohou posilovat atraktivitu území investicemi ve prospěch územního rozvoje. *(Viz také UAEU, část III. 3 čl. 18, 19)*

Při územně plánovací činnosti stanovovat podmínky pro vytvoření výkonné sítě osobní i nákladní železniční, silniční, vodní a letecké dopravy, včetně sítě regionálních letišť, efektivní dopravní sítě pro spojení městských oblastí s venkovskými oblastmi, stejně jako řešení přeshraniční dopravy, protože mobilita a dostupnost jsou klíčovými předpoklady hospodářského rozvoje ve všech regionech. *(Viz také UAEU, část III. 4 čl. 20, 22)*

(28) Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je nutné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností. *(Viz také Lipská charta, bod I. 1)*

(29) Zvláštní pozornost věnovat návaznosti různých druhů dopravy. S ohledem na to vymezovat plochy a koridory nezbytné pro efektivní městskou hromadnou dopravu umožňující účelné propojení ploch bydlení, ploch rekreace, občanského vybavení, veřejných prostranství, výroby a dalších ploch, s požadavky na kvalitní životní prostředí. Vytvářet tak podmínky pro rozvoj účinného a dostupného systému, který bude poskytovat obyvatelům rovné možnosti mobility a dosažitelnosti v území. S ohledem na to vytvářet podmínky pro

vybudování a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických cest. (Viz také Lipská charta, bod I.; viz také čl. 26 PÚR ČR 2006)

(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. (Viz také Lipská charta, bod I. 2)

(31) Vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, šetrné k životnímu prostředí, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik při respektování přednosti zajištění bezpečného zásobování území energiemi. (Viz také Lipská charta, bod I. 2)

1.2.2 Požadavky vyplývající ze zásad územního rozvoje (ZÚR)

(137) ZÚR stanovují tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje:

c) prověřit územní a technické možnosti územních rezerv staveb na vybrané silniční síti nadmístního významu ve vymezených koridorech při respektování přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území;

(138) ZÚR stanovují pro územní plánování úkol zajistit vymezení a územní ochranu koridorů pro dopravní stavby:

b) pro silnice II. (III.) třídy koridor v šířce 180 m.

Výše uvedené šířky mohou být proměnné, resp. menší, v závislosti na podmínkách průchodu koridoru daným územím s ohledem na jeho hodnoty a konfiguraci terénu. V případech rozšíření, resp. rekonstrukce, kdy je koridor stabilizován, vymezuje se územní ochrana v poloviční šířce (tj. 150, resp. 90 m).

(142) ZÚR navrhuje na vybrané silniční síti tyto koridory pro umístění přeložek a obchvatů:

138) koridor pro umístění stavby D173 – silnice II/335: úsek Lipany - Světice;

(153) ZÚR nenavrhují koridory pro cyklistickou dopravu, přičemž potvrzují koncepci zpracovaného Generelu cyklotras a cyklostezek Středočeského kraje.

(154) ZÚR stanovují tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území:

a) vytvářet podmínky pro budování cyklistických stezek segregovaných od automobilového provozu, a to zejména v intenzivně urbanizovaných územích.

(155) ZÚR stanovují tyto úkoly pro územní plánování:

a) v územních plánech obcí navrhnout nahrazení cyklotras nezávisle vedenými cyklostezkami, a to zejména v případech dálkových „cyklotras“, v území rozvojových oblastí (vč. Jejich okolí) a v turisticky atraktivních územích.

1.2.3 Požadavky vyplývající z ÚAP

Z aktualizovaných ÚAP ORP Říčany z roku 2012 plynou pro obec Světice následující požadavky:

- Zkvalitnění pěší dostupnosti podél komunikací.
- Vysoká intenzita dopravy a nedostatečná kapacita silnice II.třídy. - koridor pro umístění stavby D173 – silnice II/335: úsek Lipany – Světice

- Zlepšení technického stavu místních komunikací.
- Problém HZ20 – silnice II.třídy zatěžuje exhalacemi zastavěné území - koridor pro umístění stavby D173 – silnice II/335: úsek Lipany – Světice
- Zvážit možnost plynofikace v obci. Její absence je jedním z důvodů zhoršení kvality ovzduší v souvislosti s vytápěním.

