

# ZADÁNÍ

## ÚZEMNÍHO PLÁNU OHROBEC

podle § 47 zákona č. 183/2006 Sb.



schvalující orgán	Zastupitelstvo obce Ohrobec
datum schválení	22.4.2013
číslo usnesení	9/2013
jméno oprávněné osoby	starosta PhDr.Pavel Makovský, MBA
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 vyplývající z politiky územního rozvoje a z územně plánovací dokumentace vydané krajem.....	3
B.Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů.....	6
C.Požadavky na rozvoj území obce.....	7
D.Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny .....	8
E.Požadavky na řešení veřejné infrastruktury.....	9
F.Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území .....	10
G.Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace.....	11
H.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) .....	11
I. Požadavky a pokyny na řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území.....	12
J.Požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti nebo ose .....	12
K.Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií.....	13
L.Požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem .....	13
M.Požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území .....	13
N.Případný požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant.....	13
O.Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení.....	13

Požadavek na pořízení nového územního plánu Ohrobec vychází z usnesení č. 2/09 zastupitelstva obce ze 17.února 2009. Podkladem pro rozhodnutí bylo pořízení nového ÚP Ohrobec v souladu s ustanovením stavebního zákona, který ukončuje platnost stávajících územních plánů vydaných před nabytím účinnosti stavebního zákona 183/2006 Sb. a také nutnost aktualizovat stávající platnou územně plánovací dokumentaci obce Ohrobec, zejména stanovením podmíněčnosti dalšího rozvoje území a podrobnějších podmínek pro uspořádání území. V současné době platí pro území obce Ohrobec Územní plán obce (dále jen ÚPO) Ohrobec schválený dne 16.3.2001 obecním zastupitelstvem, Změna č.1 ÚPO Ohrobec schválená 8.6.2006 a Změna č. 2 ÚPO Ohrobec schválená 2.7.2010. Pro území obce byly zpracovány doplňující průzkumy a rozbory (srpen-říjen 2009 Ing.arch. Miličem Maryškou).

Řešeným územím územního plánu Hrobec bude správní území obce Ohrobec, které je tvořeno jedním katastrálním územím: Ohrobec. Obec Ohrobec má v současné době 1103 trvale bydlících obyvatel (údaj k 31.12.2011).

## **A. Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje a z územně plánovací dokumentace vydané krajem**

### **A.1. Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje**

Obec Ohrobec je součástí rozvojové oblasti OB1 Rozvojová oblast Praha, vymezené správním obvodem obce s rozšířenou působností Černošice, dle Politiky územního rozvoje České republiky (PÚR ČR), schválené usnesením vlády České republiky ze dne 17.května 2006 a stejně podle nové Politiky územního rozvoje České republiky 2008 (PÚR ČR 2008), schválené usnesením vlády České republiky ze dne 20.července 2009.

Důvody vymezení Rozvojové oblasti Praha OB1:

Území ovlivněné rozvojovou dynamikou hlavního města Prahy, při spolupůsobení vedlejších center, zejména Kladna a Berouna. Jedná se o nejsilnější koncentraci obyvatelstva v ČR, jakož i soustředění kulturních a ekonomických aktivit, které mají z velké části i mezinárodní význam; zřetelným rozvojovým předpokladem je připojení na dálnice, rychlostní silnice a tranzitní železniční koridory a efektivní propojení jednotlivých druhů dopravy včetně letecké.

#### Úkoly pro územní plánování:

a) Při respektování republikových priorit územního plánování umožňovat v rozvojových oblastech a rozvojových osách intenzivní využívání území v souvislosti s rozvojem veřejné infrastruktury. Z tohoto důvodu v rozvojových oblastech a v rozvojových osách vytvářet podmínky pro umístění aktivit mezinárodního a republikového významu s požadavky na změny v území a tím přispívat k zachování charakteru území mimo rozvojové oblasti a rozvojové osy.

b) Úkoly, stanovené pro jednotlivé rozvojové oblasti a rozvojové osy, musí být převzaty do územně plánovací dokumentace krajů a obcí (pro OB1 nejsou stanoveny).

#### Pro území obce Ohrobec dále vyplývají z Politiky územního rozvoje 2008 zejména tyto republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území obsažené v kapitole 2.2:

(14) 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. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje.

(19) Vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu). 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. (Viz také čl. 22 PÚR ČR 2006). 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.

(20) Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti, pokud je to možné a odůvodněné, respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí krajiny i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské 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.

(21) Vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně (zelené pásy) v rozvojových oblastech a v rozvojových osách a ve specifických oblastech, na jejichž území je krajina negativně poznamenána lidskou činností, s využitím její přirozené obnovy; cílem je zachování souvislých pásů nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobilých pro nenáročnou formu krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování propustnosti.

