

NÁVRH ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU ŘITKA

podle § 47 zákona č. 183/2006 Sb.

schvalující orgán	Zastupitelstvo obce Řitka
datum schválení	
číslo usnesení	
jméno oprávněné osoby	starosta Mgr.Kamil Abbid
podpis	otisk úředního razítka:
pořizovatel	MěÚ Černošice, úřad územního plánování, Riegrova 1209, 252 28 Černošice
jméno oprávněné úřední osoby	Ing. Helena Ušiaková
podpis	otisk úředního razítka:

OBSAH:

A.	POŽADAVKY NA ZÁKLADNÍ KONCEPCI ROZVOJE ÚZEMÍ	3
B.	POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A NA STANOVENÍ JEJICH VYUŽITÍ, KTERÉ BUDE NUTNO PROVĚŘIT	8
C.	POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ A ASANACÍ, PRO KTERÉ BUDE MOŽNÉ UPLATNIT VYVLASTNĚNÍ NEBO PŘEDKUPNÍ PRÁVO	8
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	8
E.	PŘÍPADNÝ POŽADAVEK NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ	8
F.	POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU A NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU JEHO ODŮVODNĚNÍ VČETNĚ MĚŘÍTEK VÝKRESŮ A POČTU VYHOTOVENÍ	8
G.	POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ	9

Požadavek na pořízení územního plánu Řitka vychází z usnesení zastupitelstva obce ze dne 10.10.2012. Podkladem pro rozhodnutí byla zejména nutnost aktualizace stávajícího platného územního plánu sídelního útvaru Řitka ve znění pozdějších změn, která by stanovovala základní koncepci a podmínky dalšího rozvoje území, podrobnější podmínky pro jeho uspořádání a současně vyhovovala stávajícím právním předpisům (zejména zákonu č. 183/2006 Sb. stavební zákon a jeho prováděcím vyhláškám zejm. vyhlášce č. 500/2006 Sb. a 501/2006 Sb.).

Pro území obce byly zpracovány doplňující průzkumy a rozborů (Ing.arch.Milan Salaba ve spolupráci s ateliérem U-24 s.r.o., říjen 2013).

V současné době má obec Řitka územní plán sídelního útvaru (dále jen "ÚPnSÚ") schválený v roce 1993 včetně 5 pozdějších změn (poslední Změna č. 5 ÚPnSÚ schválena v roce 2009).

Při tvorbě nového územního plánu se bude vycházet ze stávající platné územně plánovací dokumentace obce, zároveň budou zohledněny požadavky vyplývající z nového stavebního zákona, z nadřazených nástrojů územního plánování Politiky územního rozvoje České republiky 2008 (dále jen „PÚR“) a Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (dále jen „ZÚR“) a nových skutečností v území.

A. POŽADAVKY NA ZÁKLADNÍ KONCEPCI ROZVOJE ÚZEMÍ

Obec Řitka je součástí rozvojové oblasti OB1 Rozvojová oblast Praha dle Politiky územního rozvoje České republiky 2008 (dále jen „PÚR“) i dle Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (dále jen „ZÚR“). Obec je přímo napojena na rychlostní silnici R4, kvalitní přírodní prostředí a relativní blízkost Prahy vytváří potenciál pro umírněný rozvoj bydlení doplněný o rozvoj ploch základní občanské vybavenosti.

Cílem dalšího vývoje v území je mírně a stabilně rostoucí obec utvářená převážně obytnou zástavbou. Návrh územního plánu bude koncipován tak, aby byl umožněn přirozený rozvoj sídla a zároveň potvrzen rekreační charakter krajiny. Prostorové uspořádání bude respektovat stávající podobu sídla v krajině s přirozenými dominantami přírodních prvků v území.

Z hlediska širších vztahů v území budou respektovány vazby obce Řitka na okolní území obce a řešení bude dle potřeby koordinováno s ÚPD sousedních obcí, zejména s Líšnicí.

