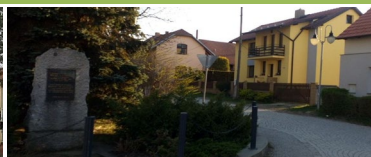


Zpráva o uplatňování ÚP Svojetice za uplynulé období

zpracováno podle ustanovení § 15 vyhlášky
500/2006 Sb., návrh pro projednání

Městský úřad Říčany, odbor územního plánování a regionálního rozvoje



3.1.2023



Pořizovatel:

Městský úřad Říčany
Masarykovo náměstí 53
251 01 Říčany

zastupuje:

Ing. arch. Zuzana Hradilová

osoba splňující kvalifikační požadavky

pro výkon územně plánovací činnosti

email: zuzana.hradilova@ricany.cz

telefon: +420 323 618 208

Tento návrh zprávy o uplatňování územního plánu Svojetice byl projednán dne zastupiteli Obce Svojetice, vlastní návrh zprávy bude po projednání předložen zastupitelstvu obce ke schválení dne, pod č. usnesení

.....
Mgr. Martin Vedralová
starostka obce

.....
Ing. arch. Zuzana Hradilová
oprávněná úřední osoba pořizovatele

a) vyhodnocení uplatňování územního plánu včetně vyhodnocení změn podmínek, na základě, kterých byl územní plán vydán (§ 5 odst. 6 stavebního zákona), a vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území

Územní plán Svojetice nabyl na účinnosti 17.12.2013. Změna č. 1 byla započata, byl zpracován návrh zadání této změny v září 2014 a následně bylo pořízení ukončeno bez toho, aby údaje o pořizování této změny byly vloženy do centrální evidence územně plánovacích činností. Dále bylo schváleno pořízení změny č. 2 a to dne 22.12.2015 a na základě usnesení zastupitelstva obce Svojetice č. 2015-10-123. Následně bylo schváleno zadání této změny a to 28.6.2017 a to pod č. usnesení Zastupitelstva obce Svojetice č. 2017-04-071. Bylo zahájeno společné projednání návrhu změny č. 2 dle ust. § 50 stavebního zákona. Společné projednání návrhu změny č. 2 bylo svoláno pořizovatelem, kterým byl Městský úřad Říčany, na 3.5.2018. Pořízení změny č. 2 bylo zastaveno na základě usnesení Zastupitelstva obce Svojetice č. 2020-08-118 ze dne 16.12.2020, kterým bylo ukončeno pořizování změny č. 2. Také zde tedy nebylo dokončeno pořízení této změny a další údaje o pořizování této změny č. 2 v centrální evidenci územně plánovací činnosti iLAS již logicky chybí.

Od vydání původního územního plánu tedy uplyne koncem tohoto roku již 9 let, proto je zpracován návrh zprávy o uplatňování a po projednání bude zpráva předložena zastupitelstvu obce k projednání. Předpokládá se, že bude navázáno na zrušené pořízení změny č. 2 na základě této zprávy bude pořízena změna č. 3 územního plánu Svojetice tzv. zkráceným postupem pořízení dle ust. § 55a-55b a § 54 stavebního zákona.

Územní plán byl uplatňován ku prospěchu rozvoje obce. Během uplatňování ÚP v uplynulém období byly shledány pouze tyto dále uvedené negativní dopady na udržitelný rozvoj území:

- **V roce 2014 proběhlo v obci místní referendum, které schválilo požadavek na pořízení změny územního plánu, které by změnila a vymezila nové komunikační řešení v rámci stávajícího územního plánu.**
- **Je žádoucí omezit výstavbu rodinných domů o 3 bytových jednotkách, v některých lokalitách není vhodná ani výstava rodinných domů se 2 bytovými jednotkami.**
- **Stanovení závazné povinnosti napojení všech staveb na veřejný vodovod a veřejnou kanalizaci bez dalších výjimek.**
- **Upřesnění zákresu již realizovaných staveb, jejich převedení z návrhu do stavu, jejich případné vypuštění z výčtu veřejně prospěšných staveb.**
- **Převedení části zastavitelné plochy pro bydlení v lokalitě Za dubinou z II. etapy do I. etapy.**
- **Aktualizace vymezení zastaveného území k 30.6.2022.**
- **Použití nové katastrální mapy k 30.6.2022.**
- **V roce 2022 vstoupila v platnost povinnost použít pro změny územních plánů datový model MMR „Standard vybraných částí územního plánu“.**

Hlavním podnětem ke zpracování zprávy o uplatňování územního plánu je skutečnost, že uplynula již více jak dvojnásobně 4-letá lhůta od vydání původního územního plánu Svojetice a Obecní úřad Svojetice chce naplnit literu zákona dle ust. § 55 stavebního zákona.

b) problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů

Vyhodnocení vyváženosti vztahu územních podmínek pro udržitelný rozvoj území obce dle SWOT analýzy:

