

# ZMĚNA Č. 2

## ÚZEMNÍ PLÁN SVOJETICE

zadání

červen 2017

Objednatel: OBEC SVOJETICE  
zastoupena starostkou Ivanou Dubskou  
Obecní úřad Svojetice č. p. 14  
251 62 Mukařov

Požizovatel: Městský úřad v Říčanech  
Odbor územního plánování a regionálního rozvoje  
Ing. Čestmíra Šťastná  
Komenského náměstí 1619  
251 01 Říčany

Zpracovatel: Architektonický ateliér Ing. arch. Jiří Maňák  
Anastázova 22/3  
Praha 6 - Břevnov  
169 00

## OBSAH

---

1. ÚVOD	3
2. ZADÁNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU	3
A. Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury	3
A.1 Urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch	4
A.2 Koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn	5
A.3 Koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona	5
B. Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit	5
C. Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo	6
D. Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci	6
E. Případný požadavek na zpracování variant řešení	6
F. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení	6
G. V případě hlavního města Prahy vymezení řešeného území, pokud bude územní plán vydán pro část území města	7
H. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území	7
3. ZÁVĚR	8

### Použité zkratky

**PÚR** – Politika územního rozvoje, **ZÚR** – Zásady územního rozvoje, **ÚAP ORP Říčany** – Územně analytických podkladů pro Obec s rozšířenou působností Říčany, **ÚP** – územní plán

## 1. ÚVOD

---

**Obec Svojetice** leží ve správním obvodu Obce s rozšířenou působností Říčany. **Městský úřad v Říčanech, odbor územního plánování a regionálního rozvoje** (dále též „pořizovatel“), je úřad územního plánování příslušný k pořízení Územního plánu Svojetice podle § 6 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále „stavebního zákona“). **Zastupitelstvo obce Svojetice** je správní orgán příslušný k vydání Územního plánu Svojetice podle § 6 odst. 5 stavebního zákona. Zastupitelstvo obce vydává územní plán formou opatření obecné povahy na základě usnesení zastupitelstva.

**Územní plán Svojetice** byl vydán Zastupitelstvem obce Svojetic dne 2.12.2013 dle usnesení č. 2013-11-086 z 27.11.2013 a nabyl účinnosti dne 17.12.2013.

Záměr pořídit **Změnu č.1 ÚP Svojetice** byl schválen Zastupitelstvem obce Svojetice dne 9.7.2014 usnesením č. 2014-07-063. O ukončení pořizování této změny bylo rozhodnuto dne 26.11.2015 usnesením č. 2015-09-091 a to z důvodu, že se měla týkat pouze lokality U Kříže a neřešila další sporné lokality.

Záměr pořídit **Změnu č.2 ÚP Svojetice** byl schválen Zastupitelstvem obce Svojetice dne 22.12.2015 usnesením č. 2015-10-123.

Obsah zadání změny ÚP je vypracován dle přílohy 6 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů (dále „vyhlášky č. 500/2006 Sb.“). Pořizovatel v souladu s uvedenými skutečnostmi zpracoval **návrh zadání Změny č.2 ÚP Svojetice** (dále též „návrh zadání“), kde jsou zahrnuty uvedené požadavky obce.

## 2. ZADÁNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

---

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

Řešeným územím je katastrální území Svojetice.

Prověřit zda je řešení ÚP Svojetice v souladu s novelizovanými republikovými prioritami územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, které jsou uvedeny v článcích 14 až 32 PÚR České republiky, ve znění Aktualizace č. 1 (vydané 15.4.2015).

Prověřit zda je řešení ÚP Svojetice v souladu s novelizovanými krajskými prioritami územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, které jsou uvedeny v ZÚR Středočeského kraje, ve znění Aktualizace č. 1 (vydané 27.7.2015).

Návrh Změny č.2 ÚP Svojetice bude svým řešením naplňovat úkoly pro územní plánování uvedené v kapitole 2. ZÚR Středočeského kraje, vyplývající ze zařazení řešeného území do rozvojové oblasti republikového významu OB 1 – Metropolitní rozvojová oblast Praha.

Návrh Změny č.2 ÚP Svojetice bude respektovat cílovou charakteristiku krajiny - krajina relativně vyvážená N10, včetně územních podmínek pro její zachování nebo dosažení uvedených v kapitole 6. ZÚR Středočeského kraje.

