

Zdůvodnění pokynů - požadavky, které vyplynuly po společném jednání s DO

A. Požadavky obce Slapy

| | |
|---|--|
| 1 | Stavební rozvoj stávajících chat v severní části území (lok.Vyhlička, Červená hora) nebude umožněn nad rámec stávajících pozemků, nebude umožněn další zábor PUPFL s ohledem na požadavek DO - státní správy lesů (viz. níže kap. C) - trvalé odnětí celých lesních pozemků by mohlo vést k nežádoucí změně charakteru celé lokality a k odlesnění velké části tohoto území. |
| 2 | Bude zachována prostupnost celého území obce Slapy vč.lesních pozemků formou veřejně přístupných komunikací - lesní cesty plnící funkci veřejně přístupných komunikací budou v návrhu č. 2 ÚP zachovány. |
| 3 | V návrhu č.2 ÚP ponechat plochu Z1 - prověřit úpravu podmínek využití této plochy pouze pro lesní výrobu tak jak bylo stanoveno v zadání ÚP. |
| 4 | V návrhu č. 2 ÚP bude ponechána plocha Z29 v části Přestavky - nevhodnější plocha k rozvoji v této části obce. |
| 5 | V návrhu č. 2 ÚP bude ponechána plocha Z33 - stávající objekt rodinného domu. |
| 6 | V návrhu č. 2 ÚP bude ponechána plocha Z22 - lokalita byla navržena z důvodu zlepšení dopravní situace na poloostrovu Ždář, prověřit se vhodnost jejího umístění s ohledem na stávající terén. |
| 7 | Pro stanovení zastavitelnosti jednotlivých ploch bude projektant vycházet z obecného doporučení max. 50%, v odůvodněných případech bude navržena zastavitelnost větší. |
| 8 | Rozsah navržených zastavitelných ploch pro bydlení je dostatečný, nebudou navrženy zastavitelné plochy pro bydlení JV směrem od zámku nad rámec stávajícího návrhu - změna oproti předpokládanému rozsahu lok. B ze zadání ÚP. |
| 9 | Obec nemá požadavky na vymezení pozemků s možností uplatnění předkupního práva obce, návrh č.2 ÚP bude upraven dle tohoto požadavku. |

B. Požadavky pořizovatele

| | |
|----|--|
| 1 | Zásady územního rozvoje Středočeského kraje byly vydány 19.12.2011, nahradily ÚP VUC |
| 2 | Územně analytické podklady byly aktualizovány v prosinci 2012 |
| 3 | Pozemek č.parc.st.436, 370/7 v k.ú. Slapy n.Vltavou - stávající využití pro bydlení se neslučuje s navrženou plochou výroby |
| 4 | Původní zadání ÚP uvádí v OP komunikací nenavrhovat žádné, ani dočasné stavby, kromě dopravní a technické infrastruktury. V odůvodněných případech budou v návrhu ÚP vymezeny zastavitelné plochy i v OP komunikací. |
| 5 | požadavky na opravy grafické části se týkají grafické nepřesnosti |
| 6 | jako územní rezervu je možno v ÚP vymezit i plochu nebo koridor výhledového záměru obce, územní rezervy se vymezují, jen je-li to účelné, nutno tedy jejich vymezení řádně zdůvodnit a v územích, kde ze souvislosti vyplývá jejich výlučná vhodnost pro určitý účel |
| 7 | zařazení stávajících významných ploch parkovišť do ploch dopravní infrastruktury by mělo zaručit zachování těchto ploch pro daný účel |
| 8 | u RP na žádost doporučuje pořizovatel nahrazovat ÚR na umístění staveb dopravní a technické infrastruktury pouze pro páteřní síť |
| 9 | stanovit etapizaci zastavitelných ploch tak, aby byla zajištěna postupná návaznost na stávající zastavěné území a nedocházelo k roztržitěnému a nekoordinovanému stavebnímu rozvoji |
| 10 | důsledně dodržovat požadavky na výrokovou část a část odůvodnění ÚP |
| 11 | rozsah vymezených veřejně prospěšných staveb WD3 a WD5 se jeví neodůvodněný - ponechat pouze v potřebných odůvodněných částech |
| 12 | pro rozvojová území, kde je podmínkou pro rozhodování navržena územní studie - U3, U4 bude prověřeno doplnění podmínky pro rozhodování o změnách v území dohodou o parcelaci pro případ, že by nedošlo v předepsané lhůtě k pořízení územní studie (marným uplynutím lhůty omezení změn v území zaniká - viz. §43 odst. 2 stavebního zákona) |
| 13 | použití ploch s jiným způsobem využití než stanovuje vyhláška č. 501/2006 Sb. je možné v odůvodněných případech, ale za předpokladu, že je to zdůvodněno v odůvodnění ÚP (viz. §3 odst. 4 vyhlášky č.501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území) |
| 14 | budou prověřeny podmínky plošného a prostorového uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití v nezastavěném území obce - stavební zákon nově stanovuje dle §18 odst. 5, že je možné v nezastavěném území v souladu s jeho charakterem umísťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, např. cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra - uvedené stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí vč. oplocení, lze v nezastavěném území umísťovat v případech, pokud je územně plánovací dokumentace VÝSLOVNĚ NEVYLUČUJE |