Horninové prostředí a geologie	S	Absence plošných poddolovaných území.	0
	W	Absence ložisek nerostných surovin.	
	O		
	T		
Vodní režim	S	Prameniště vodních toků – Jevanský potok, Louňovický potok, prameny Mnichovky, další bezejmenné vodoteče.	-
	W	Obec leží na rozvodnici. Antropogenně silně ovlivněné vodní toky, často v zatrubnění. Nedostatečně zmapované vodní toky. Ztížené vodohospodářské poměry na plochách plošného odvodnění. Snížené infiltrační schopnosti území.	
	O	Obnova a zachování mokřadů, podpora retence vody v území. Revitalizace vodních toků.	
	T	Ohrožení bleskovými povodněmi. Další poškození vodního režimu extrémní urbanizací.	
Zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa	S	Vysoké zastoupení ZPF.	0
	W	Nízké zastoupení lesní půdy.	
	O	Optimalizace územního rozvoje v rámci ÚPD nebo její změny.	
	T	Další ztráta zemědělské půdy plynoucí z urbanizačních procesů včetně půd zařazených do II. třídy ochrany.	
Ochrana přírody a krajiny	S	Vazba na cenný krajinný prostor Voděradských bučin. Lokalita V Jamách s předpokládaným výskytem zvláště chráněných druhů, bude prověřeno novým biologickým průzkumem.	0
	W	Urbanizace volné krajiny. Nízká lesnatost. Větší počet nefunkčních (k založení) skladebných částí ÚSES.	
	O	Optimalizace územního rozvoje v rámci ÚPD nebo její změny. Registrace nových VKP. Zakládání chybějícího ÚSES. Ochrana krajinného zázemí obce před vlivy urbanizace. Zakládání nových prvků krajinné zeleně (liniové zeleně podél cest a vodních toků, apod.).	
	T	Narušení hodnot krajinného rázu živelnou výstavbou. Další narušení přírodních (doposud dochovaných) struktur v území – např. lokality V Jamách, riziko je hypotetické, narušení hodnot krajinného rázu živelnou výstavbou na základě pořizované změny bude ošetřeno tak, aby k tomuto v žádném případě nedošlo.	
Hygiena životního prostředí	S	Obytné prostředí pozitivně ovlivněno vazbou na významnější lesní celky (hygienická funkce vegetace).	0
	W	Vysoká dopravní zátěž v obci (II/113 intenzita dopravy 3000-5000 vozidel/den) s vzrůstající tendencí (zvyšování hygienických závad). V lokalitě východně až jihovýchodně od hřbitova se nachází bývalá skládka (zavezené údolí).	
	O	Zakládání ploch sídelní zeleně.	
	T	Další nárůst dopravních intenzit s negativním dopadem na kvalitu ovzduší včetně zvýšení akustické zátěže území.	
Technická infrastruktura	S	Je k dispozici vodovod a kanalizace s ČOV.	0
	W	Není plynovod. Vodovod a kanalizace nejsou prozatím dobudovány v celém rozsahu. Velké množství rekreačních objektů nenaspojených na veřejnou kanalizaci a produkujících velké množství odpadu. Problémy s nedostatečným zasakováním srážkových vod, nevyřešená dešťová kanalizace (již není aktuální, je potřeba řešit zasakování dešťové vody na konkrétních stavebních pozemcích).	
	O	Dostavba kanalizace a vodovodu, výstavba dešťové kanalizace (není nyní aktuální). Výstavba plynovodu - neaktuální. Rozšíření veřejného osvětlení. Vybudování sběrného dvora.	
	T	Vysoká finanční zátěž realizace a provozu vodovodu a kanalizace.	

