

ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU KLÍNEC
za období 9/2014 – 12/2018
s pokyny pro zpracování Změny č.1. územního plánu
dle § 55 zákona č. 183/2006 Sb.



schvalující orgán	zastupitelstvo obce Klíneček
datum schválení	28. 3: 2019
číslo usnesení	2/19/4
jméno oprávněné osoby	starostka Markéta Polívková
podpis	otisk úředního razítka:
pořizovatel	MěÚ Černošice, úřad územního plánování, Riegrova 1209, 252 28 Černošice
jméno oprávněné úřední osoby	ing. ak. arch. Sylva Matějková
podpis	otisk úředního razítka:

OBSAH:

A) VYHODNOCENÍ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU VČETNĚ VYHODNOCENÍ ZMĚN PODMÍNEK, NA ZÁKLADĚ KTERÝCH BYL ÚZEMNÍ PLÁN VYDÁN, A VYHODNOCENÍ PŘÍPADNÝCH NEPŘEDPOKLÁDANÝCH NEGATIVNÍCH DOPADŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ.....	3
B) PROBLÉMY K ŘEŠENÍ V ÚZEMNÍM PLÁNU VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚAP	6
C) VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S PUR A ÚPD VYDANOU KRAJEM.....	6
D) PROKÁZÁNÍ NEMOŽNOSTI VYUŽÍT VYMEZENÉ ZASTAVITELNÉ PLOCHY A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ NOVÝCH ZASTAVITELNÝCH PLOCH DLE § 55 ODS. 4 STAVEBNÍHO ZÁKONA.....	7
E) POKYNY PRO ZPRACOVÁNÍ NÁVRHU ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU V ROZSAHU ZADÁNÍ ZMĚNY.....	7
F) POŽADAVKY A PODMÍNKY PRO VYHODNOCENÍ VLIVŮ NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ (§ 19 ODS. 2 STAVEBNÍHO ZÁKONA), POKUD JE POŽADOVÁNO VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ NEBO NELZE VYLOUČIT VÝZNAMNÝ NEGATIVNÍ VLIV NA EVROPSKY VÝZNAMNOU LOKALITU NEBO PTAČÍ OBLAST	11
G) POŽADAVKY NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU, JE-LI ZPRACOVÁNÍ VARIANT VYŽADOVÁNO.....	11
H) NÁVRH NA POŘÍZENÍ NOVÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU, POKUD ZE SKUTEČNOSTÍ UVEDENÝCH POD BODY A) – D) VYPLYNE POTŘEBA ZMĚNY, KTERÁ PODSTATNĚ OVLIVŇUJE KONCEPCI ÚZEMNÍHO PLÁNU	11
I) POŽADAVKY NA ELIMINACI, MINIMALIZACI NEBO KOMPENZACI NEGATIVNÍCH DOPADŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ, POKUD BYLY VE VYHODNOCENÍ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU ZJIŠTĚNY	11
J) NÁVRH NA AKTUALIZACI ZÁSAD ÚZEMNÍHO ROZVOJE	11

Úvod

Územní plán Klínce byl zpracován dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen "stavební zákon"). Územní plán Klínce vydalo zastupitelstvo dne 22.9.2014 a nabyl účinnosti dne 15.10.2010. Zpracovatelem Územního plánu Klínce (dále jen "územní plán") byla společnost FOGLAR ARCHITECTS, Ing. akad. arch. Petr Foglar, ČKA 2667, pořizovatelem Městský úřad Černošice, úřad územního plánování.

Požadavek na zpracování Zprávy o uplatňování územního plánu vychází z ustanovení § 55 stavebního zákona a § 15 vyhlášky 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. V souladu s tímto ustanovením a s ohledem na požadavky na změny v území zpracoval úřad územního plánování Zprávu o uplatňování Územního plánu Klínce za období září 2014 – září 2018.

Požadavek na pořízení Změny č. 1 územního plánu Klínce (dále jen „Změna“) vychází z usnesení zastupitelstva obce Klíнец č. 2/18 ze dne 16.4.2018, pořizovatelem byl určen Městský úřad Černošice, úřad územního plánování. Z projednání Zprávy o uplatňování územního plánu Klíнец (dále jen „Zpráva“) nevyplýval požadavek na zpracování variant řešení ani na vyhodnocení vlivů na životní prostředí, **Změna se bude pořizovat zkráceným postupem**, součástí zprávy jsou tedy pokyny pro zpracování návrhu Změny.

A) VYHODNOCENÍ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU VČETNĚ VYHODNOCENÍ ZMĚN PODMÍNEK, NA ZÁKLADĚ KTERÝCH BYL ÚZEMNÍ PLÁN VYDÁN, A VYHODNOCENÍ PŘÍPADNÝCH NEPŘEDPOKLÁDANÝCH NEGATIVNÍCH DOPADŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Zastavěné území je v územním plánu vymezeno k datu 30.1.2013, zásadní aktualizace není třeba, pouze drobná.

Územní plán Klínce vymezil zastavitelné plochy v několika plochách navazujících na zastavěné území. Většinu zastavitelných ploch tvoří plochy pro bydlení Z3, Z5 – Z9, které doposud nejsou využity. Další rozšiřování ploch bydlení obec nepožaduje a ani jich není třeba, nejsou využity plochy již vymezené. Nejsou ostatně ani využity všechny plochy bydlení a smíšené obytné plochy v zastavěném území.