C. Požadavky dotčených orgánů a sousedních obcí

| č. | Název DOSS/organizace: | Čj./ze dne: | Stručné znění požadavku: | Vyhodnocení stanovisek a způsob řešení: |
|----|--|---|--|--|
| 1 | Hasičský záchranný sbor Stč. kraje, stanice Řevnice, Havlíčkova 174, Řevnice | | nevyjádřili se | bez požadavku na řešení |
| 2 | Krajská hygienická stanice Stč. kraje, Ditrichova 17, Praha 2 | KHSS 22592/2012 doruč. Dne 3.7.2012 | objekty pro bydlení budou v lok. Z6,Z9 a Z29 umístěny tak, aby byly splněny hygienické limity v chráněném venkovním prostoru staveb dle Nařízení vlády č. 272/2011 Sb. o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací z přilehlé komunikace III.třídy | Plocha Z9 a Z29 - případná výstavba staveb pro bydlení bude podmíněna prokázáním splnění hygienických limitů v chráněném venkovním prostoru staveb z přilehlé komunikace III. třídy v navazující podrobnější dokumentaci. Plocha Z6 bude vypuštěna z návrhu č.2 ÚP (viz. dále požadavek orgánu ochrany přírody a krajiny Středočeského kraje). |
| 3 | Ministerstvo dopravy, odb.infrastruktury a územního plánu, nábf.Ludvíka Svobody 1222/12, Praha 1 | 365/2012-910-UPR/2 doruč. Dne 21.6.2012, revid. 467/2012-910-UPR/3 dne 23.7.2012 | doprava na pozemních komunikacích, drážní a letecká: v řešeném území nesledují územní ochranu stávající ani plánované infrastruktury silniční, drážní a letecké dopravy | bez požadavku na řešení |
| | | | doprava vodní: návrh musí respektovat významnou využívanou vodní cestu Vltava | Pro obec nevyplývají žádné konkrétní požadavky či problémy k řešení v ÚPD (ZUR SK navrhuje doplnění chybějících plavebních objektů - lodní zdvihadlo Slapy je řešeno na sousedním správním území - městyš Štěchovice). |
| 4 | Ministerstvo životního prostředí ČR, 500-odbor výkonu st.správy, Vršovická 65, Praha 10 | | nevyjádřili se | bez požadavku na řešení |
| 5 | Obvodní báňský úřad v Kladně, Kozí 4, p.o.box 31, 110 01 Praha 1 | | nevyjádřili se | bez požadavku na řešení |
| 6 | Městský úřad Černošice, odb.životního prostředí, Podskalská 19, Praha 2 | MUCE 27071/2012 OZP/Spu, doruč.dne 2.7.2012 | vodoprávní úřad: | |
| | | | je třeba vypustit ČOV Mníšek p.Brdy z textové části ÚP - nemá volnou kapacitu pro navázení odpadních vod vyprodukovaných mimo území Mníšku p.Brdy a nahradit jinou ČOV, u které je skutečně možno navázení odpadních vod (po projednání s provozovatelem této ČOV) | Jedná se o podrobnost nad rámec ÚP - situace s kapacitou ČOV je značně proměnlivá, přesná specifikace ČOV, kam budou jímky vyváženy, bude z textové části návrhu ÚP vypuštěna. |
| | | | vodovodní přivaděč pro užitkovou i pitnou vodu z nádrže Slapy je již ve fázi realizace - přivaděč pro užitkovou vodu má vydáno povolení k předčasnému užívání a přivaděč pro pitnou vodu má vydáno SP a je realizačně před dokončením | Opravit v textové části dle aktuálního stavu. |
| | u odběrného objektu ze Slapské nádrže bude stanoveno OP (jeho návrh není zakreslen v grafické příloze) | U odběrného objektu ze Slapské nádrže bude v grafické části zakresleno OP pokud bude v době zpracování návrhu stanoveno (bližší informace poskytne vodoprávní úřad - MěÚ Černošice, odd. vodního hospodářství). | | |