Ochranná pásma (OP) technické infrastruktury:

Dopravní infrastruktura má tato ochranná pásma:

- Ochranné pásmo silnic II. a III. třídy 15 m od osy krajního pruhu
- Ochranné pásmo železniční trati 100 m od osy krajní koleje
30 m od provozních ploch železnice

Pozn.: Rekonstrukcí žel. trati došlo i k jejímu uzpůsobení na trať vysokorychlostní. Vzhledem k této skutečnosti bylo ochranné pásmo železnice zvýšeno z 60 m na 100 m od osy krajní koleje.

Kanalizační stoková síť má tato ochranná pásma:

- OP kanalizační stokové sítě 1,5 m na obě strany (pro DN 500 včetně)
2,5 m na obě strany (pro DN nad 500)

Ochranné pásmo ČOV: 50 m od zdi

Vodovodní síť má tato ochranná pásma

- OP zásobovacích a přiváděcích vodovodních řadů
1,5 m na obě strany (pro DN 500 včetně)
2,5 m na obě strany (pro DN nad 500)
- OP vodojemů nejméně 10 m
- OP sdělovacích vedení 1,5 m na obě strany
- OP studny 10 m

Ochranná pásma zařízení elektrizační soustavy:

Ochranným pásmem zařízení elektrizační soustavy je prostor v bezprostřední blízkosti tohoto zařízení, určený k zajištění jeho spolehlivého provozu a k ochraně života, zdraví a majetku osob. Ochrannými pásmo jsou chráněna nadzemní vedení, podzemní vedení, elektrické stanice, výrobní elektřiny a vedení měřicí, ochranné, řídicí, zabezpečovací, informační a telekomunikační techniky (§ 46, odst. 2). S poukazem na ustanovení § 98, odst. 2 energetického zákona je právní režim ochranného pásma nutné posuzovat podle doby jejich vzniku a právního předpisu účinného v době jejich vzniku, tj. zákona č. 222/1994 Sb. a současně platného zákona č. 458/2000 Sb.

druh el. zařízení	ochranné pásmo		vymezení
	dle zákona č. 458/2000	dle zákona č. 222/1994	
Nadzemní vedení nad 1kV do 35kV včetně	7 m	7 m	od krajního vodiče
Podzemní vedení nad 1kV do 110kV včetně	1 m	1 m	od krajního kabelu
Trafostanice stožárová	7 m	20 m	od okraje
Trafostanice kiosková	20 m	20 m	od stěny

1.2.4 Požadavky vyplývající z doplňujících průzkumů a rozborů

Vzhledem k rozsáhlé výstavbě rodinných domů v posledních 20 letech jsou místní a účelové komunikace z velké většiny ve špatném stavu. Často se jedná o komunikace, které jsou ve spoluvlastnickém podílu majitelů nemovitostí, které daná komunikace obsluhuje. Chodníky se budují postupně, v některých lokalitách úplně chybí.

- Provéřit omezení průjezdu automobilové dopravy – výstavba obchvatu
- Vymezení ploch pro výstavbu chodníků
- Zkvalitnění dopravní infrastruktury, především kvalita povrchů místních komunikací

1.3 Koncepce uspořádání krajiny, prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona

Do řešeného území nezasahují žádná zvláště chráněná ani ostatní chráněná území stanovená aktuálně platnými právními předpisy, stejně tak jako sem nezasahují prvky ÚSES či plochy Natura 2000. Nachází se zde však dva významné krajinné prvky dle zákona č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny v platném znění. VKP Říčanský les a VKP V Slatinách.