(24) Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby posuzovat vždy s ohledem na to, jaké vyvolá nároky na změny veřejné dopravní infrastruktury a veřejné dopravy. 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).

(25) Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze atd.) s cílem minimalizovat rozsah případných škod. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umísťování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. 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.

(28) Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je nutné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností.

(30) Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.

## **A.2. Požadavky vyplývající z územně plánovací dokumentace vydané krajem**

Územně plánovací dokumentace kraje, Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (dále ZÚR SK), vydalo zastupitelstvo Středočeského kraje usnesením č. 4-20/2011/ZK dne 19.12.2011. ZÚR SK nahrazuje Územní plán velkého územního celku Pražský region. Návrh územního plánu (dále ÚP) Ohrobec bude respektovat záměry uvedené v ZÚR SK.

- ZÚR SK potvrzuje zařazení obce Ohrobec do rozvojové oblasti republikové úrovně OB1 – Rozvojová oblast Praha. Pro tuto oblast stanovují ZÚR SK tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území týkající se obce Ohrobec:
  - 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:

- zpřesnit koridory dopravy, vymezené v ZÚR;
- vymežit přeložky (zejména obchvaty) silnic nesledovaných v ZÚR pro potřeby zlepšení vazeb osídlení na nadřazenou silniční síť;
- optimalizovat rozmístění železničních zastávek na regionálních tratích;
- 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 tak, aby byly dodrženy jejich minimální parametry a zajištěna jejich funkčnost, zpřesnit vymezení ochranných zón nadregionálních biokoridorů dle konkrétních geomorfologických a ekologických podmínek daného území tak, aby byly dodrženy prostorové parametry biokoridorů (na západní hranici obce podél řeky Vltavy veden nadregionální biokoridor K59 – v ZÚR SK vymezen jako veřejně prospěšné opatření, část území leží v ochranné zóně nadregionálního biokoridoru K59).
- Na území obce Ohrobec jsou dále v ZÚR SK zakresleny:
  - regionální železniční trať č.210
  - přírodní park Střed Čech
  - stabilizovaná trasa silnice III. třídy
  - z významné technické infrastruktury nadzemní el. vedení a 1 významný radioreléový paprsek
  - ZÚR SK nevymezují na území obce Ohrobec veřejně prospěšné stavby

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

- ZÚR SK nenavrhují koridory pro cyklistickou dopravu, přičemž potvrzují koncepci zpracovaného Generelu cyklotras a cyklostezek Středočeského kraje. Přes území obce Ohrobec není vedena žádná významná cyklostezka, na západě těsně přiléhá cyklostezka Zbraslav – Vrané nad Vltavou, okrajově se pak Ohrobec týká na východě cyklostezka Dolní Břežany – Jílové u Prahy
- Území obce Ohrobec je v ZÚR SK rozděleno z hlediska krajinných typů do tří základních kategorií:
  - Krajina sídelní - ZÚR SK stanovují tyto zásady pro plánování změn v území a rozhodování o nich:
    - a) vytvářet kvalitní obytný standard sídelní krajiny;
    - b) změny využití území nesmí snižovat obytný standard krajiny sídelní a likvidovat či znehodnocovat její existující krajinářské a kulturně historické hodnoty.
  - Krajina příměstská - ZÚR SK stanovují tyto zásady pro plánování změn v území a rozhodování o nich:
    - a) vytvářet kvalitní prostředí pro krátkodobou rekreaci obyvatel vlastního území i centra osídlení;
    - b) změny využití území nesmí snižovat její rekreační potenciál a prostupnost pro nemotorovou přepravu.
  - Krajina zvýšených hodnot kulturních a přírodních - ZÚR SK stanovují tyto zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území:
    - a) zachování stávajících přírodních a kulturních hodnot;
    - b) neohrozit důvody ochrany přírodních a krajinářských hodnot.