| | |
|--|---|
| <p>orgán ochrany přírody: LBK 226 požaduje vymežit v min.š.10m na každou stranu od osy vodního toku protékajícího částí Přestavky, tuto šířku zohlednit v hl. výkrese, pro kterou budou platit regulativy plochy NP - plochy přírodní a z důvodu umístění v zastavěném území tedy na plochách s rozdílným způsobem využití</p> | <p>Zpracovatel prověří minimální parametry pro LBK 226 dle metodiky vymezení ÚSES a navrhne řešení zejména ve stávajícím zastavěném území, výsledné řešení bude dohodnuto s orgánem ochrany přírody za účasti pořizovatele.</p> |
| <p>Pro funkční plochy BI a SV požaduje do prostorového uspořádání doplnit podmiňující regulativ max. procenta zastavěnosti uvádějícího max. zastavěnou plochu hlavní stavbou (v m²) jako důležitý parametr k ochraně krajinného rázu, na těchto lokalitách jsou navrhovány pozemky s min. velikostí 1000m², v BI3 2000m², při minimálním podílu zeleně 40% resp. 50%. Za předpokladu výstavby RD v rozmezí návrhem stanovených regulativů by umístění takových staveb znamenalo zastavění lokality objekty s objemovou hmotou převyšující okolní zástavbu, čímž by mohla být negativně ovlivněna kulturní charakteristika i estetická hodnota dotčené oblasti i místa krajinného rázu. S ohledem na vesnický charakter blízkého okolí a samotnou ochranu krajinného rázu požaduje regulovat objekty uvedením maximální velikosti stavby</p> | <p>Zpracovatel prověří podmínky pro využití ploch BI a SV s ohledem na ochranu krajinného rázu, ochrany krajinného rázu lze docílit různými způsoby.</p> |
| <p>V kap. A.6.2 Použité pojmy považuje za nevhodné vztahovat maximální výšku zástavby k nejvyššímu bodu stávajícího rostlého terénu, neboť v případě různorodě členěného terénu Slap by faktická výška budoucích staveb byla díky tomuto údaji ještě navýšena, což je z hlediska ochrany krajinného rázu nežádoucí, z tohoto důvodu požaduje orgán ochrany přírody údaj o maximální výšce zástavby vztáhnout k nejnižšímu bodu rostlého terénu, jak je běžně udáváno.</p> | <p>Zpracovatel prověří vztahovou rovinu maximální výšky zástavby, nejedná se o ustálený regulativ, vhodné řešení navrhne zpracovatel.</p> |
| <p>odpady: nemá námitek, všechny návrhové lokality pro výstavbu musí mít možnost zapojit se do systému nakládání s komunálním odpadem v obci</p> | <p>Veškerá nová výstavba je podmíněna napojením na dostatečnou dopravní infrastrukturu, podmínka možnosti zapojení do systému nakládání s komunálním odpadem bude splněna</p> |
| <p>orgán ochrany ZPF: upozorňuje na územním plánu dotčené pozemky zařazené do II.třídy ochrany zemědělské půdy, jedná se o půdy vysoce chráněné, jen podmíněně odnímatelné a podmíněně zastavitelné</p> | <p>Příslušným dotčeným orgánem k uplatnění stanoviska je krajský úřad, který s nezemědělským využitím souhlasí, řešení je zdůvodněno v části odůvodnění.</p> |
| <p>na povinnost pořizovatele a projektanta řídit se zásadami ochrany ZPF podle § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF, navrhnout a zdůvodnit takové řešení, které je z hlediska ochrany ZPF a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější</p> | <p>Návrh č.2 ÚP musí být zpracován v souladu s právními předpisy, navržené řešení je zdůvodněno v odůvodnění.</p> |

| | | | | |
|---|---|--|---|---|
| | | | <p>státní správa lesů:</p> <p>V plochách RX (lokalita Vyhlídka resp. Červená hora) požaduje podmínit stavební rozvoj stávajících chat předchozím trvalým odnětím celého lesního pozemku plnění funkcí lesa</p> <p>Nesouhlasí se zařazením lesních cest tj. lesní dopravní sítě na PUPFL do ploch DS, lesní dopravní síť nemá na PUPFL statut účelové komunikace a provoz na ní se řídí režimem souhlasu vlastníka lesa</p> <p>V regulativech pro všechny plochy sousedící s lesem upozorňuje na omezení vyplývající z tzv. ochranného pásma lesa (50 m od okraje lesního pozemku) - zejména na možný požadavek orgánu státní správy lesů na zachování odstupových vzdáleností staveb od lesa, účel tohoto opatření lze v ÚP vyjádřit i jiným způsobem</p> <p>Nesouhlasí se zařazením lesních pozemků č. parc.554/82, 554/83, 554/84, 554/85, 554/86 a 554/265 v k.ú. Slapy n.Vltavou do ploch OS. Jedná se o lesní pozemky v režimu lesního zákona, objekty s nimi funkčně spojené jsou určeny k bydlení resp. rekreaci nikoliv pro účel obč. vybavení (restaurace).</p> <p>Upozorňuje, že údaj o záboru PUPFL uvedený v kap. C.5.3.3 tj. 0,74ha je zkrácený, neboť nereflektuje přinejmenším lesní pozemky v lok. Vyhlídka resp. Červená hora, které jsou řešeny jako plochy RX. Jelikož se jedná o stávající lesní pozemky, měly by být řešeny jako stav NL příp. NS, jejich zařazení do stavu RX představuje zábor PUPFL.</p> <p>myslivost: bez připomínek</p> | <p>Stavební rozvoj stávajících chat nebude umožněn nad rámec stávajících pozemků, nebude umožněn další zábor PUPFL. Trvalé odnětí celých lesních pozemků by mohlo vést k nežádoucí změně charakteru celé lokality a k odlesnění velké části tohoto území. Výjimkou je chatová lokalita v příjezdové části k poloostrovu Ždáň, kde se jedná o území původně nelesního charakteru, zde bude prověřena možnost odnětí celé lokality z PUPFL s umožněním plošného rozšíření stávajících objektů o maximálně 10 % s důrazem na zachování vysokého podílu zeleně v tomto území.</p> <p>Upravit v návrhu č.2 ÚP - lesní cesty, které jsou součástí PUPFL, budou zařazeny do ploch NL (plochy lesní).</p> <p>Zpracovatel zohlední v návrhu č.2 ÚP vzdálenost 50m od okraje lesa.</p> <p>Prověřit návrh č.2 ÚP na pozemcích č.parc. 554/82, 554/83, 554/84, 554/85, 554/86 a 554/265 s cílem minimalizace záboru PUPFL a s ohledem na stávající využití k nim přilehlých objektů (bydlení a rekreace).</p> <p>Zábory PUPFL opravit dle výsledného návrhu č.2 ÚP.</p> |
| 7 | Drážní úřad, Wilsonova 300/8, Praha | | nevyjádřili se | bez požadavku na řešení |
| 8 | Státní energetická inspekce, územní inspektorát pro hl.m.Prahu a Středočeský kraj, Legerova 49, Praha 2 | 306-17.5.2012/010.103/VL doruč.dne 6.6.2012 | K návrhu ÚP nemá připomínky za předpokladu dodržení zákona č. 458/2000 Sb. | Návrh ÚP je zpracován v souladu s platnými právními předpisy. |
| 9 | Ministerstvo obrany, Vojenská ubytovací a stavební správa Praha, Hradební 12/772, Praha 1 | MOCR 20084-1/59230-ÚP/2012-7103/44 doruč.dne 12.6.2012 | s návrhem souhlasí | bez požadavku na řešení |