Plochy vymezené v územním plánu pro občanské vybavení, jsou stabilizované v blízkosti hlavní křižovatky v obci a jsou dostatečné. Na plochy občanského vybavení navazují plochy sportu s rezervou pro rozvoj – plocha Z4, která je zatím nevyužita, vymezení dalších ploch pro sport není třeba.

Plochy výroby a skladování Z1 – Z2 jsou vymezeny v blízkosti dálnice, nejsou využity, zejména z důvodu chybějící územní studie. Územní studie ÚS 1 se pořizuje. O využití ploch výroby je zájem, i obec má zájem projednat na podnět žadatelů na změnu regulativů ploch tak, aby lépe vyhověly soukromým zájmům v území. Další rozšiřování ploch výroby a skladování není třeba.

Krajský úřad Středočeského kraje k návrhu Zprávy sdělil, že obecně by neměla těsně sousedit obytná zástavba a plocha pro výrobu / průmysl nebo činnosti omezující okolní obytnou zástavbu (obtěžování hlukem, emisemi, dopravou, zápachem). Jakýkoli průmysl by měl být umístěn mimo obytnou zástavbu nebo v dostatečné vzdálenosti.

Byla navržena plocha přestavby P1 s navrhovaným využitím bydlení, k přestavbě zatím nedošlo.

Územní plán Klínce převzal poměrně rozsáhlé zastavitelné plochy z předcházející dokumentace (ÚPO Klíнец), u všech větších ploch je požadováno vydání regulačního plánu nebo územní studie. Byla zaregistrována ÚS 2 – bydlení naproti hřišti, probíhá registrace ÚS 1 pro plochu výroby, pořizování územní studie ÚS3 bylo zahájeno, pořizování regulačních plánů nebylo zahájeno. V období od vydání územního plánu nevznikla potřeba na doplnění podmínky zpracování další územní studie nebo regulačního plánu. Je třeba prověřit platnost stávajících podmínek a zvážit změnu regulačních plánů z podnětu na regulační plány na žádost.

Zpráva o uplatňování Územního plánu Klíнец s pokyny pro zpracování návrhu změny č.1. územního plánu

Územní plán Klínce vymezuje veřejná prostranství v zastavěném území a stanovuje potřebu vymezení veřejných prostranství v souladu s § 7 vyhlášky 269/2009 (kterou se mění vyhláška č. 501/2006 Sb.) v obou regulačních plánech (RP1, RP2), jejichž zadání je součástí textové části ÚP Klíнец. Veřejné prostranství tvořené pásem veřejné zeleně je navrženo územním plánem v souvislosti s vymezením plochy bydlení Z5 na rozhraní ploch bydlení a lesa. Bude třeba prověřit tuto podmínku také u navrhovaných dalších regulačních plánů, případně územní studie. Zvážit možnost vymezení ploch přestavby nebo jiného vhodného opatření na rozhraní ploch PV a SV v centru obce tak, aby umožnilo přestavbu statku a vytvoření kvalitního veřejného prostranství, včetně parkování, osázení, případné výstavby radnice nebo komunitního centra.

Územní plán stanovuje ve shodě s § 22, odst. 1 vyhl. 501/2006Sb., že veřejná prostranství, jejichž součástí jsou nebo mají být komunikace zpřístupňující pozemky rodinných domů, mají mít šířku minimálně 8m, při jednosměrném provozu 6,5m. Chybí návrh regulace zastavitelných pozemků tam, kde šířky stávajících komunikací uvedené požadavky na šířky nesplňují. Je třeba prověřit stávající stav území a navrhnout, kde mají být stávající šířky veřejných prostranství, které jsou menší, než určuje výše uvedené ustanovení, rozšířeny. Navržené regulativy (např. podmínky pro případné přestavby, podmínky pro nově zastavované pozemky v zastavěném území, podmínky pro zastavitelné plochy) by mohly být doplněny do podmínek pro jednotlivé plochy. Doporučujeme zvážit případné další regulativy ploch bydlení v souvislosti s požadavky na komunikace.

Koncepce technické infrastruktury v částech zásobování elektrickou energií, zásobování plynem a nakládání s odpady vyžaduje doplnění na základě změn, které nastaly v uplynulém období. Zásobení vodou je zajištěno ze stávajícího vodovodu nově napojením vodovodního přivaděče na systém hlavního města Prahy a částečně z vrtů v severní části obce. Územní plán stanovuje, že po napojení na tento nový zdroj budou stávající zdroje odstaveny, případně využity pro jiné účely. Současně je navrženo propojit obě části místního vodovodu do jednoho systému, z něhož bude zásobena též stávající zástavba, dosud na veřejný vodovod nepřipojená, a rozvojové plochy. Kapitulu koncepce zásobování pitnou vodou je třeba aktualizovat. Také kapitolu splašková kanalizace bude třeba aktualizovat. Územní plán uvádí, že kapacita ČOV je již vyčerpána a obec připravuje její intenzifikaci tak, aby postačovala pro návrhový počet (1100 EO). Nyní je kapacita ČOV naplněna. Kapacita je na hranici připojitelnosti dalších objektů. Kapacita ČOV počítala s limitem 1 rodinný dům/3osoby. Vzhledem k tomu, že vznikají rodinné domy až se třemi byty, je třeba přehodnotit možnosti kapacity likvidace odpadních vod k možnostem zastavitelných ploch a tedy počtu případných ekvivalentních obyvatel. Případně doplnit podmínky ploch bydlení či podmínky prostorové regulace do zadání regulačních plánů. (např. rodinný dům s jedním bytem/velikost pozemku min x m², se dvěma byty/ velikost pozemku min y m²....) S ohledem na požadavek správce povodí je třeba zvážit podmínku oddílné kanalizace, případně podmínit výstavbu v rozvojových lokalitách dostatečnou kapacitou obecní ČOV nebo výstavbu podmínit intenzifikací ČOV.

