

Územní plán Svojetice

TEXTOVÁ ČÁST

11/2013

Obec Svojetice
Číslo usnesení: **2013-11-086**

Ve Svojeticích dne 27. 11. 2013

Opatření obecné povahy, kterým se vydává Územní plán Svojetice

Zastupitelstvo obce Svojetice, příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), za použití § 43 odst. 4, § 171, § 172 a § 173 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, o územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti

v y d á v á

Územní plán Svojetice

Objednatel: OBEC SVOJETICE
zastoupené starostkou Mgr. Martinou Vedralovou
Obecní úřad Svojetice č. p. 14
251 62 Mukařov

Pořizovatel: Městský úřad v Říčanech
Odbor ÚP a RR
Ing. Čestmíra Šťastná
Masarykovo náměstí 53
251 01 Říčany

Zpracovatel: Pavel Hnilička Architekti, s.r.o.
Cukrovarnická 46
162 00 Praha 6
IČ: 284 90 771
T: +420 233 344 575
F: +420 233 344 505
E: info@hnilicka.cz
W: www.hnilicka.cz

Autorský kolektiv:
Ing. arch. Pavel Hnilička, Dipl. NDS ETHZ in Architektur / koordinace, urbanismus
Ing. arch. Daniela Šteflová / urbanismus
MgA Ida Čapounová / urbanismus
Ing. Jan Šteflíček / přírodní podmínky, životní prostředí
Ing. Jiří Tomášek / doprava
Ing. Jitka Thomasová, Ing. Miroslav Procházka / technická vybavenost

Nadřízený orgán územního plánování: Krajský úřad Středočeského kraje,
odbor regionálního rozvoje
Zborovská 11, 150 21 Praha 5
tel.: 257280289, fax: 257280587
IČ: 70891095

Návrh územního plánu Svojetic obsahuje textovou a grafickou část, které jsou rozděleny na Návrh a Odůvodnění.

Obsah textové části:

Seznam použitých zkratek 3
Výklad pojmů 4
A Vymezení zastavěného území 6
B Koncepce rozvoje území obce 6
C Urbanistická koncepce 6
D Koncepce veřejné infrastruktury 7
D.1 Doprava 7
D.2 Vodní toky a plochy 8
D.2.1 Současný stav 8
D.2.2 Návrhy do územního plánu 10
D.3 Zásobení vodou 10
D.3.1 Současný stav 10
D.3.2 Návrhy do územního plánu 11
D.4 Kanalizace 11
D.4.1 Současný stav 11
D.4.2 Návrhy do územního plánu 11
D.5 Zásobování elektrickou energií 12
D.5.1 Současný stav 12
D.5.2 Návrhy do územního plánu 12
D.6 Spoje 12
D.6.1 Současný stav 12
D.6.2 Návrhy do územního plánu 13
D.7 Zásobení plynem 13
D.7.1 Současný stav 13
D.7.2 Návrhy do územního plánu 13
E Koncepce uspořádání krajiny 13
E.1 Koncepce uspořádání krajiny 13
E.2 Územní systém ekologické stability 14
E.3 Prostupnost krajiny 15
E.4 Koncepce rekreačního využívání krajiny. 15
E.5 Možnosti změny využití území v územním plánu bez projednání změn 15
F Využití ploch 16
G Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření 26
G.1.1 Veřejně prospěšná opatření 26
G.1.2 Veřejně prospěšné stavby 26
H Územní studie 27
I Etapizace 28
J Údaje o územním plánu 29

Obsah grafické části:

Návrh:

N.1 Výkres základního členění území
N.2 Hlavní výkres
N.3 Příroda a krajina
N.4 Dopravní infrastruktura
N.5 Energetika a spoje
N.6 Vodní hospodářství
N.7 Výkres veřejně prospěšných staveb

Odůvodnění:

Příloha 1 - Fotodokumentace, hodnoty a závady – 16 stran
O.8 Koordinační výkres
O.9 Širší vztahy
O.10 Výkres předpokládaných záborů půdního fondu

Seznam použitých zkratek

BC – biocentrum
BK - biokoridor
BPEJ - bonitovaná půdně ekologická jednotka
ČOV – čistička odpadních vod
ČSN – české technické normy
EO – ekvivalentní obyvatel
k.ú. – katastrální území
KZ – koeficient zeleně
LBC – lokální biocentrum
LBK – lokální biokoridor
MŽP – Ministerstvo životního prostředí
ORP - obec s rozšířenou působností
PÚR – Politika územního rozvoje České republiky, 2008
RD – rodinný dům
STG - soubor typů geobiocenů
TS – transformační stanice
TTP – trvalý travní porost
ÚAP – Územně analytické podklady
ÚP VÚC – Územní plán velkého územního celku
ÚP – územní plán, územní plánování
ÚSES – Územní systém ekologické stability
Q100 – výška hladiny při stoleté vodě
VPO – veřejně prospěšné opatření
VPS – veřejně prospěšná stavba
ZÚR – Zásady územního rozvoje

Výklad pojmů

Hlavní římsa - je vystupující vodorovný prvek oddělující zeď stavby od střechy. Není-li použita, rozumí se tímto průnik vnějšího líce obvodové stěny a střechy.
Hrubá podlažní plocha (budovy) - součet ploch daných vnějšími rozměry budovy v jednotlivých nadzemních podlažích a započitatelných ploch podkroví na regulovaném pozemku .
Maier, Karel: Názvosloví a příklady metodiky užívané pro zpracování regulačních plánů. Praha: FA ČVUT, 2001. Materiál z výzkumného úkolu MSM 210000026 „Proměny urbanismu". Zdroj: http://portal.uur.cz

Rodinný dům – stavba pro bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena; rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví.
§ 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území

Koeficient zeleně – stanovuje minimální požadovanou míru nezastavěných a nezpevněných ploch na pozemku plánované nadzemní stavby, případně souboru staveb, pokud je vícero staveb na vícero pozemcích.

Regulativy - podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínky prostorového uspořádání ve smyslu vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území.

Stavba pro rodinnou rekreaci – stavba, jejíž objemové parametry a vzhled odpovídají požadavkům na rodinnou rekreaci, a která je k tomuto účelu určena; stavba pro rodinnou rekreaci může mít nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví.
§ 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území

Zastavěné území – je území uvnitř hranice zastavěného území, vymezené územně plánovací dokumentací.
§ 2 odst. 1d) stavebního zákona č. 183/2006 Sb.

Zastavitelné území – část území obce vymezená k zastavění v územním plánu nebo v zásadách územního rozvoje.
§2 odst. 1 j) stavebního zákona č. 183/2006 Sb.

Územní systém ekologické stability krajiny (ÚSES) - je vzájemně propojený soubor přirozených i pozměněných, avšak přírodě blízkých ekosystémů, které udržují přírodní rovnováhu. Rozlišuje se místní, regionální a nadregionální systém ekologické stability. ÚSES je tvořen sítí prostorově i funkčně propojených biocenter, biokoridorů a interakčních prvků. Vychází z kostry ekologické stability krajiny a doplňuje ji o nově navrhované části.

Biocentrum - je biotop nebo soubor biotopů v krajině, který svým tvarem a velikostí umožňuje trvalou existenci přirozeného či pozměněného, avšak přírodě blízkého ekosystému.

Biokoridor - je území, které neumožňuje rozhodující části organismů trvalou dlouhodobou existenci, avšak umožňuje jejich migraci mezi biocentry, a tím vytváří ekologickou síť.

Interakční prvek - doplňující část ÚSES. Jde o lokality, které umožňují život těch druhů organismů, které se podílejí na udržování stability v intenzivně využívaných málo stabilních územích sousedících s ÚSES.
Česko-rakousko-slovenská příručka územně plánovací terminologie. Hannover: Akademie für Raumforschung und Landesplanung, 2000. (Českou část zpracoval ÚÚR Brno.) Zdroj: http://portal.uur.cz

Veřejné prostranství – veřejným prostranstvím jsou všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru.
§ 34, zákon č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů. Zdroj: http://portal.uur.cz

Významný krajinný prvek (VKP) – ekologicky, geomorfologicky nebo esteticky hodnotná část krajiny; utváří její typický vzhled nebo přispívá k udržení její stability. Významnými krajinnými prvky jsou lesy, rašeliniště, vodní toky, rybníky, jezera, údolní nivy. Dále jsou jimi jiné části krajiny, které zaregistruje podle § 6 orgán ochrany přírody jako významný krajinný prvek, zejména mokřady, stepní trávníky, remízy, meze, trvalé travní plochy, naleziště nerostů a zkamenělin, umělé i přirozené skalní útvary, výchozy a odkryvy. Mohou jimi být i cenné plochy porostů sídelních útvarů včetně historických zahrad a parků. Zvláště chráněná část přírody je z této definice vyňata (písmeno f).
§ 3, odst. 1 zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.

Veřejně prospěšná stavba (VPS) - je stavba pro veřejnou infrastrukturu anebo určená k rozvoji nebo ochraně území obce, kraje nebo státu, vymezená ve vydané územně plánovací dokumentaci.
§ 2, odst. 1 stavebního zákona č. 183/2006 Sb.

Veřejně prospěšné opatření (VPO) – opatření nestavební povahy sloužící ke snižování ohrožení území a k rozvoji anebo k ochraně přírodního, kulturního a archeologického dědictví, vymezené ve vydané územně plánovací dokumentaci.
§ 2, odst. 1 stavebního zákona č. 183/2006 Sb.

A Vymezení zastavěného území

Zastavěné území je vyznačeno čarou v grafické části územního plánu. Vztahuje se k dubnu roku 2010, kdy byly ukončeny terénní průzkumy.

B Koncepce rozvoje území obce

Řešené území je vymezeno katastrálním územím (k.ú.) Svojetice o rozloze 257 ha. Původní jádro obce leží zcela mimo těžiště zastavěného území. Nová výstavba se chaoticky a bezkoncepčně rozrůstala jižním a západním směrem k lesům. Oproti původní velkoryse založené návsi, jak v době zakládání vesnic bývalo zvykem, je novější zástavba ochuzena o kvalitní veřejná prostranství. Ulice jsou ve svých šířkových profilech podměrečně a zmatečně vedené s mnohými slepými cestami dokonce bez možnosti otáčeni vozidel.
V době, kdy obce v zázemí hl. m. Prahy ztrácejí svůj původní charakter a stávají se enormně rozlehlými "noclehárnami", povazujeme za stěžejní část návrhu vytvoření hranic zástavby. Jižním a západním směrem se obec nemá téměř již kam rozpínat, protože dosáhla hranic lesa. Zato směrem severním by teoreticky mohla srůst s Tehovcem, Srbínem a následně Mukařovem v jednu velkou aglomeraci, kde se hranice mezi obcemi stírají a krajina je plnoplošně pokryta sídelní kaší.
Navrhujeme vysadit nové remízky a mezi nimi rozprostřít krajinnou zeleň v podobě pastvin a nízkých keřů. Tento vysázený pás v dnešní době vymezí hranici zastavitelné území do budoucna, aby nebyla jen "čarou na výkrese", ale hmatatelnou skutečností. Nové rozvojové plochy jsou navržené v etapizaci. První etapa zahrnuje využití stávajících navržených rozvojových ploch, výstavbu školky a hřišť. Teprve následně lze přistoupit k zástavbě nových rozvojových ploch po nově vysázenou zelenou hranici.

C Urbanistická koncepce

Navrhujeme podpořit historické jádro obce jeho potvrzením v centru zástavby a vyrovnat jeho vyosení. Historické jádro obce dále podporujeme vložením dvou okružních cest. Nejsou to však komunikace ve smyslu dopravních obchvatů, ale především tzv. obytné komunikace s důrazem na pěší a cyklisty. Cesta vnější vede podél nové severní a východní hranice a v jižní části prochází novou návsí. Cesta spojuje i další významné body v obci: školku, nový rybník na Jevanském potoce, louku U Kříže a dětské hřiště V Jámách. Vnitřní cestu nazýváme „sousedským okruhem". Navrhujeme ji doplnit stromořadím. Stromy dodají ulici obytný charakter a zpomalí průjezdnou dopravu. Vnitřní cestu kategorizujeme jako tzv. obytnou ulici, kde má chodec přednost před vozidly.
Obě cesty jsou základní kamenem urbanistické koncepce. Jejich pospojování výrazně zlepší kvalitu života v obci a prostupnost území. Jsou důležitým prvkem orientace v prostoru. Pokud se člověk dokáže v území dobře orientovat, pak se dobře cítí a prostředí je mu milé a může si k němu vytvářet vztah. Pokud je území špatně navržené a člověk je dezorientován, nastupují pocity úzkosti a strachu. Okružní cesty, které budou mít svůj nezaměnitelný charakter oproti jiným komunikacím, zavedou jistý řád do chaotické zástavby.

D Koncepce veřejné infrastruktury

D.1 Doprava

K výstavbě se určují tyto dopravní stavby k doplnění potřeb území:

označení	funkční skupina komunikace	popis
D. 1	D 1	Výstavba části vnějšího okruhu v kategorii obytné ulice (komunikace v obytné zóně) mezi silnicí III/11314 (ul. K Tehovci) a ulicí Na Obci.
D. 2	C-P.	Výstavba propojovací komunikace v pokračování ul. Kamenické v rámci vnějšího okruhu.
D. 3	C-P.	Výstavba propojovací komunikace v rámci JZ segmentu vnějšího okruhu.
D. 4	D 1	Výstavba obytné ulice mezi sil. III/11315 (ul. Na Skále) a ul. Na Kopci v rámci vnějšího okruhu.
D. 5	D 1	Výhledová výstavba obytné ulice v pokračování ul. Na Kopci v rámci vnějšího okruhu.
D. 6	D 1	Výstavba obytné ulice pro doplnění západního segmentu vnějšího okruhu.
D. 7	B	Výstavba okružní křižovatky sil. II/113 (ul. Choceradská), sil. III/11314 (ul. K Tehovci) a obytné ul. vnitřního okruhu.
D. 8	D 1	Výstavba obytné ul. od okružní křižovatky ul. Choceradské a ul. k Tehovci ke stáv. obsl. kom. v rámci SV segmentu vnitřního okruhu.
D. 9	D 1	Výstavba propojovací komunikace v obytné zóně od ul. V Průhonu po ul. Choceradská.
D.10	D 2	Výstavba pěší komunikace š. 2 m mezi ulicemi Choceradská a Na Obci. Komunikace je částí vnitřní okružní cesty.
D. 11	D 1	Výstavba obytné ulice od ul. Na Skále k ul. Na Kopci v rámci vnitřního okruhu.
D. 12	D 1	Výstavba obytné ulice od ul. Na Kopci po stáv. komunikaci v lokalitě U kříže v rámci vnitřního okruhu.
D. 13	D 1	Výstavba spojovací komunikace v obytné zóně mezi vnitřním a vnějším okruhem v SV sektoru.
D. 14	D 1	Výstavba komunikace v obytné zóně od ul. Choceradská ve východním sektoru.
D. 15	D 1	Výstavba propojovací komunikace v obytné zóně mezi vnějším a vnitřním okruhem.
D. 16	D 1	Výstavba dvou úseků propojovací komunikace v obytné zóně dtto viz předcházející princip.
D. 17	D 1	Výstavba spojovací obytné ulice mezi ul. K Jezírku a ul. Lomená.

D. 18		Výstavba veřejného prostranství – Malého náměstí včetně zastávky autobusu při ul. Choceradská (sil. II/113) a ul. V Zátiší.
D. 19	D 1	Výstavba sítě komunikací v obytné zóně v lokalitě V Jámách.
D. 20	D 2	Výstavba úseků pěší komunikace při ul.Choceradské (sil. II/113) mezi vnějším okruhem na severu a zast. bus Na Vyhlídce na jihu k hranici k. ú. Svojetice – Struhařov.
D. 21	D 2	Výstavba úseků cyklopěší komunikace při sil. III/11315 (ul. Na Skále).
D. 22	D 2	Výstavba úseků pěší komunikace při sil. III/11314 (ul. K Tehovci) mezi vnějším a vnitřním okruhem.
D. 23	D 2	Výstavba souběžné pěší komunikace při sil. III/11314 od vnějšího okruhu ve směru na Tehovec.
D. 24	D 2	Výstavba souběžné cyklopěší komunikace při sil. II/113 od vnějšího okruhu ve směru na Srbín.
D. 25	D 2	Výstavba cyklopěší komunikace od vnějšího okruhu v severním sektoru do rozvojové lokality Srbína.
D. 26	D 2	Výstavba cyklopěší komunikace v návaznosti na Jevanský potok.
D. 27	D 2	Výstavba sítě cyklopěších komunikací v propojení po okraji JZ sektoru mezi sil. III/11315 (ul. Na Skále) a sítí komunikací v obytné zóně při ul. V Zátiší a sil. II/113 (ul. Choceradské).
D. 28	D 2	Výstavba pěší komunikace z návsi směrem na jih do stáv. komunikací.
D. 29	D 2	Výstavba pěší komunikace v propojení stáv. komunikací na jižní hranici k. ú.
D. 30	D 1	Výstavba sítě komunikací v obytné zóně mezi ul. Choceradská – Kamenická – Na Obci v lokalitě K Drletínu.
D. 31	D 1	Výstavba propojovací komunikace v rozvojové lokalitě Za dubinou ve východním sektoru.

Tab. 1: Navrhované dopravní stavby

Použité zkratky:
D1 komunikace zklidněné se smíšenou dopravou
D2 komunikace zklidněné nemotoristické
C-P. komunikace obslužné páteřní
B komunikace sběrné

D.2 Vodní toky a plochy

D.2.1 Současný stav

Území obce Svojetice spadá do povodí dvou významných toků – Jevanského potoka a říčky Mnichovka. Do povodí Mnichovky spadá jihozápadní část obce, zbytek náleží do povodí Jevanského potoka. Na území obce se nacházejí dva důležité vodní toky – Jevanský potok a Louňovický potok.
Vzhledem k tomu, že obec nemá vybudovanou splaškovou kanalizaci, jsou do vodních toků zaústěny přepady ze stávajících septiků. Tento závěr podporuje rozbor vody na Jevanském

potoce provedený v roce 2007 v souvislosti s projektováním ČOV. Potok zde nesplňoval imisní standardy stanovené NV č. 229/2007 Sb. příloha č. 3. Ke znečištění vody může přispívat i netěsnost žump, které jsou v blízkosti toků. Lze předpokládat, že stejná situace, co se týká znečištění, je i na ostatních vodotečích v obci.

Jevanský potok

Jevanský potok zde pramení v nadmořské výšce 480 m n.m. (souřadnice pramene 49°58´11,4" sev. š., 14°44´26,5" vých.d.) a sleduje východní hranici od jihu k severu. Je pravostranným přítokem Sázavy a má celkovou délku 20,8 km, z toho na území obce Svojetice je cca 1,5 km. Potok opouští obec na severu při ulici Choceradské a pokračuje dále na katastru obce Srbín, který je součástí Mukařova. Část toku Jevanského potoka je zatrubněna v délce cca 800 m potrubím profilu DN 1200 (v úseku od ul. V Průhoně po ul. Choceradská poblíž hřbitova). V jižní části jsou do potoka zaústěny potrubní svody z polí. Minimální denní průtok v profilu pod hřbitovem, kde se předpokládá vyústění předčištěných vod z ČOV, Q355 je 1,0 l/s.

Základní hydrologické údaje:
Hydrologické číslo povodí 1-09-03-106
Plocha povodí 1,058 km2
Průměrná roční srážka 664 mm, průměrný roční průtok Q = 5,5 l/s, třída toku IV

m(dny)	30	60	90	120	150	180	210	240	270	300	330	355
Qm(l/s)	12	9	7	5,5	4,5	4	3,5	2,5	2	2	1,5	1-0,5

Ve Svojeticích je do Jevanského potoka zaústěna pravostranná bezejmenná vodoteč, částečně zatrubněná. Tato vodoteč v celé své trase je podle archivních podkladů hlavním melioračním zařízením.

Louňovický potok

Dalším vodním tokem na území Svojetic je Louňovický potok, který pramení těsně za jihovýchodní hranicí obce a sleduje část její východní hranice a poté pokračuje dále do Louňovic, kde vtéká do rybníku Požár na Jevanském potoce. Louňovický potok je po své trase částečně zatrubněn, když vede po zastavěných parcelách.
Ve Svojeticích je do Louňovického potoka zaústěna pravostranná bezejmenná vodoteč, která je v celém svém úseku podle archivních podkladů hlavním melioračním zařízením, kam jsou zaústěny potrubní svody z polí.

Přítok Mnichovky

Jihozápadní část obce spadá do povodí Mnichovky, která protéká přilehlým lesem. Obcí vede její levostranný bezejmenný přítok, který pramení v lese na hranici katastru. Opět je po své trase částečně zatrubněn, protože vede po zastavěných parcelách.

Vodní plochy

V obci jsou i čtyři vodní plochy. V centru Svojetic, u obecního úřadu, je Obecní rybník, který je napájen z vodoteče, která začíná na soukromých pozemcích uprostřed obce. Je to opět hlavní meliorační zařízení. Tento tok je po své trase částečně zatrubněn, protože jde po zastavěných parcelách. Přepad z rybníka je pravděpodobně do Jevanského potoka. Trasa je ale zatrubněna a vede neznámo kudy. Obecní rybník dále napájí drobný vodní tok procházející přes pozemky parc. č. 151/10, 151/59... Drobný vodní tok má přirozený morfologický ráz včetně doprovodného břehového porostu a do rybníka se vlévá jako údolnice.
Další tři vodní plochy jsou v soukromých rukou. Jedná se o dvě plochy v severní části obce, které vznikly zatopením původních lomů - jsou napájeny dešťovou vodou. Třetí plocha v jižní části obce je tzv. „Jezírko", které je napájeno místním pramenem s malou vydatností a přepad je patrně zaústěn do Louňovického potoka. Toto jezírko má vybetonované břehy.

D.2.2 Návrhy do územního plánu

- revitalizace Jevanského potoka
- revitalizace přítoku Jevanského potoka
- vybudování nového rybníka na Jevanském potoce
- revitalizace jezírka poblíž prameniště Louňovického potoka
- podél vodotečí, ponechat 6 m široký, nezastavitelný, trvale přístupný pruh (tj. bez oplocení). Pruh slouží jednak pro údržbu toků a jednak pro průchod velkých vod. Pruh je vymezen od hrany koryta, na obě strany vodoteče.
- podél otevřených koryt hlavních melioračních zařízení a hlavních odvodňovacích zařízení, pokud je to možné, ponechat 6 m široký, nezastavitelný, trvale přístupný pruh (tj. bez oplocení). Pruh slouží jednak pro údržbu toků a jednak pro průchod velkých vod. Pruh je vymezen od hrany koryta, na obě strany vodoteče.

D.3 Zásobení vodou

D.3.1 Současný stav

Obec Svojetice je součástí svazku obcí sdružených v Regionu jih, sdružující obce Svojetice, Tehov, Světice, Všestary, Strančice, Kunice, Mnichovice, Struhařov, Klokočná, Zvánovice, Ondřejov a Kaliště. Jedná se o skupinový vodovod těchto obcí, zásobovaný z přivaděče Želivka a to napojením na čerpací stanici Brtnice. Pro Svojetice je schválen odběr pro 850 obyvatel. Odběr je v režimu jednoho tlakového pásma. Měření odběru pro obec je ve vodojemu Zaječí. Na území obce je vybudována i vodoměrná a redukční šachta pro obec Srbín.
V obci jsou položeny hlavní páteřní řady G1 (profilu D 200 a D 160) a G2 (profilu D 110) Svojetice - Tehovec, část řadu G4 a řad G5a do Louňovic vybudované v rámci výstavby skupinového vodovodu. Tyto páteřní řady tvoří hlavní zásobní kostru budoucího zásobování obce. Vedou v komunikaci II / 113 a pro Svojetice končí v redukční a vodoměrné šachtě pro Srbín. Zásobování bude ze stávajícího věžového vodojemu Zaječí o objemu 400 m3 (max. hladina 525,00 m n.m., dno 520,60 m n.m.) na k. ú. Struhařov. V obci se v současné době

buduje veřejná vodovodní síť, která navazuje na hlavní páteřní řady – dokončena by měla být během roku 2011. Je naplánována na řadu G4, v rámci vodovodu Regionu Jih, i výstavba nového zemního vodojemu 2 x 250 m3 (max. hladina 485,70 m n. m., dno 483,00 m n. m.). Po dostavbě bude mít distribuční vodovodní síť Svojetic délku cca 8,5 km profilu DN 80 až DN 150, přičemž některé odlehlé lokality budou stále odebírat vodu ze soukromých studní. Při návrhu vodovodní sítě projektanti vycházeli z potřeby vody podle Směrnice MLVH z roku 1973, ale s přihlédnutím k současné reálné spotřebě vody - 120 l/ obyv. /den.

D.3.2 Návrhy do územního plánu

- dobudování vodovodní sítě v obci v souladu s rozšířením zástavby

D.4 Kanalizace

D.4.1 Současný stav

Obec Svojetice nemá vybudovanou veřejnou kanalizační síť. Splaškové vody jsou v jednotlivých objektech sváděny do žump a odtud vyváženy fekavozy. V řadě případů jsou však přepady ze septiků, možná i žump, vyvedeny do vodotečí jdoucích obcí, což ukázal rozbor vody na Jevanském potoce, provedený v roce 2007 v souvislosti s projektem ČOV. Koncentrace znečišťujících látek nesplnila imisní standardy stanovené NV č. 229/2007 Sb. příloha č. 3.

Dešťové vody jsou odváděny povrchově příkopy podél komunikací. V některých částech jsou příkopy zatrubněné. Náhorní poloha obce umožňuje odvodnění v jihovýchodní části do Louňovického potoka, v jihozápadní do povodí Mnichovky, dále do Jevanského potoka, část do místní vodoteče, v ostatních případech do nejbližší zeleně.

V současné době jsou připraveny projekty na výstavbu tlakové kanalizace, která odvede splašky z obce do ČOV situované na severovýchodní hranici obce při ul. Choceradské poblíž hřbitova u hranice katastru se sousedním Srbínem. Po dokončení výstavby bude na ČOV napojena cca 90% zástavby obce. Zbývajících 10% zástavby obce, kde nebude kanalizace pro odlehlost lokalit kanalizace vybudována, bude i nadále likvidovat splaškové vody v žumpách. Tyto žumpy budou vyváženy na čistírnu. Na tento model je nastaven projekt ČOV. Přepad z ČOV bude do zatrubněné části Jevanského potoka. Projekty tlakové kanalizace i ČOV mají platné stavební povolení, vydané Městským úřadem Říčany dne 27. 10. 2008.

Projekt kanalizace situoval řady do ulic, kde se bude realizovat vodovod. Celková délka řadů je cca 9 700 m, profilu D 63 až D 200. Návrh ČOV je 1490 EO, kterou tvoří 2 sekce 2 x 745 EO. Výpočet ČOV vycházel z územního plánu na zástavbu cca 700 objekty, což znamenalo 2,4 obyvatele na 1 objekt. Nátok na ČOV bral potřebu vody z vyhlášky MZe č. 428/2001 Sb. pro bytový fond 100 l/obyv/den – tj. 149,0 m3/den. V počátku bude v provozu pouze jedna sekce, až s přibývajícím nátokem se uvede do provozu i druhá sekce ČOV.

D.4.2 Návrhy do územního plánu

- výstavba tlakové kanalizace ČOV dle schválené projektové dokumentace
- je nutno počítat už při výstavbě nové ČOV s jejím budoucím rozšířením; pozemek určený pro ČOV toto svou velikostí umožňuje
- dobudování stokové sítě v obci v souladu s rozšířením zástavby
- likvidace výustí a přepadů ze septiků a žump do příkopů a vodotečí

D.5 Zásobování elektrickou energií

D.5.1 Současný stav

Energetické sítě a zařízení jsou ve správě a majetku ČEZ Distribuce a.s. Jedná se o nadzemní a podzemní vedení 22kV a 0,4kV, nadzemní vedení velmi vysokého napětí 110kV se v blízkosti nenalézají. Nadzemní vedení 220kV případně 400kV ČEPS v této oblasti neuvažuje.

Napájecí systém 22kV

Přívod elektrické energie do řešeného území je proveden napájecím venkovním vedením 22kV ve směru od Říčan z transformovny 110/22kV. Z napájecího vedení 22kV, které Územní probíhá obcí ve směru Mukařov-Struhařov, jsou provedeny odbočky nadzemním vedením nebo kabelovým vedením. Z napájecího vedení jsou provedeny odbočky a propojeny dále na rozvodnou síť směr Tehovec. Venkovní vedení je uloženo na betonových a příhradových stožárech. Odbočky k jednotlivým trafostanicím jsou provedeny paprskovým vedením na stožárech.
Část sítě 22kV je provedena kabely 3x70, 3x120, 3x240mm², které smyčkově připojují více trafostanic s oboustranným připojením z venkovního vedení, nebo jednu trafostanici kabelovým svodem. V řešené oblasti je osazeno 14 distribučních trafostanic.

Distribuční systém 0,4kV

Distribuční síť je vyvedena z trafostanic 22/0,4kV. Je provedena převážně kabelovým vedením, část rozvodu je provedena nadzemním vedením. Stávající síť je v dobrém stavu a vyhovuje současným požadavkům na zajištění nových odběrů, které stávající systém rozvodu rozšíří.

D.5.2 Návrhy do územního plánu

- dobudování elektrické sítě v obci v souladu s rozšířením zástavby

D.6 Spoje

D.6.1 Současný stav

Telekomunikace

Obec Svojetice je připojena na místní telefonní obvod, který spadá pod uzlovou telefonní ústřednu Říčany – celý telefonní obvod je plně automatizován. Svojetice nemají na svém území telefonní ústřednu, ta je v Mukařově. Je zde metalická i optická síť, kterou je možno v budoucnu dle potřeby rozšiřovat. Telefonní síť v současné době slouží i přenosu jiných dat, např. internetu.

Radiokomunikace

Radiokomunikace zajišťují pokrytí území televizním a rozhlasovým signálem, datové komunikace po radioreléových trasách a přenos telefonních hovorů. Území je pokryto vysílací sítí tvořené digitálními vysílači Cukrák a Praha – Žižkov. Jedná se o síť Multiplex České televize (ČT), Multiplex Českých Radiokomunikací (ČRa).
Digitální vysílače Cukrák, Praha – Žižkov, Praha – Ládví, Praha – Strahov, Praha – Zelený pruh pokrývají území signálem sítě Multiplex Czech Digital Group (CDG).
Nad územím jsou i dílčí radioreléové trasy mobilních operátorů. Tyto trasy se často mění a nebývají v územních plánech zakreslovány.

D.6.2 Návrhy do územního plánu

- nejsou žádné návrhy

D.7 Zásobení plynem

D.7.1 Současný stav

V současné době je většina objektů v obci vytápěna tuhými palivy, pouze doplňkově se využívá vytápění na bázi elektrického proudu, případně alternativní zdroje.
Plynovod je doveden až k severním hranicím obce v ul. Choceradské směrem od Srbína. Jedná se o STL plynovod D 160 z PE, tlaková úroveň 300 kPa. Tento plynovod je zásoben z regulační stanice VTL/STL u Říčan. Plynovod patří společnosti RWE.