A.1. Požadavky na urbanistickou koncepci

A.1.1. Upřesnění požadavků z PÚR a ZÚR

Obec Řitka je součástí rozvojové oblasti OB1 Rozvojová oblast Praha dle Politiky územního rozvoje České republiky 2008, která zařazuje do této rozvojové oblasti celé území ORP Černošice i dle upřesnění ZÚR. Pro tuto oblast stanovují ZÚR tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území týkající se obce Řitka:

- rozvoj ekonomických aktivit soustřeďovat do ploch s vazbou na železnici, silnice nadřazené sítě a na letiště, zejména na plochy brownfields;
- rozvoj bydlení orientovat do lokalit s možností kvalitní hromadné dopravy, zejména kolejové a s vazbou na sídla s odpovídající sociální infrastrukturou;
- pro rozvoj bydlení sledovat možnosti transformace ploch v zastavěném území sídel a využití dosud volných ploch vymezených v zastavitelném území v územních plánech obcí;
- vytvářet podmínky pro rekreaci a to včetně potřeb obyvatel a návštěvníků hl. m. Prahy;
- respektovat prvky přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území;
- chránit ve zvýšené míře pozitivní znaky charakteristik krajinného rázu a dotvářet krajinu s cílem zvýšení její estetické hodnoty a ekologické stability před nekoordinovanou výstavbou.

ZÚR SK stanovují tyto úkoly pro územní plánování v OB1:

- vymežit přeložky (zejména obchvaty) silnic nesledovaných v ZÚR pro potřeby zlepšení vazeb osídlení na nadřazenou silniční síť;
- 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;

¹ dosud nebyl Středočeským krajem vydán žádný regulační plán

Návrh ÚP bude respektovat požadavky a záměry vyplývající z nadřazené ÚPD, jedná se zejména o tyto požadavky a záměry:

- 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. Soustředit se na zachování a citlivé doplnění výrazu sídel, s cílem nenarušovat cenné urbanistické struktury a architektonické i přírodní dominanty nevhodnou zástavbou a omezit fragmentaci krajiny a srůstání sídel. Pro území obce Řitka, kde došlo v posledních desetiletích k výraznému záboru orné půdy ve prospěch rozvoje nízkopodlažní zástavby, je z hlediska jejího charakteru důležité zejména zachování stávajících přírodních prvků v území – zalesněné svahy Brd na západní polovině území, vodní toky a plochy s doprovodnou zelení situované rovněž převážně v západní polovině území a zejména pak Všenorský potok procházející středem území. Z hlediska urbanistických a architektonických hodnot se na území obce nachází zámek vyhlášený jako nemovitá kulturní památka, zachováno je původní historické jádro obce s návsi a několika stavbami lidové architektury.
- Navrhovat přiměřený rozvoj sídel, 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. Zajistit dostatečné zastoupení a kvalitní řešení veřejných prostranství. Pro rozvoj bydlení sledovat možnosti transformace ploch v zastavěném území sídel a využití dosud volných ploch vymezených v zastavitelném území v územních plánech obcí.
- Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika), 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, hipo).

A.1.2. Upřesnění požadavků z ÚAP

Požadavky na odstranění nebo omezení urbanistických závad:

- nedostatek veřejných prostranství - prověřit vymezení nových veřejných prostranství v případě dalšího rozvoje bydlení
- nové lokality (satelity) se stavbami pro bydlení postavené bez zajištění občanského vybavení
- srůstání obcí (směrem k Líšnici)

V návrhu ÚP Řitka budou respektovány limity využití území vyplývající z aktualizace ÚAP, které se v území vyskytují vč. jejich OP (jedná se zejména o stávající rychlostní silnici R4, silnici III. třídy III/11510, III/0042, III/1024, elektrické vedení, telekomunikační vedení, radioreléový paprsek, kanalizaci, vodovod, plyn, vodní zdroje, vodní toky a plochy, lesní pozemky, údolní nivu, přírodní park Hřebený, nemovitou kulturní památku – zámek).