Koncepce dopravní infrastruktury počítá s páteřními komunikacemi v obci jsou silnice III/1025 a III/0042, které se kříží na „hlavní křižovatce“ u hřiště a obecního úřadu, která je navržena k přestavbě na kruhový objezd (VPS WD1). Je třeba prověřit návrh kruhového objezdu a aktualizovat vzhledem k probíhajícím řízením.

Je třeba opravit pojmenování R4/D4 podle aktuálního stavu. Ministerstvo dopravy i Ředitelství silnic a dálnic ČR upozorňují, že v návrhu modernizace dálničního tělesa může být řešeno jeho lokální rozšíření a požaduje v plochách podél dálnice uvést do přípustného využití dopravní a technickou infrastrukturu - úpravy stávající komunikace – je třeba zvážit, jak bude tento požadavek v územním plánu zohledněn.

Silnice III. třídy v obci zároveň fungují jako místní směrné komunikace a obvykle i tvoří hlavní urbanistické osy (plochy PV). Územní plán říká, že tuto kombinaci funkčního využití musí stavební a šířkové uspořádání silnic respektovat – v urbanistických osách je třeba jízdní pruhy zúžit pouze na nezbytné minimum, tak, kde to šířkové uspořádání dovolí vymezením cyklopruhů a případně provést opatření pro omezení rychlosti v obci a pro zvýšení bezpečnosti chodců, např. vymezení stání pro automobily tak, aby nepřekážely provozu vozidel ani chodců. Je třeba prověřit, je-li možné provázat doporučení územního plánu s podmínkami pro prostorové uspořádání v plochách v zastavěném území tak, aby mohly být vytvořeny podmínky pro zlepšení veřejných prostranství, jaká předpokládá

územní plán. Stejně tak podmínky pro navrhování slepých ulic je vhodné propojit s podmínkami prostorového uspořádání ploch zastavitelných a objevit by se měly v zadáních regulačních plánů. Je třeba prověřit, zda by takové podmínky byly vhodné i pro plochy v zastavěném území. Prověřit možnost propojení ulic v ploše Z7 přes pozemek 146/17, 146/15, 146/16 směrem k pozemku parc. č. 148/18., tak, aby nevznikaly zbytečné slepé ulice, s možností vymezení více parcel rodinných domů. Zvážit návrh komunikace na pozemcích 146/21 a parc. č. 877 jako veřejného prostranství zpřístupňující pozemky rodinných domů včetně šířkového uspořádání a propojení s lokalitou Z8.

Je vhodné znovu vyhodnotit podmínky komunikací u RP 1 a RP2, jestli takto odpovídají potřebám obce a reálné časové posloupnosti, případně změnit.

Je třeba zlepšit podmínky dostupnosti veřejné dopravy, chybí parkování u autobusové zastávky u hlavní silnice – je třeba prověřit možnost parkování v zeleném pruhu podél D4.

Chybí příjezd k zastávce busu na hlavní silnici, prověřit, zvážit veřejně prospěšnou stavbu na pozemku 422/2, případně možnost parkování. V plochách občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení je přípustné parkování nezbytně související s plochami tělovýchovných a sportovních zařízení, ale je třeba prověřit i možnost parkování pro potřeby obce v souvislosti s dostupností veřejné dopravy. Ministerstvo dopravy i Ředitelství silnic a dálnic ČR upozorňují, že pokud bude rozhodnuto o zachování autobusových zastávek na dálnici, bude nutno zastávku směr Praha posunout - proto požadují **podél D4 v ploše ZO a případně VL (Z2) vymežit plochu/koridor pro modernizaci D4 a přesun zastávky**. V této ploše může být prověřena možnost parkování a příjezdu k zastávce jako dočasné řešení. **Projektant prověří podmínky plochy ZO a VL a případně upraví regulativy tak, aby byl možný přesun zastávky a modernizace D4. Pořizovatel doporučuje koordinovat se zaregistrovanou ÚS1, kde byly požadavky Ministerstva dopravy konzultovány a dle jejich požadavků byla studie upravena.**

Zvážit možnost pěšího propojení na železniční zastávku, např. v návaznosti na zastavitelnou plochu Z7 a Z8, případně stanovení pěšího propojení na železniční zastávku jako veřejně prospěšné stavby (i stávajícího). Dle požadavku Ministerstva dopravy je třeba respektovat ochranné pásmo železniční trati.

V plochách s rozdílným způsobem využití jsou stanoveny podmínky využití území, ty jsou dále děleny na hlavní využití, přípustné využití, podmíněně přípustné využití a nepřípustné využití, jsou stanoveny podmínky prostorového uspořádání. Z uplatňování územního plánu, vyplývá potřeba revize podmínek prostorového uspořádání, zejména v plochách bydlení a v plochách smíšených obytných – rekreačních. Obec má zájem doplnit regulativy ploch pro bydlení ve vztahu počet bytů – limit velikosti pozemku.

