

DOKUMENTACE

PRODEJ POZEMKU - STAVEBNÍ PARCELY
O ROZLOZE 4.650 M², OTICE U
SVOJŠOVIC, OKR. STRANČICE

NABÍDKOVÁ CENA
CZK 9.990,000



SEZNAM PŘÍLOH

- LIST VLASTNICTVÍ
- ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ INFORMACE
- ÚZEMNÍ PLÁN

BC. LUKÁŠ FERENC

realitní specialista
+420 774 739 631
ferenc@nejlepsimakler.eu





MĚSTSKÝ ÚŘAD V ŘÍČANECH

Masarykovo náměstí 53/40 | 251 01 Říčany

tel.: +420 323 618 111 | fax: +420 323 603 734 | e-mail: podatelna@ricany.cz | www.ricany.cz

Vaše značka/ze dne: **513628/2021**
Č.ev.: **518026/2021**
Č.j.: **490918/2021-MURI/OUPRR/1624**
Útvar MěÚ: **odbor územ. plán. a reg. rozvoje**
Počet stejnopisů: **2**
Vyřizuje: **Hnaníčková Lenka Ing.**
Telefon (linka): **297**
E-mail: **lenka.hnanickova@ricany.cz**
Způsob odeslání: **datová schránka**

Vážený pan
Bc. Lukáš Ferenc
Bratislavská 425
Teplice
415 03
IDDS: banycd8

V Říčanech dne: 13.12.2021

VĚC: ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ INFORMACE

VÝROKOVÁ ČÁST

Na základě žádosti Bc. Lukáše Ference, Bratislavská 425, Teplice, 415 03, ze dne 8.11.2021, poskytuje Městský úřad Říčany, odbor územního plánování a regionálního rozvoje, se sídlem Komenského náměstí 1619/2, Říčany, jako orgán územního plánování příslušný podle § 6 odst. 1 písm. g) a § 21 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon), jako předběžné informace územně plánovací informace o podmínkách využívání území a změn jeho využití, zejména na základě územně plánovacích podkladů a územně plánovací dokumentace

**pro pozemky parc. č. 173 v katastrálním území Otice u Svojšovic,
Účelem je možná výstavba rodinného domu na daném pozemku.**

PODMÍNKY VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ A ZMĚN JEHO VYUŽITÍ NA ZÁKLADĚ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍCH PODKLADŮ

Z hlediska územně plánovacích podkladů ORP Říčany z roku 2017 se na předmětných pozemcích nacházejí následující omezení:

Pro parc. č. 173:

- A040 – vzdálenost 50m od lesa
- A041 – bonitovaná půdně ekologická jednotka
- A043 – investice do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti
- A082 – komunikační vedení včetně ochranného pásma
- A117 – plochy změn dle ÚP

Na předmětném pozemku je registrována územní studie BV1 – Otice, která je určena pro plochy bydlení v rodinných domech venkovské

Regulativy dle územní studie:

Územní studie:

- Vymezuje plochy pro nízkopodlažní bydlení
- Vymezuje plochy veřejných prostranství – uliční prostory zahrnující veřejnou zeleň, komunikace, vstupy sjezdy, parkovací stání
- Vymezuje plochy veřejných prostranství – plochy veřejné zeleně pro odpočinkové a rekreační účely



Regulační podmínky:

- Uliční čára – vymezuje pozemek pro bydlení a veřejné prostranství
- Stavební čára – určuje odstup průčelí stavby RD od hranice pozemku s odstupem 6 m od uliční čáry
- Stavební hranice – vymezená plocha pro RD
- Maximální výška zástavby: jedno nadzemní podlaží + obytné podkroví
- Koeficient zeleně – min. 60 % (z plochy tvořené zatravnovací dlažbou se počítá 50 % takové plochy)
- Nepřípustné je umísťovat srubových staveb a mobilních domů
- Typ zastřešení – tvary střech budou respektovat charakter a převládající způsob zastřešení stávající zástavby v sídle, doporučeny jsou sedlové sklonité střechy v místně obvyklém sklonu, doporučen je hřeben střechy kolmo k uličnímu profilu
- objekty staveb doplňkových budou v architektonickém souladu s hlavní stavbou
- oplocení bude umístěno v uliční čáře (požadavek na výšku max. 180 cm), nepřípustné je použití betonových panelů a bloků, tvořících jednolitou plochu