D.7.2 Návrhy do územního plánu

- vybudování STL plynovodní sítě v obci

E Koncepce uspořádání krajiny

E.1 Koncepce uspořádání krajiny

Území leží ve zvlněné krajině Jevanské pahorkatiny s mozaikou lesních porostů a zemědělských ploch. V katastru Svojetic však převažuje zemědělská půda. Lesní plochy území obklopují na V, J a Z a do katastru zasahují okrajově. Východně od hranice území se rozkládá významný lesní komplex Voděradské bučiny. Krajina má vysoký rekreační potenciál, odrážející se v masové chatové zástavbě.
Území leží na rozvodí Vltavy a Sázavy. Vyskytují se zde horní toky potoků a jejich pramenná území (Louňovický potok, Jevanský potok). V polích jsou toky zčásti zabudovány do melioračních zařízení. Toky se postupně zahlubují a vytvářejí úzké potoční nivy. V zemědělských plochách jsou přítomné prvky mimolesní rozptýlené zeleně - meze, stromořadí, doprovodná zeleň vodních toků - břehové porosty v potočních nivách, nepočetné remízky. Obraz krajiny dotváří zeleň zahrad v zastavěném území. Zastavěné území obce je rozvolněné, na J a JZ okraji navazují chatové lokality. Izolovaná chatová lokalita je na východním okraji území (U břízy, Za střelnicí). Chaty částečně zasahují i do lesních ploch. Návrh uspořádání krajiny předpokládá zachování stávajícího obrazu krajiny zemědělské

enklávy v lesním komplexu. Zastavěné území a zejména chatová zástavba nebudou podstatně rozšiřovány. Negativní vliv velkého scelení zemědělských pozemků bude zmírněn založením pásu mimolesní zeleně na SV okraji zastavěného území - interakční prvek IP 1. Mimolesní zeleň bude posílena realizací skladebných částí ÚSES, v současnosti vymezených převážně na orné půdě.
Doplněna budou stromořadí podél silnic i polních cest jako tradiční prvek kulturní krajiny.

E.2 Územní systém ekologické stability

Nadregionální a regionální ÚSES do území přímo nezasahuje. Východně od řešeného území prochází hranice Nadregionálního biocentra 27 Voděradské bučiny. SV sektorem území prochází hranice ochranné zóny Nadreginálního biokoridoru 66 Vidrholec – Voděradské bučiny.

Biocentra

Lokální ÚSES je v současné době zastoupen lokálními biocentry:

LBC 4 - U břízy v nivě přítoku Louňovického potoka a na ně navazujícími biokoridory.
LBC 8 - U obce na severním okraji k. ú. Jedná se o nivu Jevanského potoka s břehovým porostem a lužními segmenty a navazující územím, v současnosti orná půda. Navrhujeme jeho rozšíření. Nově navrhujeme interakční prvek IP 1, jež tvoří příčné propojení systému biokoridorů v řešeném území.

Biokoridory

Lokální ÚSES je v současné době zastoupen lokálními biokoridory:

LBK 5 V Číně: pokračování nivy přítoku Louňovického až k pramennému území, propojení jižním směrem do k.ú. Struhařov, zčásti po okrajích zástavby a ornou půdou. Navrhujeme jeho prostorové rozšíření a lepší napojení na jezírko.
LBK 6 U obce: propojení LBC 8 do k. ú. Tehovec, v současnosti na orné půdě. Navrhujeme jeho prostorové rozšíření. Šířkové vymezení přesahuje minimální prostorové požadavky z důvodů krajinotvorných. Jedná se o podporu vymezení severní hrany zástavby obce a vytvoření dobré návaznosti LBC na les v k. ú. Tehovec.
LBK 7 Jevanský potok: niva Jevanského potoka s břehovými porosty, propojuje LBC 8 s k. ú. Srbín.

Lokální ÚSES je doplněn navrhovaným lokálním biokoridorem:

LBK 8 Za Dubinou: biokoridor spojující biocentra - severní větev LBK 6 a LBC 8 U obce s jižní větví LBK 5 V Číně a LBC 4 U břízy. Biokoridor je vymezen na orné půdě. Prvek s funkcí izolační (hranice zástavby), krajinotvornou, biologickou a estetickou.

Interakční prvky

Lokální ÚSES podporujeme a doplňujeme tímto interakčním prvkem:

IP 1 - sukcesní porosty kolem zatopených lomů v S cípu území.

E.3 Prostupnost krajiny

Systém prostupnosti krajiny je patrný z grafické části. Původní systém cest směřoval radiálně do středu zastavěného území, směrem k návsi. Stávající polní cesty vycházejí z původního členění pozemků, z důvodu scelování pozemků je zachována menší část polních cest. Kromě původních hospodářských cest vznikla v obci síť komunikací vynucená chatovou výstavbou.
V návrhu
- jsou obnoveny zaniklé úseky důležitých historických cest.
- jsou doplněny dvě okružní vycházkové cesty, které propojují jednotlivé části obce a tvoří příčné spojení mezi radiálními cestami
- je doplněn systém pěších cest, který umožňuje propojení obce s jejím přírodním okolím, zejména s lesy, jež obklopují katastrální hranici obce na východě, jihu a západě. Systém pěších cest také nabízí pěší propojení Svojetic se sousedními obcemi Tehovcem a Srbínem.
Cílem navrženého systému cest je obsluha celého zastavěného území obce a zejména pěší zpřístupnění přírodního okolí obce.

E.4 Koncepce rekreačního využívání krajiny.

Obec Svojetice je významným rekreačním střediskem chatové zástavby, která se tu rozvíjela od meziválečného období. Souvislá chatová zástavba se nachází zejména v J a JV sektoru území, kde propojuje historické zastavěné území s lesním komplexem Říčanský les - Voděradské bučiny a v izolované poloze v JZ sektoru území při Louňovickém potoku a jeho přítoku, na okraji lesů Voděradských bučin. Současný rozsah rekreační chatové zástavby je na hranici únosnosti a nepočítá se s jejím dalším rozvojem. Územím prochází zelená turistická trasa Říčany – Oplany a cyklostezky 0022 a 0031. Návrh se zabývá doplněním pěších cest a propracovává propojení zastavěného území s přírodním územím jednak na podkladě historických polních cest, jednak vymezením nových úseků cest.

E.5 Možnosti změny využití území v územním plánu bez projednání změn

V rámci pozemkových úprav lze měnit využití území, bez nutnosti změny územního plánu, po projednání dle platných právních předpisů, následujícím způsobem:

- z orné na zahradu, louku a pastvinu, vodní plochu, pozemek určený k plnění funkcí lesa
- ze zahrady na ornou, louku a pastvinu, vodní plochu, pozemek určený k plnění funkcí lesa
- z louky a pastviny na ornou, zahradu, vodní plochu, pozemek určený k plnění funkcí lesa
- z vodní plochy na ornou, zahradu, louku a pastvin, pozemek určený k plnění funkcí lesa
- z pozemků určených k plnění funkcí lesa na ornou, zahradu, louku a pastvin, vodní plochu
- při zajištění přístupů k pozemkům je možné vybudovat účelové komunikace na orné půdě, zahradě, louce a pastvině, vodní ploše, pozemcích určených k plnění funkcí lesa

F Využití ploch

Řešené území je pokryto plnobarevnými plochami, které určují kategorii budoucího využití území. Jedná se o návrh pro čas budoucí, vizi proměny a vývoje sídla v souladu s kvalitami dosavadního vývoje, nikoli pouze o popis současného stavu.

Prostorové upořádání ploch je znázorněno v hlavním výkresu. Pro novostavby a stavební úpravy stávajících budov (přestavby, nástavby a dostavby) jsou definována pravidla:

- zařazením do kategorie využití plochy
- koeficientem zeleně na rostlém terénu (případně na konstrukci, pokud je mocnost zeminy min. 0,8 m)
- maximální výškou korunní římsy od nejnižšího bodu přilehlého terénu

Např. **B / 0,6 / 10**
B – plocha bydlení v krajině
0,6 – koeficient zeleně; na ploše 1.000 m2 musí být min. 600 m2 zeleně
10 – maximální výška stavby od nejnižšího přilehlého bodu okolního terénu je 10 m po hlavní (korunní) římsu. Od bodu nad hlavní římsou je možné stavět střechu šikmou nebo plochou. Na plochou střechu je možné vystavět jedno ustoupené podlaží, které se musí objemově vejít do limitu myšlených ploch šikmé střechy o sklonu 45°, maximálně však do 3,5m.

Územní plán vymezuje tyto kategorie využití ploch:

ZASTAVĚNÉ A ZASTAVITELNÉ ÚZEMÍ:

JÁDRO OBCE |JO|

plochy smíšené obytné dle § 8 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

hlavní využití: Bydlení, veřejná správa, školství, kulturní zařízení, církevní stavby, zdravotnictví, ubytování, zařízení veřejného stravování, sociální zařízení, administrativa, hospodářství. Obchody a nerušící provozovny služeb a řemeslné výroby do velikosti 250 m2 hrubé podlažní plochy.

přípustné využití: Stavby dopravní a technické infrastruktury a stavby doplňkové, související s hlavním využitím plochy.

podmíněné využití: Obchody, nerušící provozovny služeb a řemeslné výroby do velikosti 500 m2 hrubé podlažní plochy a administrativní části skladových areálů za podmínky, že budou součástí dalších objektů s jiným využitím, jako je např. bydlení apod. a nebudou realizovány jako monofunkční stavby. Součástí dalších objektů se rozumí soubor na sebe přímo navazujících staveb tak, jak je charakteristické pro venkovské statky se dvorem a na něj navazujícími budovami.

Malé sportovní stavby a zařízení (víceúčelový sál, obecní tělocvična) za podmínky, že budou vhodně začleněny do uliční struktury, tedy nikoli jako výrazné solitérní stavby a budou doplněny dalšími funkcemi jako např. obchody, stravování apod.

Ostatní jiné stavby, činnosti a zařízení, pokud odpovídají charakteru území a nenarušují hlavní využití plochy.

nepřípustné využití: Skladové areály (kromě jejich administrativní části, viz. výše) odstavné plochy pro nákladní automobily a autobusy a pro přívěsy těchto nákladních vozidel, zařízení dopravních služeb, autobazary.
Veškeré další činnosti a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným ani podmíněně přípustným využitím

prostorový regulativ: Veškeré rozvody inženýrských sítí budou řešeny jako podzemní (zejména vedení el. energie a telekomunikační rozvody), veškeré technické vybavení bude řešeno jako vestavěné do budov (zejména trafostanice).

doplňující regulativ: Nová výstavba je podmíněna připojením na veřejný vodovod. Dešťové vody budou zasakovány na pozemku stavby. Tam kde není vzhledem ke geologickému podloží umožněn vsak dešťových vod do podloží v

rámci stavebního pozemku, bude zajištěn jiný způsob retence srážek v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb. § 20,21 ve znění pozdějších předpisů.

OBCHODNÍ ULICE |OU|

plochy smíšené obytné dle § 8 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

hlavní využití: Bydlení, veřejná správa, školství, kulturní zařízení, církevní stavby, zdravotnictví, ubytování, zařízení veřejného stravování, sociální zařízení, administrativa, hospodářství. Obchody a nerušící provozovny služeb a řemeslné výroby do velikosti 750 m2 hrubé podlažní plochy.

přípustné využití: Stavby dopravní a technické infrastruktury a stavby doplňkové, související s hlavním využitím plochy.

podmíněné využití: Malé sportovní stavby a zařízení (víceúčelový sál, obecní tělocvična) za podmínky, že budou vhodně začleněny do uliční struktury a vstupy do těchto budov budou orientovány do veřejného prostranství.

Ostatní jiné stavby, činnosti a zařízení, pokud odpovídají charakteru území a nenarušují hlavní využití plochy.

nepřípustné využití: Skladové areály (kromě jejich administrativní části, viz, výše) odstavné plochy pro nákladní automobily a autobusy a pro přívěsy těchto nákladních vozidel, zařízení dopravních služeb, autobazary.
Veškeré další činnosti a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným ani podmíněně přípustným využitím

prostorový regulativ: Veškeré rozvody inženýrských sítí budou řešeny jako podzemní (zejména vedení el. energie a telekomunikační rozvody), veškeré technické vybavení bude řešeno jako vestavěné do budov (zejména trafostanice).

doplňující regulativ: Na volných dosud nezastavěných parcelách v zastavěném území je přípustná výstavba nových rodinných domů za podmínky, že výměra této parcely není menší než 600 m2. Tuto podmínku je možno upravit, bude-li územní studií prokázáno lepší řešení.

Nová výstavba je podmíněna připojením na veřejný vodovod.

Dešťové vody budou zasakovány na pozemku stavby. Tam kde není vzhledem ke geologickému podloží umožněn vsak dešťových vod do podloží v rámci stavebního pozemku, bude zajištěn jiný způsob retence srážek v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb. § 20,21 ve znění pozdějších předpisů.

BYDLENÍ V KRAJINĚ |B|

plochy bydlení dle § 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

hlavní využití: Bydlení.

přípustné využití: Drobné zemědělské hospodářství. Veřejná správa, školství, kulturní zařízení, církevní stavby, domy s pečovatelskou službou, zdravotnictví, zařízení veřejného stravování, administrativa. Stavby dopravní a technické infrastruktury a stavby doplňkové, související s hlavním využitím plochy. Plochy veřejných prostranství, plochy městských parků.

podmíněné využití: Ubytování do kapacity 30 lůžek, obchody a nerušící provozovny služeb do velikosti 400 m2 hrubé podlažní plochy. Nerušící řemeslná výroba do velikosti 400 m2 hrubé podlažní plochy. Pro výše uvedené podmíněné využití platí bez rozdílu tyto podmínky: Stavby slouží k obsluze lokálních potřeb v území (například ordinace lékařů, kanceláře malých firem, malé pekárny, cukrárny, opravny, řemeslné dílny apod.). Stavby jsou součástí staveb pro bydlení na stavebním pozemku, zejména rodinných domů a poskytují práci v místě bydlícím. Stavby svým provozem neruší obytný charakter území (zejména hlukem a exhalacemi).

nepřípustné využití: Sklady, odstavné plochy pro nákladní automobily a autobusy a pro přívěsy těchto nákladních vozidel, zařízení dopravních služeb, autobazary. Veškeré další činnosti a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným ani podmíněně přípustným využitím

doplňující regulativ: Dešťové vody budou zasakovány na pozemku stavby. Tam kde není vzhledem ke geologickému podloží umožněn vsak dešťových vod do podloží v rámci stavebního pozemku, bude zajištěn jiný způsob retence srážek v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb. § 20,21 ve znění pozdějších předpisů.

Ke každé stavbě rodinného domu nebo stavbě pro rodinnou rekreaci nebo souvislé skupině těchto staveb musí vést zpevněná pozemní komunikace široká nejméně 2,5 m a končící nejdále 50 m od stavby v souladu s § 20 odst. 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu je 8 m. Při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 6,5 m v souladu s § 22 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Výše uvedená ustanovení o přístupových komunikacích a veřejných prostranstvích se vztahují zejména na objekty pro rekreaci umístěné v

návrhových plochách pro trvalé bydlení. Každá přeměna rekreačního objektu (chaty) na rodinný dům je podmíněna ustoupením oplocení pro rozšíření přístupové komunikace, pokud je její šířka nevyhovující.

Povolování staveb je možné pouze na těch místech, kde je vystavěna průjezdná komunikace, případně komunikace s obratištěm. Maximální délka komunikace bez možnosti otočení je 100 m. Na volných dosud nezastavěných parcelách v zastavitelném území je přípustná výstavba nových rodinných domů za podmínky, že výměra této parcely není menší než 800 m2. Tuto podmínku je možno upravit, bude-li územní studií prokázáno lepší řešení.

Nová výstavba je podmíněna připojením na veřejný vodovod.

ZEMĚDĚLSKÉ USEDLOSTI |ZU|

plochy zemědělské dle § 14 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

hlavní využití: Zemědělské hospodaření, chov zvířat (zejména koní), bydlení, ubytování.

přípustné využití: Školství, kulturní zařízení, církevní stavby.

podmíněné využití: Administrativa, obchody a služby za podmínky, že souvisí s činností zemědělského a lesního hospodaření v místě, jako např. (správa lesů, prodej lokálních produktů, jízdy na koních apod.).

nepřípustné využití: Sklady, odstavné plochy pro nákladní automobily a autobusy a pro přívěsy těchto nákladních vozidel, které bezprostředně nesouvisí s hlavním využitím. Zařízení dopravních služeb, autobazary. Veškeré další činnosti a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným ani podmíněně přípustným využitím

doplňující regulativ: Prostorové uspořádání dané kódem v hlavním výkrese je možno upravit, bude-li prokázáno územní studií lepší řešení.

CHATY A ZAHRÁDKY |CH|

plochy rekreace dle § 5 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

hlavní využití: Zahrady, zahrádky, rekreační objekty pro individuální rekreaci o celkové hrubé podlažní ploše všech podlaží včetně technických místností, přístavků, verand, teras, vstupů a zimních zahrad maximálně do 80 m2. Nadzemní stavba může mít maximálně 2 nadzemní podlaží do celkové výšky hlavní římsy 6 m. Celková výška stavby může být maximálně 8 m. Výšky jsou počítány od nejnižšího bodu přilehlého terénu. Minimální výměra stavebního pozemku je stanovena na 800

m2 pro 1 nový rekreační objekt, tj. každá stavba musí mít umístěna do plochy o této minimální výměře a nesmí být ubíráno z ploch staveb stávajících.

přípustné využití: Hřiště, sportoviště, drobné sakrální stavby, drobná architektura a vybavenost ploch (sezení, osvětlení), nezbytné stavby dopravní a technické infrastruktury, související s hlavním využitím plochy.

podmíněné využití: Stávající, již postavené a schválené objekty rodinných domů je možné ostavovat a přestavovat za podmínky, že je vystavěn přístup k objektům dle podmínek vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území ve znění pozdějších předpisů. Přestavba a dostavba rodinných domů je možná dále za podmínky, že jejich celková hrubá podlažní plocha nepřesáhne 200 m2 a že bude zajištěno minimální procento zeleně 70% plochy stavebního pozemku. Celková velikost parcely pro každý objekt musí zůstat minimálně 800 m2, tj. je nepřípustné dělit pozemky u stávajících rodinných domů a stavět na nich další rekreační objekty. Minimální procento zeleně je stanoveno na 70% plochy stavebního pozemku. Uvedené podmíněné využití se nevztahuje na přeměnu rekreačního objektu na rodinný dům, která je nepřípustná.

nepřípustné využití: Jakékoliv rozšiřování a zvětšování staveb na pozemcích lesa (PUPFL). Veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmínečně přípustným využitím, zejména stavby pro trvalé bydlení, rodinné domy, bytové domy, stavby občanské vybavenosti, výroba a skladování, obchod. Veškeré další činnosti a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným ani podmíněně přípustným využitím.

doplňující regulativ: Dešťové vody budou zasakovány na pozemku stavby. Tam kde není vzhledem ke geologickému podloží umožněn vsak dešťových vod do podloží v rámci stavebního pozemku, bude zajištěn jiný způsob retence srážek v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb. § 20,21 ve znění pozdějších předpisů.

SPORT |S|

plochy rekreace dle § 5 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

hlavní využití: Nekrytá hřiště, sportoviště.

přípustné využití: Stavby doplňkové (šatny, tribuny, stavby sloužící provozu sportovišť), odstavné parkovací plochy pouze pro potřeby areálů. Malá ubytovací zařízení do kapacity 20 lůžek, veřejné stravování, obchody, služby nevýrobního charakteru do kapacity 200 m2 hrubé podlažní plochy celkem bezprostředně souvisejícím s hlavním využitím (např. půjčovny a prodej sportovních potřeb, restaurace, občerstvení).

podmíněné využití: Ubytovací zařízení do kapacity 40 lůžek, obchody, služby do kapacity 400 m2 hrubé podlažní plochy celkem za předpokladu, že nebude narušen charakter území a stavby nebudou svým provozem snižovat obytný charakter území.

nepřípustné využití: Sklady, zařízení dopravních služeb, autobazary, pěstitelské nebo chovatelské využívání plochy. Veškeré další činnosti a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným ani podmíněně přípustným využitím.

doplňující regulativ: Prostorové uspořádání dané kódem v hlavním výkrese je možno upravit, bude-li územní studií prokázáno lepší řešení.

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA |TI|

plochy technické infrastruktury dle § 10 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

hlavní využití: Umístění staveb a zařízení, které slouží pro zřízení a provozování technického vybavení a technických služeb obce (zásobovací sítě, zařízení na vodních tocích, likvidace odpadů, sběrné dvory).

přípustné využití: Stavby související se zásobováním pitnou a užitkovou vodou, s odváděním odpadních a dešťových vod, se zásobováním elektrickou energií, se zásobováním zemním plynem a teplem, se spojovými službami (kabelová vedení, vysílače, atd.) a s protipovodňovými úpravami na vodních tocích. Nezbytná technická a dopravní infrastruktura.

nepřípustné využití: Veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmínečně přípustným využitím. Veškeré další činnosti a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným ani podmíněně přípustným využitím.

VÝROBA A OBCHOD |VO|

plochy smíšené výrobní dle § 12 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

hlavní využití: Výroba a obchod, skladování.

přípustné využití: Veřejné stravování, čerpací stanice pohonných hmot, stavby a zařízení technické infrastruktury

podmíněné využití: Bydlení za podmínky, že se byty vztahují k provozu stavby (např. byty pro správce, zaměstnance). Administrativa za podmínky, že se vztahuje k provozu hlavního využití a že nejde o samostatnou administrativní budovu.

nepřípustné využití: Veškeré další činnosti a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným ani podmíněně přípustným využitím.

doplňující regulativ: Prostorové uspořádání dané kódem v hlavním výkrese je možno upravit, bude-li prokázáno územní studií lepší řešení.

VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ |VP|

plochy veřejných prostranství dle § 7 a plochy dopravní infrastruktury dle § 9 odst. a) vyhlášky č. 501/2006 Sb.

hlavní využití: Plochy veřejných prostranství bez omezení přístupu, stavby dopravní a technické infrastruktury.

přípustné využití: Drobná architektura a vybavenost ploch (sezení, osvětlení, vodní prvky), zastávky autobusů, veřejně přístupná dětská hřiště.

nepřípustné využití: Trvalé stavby stánků pro obchody a služby. Veškeré další činnosti a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným ani podmíněně přípustným využitím.

PARKY A HŘBITOVY |PH|

plochy rekreace dle § 5 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

hlavní využití: Okrasná a udržovaná veřejně přístupná zeleň v zastavitelném území sídla, zeleň pro krátkodobou rekreaci; hřbitovy.

přípustné využití: Stavby, které svým charakterem odpovídají způsobu využívání ploch zeleně a mají doplňkovou funkci (altány, hřiště, sezení, WC, osvětlení a další parkové vybavení), nezbytná technická a dopravní infrastruktura. Stavby k provozu a údržbě hřbitova.

nepřípustné využití: Sklady, odstavná a parkovací stání, zařízení dopravních služeb, pěstitelské nebo chovatelské využívání plochy. Veškeré další činnosti a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným ani podmíněně přípustným využitím.

SADY A ZAHRADY |SZ|

plochy rekreace dle § 5 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

hlavní využití: Sady a zahrady na soukromých zpravidla oplocených pozemcích vymezené územním plánem pouze ve vybraných lokalitách, kde doplňují koncepci uspořádání krajiny.

přípustné využití: Cesty, opěrné zídky, vodní prvky.

nepřípustné využití: Jakékoli nadzemní stavby. Veškeré další činnosti a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným ani podmíněně přípustným využitím.

NE ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ:

KRAJINNÁ ZELEŇ |KZ|

plochy přírodní dle § 16 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

hlavní využití: Luční porosty, možno zemědělsky využívat jako pastviny a extenzivní louky ke kosení. Rozptýlená vysoká zeleň, vegetační doprovod protierozních opatření, remízy a meze pro ekologickou stabilizaci krajiny, porosty střední a vysoké zeleně.

přípustné využití: Protipovodňová opatření, nezpevněné polní cesty, nezpevněné stezky pro pěší a cyklisty, drobné stavby církevní, mobiliář pro rekreaci a turistiku (sezení, drobné přístřešky), nezbytná technická infrastruktura.

podmíněné využití: Stavby pro ochranu a údržbu vodních ploch, pro ochranu proti vodě jako přírodnímu živlu a další vodohospodářské účely, pokud nebudou mít škodlivý vliv na VKP ze zákona nebo registrované. Vodní plochy, za podmínky dostatečného průtoku vodního zdroje.

nepřípustné využití: Zornění, intenzivní louky a veškeré další činnosti a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným ani podmíněně přípustným využitím.

doplňující regulativ: Oplocení zemědělské půdy se připouští pouze dočasnými elektrickými ohradníky o výšce max. 1,2 m propustnými pro zvěř nebo dřevěnými bradly, která rovněž zásadním způsobem neomezují migraci zvířat. Ostatní způsoby oplocení volné krajiny jsou vyloučeny.

LOUKY A PASTVINY |LP|

plochy zemědělské dle §14 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

hlavní využití: Trvalý travní porost v ZPF, hospodaření na trvalém travním porostu, chov zvířat.

přípustné využití: Veřejná technická a dopravní infrastruktura (zejména polní cesty, stezky pro pěší a cyklisty), protierozní a protipovodňová opatření, stromořadí, remízy a meze pro ekologickou stabilizaci krajiny, drobné stavby církevní, mobiliář pro rekreaci a turistiku (sezení, drobné přístřešky), nezbytná technická infrastruktura, lehké stavby pro zemědělství (např. chov zvěře napajedla, ohradníky, dřevěné přístřešky do 50 m2).

nepřípustné využití: Stavby, které nesouvisí se zemědělským hospodařením, zejména čerpací stanice pohonných hmot, rekreační objekty, odstavná a parkovací stání. Veškeré další činnosti a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným ani podmíněně přípustným využitím.

doplňující regulativ: Oplocení zemědělské půdy se připouští pouze dočasnými elektrickými ohradníky o výšce max. 1,2 m propustnými pro zvěř nebo dřevěnými bradly, která rovněž zásadním způsobem neomezují migraci zvířat. Ostatní způsoby oplocení volné krajiny jsou vyloučeny.

ORNÁ PŮDA |OP|

plochy zemědělské dle §14 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

hlavní využití: Hospodaření na zemědělské půdě.

přípustné využití: Trvalé kultury (změna kultury na TTP), ovocné a lesní školky, veřejná technická a dopravní infrastruktura (zejména polní cesty, stezky pro pěší a cyklisty), protierozní a protipovodňová opatření, stromořadí, remízy a meze pro ekologickou stabilizaci krajiny, drobné stavby církevní, mobiliář pro rekreaci a turistiku (sezení, drobné přístřešky), nezbytná technická infrastruktura.

nepřípustné využití: Stavby, které nesouvisí se zemědělským hospodařením, zejména čerpací stanice pohonných hmot, rekreační objekty, odstavná a parkovací stání. Veškeré další činnosti a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným ani podmíněně přípustným využitím.

doplňující regulativ: Oplocení orné půdy se připouští pouze dočasnými elektrickými ohradníky o výšce max. 1,2 m propustnými pro zvěř nebo dřevěnými bradly, která rovněž zásadním způsobem neomezují migraci zvířat. Ostatní způsoby oplocení volné krajiny jsou vyloučeny.

REMÍZY |R|

plochy přírodní dle § 16 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

hlavní využití: Remízy a meze pro ekologickou stabilizaci krajiny, porosty střední a vysoké zeleně.

přípustné využití: Drobné stavby církevní, mobiliář pro rekreaci a turistiku (sezení, drobné přístřešky), nezbytná technická infrastruktura.

podmíněné využití: Vodní plochy, za podmínky dostatečného průtoku vodního zdroje.

nepřípustné využití: Sklady, odstavná a parkovací stání, zařízení dopravních staveb, stavby pro rekreaci, skládky odpadu. Veškeré další činnosti a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným ani podmíněně přípustným využitím.

LESY |L|

plochy lesní dle §15 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

hlavní využití: Lesy (PUPFL).

přípustné využití: Stavby pro hospodaření lesa, cyklostezky a cyklotrasy za podmínky využití stávajících lesních cest, bez jakéhokoliv rozšiřování na úkor lesa. Dopravní a technická infrastruktura, pokud nebude mít škodlivý vliv na VKP ze zákona. Nové komunikace pro automobily a těžkou techniku mohou být vymezeny pouze v trasách stávajících cest využívaných při pěstování lesa.

nepřípustné využití: Stavby, které nesouvisí s hospodařením lesa. Veškeré další činnosti a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným ani podmíněně přípustným využitím.

VODA |V|

plochy vodní a vodohospodářské dle §13 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Plochy vodní a vodohospodářské jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro nakládání s vodami, ochranu před jejich škodlivými účinky a suchem, regulaci vodního režimu území a plnění dalších účelů stanovených právními předpisy upravujícími problematiku na úseku vod a ochrany přírody a krajiny.

doplňující regulativ: Podél vodotečí ponechat 6 m široký, nezastavitelný, trvale přístupný pruh (tj. bez oplocení). Pruh slouží jednak pro údržbu toků a jednak pro průchod velkých vod.

G Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření

G.1.1 Veřejně prospěšná opatření

Veřejně prospěšná opatření nejsou v území vymezena.

G.1.2 Veřejně prospěšné stavby

Veřejně prospěšné stavby jsou vymezeny pro předkupní právo obce dle § 101 stavebního zákona 183/2006 Sb. na těchto pozemcích v k.ú. Svojetice:

Veřejný prostor a doprava

číslo	popis	číslo parcelní
VPS/D.1	Stavba kruhového objezdu na křížení II/113, II/11314	44/2
VPS/D.2	Stavba vnitřní okružní cesty v lokalitě Za dubinou	44/2, 51/2,32,34, 307/2,15
VPS/D.3	Stavba vnitřní okružní cesty v lokalitě Za obcí	206/7, 206/24, 206/25, 206/26, 206/27, 207/1, 207/5, 209/1, 219/11
VPS/D.5	Stavba vnitřní okružní cesty v lokalitě Na skalce	151/1, 151/55
VPS/D.6	Stavba vnitřní okružní cesty v lokalitě U kříže	124, 126/10, 128, 129/1,9, 131/1,2,5
VPS/D.7	Stavba vnější okružní cesty v lokalitě Za dubinou	51/1, 51/2,32,34, 61, 62/1, 62/2,12, 307/1,2,15
VPS/D.8	Stavba propojení vnější okružní cesty v lokalitě K Drletínu	204/1,2
VPS/D.9	Stavba vnější okružní cesty v lokalitě V jámách	161/1
VPS/D.10	Stavba vnější okružní cesty v lokalitě Na skalce	149/21, 151/42, 151/104
VPS/D.11	Stavba vnější okružní cesty v lokalitě U kříže	121, 119, 1035/1
VPS/D.12	Stavba malého náměstí na ulici Choceradská	187/1,8, 206/6,11,32
VPS/D.13	Stavba vnější okružní cesty v lokalitě Za obcí	214/2,6, 219/1,4,32,33,34,35, 223,
VPS/D.14	zrušena	-
VPS/D.15	Stavba vnitřní okružní cesty	132/3

Příroda a krajina

VPS/P.1	Stavba rybníka na Jevanském potoce	51/2,32,34

Veřejná vybavenost

VPS/OV.1	Školka a sportoviště Za dubinou	307/15, 1029

Tab. 3: Tabulka veřejně prospěšných staveb
Pozn. : Čísla parcel byla aktualizována k 5/2012

H Územní studie

Územní plán Svojetice vymezuje pět lokalit, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování. Přesné vymezení hranic lokalit pro zpracování územní studie viz 1. Výkres základního členění území. Lhůty pro pořízení studií jsou uvedeny v tabulce. Tyto lhůty zahrnují pořízení studie, schválení studie pořizovatelem a vložení dat o studii do evidence územně plánovací činnosti.

označení	lokalita	lhůta kompletního pořízení
US 1	jádro obce	2017
US 2	lokalita v západní části obce	2017
US 3	lokalita V jámách	2017
US 4	lokalita Za obcí	2017
US 5	lokalita Za dubinou	2020

Tab. 4: Tabulka lhůt pro pořízení územních studií

I Etapizace

Zastavování území Svojetic je rozděleno do dvou etap.