V územním plánu byly vymezeny veřejně prospěšné stavby a opatření s možností vyvlastnění, jejich vymezení odpovídá ustanovením stavebního zákona. Možnost vyvlastnění pozemků nebo jejich částí pro tyto záměry zatím nebyla využita. Je třeba prověřit potřebnost vymezení veřejně prospěšné stavby v souvislosti s vodovodním přívaděčem a WD1 přestavba křižovatky (případně vypustit upřesnění přestavby na kruhový objezd).

V souvislosti s veřejně prospěšnými stavbami WD3, WD4, WD5 prověřit možnost doplnění podmínek prostorového uspořádání ploch bydlení o podmínku oddělení části pozemku pro veřejně prospěšné stavby.

V územním plánu byly vymezeny veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo. Vymezené veřejně prospěšné stavby je nutné znovu prověřit a aktualizovat, zejména pro vodní zdroje a propojení cyklostezek. (např. u silnice 1025)

V uplynulém období nebyly realizovány navržené plochy změn v krajině, tyto budou i nadále součástí územního plánu.

Od doby vydání územního plánu nebyly při realizaci jednotlivých záměrů zaznamenány žádné nepředpokládané negativní dopady na udržitelný rozvoj území. Platný územní plán vytváří předpoklady pro vyvážený rozvoj při zachování stávajícího charakteru obce.

B) PROBLÉMY K ŘEŠENÍ V ÚZEMNÍM PLÁNU VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚAP

Územně analytické podklady pro obec s rozšířenou působností Černošice byly pořízeny v souladu s § 25 - 29 stavebního zákona a vydány k datu 31.12. 2008, úplná aktualizace proběhla v souladu se zákonem k datu 31.12.2010, k 31.12.2012 a k 31.12.2014, 31.12.2016. Při zpracování zprávy byla také použita připravovaná aktualizace ÚAP 2018.

Obec Klíneč má dle vyhodnocení vyváženosti územních podmínek (z vyhodnocení udržitelného rozvoje území) kladně hodnocené silný sociální pilíř a přírodní pilíř, jako slabý je hodnocen hospodářský pilíř.

Jde o obec v hlavní suburbanizační oblasti hl.m. Prahy s trvalým nárůstem počtu obyvatel v kvalitním životním prostředí. Potenciálem obce je rozvoj bydlení (ÚAP doporučují nárůst počtu obyvatel korigovat - max. 20% za pět let z důvodu zachování sociální soudržnosti společenství obyvatel), v menší míře též výroby a skladování z důvodu vytvoření pracovních míst v obci a v posílení rekreační funkce krajiny (průchod územím, cyklotrasy). Obcí prochází dálnice D4 (změna kategorie – zohlednit), není zde však přímé dopravní napojení. Obec má odpovídající občanskou vybavenost, avšak vzhledem k plánovanému rozvoji ploch bydlení je nutno počítat s rozšířením stávající MŠ. V uplynulém období došlo k dohodě s obcí Líšnice a rozšíření mateřské školy aktuálním problémem není, ke zvážení vzhledem k zastavitelným plochám zůstává. Zásadním problémem bylo zásobování pitnou vodou, s realizací vodovodního přivaděče je problém vyřešen.

Jako problémy jsou dále uvedeny:

nevyužitý zemědělský areál – trvá,

chybějící kvalitní centrum obce – zlepšena veřejná zeleň, potenciál přestavby centra trvá, nedostatek parkovacích a odstavných stání – trvá, je třeba řešit

páteřní komunikace v zastavěném území s nevyhovující pěší dopravou – trvá, je třeba zvážit podpora řešení v regulativech ploch bydlení

znečištění povrchových vod odpadními vodami z chatových osad - návrh účinné likvidace – trvá – zohlednit při prověřování žádostí o změnu využití ploch rekreace na plochy bydlení

závady ve využití krajiny (omezená přístupnost vodních ploch a toků a existence staveb pro bydlení a rodinnou rekreaci umístěných do vzdálenosti 50m od lesních pozemků, popř. na lesních pozemcích) - trvá

nízká průměrná potenciální retence – trvá, zvážit podmínky retence dešťových vod do regulačních plánů, případně navrhnout.

prověřit střety záměrů s limity, hodnotami a záměry ve využití území

Problémy uvedené v územně analytických podkladech jako trvajících je třeba prověřit v rámci doplňujících průzkumů a rozborů a řešit v rámci jednotlivých koncepcí a doplnit podmínky v regulativech jednotlivých ploch.

C) VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S PUR A ÚPD VYDANOU KRAJEM

Územní plán je v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky 2008 (PÚR), která byla schválena usnesením vlády ČR dne 20.7.2009 ve znění Aktualizace č. 1 schválené dne 15.4. 2015. Z PÚR nevyplývá žádný požadavek, který by významně ovlivnil stanovenou koncepci rozvoje obce. Platný územní plán respektuje republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území.

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje byly vydány zastupitelstvem Středočeského kraje usnesením č. 4-20/2011/ZK dne 19.12.2011, Aktualizace ZUR č. 1 vydaná usnesením č. 007-18/2015/ZK ze dne 27.7.2015, Aktualizace ZUR č. 2 se území obce Klíneč netýká.

Územní plán je v souladu se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje, koridory nadmístního významu jsou respektovány. Z nadřazené dokumentace nevyplývají záměry, které by vyvolaly potřebu změny územního plánu.