- ZÚR SK dále navrhuje koridorové propojení rekreační zeleně – systém přírodně rekreačních vazeb území Prahy a Středočeského kraje od Dolních Břežan přes Ohrobec na Zvoli. ZÚR SK stanovují tyto zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území:
  - a) zajištění zejména přírodních, ekologických, vodohospodářských a rekreačních vazeb správního území hl. m. Prahy a jeho zázemí;
  - b) koridory jsou v návrhu ZÚR vyznačeny jejich osou – osa by měla být promítnuta v ÚPD dotčených obcí do pásu, vyjádřeného plochou s rozdílným způsobem využití typu - plochy smíšené v nezastavěném území. Pokud osu představuje vodoteč, měla by být dle možnosti v těžišti pásu. Minimální šířka pásu by kromě odůvodněných případů neměla klesnout pod 100m.
- ZÚR SK stanovují tyto základní zásady péče o krajinu při plánování změn v území a rozhodování o nich:
  - a) chránit a rozvíjet základní atributy stability, funkčnosti a vzhledu krajiny, zejména strukturu krajinných prvků charakteristickou pro jednotlivé krajinné typy a pozitivní charakteristiky krajinného rázu;
  - b) rozvíjet retenční schopnost krajiny;
  - c) respektovat výjimečné části krajiny chráněné dle příslušných zákonů a podmínky jejich ochrany;
  - d) preferovat využití rezerv v zastavěném území sídel, zejména proluk a přestavbových území před vymezováním zastavěných ploch ve volné krajině;
  - e) cestovní ruch rozvíjet ve formách příznivých pro udržitelný rozvoj, nepřipouštět rozšiřování a intenzifikaci chatových lokalit;
  - f) respektovat cenné architektonické a urbanistické znaky sídel a doplňovat je hmotově a tvarově vhodnými stavbami;
  - h) při umísťování staveb a zařízení, které mohou díky svým plošným parametrům narušit pozitivní charakteristiky krajinného rázu vyhodnotit jejich možný vliv na krajinný ráz a negativní dopady eliminovat.

ZÚR SK stanovují úkol pro územní plánování:

  - a) upřesnit vymezení a zásady péče o krajinu pro jednotlivé krajinné typy v územních plánech na základě podrobnějších informací dostupných na této úrovni řešení dotčeného správního území.

Zároveň ZÚR SK ukládá územnímu plánu upřesnit a zpracovat cílové charakteristiky krajiny.

Z hlediska širších vztahů v území budou respektovány vazby řešených lokalit na okolní území obce a řešení bude podle potřeby koordinováno s územními plány sousedních obcí.

## **B. Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů**

Územně analytické podklady (dále ÚAP) ve smyslu ustanovení § 26 zákona č.183/2006 Sb. pro území obvodu obce s rozšířenou působností (ORP) Černošice byly zpracovány v prosinci 2008 a jejich úplná aktualizace byla zpracována v prosinci 2010.

V návrhu řešení územního plánu Ohrobec budou respektovány a v maximální míře chráněny hodnoty území evidované v ÚAP ORP Černošice. V územním plánu musí být respektovány limity využití území vyplývající z aktualizace ÚAP, které se v území vyskytují.

Problémy k řešení pro území obce Ohrobec podle zpracované aktualizace ÚAP, které je třeba zohlednit při návrhu územního plánu Ohrobec:

- urbanistické závady
  - nová výstavba pro bydlení (zejména v osadě Károv) vznikla na místě původní chatové osady (chybí kvalitní dopravní infrastruktura a občanská vybavenost)
- dopravní závady
  - nedostatek parkovacích a odstavných stání
  - páteřní komunikace v zastavěném území s nevyhovující pěší dopravou - navrhnout řešení pěší dopravy v zastavěném území
- hygienické závady
  - technická infrastruktura na hranici kapacity
  - znečištění povrchových vod odpadními vodami z chatových osad - návrh účinné likvidace

- problémy, které vyplynuly z rozboru udržitelného rozvoje území (ze SWOT, vyhodnocení URÚ)
  - pro hospodářský rozvoj
    - nedostatečné občanské vybavení - vytvořit podmínky pro rozvoj služeb
    - nedostatek pracovních míst v obci - vytvářet podmínky pro tvorbu pracovních míst v místě využívajících lokální potenciál
    - zábor kvalitní orné půdy - omezit trvalý zábor ZPF 1.a 2. třídy ochrany pro novou zástavbu
  - pro příznivé životní prostředí
    - nefunkční ÚSES - prověřit funkčnost a vhodnost vedení ÚSES
    - stávající stavby pro rodinnou rekreaci jsou umístěny na pozemcích, bez zajištění nezávadné likvidace splaškových vod - omezit negativní vliv chatových oblastí na využití přírody a krajiny
    - stávající stavby pro rodinnou rekreaci jsou umístěny na lesních pozemcích - vynětí z PUPFL (pozemky určené k plnění funkce lesa) umožnit pouze pro stávající stavby, omezit další trvalý zábor PUPFL pro novou zástavbu nebo pro změnu staveb
    - existence staveb pro bydlení a rodinnou rekreaci umístěných do vzdálenosti 50m od lesních pozemků, popř. na lesních pozemcích
    - existence staveb umístěných v těsné blízkosti vodních toků
  - pro soudržnost společenství obyvatel území
    - stávající stavby pro rodinnou rekreaci nemají zajištěnou dostatečnou likvidaci splaškových vod a jsou dopravně obtížně dostupné - prověřit možnosti dalšího využití
    - stávající stavby pro rodinnou rekreaci jsou užívány k trvalému bydlení - prověřit možnost změn užívání staveb pro rodinnou rekreaci na stavby pro bydlení se zajištěním odpovídající dopravní a technické infrastruktury
    - nedostatečná prostupnost krajiny
    - vzhledem k počtu obyvatel chybí mateřská škola - podmínit rozvoj území vybudováním potřebné veřejné infrastruktury, navrhnout podmínky pro výstavbu
    - nedostatečné možnosti pro každodenní rekreaci - navrhnout podmínky pro dovybavení obce o volnočasové aktivity

Tyto úkoly budou do územního plánu zapracovány s ohledem na jejich aktuálnost k danému řešenému území. Jedná se o obecné body vztažené k celému území ORP Černošice.