Prostorové uspořádání RD (např. objemové řešení vzájemně sousedících rodinných domů) by mělo být navržené tak, aby výsledný urbanisticko - architektonický a pohledový dojem jednostranně obestavěných ulic byl pozitivní a nenarušoval harmonické uspořádání lokality

Architektura objemů rodinných domů v lokalitě O/BV1 a architektonické výrazové prostředky budou vycházet z charakteru území (okrajová poloha venkovského sídla), tj. RD budou typu venkovského.

Rodinné domy budou přízemní s obytným podkrovím, případně i bez něj. Zástavba je navržena jako volná (samostatně stojící objekty) s respektováním uliční a stavební čáry s tím, že na pozemku může být umístěno případné hospodářské zázemí (je přípustné na Územní studii lokality O/BV1 - Otice pozemku chovatelství, ale ÚS doporučuje limitovat druh a počet chovaných zvířat nebo drůbeže apod. pro zajištění příznivé pohody bydlení).

Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí

- doporučen ekologický způsob vytápění a ohřev TUV
- odkanalizování splaškových vod je svedeno na centrální čistírnu odpadních vod
- pro možné ukládání separovaného odpadu jsou vymezena sběrná místa na okrajích lokality (doporučené jsou podzemní zásobníky)
- pro vytvoření kvalitního prostředí v lokalitě jsou vymezeny plochy veřejné zeleně a plochy veřejných prostranství - plochy pro volnočasové a odpočinkové aktivity obyvatel, v zelených plochách je vhodné komponovat maximum střední a vysoké zeleně pro zlepšení mikroklimatu s maximálním ohledem na možnost údržby
- v uličním prostoru jsou vymezeny jednostranné zelené pásy pro výsadbu stromků a keřů

Návrhová plocha O/BV1 je vzhledem k rozsahu ÚP podmíněna výstavbou centrální ČOV s podmínkou napojení této plochy na tuto centrální ČOV

PODMÍNKY VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ A ZMĚN JEHO VYUŽITÍ NA ZÁKLADĚ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

Dle platného ÚPO Strančice se předmětný pozemek nachází v zastavitelném území v ploše „BV – Bydlení v rodinných domech venkovské“ v lokalitě O/BV1.

Pro tuto plochu platí:

Hlavní využití:

- individuální rodinné domy

Přípustné využití:

- veřejná prostranství a veřejná zeleně
- místní komunikace, pěší cesty, cyklostezky
- dvě parkovací místa na 1 bytovou jednotku v rodinném domě (u nové zástavby)
- zahrady k obytným objektům
- dětská hřiště
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura

Podmíněně přípustné využití:

- drobné komerční podnikání, které nesnižuje kvalitu životního prostředí, pohodu bydlení ve vymezené ploše a je slučitelné s bydlením a slouží zejména příslušné ploše, a to v rozsahu rodinného domu
- základní občanské vybavení slouží zejména příslušné ploše (např. zařízení pro vzdělávání an předškolní výchovu, ordinace lékařů)
- parkoviště pro osobní automobily

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- maximální výška zástavby: jedno nadzemní podlaží + obytné podkroví odpovídající okolní zástavbě
- maximální výška hřebene střechy 8,00m
- podíl zpevněných ploch max. 30% v rámci stavebního pozemku (v zastavitelných plochách)
- podíl zpevněných ploch max. 50% v rámci stavebního pozemku (v zastavěném území)
- velikost stavebních pozemků min. 1 000 m² (tato velikost stavebního pozemku neplatí pro již dříve nadělené parcely před vydáním tohoto ÚP)
- velikost stavební parcely v zastavěném území min. 400 m²

Vodovod: Výstavbu v návrhové ploše O/BV1 je z důvodu rozsáhlosti návrhu a omezených zdrojů podzemních vod nutno podmínit výstavbou veřejných vodovodních řadů napojených na Vodárenskou soustavu Střední Čechy (VSSČ).