V I. etapě je využito především zastavitelné území vymezené původním územním plánem, které je rozšířeno o část lokality Za Dubinou až po nově navrhovanou komunikaci D 15. Část lokality Za Dubinou je určena k umístění mateřské školy a dětského hřiště (VPS.OV1). Zahájení výstavby bydlení v části lokality za Dubinou (I. etapa, č. parc. 307/1) je podmíněno alespoň vyčleněním dostatečně velkého a vhodně umístěného pozemku pro výstavbu mateřské školy a souvisejících funkcí (pro dopravu v klidu, zásobování apod.) v rámci plochy B – Bydlení v krajině. Minimální požadavky na pozemek mateřské školy jsou: výměra 2 500 m2 šíře 30 m a přímé napojení na obslužnou komunikaci, při níž bude umístěno parkování pro mateřskou školu.

V I. etapě odhadujeme vývoj počtu obyvatel přibližně na 1400 trvale bydlících obyvatel. Limit vyprojektované čistírny odpadních vod (ČOV) je 1490 ekvivalentních obyvatel. Pro II. etapu je nutné rozšířit kapacitu doposud plánované ČOV. Pro toto rozšíření rezervujeme v UP pozemek v severní části obce.

II. etapa vymezuje zastavitelné území obce po naplnění I. etapy. I. etapa je naplněna tehdy, když je využito přes 80 % plochy vymezené pro I. etapu z hlediska využití území. Vyhodnocení naplnění etapy bude odborně zpracováno autorizovaným architektem dle zákona č. 360/1990 Sb. Vyhodnocení bude provedeno dle § 55 stavebního zákona č. 183/2006 Sb. Vyhodnocení musí obsahovat výpočet naplnění I. etapy. Při výpočtu budou posuzovány volné plochy pro další výstavbu v rámci zastavitelného území I. etapy. Pokud poměr těchto ploch ku celku etapy bude 20 : 80 (m2), je možno přistoupit k zahájení II. etapy. Pokud bude volných ploch více než 20%, II. etapa nebude zahájena. Při výpočtu se posuzují plochy, na nichž může vzniknout další výstavba, posuzuje se celkový součet těchto ploch v m2. Za využitou plochu se nepovažuje parcela s vydaným územním rozhodnutím, stavebním povolením nebo nezkolaudovanou stavbou.

II. etapu je zároveň možno zahájit až po vybudování a zkolaudování centrální ČOV, v souladu s §23 odst. 1b vodního zákona 254/2001 Sb.

Přesné vymezení hranic etap viz Výkres základního členění území a Hlavní výkres.

J Údaje o územním plánu

Návrh územního plánu Svojetic obsahuje textovou a grafickou část, které jsou rozděleny na Návrh a Odůvodnění.

Návrh:

Text – 32 stran

N.1 Výkres základního členění území
N.2 Hlavní výkres
N.3 Příroda a krajina
N.4 Dopravní infrastruktura
N.5 Energetika a spoje
N.6 Vodní hospodářství
N.7 Výkres veřejně prospěšných staveb

Odůvodnění:

Text – 49 stran

Příloha 1 - Fotodokumentace, hodnoty a závady – 16 stran
O.8 Koordinační výkres
O.9 Širší vztahy
O.10 Výkres předpokládaných záborů půdního fondu

ČÁST II. – ODŮVODNĚNÍ

Odůvodnění obsahuje textovou a grafickou část

II. Odůvodnění územního plánu:

1. Postup při pořízení územního plánu 33

2. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území 34

A Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území, včetně souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací 34

A.1 Širší vztahy 34

A.2 Soulad s nadřazenou územně plánovací dokumentací 35

A.2.1 Politika územního rozvoje České republiky 35

A.2.2 Zásady územního rozvoje (ZÚR) Středočeského kraje 36

A.2.3 Územně analytické podklady pro správní obvod ORP Říčany 36

A.2.4 Strategický plán DSO Ladův kraj 37

A.2.5 Plán rozvoje obce Svojetice v období let 2007 - 2027 38

3. Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování 40

4. Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů 40

5. Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů – soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů. popřípadě s výsledkem řešení rozporů 40

6. Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 41

7. Vyhodnocení splnění požadavků zadání, změny návrhu ÚP provedené po projednání s DO 42

B Údaje o splnění zadání 43

B.1 požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů 43

B.2 požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů 43

B.3 požadavky na rozvoj území obce 43

B.4 požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny) 45

B.5 požadavky na řešení veřejné infrastruktury 46

B.6 požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území 48

B.7 požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace ... 50

B.8 další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy) 50

B.9 požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území 50

B.10 požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti nebo rozvojové ose 51

B.11 požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií 51
B.12 požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem..... 51
B.13 požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území, pokud dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání uplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí nebo pokud nevyloučil významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast..... 52
B.14 případný požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant 52
B.15 požadavky na uspořádání obsahu konceptu a návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jejich odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení..... 52

C Údaje o splnění připomínek dotčených orgánů a sousedních obcí k územnímu plánu 52

8. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území 53
D Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území 53
D.1 Stavební vývoj obce..... 53
D.2 Hranice sídla / zastavěné území, zastavitelné plochy, nezastavěné území 55
D.3 Urbánní struktura a veřejná prostranství..... 57
D.4 Nemovité kulturní památky 61
D.5 Doprava..... 61
D.5.1 Širší dopravní vztahy a výhled dopravní obslužnosti 61
D.5.2 Komunikační síť..... 64
D.5.3 MHD – autobusová doprava 67
D.5.4 Doprava v klidu a dopravní vybavenost..... 68
D.5.5 Pěší..... 68
D.5.6 Cyklistická doprava 69
D.6 Veřejná infrastruktura..... 69
D.6.1 Vodní toky a plochy..... 69
D.6.2 Zásobení vodou..... 70
D.6.3 Kanalizace 70
D.6.4 Zásobování elektrickou energií 71
D.6.5 Spoje 71
D.6.6 Zásobení plynem..... 71
D.7 Příroda a krajina, životní prostředí 72
D.7.1 Přírodní podmínky 72

G Ochrana obyvatelstva 79
G.1 Ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní 79
G.2 Zóny havarijního plánování 79
G.3 Ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události..... 79

G.4 Evakuace obyvatelstva a jeho ubytování 79
G.5 Skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci 79
G.6 Vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo současně zastavěná území a zastavitelná území obce 79
G.7 Záchranné, likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých při mimořádné události 80
G.8 Ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území 80
G.9 Nouzového zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií 80
G.10 Systém varování a vyrozumění 80
G.11 Zdroj vody pro požární účely 80

9. Informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území a jak bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí 80
E Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území 80
10. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF a pozemky určené k plnění funkce lesa 81
F Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa 81
F.1 Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond 81
F.2 Vyhodnocení PUPFL 86

11. Seznam literatury a podkladů 87

Příloha č. 1 - fotodokumentace, hodnoty a závady

1. Postup při pořízení územního plánu

Zastupitelstvo obce Svojetice schválilo dne 16. 12. 2009 svým usnesením č.2009–11-083 pořízení nového ÚP Svojetice. Žádost o pořízení nového ÚP byla doručena Městskému úřadu v Říčanech, odboru územního plánování a regionálního rozvoje, dne 28. 12. 2009.
Dne 16. 7. 2010 pod č. ev. 58413/2010 bylo zahájeno projednávání návrhu zadání ÚP dle § 47 zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů, o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).

Na základě uplatněných požadavků od dotčených orgánů a připomínek občanů upravil pořizovatel návrh zadání a předložil jej zastupitelstvu obce ke schválení. Zadání územního plánu bylo schváleno zastupitelstvem obce dne 6. 10. 2010 usnesením č. 2010-10-042.
Na základě schváleného zadání zajistil pořizovatel zpracování návrhu konceptu ÚP.
Dle § 48 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) bylo zahájeno 12. 9. 2011 projednání konceptu ÚP Svojetice, veřejné projednání konceptu se uskutečnilo dne 19. 10. 2011. Projednání konceptu ÚP Svojetice bylo ukončeno dne 3. 11. 2011, kdy uplynula zákonná lhůta pro uplatnění stanovisek dotčených orgánů, námitek a připomínek.
Dne 7. 12. 2011 bylo doručeno souhlasné stanovisko nadřízeného orgánu – Krajského úřadu Středočeského kraje.
Pokyny pro zpracování návrhu ÚP Svojetice byly schváleny Zastupitelstvem obce Svojetice v souladu s ustanovením § 49 stavebního zákona dne 4. 4. 2012 usnesením č. 2012-03-018. Součástí odůvodnění pokynů bylo vyhodnocení námitek a připomínek uplatněných ke konceptu územního plánu Svojetice. Kopie těchto námitek a připomínek jsou součástí dokladové části územního plánu Svojetice.
Dle § 50 stavebního zákona bylo zahájeno projednání návrhu ÚP Svojetice, společné jednání s dotčenými orgány se konalo dne 1. 8. 2012. Toto jednání bylo oznámeno dotčeným orgánům jednotlivě pod č. evid. 150058/2012.
Dne 12. 11 2012 obdržel pořizovatel Stanovisko Krajského úřadu Středočeského kraje pod č.j. 162349/2012/KUSK, který dle § 51 stavebního zákona posoudil návrh ÚP, shledal nedostatky a konstatoval, že je nutné návrh ÚP Svojetice upravit. Návrh ÚP Svojetice byl upraven v souladu s požadavky nadřízeného správního orgánu a po té opětovně zaslán na Krajský úřad Středočeského kraje. Dne 25. 2. 2013 obdržel pořizovatel Stanovisko Krajského úřadu Středočeského kraje pod č. j. 029148/2013/KUSK, který dle § 51 stavebního zákona posoudil návrh ÚP a konstatoval, že je možné tento návrh projednat ve smyslu §§ 52- 54 stavebního zákona.
Návrh ÚP byl upraven v souladu se stanovisky dotčených orgánů a v souvislosti s novelou stavebního zákona a pod č. evid. 19452/2013 byl veřejnou vyhláškou oznámen termín konání 1. veřejného projednání s výkladem projektanta. 1. veřejné projednání dle §52 stavebního zákona se konalo dne 15. 5. 2013.
Pod č. evid. 29706/2013 byl veřejnou vyhláškou oznámen termín konání 2. veřejného projednání s výkladem projektanta. 2. veřejné projednání návrhu územního plánu se uskutečnilo 27. 6. 2013.
Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil výsledky projednání. Návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek byl doručen dotčeným orgánům a krajskému úřadu.
Pořizovatel podal návrh na vydání ÚP Zastupitelstvu obce Svojetice podle § 54 odst. 1 stavebního zákona.

2. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území, včetně souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací

A

A.1 Širší vztahy

Obec Svojetice se nachází ve Středočeském kraji, přibližně 25 km vzdušnou čarou jihovýchodně od centra Prahy. Je součástí správního obvodu obce s rozšířenou působností (ORP) Říčany. Přirozeným centrem území ORP Říčany je samotné město Říčany, kde je soustředěna většina ekonomických aktivit a občanské vybavenosti území.

Svojetice nemají vybudovanou vlastní kulturní a sociální infrastrukturu. Jisté zázemí nabízí obci sousední Mukařov (základní škola, obchodní centrum, poštovní a církevní služby), přirozeným lokálním zázemím Svojetic by mělo být město Říčany, skutečným spádovým sídlem je ale hlavní město Praha. Mezi Svojeticemi a Prahou vznikají dlouhodobé každodenní sociálně-ekonomické vazby. Praha uspokojuje především požadavky na pracovní místa a disponuje také kompletním spektrem občanské vybavenosti. Svojetice naproti tomu představují jednak centrum trvalého bydlení v těsném zázemí Prahy, jsou ale také oblíbeným místem rekreace, a to především v podobě vyhledávaných chatových oblastí, pěší a cyklistické turistiky a především jezdectví a chovu koní.

Obousměrné intenzivní vazby mezi Svojeticemi a Prahou vyplývají jednak z relativně dobré vzájemné dopravní dostupnosti obou sídel a zároveň z polohy Svojetic v atraktivním přírodním prostředí v sousedství chráněného přírodního území Voděradské bučiny.

Svojetice jsou součástí Mikroregionu Ladův kraj, který jako svazek obcí vznikl na základě smlouvy starostů 24 obcí 23. 11. 2000. Cílem mikroregionu je společný rozvoj cestovního ruchu, kultury a propagace.



Obr. 1: Přehledné schéma katastrálních území s vyznačením řešeného území (vyšrafované)

A.2 Soulad s nadřazenou územně plánovací dokumentací

Návrh územního plánu obce Svojetice sleduje vazbu na následující nadřazené územně plánovací podklady a územně plánovací dokumentaci, konkrétně pak sleduje záměry, cíle a požadavky těchto dokumentů vztahující se k řešenému území:

- Politika územního rozvoje České republiky (Brno, Ústav územního rozvoje, 2008)
- Územní plán velkého územního celku Pražského regionu (AURS spol. s r. o. , 2006)
- Zásady územního rozvoje Středočeského kraje – návrh zadání (duben 2008)
- Územně analytické podklady pro správní obvod ORP Říčany (Praha, DHV CR, spol. s r. o., listopad 2008)

Dále návrh územního plánu sleduje záměry, cíle a požadavky následujících strategických dokumentů:

- Strategický plán DSO Ladův kraj (27. 1. 2004)
- Plán rozvoje obce Svojetice v období let 2007 - 2027 (21. 3. 2007)

A.2.1 Politika územního rozvoje České republiky

Politika územního rozvoje ČR z roku 2008 (PÚR 2008) určuje strategii a základní podmínky pro naplňování úkolů územního plánování a tím poskytuje rámec pro konsensuální obecně prospěšný rozvoj hodnot území ČR. Dále stanovuje rámcové úkoly pro navazující územně plánovací činnost a pro stanovování podmínek pro předpokládané rozvojové záměry s cílem zvyšovat jejich přínosy a minimalizovat jejich negativní dopady.

Řešeného území se na úrovni územního plánu v obecnější rovině dotýkají především některé z *republikových priorit územního plánování pro zajištění trvalé udržitelnosti území,* uvedené v kapitole 2 PÚR 2008:

- 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.
- **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.** 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.
- 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 na zvyšování kvality života obyvatel a hospodářského rozvoje území. **Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli** a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.

- **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 celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo).
- 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.
- **Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi**, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou).
- **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.**

Řešené území je dle PÚR 2008 vymezeno jako součást rozvojové oblasti OB1 Praha. Toto zařazení vyplývá z blízkosti hl. m. Prahy a z toho důvodu jsou také na území kladeny zvýšené požadavky na změny v území.

A.2.2 Zásady územního rozvoje (ZÚR) Středočeského kraje

Ze ZÚR Středočeského kraje, které nabyly účinnosti dne 22. 2. 2012 plynou zejména tyto úkoly pro územní plánování:

- 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;
- respektovat požadavky na ochranu a upřesnit vymezení skladebných částí ÚSES.

Vymezené úkoly byly splněny.

Ze ZÚR Středočeského kraje nevyplývají pro řešené území **žádné konkrétní požadavky**.

Návrh územního plánu je v souladu s Politikou územního rozvoje ČR 2008 a v souladu se ZÚR Středočeského kraje.

A.2.3 Územně analytické podklady pro správní obvod ORP Říčany

V rámci Územně analytických podkladů pro správní obvod Obce s rozšířenou působností Říčany bylo na základě analýz údajů o území, zjištění z průzkumů území a dalších informací

provedeno vymezení problémů k řešení. V souladu s ustanovením § 4 odst. 3 vyhlášky č. 500/2006 Sb. , byly sledovány zejména urbanistické závady, dopravní závady, střety záměrů na provedení změn v území s hodnotami, limity využití území a vzájemné střety záměrů. Identifikovány byly též obecné problémy související s rozvojem území ORP a jednotlivých obcí.

Problémy jsou v ÚAP rozděleny do dvou skupin:

- problémy definované na základě rozboru udržitelného rozvoje území
- střety záměrů s hodnotami, limity a vzájemné střety záměrů

Přehled problémů k řešení v územním plánu vyplývajících z rozboru udržitelného rozvoje území a týkajících se řešeného území Svojetic je uveden v následující tabulce:

Popis problému	Způsob řešení v územním plánu
URBANISTICKÉ ZÁVADY A PROBLÉMY	
Občanská vybavenost neodpovídající zvyšujícímu se počtu obyvatel	Vymezit vhodné plochy pro umístění objektů a stanovit regulativy využití ploch.
Živelná suburbanizace	Věnovat větší pozornost proporčnímu rozvoji obcí, a to i ve vzájemné návaznosti území obcí.

Tab. 1: Přehled problémů vyplývajících z rozboru trvalé udržitelnosti a určených k řešení v územním plánu
Zdroj: Územně analytické podklady pro správní obvod ORP Říčany (2008), Textová část, tabulka č. 69

A.2.4 Strategický plán DSO Ladův kraj

Strategický plán rozvoje DSO Ladův kraj vymezuje hlavní směry dlouhodobého rozvoje mikroregionu. Dokument byl projednán a schválen Shromážděním starostů dne 27. Ledna 2004.

Strategický plán DSO Ladův kraj stanovuje strategické cíle, které představují základní vývojové tendence dlouhodobého rozvoje mikroregionu směřující k naplnění vize. Dále pak vymezuje 4 problémové okruhy (oblasti vnitřně souvisejících problémů), jejichž řešení je významné pro dlouhodobý rozvoj mikroregionu a vyžaduje soustředěnou pozornost. Každý problémový okruh obsahuje vlastní strategické cíle, tj. hlavní dlouhodobé cíle v daném problémovém okruhu, jejichž plněním se bude mikroregion postupně přibližovat naplňování vize.

Vybrané strategické cíle jednotlivých problémových okruhů týkající se řešeného území a implementovatelné do územního plánu obce Svojetice jsou:

A) Cestovní ruch a kultura

- Rozvíjet cestovní ruch a rekreaci využívající a zároveň respektující přírodní ráz a kulturní dědictví regionu
- Uchovávat historický odkaz a prostřednictvím propagace historických památek a zajímavostí rozvíjet cestovní ruch
- Vytvořit síť kvalitních ubytovacích a stravovacích zařízení
- Vytvořit obyvatelům a návštěvníkům podmínky pro aktivní společenské, kulturní a sportovní vyžití

B) Technická, dopravní a správní infrastruktura

- Zlepšit kvalitu, úroveň života a kvalitu životního prostředí, zvýšit spokojenost obyvatel
- Podpořit trvalé bydlení v mikroregionu
- Spoluvytvářet lepší podmínky pro drobné podnikání zejména v oblasti obchodu, služeb a zemědělské výroby
- Vybudovat kvalitní technickou a dopravní infrastrukturu

C) Životní prostředí

- Chránit a zlepšovat životní prostředí
- Snižovat dopady zemědělské výroby na životní prostředí a spoluvytvářet krajinný ráz mikroregionu
- Optimalizovat strukturu a rozlohu lesních porostů a rozptýlené zeleně
- Zvýšení retenční schopnosti krajiny
- Spoluvytvářet prostředí pro zdravý život

D) Občanská vybavenost

- Zlepšovat životní podmínky, kvalitu a úrovně života a spokojenosti obyvatel
- Vytvoření podmínek pro vzdělávání a informovanost obyvatel mikroregionu
- Zajistit dostupnost všech služeb pro obyvatele i návštěvníky

A.2.5 Plán rozvoje obce Svojetice v období let 2007 - 2027

Plán rozvoje obce Svojetice je vrcholovým strategickým dokumentem obce, který vymezuje hlavní směry dlouhodobého rozvoje obce Svojetice a stanovuje rozvojové priority pro období 2007 – 2027. Popisuje vizi Svojetic: „obec představující přirozené centrum atraktivní lokality pro bydlení a trávení volného času, obec urbanisticky harmonická se zřetelem na ochranu životního prostředí a obec se spolehlivě fungující technickou infrastrukturou." (Churáček, Pavel: Plán rozvoje obce Svojetice v období let 2007 – 2027, 2007)

Výběr strategických cílů dokumentu se vztahem k územnímu plánu:

A) Pracovní příležitosti

- Napomáhat vytváření podmínek pro rozvoj drobného a středního podnikání.
- Sledovat efektivnější využití ploch.
- Při umisťování ekonomických aktivit nedopustit nenávratné zneužití území.
- Podporovat rozvoj rekreační turistiky, případně i agroturistiky, v návaznosti na akce tohoto druhu a v koordinaci s ostatními obcemi v rámci regionu.

B) Kvalita života

- Připravit a realizovat výstavbu nové mateřské školy dimenzované na odpovídající kapacitu dětí ve vztahu k postupné realizaci opatření směřujících ke zvýšení populace.
- Vytvořit podmínky pro výstavbu obchodního centra a domu služeb v obci.
- Podporovat vytváření struktury služeb, které jsou občany nejvíce požadovány.
- Rozšířit plochy určené k výstavbě sportovišť.

- V rozvojových lokalitách podporovat realizaci dětských hřišť.

C) Kvalita prostředí

- Účinněji spolupracovat a koordinovat prostorový rozvoj s okolními obcemi.
- Nepodporovat rozvoj dalších potenciálních obvodových center.
- Zlepšit kvalitu a kulturu využití veřejných prostor.
- Vypracovat architektonický a výtvarný návrh úprav veřejných prostor centrální části obce.
- Dbát na vytváření atraktivních veřejných prostor v nových projektech a při rekonstrukcích.
- Regulovat proporce mezi zastavěným územím a volnými plochami zeleně.
- Prezentovat veřejnosti jasná a předem stanovená standardní pravidla v procesu územního plánování a přípravy nové výstavby.
- Likvidovat černé skládky a úložiště odpadů.
- Zpříjemnit mikroklima veřejných prostor vysazováním nové zeleně a využitím vodních ploch.
- Chránit stávající zeleň před necitlivými zásahy, včetně vandalismu a neuvážených redukcí ve prospěch nové zástavby.

D) Doprava

- V maximální možné míře realizovat výstavbu kruhových objezdů, zpomalovacích pruhů, přechodů pro chodce a dalších dopravních opatření s cílem zajištění bezpečnosti pro chodce.
- Dobudovat chodníky a systém veřejného osvětlení.

E) Technická infrastruktura

- V návaznosti na změnu územního plánu zajistit realizaci projektu výstavby obecního vodovodního řadu.
- Plynofikace V období let 2007 – 2010 není prioritou, bude aktualizováno v dalších etapách rozvoje.

V návrhu územního plánu jsme se těmito vytýčenými pravidly řídili. Původní historickou stopu obce považujeme za cennou a zdůrazňujeme ji, stejně tak okolní krajinu, jež navrhujeme zachovat co nejvíce volnou. Zástavbu tedy směřujeme spíše dovnitř, než ven. Problém chybějící občanské vybavenosti navrhujeme řešit nikoli centralisticky, výběrem ploch pro tuto „monofunkci", ale necentrálně, rozložením do menších celků, které mohou vznikat jako přidružené k bydlení. Míra využitelnosti je dána lokalitou. Pro obchod a služby podporujeme centrum obce a komunikaci na Struhařov. Tímto způsobem, kdy vznikají drobné provozovny a prodejny, se lépe navazuje na charakter a ráz obce, než vznikem měřítkově nepřiměřených objektů a zároveň se podporuje místní podnikání a vznik pracovních míst.

Na akutní problém suburbanizace reagujeme hledáním proporční hranice pro rozvoj obce a důrazem na hospodárné využití stávajícího území před extenzivním zabíráním nových ploch. Navrhujeme vysázet novou hranici pro zastavení přívalu živelné suburbanizace. Z tohoto důvodu také posilujeme systém ochrany přírody (biocentra a biokoridory).

3. Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování

Soulad ÚP s cíli územního plánování je naplněn v následujících bodech:

- v nezastavěném území jsou podrobněji stanoveny regulativy, které zajišťují jeho ochranu
- zastavitelné plochy jsou vymezeny s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území, podmínky pro hospodárné využití zastavěného území jsou rovněž upřesněny podrobnějšími regulativy
- zlepšení podmínek využití nezastavěného území je řešeno obnovou zaniklých úseků důležitých historických cest, návrhem dvou okružních vycházkových cest, které propojují jednotlivé části obce a tvoří příčné spojení mezi radiálními cestami, doplněním systému pěších cest, který umožňuje propojení obce s jejím přírodním okolím, zejména s lesy.

Soulad ÚP s úkoly územního plánování je naplněn v následujících bodech:

- urbanistické a architektonické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území jsou řešeny v regulativech jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití
- podmínky pro provedení změn v území, pro umisťování a uspořádání staveb jsou stanoveny v regulativech s ohledem na stávající charakter a hodnoty území
- je navržena etapizace výstavby tak, že výstavba ve druhé etapě je možná až po využití přes 80% plochy vymezené k zastavění v první etapě a po vybudování a zkolaudování centrální ČOV.
- ÚP vytváří rámce pro zabezpečení trvalého souladu přírodních, civilizačních a kulturních hodnot v území

Návrh územního plánu je v souladu s cíli a úkoly územního plánování.

4. Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů

Návrh územního plánu byl zpracován v souladu s požadavky zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavebního zákona) v platném znění, v souladu s požadavky vyhlášky 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence územně plánovací činnosti a vyhlášky 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění, a v souladu se zákonem 500/2004, správní řád, v platném znění.

Návrh územního plánu je v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů.

5. Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů – soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

Návrh ÚP je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů. V průběhu projednávání tohoto ÚP nedošlo k rozporu.

6. Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5

V průběhu pořizování byl posouzen soulad návrhu ÚP se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje, které nabyly účinnosti dne 22. 2. 2012. Viz Odůvodnění A.2.2
Z návrhu byl vypuštěn termín nezastavitelné území. Ve výkresové části bylo graficky upraveno vymezení zastavitelných ploch. Byla přidána čára "hranice obce", která vymezuje území zahrnující zastavěné území a zastavitelné plochy.

Byly upraveny regulativy nezastavěného území tak, aby nerozšiřovaly § 18 odst. 5 stavebního zákona

V souvislosti s novelou stavebního zákona došlo k úpravě návrhu ÚP - vypuštění podrobností, které dle zákona č. 183/2006 Sb., čl. II, přechodná ustanovení, odst. 4, nesmí být v dokumentaci uváděny.

Na základě výsledků 1. a 2. veřejného projednání návrhu územního plánu a z výsledků projednání konceptu došlo k úpravě návrhu územního plánu – byly prověřeny možnosti propojení LBK 5 V Číně zahrnující rybník Jezírko s USES ve Struhařově; byl doplněn regulativ omezující možnosti oplocení krajinné zeleně (KZ); vodoteče byly rozděleny na vodní toky a otevřená koryta hlavních melioračních zařízení a hlavní odvodňovací zařízení; drobný vodní tok na parc. č. 151/10, 151/59,.... k.ú. Svojetice byl na výkresech vyznačen jako nezatrubněný; u ploch využití Jádro obce (JO), Obchodní ulice (OU) a Bydlení v krajině (B) byl doplněn požadavek, aby nová výstavba byla připojena na veřejný vodovod a dešťové vody byly zasakovány na pozemku stavby; vymezení VPO bylo vypuštěno.

Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5
Odbor životního prostředí a zemědělství

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství na základě jemu svěřených kompetencí podle jednotlivých složkových zákonů na úseku životního prostředí vydává následující:

Stanovisko dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (Mgr. R. Pepperný, l. 931)
Orgán ochrany přírody, příslušný dle ustanovení § 77a odst. 4 písm. x) zákona ČNR č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, k upravenému návrhu územního plánu Svojetice předkládanému k veřejnému projednání nemá připomínky. Řešení územního plánu se neodlišuje od první verze návrhu (ve fázi před společným jednáním), ke kterému nebyly ze strany Krajského úřadu z hlediska svěřených kompetencí na úseku ochrany přírody a krajiny uplatněny žádné požadavky.
Jako příslušný orgán ochrany přírody dle ustanovení § 77a odst. 4 písm. n) zákona č. 114/1992 Sb. sděluje, že v souladu s ustanovením § 45i odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb. byl stanoviskem vydaným v rámci koordinovaného stanoviska pod č.j. 111392/2010/KUSK ze dne 3. 8. 2010 k návrhu zadání územního plánu Svojetice vyloučen významný vliv předložené koncepce samostatně i ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti stanovené příslušnými vládními nařízeními – toto stanovisko zůstává i nadále v platnosti.

Stanovisko dle zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší (Ing. T. Trávníček, l. 772)
Orgán státní správy na úseku ochrany ovzduší, příslušný podle ust. § 27 odst. 1 písm. e) zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší (dále jen zákon), na základě ust. § 11 odst. 2 písm. a) zákona k návrhu územního plánu Svojetice uplatňuje toto stanovisko:
V rámci návrhu územního plánu Svojetice je uvažováno o vybudování podpůrné infrastruktury a pásů zeleně a realizace technických staveb. Obecně by neměla těsně sousedit obytná zástavba a plocha pro výrobu/průmysl nebo činnosti omezující okolní obytnou zástavbu, zejména z důvodu předcházení problémům obtěžování obyvatel hlukem, emisemi, dopravou, ale i zápachem. Jakýkoliv průmysl by měl být umístěn mimo obytnou zástavbu nebo v dostatečné vzdálenosti.

Pokud by vznikl nový zdroj s dopady na ovzduší, je provozovatel povinen dodržovat legislativu i v oblasti ochrany ovzduší, např. požádat o příslušná povolení k umístění, stavbě, provozu nových zdrojů. O zdrojích vyjmenovaných v příloze č. 2 zákona je kompetentní rozhodovat krajský úřad. U nevyjmenovaných stacionárních zdrojů je kompetentní rozhodovat místně příslušný obecní úřad s rozšířenou působností, dle § 11 odst. 3 zákona.

Oblast Svojetic není vedena mezi oblastmi se zhoršenou kvalitou ovzduší (OZKO).
Z hlediska zákonů č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, č. 59/2006 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami a chemickými přípravky, ve znění pozdějších předpisů, nemá Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství k návrhu územního plánu Svojetice připomínky.

Odbor dopravy
Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor dopravy, jako příslušný silniční správní úřad uplatňující stanovisko k územně plánovací dokumentaci z hlediska řešení silnic II. a III. třídy podle § 40 odst. 3 písm. f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, k veřejnému projednání návrhu územního plánu Svojetice **nemá připomínky.**

7. Vyhodnocení splnění požadavků zadání, změny návrhu ÚP provedené po projednání s DO

Územní plán obce Svojetice byl schválen roku 2002, v roce 2005 byla pořízena změna č. 1 a v roce 2008 změna č. 2. Zadání nového územního plánu Svojetice bylo schváleno zastupitelstvem obce dne 6. 10. 2010. Hlavním důvodem pro pořízení nového územního plánu (ÚP) byla obecná potřeba nahradit ÚP novou dokumentací zohledňující současné požadavky na koncepci územního rozvoje obce a potřeba vytvoření územně projektové dokumentace (ÚPD) v souvislosti s přijetím zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu. V rámci pořízení územního plánu Svojetice bylo nově vymezeno zastavěné území (k dubnu 2010).

V návrhu územního plánu Svojetice jsou zohledněny požadavky vyplývající ze zadání.

B Údaje o splnění zadání

Výchozím podkladem územního plánu je Návrh zadání územního plánu Obce Svojetice, schválený zastupitelstvem obce Svojetice dne 6. 10. 2010.

B.1 požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů

V návrhu územního plánu jsou zapracovány požadavky nadřazené územně plánovací dokumentace. viz. bod 2. A vyhodnocení souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací.

B.2 požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů

viz. bod A

B.3 požadavky na rozvoj území obce

Návrh zadání UPO Svojetice požaduje prověření řešení těchto požadavků:

- *přesné a důsledné vymezení hranice zastavitelného území. Stávající hranice zastavitelného území bude revidována a na některých místech, kde je třeba respektovat významný přírodní fenomén, bude plocha zastavitelného území redukována (např. plocha rybníku u ranče El Passo s přilehlými plochami stávající zeleně). Je nutné přehodnotit zastavitelné území obce v rámci logických vazeb a potlačit zástavbu ploch bez logické návaznosti na strukturu obce, tj. fragmentaci území.*

Zastavitelné plochy byly redukovány na těchto místech:

- Rybník Jezírko s přilehlými břehovými porosty, které jsou součástí významného krajinného prvku
- Plocha na JZ okraji obce, kde jsou v seznamu AOPK ČR evidovány ekologicky významné louky
- Plocha na severním okraji obce u hřbitova, přes níž prochází navrhovaný ÚSES

Zastavitelné plochy byly rozšířeny o tato místa:

- V lokalitě Za dubinou a Za obcí, kde je navrženo rozvojové území v návaznosti na zastavěné území, které doplňuje optimální oválný tvar zastavěného území obce a vrací původní historické jádro do těžiště obce.
- Část u hřbitova v severní části obce.
- V lokalitě V Jámách je zastavitelná plocha upravena z důvodu lepší využitelnosti pozemků.