| | | | | |
|----|---|---|--|--|
| 10 | Ministerstvo průmyslu a obchodu, odb.hornictví a stavebnictví, Na Františku 32, Praha 1 | 18902/2012/03100 doruč. dne 30.5.2012 | bez připomínek | bez požadavku na řešení |
| 11 | Krajská veterinární správa pro Středočeský kraj, Černošská 1929, Benešov | | nevyjádřili se | bez požadavku na řešení |
| 12 | Úřad pro civilní letectví ČR, letiště Ruzyně, Praha 6 | | nevyjádřili se | bez požadavku na řešení |
| 13 | Ministerstvo zdravotnictví, Palackého nám. 375/4, Praha 2 | | nevyjádřili se | bez požadavku na řešení |
| 14 | Státní úřad pro jadernou bezpečnost, Senovážné nám. 1585/9, Praha 1 | | nevyjádřili se | bez požadavku na řešení |
| 15 | Policie ČR, krajské řed.Středočeského kraje, Na Baních 1304, Praha 5 | | nevyjádřili se | bez požadavku na řešení |
| 16 | Ministerstvo zemědělství ČR, Pozemkový úřad Praha-západ, Za Poříčskou branou 256/6, Praha 8 | 89819/2012-MZE-130711 doruč. dne 22.5.2012 | s návrhem souhlasí bez připomínek | |
| 17 | Krajský úřad Stř. kraje, Zborovská 11, Praha 5 | 077986/2012/KUSK doruč.dne 28.6.2012 | odb. životního prostředí a zemědělství: ochrana přírody a krajiny Při pořizování územních studií U1 a U2 požaduje jejich předložení (řeší území EVL Hrdlička - Žďánská hora a NRBK K 60) a respektování trasy NRBK K 60 a hranice EVL Hrdlička - Žďánská hora Vymezením ploch Z1,Z2,Z6,Z15,Z22 a Z33 dojde k další významné fragmentaci krajiny, neboť představují rozšíření zastavitelných ploch do volné krajiny, plochy Z22 a Z33 jsou bez návaznosti na okolní zástavbu, doporučujeme vyřazení ploch Z6,Z15,Z22 a Z33 z návrhu ÚP. S ohledem na rozsah ploch Z8, Z9, Z10, Z11, Z14, Z19 a Z20 doporučujeme stanovit pro tyto plochy regulativ minimálního podílu zeleně 50%. Doporučuje zachovat zeleň v plochách Z5 a Z7 (významný prvek v přechodu mezi obcí a volnou krajinou) Doporučuje úpravu ploch Z19, Z20 a Z29 tak, aby zůstala zachována stávající zeleň při okrajích ploch (vytváří ekologicky i krajinářsky hodnotný prvek v krajině) | ochrana Doplnit do návrhu k zadání územních studií U1 a U2 požadavek na respektování trasy NRBK K 60 a hranice EVL Hrdlička - Žďánská hora. Plochy Z2 a Z6 budou vyřazeny z návrhu ÚP (z důvodu nevhodného rozšiřování zastavitelných ploch do volné krajiny, u plochy Z2 se rovněž jedná o nevhodné vymezení plochy výroby v blízkosti stávajícího objektu rodinného domu), ostatní plochy budou v návrhu č.2 ÚP ponechán (viz. také výše část A - pokyny vyplývající z požadavků obce Slapy) Zpracovatel prověří navržená procenta zastavenosti jednotlivých ploch v rámci návrhu č.2 ÚP - podrobnější požadavky viz. pokyny vyplývající z požadavků obce Slapy. Jedná se o převážně náletovou zeleň, návrh počítá s vytvořením ochranné a izolační zeleně vytvářející přechodovou zónu mezi sídlem a krajinou vně ploch Z5 a Z7. V návrhu č.2 ÚP bude ponecháno beze změny. Nejedná se o hodnotnou zeleň. Podíl zeleně nebude v těchto lokalitách zmenšen, podíl zeleně je stanoven koeficientem zeleně v podmínkách využití ploch s rozdílným způsobem využití. |