Splaškové vody: Návrhové plochy O/BV1 a O/SV1 je vzhledem k jejich rozsahu nutno podmínit výstavbou centrální ČOV s podmínkou napojení těchto ploch na tuto centrální ČOV.

Dešťové vody: z návrhové plochy O/BV1 bude nutno zadržet v centrální retenci s regulovaným odtokem dešťovou kanalizací do vodního toku.

PLATNOST ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ INFORMACE

Poskytnutá územně plánovací informace platí 1 rok ode dne jejího vydání, pokud v této lhůtě orgán, který ji vydal, žadateli nesdělí, že došlo ke změně podmínek, za kterých byla vydána, zejména na základě provedení aktualizace příslušných územně analytických podkladů, schválení zprávy o uplatňování zásad územního rozvoje a zprávy o uplatňování územního plánu.

Ing. Lenka Hnaníčková, v. r.
referent odboru územního plánování
a regionálního rozvoje
"OTISK ÚŘEDNÍHO RAZÍTKA"

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 23.09.2021 13:35:02

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 538809 Strančice

Kat.území: 761460 Otice u Svojšovic

List vlastnictví: 204

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

Procházková Anna

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

173

4650 orná půda

zemědělský půdní
fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - **Bez zápisu**

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Usnesení soudu o vypořádání SJM a o dědictví Okresní soud Praha-východ č.j. 25 D-474/2016 -212 ze dne 15.06.2017. Právní moc ke dni 15.06.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.06.2017 11:24:45. Zápis proveden dne 13.07.2017.

V-10181/2017-209

Pro: **Procházková Anna**

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela

BPEJ

Výměra[m2]

173

52611

4650

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ, kód: 209.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 23.09.2021 13:56:41