1.3.1 Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje (PÚR)

Z politiky územního rozvoje České republiky 2008 (PÚR ČR 2008) schválené vládou 20.7.2009 vyplývají pro územní plán Světice tyto požadavky:

Zohlednit dotčení řešeného území rozvojovou oblastí OB 1 – Rozvojová oblast Praha

Území je ovlivněno rozvojovou dynamikou při spolupůsobení vedlejších center. 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 komunikace a tranzitní železniční koridory a efektivní propojení jednotlivých druhů dopravy včetně letecké.

Z republikových priorit vyplývají pro ÚP Světice následující úkoly:

(20) Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktů lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti, pokud je to možné a odůvodněné,

respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí krajiny i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů. (Viz také Evropská úmluva o krajině)

(21) Vymežit 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; cílem je zachování souvislých pásů nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobitelných pro nenáročnou formu krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny. (Viz také Lipská charta, část II.; viz také čl. 23 PÚR ČR 2006)

(25) Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze atd.) s cílem minimalizovat rozsah případných škod. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umístění 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. (Viz také UAEU, část III. 5 čl. 23, 24; viz také čl. 27 PÚR ČR 2006) V zastavěných územích a zastavitelných plochách vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní.

1.3.2 Požadavky vyplývající ze zásad územního rozvoje (ZÚR)

Z vydaných ZÚR a z polohy města v rámci rozvojové oblasti OB1 vyplývají následující zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území:

(11) ZÚR stanovují tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území:

l) chránit prostupnost krajiny, zejména zelené klíny, umožňující propojení s územím hl. m. Prahy a zelené prstence okolo měst;

n) **respektovat prvky přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území;**

o) chránit ve zvýšené míře pozitivní znaky charakteristik krajinného rázu a dotvářet krajinu s cílem zvýšení její estetické hodnoty a ekologické stability před nekoordinovanou výstavbou.

Vymezení cílových charakteristik krajiny:

(206) ZÚR stanovují tyto základní zásady péče o krajinu při plánování změn v území a rozhodování o nich:

a) chránit a rozvíjet základní atributy stability, funkčnosti a vzhledu krajiny, zejména strukturu krajinných prvků charakteristickou pro jednotlivé krajinné typy a pozitivní charakteristiky krajinného rázu;

c) respektovat výjimečné části krajiny chráněné dle příslušných zákonů a podmínky jejich ochrany;

d) preferovat využití rezerv v zastavěném území sídel, zejména proluk a přestavbových území

před vymezením zastavěných ploch ve volné krajině;

e) cestovní ruch rozvíjet ve formách příznivých pro udržitelný rozvoj, nepřipouštět rozšiřování a intenzifikaci chatových lokalit;

f) respektovat cenné architektonické a urbanistické znaky sídel a doplňovat je hmotově a tvarově

vhodnými stavbami;

h) při umísťování staveb a zařízení, které mohou díky svým plošným parametrům narušit pozitivní

charakteristiky krajinného rázu vyhodnotit jejich možný vliv na krajinný ráz a negativní dopady eliminovat.

(207) ZÚR stanovují pro úkol pro územní plánování:

a) upřesnit vymezení a zásady péče o krajinu pro jednotlivé krajinné typy v územních plánech na základě podrobnějších informací dostupných na této úrovni řešení dotčeného správního území.

KRAJINA SÍDELNÍ (S22)

(208) ZÚR vymezují krajinu sídelní v územích odpovídajících těmto charakteristikám:

a) větší rozsah zastavěného území, vysoká hustota obyvatel a soustředění ekonomických aktivit;

b) nejvíce proměněný krajinný typ;

(209) ZÚR stanovují tyto zásady pro plánování změn v území a rozhodování o nich:

a) vytvářet kvalitní obytný standard sídelní krajiny;

b) změny využití území nesmí snižovat obytný standard krajiny sídelní a likvidovat či znehodnocovat

její existující krajinářské a kulturně historické hodnoty.