- *Upřednostnit stavební rozvoj na plošných rezervách uvnitř zastavěného území a plochách rozestavěných.*
- *Výstavbu na volných plochách navrhnout s podmínkami časové etapizace ve vazbě na možnosti občanské vybavenosti a technické infrastruktury.*

Zastavování území je rozděleno do dvou etap. V I. etapě budou využity především zastavitelné plochy vymezené původním územním plánem, které jsou rozšířeny o plochu pro stavbu školky a hřiště. První etapa bude ukončena po zaplnění přes 80% plochy tohoto území. V II. etapě bude zastavěno rozvojové území na SV obce. Etapizace je vázána i na možnosti technické infrastruktury.

- *Nové zastavitelné plochy navrhovat pouze v sousedství či vazbě na plochy již zastavěné.*

Rozvojová plocha navazuje na zastavěné území obce.

- *Důsledně vymezit ochranná pásma, zejména lesní, kde nebude možno postavit žádnou stavbu.*

Splněno. Stávající chatové oblasti, které zasahují ochranné pásmo lesa, jsou pomocí regulativů ponechány v současném stavu.

- *Umístění mateřské školy na jižním okraji obce u lesa, případně na jiné lokalitě.*

Pro mateřskou školu byla vybrána vhodnější lokalita na SV okraji obce, u navrhovaného pásu remízků, luk a pastvin. Lokalita je pro občany lépe dostupná.

- *Umístění sportovních ploch (např. víceúčelové hřiště)*

Jsou navrženy nové plochy pro hřiště na SV okraji obce (vedle navrhované školky) a v centru rozvíjející se lokality V jámách.

- *Umístění veřejných služeb, případně domova seniorů*

Umístění veřejných služeb je v územním plánu řešeno pomocí plovoucích značek OV (občanská vybavenost). Kromě zmíněné školky je uvažováno umístění veřejných služeb na návsi, místo objektu bývalé samoobsluhy. Funkční využití ploch umožňuje umístění drobných služeb a zařízení v plochách pro bydlení.

- *Rozšíření ploch veřejné zeleně*

Plochy veřejné zeleně byly rozšířeny o plochy krajinné zeleně v okolí potoků vstupujících do obce, a také o úpravy na okrajích obce - remízky, louky, pastviny.

- *Obnovení biokoridorů*

Stávající biocentra byla propojena biokoridory o dostatečné šíři. Byl navržen nový biokoridor LBK 8 Za Dubinou propojující LBC 8 U Obce a LBC 4 U Břízy. Biokoridory navazují na ÚSES okolních obcí.

- *Obnovení původních cest*

Staré cesty byly zapojeny do urbanistické koncepce sídla. Jedná se zejména o cestu po západním okraji obce, která je zvýrazněna na mapě stabilního katastru z poloviny 19. století a v dnešní katastrální mapě je dodnes čitelná.

B.4 požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny)

- *optimalizovat využití území podle principů trvale udržitelného rozvoje a omezit proces probíhající suburbanizace.*

Na proces probíhající suburbanizace reagujeme vložením zelené přehrady, která by jej měla zastavit, či alespoň přibrzdit. Navrhujeme raději lépe využít stávající území obce, než zastavovat volná území. Nastavujeme princip etapizace.

- *Navrhnout řešení rozvoje budoucí struktury obce a veřejných prostranství. Iniciovat výstavbu tak, aby se zlepšila kvalita a obyvatelnost veřejných prostranství. V obci rozšířit počet veřejných prostranství, posílit jejich vzájemné vazby a spojitost. Zlepšit podmínky orientace v prostoru obce. Zabývat se vymezením veřejného prostoru na křížení ulice Choceradská a Na Skále. Pro jednotlivé rozvojové lokality v zastavitelném území stanovit parametry veřejných prostorů včetně zeleně.*

Navrhujeme dvě okružní cesty, které mají napomoci orientaci v obci. Na ulici Choceradská, která je po návsi druhým nejdůležitějším veřejným prostranstvím, je navrženo nové náměstí. V jednotlivých rozvojových oblastech jsou vymezeny parky, sportoviště, remízky, volně přístupná krajinná zeleň podél potoků apod. Tyto veřejné prostory jsou spojeny okružními cestami, středem okružních cest je náves.

- *Vytvořit podmínky pro vznik podnikatelských aktivit malého a středního rozsahu, zvýšit zaměstnanost v obci, snížit dojezd občanů za prací do Pražského regionu – zvýšit ekonomickou samostatnost. Jednou z možností je vytvoření předpokladů pro zvýšení cestovního ruchu a zvýšení rekreačního potenciálu.*

V území jsou vymezeny plochy Výroba a obchod a Zemědělské usedlosti, určené pro podnikání a výrobu. Funkční plochy Jádro obce, Obchodní ulice a Bydlení v krajině umožňují umístění provozoven nerušících služeb. Cílem územního plánu je zatraktivnění prostředí obce a tím i zvýšení cestovního ruchu.

- *Umožnit promíchání navzájem se nerušících funkcí a částečně zredukovat monofunkční plochy. Zlepšit současný poměr funkčního využití, kdy je jen cca 9% plochy zastavěného území skutečně vesnicí. V současné době převažuje monofunkce bydlení, která je závislá na Pražském regionu.*

Ve všech funkčních plochách jsou navrženy doplňkové (přípustné) možnosti k hlavnímu využití: např. Jádro obce, Obchodní ulice a Bydlení v krajině umožňují umístění provozoven nerušících služeb. Cílem územního plánu je umožnit barvitý rozvoj činností a programů jako doplňku k bydlení.

- *Vytvořit podmínky pro rozvoj dnes nedostatečné občanské vybavenosti.*

V územním plánu jsou vyznačena místa pro výstavbu nové občanské vybavenosti – na návsi a ve východní části obce Za dubinou, kde bude postavena školka. Další občanskou vybavenost je možné za splnění příslušných limitů umisťovat do ploch pro bydlení.

- *Stanovit podmínky konverzí chatových oblastí na plochy pro rodinné domy (řešit dostupnost, točny, rozšíření a propojení komunikací apod.)*

K přestavbě jsou navrženy pouze ty části chatových oblastí, u nichž je možné zajistit napojení staveb na stávající, dostatečně široká veřejná prostranství. Větší část rozsáhlé chatové oblasti na jihu území tak zůstává v ploše Chaty a zahrádky. K jejímu převodu do ploch pro trvalé bydlení by bylo zapotřebí domluvy ze strany vlastníků chat o ustoupení veřejnému prostranství a o scelování pozemků za účelem výstavby rodinných domů, které mají větší prostorové nároky než chaty. Současné cesty v chatových oblastech mají často šířku jen 3 m a jsou naprosto nevhodné pro konverzi na trvalé bydlení v rodinných domech. Stejně tak je v mnoha případech nevhodná velikost parcel jednotlivých chat pro soudobé rodinné domy.

Přestavbou by také výrazně vzrostl počet obyvatel obce a požadavky na kapacity sítí veřejné infrastruktury. Chatové oblasti situované na okrajích obce, bez návaznosti na zastavěné území obce, často v těsné blízkosti lesů, proto ponecháváme ve své stávající podobě.

- *vytvořit předpoklady pro případnou zemědělskou soběstačnost v případě energetické nebo jiné krize – omezení závislosti na ropě, resp. dopravě. Chránit bonitně cenné půdy.*

Bonitně cenné půdy jsou chráněny. Rozvojová oblast zabírá pouze nejnutnější část zemědělské půdy.

- *Podporovat volnou formu sportovních a rekreačních aktivit. Zvážit doplnění o další zařízení vhodného typu v přímé vazbě na vývoj počtu obyvatel.*

V obci jsou navrženy nová sportoviště, dvě velké vycházkové okružní cesty a množství dalších pěších cest, které propojují obec s okolními obcemi a přírodou.

B.5 požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Dopravní infrastruktura

- *Skelet místních komunikací uzpůsobit novým požadavkům na stávající a rozvojové plochy a uvést jej do souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území ve znění pozdějších předpisů (vyhláška č. 269/2009 Sb.). Zejména se jedná o tato ustanovení: § 20 odst. 7. Ke každé stavbě rodinného domu nebo stavbě pro rodinnou rekreaci nebo souvislé skupině těchto staveb musí vést zpevněná pozemní komunikace široká nejméně 2,5 m a končící nejdále 50 m od stavby. A § 22 odst. 2. Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu, je 8 m. Při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 6,5 m.*

- *Navrhnout srozumitelnou průjezdnou síť sběrných a obslužných spojovacích komunikací s maximálním využitím stávajících cest a v návaznosti na předpokládaný rozvoj.*
- *Vytipovat lokality vhodné pro návrh obratišť, popř. bude nutné navrhnout novou navazující komunikační síť. Redukovat počet slepých ulic a zlepšit tak dopravní obslužnost obce.*
- *Revidovat a posílit pěší a cyklistickou dopravu v obci. Obecným problémem pěší dopravy v řešeném území je buď úplná absence, nebo nedostačující profil pěších komunikací na většině ulic a to včetně těch, kterými procházejí silnice II. a III. třídy (Choceradská, Na Skále, K Tehovci). Pěší trasy popř. doplnit stezkou pro in-line brusle.*

Nově navrhované komunikace splňují požadavky na nejmenší šířku veřejného prostranství. Rozšiřování stávajících nevyhovujících komunikací se jeví jako nemožná. A to vzhledem k již vystavěným plotům a případným složitým vyjednáváním o možném postoupení částí soukromých pozemků pro veřejná prostranství. To je také jeden z hlavních důvodů, proč nelze chatové oblasti konvertovat na oblasti pro trvalé bydlení v rodinných domech. Proto jsme navrhli regulativy, které podrží stávající rekreační charakter staveb.

Srozumitelnou síť jsme navrhli v podobě dvou okružních cest a řadou propojení slepých ulic. V návrhu jsme výrazně posílili pěší a cyklistickou dopravu zatříděním komunikací do tzv. obytných ulic, návrhem chodníků a nových pěších cest v krajině a pěších spojnic.

- *Stanovit podmínky pro dopravu v klidu v nově vznikající zástavbě formou regulativu.*
- *Řešit velmi úzké ústí ulice Choceradská do severní části návsi. Navrhnout dopravní opatření a úpravu povrchů vedoucí ke zpomalení dopravy.*
- *Stanovit upřesňující kritéria pro přístupové komunikace včetně chodníků pro novostavby v oblastech s nerozvinutou dopravní infrastrukturou.*
- *Obnovit původní cesty a zlepšit propojení obce a okolních lesů.*

Regulativ pro dopravu v klidu je dán povinností uspokojit parkovací potřeby na pozemku stavebníka. Výpočet dopravy v klidu je dán obecně platnými předpisy a není územním plánem definován jinak. Dopravní opatření v ústí ulice Choceradská ke zpomalení dopravy je zaneseno do výkresu dopravy. Řešení povrchů bude předmětem navazující projektové dokumentace. Upřesňující kritéria pro navrhované úpravy komunikací jsou uvedeny v návrhu. Obnovení původních cest a propojení do okolních lesů je součástí návrhu.

Technická infrastruktura

- *Případné rozšíření **vodovodu** do míst, kde by se výhledově uvažovalo s další zástavbou, je nutné konkrétně posoudit podle výpočtové spotřeby dané lokality. Rozšiřování zastavitelného území nesmí znemožňovat intenzifikaci stávajících zastavěných ploch, kde jsou sítě již projektovány a schváleny.*
- *V případě rozšíření zástavby určené k trvalému bydlení mimo oblasti, kde je projektovaná vodovodní síť, je nutné posoudit podle nárůstu spotřeby vody a možnosti tyto lokality zásobit z již vyprojektovaných a schválených tlakových pásem zejména s ohledem na omezené možnosti stávajících zdrojů. Rozšiřování zastavitelného území nesmí znemožňovat intenzifikaci stávajících zastavěných ploch, kde jsou sítě již projektovány a schváleny.*

- *Posoudit případné rozšiřování zastavěného území z hlediska **odkanalizování**. Případné rozšíření odkanalizovaného území je **podmíněno intenzifikací projektované ČOV**. Přizpůsobit oddělení splaškových a dešťových vod v kanalizaci s ohledem na navrženou kapacitu a technologii ČOV. Rozšiřování zastavitelného území nesmí znemožňovat intenzifikaci stávajících zastavěných ploch, kde jsou sítě již projektovány a schváleny.*
- *Meze dalšího rozvoje obce stanovit s ohledem na maximální kapacitu projektované a schválené centrální **čistírny odpadních vod**, případný nárůst kapacit musí být řešen novými výraznými investicemi do odkanalizování v místních částech nebo dalšími čistírnami odlehčujícími centrální ČOV.*
- *Podporovat vsaky dešťových vod v nové zástavbě. Přispět k vodohospodářské stabilizaci **odtokových poměrů**, zvýšit retenci v území, podporovat vznik nových rybníků.*
- *Protože se v obci nachází řada malých vodotečí, jejichž koryta nejsou přesně zmapována, budou zakresleny lokality, kde toky v zájmovém území pramení, aby se při případné zástavbě uvažovalo s opatřeními **zabraňujícími stržení pramenů**.*
- *Rozvoj sítě 22kV v lokalitách nové výstavby bude řešen dle místních podmínek a možnosti připojením na stávající rozvody. Předpokládá se přednostně **rozvoj kabelového vedení**. Distribuční síť 0,4 kV bude řešena pouze kabelovým vedením.*
- *Napojení nových lokalit je nutno posoudit přes výkonové bilance, zda vyhoví napojení na stávající TS nebo je nutné navrhnout výstavbu dalších nových distribučních trafostanic 22/0,4 kV.*
- *V návrhu ÚPn budou respektována stávající ochranná pásma stávajících radioreléových tras a zařízení. Nepředpokládá se, že by nová zástavba zasáhla výše než radioreléové trasy mobilních operátorů a dalších provozovatelů.*
- *Objekty v obci se vytápějí především tuhými palivy, popř. doplňkově elektrickým proudem. Podpořit v návrhu využívání možností substitucí části energetických potřeb alternativními energetickými zdroji.*
- *Jednoznačně vymezit v ÚPn **rozvody inženýrských sítí v intravilánu obce** jako **podzemní**, zejména rozvody elektro, zvážit vhodná místa pro umístění trafostanic a případnou regulaci jejich vzhledu.*
- *Vyřešit vedení technické infrastruktury přes soukromé pozemky formou VPS (viz bod g).*
- *Respektovat odstup zastavovaných pozemků a oplocení od vodních toků a vodních ploch tak, aby byla možná jejich údržba*
- *v návrhu ÚP řešit odvodnění, zásobování vodou a likvidaci odpadních vod s ohledem na kapacity vodních toků. Navrhnout pravidla pro novou výstavbu s ohledem na vodní hospodářství.*

Podmínky ze zadání jsou splněny. Podrobněji níže v části d) komplexní odůvodnění.

B.6 požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Hodnoty krajiny:

- *Minimalizovat zásahy do **přírodní složky krajiny**. Zlepšit ekologickou stabilitu území.*
- *Chránit **bonitně cenné půdy***

- *Respektovat **VKP** (rybníky, lesíky, zeleň podél vodních ploch a vodotečí), podpořit plnou funkčnost **biokoridorů** i v místech, kde jsou nyní nefunkční, nepracovat jen s minimálními dimenzemi biokoridorů, ale s optimálními dimenzemi dle skutečných terénních podmínek v území. Navrhnout nové biokoridory a biocentra pro zabezpečení podmínek rozvoje kvalitního přírodního prostředí.*
- *Maximálně podporovat **spojitost a průchodnost zelených ploch** a dalších ploch při místních vodotečích, funkčnost zdejší zeleně, přísně omezit přípustnost dalších omezujících aktivit v bezprostřední blízkosti vodních toků.*
- *Ochránit přírodní ráz okrajů obce (pastviny, cesty, hodnotné náletové lesíky) a jejich návaznost na výjimečně krásnou a hodnotnou krajinu, která obec obklopuje.*
- *Chránit stávající stromořadí podél cest a prověřit jejich doplnění.*
- *Do výkresu uspořádání krajiny zařadit kromě VKP i další stabilizační prvky krajiny (remíze, meze, vegetační doprovody komunikací, vodních toků apod.).*
- *Vodní toky, údolní nivy a rybníky vč. břehových porostů vyloučit ze zástavby (vč. oplocení); revidovat plochy okolo potoků a podmáčené pozemky nevhodné pro zástavbu, vhodné pro vodní a retenční plochy.*
- *zvážit identifikaci drah soustředěného odtoku a hlavních melioračních zařízení, která nejsou evidována jako vodní toky, a do ÚP je zahrnout s přiměřeně širokými pozemkovými pásy, v nichž bude možné provádět vhodná protierozní, revitalizační a další krajinotvorná opatření nebo alespoň udržovat samovolné denaturační procesy. Tyto pásy by pak měly být vedeny jako součást veřejných zařízení s funkcí zeleně a vodohospodářské stabilizace odtokových poměrů.*

Hodnoty krajiny respektujeme. Navrhujeme ji v maximální míře podpořit. Vzhledem k divokému rozvoji výstavby v rozvojové ose OB 1 Praha však očekáváme do budoucnosti nárůst počtu obyvatel. V okolních obcích se počet obyvatel místy zdvoj- až ztrojnásobil. Za 5 let mezi lety 2004 až 2009 se do Svojetic přistěhovalo 230 nových obyvatel. Pokud bychom uvažovali s ročním nárůstem cca 200 nových obyvatel, lze očekávat v roce 2015 celkový počet obyvatel obce cca 850 a v roce 2030 cca 1400 obyvatel, na které je dimenzován současný územní plán. Společenské trendy, obliba bydlení v rodinných domech v zázemí hlavního města Prahy a zkušenosti z okolních obcí jasně naznačují, že je naléhavě zapotřebí se na tuto vlnu připravit.

Zastavěné území obce se rozkládá na 101,24 ha. Dalších 30,16 ha je platným územním plánem určeno k výstavbě. Celkové rezervy k datu zpracování průzkumů a rozborů 04/2010 v zastavěném území a zastavitelných plochách dle platného územního plánu činily 48,8 ha. Jejich vyčerpání očekáváme zhruba k roku 2030. Navrhujeme připravit 8,11 ha nových ploch k výstavbě. Návrh územního plánu rozšiřuje zastavitelné území v minimální míře a to ještě pod podmínkou etapizace, kdy je stanoveno, že nejprve mohou být čerpány plochy stávajících rezerv a pak teprve nové rozvojové plochy. Nové rozvojové plochy jsou dále podmíněny úpravou ČOV.

Stávající významné krajinné prvky plně respektujeme a posilujeme novou koncepcí uspořádání krajiny. Snažíme se jasně vymezit hranici mezi sídlem a volnou krajinou. Stávající chatové oblasti ponecháváme v rekreačním charakteru s podstatným zastoupením nezpevněných a nezastavěných ploch. Více ke krajině v části c) komplexní zdůvodnění.

Hodnoty obce:

- *zachovat **urbánní strukturu historické části obce** ve způsobu parcelace pozemků a umisťování staveb a formě vymezení návsi a přilehlých ulic.*
- *ochránit veřejnou **zeleň** a navrhnout její rozšíření. Vysazovat aleje podél ulic i starých pěších cest.*
- *rozvíjet a zkvalitňovat **veřejná prostranství.** Architektonicky upravit severní část návsi a stanovit podmínky regulace.*
- *Zachovat rybník na návsi. Architektonicky upravit jeho hráz.*
- *Zachovat návaznost uliční sítě obce na cesty do výjimečného přírodního okolí obce.*

Splněno. Urbánní struktura je podpořena systémem dvou okružních cest a dalších cest zvyšujícím prostupnost území. Způsob umisťování staveb v historickém jádru je popsán v textu, viz. plochy JO.

B.7 požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace

- *Zhodnotit a provést revizi VPS z platného územního plánu*
- *Navrhnout nové VPS zejména pro řešení veřejné infrastruktury*
- *Požadavky na asanace nejsou známy*

Splněno. Nové VPS jsou vymezeny v omezené míře pro ochranu veřejného zájmu. Návrh územního plánu byl upraven tak, aby byl v souladu s novelizovaným zněním stavebního zákona. Veřejně prospěšná opatření pro předkupní právo byla z plánu vypuštěna.

B.8 další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)

- *V návrhu bude prověřen návrh ploch zeleně pro zlepšení kvality ovzduší*
- *V návrhu bude prověřen způsob ochrany vodních zdrojů a vodních toků (zejména před divokými skládkami)*

Splněno. V konceptu jsme doplnili plochy zeleně a stanovili ochranu vodních zdrojů a vodních toků.

B.9 požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území

Problémy v území

- *Nevyužité rozsáhlé stavební rezervy uvnitř zastavěného území*
- *Velkoplošná individuální zástavba s nedostatkem ploch zeleně, volnočasových aktivit, inženýrských sítí, špatnou dopravní obslužností a poddimenzovanými komunikacemi*
- *Konverze části chatových oblastí k trvalému bydlení bez odpovídající infrastruktury, dopravní problémy.*
- *Zmatená a nepřehledná síť místních komunikací*
- *Neexistence uceleného systému pěších a cyklistických tras*

- *Bariéry pohybu pěších, absence chodníků (zejména v ulici Choceradská)*
- *Nízká prostupnost a nedostatečné profily komunikací, zejména v chatových oblastech a některých místních částech*
- *Nedostatečné možnosti parkování*
- *Chybějící technická infrastruktura (kanalizace, vodovod, plyn)*
- *Nedostatečná veřejná vybavenost (nedostatečná kapacita MŠ, chybějící kulturní zázemí, obchod)*
- *Rozdílný počet obyvatel v létě a v zimě, velké výkyvy*
- *Nízká atraktivita obce*

Střety záměrů v území:

- *střety záměrů další zástavby s bonitní půdou ochrany třídy II.*
- *střety záměrů další zástavby s ochrannými pásmy technické infrastruktury*
- *střety záměrů další zástavby se zájmy ochrany přírody (ÚSES, lesy, VKP)*

Rozvojové území v SV části obce je z urbanistického hlediska mimořádně důležité, zábor půdy s třídou ochrany II. je navržen co možná nejmenší. Navrhujeme etapizovat budoucí výstavbu do dvou etap s tím, že nejdříve budou vyčerpány rezervy v zastavěném území a zastavitelných plochách dle platného UP.

Nadzemní vedení vysokého napětí bude v rozvojových územích uloženo pod zem. ÚSES je navržen tak, aby se nenacházel na oplocených pozemcích. Lesy a VKP jsou respektovány.

B.10 požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti nebo rozvojové ose

- *Řešené území je dle PÚR 2008 vymezeno jako součást rozvojové oblasti OB1 Praha. Toto zařazení vyplývá z blízkosti hl. m. Prahy a z toho důvodu jsou také na území kladeny zvýšené požadavky na změny v území.*

Vzhledem k umístění obce do rozvojové oblasti OB 1 Praha očekáváme větší zájem a tlak na zastavování pozemků. Pro budoucí rozvoj navrhujeme rozvojovou plochu ohraničenou zeleným pásem. Rozvoj je však podmíněn etapizací.

B.11 požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií

Územní studie jsou požadovány na rozvojová dosud nezastavěná území jako prověření možností další výstavby s ohledem na napojení na stávající zástavbu a posouzení nově plánované výstavby v širších souvislostech a vazbách.

B.12 požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem

Vypracování regulačního plánu není požadováno.

B.13 požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území, pokud dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání uplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí nebo pokud nevyloučil významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast

Na území Svojetic ani v nejbližším okolí se nenachází žádná evropsky významná lokalita či ptačí oblast.

B.14 případný požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant

Vzhledem k množství žádostí o převod do zastavitelného území a problémům v území je zpracován koncept. V území se neplánuje žádná významná stavba nebo činnost, která by vyžadovala zpracování variant.

B.15 požadavky na uspořádání obsahu konceptu a návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jejich odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Obsah návrhu s odůvodněním územního plánu je v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a to v rozsahu přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. Grafická část je zpracována nad mapovým podkladem mapy katastru nemovitostí v měřítku 1 : 2880. Dokumentace je odevzdána v šesti kompletních vyhotoveních.

C Údaje o splnění připomínek dotčených orgánů a sousedních obcí k územnímu plánu

Upřesnění a připomínky dotčených orgánů a sousedních obcí byly zohledněny a zapracovány do návrhu. Splnění požadavků dle jednotlivých bodů:

MěÚ v Říčanech - Odbor životního prostředí

- Zpracovatel ÚSES prověřil možnosti propojení LBK 5 V Číně zahrnující rybník Jezírko s USES ve Struhařově. Současné napojení biokoridoru přes pozemek č. parc. 952 nefunguje, na pozemku se totiž nachází zpevněná plocha parkoviště. Biokoridor bude proto napojen přes pozemek č. parc. 232/2. Pozemek je v nejužším místě široký cca 10m, součástí biokoridoru budou proto i přilehlé zahrady chat. Z prověřených variant je napojení biokoridoru přes pozemek č. parc. 232/2 nejméně problematické.
- Krajinná zeleň (KZ) - byl doplněn regulativ omezující možnosti oplocení KZ.
- Drobný vodní tok na parc. č. 151/10, 151/59,.... k.ú. Svojetice byl na výkresech vyznačen jako nezatrubněný. Ve výkresové části byly vodoteče rozděleny na vodní toky a otevřená koryta hlavních melioračních zařízení a hlavní odvodňovací zařízení.
- U ploch využití Jádro obce (JO), Obchodní ulice (OU) a Bydlení v krajině (B) – byl doplněn požadavek, aby nová výstavba byla připojena na veřejný vodovod a dešťové vody byly zasakovány na pozemku stavby. Vymezení VPO bylo vypuštěno.

Krajský úřad Středočeského kraje

- Byl posouzen soulad návrhu UP se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje, které nabyly účinnosti dne 22. 2. 2012. Viz Odůvodnění A.2.2
- Z návrhu byl vypuštěn termín nezastavitelné území. Ve výkresové části bylo graficky upraveno vymezení zastavitelných ploch. Byla přidána čára "hranice obce", která vymezuje území zahrnující zastavěné území a zastavitelné plochy.
- Byly upraveny regulativy nezastavěného území tak, aby nerozšiřovaly § 18 odst. 5 stavebního zákona.

8. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území

D
D.1 Stavební vývoj obce

Svojetice se nacházejí při okraji starého sídelního území, které bylo hustě obýváno již od pravěku. Toto území zahrnovalo dolní Povltaví, Slánsko, Poohří a střední Polabí; v okolí samotných Svojetic bylo na jihu ohraničeno Sázavou, na východě Železnými horami. Do 14. století byl mezi dnešními Říčany a Kostelcem nad Černými lesy doložen široký pás lesů, který zvýrazňoval kmenovou hranici mezi územím českých Přemyslovců a v 10. století ještě mocným kmenem Zličanů. Vznik a raný vývoj obce není doložen. Poprvé byly Svojetice zmíněny v deskách zemských z 12. 3. 1407 při výměně statků mezi augustiniánským klášterem sv. Karla na Novém městě pražském a pražským měšťanem Kašparem Čotrem, majitelem hradu Tehov.

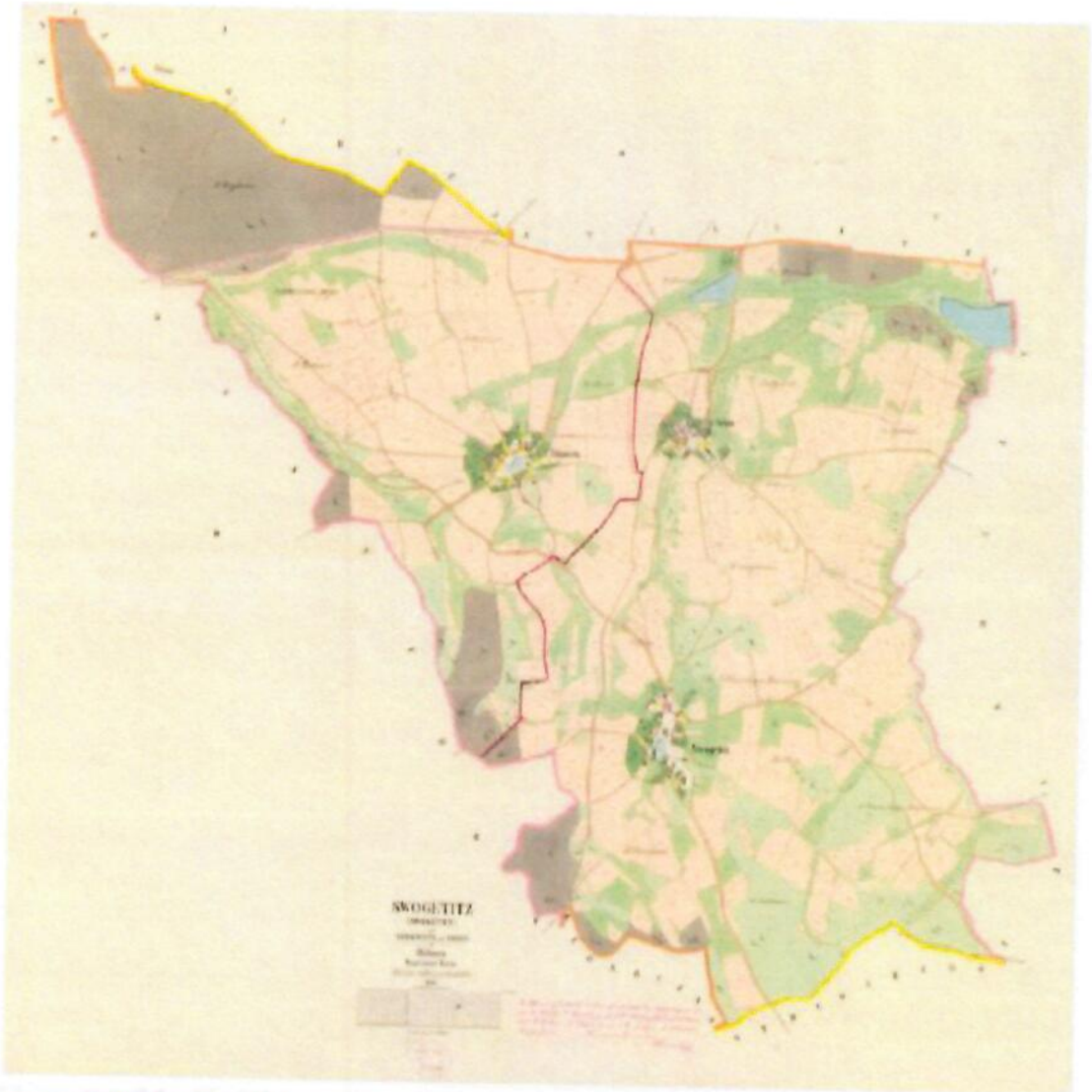


Obr. 2: Müllerova mapa Čech z roku 1720 ve vydání z roku 1790 (výřez mapového listu č. 13)
Zdroj: oldmaps.geolab.cz, 10.2.2010

vedoucí do Srbína a Struhařova. Náves pravděpodobně vznikla ve 13. století, cesty nejpozději koncem 12. století. Ještě na mapě Stabilního katastru z roku 1841 jsou stavby soustředěny téměř výhradně okolo návsi. Domy podél silnice na Struhařov byly stavěny až od 19. století. V polovině 19. století byly Svojetice na okolní poměry velkou obcí. Podle sčítání lidu na panství černokosteleckém (r. 1843) bylo v obci 29 domů a 264 obyvatel. Při sčítání lidu roku 1890 bylo zjištěno 54 domů a 427 osob, v roce 1930 pak 88 domů a 411 obyvatel.