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

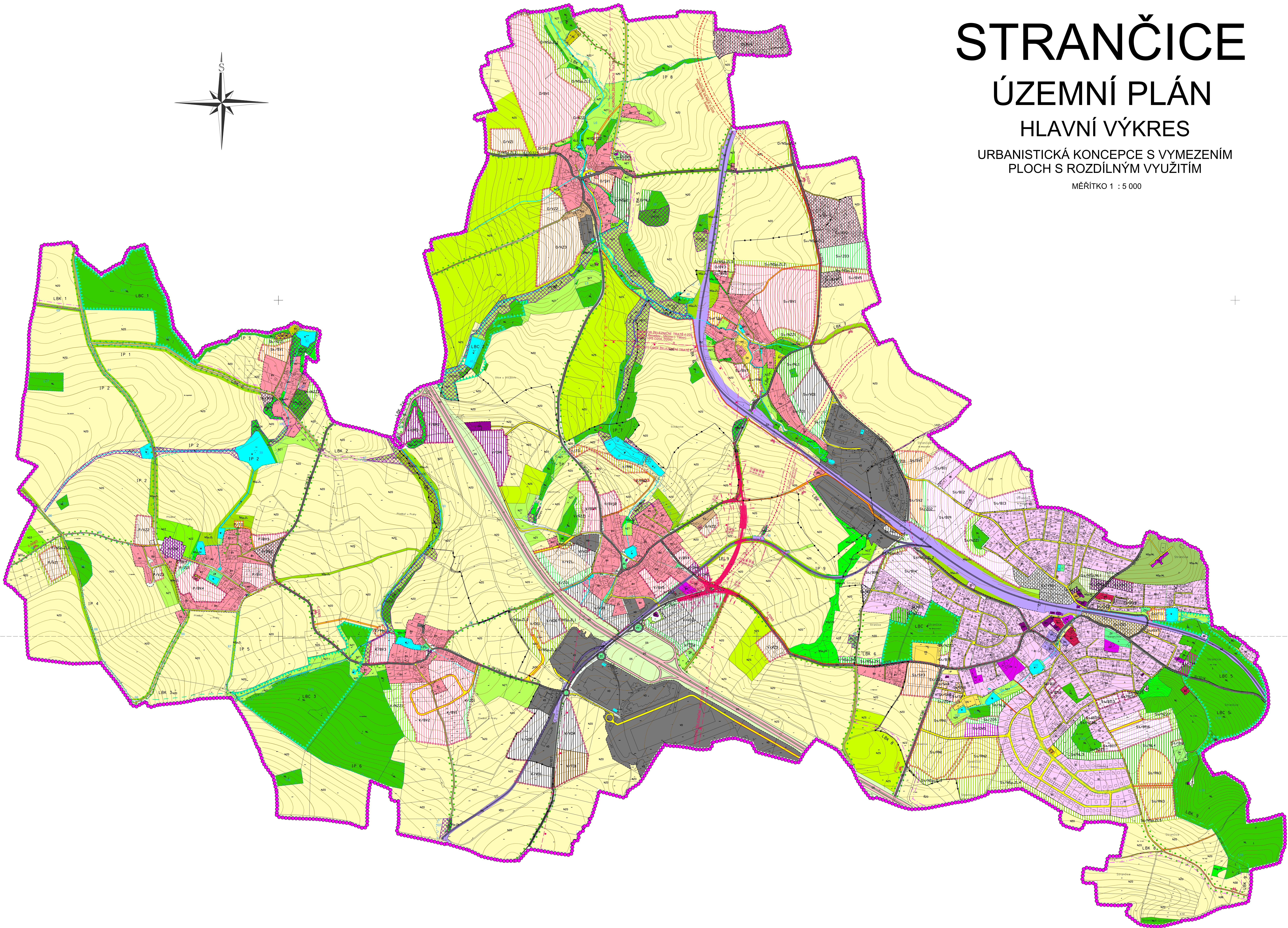
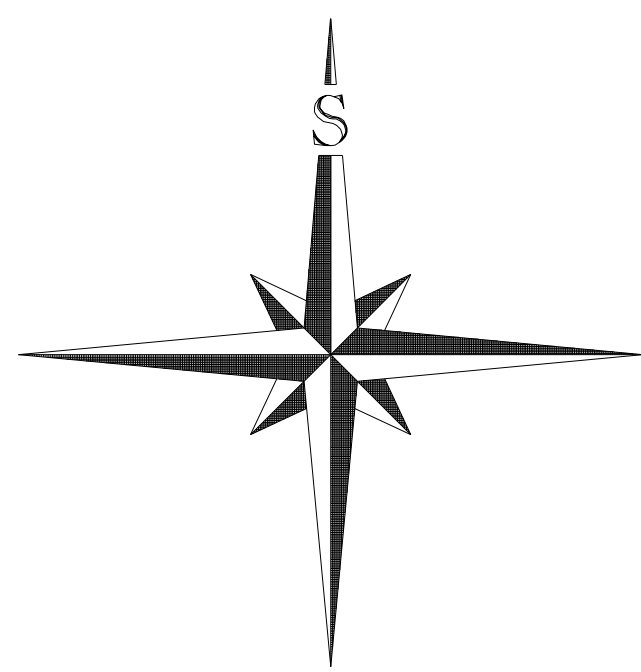
STRANČICE

ÚZEMNÍ PLÁN

HLAVNÍ VÝKRES

URBANISTICKÁ KONCEPCE S VYMEZENÍM
PLOCH S ROZDÍLNÝM VYUŽITÍM

MĚŘÍTKO 1 : 5 000



1 : 5 000

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI	
A) SPRÁVNÍ ORGÁN, KTERÝ ÚZEMNÍ PLÁN STRANČICE VYDAL:	
ZASTUPITELSTVO OBCE STRANČICE	
B) ČÍSLO JEDNACÍ : 777/2012	
DATUM VYDÁNÍ ÚP STRANČICE : 25.8.2012	
DATUM NABÝTÍ ÚČINNOSTI ÚP STRANČICE : 12.7.2012	
C) JMÉNO A PRŮMĚRNÁ FUNKCE OPRAVNĚNÉ OSOBY POŘIZOVATELE:	
BC. IVA DVORÁKOVÁ - REFERENT ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ OBECNÍHO ÚŘÁDU STRANČICE	
RAZÍTKO A PODPIS	

