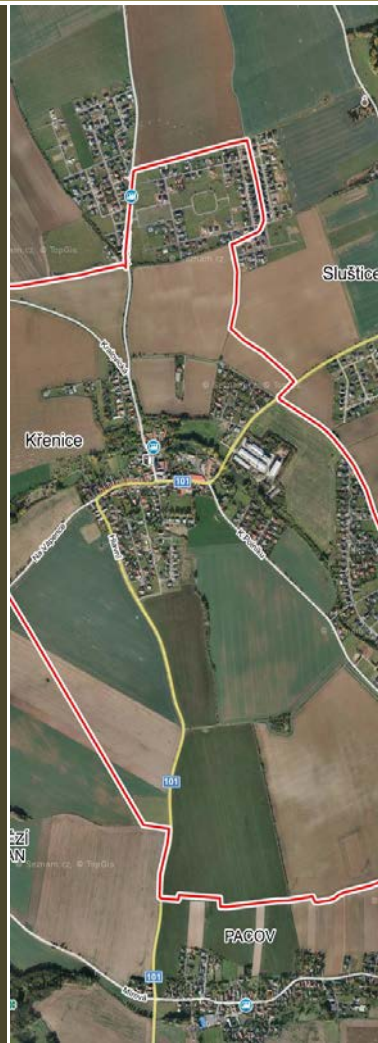


Zadání ÚP Křenice

Zpracováno podle požadavků § 47 stavebního zákona v rozsahu dle osnovy v příloze č. 6 vyhlášky 500/2006 Sb., schválená podoba

Ing. arch. Radek Boček



20.9.2020



zpracoval: Obecní úřad Křenice, Ing. arch. Radek Boček, oprávněná úřední osoba pořizovatele, osoba splňující kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti podle § 24 stavebního zákona

Miloš PrincI,
starosta obce

Ing. arch. Radek Boček
tzv. létající pořizovatel

schvalující orgán: zastupitelstvo obce Křenice,
schváleno dne:
pod číslem usnesení:
ověřil:

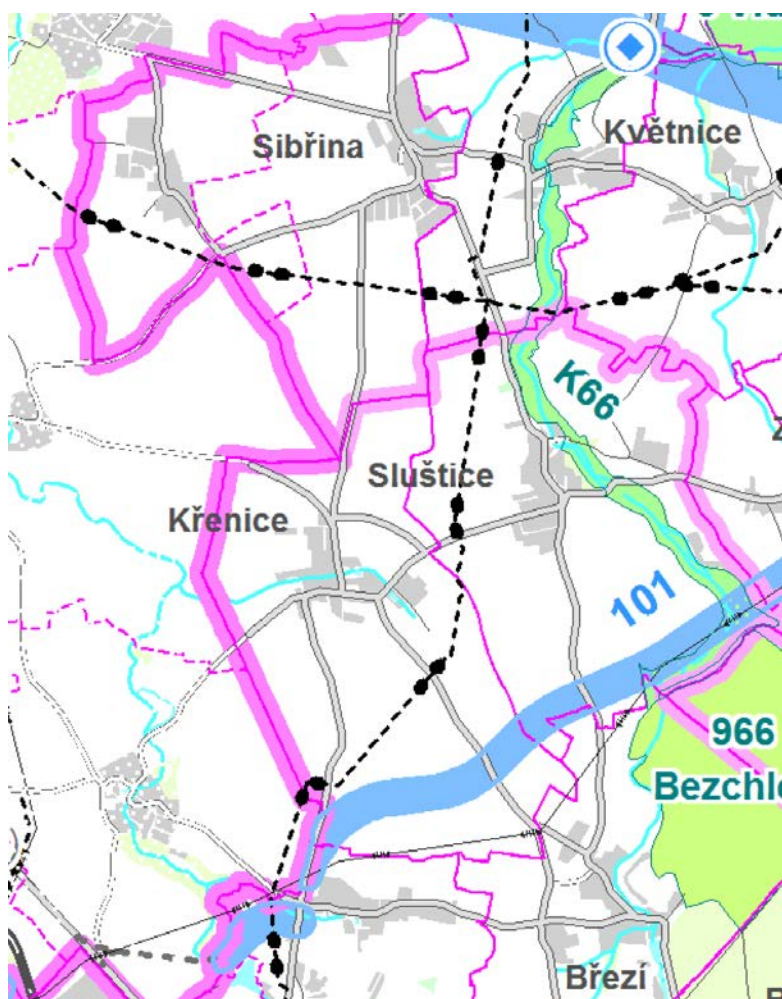
Miloš PrincI
starosta obce

Ing. arch. Radek Boček
tzv. létající pořizovatel

a) požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury

1. Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch

1. Z aktualizované PÚR ČR ve znění 1., 2. a 3. aktualizace vyplývá pro správní území obce Křenice pouze povinnost:
 - a. respektovat republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území dle kap. 2 této politiky,
 - b. umístění Obce Křenice do rozvojové oblasti OB1 Metropolitní rozvojová oblast Praha a z toho vyplývající úkoly pro územní plánování, tj.: ad a) pořídit územní studie řešící zejména vzájemné vazby veřejné infrastruktury (netýká se tohoto ÚP), ad b) koordinovat rozvoj a využití území hlavního města Prahy a Středočeského kraje, ad c) pořídit územní studie řešící problémy suburbanizace, zejména nekoncepční rozvoj.
2. Z aktualizovaných ZÚR Středočeského kraje vyplývá povinnost respektovat:
 - a. tzv. STANOVENÍ PRIORITY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ KRAJE PRO ZAJIŠTĚNÍ UDRŽITELNÉHO ROZVOJE ÚZEMÍ VČETNĚ ZOHLEDNĚNÍ PRIORITY STANOVENÝCH V POLITICE ÚZEMNÍHO ROZVOJE dle kap. 1. těchto zásad,
 - b. vymezení těchto konkrétních záměrů nadmístního významu dle AZÚR, tj. zde pouze záměr přeložky silnice II/101 v rozsahu jižního okraje správního území obce.



3. Z ÚAP ORP Říčany vyplývají následující:
 - a. Z analýzy silných (S) a slabých stránek (W), příležitostí (O) a hrozeb (T) vyplývá následující:

Zadání územního plánu Křenice

Horninové prostředí a geologie	S	Absence plošných poddolovaných území. Výskyt nevýhradního ložiska nerostných surovin.	+
	W		
	O	Surovinový potenciál včetně jeho ekonomického zhodnocení. Rekultivace lokalit ovlivněných hornickou činností.	
	T	Ohrožení využití nevýhradního ložiska nerostných surovin z důvodu vymezené přeložky silnice II. třídy procházející lokalitou podléhající ochraně. Narušení krajinných hodnot těžbou nerostných surovin.	
Vodní režim	S		0
	W		
	O		
	T	Zařazeno mezi zranitelné oblasti.	
Zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa	S	Vysoký podíl orné půdy. Vysoké zastoupení ZPF a cenných půd v I. a II. třídě ochrany.	0
	W	Nízké zastoupení lesní půdy.	
	O		
	T	Ztráta bonitně cenných půd.	
Ochrana přírody a krajiny	S		-