D) PROKÁZÁNÍ NEMOŽNOSTI VYUŽÍT VYMEZENÉ ZASTAVITELNÉ PLOCHY A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ NOVÝCH ZASTAVITELNÝCH PLOCH DLE § 55 ODS. 4 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Zastavitelné plochy určené pro bydlení jsou vymezeny v polohách navazujících na sídlo, Z3, Z5, Z6, Z7, Z8 a Z9 pro bydlení, Z1, Z2 pro výrobu a skladování, Z4 pro občanské vybavení – sport a rekreaci. Zastavitelné plochy pro bydlení zůstávají nevyužité, staví se na plochách uvnitř zastavěného území. Podmínka regulačních plánů pro rozsáhlejší zastavitelné plochy brání svým způsobem i překotnému rozvoji obce. Využití zastavitelných ploch pro výrobu a skladování bránila zatím povinnost územní studie, plochy pro občanské vybavení jsou dostatečné i v zastavěném území, zastavitelné plochy pro sport a rekreaci zatím zůstávají nevyužité.

Vymezování dalších zastavitelných ploch obec nepožaduje, tedy se ani nemožnost využití vymezených zastavitelných ploch neprokazuje.

E) POKYNY PRO ZPRACOVÁNÍ NÁVRHU ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU V ROZSAHU ZADÁNÍ ZMĚNY

Požadavky obce na urbanistickou koncepci

- podle požadavku orgánu ochrany zemědělského půdního fondu (odboru životního prostředí a zemědělství Krajského úřadu Středočeského kraje) prověřit možnost zmenšení, případně vypuštění nevyužitých zastavitelných ploch pro bydlení a jejich navrácení zemědělskému využití
- prověřit komunikace dle vyhl. 501/2006 Sb. a způsob jejich přeměny...více v kapitole A) vyhodnocení uplatňování
- prověřit podmínky prostorového uspořádání ploch bydlení a ploch RI, doplnit, i s ohledem na požadavek orgánu státní správy lesů (odbor životního prostředí Městského úřadu Černošice) na stanovení podmínky pro všechny zastavěné i zastavitelné plochy navazující na plochy lesa: do 25 m od hranice lesa žádné stavby vyjma nástaveb a přístaveb stávajících objektů směrem od lesa, oplocení a nebytně nutné technické a dopravní infrastruktury (to se týká i staveb nepodléhajících povolení dle zvláštních předpisů např. stavební zákon) a v rozvojových plochách lze umístit oplocení nejbližší 5 m od hranice lesa - s ohledem na negativní účinky staveb, vzájemně neslučitelné činnosti, soudní praxi. Orgán ochrany přírody požaduje respektovat podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu dohodnuté při pořizování územního plánu Klíнец i v plochách RI a NZ. - doplnit podmínky ploch RI a NZ.
- Stanovit podmínky případné parcelace na pozemku 159/2 – pěší cesta po okraji lesa, pás zeleně, návaznost na komunikace v ploše Z8. Orgán ochrany přírody (odbor životního prostředí Městského úřadu Černošice) požaduje zajistit ochranu lesa jako významného krajinného prvku při případné parcelaci pozemku parc.č. 159/2, který je obklopen lesním pozemkem.
- doplnit do podmínek prostorového uspořádání pro jednotlivé plochy regulativy v souvislosti s požadavky na komunikace (komunikace zpřístupňující pozemky rodinných domů, mají mít šířku minimálně 8m, při jednosměrném provozu 6,5m), např. podmínky pro případné přestavby, podmínky pro nově zastavované pozemky v zastavěném území, podmínky pro zastavitelné plochy. Orgán ochrany přírody (odbor životního prostředí Městského úřadu Černošice) požaduje zajistit ochranu krajinného rázu a respektovat podmínky ochrany krajinného rázu dohodnuté v podmínkách prostorového uspořádání při pořizování územního plánu Klíнец
- prověřit regulativy ploch pro bydlení ve vztahu počet bytů – limit velikosti pozemku, obec má zájem o limit např. 1 byt/minimální velikost pozemku 600m², 2 byty/minimální velikost pozemku 1200 m², 3byty/1800m².
- prověřit možnost změny využití pozemku parc.č. 373/1 - lesní na zahradu. Dle stávajícího územního plánu se pozemek nachází v ploše lesní NL. Dle katastru nemovitostí se jedná o druh pozemku lesní pozemek. Na pozemku se nachází objekt dle katastru nemovitostí zastavěná plocha a nádvoří, bez čp/če, zemědělská stavba. Pozemek navazuje na plochu smíšenou obytnou - rekreační SR, chybí ale přístup z veřejně přístupné komunikace.
- prověřit rozšíření možnosti výstavby technické infrastruktury v nezastavěném území v souladu s příslušným ustanovením stavebního zákona, zejména z důvodu prověření možnosti výstavby základnové stanice společnosti Vodafone Czech Republic a.s. na pozemku v ploše zemědělské, kde jsou nepřijatelné veškeré stavby nesouvisející s hlavním a přípustným využitím (tj. zemědělským využitím). Orgán ochrany přírody (odbor životního prostředí

Městského úřadu Černošice) nedoporučuje umožnit výstavbu základnové stanice pro mobilní společnost z důvodu ochrany krajinného rázu.