Veřejná dopravní infrastruktura	S	Příznivá návaznost na silnici I/2.	0
	W	Zvýšená intenzita dopravy na průtahu silnice II/113 (cca 3,5 tis. voz./24 hod) - zvýšené nároky na kapacitu sítě a zajištění bezpečnosti provozu. Absence úprav pro zklidnění průtahu silnice sídlem. Zúžené místo na silnici II/113 v centru obce (ulice Choceradská) s potenciálními bezpečnostními riziky. Nízká dopravní propustnost a kvalita většiny komunikací v obci. Absence chodníků a přechodů v obci.	
	O	Výstavba chodníků a přechodů, opatření pro zklidnění dopravy v obci. Prověření navržené dopravní koncepce v obci v rámci ÚPD nebo její změny.	
	T	Bezpečnost provozu. Nevyhovující komunikace v zastavěném území - neprůjezdnost. Zhoršování stavebně technického stavu silniční a komunikační sítě v obci. Ekonomicky nevýhodně navržené (okružní) řešení dopravy v obci.	
Sociodemografické podmínky	S	Dlouhodobý index vývoje počtu obyvatel: 237; index vývoje počtu obyvatel 2016/2014: 113, více než dvojnásobný nárůst počtu obyvatel v letech 2001 - 2011.	0
	W	Nedostatečná veřejná vybavenost s ohledem na enormní nárůst počtu obyvatel. Chybí základní škola, domov seniorů, dům služeb včetně lékaře, sál pro společenské akce, prostory pro kroužky a pro setkávání občanů. Nedostatek veřejných prostranství pro děti a mládež.	
	O	Obec se nachází v rozvojové oblasti OB1 - Praha. Řešení problémů spojených s předchozím enormním nárůstem počtu obyvatel (veřejná vybavenost, integrace obyvatel aj.).	
	T	Enormní nárůst počtu obyvatel po r. 2001 v letech 2001 - 2011 (rizika extrémní suburbanizace). Další způsob využití chatové zástavby. Stagnace rozvoje občanské vybavenosti, která nebude kapacitně pokrývat potřeby obce.	
Bydlení	S	Značný rozvoj bytové výstavby v posledních desetiletích. V reálu se jedná o individuální rodinné domy, nikoliv bytovou výstavbu. Atraktivní krajinné zázemí vhodné pro každodenní rekreaci.	0
	W	Problémy dopravní dostupnosti obce (přetížená silnice I/2). Zatížení prostředí obce vlivy provozu na silnici II. třídy. Extrémní tlak na novou výstavbu k bydlení mimo zastavěné území (neúměrné pronikání do volné krajiny).	
	O	Zlepšení dopravních vztahů ku Praze po dobudování nadřazeného pražského silničního systému. Zachování svébytnosti a charakteristických hodnot obce a jejího zázemí (ve vztahu k sídelní struktuře – zamezení srůstání sídel). Optimalizace územního rozvoje v rámci ÚPD nebo její změny.	
	T	Překročení meze přiměřenosti rozvoje výstavby v obci, např. nadměrnou suburbanizační výstavbou, transformací chatových seskupení na trvalé bydlení.	
Rekreace	S	Obec s dobrým krajinným zázemím - lesy, návaznost na turisticky atraktivní oblast NPR Voděradské bučiny.	0
	W	Velké množství rekreačních objektů (počet rekreačních objektů výrazně převyšuje počet rodinných domů určených pro trvalé bydlení) – není aktuální, postupem času se mění ve prospěch RD pro trvalé bydlení. Přeměna rekreačních objektů na trvalé bydlení. Nedostatek veřejných prostranství – volně přístupných hřišť, míst ke koupání, apod.	
	O	Rozvoj ubytovacích kapacit a vybavenosti pro cestovní ruch. Rozvoj agroturistiky.	
	T	Další rozšiřování chatové zástavby - hygienické problémy (zejména kanalizace, vodovod, odpady).	

Hospodářské podmínky	S	Nízká míra nezaměstnanosti – 1,3% (částečně ovlivněno změnou metody zpracování dat).	0
	W	Chybějící nabídka volných pracovních míst.	
	O	Obec se nachází v rozvojové oblasti OB1 - Praha. Obec je situována v zóně 3. doplňující uskupení sídel (osa silnice I/2).	
	T		

Lokalizované problémy na území obce:

Kód	Popis
SSL 95	Zastavitelná plocha zasahuje do mokřadu s předpokládaným výskytem zvláště chráněných druhů – lokalita v Jamách, lze řešit prostřednictvím vhodného urbanistického návrhu pro danou lokalitu
SZL 96	Zastavitelné plochy leží v místě plošného odvodnění se ztíženými vodohospodářskými poměry – lze řešit v navazujících etapách vhodným stavebně-konstrukčním řešením zakládání staveb
SZL 97	Zastavitelné plochy s potenciálním rizikem pro spojitost ÚSES – návrhové plochy pro výstavbu nebudou kolidovat s vymezenými plochami územního systému ekologické stability
SZL 98	Zastavitelné plochy leží v místě plošného odvodnění se ztíženými vodohospodářskými poměry - lze řešit v navazujících etapách vhodným stavebně-konstrukčním řešením zakládání staveb

Problémy k řešení v rámci změny č. 3 vyplývající z ÚAP ORP Říčany pro správní území Obce Svojetice jsou především: vybudování sběrného dvora – je již řešeno stávajícím územním plánem, bude posíleno jako veřejně prospěšná stavba, řešení problémů spojených s enormním nárůstem počtu obyvatel – bude stanovena vhodná etapizace výstavby v již vymezených zastavitelných plochách, problémy v dopravě – bude vypuštěn návrh kruhové křižovatky ul. Choceradská a K Tehovci – vše nutné řešit změnou č. 3 územního plánu.

c) vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Výčet záměrů, zásad a úkolů vyplývajících z APÚR pro správní území Obce Svojetice a jejich zhodnocení z hlediska stávající ÚP:

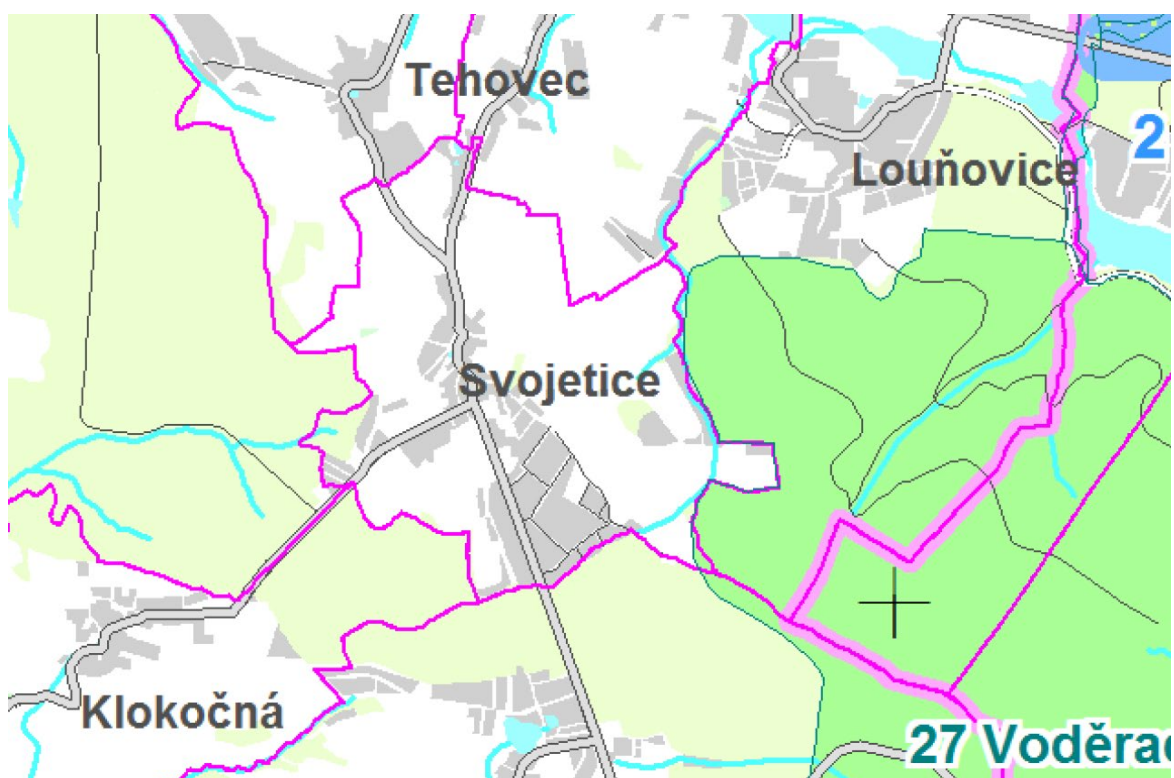
- OB1 Metropolitní rozvojová oblast Praha | Vymezení: Hlavní město Praha, území obcí ze správních obvodů obecních úřadů obcí s rozšířenou působností (dále „ORP“) Benešov (bez obcí v západní a jihovýchodní části), Beroun (jen obce ve střední a severní části), Brandýs nad Labem-Stará Boleslav (bez obcí v severní části), Černošice (bez obcí v jižní části), Český Brod (bez obcí v jihovýchodní části), Dobříš (jen obce v severozápadní části), Kladno (bez obcí v jihozápadní části), Kralupy nad Vltavou (bez obcí v severovýchodní části), Lysá nad Labem, Neratovice (bez obcí v severozápadní části), Říčany (bez obcí ve východní části), Slaný (jen obce v jižní a střední části), Rakovník (jen obce ve východní části). | **Bez nároků na změnu územního plánu.**
- SOB9 Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem | Vymezení: Území obcí z ORP: Benešov, Beroun, Bílina, Blansko, Boskovice, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, Brno, Břeclav Bučovice, Bystřice nad Pernštejnem, Bystřice pod Hostýnem, Čáslav, Černošice, Česká Lípa, Česká Třebová, České Budějovice, Český Brod, Dačice, Děčín, Dobruška, Dobříš, Frýdlant, Havlíčkův Brod, Hlavní město Praha, Hlinsko, Hodonín, Holešov, Holice, Hořice, Hořovice, Hradec Králové, Hustopeče, Chomutov, Chotěboř, Chrudim, Ivančice, Jičín, Jihlava, Jindřichův Hradec, Kadaň, Karlovy Vary, Kladno, Kolín, Konice, Kostelec nad Orlicí, Kralovice, Kralupy nad Vltavou, Krnov, Kroměříž, Kuřim,