A.1.3. Upřesnění dalších požadavků

Při rozvoji urbanizovaného území je třeba se v první řadě zaměřit na využití volných ploch v rámci zastavěného území a využití ploch bezprostředně navazujících na zastavěné území.

- Předpokládá se zachování stávajících rozvojových lokalit dle platné ÚPD obce s tím, že budou u všech ploch jasně definované podmínky pro jejich využití a prostorové uspořádání (stávající platná ÚPD nestanovuje funkční využití pro významné rozvojové zastavitelné plochy A – Jižní stráně a B – Ve stružkách).
- Požaduje se prověřit možné doplnění ploch bydlení na severním okraji obce v návaznosti na zastavitelné plochy lokality Jižní stráně. Při návrhu zastavitelných ploch bude postupováno tak, aby nedošlo ke srůstání obce Řitka se sousedními obcemi (bude ponechán nezastavitelný pás na hranici s obcemi Líšnice a Černolice).
- Provéřít potřebu etapizace rozvoje území tak, aby nedocházelo k roztříštěné výstavbě v území a bylo zaručeno naplňování ploch v ucelených celcích a ve vazbě na možnosti občanské vybavenosti (MŠ, ZŠ) a technické infrastruktury.
- Vzhledem k stávající podobě chatových lokalit na území obce (nedostatečná dopravní a technická infrastruktura) se nepředpokládá jejich přeměna na trvalé bydlení vyjma jižního pásu

pozemků v západní chatové lokalitě navazujícího na plochy bydlení s možností napojení na dostatečně dimenzovanou dopravní a technickou infrastrukturu. Nepředpokládá se vymezení nových ploch pro rodinnou rekreaci.

- Provéřit možnosti řešení v lokalitě Dlouhá louka – stávající platná ÚPD vymezila v této lokalitě plochy bydlení, jedná se však o zamokřenou lokalitu (prameniště), předpokládá se vymezení ploch zeleně nebo jiných obdobných alespoň v rámci pozemků, kde se nachází vodní útvary povrchových vod.
- Stanovit vhodné funkční využití zastavitelné plochy v blízkosti R4 (ve stávající platné ÚPD určena jako plocha dopravní) se zaměřením na plochy pro sport a rekreaci.
- S ohledem na charakter území prověřit v nezastavěném území obce vymezení ploch, ve kterých je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v §18 odst. 5 stavebního zákona – „V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umísťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra. Uvedené stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, lze v nezastavěném území umísťovat v případech, pokud je územně plánovací dokumentace výslovně nevylučuje.“

A.2. Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury

A.2.1. Upřesnění požadavků z PÚR a ZÚR

- Na území obce Řitka jsou v ZÚR zakresleny:
 - stabilizovaná trasa rychlostní silnice R4
 - ochranné pásmo vodních zdrojů
 - z významné technické infrastruktury pouze regulační stanice VTL

V ÚP Řitka budou tyto prvky respektovány vč. jejich ochranných pásem (dále jen OP).

Na území obce Řitka nevymezují ZÚR žádnou veřejně prospěšnou stavbu.

- ZÚR nenavrhují koridory pro cyklistickou dopravu, přičemž potvrzují koncepci zpracovaného Generelu cyklotras a cyklostezek Středočeského kraje. ZÚR stanovují úkol navrhovat nahrazení cyklotras nezávisle vedenými cyklostezkami, a to zejména v případech dálkových „cyklotras“, v území rozvojových oblastí (vč. jejich okolí) a v turisticky atraktivních územích. Na území obce Řitka není navržena žádná dálková cyklotrasa, jsou zde navrženy pouze cyklotrasy IV.třídy. Návrh ÚP prověří aktualizovaný cyklistický generel z r. 2008 resp. aktualizaci 2012, která je v současnosti pouze v návrhové formě a projednává se.