- navrhnout doplnění regulativů v ploše RI rekreace individuální, s ohledem na pozemek parc.č. 767. Přípustné využití pro plochu rekreace potvrzuje existenci stávajících rodinných domů, ale nejsou nastaveny podmínky pro jejich udržování popř. jejich změny. Orgán státní správy lesů (odbor životního prostředí Městského úřadu Černošice) požaduje vrátit do územního plánu z územního plánu vypuštěnou regulaci výstavby v ploše Z7 požadovanou i v ploše Z8 - nyní s ohledem na vyloučení diskriminace pro všechny zastavěné i zastavitelné plochy navazující na plochy lesa: do 25 m od hranice lesa žádné stavby vyjma nástaveb a přístaveb stávajících objektů směrem od lesa, oplocení a nebytně nutné technické a dopravní infrastruktury (to se týká i staveb nepodléhajících povolení dle zvláštních předpisů např. stavební zákon) a v rozvojových plochách lze umístit oplocení nejbližší 5 m od hranice lesa. Odůvodnění požadavku státní správy lesů - negativní účinky staveb, vzájemně neslučitelné činnosti, soudní praxe.
- prověřit možnost převodu pozemků z plochy NL do plochy RI. Pozemky parc. č. 747 a 748 zařazuje územní plán do plochy lesní (NL). Katastr nemovitostí eviduje tyto pozemky jako trvalý travní porost, nejedná se tedy o pozemky určené k plnění funkce lesa. Orgán ochrany přírody (odbor životního prostředí Městského úřadu Černošice) požaduje zajistit ochranu a respektovat les jako významný krajinný prvek na pozemcích parc. č. 747 a 748, ačkoli dle KN nejsou lesním pozemkem. Významné krajinné prvky mohou být využity pouze tak, aby nebyla narušena jejich obnova a nedošlo k ohrožení nebo oslabení jejich stabilizační funkce. Projektant prověří případnou možnost změny regulace pro plochy RI s ohledem na stávající parcelaci tak, aby les zůstal zachován.
- prověřit případnou změnu podmínek prostorového uspořádání ploch VL
v platném územním plánu je v podmínkách využití ploch výroby a skladování VL uveden koeficient zastavění pozemku max. 50%, žadatel má zájem o omezení na 30% pro stavební objekty. (pravděpodobně došlo k nepochopení termínům požívaných územním plánem, územní plán nenutí vlastníky zastavět 50% pozemku stavbami, požadavku 30% pozemku zastavěného stavbami vyhovuje i současný platný územní plán - změna není třeba. Územní plán dále uvádí min. koeficient zeleně 30%, žadatel má zájem o koef. zastavění pozemku 60%, tedy zeleň min. 40%. Podobně jako u výše uvedeného požadavku, územní plán již nyní požadavku vyhovuje, 30% je pro zeleň požadováno minimálně, ponechat 40% je tedy možné i dle platného územního plánu, není třeba nic měnit. Pořizovatel tedy nedoporučil měnit územní plán, změna by byla bezpředmětná., zastupitelstvo rozhodlo o prověření)
- prověřit změnu podmínek využití a podmínek prostorového uspořádání ploch VL
v platném územním plánu je v podmínkách využití ploch výroby a skladování VL uvedeno omezení dopravní obsluhy vozidly maximálně do 7,5 tuny, žadatel navrhuje změnu na 24 tun. Stávající komunikace v obci vzhledem k prostorovým podmínkám neumožňují rozšiřování, často z prostorových důvodů neumožňují vybudování chodníků ani cyklopruhu, komunikace prochází v obci Klíнец obytným územím a další zátěž by zhoršila již tak nedostatečnou bezpečnost provozu. Plocha výroby a skladování je navržena v sousedství ploch bydlení. S ohledem na veřejný zájem a koordinaci uspořádání obytného území a ploch výroby a skladování není vhodné zvyšování dopravního zatížení. (pořizovatel nedoporučil prověřovat návrh ve změně ÚP, vzhledem k nutnosti zajištění předpokladů pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území dle §18, odst.2) stavebního zákona, zastupitelstvo rozhodlo o prověření)
- provést aktualizaci zastavěného území obce.
- prověřit podmínku veřejného prostranství tvořeného pásem veřejné zeleně v souvislosti s vymezením plochy bydlení Z5 na rozhraní ploch bydlení a lesa také u navrhovaných dalších regulačních plánů, případně územní studie. Orgán státní správy lesů (odbor životního prostředí Městského úřadu Černošice) požaduje vrátit do územního plánu vypuštěnou regulaci výstavby v ploše Z7 požadovanou i v ploše Z8 - nyní s ohledem na vyloučení diskriminace pro všechny zastavěné i zastavitelné plochy navazující na plochy lesa: do 25 m od hranice lesa žádné stavby vyjma nástaveb a přístaveb stávajících objektů směrem od lesa, oplocení a nebytně nutné technické a dopravní infrastruktury (to se týká i staveb nepodléhajících povolení dle zvláštních předpisů např. stavební zákon) a v rozvojových plochách lze umístit oplocení nejbližší

5 m od hranice lesa. Odůvodnění požadavku státní správy lesů - negativní účinky staveb, vzájemně neslučitelné činnosti, soudní praxe.