### **C. Požadavky na rozvoj území obce**

Geografická poloha obce Ohrobec v blízkosti hl.m.Prahy, napojení na pražskou městskou hromadnou dopravu prostřednictvím příměstských autobusových linek PID, výrazný vzrůst individuální mobility obyvatel a zejména přírodní a estetické hodnoty okolní krajiny, vyvolávají trvalý zájem o bydlení v této obci a mohou vyvolat také zvýšený zájem o rozvoj podnikatelských aktivit, zejména v oblasti služeb a obchodu.

Cílem řešení územního plánu je nalézt vyvážené řešení rozvojových aktivit obce Ohrobec tak, aby byl umožněn přirozený rozvoj sídla a zároveň potvrzen rekreační charakter okolní krajiny. V ÚP Ohrobec budou navrženy rozvojové plochy pro bydlení v rozsahu odpovídajícímu potřebám obce - předpokládá se zachování stávajících rozvojových lokalit dle platné ÚPD, vymezení nových zastavitelných ploch většího rozsahu se nepředpokládá. Při rozvoji obytného území je třeba se v první řadě zaměřit na intenzifikaci ploch v rámci zastavěného území a využití ploch bezprostředně navazujících na zastavěné území. Vzhledem k rozsahu předpokládaných zastavitelných ploch se doporučuje prověřit v ÚP možnost etapizace výstavby v těchto plochách tak, aby nedocházelo k roztržité výstavbě v území a bylo zaručeno naplňování ploch v ucelených celcích.

## **D. Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny)**

Cílem návrhu ÚP Ohrobec bude stabilizace a rozvoj ploch bydlení, občanského vybavení, služeb a podnikání, za předpokladu zajištění ekologické stability, zlepšení dopravního a technického vybavení území. Úkolem územního plánu je koordinovat všechny složky v území. Podmínky využití území budou ÚP přesně specifikované a jasně formulované. Ochranné režimy budou součástí podmínek využití území.

### **D.1. Urbanistická koncepce**

- Zachovat venkovský charakter zejména v historické části obce s důrazem na zachování kvalitního přírodního prostředí. Návrh ÚP by se měl z hlediska sídelní struktury zaměřit na posílení významu centrální části Ohrobce a jasně definovat hierarchii veřejných prostranství.
- Územní plán stanoví funkční a prostorové podmínky pro využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití (vč. základních podmínek ochrany krajinného rázu). Prostorové uspořádání bude respektovat stávající podobu sídla.
- ÚP navrhne řešení pro lokalitu Károv zejména s ohledem na transformaci původních objektů individuální rekreace k trvalému bydlení. Cílem je vytvořit územní předpoklady ke kultivaci lokality, zamezit živelným přístavbám, formulovat základní podmínky pro další užívání tohoto území. Důraz bude kladen zejména na řešení veřejných prostranství, dopravní a technickou infrastrukturu tak, aby splňovala (dle daných konkrétních možností) požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i budoucnosti.

### **D.2. Koncepce uspořádání krajiny**

- Uspořádání krajiny bude směřováno ke kombinaci funkce zemědělské a rekreační, s budoucím směřováním k plnohodnotné rekreační krajině. Při návrhu uspořádání krajiny vycházet z obecných požadavků na využívání území stanovených ve vyhlášce č. 501/2006 Sb. Na základě stávajícího nebo požadovaného způsobu využití rozčlenit krajinu na plochy s rozdílným způsobem využití. K plochám stanovit územní podmínky pro činnosti, které se vzájemně doplňují, podmiňují nebo nekolidují. V těchto plochách stanovit ochranu veřejných zájmů jako jsou ochrana přírodního a kulturního dědictví a ochranu hodnot civilizačních, architektonických a urbanistických.
- V ÚP budou respektovány krajinné hodnoty (zejména v západní části území, v lokalitě Jarov, Károvský vrch byl zaznamenán výskyt zvláště chráněného druhu – koniklec otevřený). Budou vymezeny prvky územního systému ekologické stability (dále jen ÚSES) ve správním území obce Ohrobec v návaznosti na sousední obce a při dodržení příslušné metodiky stanovených prostorových parametrů. Při tvorbě systému ekologické stability vycházet z regionálního a nadregionálního ÚSES v nadřazené ÚPD zejména nově zpracovaných ZÚR SK. Vedení ÚSES bude upřesněno na všech úrovních (upřesnit ochranné zóny nadregionálních biokoridorů, upřesnit vymezení regionálních a nadregionálních skladebných částí ÚSES z platné nadřazené ÚPD do měřítko územního plánu). Skladebné části ÚSES je potřebné vymezit na porostní skupiny s odpovídající skladbou dřevin.
- Posoudit a odůvodnit potřebu začlenění doprovodné vegetace účelových cest do systému ÚSES jako interakční prvky a specifikovat její prostorové parametry (např. keřové porosty).
- Navrhnout propojení sídla a krajiny se zohledněním vazeb na sousední obce, dbát na veřejnou prostupnost krajinou s jasnou logickou sítí (např. plochy a linie zeleně, aleje, solitery, respektovat historicky utvářené vazby).
- Pro řešené území, ve vazbě na předchozí body zadání, shrnout principy pro obnovu vegetačního doprovodu komunikací, výsadbu rozptýlené zeleně v krajině, zalesnění vhodných ploch, zadržení vody v krajině a protierozní opatření.