| | | | |
|----|--|---|---|
| | | Doporučuje vyřadit plochu Z18 (komerční plocha) v bezprostřední blízkosti mokřadu a vodoteče | Nejedná se o mokřadní území, návrh vychází ze stávajícího reálného stavu v území. V návrhu č.2 ÚP bude ponecháno beze změny. |
| | | Dle §45i zákona č. 114/1992 Sb. lze vyloučit významný vliv předkládaného zadání RP1 (lok. Z19) na EVL nebo ptačí oblasti, území řešené v zadání RP nezasahuje do soustavy Natura 2000 ani se v jeho blízkosti nenachází žádná EVL nebo ptačí oblast. | Vzhledem k tomu, že bude ještě prověřen rozsah nahrazovaných ÚR v RP1 (viz. pokyny vyplývající z požadavků pořizovatele), bude následně v průběhu projednání posouzeno vyloučení významného vlivu na EVL nebo ptačí oblast, vzhledem k stávajícímu vyjádření se předpokládá vyloučení tohoto vlivu. |
| | | Stanovisko dle zákona 100/2001Sb.o posuzování vlivů na ŽP bude vydáno samostatně ve lhůtě 30 dnů po obdržení stanovisek a připomínek uplatněných k návrhu ÚP Slapy na základě společného jednání dle §50 SZ, zápisu z veřejného projednání návrhu ÚP Slapy a stanovisek a připomínek k němu na tomto projednání uplatněných, k regulačnímu plánu RP1 pro lokalitu Z19 nepožaduje posouzení vlivů RP na životní prostředí za podmínky, že lokalita bude vhodně napojena na stávající dopravní síť a bude řešeno občanské vybavení a infrastruktura | Bude upřesněno na základě projednání pokynů a případně na základě zpracovaného vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, pokud se bude zpracovávat. |
| | | ochrana ZPF - souhlasí | bez požadavku na řešení |
| | | ochrana PUPFL - souhlasí s rozšířením příjezdové komunikace do rekreační lok. Žďán (Z23) a dále nemá připomínek | bez požadavku na řešení |
| | | ochrana ovzduší: nemá připomínky | bez požadavku na řešení |
| | | odbor dopravy: Požaduje opravit vyznačení OP silnic III.třídy v souladu s §30 ZPK tak, jak bylo požadováno ve vyjádření č.j. 174091/2009/KUSK k zadání ÚP Slapy | Opravit v návrhu dle požadavku (zejména s ohledem na odst. (3) §30 ZPK - OP je všude mimo SOUVISLE zastavěné území). |
| 18 | Český telekomunikační úřad, Sokolovská 219/58, Praha 9 | nevyjádřili se | bez požadavku na řešení |
| 19 | obec Bratřínov, Bratřínov 12, Bratřínov | nevyjádřili se | bez požadavku na řešení |
| 20 | obec Bojanovice, Bojanovice 12, Hvozdnice | nevyjádřili se | bez požadavku na řešení |
| 21 | Městys Štěchovice, Hlavní 3, Štěchovice | nevyjádřili se | bez požadavku na řešení |
| 22 | obec Buš, Buš 8, Slapy n.Vltavou | nevyjádřili se | bez požadavku na řešení |
| 23 | obec Rabyně, Rabyně 16, Netvořice | nevyjádřili se | bez požadavku na řešení |
| 24 | obec Nové Dvory, Nové Dvory 33, Nový Knín | nevyjádřili se | bez požadavku na řešení |