- Zvážit rozhraní ploch PV a SV v centru obce tak, aby umožnilo přestavbu statku a vytvoření kvalitního veřejného prostranství, včetně parkování, osázení, případné výstavby radnice nebo komunitního centra.
- Obec požaduje navrhnout opatření ke zlepšení dostupnosti veřejné dopravy, chybí parkování u autobusové zastávky u hlavní silnice – je třeba prověřit možnost parkování v zeleném pruhu podél D4
- Ministerstvo dopravy i Ředitelství silnic a dálnic ČR upozorňují, že pokud bude rozhodnuto o zachování autobusových zastávek na dálnici, bude nutno zastávku směr Praha posunout - proto požadují **podél D4 v ploše ZO a případně VL (Z2) vymežit plochu/koridor pro modernizaci D4** a přesun zastávky. V této ploše může být prověřena možnost parkování a příjezdu k zastávce jako dočasné řešení. **Projektant prověří podmínky plochy ZO a VL a případně upraví regulativy tak, aby byl možný přesun zastávky a modernizace D4. Návrh je nutno koordinovat se zaregistrovanou ÚS1, kde byly požadavky Ministerstva dopravy konzultovány a dle jejich požadavků byla studie upravena.**
- prověřit vymezení chybějícího příjezdu k zastávce autobusu na hlavní silnici, zvážit veřejně prospěšnou stavbu na pozemku 422/2, případně možnost parkování.
- prověřit možnost parkování pro potřeby obce v souvislosti s dostupností veřejné dopravy v plochách občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení (přípustné je nyní pouze parkování nezbytně související s plochami tělovýchovných a sportovních zařízení)
- Zvážit možnost pěšího propojení na železniční zastávku, např. z lokalit Z7 a Z8, případně zvážit stanovení stávajícího pěšího propojení na železniční zastávku jako veřejně prospěšné stavby.
- Prověřit regulativy zemědělských ploch, doplnit podmínky staveb a podmínky případných parcelací, podle požadavku orgánu ochrany přírody (odbor životního prostředí Městského úřadu Černošice) dbát na ochranu krajinného rázu.
- Prověřit možnost omezení umístování billboardů
- Zvážit a navrhnout podmínku zastavitelných ploch podél vodních toků - podmínku nezastavitelnosti manipulačního pruhu 6m podél drobných vodních toků a 8m podél významných vodních toků pro jejich správu a údržbu, v aktivní zóně záplavového území neumísťovat žádné stavby, neprovádět terénní úpravy zhoršující odtokové poměry, nezřizovat oplocení, živé ploty a jiné překážky, respektovat § 67 vodního zákona, zakreslit v koordinačním výkresu záplavové území Bojovského potoka včetně aktivní zóny.

Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury:

- veřejná prostranství – je třeba prověřit možnost doplnění podmínek prostorového uspořádání ploch bydlení o podmínku oddělení části pozemku pro veřejně prospěšné stavby v souvislosti s veřejně prospěšnými stavbami WD3, WD4, WD5
- územní plán stanovuje ve shodě s § 22, odst. 1 vyhl. 501/2006Sb., že veřejná prostranství, jejichž součástí jsou nebo mají být komunikace zpřístupňující pozemky rodinných domů, mají mít šířku minimálně 8m, při jednosměrném provozu 6,5m. Je třeba prověřit stávající stav území a navrhnout, kde mají být stávající šířky veřejných prostranství, které jsou menší než určuje výše uvedené ustanovení, rozšířeny. Navržené regulativy (např. podmínky pro případné přestavby, podmínky pro nově zastavované pozemky v zastavěném území, podmínky pro zastavitelné plochy) doplnit do podmínek pro jednotlivé plochy. Zvážit i další regulativy ploch bydlení v souvislosti s požadavky na komunikace.
- občanské vybavení – obec nepožaduje vymezení žádné další plochy občanského vybavení
- dopravní infrastruktura – je třeba prověřit možnosti změn viz kap. A) vyhodnocení uplatňování...
- technická infrastruktura - je třeba prověřit možnosti změn viz kap. A) vyhodnocení uplatňování...

Požadavky na koncepci uspořádání krajiny:

- prověřit pěší cesty v krajině a jejich návaznosti, prověřit podmínky ochrany krajiny před parcelací směřující k budoucímu tlaku na změnu na zastavitelné pozemky (podmínky parcelace zemědělských ploch)

Požadavky na vymezení ploch a koridorů územní rezerv:

Je třeba prověřit nutnost rezervy pro rozšíření D4
Není požadováno vymezení nových ploch a koridorů územních rezerv.

Požadavky na vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací:

V územním plánu byly vymezeny veřejně prospěšné stavby a opatření s možností vyvlastnění, jejich vymezení odpovídá ustanovením stavebního zákona. Možnost vyvlastnění pozemků nebo jejich částí pro tyto záměry zatím nebyla využita. Je třeba prověřit WD1 přestavba křižovatky a případně vypustit upřesnění přestavby na kruhový objezd a prověřit možnost vypuštění veřejně prospěšné stavby v souvislosti s vodovodním přivaděčem.

V souvislosti s veřejně prospěšnými stavbami WD3, WD4, WD5 prověřit možnost doplnění podmínek prostorového uspořádání ploch bydlení o podmínku oddělení části pozemku pro veřejně prospěšné stavby.

V územním plánu byly vymezeny veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo. Vymezené veřejně prospěšné stavby je nutné znovu prověřit a aktualizovat, zejména pro vodní zdroje a propojení cyklostezek.