Od 2. poloviny 20. století bylo v obci vystavěno velké množství chat, které negativně ovlivnily urbanistickou strukturu obce. Chaty byly stavěny v koloniích odtržených od kompaktního zastavěného území obce, které často zasáhly i ochranné pásmo lesa. Byla v nich navrhována příliš úzká veřejná prostranství a špatně prostupná síť komunikací s množství slepých ulic.

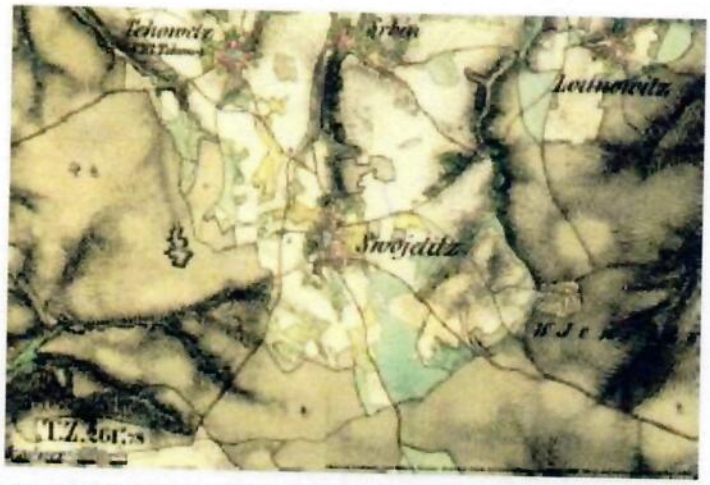
V posledních letech se na území Svojetic začíná živelně rozvíjet výstavba rodinných domů. Mnohé louky a pole se tak postupně mění na stavební parcely. K rozvoji trendu bydlení na venkově přispívá atraktivní přírodní prostředí Svojetic, lákající především stavebníky z Prahy.



Obr. 3: Stabilní katastr, 1841
Zdroj: ČÚZK



Obr. 4: I. vojenské mapování – josefské, 1764-1768 (výřez mapového listu č. 125)
Zdroj: oldmaps.geolab.cz, 10. 2. 2010



Obr. 5: II. vojenské mapování – Františkovo, 1836-1852 (výřez mapového listu O_9_III)
Zdroj: oldmaps.geolab.cz, 10. 2. 2010



Obr. 6: III. vojenské mapování – Františko-josefské, 1877-1880 (výřez mapového listu 4053_2)
Zdroj: oldmaps.geolab.cz, 10. 2. 2010

D.2 Hranice sídla / zastavěné území, zastavitelné plochy, nezastavěné území

Hledání hranice sídel je v době drancování volné krajiny a rapidního nárůstu zastavěných ploch nelehkým úkolem. Hranice mezi sídlem a volnou krajinou bývají nečitelné a někdy zástavba pokračuje tak, že se sídla mezi sebou navzájem spojují. Určit, kde se má stavět a

kde už nikoli je zásadním a nejdůležitějším rozhodnutím územního plánu. Hranici sídla zakreslujeme výraznou barvou do nejvhodnějšího umístění. Činíme tak vzhledem ke stávajícím podmínkám sídla, původního územního plánu, jeho změn a platné legislativě.

Zastavěné území a zastavitelné plochy podle platného územního plánu z roku 2002 ve znění změny č. 1 z roku 2005 a změny č. 2 z roku 2008 (dále jen platného územního plánu) tvoří v součtu 131,4 ha. Aktualizovali jsme hranici zastavěného území, kterou jsme zanesli do výkresové dokumentace. Zastavěné území se rozkládá na ploše 101,24 ha. Při terénních průzkumech v dubnu 2010 jsme v rámci zastavěného území zjistili 17,8 ha nevyužitých rezerv, označme je "A - rezervy v zastavěném území". Za rezervu v zastavěném území považujeme nezastavěné pozemky, obklopené zástavbou a často i vybavené technickou infrastrukturou.



Obr. 7: Rezervy (šedá) v zastavěném území a zastavitelných plochách dle platného územního plánu

Nezastavěné pozemky ležící na okraji zástavby, avšak v plochách zastavitelných dle platného územního plánu, jsme evidovali pod položkou "B - rezervy mimo zastavěné území", našli jsme jich 31,0 ha. Podle platného územního plánu je tedy ve Svojeticích celkem 48,8 ha rezerv, což činí cca 19 % plochy celého katastru obce:

	obec Svojetice
plocha k.ú.	**257 ha**
zastavěné území *	**101,24 ha**
%z celkové plochy katastru	*(39%)*
zastavitelné plochy dle platného územního plánu	**30,16 ha**
%z celkové plochy katastru	*(12%)*

Poznámky: * včetně *nevyužitých rezerv v zastavěném území* (celkem 17,8 ha)

Tab. 2: Zastavěné území a zastavitelné plochy obce dle územního plánu Svojetic z roku 2002 ve znění změny č. 1 z roku 2005 a změny č. 2 z roku 2008

rezervy A 17,8 ha + rezervy B 31,0 ha = 48,8 ha rezerv celkem

Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a potřeby vymezení zastavitelných ploch.

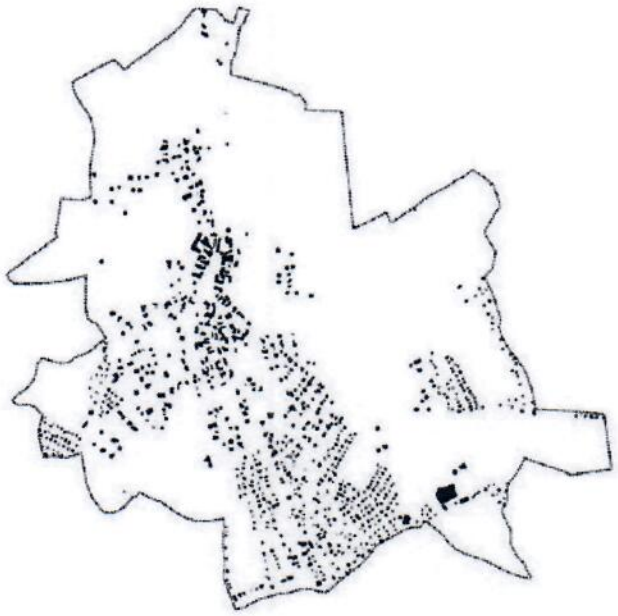
Stávající územní plán poskytuje určité rezervy pro stavební vývoj obce, jež se postupně zaplňují. Demografický vývoj v oblasti souvisí s osobními možnostmi a preferencemi v bydlení, s děním na globální úrovni a mnoha a mnoha dalších faktorech. V žádném případě nelze budoucí vývoj převést do exaktní roviny. Je však možné vycházet z odhadů budoucího možného vývoje na základě zkušeností z minulých let a dění v okolních obcích. Je jisté, že bydlení v rodinných domech patří mezi nejvyhledávanější způsoby bydlení. Podle údajů ČSÚ je v ČR od zhruba roku 2005 výrazně vyšší podíl dokončených bytů v rodinných domech (cca 60%) oproti bytům v bytových domech (cca 40%). Viz. bytová výstavba v České republice - byty dokončené 1998 – 2011, ČSÚ. Lokalita blízkých Voděradských Bučin a Jevanských rybníků je již delší dobu vyhledávaným cílem pro výstavbu rodinných domů, protože leží nedaleko od Prahy. Lze proto očekávat vyšší zájem o budoucí výstavbu.

V sousedních obcích se počet obyvatel místy zdvoj- až ztrojnásobil. Za 5 let mezi lety 2004 až 2009 se do Svojetic přistěhovalo 230 nových obyvatel. Pokud bychom uvažovali s ročním nárůstem cca 200 nových obyvatel, lze očekávat v roce 2015 celkový počet obyvatel obce cca 850 a v roce 2030 cca 1400 obyvatel, na které je dimenzován současný územní plán.

V územním plánu navrhujeme 38,27 ha zastavitelných ploch. Původních 30,16 ha (zastavitelných ploch dle současného územního plánu) nepatrně rozšiřujeme o dalších 8,11 ha nových zastavitelných ploch a to především z níže popsaných urbanistických důvodů, viz kapitola D.3. Zároveň ale stanovujeme etapizaci výstavby v území. V I. etapě mohou být čerpány plochy určené k zástavbě platným územním plánem a teprve po naplnění I. etapy mohou být zastavovány nové rozvojové plochy. Nové rozvojové plochy jsou dále podmíněny úpravou ČOV.

D.3 Urbánní struktura a veřejná prostranství

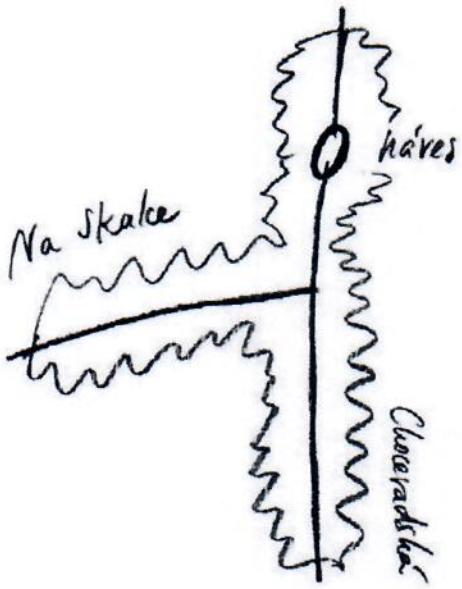
Současná struktura města je nejlépe čitelná v tzv. Schwarzplanu – černém obtisku zastavěné plochy domů na bílém pozadí. Odfiltrováním ostatních vrstev dostaneme výkres, který je esencí sídla. Výkres, který vypovídá o kvalitě veřejných prostor ulic a náměstí. Na obtisku současných Svojetic čteme na první pohled historickou náves a při bližším pozorování objevíme ulice Choceradská a Na Skále a možná ještě několik ulic starší zástavby jako je Krátká, Kamenická a Spojovací. Tím ovšem čtení obtisku končí, protože struktura se dále rozpadá do nahodilé směsi solitérních staveb. Z obtisku zastavěné plochy jasně vidíme, že veřejné prostory sídla strukturu postrádají, že jsou nečitelné, tedy, že neexistují.



Obr. 8: Obtisk zastavěné plochy domů na bílém pozadí – tzv. Schwarzplan

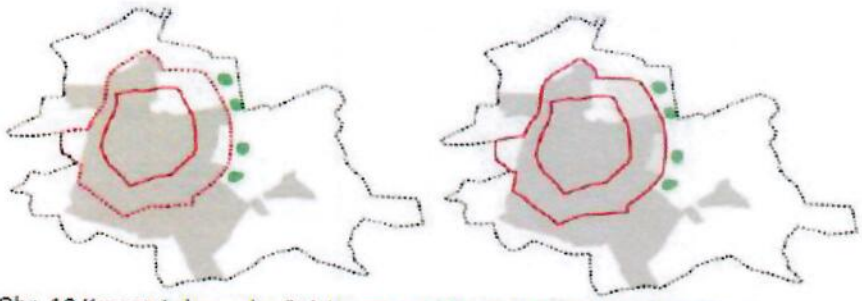
Jsou Svojetice vesnicí? Má zástavba Svojetic vesnický charakter? S jistotou to můžeme tvrdit pouze o centrální historické části obce, která zabírá plochu pouze 6,7 ha tj. přibližně 7 % zastavěného území obce. Ostatních 93 % plochy sídla tvoří zástavba ve formě „sídelní kaše" neboli „urban sprawl" (především rodinné domy, chaty, viz obr. 15). Přitom se zdá, že nechybí mnoho a rozptýlená řídká zástavba může pokrýt celé katastrální území obce, jak se tomu často v okolí Prahy děje.

Starší zástavba obcí v období od vrcholné osídlovací vlny za Přemyslovců do 1. světové války je z dnešního pohledu velmi kompaktní. Domy stojí téměř výhradně na hranách pozemků, čímž vytvářejí jasnou hranici mezi veřejným a soukromým prostorem. Nikoli tak, jak je to většinou dnes běžné, že stavby o zhruba čtvercovém půdorysu stojí jako solitéry uprostřed pozemků a mezi nimi vznikají povětšinou jen úzké pruhy, které můžeme stěží nazvat zahradami. Původní vesnická zástavba má objemy staveb úzké a dlouhé. Navíc se často spolu seskupují dohromady, takže vznikají krásné dvorce uvnitř parcel a k tomu velmi pěkné veřejné prostranství návsi. Ať už jsou to návsi obdélné, okrouhlé, či jen řada staveb podél cest. Krásu těchto sestav lze vypozorovat i v historickém centru Svojetic a je jednou z nejcennějších hodnot obce. Hodnota nespočívá tolik ve stavbách samotných, které v průběhu času dostály mnoha úprav, ale ve způsobu zastavění jednotlivých parcel. A právě toto je vesnický charakter. Dlužno ještě připomenout, že se jedná převážně o kompaktní zástavbu se zhruba dvakrát větší hustotou zastavění, než jak se vyskytuje v běžných koloniích rodinných domků. České vesnice jsou jako fenomén v odborné literatuře velmi dobře popsány a studovány. Nicméně znovu můžeme opakovat, že Svojetice mají vesnický charakter pouze na 7 % ze zastavěného území.



Obr. 9: Skica současné struktury obce

Základním prvkem pro orientaci v prostorách města je historická náves, která se rozvojem výstavby kolem ulic Choceradská a Na Skalce ocitla na okraji geometrického středu obce. Vývoj výstavby kolem těchto ulic je celkem pochopitelný, protože se jedná pouze o trvalé a rekreační bydlení a to logicky tíhne směrem ke krásným lesům. Tyto dvě ulice tvoří základní orientační kostru v území. Je ale chybou, že tomu neodpovídá architektonické ztvárnění ulic, a že není nijak výrazněji řešeno křížení těchto ulic, kde se setkává dostatek energie v jinak neatraktivním prostředí. Naštěstí jsou tyto ulice dostatečně široce založené a architektonické úpravy umožňují.



Obr. 10 Koncept dvou okružních cest a podpory historického jádra obce

Navrhujeme podpořit historické jádro obce jeho potvrzením v centru zástavby, vyrovnat jeho vyosení přidáním zastavitelných ploch na severovýchodě. Historické jádro obce dále navrhujeme podpořit vložením dvou okružních cest. Nejde o komunikace ve smyslu dopravních obchvatů, ale především o tzv. obytné komunikace s důrazem na pěší a cyklisty. Vnitřní cestu nazýváme „sousedským okruhem". Navrhujeme ji doplnit stromořadím. Stromy ulici dodají ulici obytný charakter a zpomalí průjezdnou dopravu. Vnitřní cestu kategorizujeme jako tzv. obytnou ulici, kde má chodec přednost před vozidly. Cesta vnější vede podél nové severní a východní hranice sídla a v jižní části prochází novou návsí. Cesta spojuje významné body v obci: školku, nový rybník na Jevanském potoce, louku U Kříže a dětské hřiště V Jámách.



Obr. 11 Vytvoření zelené hranice sídla

Obě cesty jsou základní kamenem urbanistické koncepce. Jejich pospojování výrazně zlepší kvalitu života v obci a prostupnost území. Jsou důležitým prvkem orientace v prostoru. Pokud se člověk dokáže v území dobře orientovat, pak se dobře cítí a prostředí je mu milé a může si k němu vytvářet vztah. Pokud je území špatně navržené a člověk je dezorientován, nastupují pocity úzkosti a strachu. Okružní cesty, které budou mít svůj nezaměnitelný charakter oproti jiným komunikacím, zavedou jistý řád do chaotické zástavby.



Obr. 12 Vnitřní cesta jako tzv. sousedský okruh



Obr. 13 Vnější cesta po okraji obce

D.4 Nemovité kulturní památky

Dle výpisu z ústředního seznamu kulturních památek ČR, vedeného Národním památkovým ústavem, se na řešeném území nenacházejí žádné chráněné objekty ani území podléhající zvláštnímu režimu ochrany.



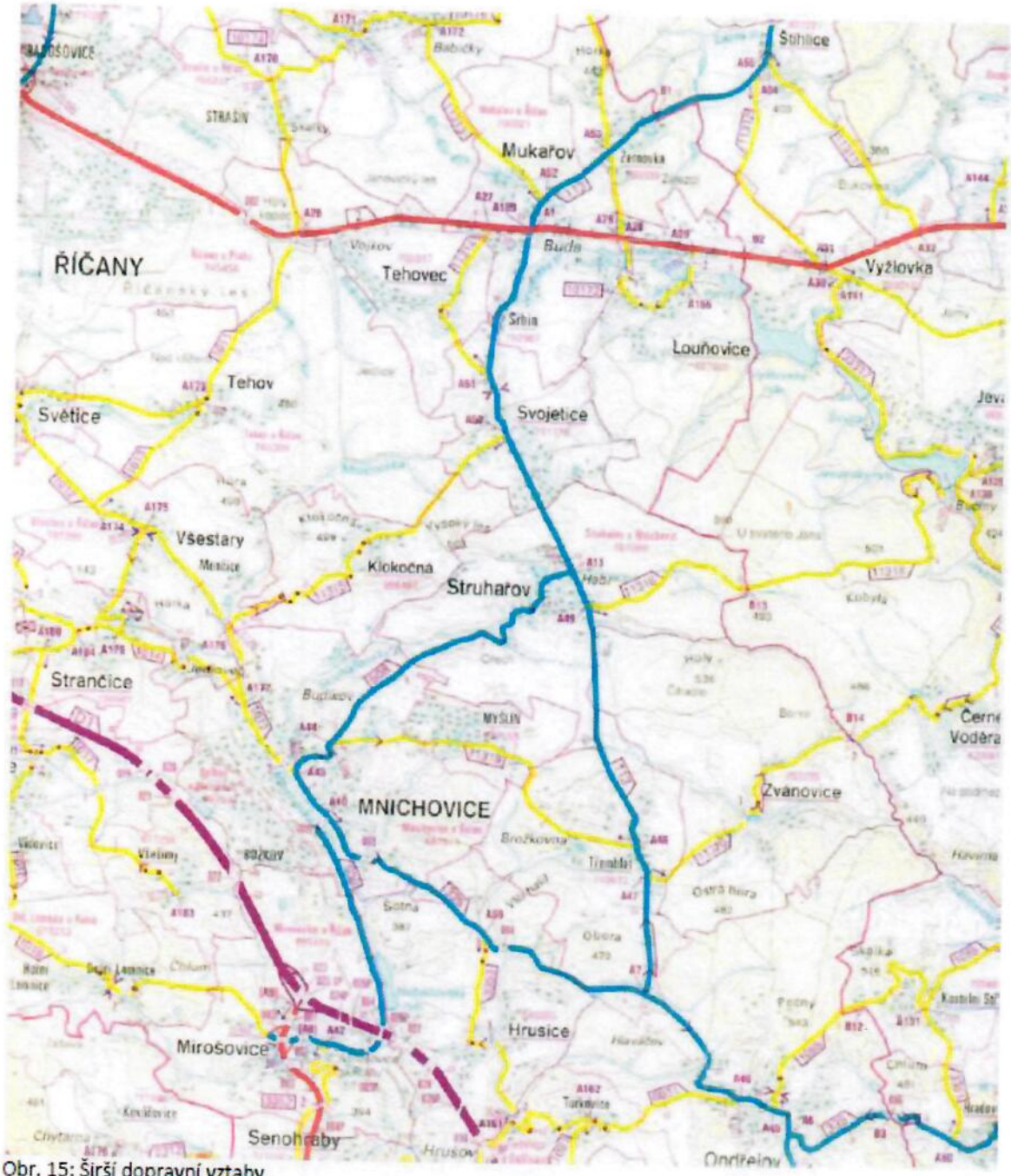
Obr. 14 Veřejná budova – návsi chybí dominanta

D.5 Doprava

D.5.1 Širší dopravní vztahy a výhled dopravní obslužnosti

V silniční dopravě je řešené území obce Svojetice napojeno na síť silnic II. a III. třídy prostřednictvím silnic II/113, III/11314 a III/11315.

Silnice II/113 tvoří severo-jižní páteř obce. Směrem na sever prochází Srbínem a u Mukařova se napojuje na silnici I/2 tzv. Černokosteleckou, významnou radiálu komunikačního systému Pražského regionu, která propojuje JV okraj Prahy, Říčany, Kostelec nad Černými lesy a Kutnohorsko. Sil. II/113 vede jižním směrem do Struhařova, kde se napojuje na silnici II/508 procházející Mnichovicemi a také Mirošovicemi, v nichž se prostřednictvím Krátkého úseku silnice I/3 napojuje na dálnici D1. Na silnici II/113 se na území obce Svojetice napojují silnice III/11314 a III/11315.
Sil. III/11314 propojuje Svojetice, Tehovec a Mukařov, kde se napojuje na silnici I/2. Silnice III/11315 vede na Klokočnou, Všestary, Mnichovice a prostřednictvím sítě silnic III. třídy propojuje Svojetice s dalšími obcemi ORP Říčany. V případě prodloužení silnice II/335 tzv. Solné stezky (viz ÚP VÚC Pražského regionu) bude silnice III/11315 napojena na tuto Solnou stezku.



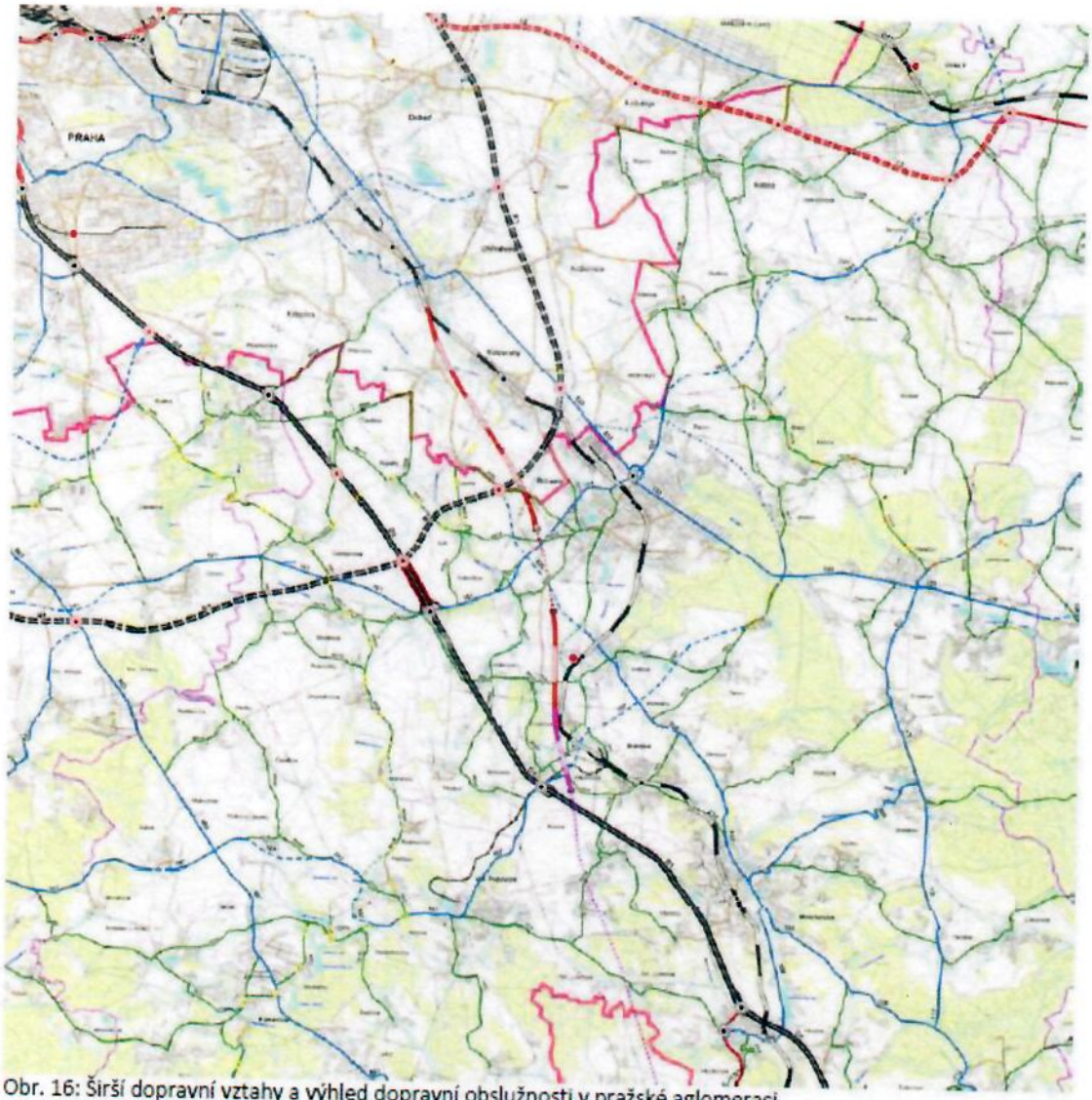
Obr. 15: Širší dopravní vztahy
Zdroj: Silniční mapa ČR, ČÚZK, 1997

Z hlediska širších dopravních vztahů je v oblasti Pražského regionu navrženo několik významných záměrů, které budou mít dopad i na dopravní obslužnost Svojetic:

- Využitelnost dálnice D1 je na vstupu do Prahy kapacitně limitována nejvíce od Mirošovic. Situaci v budoucnu zlepší zprovoznění Silničního okruhu, dále dalšího druhého vstupu dálnice do Prahy (D3) a dovybavení sítě silnic II. třídy na Říčansku, v bezprostředním dopravně exponovaném okolí Prahy.
- Prodloužení silnice II/335 tzv. Solné stezky je zakresleno v ÚP VÚC Pražského regionu. Úsek kolem Říčan, od Silničního okruhu po Světice, je již ve fázi zpracované dokumentace pro územní rozhodnutí; úsek od Světic k Mnichovicím je námětem

studijního prověřování. Solná stezka umožní zmenšení intenzity dopravy ze silnice I/2 ve městě Říčany a pro Svojetice nabídne lepší spojení s Aglomeračním okruhem silnice II/101 a se Silničním okruhem.

- Tzv. prodloužení silnice II/104 je vedené dle schváleného ÚP VÚC PR v propojení silnice I/2 – D1 (dále pak dle ÚP VÚC PR jižně do oblasti Jílovska a severně k příp. výhledově koncipovanému propojení silnice I/2 a silnice II/101). Toto silniční propojení silnice II/104, sloužící zároveň jako východní obchvat Říčan, rozdělí radiální tlak v území a i pro obec Svojetice rozšíří distribuci vztahů směrem na Prahu. Hlavní distribuce těchto vztahů bude realizována v mimoúrovňové křižovatce Kuří na Silničním okruhu, přeložka silnice II/335 ve stopě bývalé Solné stezky je pak koncipována do oblasti Praha – Pitkovice, Uhříněves, Petrovice.



Obr. 16: Širší dopravní vztahy a výhled dopravní obslužnosti v pražské aglomeraci
Zdroj: ÚP VÚC Pražský region, www.wmap.cz/vucprazskyregion/, 7.4.2010

Autobusovou dopravu v rámci širšího okolí Prahy obsluhují příměstské autobusové linky začínající číslem 3 a 4, přičemž pouze linky s číslem 3 na začátku zajíždějí na území Prahy. Příměstské linky navazují na základní kolejovou síť a obsluhují zejména obce bez možnosti

železničního spojení. Příměstské autobusové linky jsou součástí dopravního systému Pražské integrované dopravy (PID). Linka 383 zajišťuje přímé spojení Svojetic a Prahy (Háje). Spojení Prahy s přestupem v Mukařově zajišťují linky 381, 382, 387 (Háje-Mukařov) a 489 (Mukařov-Svojetice).

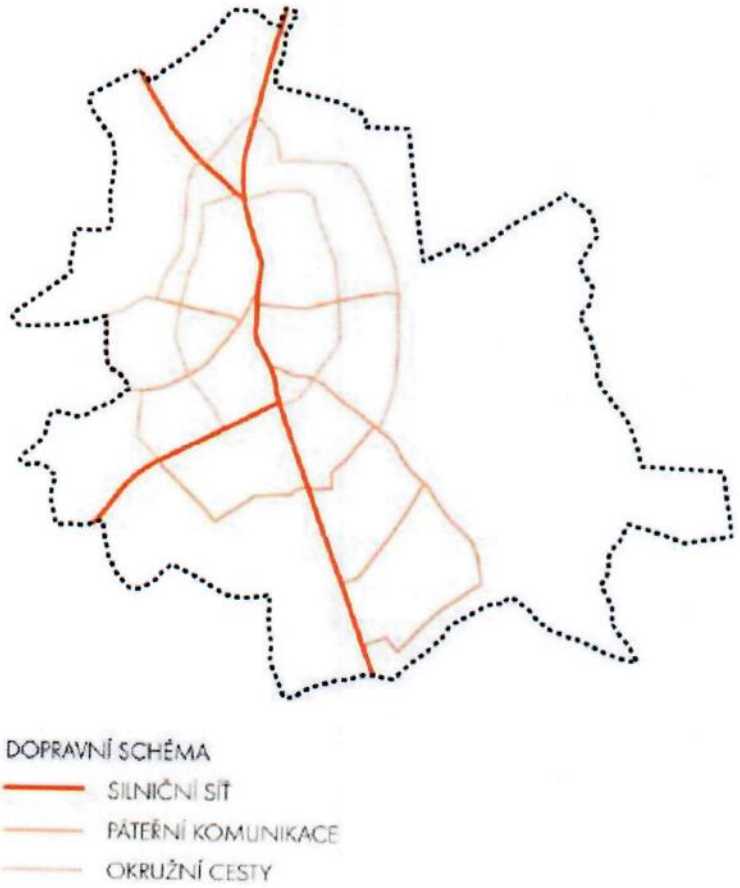
Síť železniční dopravy přes Svojetice neprochází. Nejbližší železniční zastávka hlavní dvojkolejné elektrifikované železniční trati č. 221 Praha – Benešov u Prahy se nachází v Mnichovicích.

Řešeným územím vedou dvě značené cyklotrasy a jedna značená turistická trasa.

D.5.2 Komunikační síť

Vzhledem k rozdílným podmínkám rozvoje sídla a tím i jeho komunikační sítě se v návrhu územního plánu zakládá koncepce rozvoje dvou okružních komunikací, jejímž cílem je komunikační síť celkově zpřehlednit.

Návrh vnitřního okruhu navazuje na původní půdorys zástavby a komunikací kolem návsi, které propojuje se silnicí II/113 (ulice Choceradská) a silnicí III/11315 (ulice Na Skále). Jedná se o návrh nových zklidněných komunikací funkční skupiny D1 formou komunikací v obytné zóně (popř. D2 – pěší komunikace), doprovázených alejemi, v návaznosti na úseky stávajících obslužných komunikací.



Obr. 17: Návrh hlavní komunikační sítě.

Vnější okruh je koncipovaný s převažujícím návrhem nových obytných ulic, v jižní části sídla, v návaznosti na nové Malé náměstí při ul. Choceradské a ul. V Zátiší, jedná se o propojení formou stávajících a navrhovaných obslužných ulic.

Území mezi oběma okruhy je převážně vymezeno pro bydlení v krajině. Oba okruhy jsou propojeny radiálně sil. II/113 – ul. Choceradskou, v jižní části od centra, koncipované jako obchodní ulice, dále silnicí III/11314 – ul. K Tehovci, silnicí III/11315 – ul. Na Skále a sítí stávajících radiálních obslužných komunikací.