## E. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

### E.1. Dopravní infrastruktura

Správním územím obce Ohrobec prochází silnice III.třídy č. 10115 propojující Ohrobec se sousedními obcemi. V území se dále nachází síť místních obslužných komunikací (důležitá je zejména místní komunikace propojující původní zástavbu Ohrobce se sousední osadou Károv). Západním cípem území prochází železniční trať č.210 Praha – Vrané n.Vltavou-Čerčany s odbočkou na Dobříš. Nejbližší zastávka k sídlu Ohrobec je železniční zastávka Jarov.

- Návrh ÚP prověří přeložku silnice III/10115 – její ponechání dle stávající platné ÚPD (trasa je vedena východně od sídla Ohrobec napříč celým územím od severu k jihu, původně byla navržena v územním plánu velkého územního celku Pražský region, tento dokument byl nahrazen ZÚR SK, v nich není tato přeložka navržena a to především s ohledem na její lokální charakter).
- Provéřit a navrhnout potřebná dopravní opatření k zvýšení plynulosti a bezpečnosti dopravy (zejména řešit chybějící chodníky podél nejméně frekventovanějších komunikací v obci, prověřit možnosti rozšíření stávajících komunikací, prověřit a vymezit potřebné plochy pro parkování a odstavování vozidel.
- Pro nové rozvojové plochy prověřit zvýšení nároků na stávající dopravní (zejména silniční) síť, včetně vlivu na hromadnou dopravu a navrhnout potřebná opatření (úpravy stávajících místních komunikací nebo návrh nových místních komunikací, včetně jejich připojení na stávající dopravní síť).
- Vytvořit předpoklady pro snižování negativních účinků dopravy na obytnou zástavbu.
- Minimalizovat počty vjezdů na silniční síť, jako i počty křižovatek místních komunikací se silniční sítí, zejména z důvodů bezpečnosti provozu.
- Provéřit vedení a návaznost cyklistických tras, prověřit možnosti vedení nových cyklistických stezek vč. stanovení podmínek jejich plošného a prostorového uspořádání – návrh zohlední aktualizovaný krajský cyklistický generel z r. 2008, prověřena bude zejména vazba na významné trasy Zbraslav-Vrané n.Vltavou a Dolní Břežany- Libeň-Jílové u Prahy.
- ÚP prověří obnovu pěších cest a revitalizaci turistických cest, dále pak pěší a cyklistické propojení místních částí (zejména vazba centrální části obce na osadu Károv) a nejbližších sousedních obcí (zejména ve vazbě na Dolní Břežany).
- Z hlediska výhledových záměrů jsou připravována opatření pro zvýšení traťové rychlosti a kapacity stávající železniční tratě – případné územní požadavky budou návrhem ÚP prověřeny. Návrh ÚP bude respektovat ochranné pásmo dráhy (60m od osy krajní koleje na obě strany).

### E.2. Technická infrastruktura

Navrhované řešení bude obsahovat pokrytí území dostatečnou inženýrskou infrastrukturou v souladu s platnou legislativou České republiky. Pro novou zástavbu bude řešen rozvoj inženýrských sítí (vodovod, kanalizace, způsob likvidace dešťových vod, elektřina, plyn, apod.). Důležitá technická infrastruktura bude schematicky vyznačena ve výkresové dokumentaci. Plně budou respektovány nadřazené systémy elektrické energie a dále veškerá OP sítí technické infrastruktury. Likvidace odpadů bude řešena standardním způsobem respektujícím platnou legislativu a příslušné normy, předpokládá se prohloubení systému separace komunálního odpadu u vzniku.