Kutná Hora, Kyjov, Lanškroun, Lito-měřice, Litomyšl, Litovel, Litvínov, Louny, Lovosice, Luhačovice, Lysá nad Labem, Mariánské Lázně, Mělník, Mikulov, Milevsko, Mladá Boleslav, Mnichovo Hradiště, Mohelnice, Moravská Třebová, Moravské Budějovice, Moravský Krumlov, Most, Náměšť nad Oslavou, Neratovice, Nové Město na Moravě, Nový Bydžov, Nymburk, Nýřany, Olomouc, Otrokovice, Pardubice, Plzeň, Podbořany, Poděbrady, Pohořelice, Polička, Prostějov, Přelouč, Přerov, Příbram, Rakovník, Svojetice, Rosice, Roudnice nad Labem, Rychnov nad Kněžnou, Říčany, Sedlčany, Slaný, Slavkov u Brna, Soběslav, Sokolov, Stod, Stříbro, Svitavy, Šlapanice, Šternberk, Tábor, Telč, Teplice, Tišnov, Třebíč, Třeboň, Turnov, Týn nad Vltavou, Uherské Hradiště, Uherský Brod, Uničov, Ústí nad Labem, Ústí nad Orlicí, Valašské Klobouky, Velké Meziříčí, Veselí nad Moravou, Vizovice, Vlašim, Votice, Vysoké Mýto, Vyškov, Zlín, Znojmo, Žamberk, Žatec, Žďár nad Sázavou, Železný Brod, Židlochovice. | Důvody vymezení: a) Specifická oblast se specifickými problémy území republikového významu. b) Potřeba řešit problém sucha, které je způsobeno nízkými úhrny srážek a vysokým výparem v kombinaci s malou zásobou povrchové a podzemní vody. c) Potřeba řešit problém vysoké zranitelnosti podzemních vod, včetně přírodních léčivých zdrojů a zdrojů přírodních minerálních vod v období sucha. d) Potřeba udržovat rovnováhu mezi množstvím disponibilních vodních zdrojů, požadavky na odběry vody a požadavky na minimální zůstatkové průtoky a minimální hladiny podzemní vody. e) Potřeba zajistit dostatek pitné a užitkové vody pro obyvatelstvo, zemědělství, průmysl, lázeňství a služby. f) Potřeba zajistit vodohospodářskou infrastrukturu pro zabezpečení požadavků na odběry vody s ohledem na proměnlivé hydrologické podmínky. g) Potřeba věnovat větší pozornost suchu (meteorologickému, půdnímu, hydrologickému) z důvodu vyššího rizika stavu nedostatku vody ve srovnání s ostatním územím ČR. h) Potřeba řešit a zajistit stabilní a odolnou zelenou infrastrukturu pro adaptaci území na změnu klimatu. i) Potřeba zajistit účinné zadržování vody v krajině. | Kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách v území: Při rozhodování a posuzování záměrů na změny v území přednostně sledovat: a) podporu přirozeného vodního režimu v krajině, b) posilování odolnosti a rozvoj vodních zdrojů, c) zajištění rovnováhy mezi užíváním vodních zdrojů a jejich přirozenou obnovitelností, d) účinné snižování a odstraňování znečištění vody z plošných i bodových zdrojů znečištění, které omezují využívání povrchových a podzemních vod, e) rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v proměnlivých hydrologických podmínkách (zejm. při nedostatku srážek, zmenšení průtoků ve vodních tocích, poklesu vody v půdě a poklesu hladiny podzemních vod), f) bránit zhoršování stavu vodních útvarů, úbytku mokřadů, větrné a vodní erozi půdy, degradaci a desertifikaci půdy, g) prohloubení koordinace územního plánování, krajinného plánování, vodohospodářského plánování a pozemkových úprav, h) rozvoj zelené infrastruktury v zastavěném a nezastavěném území obcí a následnou péči o ní. | Úkoly pro ministerstva a jiné ústřední správní úřady: a) prověřit možnosti rozvoje vodohospodářské infrastruktury pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v období nepříznivých hydrologických podmínek, vč. možnosti budování nových, zejm. povrchových zdrojů vody a cílenými programy a dotacemi podporovat rozvoj a údržbu této infrastruktury, b) cílenými programy a dotacemi podporovat opatření ke zvyšování retenčních schopností krajiny i urbanizovaných území, c) cílenými programy a dotacemi podporovat k vodnímu režimu šetrné hospodaření v krajině, zejména vhodné osevní postupy, vhodnou skladbu plodin a vhodný způsob obdělávání půdy, d) cílenými programy a dotacemi podporovat opatření vedoucí ke zmenšování velikosti půdních bloků, zejména orné půdy, jako důležitého faktoru ovlivňujícího odtokové poměry v území, zejména rychlost odtoku vody z krajiny a půdní erozi. | Úkoly pro územní plánování: V rámci územně plánovací činnosti kraje a koordinace územně plánovací činnosti obcí: a) vytvářet územní podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejich retenčních a akumulčních vlastností, zejm. vytvářením územních podmínek pro vznik a zachování odolné stabilní

vyvážené pestré a členité krajiny, tj. krajiny s vhodným poměrem ploch lesů, mezí, luk, vodních ploch a vodních toků (zejména neregulované vodní toky s doprovodnou zelení), cestní sítě (s doprovodnou zelení), a orné půdy (zejm. velké plochy orné půdy rozčleněné mezemi, cestní sítí, vsakovacími travními pruhy), b) vytvářet územní podmínky pro revitalizaci a renaturaci vodních toků a niv a pro obnovu ostatních vodních prvků v krajině, c) vytvářet územní podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v urbanizovaných územích, tj. dbát na dostatek ploch sídelní zeleně a vodních ploch určených pro zadržování a zasakování vody, d) vytvářet územní podmínky pro zvyšování odolnosti půdy vůči větrné a vodní erozi, zejm. zatravněním a zakládáním a udržováním dalších protierozních prvků, např. větrolamů, mezí, zasakovacích pásů a příkopů, e) vytvářet územní podmínky pro rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v období nepříznivých hydrologických podmínek, zejm. pro infrastrukturu k zajištění dodávek vody z oblastí s příznivější vodohospodářskou situací a s ohledem na místní podmínky pro budování nových zejm. povrchových zdrojů vody, f) pro řešení problematiky sucha, zejm. tak jak je specifikováno výše v písm. a) až e) (příp. navrhopat i další vhodná opatření pro obnovu přirozeného vodního režimu v krajině) využívat zejména územní studie krajiny. | **Promítnout výše uvedené úkoly pro územní plánování do celkové urbanistické koncepce a do vodohospodářské koncepce změny č. 3 územního plánu Svojetice.**