Silnice

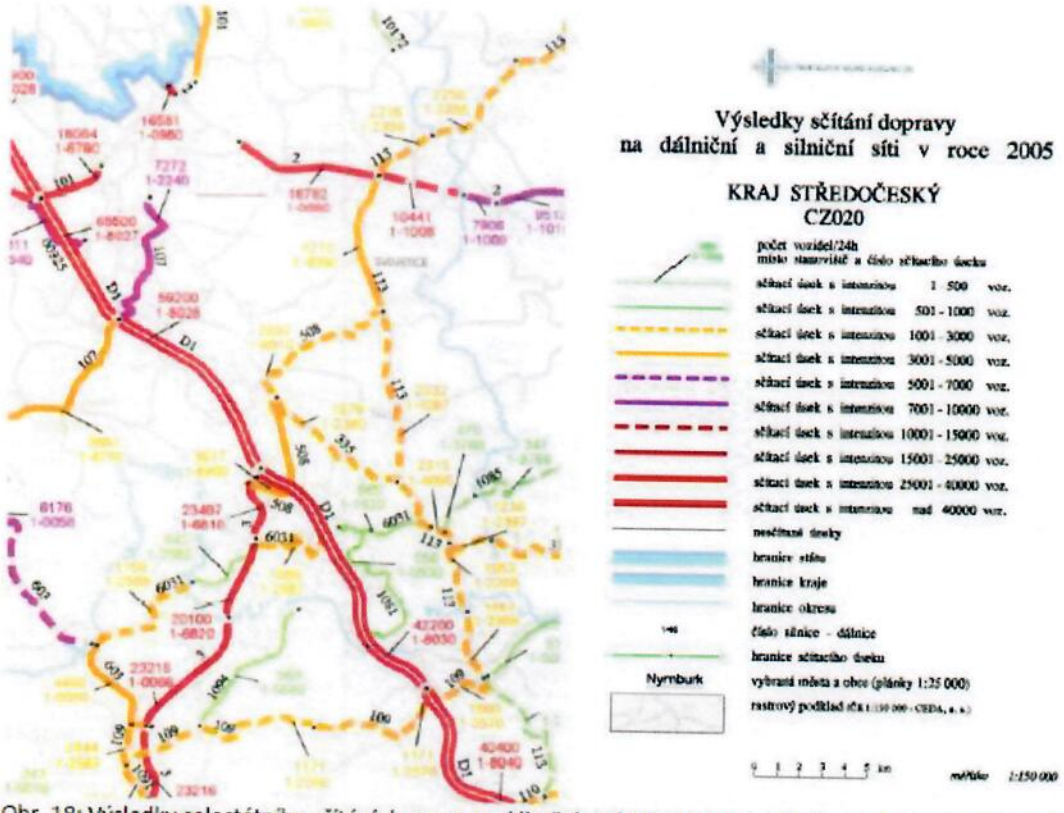
V řešeném území má největší dopravní význam silnice II/113, která se na severu u obce Mukařov napojuje na silnici I/2 (spojující Prahu, Říčany, Kostelec nad Černými lesy a Kutnohorsko) a na jihu na silnici II/508 (procházející Mnichovicemi, u Mirošovic se prostřednictvím silnice I/3 napojuje na dálnici D1). Dopravní zátěž silnice II/113 v úseku č. 1-4090 ve Svojeticích, zjištěná při celostátním sčítání dopravy na dálniční a silniční síti ŘSD ČR v r. 2005, činila celkem 4 210 vozidel za 24 h, z toho 809 těžkých.

Na silnici II/113 se na území obce Svojetice napojují silnice III/11314 a III/11315. Sil. III/11314 propojuje krátkou smyčkou Svojetice, Tehovec a Mukařov, kde se napojuje na silnici I/2. Silnice III/11315 vede na Klokočnou, Všestary, Mnichovice a prostřednictvím silnice III/1012 nabízí alternativní spojení Svojetic s Mnichovicemi, Všestary, Stančicemi, Tehovem (s využitím III/1013), Světicemi a Říčany (s využitím II/107). Význam silnice III/11315 vzroste po realizaci prodloužení silnice II/335 tzv. Solné stezky. V případě prověřovaného prodloužení Solné stezky jako silnice II/335 až k Mnichovicím tak bude silnice III/11315 napojena na Solnou stezku bezprostředně.

Křižovatka sil. II/113, III/11314 a vnitřního okruhu je navržena na vstupu do zastavěné části sídla a vzhledem k celkové šikmosti jako okružní.

Po dobudování a vybavení sítě silnic II. třídy dojde k přerozdělení dopravních zátěží do širšího území, zejména ve větším významu silnice II/335 a jejího pokračování k prodloužené silnici II/104 (Všestary) a dalšího průběhu jižním obchvatem Říčan k Aglomeračnímu okruhu a Silničnímu okruhu Prahy.

Dá se tedy předpokládat celkový úbytek – přesun dopravy ze silnice I/2 na tuto síť silnic II. třídy ve vztahu ke Svojeticím.



Obr. 18: Výsledky celostátního sčítání dopravy na dálniční a silniční síti v roce 2005 – kraj Středočeský (výřez)
Zdroj: www.scitani2005.rsd.cz, 11. 1. 2010

Místní a účelové komunikace

K hlavní průjezdné komunikační síti, kterou tvoří výše popsané silnice II. a III. třídy (sběrné komunikace funkční skupiny B), náleží obslužné komunikace funkční skupiny C a komunikace funkční skupiny D (D1 se smíšeným provozem, D2 nepřístupné provozu silničních motorových vozidel) dle členění dle ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací a v neposlední řadě účelové komunikace (polní a lesní cesty). Většina dopravní zátěže v obci je přenášena na silnice II. a III. třídy, po nichž jsou vedeny veškeré linky příměstské autobusové dopravy.

Komunikační síť Svojetic navazuje na historickou stopu cest v obci. Zástavba se ve Svojeticích soustředila min. do r. 1841 (císařský otisk stabilního katastru) téměř výhradně kolem oválné návsi. Ze severu do ní ústila „úzkou mezerou mezi dvěma statky" cesta ze Srbína a Tehovce, na jih byla cesta protažena do Struhařova. SV směrem vedla cesta z návsi do Louňovic, směrem západním přes les do Tehova a směrem JZ do Klokočné. Pozdější vývoj zástavby v obci víceméně sledoval původní cesty, které byly postupně doplněny sítí příčných cest.

Rozvoj komunikační sítě byl ovlivněn typem chatové zástavby, rozkládající se na velké ploše obce. Tato, do značné míry živelně koncipovaná komunikační síť, se stává problémem při transformaci a rozvoji těchto lokalit na trvalé bydlení. Vadí především nedostatečná dimenze veřejných prostranství a množství slepých ulic. V rámci dopravní části územního plánu je vytipována srozumitelná průjezdná síť hlavních obslužných komunikací funkční skupiny C s maximálním využitím stávajících cest a v návaznosti na předpokládaný rozvoj.

Vzhledem ke stísněným podmínkám jsou komunikace navrhovány v co nejúspornější funkční skupině C obslužných a v co nejúspornějších kategorijních typech dle ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací. Pro uvedené navrhované hlavní průjezdné obslužné komunikace je uvažováno v rámci páteřní sítě převážné s vedením inženýrských sítí v jejich profilu.

Úsporným typem pro minimální zábor dvoupruhové obousměrné vozovky je vhodná kategorie MO2k 6,5/6,5/30. Pro tento typ s krajnicemi (bez chodníků) je možno uvažovat s vedením plného rozsahu inženýrských síti (min. š=6,8 m).

Pro minimální zábor jednopruhové obousměrné vozovky s výhybnami po 80 – 100 m lze navrhnout typ MO1k 3,5/3,5/30.

Jelikož navrhované úsporné kategorijní typy komunikací by měly v průchodu zástavbou obsahovat alespoň jednostranný chodník š = 1,25 – 1,50 m, zábor by ve většině případů přesahoval za hranice stávajících pozemků komunikací.

V rámci návrhu sítě průjezdných obslužných komunikací je vzhledem k minimalizaci záborů využíváno jednosměrnosti.

Jednotlivé úseky průjezdných obslužných páteřních komunikací, které budou navrhované dle místních podmínek a výchozích podmínek ČSN, jsou zařazeny v rámci návrhu územního plánu do veřejně prospěšných staveb (VPS).

Ostatní síť obslužných komunikací je tvořena obslužnými komunikacemi spojovacími a slepými. Vybrané z těchto ostatních obslužných komunikací s malým provozem vozidel je možno pojímat jako zklidněné funkční podskupiny D 1 se smíšeným provozem vozidel a chodců, tj. obytné zóny (příp. pěší zóny), čímž se zmenšují nároky na šířkové uspořádání.

S ohledem na ČSN 73 6110 jsou navržena vybraná komunikační propojení, příp. obratiště pro odstranění slepých obslužných komunikací delších nežli 100 m.

D.5.3 MHD – autobusová doprava

Autobusovou dopravu do Svojetic zajišťují příměstské autobusové linky PID (Pražské integrované dopravy) Dopravního podniku hl.m.Prahy:

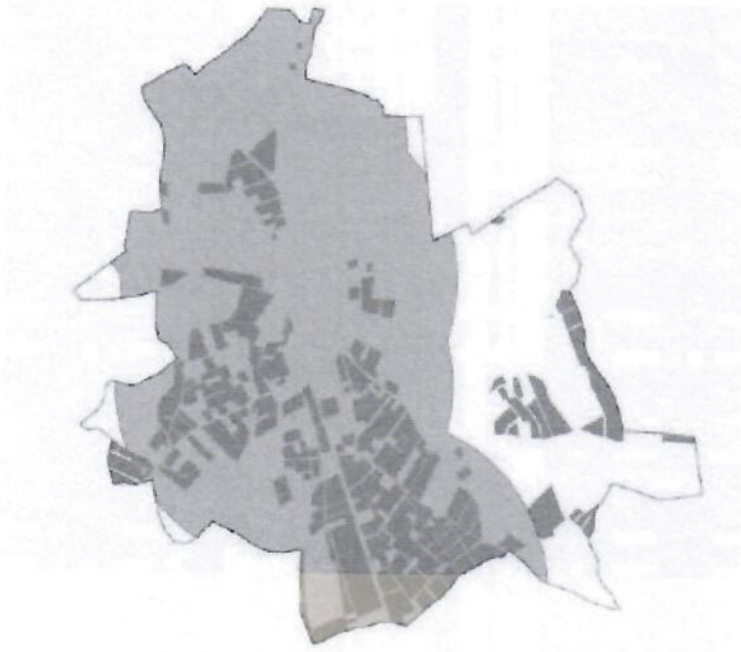
- 383 Praha, Háje - Chocerady
- 489 Strančice-Mnichovice-Struhařov-Klokočná-Mukařov

Plošná obsluha řešeného území je zajišťována prostřednictvím následujících autobusových zastávek:

- Svojetice, K Tehovci
- Svojetice MHD
- Svojetice, Na skalce
- Svojetice, U hájovny
- Svojetice, Na vyhlídce

Izochrony dostupnosti autobusových zastávek 10 minut (600 m) pokrývají většinu zastavěného území Svojetic.

V rámci návrhu nového veřejného prostranství je uvažována nová autobusová zastávka „Nové náměstí", která zlepšuje kvalitu obsluhy pro zástavbu při sil. II/113 – ul. Choceradské, ale i vykrývá část chybějící izochrony dostupnosti zastávek 10 min. (600 m) směrem k lokalitě U břízy.



Obr. 19: Izochrony dostupnosti stávajících autobusových zastávek

D.5.4 Doprava v klidu a dopravní vybavenost

Parkování a odstavování vozidel se dle místních podmínek odehrává v rámci komunikací, převážně však na jednotlivých pozemcích rodinných domů a chat. Parkování souvislejšího charakteru bude řešeno v rámci veřejných prostranství (Nové náměstí), příp. nových obytných zón dle platných ČSN.

D.5.5 Pěší

Hlavní pěší komunikace – tahy jsou navrhovány v návaznosti na koridor Jevanského potoka (odlehčení zúženého profilu sil. II/113 u hotelu Dolton ranch) a v průchodu silniční sítě sídlem, též ve vztahu k zastávkám autobusu a obchodní vybavenosti.

Značené turistické trasy

Územím obce Svojetice prochází jediná značená turistická trasa zelená (místní trasa) od Říčan, navazující na značené turistické trasy Velkopopovická a Posázaví.

D.5.6 Cyklistická doprava

Návrhem komunikační sítě se značným podílem zklidněných ulic se zvyšuje celková průchodnost územím pro cyklistickou dopravu.
V souvislosti s návrhem nových pěších komunikací při stávajících silnicích II/113, III/11315 a III/11314 by měly být prověřeny možnosti návrhu úseků společných souběžných cyklopěších komunikací, dle místních podmínek tak, aby mohla být vytvořena celková propojená síť pro cyklistickou dopravu (příp. nutno řešit v podrobnosti Generelu cyklistické dopravy).

Značené cyklotrasy

Řešeným územím procházejí regionální cyklistické trasy č. 0020 Březí – Zlenice (řeka Sázava) a č. 0022 Žernovice - Mnichovice. Obě cyklotrasy jsou napojeny na mezinárodní nadregionální trasu č.1 (Pražská trasa) Praha – Brno – Wien. Značená cyklistická trasa č. 0020 je vedena přes řešené území ve směru JZ – SV (Klokočná – Louňovice) po silnicích III/11315, II/113 a po místní obslužné komunikaci ve směru na Louňovice. Trasa č. 0022 je vedena ve směru JV-SZ po místních obslužných komunikacích a krátkém úseku silnice II/113. Trasy se protínají v oblasti návsi.

D.6 Veřejná infrastruktura

D.6.1 Vodní toky a plochy

Obecně je nutné zlepšit údržbu všech stávajících koryt vodních toků, zvláště v extravilánu. Současné bleskové povodně poukázaly na nutnost zachycení srážkových vod před zástavbou měst a obcí. Toto lze řešit jednak revitalizací toků, zřízením suchých poldrů nebo výstavbou nových nádrží, resp. obnovou původních nádrží – rybníků, které jsou schopny zachytit přívalové vody.

Vodní režim řady toků na katastru obce je ovlivněn melioracemi. Do těchto meliorovaných ploch zasahují některé rozvojové oblasti, kde se počítá s novou zástavbou. V intravilánu je potřeba se zaměřit na různé výustě do koryt vodotečí, které mohou do toku přivádět znečištěné vody a měly by být zazděny. Problém se znečišťováním vodotečí by měl být odstraněn výstavbou splaškové kanalizace a ČOV v obci.

U Jevanského potoka, který je ve větší části zatrubněn, navrhujeme provést jeho revitalizaci, tzn. zrušit zatrubnění od jeho napojení na otevřené koryto za hřbitovem po hřiště u ul. V Průhoně. Revitalizace koryta je navržena i mezi ulicemi V Průhoně a Na Obci. Otevřené koryto bude meandrovat. Po obou stranách koryta bude ponechán volný 6m široký pruh, který bude sloužit jednak pro údržbu a jednak pro průchod velkých vod. K revitalizaci je navržena i část pravostranné bezejmenné vodoteče Jevanského potoka. U dalších vodotečí by se měl stanovit, pokud to půjde, oboustranný 6m široký pruh, který bude sloužit jednak pro údržbu a jednak pro průchod velkých vod.

Je potřeba provést i revitalizaci vodní plochy - jezírka v jihovýchodní části obce, která je v soukromých rukou. Betonové břehy, by měly být odstraněny a nahrazeny odrnováním, aby se obnovil přírodní ráz této vodní plochy uprostřed zeleně.

V severní části obce nad hřbitovem se počítá s vybudováním na Jevanském potoce průtočného rybníka. Ten má sloužit vedle funkce významného krajinného prvku, také k zachycení povodňových vod a zabránění jejich nátoku do sousední obce Srbín.

Při nové výstavbě je nutno klást důraz na hydrogeologický průzkum, který prokáže, že zástavba negativně neovlivňuje hydrologický režim v oblasti. V nové zástavbě musí být kladen důraz na likvidaci dešťových vod na pozemcích objektů a odvádět vody pouze z veřejných zpevněných ploch. Základním recipientem těchto vod budou stávající vodní toky. Bude třeba zajistit v maximální míře odtok dešťových vod do vodních toků, aby nedocházelo k nadměrnému snížení těchto vod vzhledem k urbanizaci území. Ale zase naopak zajistit retence v území jako ochranu proti přívalovým dešťům a s nimi spojenými záplavami. Přítok srážkových vod do vodotečí nesmí zásadním způsobem ovlivnit odtokové poměry. Na zpoždění odtoku mají vliv i zalesněné plochy a dostatečné množství zelených ploch, kam je možné vyvést do zásaku dešťové vody z veřejných zpevněných ploch.

D.6.2 Zásobení vodou

Systém zásobování obce vodou v jednom tlakovém pásmu zůstane zachován i do budoucna. Navržený vodojem 2 x 250 m3 by měl kapacitně pokrýt i potřebu vody po naplnění II. etapy dostavby obce s počtem obyvatel cca 1750.
V případě rozšíření zástavby určené k trvalému bydlení mimo oblasti, kde se dosud s výstavbou vodovodní sítě nepočítalo, je nutné tuto síť dobudovat. Před dostavbou vodovodů v rozvojových oblastech, je nutné provést přepočet celé sítě, včetně vodojemu, protože výpočet stávajícího projektu byl proveden na potřebu vody 120 l/obyv./den a protažení vodovodů má dopad i snížení tlaku v koncových úsecích.

D.6.3 Kanalizace

Plánovaný systém odkanalizování obce s jednou centrální ČOV zůstane zachován i do budoucna. Navržená ČOV počítá s napojením 1490 EO, přičemž počítá se svozem splaškových ze žump vod od cca 10% obyvatel. Kapacita ČOV, na kterou je vydané stavební povolení je dostatečná po I. etapu.

Pro II. etapu stanovujeme podmínku rozšíření kapacity ČOV na cca 1750 EO. Pro možné rozšíření rezervujeme v návrhu územního plánu potřebnou plochu. V návrhu vycházíme z podkladů vyprojektované kanalizace, která se nyní realizuje, a doplňujeme ji v nových návrhových plochách. Před dostavbou tlakové kanalizace je nutné provést přepočet celé sítě i ČOV, protože výpočet byl proveden na potřebu vody 100 l/obyv./den.

V nové zástavbě musí být kladen důraz na likvidaci dešťových vod na pozemcích objektů a odvádět vody pouze z veřejných zpevněných ploch. Základním recipientem těchto vod budou stávající vodní toky. Bude třeba posoudit odtok dešťových vod do vodních toků, aby jednak nedocházelo k nadměrnému snížení množství těchto vod v recipientech vzhledem k urbanizaci území, a zase naopak zajistit retence v území jako ochranu proti přívalovým dešťům a s nimi spojenými záplavami. S výstavbou dešťové kanalizace se tedy v obci nepočítá.

D.6.4 Zásobování elektrickou energií

Nárůst zatížení předpokládá výstavbu nových trafostanic 22/0,4kV s transformátory výkonu 400-630kVA, které budou situovány do centra odběru. Jedná se o kioskové trafostanice připojené kabelovou smyčkou do stávajících kabelů VN, případně kabelovým svodem z nadzemního vedení VN. V případě střetu nadzemního vedení s navrženým rozvojem lze stávající vedení nahradit kabelovým vedením jako investici výstavby. Předpokládá se přednostně rozvoj kabelového vedení, případně výměna stávajících vodičů za vodiče s izolací.

Rozvoj sítě 22kV v lokalitách nové výstavby bude řešen dle místních podmínek a možnosti připojení na stávající rozvody. Předpokládá se osazení nových trafostanic, které budou připojeny kabelovým vedením. Rekonstrukci stávajících vedení ČEZ neuvažuje. Distribuční síť 0,4kV bude řešena pouze kabelovým vedením.

Energetická bilance

Bilance je zpracována dle členění řešeného území a rozvojových ploch. Vychází z nárůstu počtu obyvatel přepočtených do počtu RD. Výpočet předpokládá 80% RD v kategorii B tzn. vytápění 80% RD bude vytápěno zemním plynem – ukazatel 4kW/RD, 20% RD v kategorii C s příkonem pro el.vytápění, tepelné čerpadlo, klimatizaci – ukazatel 10kW/RD.
560RD – 2 912kW + výroba, obchod 150kW - součet nárůst zatížení 3 062kW

D.6.5 Spoje

Obec ponechává na provozovatelích telekomunikačních, radiokomunakčních a televizních sítí rozvoj těchto aktivit v území.

D.6.6 Zásobení plynem

V případě, že na území obce je dotažen plynovod, předpokládá se, že cca 80 % zástavby bude vytápěno zemním plynem. Zbylých 20 % se počítá s vytápěním z jiných zdrojů. Zemní plyn vedle vytápění, lze využít pro vaření. V územním plánu jsou navrženy trasy STL plynovodů, které jsou nejen ve stávající zástavbě, ale počítají s distribucí plynu pro rozšíření zástavby určené k trvalému bydlení.

Profily řadů budou navrženy na základě požadavku na velikost odběru plynu v jednotlivých lokalitách. Předpokládá se, že v Choceradské ulici by byl STL plynovod profilu D 160, který by výhledově zásobil vedlejší obec Struhařov.

Zemní plyn by měl být v obci ekologickou alternativou k vytápění elektrickou energií nebo použití jiných alternativních zdrojů.

D.7 Příroda a krajina, životní prostředí

D.7.1 Přírodní podmínky

Geomorfologie, geologické poměry

Z hlediska geomorfologického členění ČR náleží řešené území do systému Hercynského, provincie Česká Vysočina. Na nižší klasifikační úrovni pak patří do subprovincie Česko moravská soustava, oblast Středočeská pahorkatina, celek Benešovská pahorkatina, podcelek Dobříšská pahorkatina, okrsek Jevanská pahorkatina.

Dle Zeměpisného lexikonu ČR – Hory a nížiny je Jevanská pahorkatina charakterizována jako členitá pahorkatina na rozvodí Sázavy a Labe, na porfyrické biotitické žule říčanského typu, méně na drobnozrnné biotititické žule Jevanského typu středočeského plutonu. Rozčleněný strukturně denudační reliéf s žulovými vrchy se skalními tvary zvětrávání a odnosu, nivační sníženiny, se zbytky sníženin, diferencovaně vyzdvižené holoroviny.

Podle Geologické mapy ČR 1:50 000 leží řešené území na granitech říčanského typu:

- granit (říčanský typ) [ID: 1746] Eratém: paleozoikum, Útvar: karbon, perm, Horniny: granit, Typ hornin: magmatit hlubinný, Mineralogické složení: biotit, Poznámka: typ Říčany, nevýrazně porfyrický, Soustava: Český masiv - krystalinikum a prevariské paleozoikum, Oblast: moldanubická oblast (moldanubikum), Region: magmatity v moldanubiku, Jednotka: středočeský pluton, Subjednotka: říčanská skupina
- granit (říčanský typ) [ID: 1747] Eratém: paleozoikum, Útvar: karbon, perm, Horniny: granit, Typ hornin: magmatit hlubinný, Mineralogické složení: biotit, Poznámka: typ Říčany, Soustava: Český masiv - krystalinikum a prevariské paleozoikum, Oblast: moldanubická oblast (moldanubikum), Region: magmatity v moldanubiku, Jednotka: středočeský pluton, Subjednotka: říčanská skupina

Klima

Dle Quittovy klasifikace spadá řešené území do mírně teplé oblasti MT9:

Základní klimatické charakteristiky	
Počet dnů letních	40 - 50
Počet dnů s průměrnou teplotou 10°C a více	140 - 160
Počet dnů mrazových	110 - 130
Počet ledových dnů	30 - 40
Průměrná teplota v lednu [°C]	-3 až -4
Průměrná teplota v červenci [°C]	17 - 18
Průměrná teplota v dubnu [°C]	6 - 7
Průměrná teplota v říjnu [°C]	7 - 8
Průměrný počet dnů se srážkami 1 mm a více	100 - 120
Srážkový úhrn ve vegetačním období [mm]	400 - 450
Srážkový úhrn v zimním období [mm]	250 - 300
Počet dnů se sněhovou pokrývkou	60 - 80
Počet dnů zamračených	120 - 150
Počet dnů jasných	40 - 50

Tab. 3: Základní klimatické charakteristiky mírně teplé oblasti dle Quittovy klasifikace

Pedologie

Dle Taxonomického klasifikačního systému půd ČR se v území vyskytují půdy skupiny Kambisoly, půdní typ Kambizem (Ka), subtyp modální (m) a oglejená (g).
Většinu řešeného území pokrývají půdy s průměrnou produkční schopností (třída ochrany III). V severo- východním segmentu se vyskytují především půdy s nadprůměrnou produkční schopností (třída ochrany II). Malé plošné zastoupení mají půdy s podprůměrnou produkční schopností (třída ochrany IV) a velmi málo produkční půdy (třída ochrany V). Bonitně nejcennější půdy (třída ochrany I.) se v území nevyskytují.

BPEJ	Třída ochrany
5.29.01	II
5.29.04	III
5.29.11	II
5.50.01	III
5.50.04	IV
5.68.11	V
5.77.69	V

Tab. 4: Tabulka BPEJ a tříd ochrany ZPF

Fytogeografie a geobotanika

Území leží ve fytogeografickém okresu 64b - Jevanská plošina.
Podle geobotanické mapy byly původními společenstvy acidofilní doubravy.
Podle Mapy potenciální přirozené vegetace (mapový server AOPK) v území převládají Bikové doubravy Luzulo - albidae Quercetum petrae, mapovací jednotka Genisto germanicae - Quercion, do východního okraje území zasahují bučiny s kyčelnicí devítilistou Dentario enneaphylii - Fagetum, mapovací jednotka květnaté bučiny Eu - Fagenion.
Území leží v bioregionu 1.22 - posázavském. Vyskytuje se zde biochora 4Ro – Vlhké plošiny na kyselých horninách 4.v.s., na východním okraji území zasahuje biochora 4Br – Erodované plošiny na kyselých plutonitech.

Hydrologie

Západní částí k.ú. Svojetice prochází rozvodí Vltavy a Sázavy. Větší část řešeného území náleží do povodí Sázavy. Rozvodí s Labem se nachází severně od řešeného území. Dílčí povodí jsou:

- Jevanský potok s přítokem Louňovický potok, č.h.p. 1-09-03-106
- Zvánovický potok s přítokem Habrovský potok, č.h.p. 1-09-03-109
- Mnichovka, č.h.p. 1-09-03-124

okrajově do území zasahují dílčí povodí:

- Struhařovský potok, č.h.p. 1-09-03-125 na JV (vše v povodí Sázavy)
- Rokytka, č.h.p. 1-12-01-026 na SZ (povodí Vltavy)

Jevanský potok, Mnichovka a Rokytka jsou vodohospodářsky významnými toky.

V řešeném území se nenachází veřejný vodní zdroj s pásmem hygienické ochrany. Na ZPF jsou ve značném rozsahu provedeny meliorace (zakresleno ve výkrese č. 4).

Lesy

Řešené území se nachází v přírodní lesní oblasti 10 - Středočeská pahorkatina. Je téměř úplně odlesněné, souvislé lesní porosty se vyskytují až podél jeho západní, jižní a východní hranice (mimo k.ú. Svojetice). Poblíž východní hranice ř.ú. se nachází Národní přírodní rezervace Voděradské bučiny. V samotném ř.ú. se vyskytuje pouze několik drobných lesíků, viz tab. 14.

Dle typologické mapy se v k.ú. Svojetice vyskytují lesní typy svěží dubové bučiny, hlinité dubové bučiny, kyselé dubové bučiny, kyselé dubové jedliny, svěží dubové jedliny, vlhké bučiny, vlhké dubové bučiny, podmáčené dubové jedliny, jasanové olšiny a potoční luhy - vše pouze malými segmenty na okraji porostů na hranici k.ú.
Celé území leží v pásmu ohrožení D - nejnižší ohrožení s předpokládaným dožitím nad 60 let.

Zemědělství

Orná půda se nachází především na nezastavěných okrajích obce. Drobnější ostrůvky orné půdy prostupují zastavěné území na nezastavěných plochách a na nepřevedených parcelách se zástavbou. Vzhledem k převládajícímu typu zástavby rodinnými domy a chatami se v zastavěném území nachází velké množství zahrad, většinou obytných a rekreačních. Trvalé travní porosty se vyskytují v pásech podél Jevanského a Louňovického potoka a ostrůvkovitě na nezastavěných parcelách v zastavitelném území obce. Údaje o BPEJ a třídách ochrany jsou uvedeny v odstavci Pedologie.

Krajinná zeleň

Mimo lesní porosty se vyskytují porosty mimolesní zeleně na pozemcích trvalých travních porostů a na okrajích pozemků orné půdy (zpravidla v návaznosti na lesní porosty). Jedná se o různá stadia postupného zarůstání neobdělávaných ploch od řídkých náletů stromů a keřů po porosty lesního charakteru a o převážně keřovité porosty na mezích mezi pozemky. Pěkný háj tvoří porost mimolesní zeleně na západním okraji řešeného území. Břehové porosty lemují přítok Louňovického potoka a rybníček u koňské farmy. Menší porosty jsou na rozhraní honů zemědělské půdy podél horního toku Jevanského potoka. Spontánní sukcesní vegetace se šíří kolem vytěžených lomů, zčásti zaplavených, v severním cípu území.



obr. 20: Koncepce uspořádání krajiny

Sídelní zeleň

Charakteru venkovského sídla s velkým zastoupením rekreační zástavby odpovídá velké zastoupení zahrad, které dohromady tvoří souvislou plochu funkční zeleně. Převažují zahrady na odpovídajícím druhu pozemku, zčásti jsou obytné a rekreační zahrady na jiných pozemcích, které nebyly na zahrady po zástavbě převedeny (orná půda, trvalé travní porosty) nebo na pozemcích ostatních a zastavěných. Veřejná zeleň je zastoupena – parkem na návsi a několika alejemi.

Ochrana přírody

Zvláště chráněná území přírody se přímo v řešeném území nevyskytují. Poblíž východní hranice se rozkládá Národní přírodní rezervace Voděradské bučiny.

V celém zájmovém prostoru budou chráněny veškeré fragmenty, které se dochovaly v přírodním nebo přírodě blízkém stavu, bez ohledu na to, zda jsou či nejsou součástí zvláště chráněných území přírody. Jedná se o přirozené vodní toky a jejich nivy, lesní komplexy, sady, polní kazy, vlhčiny, mokřady atd. Obecně je z přírodovědného hlediska cenné zachování pestré mozaiky biotopů. Vlhké i suché louky, skupiny keřů, meze, vodní plochy atd. Tuto pestrost je potřeba zachovat a chránit nař. extenzivní formou hospodaření.

Dle nálezové databáze je v severní části zájmového území – v lomech pod obcí Srbín, evidován výskyt zvláště chráněného druhu Bombina bombina (kuňka ohnivá). Bude dbáno na to, aby zůstaly zachovány vodní plochy, které slouží jako vhodný biotop pro rozmnožování obojživelníků.

V jihozápadní části zájmového území, pod lokalitou „K tehovským hranicím", v pramenné oblasti přítoku Mnichovky jsou evidovány cenné enklávy lučních porostů, vlhkomilné bezkolejové louky a smilkové trávníky, druhově velmi pestré, na něž jsou dále vázáni drobní obratlovci a hmyz. Louky budou ponechány svému nynějšímu účelu a budou udržovány pravidelným kosením.

Významné krajinné prvky

Podle § 3 zák. 114/92 jsou významnými prvky všechny lesy, rašeliniště, vodní toky, rybníky, jezera a údolní nivy. V řešeném území se vyskytují tyto VKP (neregistrované):

označení	č. parc.	popis
35	75/2, 77	Dva zatopené lomy u Srbína
67	82, 51/1, 56, 308/5, 51/2, 42/1, 308/6, 51/3	Pás zeleně podél skládky ve Svojeticích. Odděluje pole od skládky.
68	240/1, 1043/1, 240/2, 240/3, 240/4	Rybníček s břehovými porosty
L1	280	Cíp Voděradských bučin zasahující do katastru na východě
L2	142/1	Lesík v západní části katastru
L3	176/1	Remízek v jižní části katastru
L4	245/7	Pruh lesa kolem cesty v JV části katastru
L5	263/6, 266/9	Remízek mezi chatami

Tab. 5: Seznam významných krajinných prvků.
Zdroj: Významné krajinné prvky v k.ú. Svojetice, Mgr. Martin Schreiber, objednatel – referát ŽP OÚ Praha-východ, Praha, květen 1995

Památné stromy

V řešeném území je vyhlášen jeden památný strom:

Kód	105709
Název	Stolzova lípa
Č. parc.	St. 30
Druh	lípa velkolistá – Tilia platyphyllos Scop.
Výška	19 m
Obvod kmene	338 cm

Pozn. V obci v areálu Dolton ranč

Území NATURA 2000, Eeconet

Území Natura 2000 se v území nevyskytuje.
Do východní poloviny území zasahuje území mezinárodně významné části přírody Evropské ekologické sítě – EECONET.