- Návrh ÚP prověří a navrhne potřebnou intenzifikaci ČOV (týká se obou ČOV na území obce tj. ČOV Ohrobec, ČOV Ohrobec-Károv). Nová výstavba bude napojena na vodovod a veřejnou splaškovou kanalizaci zakončenou ČOV, doporučuje se jímky na vyvážení u nových lokalit nepřipouštět ani jako stavby dočasné (s výjimkou lokality Jarov, kde napojení na kanalizaci není možné). U zemědělských provozů bude pro likvidaci odpadů v areálech předepsáno řešení dle platných předpisů a dle daného konkrétního případu.
- Bude kladen důraz na důsledné řešení bezškodné likvidace srážkových vod v místě, v co největší míře zasakováním či retencí na vlastním pozemku.
- Návrh ÚP prověří zásobování území pitnou vodou, rovněž budou řešeny zdroje požární vody.

### **E.3. Občanské vybavení**

V rámci občanského vybavení bude navrženo doplnění základní vybavenosti v návaznosti na nárůst počtu obyvatel v obci.

- Situace ve školství je stabilizovaná, vzhledem k velikosti obce se nepředpokládá potřeba vymezení ploch pro ZŠ. Požadavky na kapacitu mateřské školy budou prověřeny zejména s ohledem na další možný nárůst počtu obyvatel, v ÚP bude vymezena plocha pro toto zařízení (předpokládá se prověření pozemků v historické centrální části Ohrobce, které jsou ve vlastnictví obce).
- ÚP prověří dle bilance rozvoje bydlení potřebné plochy pro zdravotnictví, sociální péči a sport.
- Umístění dalších obchodních a administrativních funkcí bude regulováno funkčním využitím ploch, zejména v rámci smíšených území.

### **E.4. Veřejná prostranství**

- Do ploch veřejného prostranství bude prověřeno zahrnutí náměstí, ulic, chodníků, zeleně, parků a dalších prostor přístupných každému bez omezení, tedy sloužících obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru. Plochy veřejného prostranství mohou být v návrhu ÚP Ohrobec členěny např. na veřejný prostor místních komunikací, vodních ploch a zeleň na veřejných prostranstvích.
- Návrh ÚP Ohrobec bude věnovat pozornost utváření veřejných prostranství zejména v centrální části sídla, prověří možnosti řešení v lokalitě Károv a prověří možnosti řešení nového pěšího a cyklistického propojení centrální části Ohrobce s osadou Károv podél stávající místní komunikace s ohledem na zachování stávající vzrostlé zeleně.

## **F. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území**

### **F.1. Ochrana kulturních hodnot území**

Územní plán stanoví základní koncepci rozvoje a ochrany urbanisticky hodnotných částí obce (zejména venkovské zástavby u historické návsi), nemovitých kulturních památek, významných staveb, architektonicky cenných staveb.

- Řešené území je územím s archeologickými nálezy. Dotčený orgán stanoví zásady a podmínky pro zabezpečení archeologického dědictví.
- Dochovaná urbanistická podoba v původní části obce bude zachována. Jedná se zejména o půdorysnou strukturu a výškovou hladinu zástavby a dochovaný historicky cenný architektonický výraz staveb.
- Řešení územního plánu bude respektovat nemovité kulturní památky a jiné hodnotné stavby (vymezené zejména v ÚAP ORP Černošice).
- Případné nové zastavitelné plochy budou dbát na ucelený obraz sídla a respektovat dálkové pohledy na obec, a to zejména stanovením podmínek prostorového uspořádání.

### **F.2. Ochrana přírodních hodnot území**

Ochrana přírodních hodnot řešeného území bude popsána v rámci koncepce uspořádání krajiny.

- ÚP Ohrobec navrhne konkrétní možnosti zvýšení retenční funkce území formou opatření v krajině (např. zatravněné pásy, drobné vodní plochy a plochy pro akumulaci).
- ÚP Ohrobec bude dbát ochrany stávajících přírodních prvků (doprovodná zeleň, remízy a solitéry), navrhne případnou obnovu a zřízení liniové zeleně a remízku.
- K omezení vodní a větrné eroze bude v návrhu ÚP Ohrobec řešeno protierozní opatření.
- ÚP navrhne řešení u stávající rekreační zástavby v osadě Károv a Jarov situované na pozemcích určených k plnění funkce lesa. Řešení návrhu ÚP Ohrobec bude dbát zachování lesa a zohlední v návrhu území ve vzdálenosti 50m od okraje lesních pozemků. Návrh ÚP vyhodnotí vliv řešení na pozemky určené k plnění funkce lesa.
- Při zpracování ÚP Ohrobec nutno dbát zásad ochrany zemědělského půdního fondu, zejména minimalizovat zábory zemědělské půdy I. a II. třídy ochrany.
- Do návrhu územního plánu budou promítnuty požadavky obecné ochrany přírody a krajiny,

zejména formou regulativů, vztažených k plochám s rozdílným funkčním využitím.