D. Požadavek na vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území

| | | | | |
|----|---|---------------------------------|---|---|
| 1. | Krajský úřad Stř. kraje, Zborovská 11, Praha 5 | 079675/2013/KUSK / 25.6.2013 | <p>Dotčený orgán ve svém stanovisku k pokynům pro zpracování návrhu č. 2 územního plánu Slapy uvádí, že dle §45i zákona č. 114/1992 lze vyloučit významný vliv předkládané koncepce samostatně i ve spojení s jinými projekty na příznivý stav předmětu ochrany a celistvost EVL nebo ptačích oblastí. Řešené území zasahuje do soustavy Natura 2000, v pokynech je uveden požadavek na respektování hranice EVL Hrdlička - Žďánská hora, návrh pokynů nepředstavuje možnost významného ovlivnění příznivého stavu předmětu ochrany či celistvosti uvedené, ani jiné evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti.</p> <p>Orgán posuzování vlivů na životní prostředí dle §10i odst. 3 zákona č. 100/2001 Sb. nepožaduje zpracování vyhodnocení vlivů návrhu č. 2 ÚP Slapy na životní prostředí za podmínky:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lokalitu Z22 (parkoviště) požadujeme projednat se zpracovatelem vyhodnocení SEA a to především z důvodu umístění lokality i s ohledem na vzdálenost od poloostrova Žďáň. Doporučujeme lokalitu vyřadit. - S ohledem na vyjádření orgánu ochrany přírody požadujeme, aby procento zastavitelnosti jednotlivých ploch nepřesahovalo 50%. Úprava procenta zastavitelnosti není dostatečně zdůvodněná, případné zvýšení zastavitelnosti území může zapříčinit zvýšené negativní vlivy z hlediska hluku a emisí z dopravy, případně odtokových poměrů území. Plocha Z8 (plocha smíšená obytná – venkovská) se nachází na okraji přírodního parku Střed Čech. - Pro regulační plány nedoporučujeme rozšíření rozsahu nahrazovaných územních rozhodnutí. | doplněno do kap. D pokynů pro zpracování návrhu č.2 ÚP Slapy. |
|----|---|---------------------------------|---|---|

POKYNY PRO ZPRACOVÁNÍ NÁVRHU Č.2 ÚZEMNÍHO PLÁNU SLAPY

podle § 51 zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů



| | |
|---|---|
| schvalující orgán | Zastupitelstvo obce Slapy |
| datum schválení | |
| číslo usnesení | |
| jméno oprávněné osoby | starosta Ing. František Neužil |
| podpis | otisk úředního razítka: |
| pořizovatel | MěÚ Černošice, úřad územního plánování, Riegrova 1209, 252 28 Černošice |
| jméno oprávněné úřední osoby | Ing. Helena Ušiaková |
| podpis  | otisk úředního razítka:  |

Obsah:

| | |
|--|---|
| A. Pokyny vyplývající z požadavků obce Slapy | 3 |
| B. Pokyny vyplývající z požadavků pořizovatele | 3 |
| C. Pokyny vyplývající ze stanovisek dotčených orgánů..... | 4 |
| D. Požadavek na vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území | 5 |

A. Pokyny vyplývající z požadavků obce Slapy

- nenavrhopvat stavební rozvoj stávajících objektů a neumožnit výstavbu objektů nových pro individuální rekreaci event. bydlení v severní části území – lokality Vyhlídka a Červená hora s ohledem na požadavek státní správy lesů (viz. dále kap. C. část Státní správa lesů)
- lesní cesty plní funkci veřejně přístupných komunikací důležitých pro zachování prostupnosti území zpracovat do návrhu vč. vyhodnocení záborů PUPFL
- ponechat zastavitelnou plochu pro umístění staveb souvisejících s lesní výrobou (Z1), prověřit úpravu podmínek využití této plochy tak, aby byla umožněna pouze lesní výroba
- ponechat zastavitelnou plochu pro venkovské bydlení v části Přestavlky (Z29) jakožto jedinou vhodnou plochu k rozvoji v této části obce (navazuje na stávající zastavěné území, dobrá napojitelnost lokality na stávající dopravní a technickou infrastrukturu)
- ponechat lokalitu Z33 (jedná se o stávající objekt rodinného domu)
- plocha parkoviště Z22 bude ponechána, návrh prověří vhodnost jejího umístění zejména s ohledem na stávající terén
- projektant prověří navržená procenta zastavěnosti jednotlivých ploch (obecně by neměla přesahovat 50%, v odůvodněných případech navrhne zastavitelnost jinou - např. u plochy Z9 smíšená obytná kde je možné umístění občanské vybavenosti a tento regulativ by mohl využití pro tyto stavby ztížit nebo vyloučit)
- nebudou navrhovány další zastavitelné plochy pro bydlení JV směrem od zámku nad rámeček stávajícího návrhu (týká se lokality B ze zadání ÚP Slapy)
- prověřit záměr obce na vyloučení umístění staveb a zařízení v nezastavěném území dle §18 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“) v platném znění s ohledem na stávající charakter území vč. oplocení ve volné krajině s cílem zachování prostupnosti území
- obec nemá požadavky na vymezení pozemků s možností uplatnění předkupního práva obce