A.2.2. Upřesnění požadavků z ÚAP

Požadavky na odstranění nebo omezení dopravních závad:

- nedostatek parkovacích a odstavných stání
- páteřní komunikace v zastavěném území v nevyhovujících parametrech
- páteřní komunikace v zastavěném území s nevyhovující pěší dopravou - navrhnout řešení pěší dopravy v zastavěném území
- cyklotrasa vedená po stávající komunikaci - prověřit vedení cyklotrasy, která neodpovídá svými parametry a provedením, zajistit územní rezervy pro cyklotrasy, které neodpovídají svými parametry a provedením jejich zatížení

Slabé stránky:

- celková kapacita veřejné infrastruktury je naplněná - další rozvoj ploch bydlení podmínit dostatečnou kapacitou veřejné infrastruktury (dopravní, technické, školství)

A.2.3. Upřesnění dalších požadavků

Dopravní infrastruktura

- Provéřit řešení problematických křižovatek v obci.
- V návrhu ÚP budou vytvořeny předpoklady prostupnosti pro pěší v zastavěném území a zastavitelných plochách a dále v návaznosti na krajinu a v krajině samotné. Zohledněno bude pěší a cyklistické spojení nejbližších sousedních obcí.

Technická infrastruktura

- Navrhované řešení bude obsahovat pokrytí území dostatečnou inženýrskou infrastrukturou v souladu s platnou legislativou ČR. Pro novou zástavbu bude důsledně řešen rozvoj inženýrských sítí (vodovod, kanalizace, způsob likvidace dešťových vod, elektřina, plyn). Důležitá technická infrastruktura bude schematicky vyznačena ve výkresové dokumentaci. Likvidace odpadů bude řešena standardním způsobem respektujícím platnou legislativu a příslušné normy, předpokládá se prohloubení systému separace komunálního odpadu u vzniku.
- Nová výstavba bude napojena na vodovod a veřejnou splaškovou kanalizaci zakončenou ČOV.
- Bude kladen důraz na důsledné řešení bezškodné likvidace srážkových vod v místě, v co největší míře zasakováním. Provéřit možná opatření na zlepšení situaci při přívalových deštích v lokalitách Dlouhá Louka a Lada.
- Návrh ÚP prověří zásobování území pitnou vodou, a to i s ohledem na nově navrhované záměry a dále prověří řešení zdrojů požární vody. Z hlediska zásobení pitnou vodou se předpokládá napojení obce na připravovaný vodovodní přivaděč Baně.

Řešení komunikací a technického vybavení bude navrženo s ohledem na platné předpisy požární ochrany, především řešení přístupu a příjezdu ke všem stavbám pro jednotky HZS.

Občanské vybavení

V současnosti se v obci nachází občanské vybavení přiměřené velikosti obce (obecní úřad, MŠ, knihovna, 2 dětská hřiště, sokolovna).

- Základní občanské vybavení v současné době odpovídá velikosti a významu obce. Územní plán prověří a navrhne dle bilance rozvoje bydlení plochy občanského vybavení zejména pro školství, zdravotnictví, sociální služby a sport. Umístění obchodních a administrativních funkcí bude regulováno funkčním využitím ploch v rámci smíšených území.
- Vzhledem k plánovanému dalšímu rozvoji ploch bydlení je nutné do budoucna řešit místo pro základní školu buď v obci samotné nebo v koordinaci s blízkými obcemi Mnišeckého regionu.
- V obci chybí hřbitov – prověřit umístění ve volné ploše ve východní části obce u chatové osady (předpokládá se na pozemcích parc.č.120, 119/26 k.ú. Řitka).
- Rozvojovou plochu v centru obce (dle stávající platné ÚPD označena jako plocha VV1) prověřit na plochu určenou pro sport, v severní části doplněnou o plochy nízkopodlažního bydlení.
- Provéřit využití zeleného pásu mezi zástavbou a sjezdem z R4 pro drobné sportovní aktivity.