- Navrhnout obnovu a revitalizaci vodních toků a formulovat územní principy pro zvýšení vodní retence a protierozivní ochrany řešeného území.
- Podél vodních toků bude zohledněno pásmo sloužící k zajištění údržby vodního toku šíře 6 m.
- Celé správní území Ohrobce patří do zranitelných oblastí dle NV č. 219/2007 Sb., o stanovení zranitelných oblastí a o používání a skladování hnojiv a statkových hnojiv, střídání plodin a provádění protierozivních opatření v těchto oblastech.

### **G. Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace**

Návrh ÚP Ohrobec 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 zákona č.183/2006 Sb. (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 zákona č.183/2006 Sb. (veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, veřejné prostranství)
- pozemky, pro které lze uplatnit možnost předkupního práva podle §101 zákona č.183/2006 Sb. a zároveň pro které lze práva k pozemkům a stavbám odejmout nebo omezit podle §170 zákona č.183/2006 Sb.

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

#### **G.1. Veřejně prospěšné stavby**

- Dopravní infrastruktura – plocha pro přeložku silnice III.třídy č. 10115 ve východní části území Ohrobce dle stávající platné ÚPD, ev. další návrhy místních komunikací a úpravy křižovatek, případné návrhy pěších propojení.
- Technická infrastruktura – nové trasy liniových zařízení včetně dílčích přeložek, další energetická, vodohospodářská a jiná zařízení (trafostanice, vodovodní úpravní, čerpací stanice, vodojemy, splašková a dešťová kanalizace, ČOV apod.).

#### **G.2. Veřejně prospěšná opatření**

- Požadavky na založení prvků ÚSES tj. zejména vymezení biocenter a biokoridorů v řešení ÚP.
- Opatření ke zvýšení retenční schopnosti krajiny.
- Opatření ke snížení ohrožení území povodněmi a jinými přírodními katastrofami.
- Opatření na ochranu archeologického dědictví.

#### **G.3. Plochy pro asanaci**

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

### **H. 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)**

Územní plán bude důsledně respektovat všechny limity a požadavky, vycházející ze zvláštních předpisů, zejména z hlediska civilní ochrany, ochrany před povodněmi, požární ochrany, obrany státu, ochrany ložisek nerostných surovin a památkové péče.

Z hlediska požární bezpečnosti budou řešeny zejména zdroje požární vody a bude řešeno zajištění přístupnosti staveb pro jednotky HZS.

V západní části řešeného území okrajově zasahuje záplavové území řeky Vltavy (v návrhu ÚP bude zakreslena aktivní záplavová zóna). ÚP Ohrobec navrhne opatření ke snížení rizika záplav, důraz bude kladen především na zachování příp. zvýšení retenční kapacity území.

V řešeném území není evidován žádný dobývací prostor. Do řešeného území nezasahují žádná registrovaná ložiska nerostných surovin. Rovněž sesuvná území a území jiných geologických rizik není evidováno.

Řešené území je územím s archeologickými nálezy. Dotčený orgán stanoví zásady a podmínky pro zabezpečení archeologického dědictví.

Z hlediska obrany státu nejsou předpokládány zvláštní požadavky na řešení.

## **I. Požadavky a pokyny na řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území**

### **I.1. Urbanistická struktura a využití zastavěného území**

Dosavadní způsob využití ploch stanovený ÚPD bude aktualizován a případně přehodnocen dle současných potřeb. Prověřena budou zejména následující doporučení:

- Nedostatečné občanské vybavení – vytvořit podmínky pro rozvoj služeb, podmínit rozvoj území vybudováním potřebné veřejné infrastruktury (zejména MŠ).
- Prověřit kvalitu a možnosti technické a dopravní infrastruktury pro stávající stavby rodinné rekreace a na základě zjištění stanovit podmínky dalšího využití těchto území. Při stanovení podmínek dalšího využití bude dbáno ochrany lesa a bude zohledněna vzdálenost do 50m od okraje lesa. Jedná se především o lokalitu Károv a lokalitu Jarov.