	W	Nízký koeficient ekologické stability. Nízká lesnatost.	
	O		
	T		
Hygiena životního prostředí	S		-
	W	Vysoká dopravní zátěž v obci (II/101 intenzita dopravy 3 000 - 5 000 voz/den). Výskyt významného vyjmenovaného stacionárního zdroje znečišťujících ovzduší.	
	O	Realizace přeložky silnice II/101 s výsledným pozitivním dopadem na kvalitu ovzduší a snížení akustické zátěže obytné zástavby.	
	T	Další nárůst dopravních intenzit s negativním dopadem na kvalitu ovzduší včetně zvýšení akustické zátěže území.	
Technická infrastruktura	S	K dispozici je vodovod, kanalizace s ČOV i plynofikace.	+
	W		
	O		
	T		
Veřejná dopravní infrastruktura	S	Poloha na silnici II/101.	+
	W	Zvýšená intenzita dopravy na průtahu silnice II/101 (cca 3,5 tis. voz./24 hod) - zvýšené nároky na kapacitu sítě a zajištění bezpečnosti provozu. Nesoulad přeložky II/101 v urbanistické studii (1997) s koridorem aglomeračního okruhu (II/101) dle vydaných ZÚR.	
	O	Záměr vedení aglomeračního okruhu (II/101) s výrazným oddálením od sídla - předpoklad snížení dopravního zatížení na průjezdu zastavěnou částí. Podmíněno vymezením koridoru v rozpracovaném ÚP v souladu se ZÚR SK.	
	T		
Sociodemografické podmínky	S	Dlouhodobý index vývoje počtu obyvatel: 233; Index vývoje počtu obyvatel 2016/2014: 117. Více než dvojnásobný nárůst počtu obyvatel v letech 2001 - 2011. Vysoký podíl mladších obyvatel, vysoký index vitality. Značný nárůst počtu obyvatel s vysokou kvalifikací.	+
	W	Nedostatečná občanská vybavenost.	
	O	Obec se nachází v rozvojové oblasti OB1 - Praha. Řešení problémů spojených s předchozím enormním nárůstem počtu obyvatel (veřejná vybavenost, integrace obyvatel aj.).	
	T	Enormní nárůst počtu obyvatel v letech 2001 - 2011 (rizika extrémní suburbanizace).	
Bydlení	S	Značný rozvoj bytové výstavby.	0
	W	Méně atraktivní okolní zemědělská krajina. Izolovaná poloha obce. Problémy zabezpečení veřejné infrastruktury.	
	O	Kultivace příměstské krajiny ve prospěch vytvoření rekreačního zázemí obce.	
	T	Překročení meze přiměřenosti rozvoje výstavby v obci, např. nadměrnou suburbanizační výstavbou. Vliv plánovaného pražského dopravního okruhu na prostředí.	
Rekreace	S	Obec blízko Prahy a Říčan, navazuje na přírodní park Rokytka.	0
	W	Obec s méně atraktivním krajinným zázemím (nižší lesnatost). Téměř nulová individuální rekreace.	
	O		
	T		