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:

Byla zaregistrována územní studie ÚS 2 – bydlení naproti hřišti, územní studie ÚS 1 pro plochu výroby je pořízena a zaregistrována, pořizování územní studie ÚS3 bylo zahájeno, pořizování regulačních plánů nebylo zahájeno. V období od vydání územního plánu nevznikla potřeba doplnění podmínky zpracování další územní studie nebo regulačního plánu. Je třeba prověřit platnost stávajících podmínek a zvážit změnu regulačních plánů z podnětu na regulační plány na žádost. Nepředpokládá se vymezení nových ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci.

Zvážit podmínku územní studie při případné parcelaci na pozemku 159/2.

Požadavky na zpracování variant řešení:

Nepožaduje se zpracování variantního řešení.

Požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny ÚP a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění:

Návrh změny č. 1 územního plánu Klíнец bude zpracován podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění a v souladu s prováděcími předpisy, zejména s vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. Návrh změny územního plánu bude zahrnovat výkresy, kterých se změna týká a lze ji graficky vyjádřit. Do koordinačního výkresu budou zapracovány všechny graficky zobrazitelné jevy v území, vyplývající z poslední aktualizované verze ÚAP, příp. se promítnou do textové části ÚP.

Pro textovou i grafickou část bude zpracováno úplné znění.

Změna č. 1 územního plánu Klíнец bude obsahovat:

Návrh:

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

Grafická část:

Základní členění území.....	1 : 5 000
Hlavní výkres.....	1 : 5 000
Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace	1 : 5 000
Technická infrastruktura	1 : 5 000
Výkres koncepce uspořádání krajiny, bude-li se měnit	1 : 5 000

Odůvodnění:

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

Grafická část:

Zpráva o uplatňování Územního plánu Klíнец s pokyny pro zpracování návrhu změny č.1. územního plánu

Koordinační výkres.....1 : 5 000

Zábory půdního a lesního fondu, pokud budou1 : 5 000

Součástí odůvodnění bude textová část platného územního plánu, zpracovaná formou revizí, ze kterých bude zřejmé, jaké části textu se vypouštějí, jaké přidávají, popř. mění.

Případné zábory zemědělského půdního fondu a pozemků určených k plnění funkce lesa budou doloženy konkrétními údaji o výměře, kultuře a bonitovaných půdně-ekologických jednotkách a budou zpracovány ve smyslu zásad ochrany zemědělského půdního fondu dle příslušných právních předpisů.

Počet tištěných vyhotovení změny ÚP 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. Úplné znění bude vyhotoveno 4x tisk + CD (*pdf)+ 1x vektorová data.

F) POŽADAVKY A PODMÍNKY PRO VYHODNOCENÍ VLIVŮ NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ (§ 19 ODS. 2 STAVEBNÍHO ZÁKONA), POKUD JE POŽADOVÁNO VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ NEBO NELZE VYLOUČIT VÝZNAMNÝ NEGATIVNÍ VLIV NA EVROPSKY VÝZNAMNOU LOKALITU NEBO PTAČÍ OBLAST

Na území obce se nenachází evropsky významná lokalita ani ptačí oblast. Vzhledem k rozsahu změny územního plánu pořizovatel ani orgán posuzování vlivů na životní prostředí (odbor životního prostředí a zemědělství Krajského úřadu Středočeského kraje) ve svém stanovisku 011209/2019/KUSK ze dne 15.2.2019 nepožaduje zpracování vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Orgán ochrany přírody a krajiny (odbor životního prostředí a zemědělství Krajského úřadu Středočeského kraje) ve svém stanovisku č.j. 12860/2019/KUSK ze dne 4.2.2019 vyloučil významný vliv na předmět ochrany a celistvost EVL a ptačích oblastí. Proto nebude zpracováno vyhodnocení vlivů na životní prostředí.

G) POŽADAVKY NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU, JE-LI ZPRACOVÁNÍ VARIANT VYŽADOVÁNO

Zpracování variant není vyžadováno.

H) NÁVRH NA POŘÍZENÍ NOVÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU, POKUD ZE SKUTEČNOSTÍ UVEDENÝCH POD BODY A) – D) VYPLYNE POTŘEBA ZMĚNY, KTERÁ PODSTATNĚ OVLIVŇUJE KONCEPCI ÚZEMNÍHO PLÁNU

Návrh na pořízení nového územního plánu se nepodává, neboť ze skutečností uvedených pod písmeny A) až D) potřeba změny koncepce územního plánu nevyplývá.

I) POŽADAVKY NA ELIMINACI, MINIMALIZACI NEBO KOMPENZACI NEGATIVNÍCH DOPADŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ, POKUD BYLY VE VYHODNOCENÍ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU ZJIŠTĚNY

nejsou zjištěny

J) NÁVRHY NA AKTUALIZACI ZÁSAD ÚZEMNÍHO ROZVOJE

nejsou

Seznam použitých zkratk:

ČOV - čistírna odpadních vod

PUR - Politika územního rozvoje České republiky 2008 schválená usnesením vlády ČR dne 20.7.2009

ZUR - Zásady územního rozvoje Středočeského kraje vydané zastupitelstvem Středočeského kraje usnesením č. 4-20/2011/ZK dne 19.12.2011 ve znění 1. aktualizace ze dne 27.7.2015 a 2. aktualizace ze dne 26.4.2018, která nabyla účinnosti 4.9.2018

Zpráva o uplatňování Územního plánu Klíneck s pokyny pro zpracování návrhu změny č.1. územního plánu