### **I.2. Dopravní infrastruktura**

- Prověřit potřebu nahrazení nevhodného vedení silnice III.třídy č.10115 centrem obce přeložkou silnice III.třídy v trase dle stávající platné ÚPD vč. řešení případného střetu s lokálním systémem ÚSES.
- Návrh ÚP Ohrobec prověří možnosti vytvoření vhodných ploch pro parkovací a odstavná stání.
- Prověřit možnosti dalšího využití lokalit se stavbami pro individuální rodinnou rekreaci s ohledem na jejich nedostatečnou dopravní dostupnost (týká se zejména lokality Jarov).
- Předpokládá se zachování návrhu místní komunikace podél severní hranice území obce do lokality Károv dle stávající platné ÚPD, její napojení na silnici III/10115 bude koordinováno se sousední obcí Dolní Břežany.
- ÚP navrhne řešení pěší dopravy v zastavěném území – zejména podél dopravně významnějších komunikací. ÚP prověří možné řešení pěšího a cyklistického spojení lokality Károv s centrem obce podél stávající komunikace.
- Prověřit možnou změnu dopravní infrastruktury v jižní části ul. Akátová s ohledem na možnost spojení pozemků dle vlastnické struktury v této lokalitě, navržené řešení by nemělo vytvářet slepá zakončení, tj. komunikace by nadále měla být napojena v jižní části na ul. V Sedlišťích.
- Prověřit dopravní obslužnost rozvojové lokality východně od stávající silnice III/10115 zejména v severní části obce a to zejména s ohledem na výškové poměry v území, navržené řešení musí respektovat požadavek na minimalizaci počtu vjezdů na silniční síť i počty křižovatek místních komunikací se silniční sítí.

### **I.3. Technická infrastruktura**

- Technická infrastruktura je na hranici kapacity, další rozvoj výstavby bude podmíněn jejím navýšením (návrh ÚP prověří a navrhne zejména potřebnou intenzifikaci ČOV).
- Stávající stavby pro rodinnou rekreaci nemají zajištěnou dostatečnou likvidaci splaškových vod.

### **I.4. Závady ve využívání krajiny**

- ÚP prověří funkčnost a vhodnost vedení ÚSES a navrhne potřebná opatření.
- Prověřit možnost napojení staveb pro rodinnou rekreaci na kanalizační síť a návrhem omezit negativní vliv chatových oblastí na využití přírody a krajiny.
- Některé stavby pro rodinnou rekreaci jsou umístěny na lesních pozemcích - vynětí z PUPFL umožnit pouze pro stávající stavby, prověřit nutnost dalších záborů PUPFL pro novou zástavbu nebo pro změnu staveb.
- Upřesnit podmínky existence stávajících staveb pro bydlení a rodinnou rekreaci umístěných do vzdálenosti 50m od lesních pozemků, popř. na lesních pozemcích.
- Nedostatečná prostupnost krajiny – územní plán navrhne zlepšení prostupnosti krajiny pro pěší a cyklistickou dopravu.
- Existence staveb umístěných v těsné blízkosti vodního toku v lokalitě Jarov.

## **J. Požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti nebo ose**

Území obce Ohrobec se nachází podle schválené PÚR ČR v OB1 Rozvojové oblasti Praha. V návrhu ÚP Ohrobec bude prověřen rozsah zastavitelných ploch a stanoven způsob využití s ohledem na kapacitu obsluhy dopravní a technickou infrastrukturou. Způsob využití bude dán do souladu se současně platnými předpisy, plochy budou zařazeny podle rozdílného způsobu využití podle vyhlášky č. 501/2006 Sb. O obecných požadavcích na využívání území. Rozvoj sídla bude v návrhu ÚP Ohrobec

v maximální možné míře přizpůsoben stávající dochované urbanistické struktuře a hodnotám v území. Hlavní požadavky na vymezení zastavitelných ploch a jiné důležité záměry (změny funkce, změny prostorové struktury aj.):

- Návrh ÚP bude vycházet ze stávající platné ÚPD, nepředpokládá se vymezování nových zastavitelných ploch. Doporučuje se zvážit s ohledem na rozsah a situování některých zastavitelných ploch v okrajových částech obce případnou etapizaci a stanovit podmínky výstavby zejména s ohledem na dostatečnou kapacitu veřejné infrastruktury.

#### **K. Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií**

Návrh ÚP Ohrobec prověří vymezení ploch, ve kterých podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití bude pořízení územní studie.

#### **L. Požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem**

Návrh ÚP Ohrobec prověří vymezení ploch, ve kterých podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití bude pořízení regulačního plánu.

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

Dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání vyloučil významný vliv předložené koncepce na evropsky významné lokality a ptačí oblasti. Dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání posoudil případný požadavek na posouzení vlivů na životní prostředí podle § 47 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb. Z jeho stanoviska vyplývá, že nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů na životní prostředí. Návrh územního plánu proto **nebude obsahovat vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.**

#### **N. Případný požadavek na zpracování variant**

Návrh územního plánu nebude zpracován ve variantách.

#### **O. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení**

Návrh ÚP Ohrobec bude zpracován podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) 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 Ohrobec bude zpracován pro celé území obce Ohrobec (k.ú. Ohrobec).

ÚP Ohrobec 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 v samostatném výkresu.....	1 : 5 000
dle potřeby výkres koncepce veřejné infrastruktury v samostatném výkresu.....	1 : 5 000
dle potřeby výkres pořadí změn v území (etapizace) .....	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 : 25 000 – 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.