B. Pokyny vyplývající z požadavků pořizovatele

- v textové části nahradit ÚP VÚC nově vydanými ZUR SK :
 - ZUR SK upřesňují rozvojovou oblast republikové úrovně OB1 vymezenou v PÚR ČR - obec Slapy není součástí této upřesněné rozvojové oblasti ani žádné jiné rozvojové oblasti či osy
 - stávající návrh respektuje ZUR SK – bez požadavku na změny v řešení
- požadavky z ÚAP – aktualizovány k prosinci 2012, nově jsou v problémech k řešení stanoveny tyto body:
 - nedostatek parkovacích a odstavných stání – je řešeno ve stávajícím návrhu ÚP, bez požadavku na řešení
 - nedostatek pracovních míst v obci (vytvářet podmínky pro tvorbu pracovních míst v místě využívajících lokální potenciál) – je řešeno ve stávajícím návrhu ÚP, bez požadavku na řešení
 - plochy bydlení jsou dopravně napojeny na kapacitně nevyhovující pozemní komunikace a doprava není vzájemně zkoordinována (řešena koncepčně), navrhnout koncepci koordinovaného rozvoje bydlení – je řešeno ve stávajícím návrhu ÚP, bez požadavku na řešení
 - z vyhodnocení rozboru udržitelného rozvoje území - slabý hospodářský pilíř – je řešeno ve stávajícím návrhu ÚP, bez požadavku na řešení
- prověřit funkční využití pozemku č. parcelní st.436 a 370/7 v k.ú. Slapy nad Vltavou s ohledem na stávající využití výše zmíněných pozemků pro bydlení
- zastavitelné plochy vymezovat v OP komunikací pouze v odůvodněných případech
- opravit v grafické části – hlavní výkres označení lokálního biokoridoru LBK 226
- opravit v grafické části – výkres základního členění i hlavní výkres v plochách OS v k.ú. Přestavlky chybí hranice zastavěného příp. zastavitelného území
- dostatečně zdůvodnit případné vymezování ploch územních rezerv zejména u ploch určených pro bydlení, prověřit vypuštění územní rezervy R2
- prověřit zařazení stávajících významných ploch parkovišť do ploch dopravní infrastruktury (zejména v lokalitě Ždán)

- prověřit zadání RP – bude se jednat o RP na žádost, prověřit rozsah nahrazovaných ÚR
- stanovit etapizaci zastavitelných ploch tak, aby docházelo k postupné návaznosti na stávající zastavěné území a nedocházelo k roztříštěnému a nekoordinovanému stavebnímu rozvoji
- ve výkresové části důsledně oddělit výrokovou část a odůvodnění a do výrokové části nezahrnovat limity území (např. OP, území Natura, Přírodní park apod.)
- prověřit rozsah veřejně prospěšných staveb - WD3 – prověřit její ponechání pouze v severní části, WD 5 – prověřit ponechání pouze v jižní části
- prověřit vymezené územní studie (Ú2 ponechat dle stávajícího návrhu, Ú3 a Ú4 prověřit doplnění podmínky dohody o parcelaci pro předmětné území pro případ, že by nedošlo k pořízení územních studií)
- prověřit podmínky plošného a prostorového uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití v nezastavěném území obce a s ohledem na charakter území případně vyloučit možnost umístování staveb dle §18 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb. (stavební zákon) v platném znění v nezastavěném území obce - „V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umísťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra. Uvedené stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, lze v nezastavěném území umísťovat v případech, pokud je územně plánovací dokumentace výslovně nevylučuje.“ Vzhledem k rozsahu navržených zastavitelných ploch se předpokládá výrazné omezení možnosti umístování výše uvedených staveb v nezastavěném území obce Slapy (vyjma dopravní a technické infrastruktury).

C. Pokyny vyplývající ze stanovisek dotčených orgánů

C.1. Pokyny vyplývající ze stanoviska Krajské hygienické stanice

- v zastavitelných plochách situovaných podél komunikací III. třídy umožňujících výstavbu staveb pro bydlení (lok. Z9, Z29) podmínit případnou výstavbu staveb pro bydlení prokázáním splnění hygienických limitů v chráněném venkovním prostoru staveb z přilehlé komunikace III. třídy v navazující podrobnější dokumentaci

C.2. Pokyny vyplývající ze stanoviska Městského úřadu Černošice

Vodoprávní úřad

- návrh ÚP Slapy nebude stanovovat kam budou vyváženy jímky (situace s kapacitou ČOV je značně proměnlivá, jedná se o podrobnost nad rámec ÚP)
- vodovodní přívaděč pro užitkovou a pitnou vodu z nádrže Slapy bude zpracován dle aktuálního stavu (v současnosti je již ve fázi realizační před dokončením)
- u odběrného objektu ze Slapské nádrže bude v grafické části zakresleno OP pokud bude v době zpracování návrhu stanoveno (bližší informace poskytne vodoprávní úřad - MěÚ Černošice, odd. vodního hospodářství)