Výčet záměrů, zásad úkolů vyplývajících z AZÚR Středočeského kraje pro správní území Obce Svojetice a jejich zhodnocení z hlediska stávajícího územního plánu a uvažované změny:

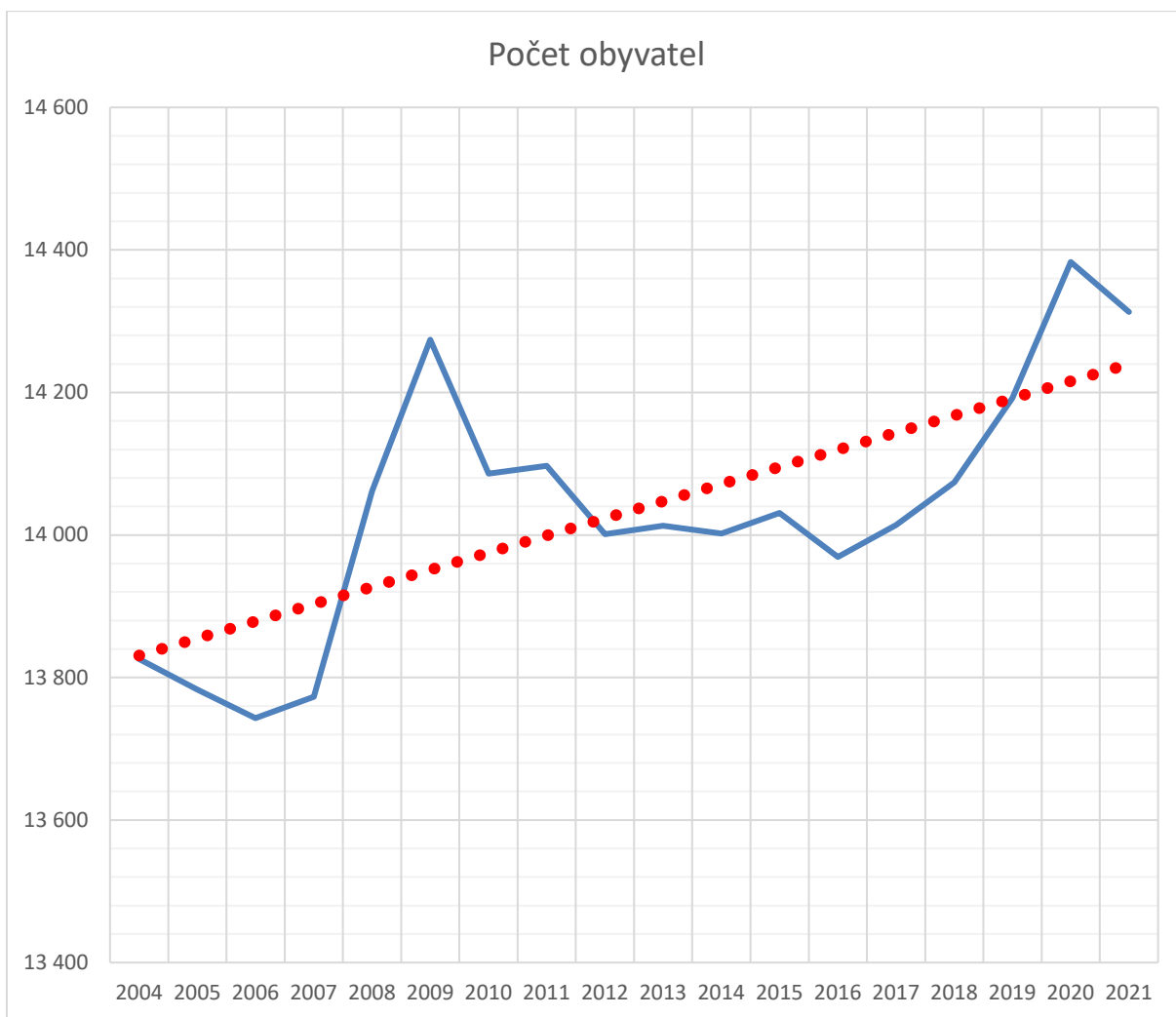
- ZÚR zpřesňují vymezení rozvojové oblasti OB1 Praha | Vymezení: ve správním obvodu ORP Říčany: Babice (Babice), Březí (Březí u Říčan), Čestlice (Čestlice), Dobřejovice (Dobřejovice), Doubek (Doubek), Herink (Herink), Hrusice (Hrusice), Kamenice (Ládví, Štiřín, Těptín), Klokočná (Klokočná), Kostelec nad Černými Lesy (Kostelec nad Černými Lesy, Svatbín), Kostelec u Křížků (Kostelec u Křížků), Kozojedy (Kozojedy u Kostelce nad Černými Lesy), Křenice (Křenice u Prahy), Křížkový Újezdec (Čenětice, Křížkový Újezdec), Kunice (Dolní Lomnice u Kunic, Kunice u Říčan, Všešímy), Louňovice (Louňovice), Mirošovice (Mirošovice u Říčan), Mnichovice (Božkov u Mnichovic, Mnichovice u Říčan, Myšlín), Modletice (Modletice u Dobřejovic), Mukařov (Mukařov u Říčan, Srbín, Žernovka), Nučice (Nučice u Rudné), Nupaky (Nupaky), Pětihosty (Pětihosty), Petříkov (Petříkov u Velkých Popovic, Radimovice u Velkých Popovic), Popovičky (Chomutovice u Dobřejovic, Popovičky), Radějovice (Olešky, Radějovice), Říčany (Jažlovice, Kuří u Říčan, Pacov u Říčan, Říčany u Prahy, Říčany-Radošovice, Strašín u Říčan, Voděrádky), Senohraby (Senohraby), Sluštice (Sluštice), Štíhllice (Štíhllice), Strančice (Otice u Svojšovic, Předboř u Prahy, Strančice, Svojšovice, Všechromy), Struhařov (Struhařov u Mnichovic), Sulice (Sulice), Světice (Světice u Říčan), Svojetice (Svojetice), Tehov (Tehov u Říčan), Tehovec (Tehovec), Velké Popovice (Lojovice, Mokřany u Velkých Popovic, Velké Popovice), Všestary (Všestary u Říčan), Vyžlovka (Vyžlovka) | **Bez nároků na změnu územního plánu, již vymezeno.**