Území systém ekologické stability (ÚSES)

Dle mapového serveru AOPK ČR do řešené území zasahuje okrajově ochranná zóna nadregionálního biokoridoru (NRBK) 66 Voděradské bučiny - Vidrholec v ose mezofilně hájové (na severu a na východě řešeného území). Na východní hranici řešeného území sousedí nadregionální biocentrum (NRBC) ÚSES 27 Voděradské bučiny, zvláště chráněné území Národní přírodní rezervace 512 Voděradské bučiny je vymezeno přibližně 300 m od hranice katastru Svojetice.

Lokální ÚSES je vymezen platnou ÚPD obce a upraven dle aktuální situace a návrhu. Přehled lokálních biokoridorů a biocenter dle platné ÚPD je zaznamenán v přehledu skladebných částí ÚSES. Návrh ÚSES v ÚPD vycházel z těchto podkladů :

- Generel lokálního ÚSES (Ing. Šteflíček, Ateliér zahrada, 1994)
- ÚTP NR – R ÚSES ČR (Společnost pro životní prostředí Brno, s.r.o., 6/1997),
- k.ú. Svojetice – místní ÚSES – vymezení lokálních biokoridorů (Ing. Fr. Moravec, 7/2005)
- pracovní vymezení NR ÚSES, AOPK 2010
- ZÚR Stř. kraje 2011

Nově je vymezen LBK 8 Za Dubinou. Je to pás krajinné zeleně oddělující zastavěné území od zemědělských ploch. Skládá se z travnatého pásu s rozptýlenou vysokou zelení šířky cca 45-50 m s vloženými "remízky" - porosty stromů plochy cca 0,8 ha. Druhová skladba bude odpovídat původním společenstvům. Funkce biokoridoru je krajinotvorná, rekreační a ekologická - propojení LBK 5 - LBC 8, posílení ekologické stability území a vytvoření útočiště pro zvěř.

Přehled skladebných částí ÚSES:

BC 8 – U obce	
prvek, vymezení	LBC částečně funkční, nefunkční*
velikost ha	5,3 ha
charakteristika	V západní části zahrnuje nivu horního toku Jevanského potoka s břehovým porostem, drobnými porosty lužního charakteru a plánovaným rybníkem. V širší nivě jsou luční plochy. Ve vých. části je v současnosti orná půda, kterou bude nutno převést na TTP, výhledově vyjmout ze ZPF.
STG	3 (AB)B (4)5, 3 AB 3
návrh opatření	Obnova rybníka včetně břehových porostů, v západní části posilovat porosty dle STG, ve východní části na orné půdě založit porosty

BC 4 – U břízy BC	
prvek, vymezení	LBC funkční*
velikost ha	3,2 ha
charakteristika	Lužní porost v nivě přítoku Louňovického potoka s břehovým porostem, místy rozšířeným do lužního porostu, navazují luční plochy. Východní cíp navazuje na lesní porost a NRBC Voděradské bučiny. Jižní cíp je tvořen drobným lesním porostem vklíněným do chatové
	zástavby.
STG	3 B-BC 3-4, 3 AB 3
návrh opatření	Doplnit břehové a lužní porosty a sledovat druhovou skladbu, management lučních ploch v nivě

BK 5 – V Číně	
prvek, vymezení	LBK nefunkční, částečně funkční*
šířka m, délka m, plocha ha	25-160 m, 835 m, 4,5 ha
charakteristika	Biokoridor spojující BC č. 4 a jihovýchodní část území s rybníkem. Niva přítoku Louňovického potoka, břehové porosty kolem rybníka, propojení přes ornou půdu. Nefunkční část biokoridoru mezi rybníkem a k.ú. Struhařov vedená přes zpevněnou plochu parkoviště na pozemku č. parc. 232/1.
návrh opatření	Doplnit břehové a lužní porosty a sledovat druhovou skladbu, management lučních ploch v nivě přítoku Louňovického potoka i rybníka u koňské farmy. Založit porosty na orné půdě. Nefunkční část biokoridoru (na pozemku č. parc. 232/1) přeložit na pozemek č. parc. 232/2.

BK 6 – U obce	
prvek, vymezení	LBK nefunkční*
šířka m, délka m, plocha ha	80-135 m, 480 m, 4,6 ha
charakteristika	Biokoridor spojující BC č.8 vymezené v ÚP Svojetice s lokálním ÚSES v k.ú Tehovec. Převážně nefunkční biokoridor na orné půdě
STG	3 AB 4, 3 AB 3
návrh opatření	Založit porosty vysoké zeleně dle STG, na části změnit ornou půdu na TTP.

BK 7 – Jevanský potok, LBC 8 - Srbín	
prvek, vymezení	LBK částečně funkční*
šířka m, délka m, plocha ha	25 m, 245 m, 0,6 ha
charakteristika	Biokoridor severně od BC č.8 do k.ú. Srbín, podél Jevanského potoka. Niva Jevanského potoka se spontánní břehovou vegetací
STG	3 AB 3, 3 AB-B 4-5
návrh opatření	Sledovat druhovou skladbu břehových porostů, doplnit břehové porosty, management lučních ploch v nivě

BK 8 – Za Dubinou	
prvek, vymezení	LBK nefunkční, založit.*
šířka m, délka m, plocha ha	80-135 m, 1020 m, 7 ha
charakteristika	Biokoridor spojující BC severní větev LBK 8 a LBC 8 U obce s jižní větví LBK V Číně a LBC 4 U břízy. Převážně nefunkční biokoridor na orné půdě. Doplňková krajinotvorná funkce, izolační zeleň, „měkká“ rekreace.
STG	3 AB 3
návrh opatření	Založit porosty vysoké zeleně dle STG, na části změnit ornou půdu na
	TTP. Vzhledem ke krajinotvorné funkci zvýšený důraz na kompozici výsadeb.

Tab. 6: ÚSES

* Popis (ne)funkčnosti biocenter a biokoridorů vychází ze současného stavu. V cílovém stavu budou biocentra a biokoridory tvořeny trvalými travními porosty a porosty dřevin.

Interakční prvky:

Interakční prvek 1 zahrnuje zatopené lomy s okolními spontánně se vyvíjejícími porosty v severním cípu území. Odpovídá neregistrovanému VKP 35. Navazuje na LBK 7 Jevanský potok.

IP 1 - zatopené lomy	
prvek, vymezení	interakční prvek částečně funkční
plocha ha	1,2 ha
charakteristika	zatopené lomy a okolní spontánní porosty
STG	3 AB 2-3,
návrh opatření	ponechat sukcesi, sledovat druhovou skladbu (eliminovat invazní druhy)

Tab. 7: Interakční prvky

G Ochrana obyvatelstva

G.1 Ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní

Na území obce Svojetice se nacházejí toky místního významu, převážně jejich pramenné oblasti, na nichž není vyznačena hranice záplavového území Q 100.

G.2 Zóny havarijního plánování

Na území obce se nenacházejí zóny havarijního plánování stanovené podle zákona č. 59/2006 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami a chemickými přípravky.

G.3 Ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události

Stálý úkryt CO není v obci hlášen. Jako improvizovaný úkryt je možno využít budovu obecního úřadu Svojetice, č. p. 14, 251 62 Mukařov.

G.4 Evakuace obyvatelstva a jeho ubytování

Evakuované obyvatelstvo bude v případě potřeby ubytováno v budově obecního úřadu Svojetice, č. p. 14, 251 62 Mukařov.

G.5 Skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci

Jako sklad civilní obrany je možno využít prostory Obecního úřadu.

G.6 Vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo současně zastavěná území a zastavitelná území obce

Na území obce nejsou skladovány nebezpečné látky.

G.7 Záchranné, likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých při mimořádné události

Pro dekontaminaci je možné využít plochy zemědělsky využívaných pozemků, kde nehrozí průnik do vodních toků. Pro jejich vymezení je zapotřebí vyhledávací studie a dohoda s vlastníky dotčených pozemků vč. sousedních.

G.8 Ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území

Na území obce nejsou skladovány nebezpečné látky.

G.9 Nouzového zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií

Nouzové zásobování obyvatelstva vodou je možné ze studní (obecní nebo vlastních) nebo z mobilních cisteren, nouzové zásobování elektrickou energií z mobilních generátorů (v území není zdroj elektrické energie).

G.10 Systém varování a vyrozumění

Siréna zařazená do systému JSVV. V případě poruchy technických zařízení pro vyhlášení poplachu se poplach vyhlašuje obecním rozhlasem.

G.11 Zdroj vody pro požární účely

Požární ochrana v obci je zajištěna společnou Jednotkou sboru dobrovolných hasičů obce Tehovec zřízenou na základě smlouvy o sdružení s obcí Tehovec. Dále je požární ochrana v obci zajištěna Jednotkou hasičského záchranného sboru Středočeského kraje, kategorie JPO I, stanice HZS Říčany, ulice Černokostelecká 447, která zabezpečuje nepřetržitou službu.

Zdroji vody pro požární účely jsou Obecní rybník (na návsi) a vodní nádrž Jezírko (u ranče El Passo). Po zkolaudování vodovodu svazku obcí Region Jih může být požární voda čerpána i z veřejného vodovodu.

Přístup k jednotlivým stavbám je umožněn po silnicích nebo místních komunikacích. Z hlediska zajištění lokalit zdroji vnější požární vody je třeba postupovat v souladu s požadavky ČSN 73 0873 Požární bezpečnost staveb – zásobování požární vodou a ČSN 73 6639 Zdroje požární vody. Na přístupových komunikacích k objektům a lokalitám je třeba dodržet vyhlášku 23/2008 Sb., ČSN 73 0802, 73 6100, 73 6101, 73 6114.

9. Informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území a jak bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí (E)

Krajský úřad Středočeského kraje (KUSK), odbor životního prostředí (ŽP) v Zadání územního plánu Svojetic nepožadoval vypracování vyhodnocení vlivů ÚP na životní prostředí.

Návrh ÚP Svojetice počítá s výstavbou tlakové kanalizace a ČOV podle platného stavebního povolení, vydaného Městským úřadem Říčany dne 27. 10. 2008. Intenzifikace nebo výstavba další ČOV není navržena.

Odbor ŽP KUSK vyloučil významný vliv na území soustavy Natura 2000. Výměry, kultura a BPEJ zemědělské půdy určené k nezemědělskému využití jsou doloženy v kapitole E Odůvodnění návrhu ÚP Svojetice.

10. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

F

F.1 Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond

Návrh územního plánu obce Svojetice předpokládá rozvoj sídla též na pozemcích vedených jako zemědělská půda.

Na vývoj půd v zájmovém území měl hlavní vliv reliéf terénu, půdotvorný substrát a klimatické poměry. Půdy v zájmovém území jsou popsány bonitovanými půdně ekologickými jednotkami (dále BPEJ). Vlastnosti BPEJ jsou vyjádřeny pětimístným číselným kódem. První číslo v kódu BPEJ charakterizuje klimatický region, druhé dvojčíslí charakterizuje hlavní půdní jednotky a poslední dvojčíslí charakterizuje kombinaci sklonitosti a expozice, přičemž poslední číslo charakterizuje skeletovitost a hloubku půdy.

Rozvojem obce plánovaným v rámci návrhu ÚPD jsou postiženy půdy, těchto BPEJ:

5.29.01
5.29.04
5.29.11
5.50.01
5.50.04
5.68.11

Jedná se o půdy následujících charakteristik:

Charakteristika klimatického regionu

5 – klimatický region MT2 – mírně teplý, mírně vlhký

Charakteristiky hlavních půdních jednotek

29 – Kambizemě modální eubazické až mezobazické včetně slabě oglejených variet, na rulách, svorech, fylitech, popřípadě žulách, středně těžké až středně těžké lehčí, bez skeletu až středně skeletovité, s převažujícími dobrými vláhovými poměry.

50 – Kambizemě oglejené a pseudogleje modální na žulách, rulách a jiných pevných horninách (které nejsou v HPJ 48,49), středně těžké lehčí až středně těžké, slabě až středně skeletovité, se sklonem k dočasnému zamokřen
68 – Gleje modální i modální zrašelinělé, gleje histické, černice glejové zrašelinělé na nivních uloženinách v okolí menších vodních toků, půdy úzkých depresí včetně svahů, obtížně vymezitelné, středně těžké až velmi těžké, nepříznivý vodní režim

Charakteristiky sklonitosti a expozice (čtvrté číslo kódu BPEJ)

0 – úplná rovina až rovina se všesměrnou expozicí
1 – mírný sklon (3-7º) se všesměrnou expozicí
Charakteristiky skeletovitosti a hloubky půdy (pátá číslice kódu BPEJ)
1 – bezskeletovitá, s příměsí, slabě skeletovitá, hluboká, středně hluboká
4 – středně skeletovitá, hluboká, středně hluboká

Celkový zábor zemědělských půd vyvolaný rozvojem obce činí 17,351 ha. Z toho činí 2,5668 ha (14,79 %) nezastavitelné plochy lesa a 2,2575 ha (13,01 %) plochy remízů. Realizací ploch lesa a remízů nedochází ke skutečné ztrátě půdy, naopak půda krytá porostem vysoké a střední zeleně je chráněna před erozí a jinými negativními vlivy. Tyto plochy jsou pouze ztrátou půdy pro zemědělské využití. Zábory pro zastavitelné plochy činí 12,5274 ha.

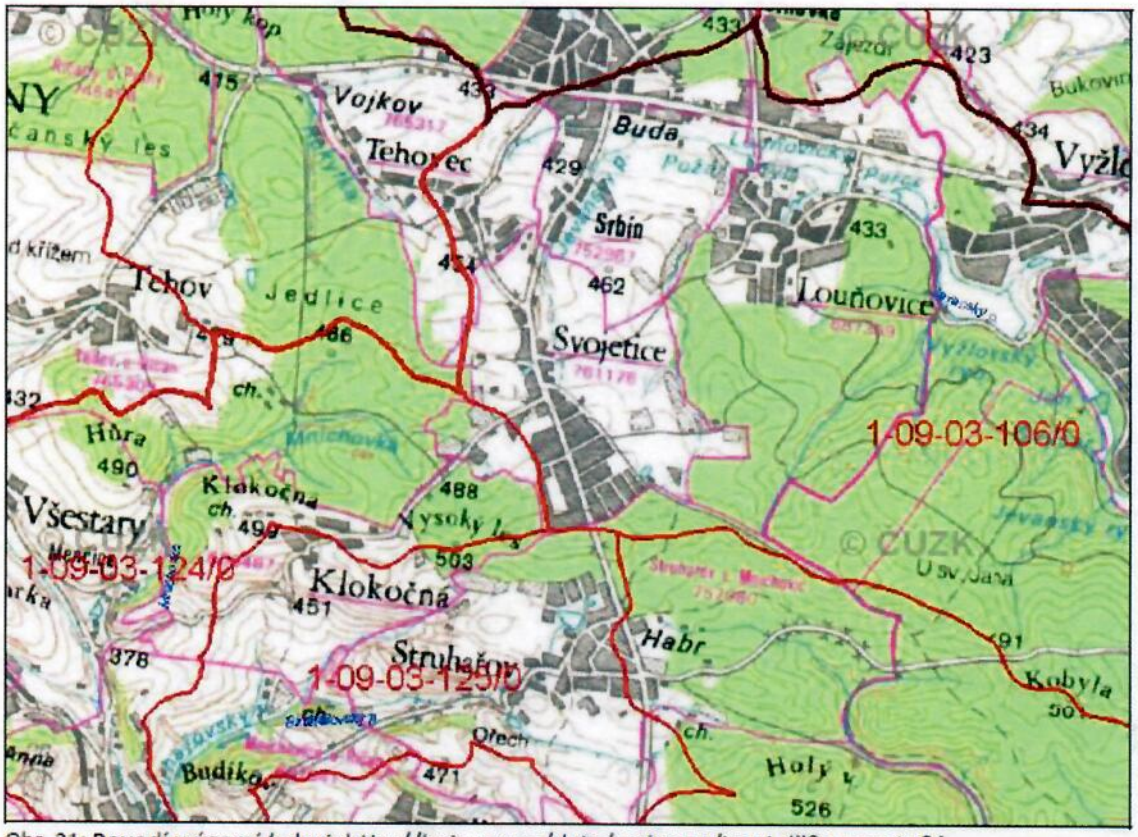
Návrh územního plánu navrhuje zároveň na některých plochách zemědělské půdy, převážně orné, též plochy krajinné zeleně, luk a pastvin. Tyto plochy nejsou evidovány jako zábory zemědělské půdy stejně jako plochy ÚSES. Pro plochy krajinné zeleně je návrhem územního plánu určeno jako hlavní využití: luční porosty s možností zemědělského využití, rozptýlená vysoká zeleň, protierozní opatření, remízy a meze. U navržených ploch luk a pastvin se též nejedná o zábor zemědělské půdy, pouze o změnu kultury. Navrhované plochy změny kultury z orné půdy na trvalé travní porosty (LP – louky a pastviny) činí: 22,253 ha.
Navrhované plochy krajinné zeleně (KZ) činí: 9,036 ha.

Půdy jsou podle BPEJ dle vyhlášky MŽP č. 48/2011 Sb. o stanovení tříd ochrany, rozděleny do pěti tříd ochrany zemědělské půdy.

Nejvyšší ochranu má půda I. třídy ochrany, kterou je možno odejmout ze ZPF pouze výjimečně, nejnižší ochranu mají půdy V. třídy ochrany, půdy s velmi nízkou produkční schopností. Půdy II třídy ochrany jsou půdy vysoce chráněné, jen podmíněně odnímatelné. Do III třídy ochrany jsou sloučeny půdy s průměrnou produkční schopností a středním stupněm ochrany, které je možno územním plánováním využít pro výstavbu. Půdy IV třídy ochrany jsou půdy s převážně podprůměrnou produkční schopností, s omezenou ochranou, využitelné pro výstavbu. Nejnižší ochranu mají půdy V. třídy ochrany, půdy s velmi nízkou produkční schopností.

Pozemky mimo zastavěné území uvažované návrhem územního plánu k rozvoji obce jsou tvořeny ze 72% půdami v II třídě ochrany, z 26% ve III třídě ochrany, z 1% půdou ve IV třídě ochrany a z 1% půdami v V třídě ochrany.

Téměř celé řešené území náleží dílčímu povodí Sázavy od Želivky po ústí č. h. p. 1-09-03. Z toho největší část tvoří povodí Jevanského potoka č.h.p. 1-09-03-1060. Na území obce na jihozápadě zasahuje povodí Mnichovky č.h.p. 1-09-03-1240 a jen zcela nepatrně na jihu povodí Struhařovského potoka č.h.p. 1-09-03-1250. Nepatrný cíp na východním okraji k.ú. Svojetice zasahuje do povodí Rokytky č.h.p. 1-12-01-0260 jež je součástí dílčího povodí Vltavy od Sázavy po Rokytku.



Obr. 21: Povodí v území (zdroj: http://heis.vuv.cz/data/webmap/isapi.dll?map=vtu&)

V území je vodní režim půd ovlivňován melioračními stavbami. Návrhem ÚP uvažované rozvojové plochy zabírají celkem 6,322 ha odvodněných ploch, z toho 3,027 ha tvoří plochy pro les a remízy. Na všech odvodněných plochách při jejich zástavbě či i zalesnění bude nutné provést opatření která zajistí funkčnost navazujících melioračních systémů na sousedních plochách.

Při navrhovaném rozvoji řešených sídel, zábory zemědělské půdy mohou ovlivnit hydrologické a odtokové poměry v území. Proto je nutné na všech rozvojových zastavitelných plochách požadovat zasakování dešťových srážek v místě. Navrhované funkční využití území nezvyšuje erozní ohrožení půd.

Při zpracování návrhu územního plánu byly respektovány podmínky ochrany ZPF, vyplývající ze zákona ČNR č. 334/1992Sb. o ochraně ZPF a vyhlášky MŽP č.13/1994 Sb. ve znění pozdějších úprav, kterými se upravují některé podrobnosti ochrany ZPF.

Návrh územního plánu obce Svojetice předpokládá návrh nového funkčního využití vybraných lokalit určených podle požadavků obce. Urbanistický návrh respektuje zásadu, aby plánovaná zástavba byla navrhována zejména uvnitř zastavěného území, kde budou vyplněny především nezastavěné proluky a dále je rozvoj sídla umístěn na plochy, navazující na stávající zástavbu. Při vyčerpání ploch uvnitř zastavěných částí sídel je možno využít plochy mimo zástavbu.

Zábory ZPF jsou vyznačeny v grafické části, kde je též zakreslena hranice současně

zastavěného území, která vymezuje hranici současně zastavěného území obce podle platných předpisů.

Vyhodnocení je zpracováno dle společného metodického doporučení Odboru územního plánování MMR a Odboru ochrany horninového a půdního prostředí MŽP „Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond v územním plánu", Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, Ministerstvo životního prostředí ČR, Ústav územního rozvoje, 2011.

B - bydlení v krajině
ZU - zemědělské usedlosti
S – sport
VO - výroba a obchod
R – remízy (krajinná zeleň)
L – lesy

Tabulka "Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond"

Číslo lokality	Způsob využití plochy	Celkový zábor ZPF [ha]	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur [ha]						Zábor ZPF podle tříd ochrany [ha]					Investice do půdy	%
			orná půda	chmelnice	vinice	zahrady	ovocné sady	trvalé travní porosty	I.	II.	III.	IV.	V.		
Katastrální území: Svojetice															
B	Plochy bydlení v krajině	10,0645	9,9739					0,0906		8,6583	1,3119		0,0943	2,7426	58,00
I	Plochy bydlení v krajině	0,2512	0,2512								0,2512			0,2512	1,45
K	Plochy bydlení v krajině	0,1802	0,1802								0,1802			0,1802	1,04
Plochy bydlení v krajině celkem		10,4959	10,4053	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0906	0,0000	8,6583	1,7433	0,0000	0,0943	3,1742	60,49
G	Zemědělské usedlosti	0,9501	0,9501							0,2704	0,6797				5,48
Zemědělské usedlosti celkem		0,9501	0,9501	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,2704	0,6797	0,0000	0,0000	0,0000	5,48
A	Plochy výroby a obchodu	0,5548	0,5548							0,5548					3,20
Plochy výroby a obchodu celkem		0,5548	0,5548	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,5548	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	3,20
B	Plochy sportu	0,5266	0,5266							0,5266					3,03
Plochy sportu celkem		0,5266	0,5266	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,5266	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	3,03
C	Plochy krajinné zeleně - remízy	0,4890	0,4890							0,4890					2,82
D	Plochy krajinné zeleně - remízy	0,5781	0,5781							0,5781					3,33
E	Plochy krajinné zeleně - remízy	0,5851	0,5851							0,3808		0,2043		0,5851	3,37
F	Plochy krajinné zeleně - remízy	0,6053	0,6053							0,6053				0,6053	3,49
Plochy krajinné zeleně - remízů celkem		2,2575	2,2575	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	2,0532	0,0000	0,2043	0,0000	1,1904	13,01
J	Plochy lesní	2,5668	2,4233					0,1435			2,5668			1,8562	14,79
Plochy lesní celkem		2,5668	2,4233	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,1435	0,0000	0,0000	2,5668	0,0000	0,0000	1,8562	14,79
ZÁBOR ZPF CELKEM		17,3517	17,1176	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,2341	0,0000	12,0633	4,9896	0,2043	0,0943	6,2206	100,00
%		100,00	98,65	0,00	0,00	0,00	0,00	1,35	0,00	69,52	28,76	1,18	0,54		

F.2 Vyhodnocení PUPFL

Zájmové území obce Svojetice leží v přírodní lesní oblasti 10 – Středočeská pahorkatina. Středočeská pahorkatina je největší PLO v v Čechách. Je charakteristická vyzrálým dosti jednotvárným, typicky pahorkatinám mírně zvlněným reliéfem. Les je to obyčejně rozdroben a vytlačen na absolutní lesní půdy.

Na území obce Svojetic je významný nedostatek lesních ploch, pouze 6,166 ha. Zastoupení lesa činí pouze 2,4%.

Návrh územního plánu obce Svojetice nepředpokládá žádné zábory pozemků určených k plnění funkcí lesa, naopak součástí řešení je i plocha 2,567 ha k zalesnění. Lesními pozemky mohou být i návrhem uvažované remízy, což by znamenalo přírůstek dalších 2,238 ha lesa.

11 Seznam literatury a podkladů

Územní plán Svojetic - Průzkumy a rozbory, Ing. arch. Pavel Hnilička, 2010
Územní plán obce Svojetice, Ing. arch. Olga Bendová, 2004
Změna č. 1 územního plánu obce Svojetice, Ing. arch. Zuzana Krčmářová, 2005
Změna č. 2 územního plánu obce Svojetice, Ing. arch. Zuzana Krčmářová, 2008
Politika územního rozvoje České republiky, Ústav územního rozvoje, Brno 2008
Územní plán velkého územního celku Pražského regionu, AURS spol. s r.o., Praha 2006
Zásady územního rozvoje Středočeského kraje – návrh zadání, duben 2008
Územně analytické podklady pro správní obvod ORP Říčany, DHV CR, spol. s r.o., Praha 2008
Strategický plán DSO Ladův kraj, 27. 1. 2004
Plán rozvoje obce Svojetice v letech 2007 – 2013, Ing. Pavel Churáček, 2007
Archiv stavebního úřadu v Říčanech
Český úřad zeměměřický a katastrální – mapové podklady katastru a systému ZABAGED, ortofoto mapy

www.csu.cz
geoportal.cenia.cz
www.svojetice.cz
www.svojetice.sweb.cz
www.mzp.cz
www.rsd.cz
www.laduv-kraj.cz
www.mapy.cz
monumnet.npu.cz
heis.vuv.cz
mapy.nature.cz

Nedílnou přílohou odůvodnění je:

Příloha č. 1 Hodnoty a závady území – obrazová příloha

Rozhodnutí o námitkách k návrhu územního plánu Svojetice

a jejich odůvodnění

Originály přílohové části námitek jsou součástí dokladů o pořizování

V průběhu projednání návrhu ÚP Svojetice byly uplatněny tyto námitky:

1. [redacted]

Dotčené pozemky: parc. č. 127/20, k.ú. Svojetice

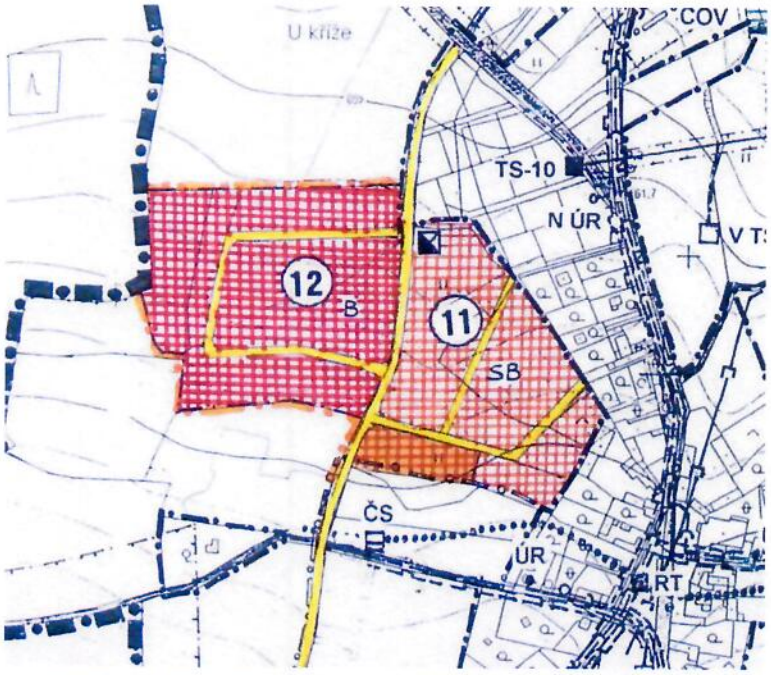
Nesouhlas s vymezením soukromého pozemku jakožto pozemní komunikace.

Upozorňuje na případné znehodnocení pozemků, zásah do vlastnických práv, zhoršení hygienických podmínek v okolí navrhované komunikace a dále na nadbytečnost komunikace, která není ve veřejném zájmu obce a jejích obyvatel.

Rozhodnutí o námitce: Námitka se zamítá

Odůvodnění:

Dle "Svojetice, změna č. 1 územního plánu obce", schválené zastupitelstvem obce Svojetice dne 31. 8. 2005, usnesením č. 2/2005 je propojení ulice Mukařovské s ulicí Podemlejnskou již navrženo, viz. Doplňující výkres č. 1 Funkční využití území obce. Návrh územního plánu nemění princip prodloužení ulice, pouze upravuje jeho polohu.



Obr 1. Výřez Doplňujícího výkresu č. 1 Funkční využití území obce, Svojetice, změna č. 1 územního plánu obce, Ing. arch. Zuzana Krčmářová, 2005

Vytvoření kvalitní sítě veřejných prostranství povede ke zhodnocení nemovitostí v obci.

Komunikace v ulici Mukařovská je navržena ve funkční skupině D1 komunikace v obytné zóně, jejím navrhovaným propojením se "sousedským okruhem" nedojde ke zhoršení hygienických podmínek přilehlých nemovitostí.

Navrhovaná ulice není nadbytečná, je vedena v dostatečné vzdálenosti od ulice Podemlejnská a zpřístupňuje východní část rozvojové plochy určené pro bydlení.

Navrhovaná ulice je ve veřejném zájmu. Veřejným zájmem je dobrá prostupnost území obce a potlačení vytváření slepých příjezdů namísto plnohodnotné sítě ulic. Síť propojených ulic slouží všem obyvatelům obce, na rozdíl od slepých ulic, které pouze zpřístupňují několik přilehlých nemovitostí.

Stanovisko dotčeného orgánu:

Bez připomínek.

2. [redacted]

Dotčené pozemky: parc. č. st. 1109, 127/32, 126/10, k. ú. Svojetice

Nesouhlas s vymezením soukromého pozemku jakožto pozemní komunikace a se způsobem řešení veřejné dopravní infrastruktury

Oznamovatelka nesouhlasí s vedením komunikace přes pozemky ve svém vlastnictví. Jedná se o okružní cestu od ulice Struhařovská až po ulici Na Kopci a propojení ulic Struhařovská a Podemlejnská.

Požaduje zdůvodnit nezbytnost návrhu nové komunikace, kterou považuje za nadbytečnou např. vzhledem k vedení souběžně s další komunikací.

Upozorňuje na případné zhoršení hygienických podmínek při realizaci a provozu dané komunikace v místě.

Rozhodnutí o námitce: Námitka se zamítá.

Odůvodnění:

Navrhovaná ulice není vedena přes výše uvedený pozemek oznamovatelky, nýbrž po pozemcích č. parc. 125/9 a 126/9 v majetku obce Svojetice.

Navrhovaná ulice není nadbytečná, zajišťuje prostupnost území obce, což je ve veřejném zájmu. Je vedena v dostatečné vzdálenosti od ulice Podemlejnská a zpřístupňuje východní část rozvojové plochy určené pro bydlení.