Veřejná prostranství

- V obci je nedostatek veřejných prostranství, bude kladen důraz na vymezení dostatku těchto prostranství jak ve stávajících urbanizovaných částech sídla (jsou zde stále vhodná místa – zejména plocha v centru v okolí vodojemu, okolí bytových domů, okolí rybníka vč. plochy VV2 dle stávající platné ÚPD, plocha u zahrádkové osady Ve Stružkách na parc.č.86/1 a 119/2 k.ú. Řitka), tak v plochách zastavitelných. Důraz bude kladen na jejich vzájemné propojení - v sídle je problematická prostupnost územím. Do ploch veřejného prostranství se zahrnují prostory návsi, ulic, chodníků, zeleně, parků a dalších prostor přístupných každému bez omezení, tedy sloužících obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru.

A.3. Požadavky na koncepci uspořádání krajiny

A.3.1. Upřesnění požadavků z PÚR a ZÚR

- Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu jako alternativy k umělé akumulaci vod. V zastavěných územích a zastavitelných plochách vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní.
- Přes území obce Řitka nevede dle ZUR nadregionální ani regionální systém ÚSES, severní část území se nachází v ochranném pásmu nadregionálního biokoridoru.
- ZÚR vymezují na území obce Řitka následující krajinný typ – H16 – krajina zvýšených hodnot kulturních a přírodních:
ZÚR stanovují tyto zásady pro plánování změn v území a rozhodování o nich:
 - zachování stávajících přírodních a kulturních hodnot;
 - neohrožit důvody ochrany přírodních a krajinařských hodnot.

ZÚR ukládá územnímu plánu upřesnit vymezení a zásady péče o krajinu pro jednotlivé krajinné typy, upřesnit a zpracovat cílové charakteristiky krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.

- Dále jsou v ZÚR stanoveny zásady pro zajištění ochrany přírodních hodnot, z nichž mimo jiné vyplývá povinnost chránit říční nivy, zabránit vodohospodářským úpravám regulujícím vodní toky, odvodňování a zastavování údolních niv a likvidaci přírodě blízkých společenstev (slepá ramena, mokřady, lužní lesy, břehové porosty, louky). Na území obce Řitka se tento požadavek týká zejména zachovalé nivy Všenorského potoka, která je důležitým prvkem zeleně přispívajícím ke stabilitě a atraktivitě sídla, zároveň podporuje ekologickou vyváženost celého území a je určujícím znakem jedinečnosti krajinného rázu Řitky.
- ZÚR stanovují tyto základní zásady péče o krajinu při plánování změn v území a rozhodování o nich:
 - chránit a rozvíjet základní atributy stability, funkčnosti a vzhledu krajiny, zejména strukturu krajinných prvků charakteristickou pro jednotlivé krajinné typy a pozitivní charakteristiky krajinného rázu;
 - rozvíjet retenční schopnost krajiny;
 - respektovat výjimečné části krajiny chráněné dle příslušných zákonů a podmínky jejich ochrany;
 - cestovní ruch rozvíjet ve formách příznivých pro udržitelný rozvoj, nepřipouštět rozšiřování a intenzifikaci chatových lokalit;
 - respektovat cenné architektonické a urbanistické znaky sídel a doplňovat je hmotově a tvarově vhodnými stavbami;

A.3.2. Upřesnění požadavků z ÚAP

- Závady ve využití krajiny:
 - území silně ohroženo vodní erozí – návrh vhodných protierozních opatření
 - existence staveb pro bydlení a rodinnou rekreaci umístěných do vzdálenosti 50m od lesních pozemků
- Hygienické závady:
 - obec nemá vybudovanou dostatečnou technickou infrastrukturu
 - znečištění povrchových vod odpadními vodami z chatových osad - návrh účinné likvidace
 - hluk ze silniční dopravy