- RBC 27 Voděradské bučiny | Bez nároků na změnu územního plánu, již vymezeno.

Po podrobném rozboru požadavků vypluvších z APÚR nevplývá pro změnu č. 3 žádné další požadavky z těchto nadřazených dokumentací pro řešení změny v rámci správního území Obce Svojetice.

d) vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona,



Pokud jde o prokázání nemožnosti využít již vymezené zastavitelné plochy, můžeme konstatovat, že v případě ÚP Svojetice tato eventualita nenastala. Všechny zastavitelné plochy vymezené v dnešním územním plánu jsou postupně zastavovány nebo jsou vytvářeny podmínky, aby zastavěny být mohly. Není zde vymezena žádná zastavitelná plocha, která by objektivně nešla dnes nebo v budoucnu zastavět, za splnění všech zákonných i podzákonných podmínek, a není zde tedy důvod nějakou již vymezenou zastavitelnou plochu vypouštět z entity zastavitelných ploch a plochy vracet zpět do nezastavitelného území.

Tato zpráva o uplatňování stávajícího územního plánu proto nenavrhuje rušení dnes vymezených zastavitelných ploch. Zároveň ale návrh zprávy nenavrhuje také nové zastavitelné plochy. Tento požadavek se ale může objevit po projednání návrhu zprávy s veřejností.

Návrh zprávy o uplatňování územního plánu za uplynulé období nyní nenavrhuje nové zastavitelné plochy, pořizovatel se domnívá, že zastavitelných ploch je v současném územním plánu Svojetice vymezeno dostatek.

e) pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu, v rozsahu zadání změny,

Změna č. 3 bude invariantní. Nepředpokládá se pořízení nového územního plánu, ale pořízení změny č. 3 stávajícího územního plánu tzv. zkráceným postupem pořízení dle ust. §§ 55a-55b a § 54 stavebního zákona.