Prověřit možnosti řešení vybraných obecných problémů na území obce vyplývajících z ÚAP ORP Říčany, ve znění 3. úplné aktualizace z r. 2014 (respektive ve znění 4. úplné aktualizace), kterými jsou:

- urbanizační tlak na krajinářsky cenná území
- emisní a akustická zátěž z dopravy (>3000 voz/den)
- absence plynofikace
- dostavba kanalizace
- vysoká intenzita dopravy v zastavěném území obce (kapacita sítě, bezpečnost provozu)
- enormní nárůst počtu obyvatel obce v posledním desetiletí

Dále budou provedeny drobné korekce a upřesnění textové, popřípadě i grafické části ÚP Svojetice.

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

Změnou nebude dotčena celková urbanistická koncepce navržená platnou územně plánovací dokumentací - bude respektováno a posíleno historické jádro obce, respektovány dominanty obce a stávající charakter sídla. Dále nenaruší převažující výškovou hladinu okolní zástavby. Budou prověřeny plochy s rozdílným způsobem využitím území v zastavěném území.

Budou prověřeny popř. do změny budou zapracovány úpravy dle nově zjištěných údajů a podkladů, které se týkají např. ochrany životního prostředí, apod.

Změna bude aktualizovat zastavěné území obce v celém rozsahu správního území obce. Změna bude rovněž aktualizovat hranice prvků vyvolané zpřesněním mapového podkladu.

Změnou nedojde k významnému rozšíření obce. V případě, že dojde k vymezení nových zastavitelných ploch, bude podrobně prověřena a náležitě odůvodněna jejich potřeba. Zvýšená pozornost bude věnována podmínkám prostorového uspořádání na těchto plochách s ohledem na potřebu zachování krajinného rázu.

Změna prověří návrhy a podněty občanů, které obec obdržela před a v průběhu přípravy návrhu zadání. Dále prověří požadavky obce a požadavky vyplývající z místního referenda ze dne 11.4.2014, které se konalo na území obce Svojetice.

Změna prověří regulativy využití jednotlivých ploch, etapizaci výstavby a podmínky využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití. Bude věnována pozornost omezení množství umístění ubytování.

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

Změna prověří návrhy změn od občanů a požadavky obce v oblasti veřejné infrastruktury, v návrhu řešení u:

### a) Dopravní infrastruktury:

- bude navrženo řešení dopravních závad
- nově navrhované zastavitelné plochy budou zejména navazovat na stávající a prodloužené místní nebo účelové komunikace
- budou omezeny slepé ulice v nové zástavbě
- budou navrženy způsoby dopravní obsluhy lokalit navrhované zástavby a v případě potřeby rozšíření průjezdných profilů v původní zástavbě
- bude prověřeno zařazení ploch dopravní infrastruktury do veřejně prospěšných staveb

### b) Technické infrastruktury:

- Nakládání s odpady – bude vytipována a prověřena vhodná lokalita pro umístění obecního sběrného dvora
- Zásobování vodou - bude prověřena současná koncepce
- Odvádění a čištění odpadních vod - nejsou požadavky na změnu koncepce
- Zásobování elektrickou energií - současná koncepce zásobování elektrickou energií zůstane zachována
- Zásobování plynem- obec není plynofikována
- Veřejná komunikační síť - současná koncepce sítí bude respektována

### c) Občanského vybavení:

- budou prověřeny stávající plochy občanského vybavení

### d) Veřejného prostranství:

- budou v maximální míře respektována stávající veřejná prostranství a bude prověřeno případné nové umístění ploch veřejných prostranství

## **A.3 Požadavky na koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona**

Změna bude respektovat současný krajinný ráz obce. Bude prověřeno uspořádání nezastavěného území.

Změna bude respektovat pozemky s výskytem zvláště chráněných druhů živočichů a rostlin (Krajský úřad upozorňuje na četné výskyty ohrožených druhů živočichů - zejména obojživelníků a plazů v jihozápadní části obce, vymezené přibližně ulicemi Na Skále, Oblouková, Na Podkovách a V Závětrí. Podle základních ochranných podmínek uvedených v § 50 zákona č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny je mj. zakázáno škodlivě zasahovat do jejich přirozeného vývoje a poškozovat jejich sídla. Z tohoto důvodu je nepřipustné rozšiřovat v této části zastavitelné plochy, nebo měnit využití území takovým způsobem, který byl v rozporu s uvedenými ochrannými podmínkami).