A.3.3. Upřesnění dalších požadavků

- Do návrhu územního plánu budou promítnuty požadavky obecné ochrany přírody a krajiny, zejména formou regulativů, vztažených k plochám s rozdílným funkčním využitím.
- Budou vymezeny prvky ÚSES ve správním území obce Řitka v návaznosti na sousední obce a při dodržení příslušné metodiky stanovených prostorových parametrů. Vedení ÚSES bude upřesněno na všech úrovních do měřítka územního plánu. V návrhu prověřit zejména trasování lokálního ÚSES a zpřesnit jeho hranice a to s ohledem na jeho vedení v urbanizovaném území.
- Návrh ÚP zohlední území ve vzdálenosti 50m od okraje lesních pozemků.
- Bude prověřeno vhodné funkční využití těch lesních pozemků malých výměr, které nemají souvztažnost s navazujícími lesními komplexy nebo přímo navazují na stávající zastavěné území (zejm. č.parc. 177, 145/13 k.ú. Řitka)
- V návrhu ÚP Řitka budou respektovány krajinné hodnoty území, zejména bude kladen důraz na zachování významných skupin vzrostlé zeleně v krajině i v sídle, doprovodné vegetace podél vodotečí (zejména zelený pás podél Všenorského potoka procházející sídlem) a jejich doplnění s ohledem na zachování ekologicky stabilního a esteticky hodnotného území.
- Návrh ÚP Řitka stanoví podmínky dalšího vývoje území v těsné blízkosti vodních toků (zejména v urbanizovaném území obce), podél vodních toků bude zohledněno pásmo sloužící k zajištění údržby vodního toku (šíře 6 m).
- Bude prověřena možná obnova rybníka na Všenorském potoce v severní části území obce.

B. POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A NA STANOVENÍ JEJICH VYUŽITÍ, KTERÉ BUDE NUTNO PROVĚŘIT

Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv z PÚR ani ZÚR nevyplývají a vzhledem k rozsahu řešených problémů a záměrů v území se nepředpokládá požadavek na vymezení územní rezervy.

C. POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ A ASANACÍ, PRO KTERÉ BUDE MOŽNÉ UPLATNIT VYVLASTNĚNÍ NEBO PŘEDKUPNÍ PRÁVO

Návrh ÚP Řitka prověří a vymezí plochy pro veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace v členění:

- pozemky, pro které lze práva k pozemkům a stavbám odejmout nebo omezit podle §170 stavebního zákona. (veřejně prospěšné stavby dopravní a technické infrastruktury, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu, asanace území)
- pozemky, pro které lze uplatnit možnost předkupního práva podle §101 stavebního zákona (veřejně prospěšné stavby, veřejné prostranství)

V návrhu ÚP Řitka budou prověřeny plochy pro veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření zejména v těchto oblastech:

Veřejně prospěšné stavby

- Dopravní infrastruktura – případné úpravy a návrhy komunikací ev. návrhy cyklistických a pěších propojení.
- Technická infrastruktura - nové trasy liniových zařízení včetně dílčích přeložek, další energetická, vodohospodářská a jiná zařízení (vodovodní úpravny, čerpací stanice, vodojemy, apod.).
- Plochy pro občanské vybavení komunálního typu a veřejná prostranství, to vše zřizované ve veřejném zájmu.

Veřejně prospěšná opatření

- Požadavky na založení prvků ÚSES tj. zejména vymezení biocenter a biokoridorů v řešení územního plánu.
- Opatření ke zvýšení retenční schopnosti krajiny.

Plochy pro asanaci

Konkrétní požadavky na asanace nejsou známy, mohou však vyplynout z návrhu řešení.