Zadání územního plánu Křenice

Hospodářské podmínky	S		0
	W	Vyšší nezaměstnanost a absence volných pracovních míst.	
	O	Obec se nachází v rozvojové oblasti OB1 - Praha. Obec je situována v zóně 1. Hlavní těžiště osídlení ORP přiléhající k hranicím Prahy.	
	T		

- b. Vybrané limity a hodnoty na území obce:
 - ložisko nerostných surovin,
 - elektrické vedení zvláště vysokého napětí,
 - vedení velmi vysokotlakého plynovodu.
 - c. Stav ÚPD obce: územní plán s platností do r. 2020 (po novele stavebního zákona do 31.12.2022) - zpracován dle starého stavebního zákona, nový územní plán ve fázi rozpracovanosti.
 - d. Vybrané obecné problémy na území obce:
 - „EAZ“ - emisní a akustická zátěž z dopravy (>3000 voz/den),
 - „DOP“ - vysoká intenzita dopravy v zastavěném území obce (kapacita sítě, bezpečnost provozu),
 - „EN“ - enormní nárůst počtu obyvatel obce v posledním desetiletí.
 - e. Lokalizované problémy na území obce: záměr silnice II. třídy zasahuje do nevýhradního ložiska.
4. Ze stávajícího rozpracovaného územního plánu Křenice je potřebné zejména respektovat následující:
- a. Bude vycházeno z Hlavního výkresu ÚP Křenice, Ing. arch. Libor Kodl, květen 2015.
 - b. Na hranici ploch 8a a 8 vymezit VP pro pěší propojení cca 2,5m.
 - c. Lokalita 9a bude BC, podmínky pro BC budou stanoveny pro "čisté bydlení".
 - d. Lokalita 9b bude BC, podmínky pro BC budou stanoveny pro "čisté bydlení", už dnes rozparcelováno, rozestavěno, nutno zachovat hranici LBK.
 - e. Lokalita 9c bude BC, podmínky pro BC budou stanoveny pro "čisté bydlení".
 - f. Lokalita 12 bude BC, podmínky pro BC budou připuštěny RD i BD. Musí dojít k vymezení koridoru zeleň soukromá a vyhrazená pro izolační zeleň odcloňující stávající "VD", kde je areál zemědělského podniku, rostlinná výroba, respektovat dnešní val dle ortofotomapy.
 - g. Lokalita 6 bude BC, podmínky pro BC budou stanoveny pro "čisté bydlení", jen RD, dnes už z větší části zastavěno.
 - h. Nová lokalita oproti stávajícímu návrhu 16 a 16b, 16 bude určena pro RD (adice lokality 6), lokalita 16b bude veřejným prostorem - parková zeleň.
 - i. Lokalita 17 bude SO, bydlení smíšené obytné, podmínky dle § 8 vyhl. 501/2006 Sb., vymezit vodní plochu dle skutečnosti, vyříznout vnitřek prostředního pozemku, kde je fyzicky zeleň, nikoliv vodní plocha.
 - j. Lokalita 7,8 bude BC, podmínky pro BC budou stanoveny pro "čisté bydlení", jasné regulativy, max. 2NP bez podkroví nebo 1NP s podkrovím, procento zastavění pozemku max. v rozsahu 40%-50%, stanovit min. velikost pozemku např. 600-700 m². Tyto 3 parametry budou stanoveny pro všechny zastavitelné plochy, konkrétní parametry budou stanoveny během návrhu.
 - k. Lokalita 15 bude znovu navržena pro plochu smíšenou obytnou.
 - l. Lokalita 18 bude veřejným prostorem - parková zeleň, v případě nedohody s KÚ STČK zůstane plochou nezastavitelnou s využitím pro komponovanou krajinou zeleň (např. sad).
 - m. Lokalita 11 bude BC, podmínky pro BC budou stanoveny pro "čisté bydlení". Plochu "OV" nahradit plochou VP, stejně tak plochu v centrální části (69/67, 69/68, 69/69, 69/80, 69/81, 68/82).
 - n. Lokalita 14 bude SO, podmínky budou stanoveny pro smíšené obytné plochy vč. školky a další občanské vybavenosti.
 - o. LBK podél potoka bude zachován, ale nad rámec metodiky zúžen na tok potoka. IP3 nebude závazně stanovován ÚP.
 - p. P.p.č. 50/8, 50/2, 50/1, 52/2, 52/1 a -98 budou BC, nikoliv "OV", jak je v dnešním návrhu, označeno jako lokalita "1A".
 - q. Lokality 2, 3, 4, 5 beze změny oproti podkladu. Lokalita 5 už není návrh, ale stav.
5. Na základě žádostí občanů o změny dosavadního územního plánu se ukládá v návrhu prověřit (nikoliv automaticky vyhovět) tyto dále uvedené podněty, pokud není dále uvedeno jinak a konkrétněji:
- a. Bude doplněno.
6. Na základě požadavku obce Křenice bude v návrhu územního plánu respektováno:
- a. Bude doplněno.

7. V návrhu nového ÚP je nutné zajistit splnění požadavků na koordinaci území z hlediska širších vztahů. Je nutné zajistit návaznost na ÚPD sousedních obcí, zejména návaznost nově navrhovaných staveb DI a TI na hranicích k. ú. sousedních obcí a dále dbát na návaznost biocenter a biokoridorů v blízkosti katastrálních hranic sousedních obcí.

2. Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn

8. Bude pokud možno vycházeno ze stávajícího návrhu koncepce veřejné infrastruktury dle rozpracovaného územního plánu Křenice.
9. Návrh územního plánu musí respektovat vymezené záměry dopravní infrastruktury v nadřazené ÚPD, tj. záměr přeložky silnice II/101 v rozsahu jižního okraje správního území obce.
10. Všechny dopravní stavby budou vymezovány formou koridoru coby obalové křivky (polygony) zahrnující všechny pozemky pro realizaci daného záměru (vč. svahování), stavby TI budou vymezeny linií, v Koordinačním výkresu doplněnou předpokládaným ochranným pásmem. ČOV bude vymezena polygonem, trafostanice bodově.

3. Požadavky na koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na 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