- 1) Ve změně č. 3 bude aktualizována hranice zastavěného území Obce Svojetice a podkladní mapy katastru nemovitostí k 28.2.2023 dle podkladů pořizovatele, KN a stavebního úřadu.
- 2) Již konzumované stavby budou vymezeny jako stav, součást zastavěného území, a budou vyjmuty ze zastavitelných ploch. Bude aktualizována hranice zastavěného území k datu 28.2.2023. Ve změně č. 3 budou rovněž aktualizovány stavby dopravní a technické infrastruktury, ty části těchto staveb, které již byly realizovány, budou vyjmuty z návrhu a případně též z výčtu veřejně prospěšných staveb.
- 3) Naopak bude doplněno u některých staveb občanské infrastruktury jejich zařazení do plochy veřejně prospěšných staveb s možností uplatnění předkupního práva pro Obec Svojetice (např. p.p.č. 34/2 v k.ú. Svojetice) a u staveb technické infrastruktury, např. sběrný dvůr, jejich vymezení jako staveb veřejně prospěšné technické infrastruktury s možností vyvlastnění.
- 4) Součástí obsahu změny č. 3 bude též řešení problémů spojených s enormním nárůstem počtu obyvatel – bude stanovena vhodná etapizace výstavby na již vymezených zastavitelných plochách, např. plocha Za dubinou bude převedena do I. etapy v rozsahu p.p.č. 307/48, 307/53, 307/47, 307/46, 307/45, 307/36, 307/37, 307/38, 307/30, 307/31 a 307/32 a komunikaci mezi nimi na p.p.č. 307/15.
- 5) Součástí změny č. 3 ÚP Svojetice bude též revize komunikačního skeletu obce včetně vypuštění návrhu kruhové křižovatky na křížení ulic ul. Choceradská a K Tehovci.
- 6) Stanovení závazné povinnosti napojení všech staveb na veřejný vodovod a veřejnou kanalizaci bez dalších výjimek.
- 7) V rámci změny č. 3 je žádoucí omezit výstavbu rodinných domů o 3 bytových jednotkách, v některých lokalitách není vhodná ani výstava rodinných domů se 2 bytovými jednotkami, stanovit vhodnou regulaci k rámci návrhu změny č. 3 ÚP Svojetice.
- 8) Provéřit u jednotlivých zastavitelných ploch stanovení min. velikosti stavebních pozemků v rozsahu 800-1200 m² dle konkrétní lokality zohledňující urbanistickou strukturu daného prostoru.
- 9) Navrhnout možnost převedení obecního lesa na p.p.č. 263/6 a 231/22 v lokalitě U břízy do plochy krajinné zeleně, případně sídelné zeleně, výsledný stav by měl být kultivovaný lesopark.
- 10) Pozemek p.č. 266/24 v k.ú. Svojetice [761176] převést do plochy bydlení, přímo souvisí s objektem - 1015, č.p. 219, rodinný dům. Dále p.p.č. 267/14 v k.ú. Svojetice [761176] převést do plochy bydlení, přímo souvisí s objektem -1408, č.p. 219, rodinný dům.
- 11) Upravit vymezení komunikace mimo p.p.č. 219/43 a 211/11 v lokalitě východně od centra dle územní studie „Jádro obce“, narovnat ji ve směru východ – západ.
- 12) Od 1.1.2023 vstoupila v platnost povinnost použít pro změny územních plánů datový model MMR „Standard vybraných částí územního plánu“.
- 13) Zakreslit místní komunikaci na p.p.č. 206/97 v k.ú. Svojetice, vypustit návrh komunikace na p.p.č. 205/5 severně od této komunikace.
- 14) Upravit návrh místní komunikace na p.p.č. 219/11 v k.ú. Svojetice [761176], převést tento návrh na západní stranu dotčeného pozemku, na základě studie majitele pozemku p. Šindeláře.
- 15) Obec Svojetice žádá o zrušení VKP na p.p.č. 161/1, 161/56, 172/1, 173/2, 173/3, 173/5, 173/6 a 173/7 v k.ú. Svojetice s názvem „Louky K Tehovským hranicím a v Jamách“ a všechny uvedené pozemky, které jsou ve vlastnictví Obce Svojetice, ponechat vymezené dotčených pozemků v souladu s dnes platným ÚP jako plochy pro bydlení.
- 16) Požadavky na obsah změny č. 3 budou dále doplněny na základě uplatněných požadavků dotčených orgánů a oprávněných investorů dle přílohy č. 1 této zprávy.
- 17) Požadavky na obsah změny č. 3 budou dále doplněny na základě uplatněných požadavků občanů vypořádaných v příloze č. 2 této zprávy.

f) požadavky a podmínky pro vyhodnocení vlivů návrhu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území (§ 19 odst. 2 stavebního zákona), pokud je požadováno vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebo nelze vyloučit významný negativní vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast,

Bude doplněno na základě stanoviska KÚ Středočeského kraje č.j. ze dne
Součástí obsahu změny č. 2 územního plánu Svojetice **BUDE/NEBUDE** hodnocení vlivů na udržitelný rozvoj dle přílohy č. 5 vyhlášky 500/2006 Sb.

g) požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu, je-li zpracování variant vyžadováno,

Není vyžadováno zpracování variant řešení.

h) návrh na pořízení nového územního plánu, pokud ze skutečností uvedených pod písmeny a) až d) vyplývá potřeba změny, která podstatně ovlivňuje koncepci územního plánu,

Není vyžadováno pořízení nového územního plánu.

i) požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území, pokud byly ve vyhodnocení uplatňování územního plánu zjištěny,

Nebyly zjištěny požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území.

j) návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje

Nejsou.

Použité zkratky:

ZÚR	Zásady územního rozvoje, pokud není uvedeno jinak, míněny Středočeského kraje
AZÚR	Aktualizované Zásady územního rozvoje, tj. ve znění všech aktualizací
PÚR	Politika územního rozvoje ČR
APÚR	Aktualizovaná politika územního rozvoje, ČR, ve znění všech aktualizací
ÚP	územní plán
ÚPO	územní plán obce
ÚSES	územní systém ekologické stability
ZPF	zemědělský půdní fond
PUPFL	pozemky určené k plnění funkce lesa
ÚÚR	Ústav územního rozvoje v Brně
MMR	Ministerstvo pro místní rozvoj ČR

Příloha č. 1: Vypořádání požadavků dotčených orgánů a oprávněných investorů

Číslo / dotčený orgán / č.j. / datum Požadavky (kráceno pořizovatelem)	Způsob vypořádání Pokyny pro úpravu zprávy nebo pro změnu č. 3 ÚP

Příloha č. 2: Vypořádání požadavků občanů

Číslo / dotčený subjekt / datum Požadavky (kráceno pořizovatelem)	Způsob vypořádání Pokyny pro úpravu zprávy nebo pro změnu č. 3 ÚP