POŘIZOVATEL		OBECNÍ ÚŘAD STRANČICE	
PROJEKTANT		AGROURBANISTICKÝ ATELIER	
DOPOVĚDNÝ PROJEKTANT		ING. STANISLAV ZEMAN	
DIGITÁLNÍ ZPRACOVÁNÍ		DIGITÁLNÍ ZPRACOVÁNÍ	
NÁZEV AKCE		STRANČICE	
STRANČICE		ÚZEMNÍ PLÁN	
NÁZEV VÝKRESU		HLAVNÍ VÝKRES - URBANISTICKÁ KONCEPCE S VYMEZENÍM PLOCH S ROZDÍLNÝM VYUŽITÍM	
ČÁST DOKUMENTACE		ÚZEMNÍ PLÁN (Výhledová část)	
DATUM		25.8.2012	
MĚŘÍTKO		1 : 5 000	
POŘÍZOVATEL		OB	
CÍLOVÝ VÝKRES		OSLOPÁRE	
2			

LEGENDA:

HRANICE	
	HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ = HRANICE OBCE
	HRANICE KATASTRÁLNÍCH ÚZEMÍ
	ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ
	HRANICE ZASTAVĚNÝCH PLOCH
STAV	
	NÁVRH
	PLOCHY PŘESTAVBY
PLOCHY BYDLENÍ	
	B1 PLOCHY BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH - PRŮMĚRNÉ
	BV PLOCHY BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH - VENKOVSKÉ
	BH PLOCHY BYDLENÍ V BYTOVÝCH DOMECH - PRŮMĚRNÉ V CENTRÁLNÍM JADROVÉM ÚZEMÍ
	BX PLOCHY BYDLENÍ SE SPECIFICKÝM VYUŽITÍM - V HISTORICKÉ ČÁSTI OBCE
PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ	
	SV PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - VENKOVSKÉ
PLOCHY REKREACE	
	R1 PLOCHY REKREACE - PLOCHY STAVBY PRO RODINNOU REKREACI
	RW PLOCHY REKREACE - NA PLOCHÁCH PŘÍRODNÍHO CHARAKTERU
PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ	
	OV OBČANSKÉ VYBAVENÍ - VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA
	DM OBČANSKÉ VYBAVENÍ - Komerční zařízení
	DS OBČANSKÉ VYBAVENÍ - TĚLOVÝCHOVNA A SPORTOVNÍ ZAŘÍZENÍ
	DH OBČANSKÉ VYBAVENÍ - HRBITOVY
PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ	
	VD VÝROBA A SKLADOVÁNÍ - DROBNÁ A REMESLNÁ VÝROBA
	VS PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ
	VZ VÝROBA A SKLADOVÁNÍ - ZEMĚDĚLSKÁ VÝROBA
PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY	
	TI TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA - INŽENÝRSKÉ SÍTE
	TI PLOCHA ČISTĚNÍ ODPADNÍCH VOD
PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ	
	PV VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ
PLOCHY ZELENĚ	
	ZV ZELEN - NA VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍCH
	ZO ZELEN - OCHRANNA A IZOLAČNÍ V ZU
PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ	
	N20 ORNÁ PŮDA
	N21 TRVALE TRÁVNÍ POROSTY
	N22 ZAHRAZDY MIMO ZU
	N23 SADY MIMO ZU
PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ	
	W PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ
PLOCHY LESNÍ	
	NL PLOCHY LESNÍ
	NL PLOCHY LESNÍ URČENÉ KE ZMĚNĚ KULTURY
PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	
	NSp-ZK PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ - PŘÍRODNÍ (KRAJINNÁ ZELEN)
	NSp-ZL PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ - PŘÍRODNÍ (LUNOVÁ, DOPORUČENÁ ZELEN MIMO ZU)
	NSp-NL PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ - PŘÍRODNÍ (LESOPARK)
	NSp-NL ALÉJE PODÉL SILNIC A VODNÍCH TOKŮ, VÝSOKA NÁLETŮV A NEBOVÁ ZELEN
PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY	
	DS DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA - SILNIČNÍ (DS)
	DS PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY
	DS KORIDOR SILNICE B.107: úsek Větrčany - V2 (ZÚR - VPS D173) - úsek 30m
	DS KORIDOR SILNICE B.107: úsek Větrčany - V2 (ZÚR - VPS D173) - úsek 30m
	DS SILNICE B. II. TŘÍDY (OP 15m) - VAR. I. PROJEKTOVÁ DOKUMENTACE
	DS SILNICE B. II. TŘÍDY (OP 15m)
	DS DALŠNÍ (OP 100m)
	DS SILNICE B. II. TŘÍDY (OP 15m)
	DS MÍSTNÍ A ÚČELOVÉ KOMUNIKACE
	DS CYKLOSTEZKY
	DS CYKLOSTEZKA, CESTA PRO PĚŠÍ
	DS PARKOVISTE
	DS ZASTÁVKA AUTOBUSU
	DS DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA - ŽELEZNIČNÍ (DZ)
	DS ŽELEZNICE, VLEČKA (OP 60m)
	DS KORIDOR ŽELEZNIČNÍ TRATE 6.220 (ZÚR - VPS D173) - úsek 30m
	DS KORIDOR ŽELEZNIČNÍ TRATE 6.220 (ZÚR - VPS D173) - úsek 30m
	DS KORIDOR ŽELEZNIČNÍ TRATE 6.220 (ZÚR - VPS D173) - úsek 30m
	DS KORIDOR ŽELEZNIČNÍ TRATE 6.220 (ZÚR - VPS D173) - úsek 30m
PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY	
	TI PLOCHY PRO STAVBY A ZAŘÍZENÍ PRO NAKLÁDÁNÍ S ODPADY (TO)
	TI KOMPOSTÁRNA
ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY	
	TI LOKÁLNÍ BIOCENTRUM FUNKČNÍ A ČÁSTEČNĚ FUNKČNÍ
	TI LOKÁLNÍ BIOKORIDOR FUNKČNÍ A ČÁSTEČNĚ FUNKČNÍ
	TI LOKÁLNÍ BIOKORIDOR NEFUNKČNÍ K DOPLNĚNÍ
	TI INTERAKČNÍ PRVKY
	TI VAP EVIDOVANÉ
	TI VAP REGISTRÁRNÉ
	TI DLE VÝKRESŮ ÚP PRAHA-VÝCHOD Č.2, 6.29/94