11. Pokud se jedná o požadavky na koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na 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, je kladen požadavek na kompletní řešení celého správního území obce, tj. žádná plocha nesmí zůstat bez závazně určeného funkčního využití dle ustanovení §§ 4 -19 vyhlášky 501/2006 Sb. Plochy zemědělské (§ 14 této vyhlášky) budou děleny na plochy „trvale travní porostů“ a plochy „orná půda“ s využitím instrumentu podrobnějšího členění dle § 3 odst. (4) zmíněné vyhlášky.
12. Na území obce se nenachází prvky ÚSES nadregionálního a regionálního významu. Lokální ÚSES bude vymezen na základě ÚAP ORP Říčany a upřesněn k tomu autorizovanou osobou. Bude dodržen metodický pokyn „Metodické postupy projektování lokálního ÚSES“.
13. Při zpracování návrhu záboru zemědělského půdního fondu a PUPFL bude dodrženo společné metodické doporučení Odboru územního plánování MMR a Odboru ochrany horninového a půdního prostředí MŽP „VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDELSKÝ PŮDNÍ FOND V ÚZEMNÍM PLÁNU“, momentálně nemáme nic aktuálnějšího, striktně bude dodržena zásada nevymezovat záboru ZPF na I. a II. třídě ochrany ZPF (viz ust. § 4 odst. 3 zákona 334/1192 Sb.) s výjimkou případů, kdy tyto plochy jsou přebírány beze změny z platné územně plánovací dokumentace (viz výjimka v ust. § 4 odst. 4 zákona 334/1192 Sb.).

b) Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit

14. Nejsou stanovovány.

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

15. Plochy a koridory veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění, nebo předkupní právo, budou návrhem územního plánu primárně vymezovány pro stavby a záměry dopravní a technické infrastruktury. Již nyní lze stanovit, že záměry z nadřazené ÚPD, tedy požadavek na záměr přeložky silnice II/101 v rozsahu jižního okraje správního území obce.
16. Protipovodňová opatření směřující ke zvýšení retenční schopnosti krajiny mohou být návrhem územního plánu vymezeny jako veřejně prospěšná opatření s možností vyvlastnění.
17. Pouze chybějící nebo nefunkční prvky ÚSES budou vymezovány jako veřejně prospěšná opatření, funkční a existující prvky nikoliv. Je úkolem projektanta v návrhu rozhodnout dle skutečného stavu prvku ÚSES v dané lokalitě.

d) 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

18. Primárně se nepředpokládá vymezení ploch nebo koridorů s podmínkou pořízení regulačního plánu, nicméně pokud by tato potřeba vyvstala, lze ji v návrhu ÚP naplnit.
19. Návrh ÚP bude obsahovat vymezení ploch s podmínkou zpracování územní studie pro rozvojové plochy pro bydlení, kde lze umístit více jak 15 rodinných domů, nebo kde tento požadavek bude vznesen během pořizování územního plánu ze strany obce, dotčených orgánů nebo půjde o požadavek majitelů dotčených pozemků.
20. V návrhu mohou být namísto územních studií navržena jako podmínka využití území též dohoda o parcelaci ve všech výše popsaných lokalitách, případně, a pouze ve výjimečných a zvláště odůvodněných případech, může být tato podmínka uložena i pro další lokality.

e) případný požadavek na zpracování variant řešení

21. Nepředpokládá se variantní řešení.

f) požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

22. Textová část bude zpracovaná přesně a v rozsahu dle stavebního zákona včetně prováděcích vyhlášek účinných po 1.1.2020, maximálně stručně, jasně a jednoznačně pro výrokovou část a dostatečně odůvodněnou v části odůvodnění.
23. Návrh ÚP bude obsahovat vyhodnocení předpokládaných důsledků územního plánu na ZPF ve smyslu přílohy č. 3 k vyhlášce č. 13/1994 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti ochrany ZPF. Při vyhodnocení je nutné se řídit společným metodickým doporučením MMR a MŽP „Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond v územním plánu“.
24. Do textové a grafické části ÚP budou zapracovány návrhy ploch pro požadované potřeby dle ustanovení § 18 a § 20 vyhlášky 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva. V textové části bude uvedeno, jak bude zajištěno zásobování požární vodou a také to, že v případě vzniku mimořádné situace bude postupováno podle Krizového, resp. Havarijního plánu Středočeského kraje.
25. Grafická část bude obsahovat tyto výkresy
 - č. 1 – výkres základního členění území 1 : 5000,
 - č. 2 – hlavní výkres 1 : 5000,
 - č. 3 – výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1 : 5000,
 - č. 4 – výkres řešení dopravní a technické infrastruktury 1 : 5000,
 - č. 5 – koordinační výkres 1 : 5 000,
 - č. 6 – výkres širších vztahů 1 : 50 000,
 - č. 7 – výkres předpokládaných záborů půdního fondu 1 : 5000.
26. Počet vyhotovení – 4x.
27. Každá etapa bude odevzdána ke kontrole pořizovateli v jednom pracovním výtisku a v souborech ve formátech PDF pro grafickou část a DOCX (na vyžádání DOC) pro texty. Po vydání souhlasného písemného zápisu o převzetí. Finální podoba bude odevzdána i v nativním formátu zpracovatele (předpokládá se SHP). Územní plán bude respektovat datový model „Standard vybraných částí územního plánu - dokumentace datového modelu“ v aktuálním znění.