## **B. Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit**

Vymezení ploch a koridorů územních rezerv se nepožaduje.

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

Změna prověří, případně upraví uspořádání navržených VPS v platné územně plánovací dokumentaci (ÚP Svojetice).

**D. Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci**

Požadavky na zpracování územní studie, regulačního plánu či dohody o parcelaci budou prověřeny v návrhu ÚP, případně upraveny (včetně lhůt).

**E. Případný požadavek na zpracování variant řešení**

Zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu se nepožaduje.

**F. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení**

Dokumentace ponese název: Změna č.2 Územního plánu Svojetice.

Zpracování změny bude zpracován podle stavebního zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění a v souladu s prováděcími předpisy, zejména s vyhláškou č. 500/2006 Sb., v platném znění

Struktura změny bude korespondovat s obsahem platné územně plánovací dokumentace, a to jak grafické, tak i textové části.

Změna bude obsahovat:

Návrh:

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

Grafická část:

Výkres základního členění	1 : 5 000, popř. 1 : 2880
Hlavní výkres	1 : 5 000, popř. 1 : 2880
Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 5 000, popř. 1 : 2880
Výkres koncepce uspořádání krajiny	1 : 5 000, popř. 1 : 2880
dle potřeby Koncepce veřejné infrastruktury (event.v samostatných výkresech)	1 : 5 000, popř. 1 : 2880

Odůvodnění:

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

Grafická část:

Koordinační výkres	1 : 5 000, popř. 1 : 2880
Výkres širších vztahů	v měřítku ZÚR nebo podrobnějším
Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 : 5 000, popř. 1 : 2880

Dále bude dokumentace změny obsahovat odůvodnění územního plánu v rozsahu s přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

Grafická část bude zpracována nad mapovým podkladem mapy katastru nemovitostí.

V souladu s § 16 vyhlášky č. 500/2006 Sb. bude změna ÚP vydána v rozsahu měněných částí územního plánu.

Návrh bude vypracován a předán:

- a) Ve 2 vyhotovení tištěném a 2 x digitálně na nosiči CD pro společné jednání
- b) Ve 2 vyhotovení tištěném pro veřejné projednání a 2 x digitálně na CD (s případnými úpravami dle vyjádření KUSK SK a dalšími vyvolanými úpravami)
- c) Konečné znění (čistopis) Změny ÚP ve 4 vyhotoveních tištěných a 4 x digitálně (ve formátech .doc a .pdf (textová část) a .pdf a .shp (grafická část)).

Výkresy grafické části nebudou děleny na dílčí listy, budou poskládány do formátu max. A2 a vloženy společně s textovou částí do tvrdých uzavíratelných desek.

Konečné zpracování dokumentace bude uloženo:

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

#### ***G. V případě hlavního města Prahy vymezení řešeného území, pokud bude územní plán vydán pro část území města***

Nejedná se o případ hlavního města Prahy.

#### ***H. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území***

Krajský úřad Středočeského kraje (jako orgán ochrany přírody a krajiny) na základě ustanovení § 45i zákona č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, ve svém stanovisku ze dne 7.6.2017 pod č.j. 065157/2017/KUSK k návrhu zadání Změny č. 2 ÚP Svojetice vyloučil významný vliv Změny č. 2 ÚP Svojetice samostatně nebo ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvosti evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí.

Krajský úřad Středočeského kraje (jako orgán posuzování vlivů na životní prostředí) na základě ustanovení § 10i odst. 2 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů, dle stanoviska ze dne 9.6.2017 pod č.j. 063526/2017/KUSK k návrhu zadání Změny č. 2 ÚP Svojetice nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů Změny č. 2 ÚP Svojetice na životní prostředí (tzv. SEA).

Vyhodnocení vlivů návrhu Změny č. 2 ÚP Svojetice na udržitelný rozvoj území nebude na základě těchto stanovisek zpracováno.

### **3. ZÁVĚR**

---

Na základě rozhodnutí Zastupitelstva obce Svojetice o pořízení změny územního plánu pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem zpracoval návrh zadání Změny č.2 ÚP Svojetice.

V návrhu zadání pořizovatel stanovil hlavní cíle a požadavky na zpracování návrhu změny územního plánu.