Obec Svojetice má v současnosti velmi nepřehlednou a nekvalitní síť veřejných prostranství. Mnoho ulic je slepých a obec je díky tomu špatně prostupná. Prvořadým úkolem nového územního plánu bylo nalézt koncepci veřejných prostranství, která by propojila oddělené čtvrti a napomohla orientaci v obci. Velké zastavitelné plochy, které investoři budou muset členit příjezdy ke stavbám, zpřístupňuje ulicemi, které se smysluplně napojují na stávající uliční síť. Územní plán tak chce předejít nekoncepční, účelové výstavbě slepých příjezdových cest, vždy jen k několika málo pozemkům, namísto celé obci sloužící dobře prostupné síti veřejných prostranství.

Komunikace v ulici Struhařovská je navržena ve funkční skupině D1 komunikace v obytné zóně, jejím navrhovaným propojením se "sousedským okruhem" nedojde ke zhoršení hygienických podmínek přilehlých nemovitostí. Realizace komunikace může být provedena tak, aby nedošlo ke zhoršení hygienických podmínek na pozemcích oznamovatelky.

Stanovisko dotčeného orgánu:

Bez připomínek.

3. [redacted]

Dotčené pozemky: parc. č. 209/1 k.ú. Svojetice

Oznamovatel nesouhlasí se zařazením pozemku do funkční plochy „SZ"- sady a zahrady a požaduje ho zařadit do plochy „B"- bydlení v krajině, dle platného ÚP. Pozemek navazuje na plochy určené pro bydlení.

Rozhodnutí o námitce: Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění:

Dotčený pozemek je přístupný z veřejného prostranství a přímo sousedí s plochou Bydlení v krajině.

Stanovisko dotčeného orgánu:

Orgán ochrany přírody a krajiny příslušný podle § 76 a § 77 zák. ČNR č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů:

K návrhu rozhodnutí o námitkách:

Souhlasíme za podmínky, že oplocení pozemku bude respektovat vodní tok s břehovým porostem – VKP ze zákona. Oplocení bude umístěno min. 3m od břehové hrany vodního toku.

4. [redacted]

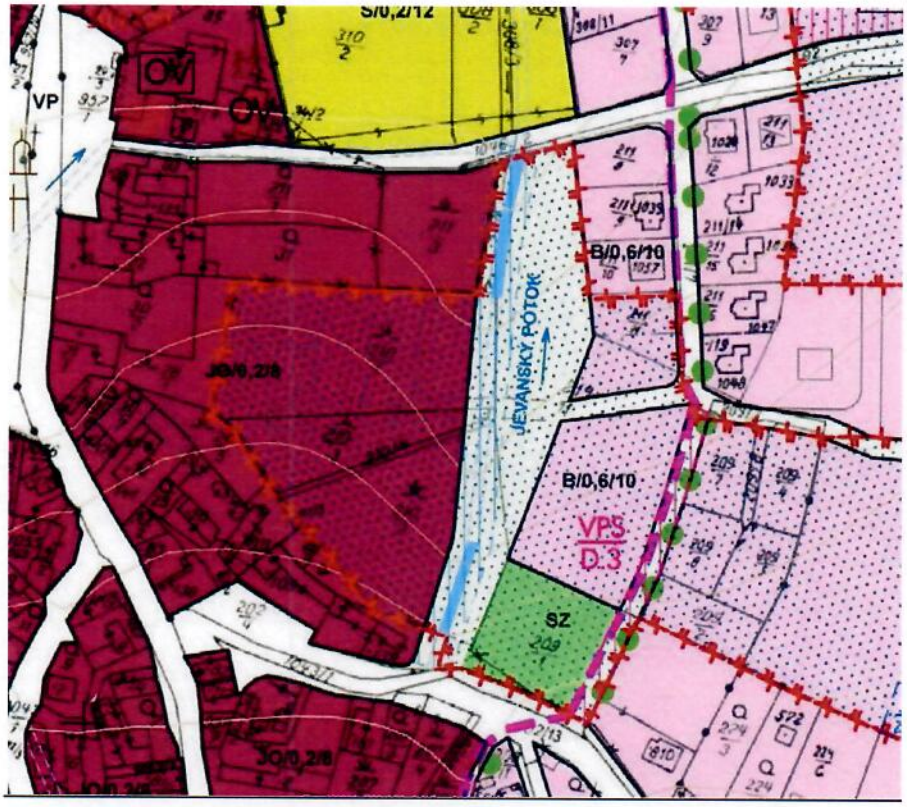
Dotčené pozemky: parc. č. 210/1 a 219/40, k.ú. Svojetice

Současný návrh ÚP nerespektuje původní dohodu oznamovatele s obcí ze dne 4. 6. 2003 a oznamovatel tak nemůže pozemky využívat ve smyslu této původní dohody. Požaduje přizpůsobení ÚP této dohodě. (jedná se o schválený návrh na parcelaci pozemku p.č. 210/1, v k.ú. Svojetice)

Rozhodnutí o námitce: Námitce se vyhovuje s podmínkou.

Odůvodnění:

Vyhovuje se za podmínky, že požadovaná zastavitelná plocha bude redukována o plochu v blízkosti Jevanského potoka. Volně přístupná plocha zeleně podél potoka byla navržena jednak pro jeho údržbu, jednak jako území retence vody. Jako zastavitelné plochy budou v územním plánu vymezeny části pozemku 210/1 a 219/40 dle obrázku:



Obr 2. Návrh úpravy využití ploch na pozemcích č. 210/1 a 219/40 - výřez Hlavního výkresu.

Stanovisko dotčeného orgánu:

Vodoprávní úřad příslušný podle § 106 zák. č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů:

K návrhu rozhodnutí o námitkách:

Požadujeme, aby volně přístupná plocha podél Jevanského potoka byla navržena o šířce minimálně 3 m od břehové čáry vodního toku.

5. [redacted]

Dotčené pozemky: parc. č. 799 a 804, k.ú. Svojetice

Žádost o zařazení pozemků do zastavěného území- funkční plochy „B"-bydlení v krajině, namísto navrhovaného zařazení do plochy „CH"-chaty a zahrádky. Na pozemcích se nachází chaty č.p. 484 a 483. Přístupová komunikace je dostačující. Majitelka plánuje výstavbu RD.

Rozhodnutí o námitce: Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění:

Dotčený pozemek je přístupný z veřejného prostranství o dostatečné dimenzi a přímo sousedí s plochou Bydlení v krajině.

Stanovisko dotčeného orgánu:

Orgán ochrany přírody a krajiny příslušný podle § 76 a § 77 zák. ČNR č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů:

K návrhu rozhodnutí o námitkách:

Není zřejmé, o jaké pozemky se konkrétně jedná. V text. části jsou uvedeny pozemky parc. č. 799 a 804 k. ú. Svojetice, nicméně st. p. č. 484 a 483 jsou na pozemcích parc. č. 190/3 a 190/5 k. ú. Svojetice. Pokud se jedná o tyto pozemky – bez připomínek.

6. [redacted]

a) Dotčené pozemky: parc. č. 124, 129/8, 128/3 a 129/1, k.ú. Svojetice

(pozemkový celek v oblasti U Kříže)

Nesouhlas s návrhem místní komunikace na dotčených pozemcích a jejich zařazením do plochy „LP"-louky a pastviny.

Oznamovatel považuje navrhovanou komunikaci za nadbytečnou a požaduje přehodnotit význam této komunikace souběžné s historickou cestou.

Nesouhlasí s meliorační strouhou a jejím ochranným pásmem. Požaduje zařazení do funkční plochy pro výstavbu RD namísto stávajícího návrhu, tedy plochy „LP"-louky a pastviny. Požaduje ponechat současné řešení dle platného ÚP.

Rozhodnutí o námitce: Námitka se zamítá.

Odůvodnění:

Koncepce propojení ulic Mukařovská s Podemlejnskou vychází z platného územního plánu, viz. "Svojetice, změna č. 1 územního plánu obce", schválená zastupitelstvem obce Svojetice dne 31. 8. 2005, usnesením č. 2/2005, Doplňující výkres č. 1, Funkční využití území obce. Koncepce propojení ulic zůstává zachována. Je pouze upraveno jejich vedení s ohledem na požadavky ochrany životního prostředí a s ohledem na stávající technickou infrastrukturu. Viz obr. 1.

Navrhovaná ulice není nadbytečná, zajišťuje prostupnost území obce, což je ve veřejném zájmu. Je vedena v dostatečné vzdálenosti od ulice Podemlejnská, zpřístupňuje tak východní část rozvojové plochy určené pro bydlení.

Obec Svojetice má v současnosti velmi nepřehlednou a nekvalitní síť veřejných prostranství. Mnoho ulic je slepých a obec je díky tomu špatně prostupná. Prvořadým úkolem nového územního plánu bylo nalézt koncepci veřejných prostranství, která by propojila oddělené čtvrti a napomohla orientaci v obci. Velké zastavitelné plochy, které investoři budou muset členit příjezdy ke stavbám, zpřístupňuje ulicemi, které se smysluplně napojují na stávající uliční síť. Územní plán tak chce předejít nekoncepční, účelové výstavbě slepých příjezdových cest, vždy jen k několika málo pozemkům, namísto celé obci sloužících dobře prostupné síti veřejných prostranství.

Stávající hlavní odvodňovací zařízení ("meliorační strouha") je součástí systému odvádějícího vodu ze západní části území. Zásobuje vodou Jevanský potok, který vyživuje rybníky v Louňovicích, Vyžlovce, Jevanech, vlévá se do řeky Sázavy, která pokračuje do Vltavy. Vymezená plocha parku při jeho pramenu má napomoci funkci sběru vody v území. "Meliorační strouhu" nelze zrušit bez náhrady. Voda by si pak hledala cestu z území živelně, mohla by podmáčet stávající domy. Zastavěním pozemků by došlo ke stržení prameniště a v důsledku ke způsobení nedostatku vody pro plánovanou ČOV.

Stanovisko dotčeného orgánu:

Orgán ochrany přírody a krajiny příslušný podle § 76 a § 77 zák. ČNR č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů:

K návrhu rozhodnutí o námitkách:

Souhlasíme se zamítnutím námitky. Pozemky prochází drobný vodní tok – významný krajinný prvek ze zákona (§3 zákona), který je dle ust. § 4 odst. 2 zákona chráněný před poškozováním a ničením.

Vodoprávní úřad příslušný podle § 106 zák. č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů:

K návrhu rozhodnutí o námitkách:

K části týkající se meliorační strouhy sdělujeme, že odvodňovací zařízení jsou vodními díly dle § 56 vodního zákona a jako takové jsou chráněny vodním zákonem. Vlastník pozemku, na kterém je umístěna stavba k vodohospodářským melioracím pozemků, je dle § 56 odst. 4 vodního zákona povinen

a) strpět stavbu k vodohospodářským melioracím pozemků nebo její část na svém pozemku,

b) užívat pozemek tak, aby neovlivnil negativně funkci stavby k vodohospodářským melioracím pozemků nebo její části,

c) ohlašovat vlastníkovi stavby k vodohospodářským melioracím pozemků, případně vodoprávnímu úřadu zjevné závady ve funkci stavby nebo její části,

d) strpět, aby se jeho pozemku užilo v nezbytné míře k údržbě stavby k vodohospodářským melioracím pozemků nebo její části.

b) Dotčené pozemky: parc. č. 219/36, 228, 218, 226, k.ú. Svojetice

(pozemkový celek v oblasti Za Obcí)

Požaduje přehodnotit řešení části obce Za Obcí. Požaduje parcely p.č . 219/36, 228, 218 a 226 rozdělit na dvě části- přitom bližší část ke komunikaci určit ke smíšenému bydlení, vzdálenější a podstatně větší část ponechat jako ornou půdu, přičemž hranici obou částí vést ve smyslu záměru- dosažení celistvosti zástavby obce. Nesouhlasí s navrhovaným pásmem „LP", vysazením remízků.

Rozhodnutí o námitce: Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Plocha pro výstavbu bydlení na parc. č. 219/36 při ulici Na Obci je v územním plánu vyznačena. Rozhraní mezi zastavitelnou plochou a nezastavěným územím na pozemcích oznamovatele je navrženo v souladu s cílem územního plánu vytvořit kompaktní sídlo s významovým středem na historické návsi, omezit fragmentaci území a nekoncepční rozpínání zástavby do volné krajiny. Zastavitelné plochy jsou vymezeny především v severovýchodní části obce v přímé návaznosti na historickou hranici obce. Rozloha zastavitelných ploch navržených územním plánem je 38,27 ha. Při hustotě 30 osob/ ha znamená nárůst o 1 148 obyvatel. Samotné zastavěné území má velmi nízkou hustotu osídlení a obsahuje velké rezervy viz Průzkumy a rozbory, Územní plán Svojetice, duben 2010, při zahuštění na 30 obyvatel/ha umožňuje 6ti násobný nárůst obyvatel obce. Obec má tedy velké rezervy pro svůj budoucí rozvoj.

Nově vymezený lokální biokoridor (LBK) 8 Za Dubinou je pásem krajinné zeleně oddělující zastavěné území od zemědělských ploch. Funkce biokoridoru je krajinotvorná, rekreační a ekologická - propojuje LBK 5 a LBC 8, posiluje ekologickou stabilitu území a vytváří útočiště pro zvěř. Zastavitelné plochy nelze navrhovat do ploch ÚSES.

Stanovisko dotčeného orgánu:

Orgán ochrany přírody a krajiny příslušný podle § 76 a § 77 zák. ČNR č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů:

K návrhu rozhodnutí o námitkách:

Souhlasíme, pouze doplňujeme, že v souladu s ust. § 1 písm. b) prováděcí Vyhlášky MŽP č. 395/1992 Sb., ze dne 11. Června 1992, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, je biokoridor území, které neumožňuje rozhodující části organismů trvalou dlouhodobou existenci, avšak umožňuje jejich migraci mezi biocentry a tím vytváří z oddělených biocenter síť. Jeho funkce je tedy především v tom, aby byla zajištěna prostupnost krajiny pro zvířata.

c) Dotčené pozemky: parc. č. 180/1, 180/9, 1041/18, 1041/29, k.ú. Svojetice

(pozemkový celek v oblasti Hamška)

Požaduje dotčené parcely zařadit jako plochu pro výstavbu RD. Navazují na zastavitelné území.

Rozhodnutí o námitce: Námitka se zamítá.

Odůvodnění:

Parcely 180/1, 180/9 se nacházejí na okraji katastrálního území obce, v návaznosti na stávající chatovou osadu. Rozvoj nové zástavby mimo těžiště obce není uvažován. Parcely 1041/18 a 1041/29 jsou dle katastru nemovitostí vodní plochou, výstavbu na nich nelze povolit.

Stanovisko dotčeného orgánu:

Vodoprávní úřad příslušný podle § 106 zák. č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů:

K návrhu rozhodnutí o námitkách:

Zásadně nesouhlasíme se zařazením vodní plochy mezi zastavitelné území, a to dle § 23, § 27, § 44 vodního zákona. Dále upozorňujeme na povinnosti, vyplývající z § 50 vodního zákona – Povinnosti vlastníků pozemků, na nichž se nacházejí koryta vodních toků.

7. [redacted]

[redacted]

Dotčené pozemky: parc. č. 214/2, 215/2, 219/32, k.ú. Svojetice

Nesouhlas se zařazením pozemků (které jsou v platném ÚP zařazeny jako orná půda) do odpočinkové zóny s osázenými remízky (VPO 11).

Majitelé požadují zařazení alespoň části pozemků do zastavitelného území, aby zde mohli realizovat výstavbu RD pro své rodiny. Nesouhlasí s výsadbou remízků a další zeleně, která by jejich plány znemožnila. Území navazuje na zastavitelnou/zastavěnou plochu obce.

Rozhodnutí o námitce: Námitka se zamítá.

Odůvodnění:

Nově vymezený lokální biokoridor (LBK) 8 Za Dubinou je pásem krajinné zeleně oddělující zastavěné území od zemědělských ploch. Funkce biokoridoru je krajinotvorná, rekreační a ekologická - propojuje LBK 5 a LBC 8, posiluje ekologickou stabilitu území a vytváří útočiště pro zvěř. Zastavitelné plochy nelze navrhovat do ploch ÚSES.

Rozvoj nové zástavby mimo těžiště obce není uvažován.

Stanovisko dotčeného orgánu:

Orgán ochrany přírody a krajiny příslušný podle § 76 a § 77 zák. ČNR č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů:

K návrhu rozhodnutí o námitkách:

Souhlasíme, pouze doplňujeme, že v souladu s ust. § 1 písm. b) prováděcí Vyhlášky MŽP č. 395/1992 Sb., ze dne 11. Června 1992, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, je biokoridor území, které neumožňuje rozhodující části organismů trvalou dlouhodobou existenci, avšak umožňuje jejich migraci mezi biocentry a tím vytváří z oddělených biocenter síť. Jeho funkce je tedy především v tom, aby byla zajištěna prostupnost krajiny pro zvířata.

8. [redacted]

Dotčené pozemky:n parc. č. 199/19, k.ú. Svojetice

jedná se o území ohraničené ulicemi Jilmová, K Jezírku a přiléhajících hranicí ploch „B" a „OU"

Nesouhlas se zařazením části lokality v jižní části obce do funkčního využití „chaty a zahrádky".

Jedná se o zastavěnou oblast, která již plní funkci trvalého bydlení. Území se vzhledem ke stávajícímu prostorovému uspořádání obce nemůže více rozšiřovat, je napojené na vodovod, projekt na kanalizaci je vypracován, zastavěné parcely jsou dostatečně velké, je dostatečně vzdáleno od lesa a navazuje na zastavěné území obce. Území je dobře dopravně dostupné a stávající komunikace jsou vedeny v dostatečné šíři. Vzhledem k historicky danému charakteru daného území by tato změna byla vhodná pro zkvalitnění tohoto území a celé obce.

Oznamovatel požaduje zařadit oblast do funkční plochy typu „B"-bydlení v krajině.

Rozhodnutí o námitce: Námitka se zamítá.

Odůvodnění:

O transformaci rozsáhlé chatové kolonie na jižní hranici k. ú. Svojetice se v současnosti neuvažuje především z důvodu nedostatečné dimenze stávajících veřejných prostranství. Pozemek oznamovatele se nachází v ulici Pod Sosnami, jejíž šíře v několika místech nesplňuje ani hodnotu pro veřejné prostranství s jednosměrnou komunikací zpřístupňující pozemek rodinného domu (je menší než 6,5 m).

Stanovisko dotčeného orgánu:

Bez připomínek.

9. [redacted]

Dotčené pozemky: parc. č. 176/1 a 174/19, k.ú. Svojetice

Námitka v důsledku ztráty prostorové využitelnosti pozemků, ke snížení hospodářského využití, celkovému znehodnocení parcel a zásadnímu zásahu do vlastnického práva podatele a to bez jakéhokoliv odůvodnění ze strany veřejného zájmu.

Vlastník nesouhlasí s navrženou komunikací přes své pozemky a dále se zařazením části pozemků do plochy určené jako „louky a pastviny", které nelze trvale oplotit z důvodu migrace zvěře.

Oznamovatel požaduje zachování funkčního využití dle platného ÚP, tedy aby byly pozemky v zastavitelném území a jejich části v blízkosti lesa určeny jako oplocené sady a zahrady.

Dokládá vlastní návrh řešení dopravní obslužnosti v místě včetně nákresu. Požaduje, aby byly v komunikaci p.č. 174/8 navrženy rozvody inženýrských sítí (vody, tlakové kanalizace, elektrické sítě 0,4 kV, plynu).

Rozhodnutí o námitce: Námitka se zamítá.

Odůvodnění:

Ulice navržená přes pozemky oznamovatele je pokračováním stávající komunikace při navrhovaném Malém náměstí a pokračováním ulice na pozemcích manželů Šámalových (č. parc. 177/36, PK 177/1 a č. parc. 161/12 k. ú. Svojetice), která má platné územní rozhodnutí.

Navržená ulice je ve veřejném zájmu. Veřejný zájem, který návrh územního plánu sleduje, je dobrá prostupnost území a logická a přehledná síť veřejných prostranství. Oznamovatelem navržené zrušení východní části ulice by znamenalo vznik příliš velkého bloku neprostupného území v lokalitě V Jámách. Oznamovatelem navržené přeložení západní části komunikace je prostorově nelogické.

Územním plánem navržené řešení zabezpečuje dobré prostorové využití pozemků oznamovatele, viz Územní studie č. 3, lokalita "v Jámách", Svojetice, Pavel Hnilička architekti s.r.o., 2011. Vystavěním kvalitní sítě veřejných prostranství se nemovitosti v lokalitě zhodnotí.

MěÚ v Říčanech, odbor ŽP - lesy ve stanovisku č. 41567/2010-MUR/OŽP-00354 k návrhu zadání UP Svojetic nesouhlasil se záborem plochy 50 m od lesa.

Po projednání a dohodě s příslušným dotčeným orgánem byla tato plocha zúžena na šíři 25m od lesa. Plocha ve vzdálenosti 25 – 50m od hranice PUPFL byla zařazena do plochy SZ – sady, zahrady, kterou je možno oplotit.

Pás podél lesa 25 m široký a volně přístupný je v návrhu územního plánu vymezen z důvodu prostupnosti území, jak pro člověka, tak kvůli migraci zvěře.

Stanovisko dotčeného orgánu:

Bez připomínek.

10 [redacted]

Dotčené pozemky: parc. č. 132/3, 135/1 a 151/1, k.ú. Svojetice

Oznamovatel nesouhlasí s vedením veřejně prospěšných staveb přes pozemky v jeho vlastnictví. Jedná se o VPS/D.5 a VPS/D.15.

Dělení pozemků je neadekvátním zásahem do krajiny i do vlastnických práv.

Řešením se jeví využití staré cesty na p.č. 1035/1, která je historicky v mapách vedena již 260 let. Tuto cestu navrhuje napojit na cestu na p.č. 1038 ve směru do centra obce a vyjmout z návrhu ÚP nově navrhovanou cestu VPS/D.15.

Navrhuje VPS/D.15 alespoň zúžit.

VPS/D.5 se jeví jako nepotřebná.

Cesta na p.č. 151/1 byla v návrhu ÚP posunuta oproti platnému ÚP. To způsobilo vyústění na pozemku 151/55, namísto stávajícího 151/1, s čímž oznamovatel nesouhlasí.

Rozhodnutí o námitce: Námitka se zamítá.

Odůvodnění:

Veřejně prospěšné stavby VPS/D.5 a VPS/D.15 s předkupním právem obce jsou navrženy pro vytvoření ulic v rozvojové lokalitě bydlení, nejsou tedy zásahem do volné krajiny!

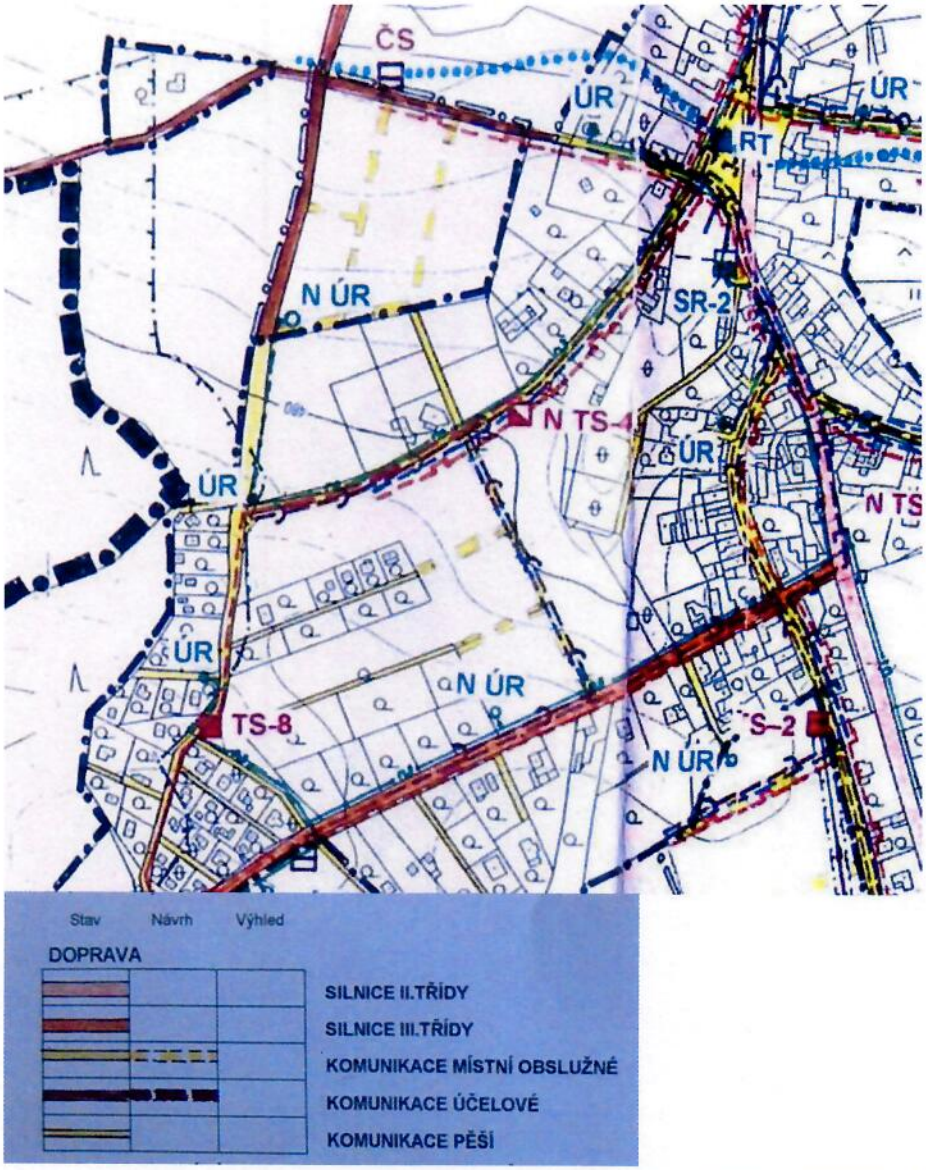
Prvořadým cílem návrhu územního plánu Svojetic bylo nalezení smysluplné uliční struktury, která by propojila oddělené čtvrti obce a napomohla tak orientaci v obci. Velké zastavitelné plochy zatím nezastavěné, které budou investoři při výstavbě muset členit "příjezdy", návrh územního plánu zpřístupňuje nově navrženými ulicemi, které se napojují na stávající uliční síť. Návrh ÚP tak chce předejít nekoncepční, účelové výstavbě slepých příjezdových cest namísto dobře prostupné a celé obci sloužící síti veřejných prostranství. Vymezení dopravní a technické infrastruktury je přeci úkolem územního plánování.

Historickou cestu č. parc. 1035/1 k tomuto účelu již možné využít není, v současnosti je totiž přerušena novostavbou na parc. č. st. 985 a její oplocenou zahradou. Oznamovatelem navrhované řešení by tak vytvořilo pouze další slepou ulici.

Přesnou šíři VPS/D.15 územní plán nestanovuje.

Ulice D11 (VPS/D.5) se napojuje na stávající ulici Příčná a smysluplně tak zpřístupňuje rozvojovou plochu na parcele č. 151/1, není tedy nepotřebná.

Vedení ulic D11 (VPS/D.5) a D12 (VPS/D.15) bylo již schváleno ve stávajícím Územní plánu obce Svojetice zastupitelstvem 3. 3. 2004 jako propojení ulic Na Kopci a U Parku. Návrh nového územního plánu potvrzuje původní koncepci a mírně přizpůsobuje trasování stávající situaci.



Obr 3. *Platný územní plán obce Svojetice, Výřez výkresu č. 5, Návrh dopravní a technické vybavenosti, Územní plán obce Svojetice, Ing. arch. Olga Bendová a kolektiv, 08 / 2002. Z výkresu je dostatečně patrný návrh vedení komunikací. Zejména propojení ulic Na Skále a Na Kopci a dále do ulice Do Parku (komunikace místní obslužné). Návrh nového územního plánu je v souladu s koncepcí propojení ulic dle schválené územně plánovací dokumentace.*

Stanovisko dotčeného orgánu:

Bez připomínek.

11 [redacted]

Dotčené pozemky: parc. č. 75/1 a 75/2, k.ú. Svojetice

Nesouhlas s návrhem biokoridoru a významného krajinného prvku

Oznamovatelka nesouhlasí s vymezením biokoridoru na svém pozemku p.č. 75/1. V případě nevyhovění žádá o smlouvu o pronájmu, předběžnou kupní smlouvu nebo náhradní pozemek.

Požaduje zakreslit do ÚP stávající budovy na pozemku p.č.75/2.

Rozhodnutí o námitce: Námitka se zamítá.

Odůvodnění:

Návrh vychází ze stávajícího vedení ÚSES. Významné krajinné prvky nejsou předmětem návrhu územního plánu.

Stanovisko dotčeného orgánu:

Orgán ochrany přírody a krajiny příslušný podle § 76 a § 77 zák. ČNR č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů:

K návrhu rozhodnutí o námitkách:

Souhlasíme, pouze doplňujeme následující informace, vyplývající ze zákona:

Dle ust. § 3 odst. 1 písm. a) zákona je územní systém ekologické stability krajiny (ÚSES), vzájemně propojený soubor přirozených i pozměněných, avšak přírodě blízkých ekosystémů, které udržují přírodní rovnováhu. Dále upozorňujeme, že dle ust. § 4 odst. (1) zákona, dle kterého je ochrana systému ekologické stability povinností všech vlastníků a uživatelů pozemků tvořících jeho základ; jeho vytváření je veřejným zájmem, na kterém se podílejí vlastníci pozemků, obce i stát.

Pokud se týká navrhovaného VKP, tady pouze doplňujeme, že zatopená vodní plocha, která se na pozemcích nachází, je již VKP ze zákona. Dle ust. § 3 odst. 1 písm. b) zákona je významný krajinný prvek ekologicky, geomorfologicky nebo esteticky hodnotná část krajiny, utváří její typický vzhled nebo přispívá k udržení její stability. Významnými krajinnými prvky jsou lesy, rašeliniště, vodní toky, rybníky, jezera, údolní nivy.

12 [redacted]

Dotčené pozemky: parc. č. 307/8, k.ú. Svojetice

Nesouhlas s propojením cesty p.č. 307/8 s hlavní silnicí (oblast Za Dubinou) z důvodu silničního provozu.

Vlastníci investovali do koupě pozemků s tím, že se jedná o klidovou zónu a silnice bude využívána pouze pro residenty a jako pěší zóna.

Rozhodnutí o námitce: Námitka se zamítá.

Odůvodnění:

Cílem návrhu územního plánu Svojetic je nalézt smysluplnou uliční strukturu, která propojí oddělené čtvrti obce a napomůže orientaci v obci. Není ve veřejném zájmu vytvářet slepé příjezdy k několika málo nemovitostem namísto spojité a smysluplné sítě veřejných prostranství.

Stanovisko dotčeného orgánu:

Bez připomínek.

Vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu územního plánu Svojetice

Originály přílohové části připomínek jsou součástí dokladů o pořizování

V průběhu projednání návrhu ÚP Svojetice byly uplatněny tyto připomínky:

1. [redacted]

Nesouhlas s rozšiřováním obce a zařazením dalších lokalit do zastavitelného území. Obec nemá dostatečnou veřejnou vybavenost a není na další rozpínání připravena.

Vyhodnocení připomínky:

Územní plán navrhuje rozšiřovat zastavitelné území obce ve dvou etapách. V I. etapě budou využity především zastavitelné plochy vymezené původním územním plánem, které jsou rozšířeny o část lokality Za Dubinou, v níž bude umístěna školka a hřiště. První etapa bude ukončena po využití 80% plochy území vymezeného pro etapu. V II. etapě bude zastavěno rozvojové území na SV obce. Před zahájením II. etapy musí být rozšířena ČOV.

2. [redacted]

Nesouhlas s návrhem biokoridoru v Číně, na pozemku p.č. 232/1.

V pásu vymezeného biokoridoru již byla povolena zástavba.

Vyhodnocení připomínky:

LBK v Číně není veden přes pozemek č. parc. 232/1.