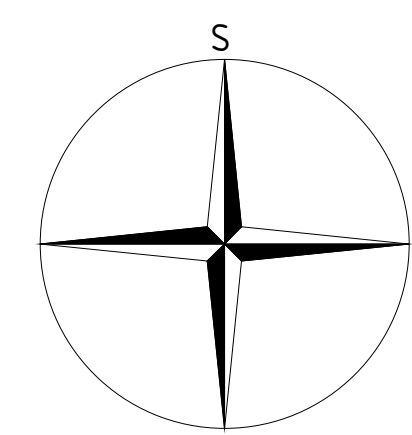
h) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území

28. Na základě stanoviska KÚ, OZZL, č.j. ze dne se požaduje/nepožaduje zpracování vyhodnocení vlivů územního plánu Křenice na životní prostředí.
29. Na základě stanoviska KÚ, OZZL, č.j. ze dne se požaduje/nepožaduje zpracování vyhodnocení vlivů územního plánu Křenice na evropsky významné lokality a ptáčích oblastech soustavy NATURA 2000.
30. Na základě výše uvedeného bude/nebude zpracováno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území dle přílohy č. 5 vyhlášky 500/2006 Sb.

Příloha: Problémový výkres – bude přiměřeně využit při tvorbě návrhu, ale lze jej modifikovat, text zadání má přednost

PROBLÉMOVÝ VÝKRES

1 : 5 000



k.ú. Královice
(Město Praha)

k.ú. Sibřina
(Obec Sibřina)

k.ú. Sluštice
(Obec Sluštice)

k.ú. Křenice u Prahy
(Obec Křenice)

k.ú. Nedvězí u Říčan
(Město Praha)

k.ú. Pacov u Říčan
(Město Říčany)

k.ú. Březi u Říčan
(Obec Březi)

ÚZEMNÍ PLÁN KŘENICE

LEGENDA

- hranice řešeného území
- hranice katastrálního území
- hranice parcel
- hranice zastavěného území
- zastavitelné plochy
- 12 označení lokalit zástavby
- záměry ze ZÚR (koridor vč. vyznačení osy záměru)

Návrh územního systému ekologické stability

- IP interakční prvek
- LBC lokální biocentrum
- LBK lokální biokoridor

Plochy s rozdílným způsobem využití

stav	návrh	
BC	BC	BYDLENÍ
SO	SO	BYDLENÍ SMÍŠENÉ OBYTNÉ
OV	OV	OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ
VD		VÝROBA DROBNÁ A SLUŽBY
TI		TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA
PP	PP	VYBRANÁ VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ S PŘEVAHOU ZPEVŇUJÍCÍCH PLOCH
PZ	PZ	VYBRANÁ VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ S PŘEVAHOU ZELENĚ
ZP		ZELEŇ PŘÍRODNÍHO CHARAKTERU
ZZ		ZELEŇ - ZAHRADY A SADY
	ZU	ZELEŇ - PARKY A PARKOVÉ UPRAVENÉ PLOCHY
ZO		ZELEŇ OCHRANNÁ A IZOLAČNÍ
DS	DS	DOPRAVA SILNIČNÍ
WT	WT	VODNÍ PLOCHY A TOKY
LE		LESNÍ
NP	NP	PŘÍRODNÍ
NS	NS	SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ
NZ		ZEMĚDĚLSKÉ

1

PARÉ

ÚZEMNÍ PLÁN KŘENICE

PROBLÉMOVÝ VÝKRES

Pořizovatel	obec Křenice, Ing. arch. radek Božek
Schvalující orgán	Zastupitelstvo obce Křenice
Zpracovatel	Atelier M.A.A.T., s. r. o.
Zodpov. projektant	Ing. arch. Martin Jirovský, Ph.D., MBA, DIS., ČKA 03 311
Datum: září 2020	Fáze: příloha zadání ÚP

M 1 : 5 000