Orgán ochrany přírody

- prověřit minimální parametry pro LBK 226 dle metodiky vymezení ÚSES a navrhnout řešení zejména ve stávajícím zastavěném území (orgán ochrany přírody požaduje min. š. 10m na každou stranu od osy vodního toku, v této šíři by však došlo k zasažení ploch stávajících oplocených soukromých zahrad s rodinnými domy)
- prověřit regulativy funkčních ploch BI a SV s ohledem na ochranu krajinného rázu (orgán ochrany přírody požaduje do prostorového uspořádání doplnit regulativ uvádějící max. zastavěnou plochu hlavní stavbou z důvodu ochrany krajinného rázu, ochrany krajinného rázu lze docílit různými způsoby)
- prověřit vztahovou rovinu maximální výšky zástavby (orgán ochrany přírody požaduje vztahovat maximální výšku zástavby k nejnižšímu bodu rostlého terénu, nejedná se o ustálený regulativ, možností řešení výškové regulace zástavby je více)

Státní správa lesů

- nebude umožněn rozvoj stávajících staveb v plochách RX (státní správa lesů požaduje v plochách RX podmínit případný stavební rozvoj stávajících chat předchozím trvalým odnětím celého lesního pozemku, to by vedlo k výrazné změně charakteru této lokality a negativnímu vlivu na ochranu přírody a krajiny) s výjimkou chatové lokality v příjezdové části k poloostrovu Ždáň, kde se jedná o území původně nelesního charakteru (zde bude prověřena možnost odnětí celé lokality z PUPFL a umožnění plošného rozšíření stávajících objektů o maximálně 10% s důrazem na zachování vysokého podílu zeleně v tomto území v souladu se stávajícím návrhem)
- lesní cesty budou zařazeny do ploch lesních NL (státní správa lesů nesouhlasí se zařazením lesních cest tj. lesní dopravní sítě na PUPFL do ploch DS, lesní dopravní síť nemá na PUPFL statut účelové komunikace a provoz na ní se řídí režimem souhlasu vlastníka lesa)
- v návrhu ÚP Slapy zohlednit vzdálenost 50m od okraje lesa (zejména zohlednit možný požadavek orgánu státní správy lesů na zachování odstupových vzdáleností staveb od lesa)
- prověřit návrh ÚP na pozemcích č.parc. 554/82, 554/83, 554/84, 554/85, 554/86 a 554/265 s cílem minimalizace záboru PUPFL a s ohledem na stávající využití k nim přilehlých objektů - bydlení a rekreace (státní správa lesů nesouhlasí se zařazením těchto pozemků do plochy OS – občanské vybavení)
- opravit zábory PUPFL dle výsledného návrhu

C.3. Pokyny vyplývající ze stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje

Ochrana přírody a krajiny

- při pořízení územních studií budou respektovány trasy NRBK K 60 a hranice EVL Hrdlička-Ždánská hora
- vyřadit z návrhu plochu Z6 (z důvodu rozšiřování zastavitelných ploch do volné krajiny)
- vyřadit z návrhu plochu Z2 (z důvodu rozšiřování zastavitelných ploch do volné krajiny, zároveň se jedná o nevhodné vymezení plochy výroby v blízkosti stávajícího objektu rodinného domu)

Odbor dopravy

- opravit v návrhu ÚP vyznačení OP silnic III. třídy v souladu s §30 zákona 13/1997 Sb.o pozemních komunikacích

D. Požadavek na vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území

Dotčený orgán ve svém stanovisku k pokynům pro zpracování návrhu č. 2 územního plánu Slapy vyloučil významný vliv předkládané koncepce samostatně i ve spojení s jinými projekty na příznivý stav předmětu ochrany a celistvost EVL nebo ptačích oblastí.

Orgán posuzování vlivů na životní prostředí dle §10i odst. 3 zákona č. 100/2001 Sb. nepožaduje zpracování vyhodnocení vlivů návrhu č. 2 ÚP Slapy na životní prostředí za podmínky:

- Lokalitu Z22 (parkoviště) požadujeme projednat se zpracovatelem vyhodnocení SEA a to především z důvodu umístění lokality i s ohledem na vzdálenost od poloostrova Ždáň. Doporučujeme lokalitu vyřadit.

- S ohledem na vyjádření orgánu ochrany přírody požadujeme, aby procento zastavitelnosti jednotlivých ploch nepřesahovalo 50%. Úprava procenta zastavitelnosti není dostatečně zdůvodněná, případné zvýšení zastavitelnosti území může zapříčinit zvýšené negativní vlivy z hlediska hluku a emisí z dopravy, případně odtokových poměrů území. Plocha Z8 (plocha smíšená obytná – venkovská) se nachází na okraji přírodního parku Střed Čech.

- Pro regulační plány nedoporučujeme rozšíření rozsahu nahrazovaných územních rozhodnutí.

Použité zkratky:

ČOV – čistírna odpadních vod

EVL – evropsky významná lokalita

LBK – lokální biokoridor

NRBK – nadregionální biokoridor

OP – ochranné pásmo

PÚR ČR – politika územního rozvoje České republiky

PUPFL – pozemky určené k plnění funkcí lesa

ÚAP – územně analytické podklady
ÚP – územní plán
ÚR – územní rozhodnutí
ÚP VÚC – územní plán velkého územního celku
ÚSES – územní systém ekologické stability
ZUR SK – zásady územního rozvoje Středočeského kraje