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

Návrh ÚP Řitka prověří vymezení ploch, ve kterých podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití bude pořízení regulačního plánu, územní studie event uzavření dohody o parcelaci. Regulační plán se předpokládá zejména jako podmínka v rozsáhlejších rozvojových územích (zejména lokalita Jižní stráně a Ve stružkách).

E. PŘÍPADNÝ POŽADAVEK NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ

Návrh územního plánu nebude zpracován ve variantách.

F. POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU A NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU JEHO ODŮVODNĚNÍ VČETNĚ MĚŘÍTEK VÝKRESŮ A POČTU VYHOTOVENÍ

Návrh ÚP Řitka bude zpracován podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění a v souladu s prováděcími předpisy, zejména s vyhláškou č. 500/2001 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. Návrh ÚP Řitka bude zpracován pro celé území obce Řitka (k.ú. Řitka). Jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití budou v grafické části označeny, a to i v legendě, písmeny nebo číslicí, aby nemohlo dojít k záměně druhů ploch.

ÚP Řitka bude obsahovat:

Návrh:

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

Grafická část:

Výkres základního členění.....	1 : 5 000
Hlavní výkres.....	1 : 5 000
Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.....	1 : 5 000
dle potřeby výkres koncepce uspořádání krajiny.....	1 : 5 000
dle potřeby výkres koncepce veřejné infrastruktury.....	1 : 5 000

Odůvodnění:

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

Grafická část:

Koordinační výkres.....	1 : 5 000
Výkres širších vztahů.....	1 : 50 000
Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 : 5 000

Podkladem výkresů grafické části, kromě výkresu širších vztahů, bude státní mapové dílo – katastrální mapa, aktuální stav. Geodetickým referenčním systémem bude souřadnicový systém Jednotné trigonometrické sítě katastrální (S-JTSK).

Výkresy budou obsahovat jevy zobrazitelné v daném měřítku jednotlivých výkresů.

Počet tištěných vyhotovení územního plánu bude 4 paré. Součástí každého tištěného vyhotovení územního plánu bude datový nosič obsahující textovou část a grafickou část, která bude v rastrové i vektorové podobě včetně metadat.

G. POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání posoudí vliv předložené koncepce na evropsky významné lokality a ptačí oblasti a zároveň posoudí požadavek na posouzení z hlediska vlivů na životní prostředí, zda podle § 47 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb. bude zpracována dokumentace vlivů provedení záměru na životní prostředí nebo posouzení vlivu záměru na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast. Pokud dotčený orgán uplatní některý z výše uvedených požadavků, bude provedeno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

Z rozboru udržitelného rozvoje území ÚAP vyplynulo, že obec má mírně slabý hospodářský pilíř. Jedná se o obec s trvalým nárůstem počtu obyvatel v hlavní suburbanizační zóně hl.m.Prahy s přímým dopravním napojením na rychlostní silnici R4 v kvalitním přírodním prostředí. Obec předpokládá další rozvoj výstavby ve svém území a to především ploch určených pro bydlení doplněných plochami pro sport, občanskou vybavenost a drobnou komerční vybavenost.

Vzhledem k plánovanému rozsáhlému rozvoji v území se předpokládá požadavek na vyhodnocení vlivů na životní prostředí a tedy požadavek na vyhodnocení vlivů ÚP na udržitelný rozvoj území.

Seznam použitých zkratk:

OP – ochranné pásmo

PÚR – Politika územního rozvoje České republiky 2008 schválená usnesením vlády ČR dne 20.7.2009

stavební zákon – zákon č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění

ÚAP – územně analytické podklady ORP Černošice (aktualizováno k 31.12.2012)

ÚP – územní plán

ÚPD – územně plánovací dokumentace

ÚPnSÚ – územní plán sídelního útvaru

ÚSES – územní systém ekologické stability

ZÚR – Zásady územního rozvoje Středočeského kraje vydané zastupitelstvem Středočeského kraje usnesením č. 4-20/2011/ZK dne 19.12.2011