1.3.3 Požadavky vyplývající z ÚAP

Z aktualizovaných ÚAP ORP Říčany z roku 2012 plynou pro obec Světice následující specifické požadavky a jevy:

- S výskytem zdrojů pitné vody souvisí vymezení zranitelných oblastí. V těchto oblastech bude limitováno využívání hnojiv.
- Zjištění možnosti revitalizace vodních toků k zajištění vyšší retenční a akumulární schopnosti území.
- Zamezení rozrůstání suburbánních celků a průmyslových zón v oblastech zemědělské půdy.
- Zamezení rozšiřování zastavěných ploch na úkor ZPF a PUPFL.
- Pokusit se zlepšit poměrně nízkou ekologickou stabilitu území.
- Zamezení povolování výstavby ve volné krajině (mimo zastavěné území obce), degradace krajinného rázu výstavbou nevhodných staveb.
- Ohrožení přírody a krajiny vlivem rostoucí automobilové dopravy – pokusit se posílit roli MHD a kolejové dopravy.

1.3.4 Požadavky vyplývající z doplňujících průzkumů a rozborů

- prověřit možnost revitalizace vodních nádrží a vodního toku – průchod kolem vodního toku
- vymezení prostoru pro „obecní kompost“
- vyřešit přítomnost tzv. brownfieldu

1.3.5 Požadavky ochrany přírody a krajiny

- Budou dodrženy a zapracovány zájmy ochrany přírody a krajiny zpracované p. Jaromírem Bratkou v dokumentu Zelený svět. (požadavek orgánu ochrany přírody a krajiny)
- Budou upřesněny všechny stávající prvky VKP v návaznosti na sousední obce a při dodržení metodiky stanovených prostorových parametrů.
- Územní systém ekologické stability (dále ÚSES) bude v souladu se zákonem zpracován odborně způsobilou osobou.
ÚSES: Prostorové vymezení ÚSES zejména v místech kontaktních se zástavbou bude provedeno až do úrovně parcel tak, aby nedocházelo k zastavování prvků ÚSES objekty nebo umísťování jiných narušujících činností.

Vymezení prvků ÚSES nebude v místech, kde je to možné, provedeno pouze v minimálních parametrech.

Nové plochy určené současně platným územním plánem k zástavbě, případně nově zařazené plochy a plochy v současně zastavěném území obce nebudou v kolizi s prvky ÚSES.

Prvky ÚSES nebudou oplocovány.

- Významné krajinné prvky budou chráněny před poškozováním a ničením. Budou využívány pouze tak, aby nebyla narušena jejich obnova a nedošlo k ohrožení nebo oslabení jejich stabilizační funkce.
Budou v maximální míře respektována registrovaná VKP i VKP ze zákona. Veškeré stavby a další činnosti ve VKP, budou zařazena do podmíněně přípustného využití, tzn. činnosti a stavby budou podmíněně přípustné za podmínky, že nedojde k jejich poškození, případně zničení (týká se to zejména nových komunikací, inženýrských sítí apod.), což bude prokázáno v navazujících řízeních. Poškození, případně zničení VKP odporuje ust. §4 odst.2 zákona.

Územní plán bude respektovat stávající zeleň, která není VKP ze zákona – např. meze a remízky. V regulativech bude nastavena ochrana těchto prvků.

- Budou prověřeny možnosti pro zvýšení ekologické stability území
- Bude posouzena možnost doplnění alespoň jednostranného pásu doprovodné zeleně existujících polních cest, nových komunikací, pěších cest a cyklostezek a případná obnova cest s navržením doprovodné zeleně, které budou krajinnotvorným, stabilizačním a estetickým prvkem, prvkem snižující vodní a větrnou erozi.
- Údolní nivy a rybníky budou vyloučeny ze zástavby. U rybníků bude respektován i jeho břehový porost.

2. požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit

V návrhu územního plánu mohou být podle potřeby vymezeny plochy a koridory územních rezerv. Ve fázi návrhu zadání nejsou konkrétní požadavky tohoto druhu známy.

3. požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo

Územní plán vymezí plochy a koridory veřejně prospěšných staveb pro nezbytný rozvoj dopravní a technické infrastruktury. Pro liniové stavby technické infrastruktury bude stanovena možnost omezení vlastnického práva věcným břemenem, pro ostatní stavby možnost vyvlastnění. Pro uvedené stavby nebude využita možnost předkupního práva.

V případech, kdy navrhovaný rozvoj občanského vybavení a veřejných prostranství (viz §2 odst. 1 písm. k) odst. 3. a 4. stavebního zákona) bude vyžadovat nezbytný zásah do neveřejných pozemků, budou tyto pozemky navrženy pro uplatnění předkupního práva ve prospěch obce Světice dle §101 stavebního zákona.

V návrhu ÚP budou prověřeny a vymezeny plochy pro veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření zejména v těchto oblastech:

- dopravní infrastruktura
- technická infrastruktura
- požadavky na založení ÚSES a VKP
- opatření ke zvýšení retenčních schopností území
- opatření ploch pro občanskou vybavenost veřejné infrastruktury včetně veřejných prostranství a veřejnou zeleň
- opatření na ochranu archeologického dědictví
- opatření pro zajištění obrany a bezpečnosti státu a civilní ochrany
- žádné požadavky na asanace v úrovni kraje, ORP Říčany a obce nejsou známy

4. 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

Návrhem územního plánu bude u odůvodněných míst rozvoje nebo revitalizace stanovena podmínka dalšího prověření využití území územní studií, eventuálně podmínka uzavření dohody o parcelaci. Územní plán bude obsahovat požadavky na obsah řešení územních studií a určí lhůty pro vložení dat o těchto studiích do evidence územně plánovací činnosti.

Návrh územního plánu podle potřeby a v odůvodněných případech vymezí plochy, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu. Pro tyto případy bude obsahovat též návrh zadání regulačních plánů.

5. případný požadavek na zpracování variant řešení

Návrh územního plánu nebude obsahovat varianty řešení.

6. požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Obsah územního plánu a uspořádání obsahu jeho odůvodnění bude odpovídat příloze č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném po velké novele stavebního zákona od 1. 1. 2013.

ÚP bude obsahovat:

Návrh:

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

Grafická část:

Výkres základního členění území	1 : 5 000
Hlavní výkres	1 : 5 000
Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 5 000
Výkres koncepce uspořádání krajiny - dle potřeby	1 : 5 000
Koncepce veřejné infrastruktury v samostatném výkresu - dle potřeby	1 : 5 000
Výkres pořadí změn v území (etapizace) - dle potřeby	1 : 5 000

Odůvodnění:

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

Grafická část:

Koordinační výkres	1 : 5 000
Výkres širších vztahů	v měřítku ÚAP nebo větším
Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 : 5 000

Podkladem výkresů grafické části, kromě výkresu širších vztahů, bude státní mapové dílo – katastrální mapa, aktuální stav. Výkresy budou obsahovat jevy zobrazitelné v daném měřítku jednotlivých výkresů.

Návrh bude vypracován a předán:

- ve 2 vyhotoveních tištěných a 2 x digitálně na nosiči CD pro společné jednání
- v 1 vyhotovení tištěném pro Krajský úřad Středočeského kraje opraveném případně po společném jednání
- ve 2 vyhotoveních tištěných po veřejném projednání a 2 x digitálně na CD pro veřejné projednání (s případnými úpravami dle vyjádření KUSK SK a dalšími vyvolanými úpravami)
- ve 4 vyhotoveních tištěných a 4 x digitálně po veřejném projednání (upravené po všech projednáních)

Konečné zpracování dokumentace bude uloženo:

- 1 x Obecní úřad Světice
- 1 x Městský úřad v Říčanech, stavební úřad
- 1 x Městský úřad v Říčanech, odbor regionálního rozvoje a územního plánování
- 1 x Krajský úřad Středočeského kraje, odbor regionálního rozvoje

7. požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území

Požadavek na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území podle § 47, odst. 3 stavebního zákona bude eventuálně uplatněn na základě stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje, odboru životního prostředí jako dotčeného orgánu.