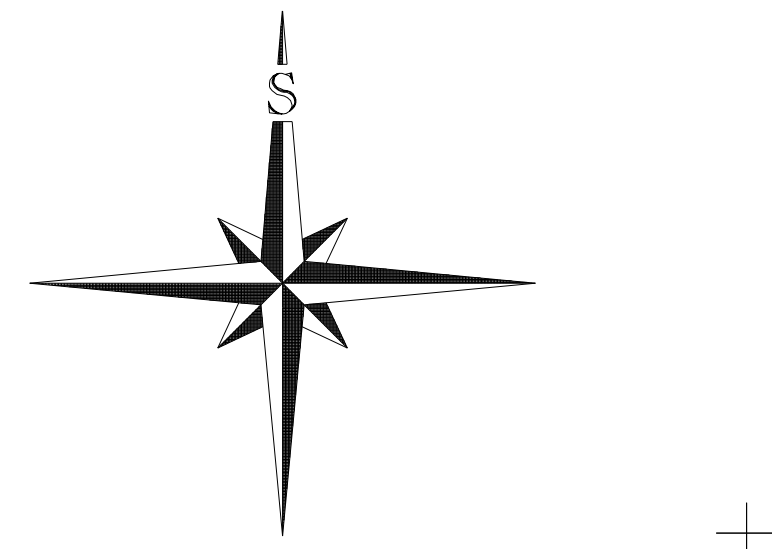
STRANČICE

ÚZEMNÍ PLÁN

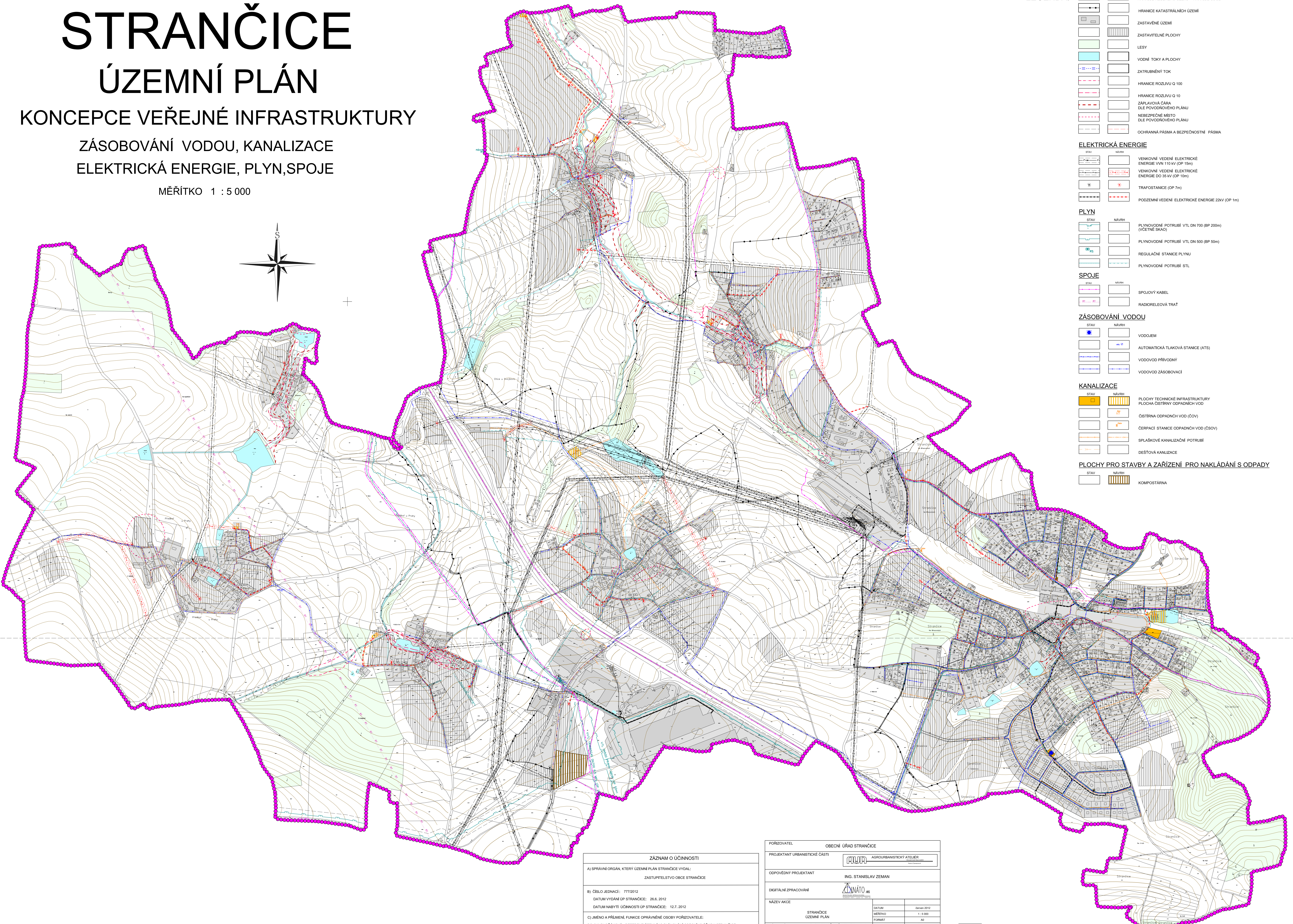
KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

ZÁSOBOVÁNÍ VODOU, KANALIZACE
ELEKTRICKÁ ENERGIE, PLYN, SPOJE

MĚŘÍTKO 1 : 5 000



LEGENDA:		
	HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ = HRANICE OBCE	
	HRANICE KATASTRÁLNÍCH ÚZEMÍ	
	ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ	
	ZASTAVITELNÉ PLOCHY	
	LESY	
	VODNÍ TOKY A PLOCHY	
	ZATRUBNĚNÝ TOK	
	HRANICE ROZLIVU Q 100	
	HRANICE ROZLIVU Q 10	
	ZAPLAVOVÁ ČÁRA DLE POVOĐOVÉHO PLÁNU	
	NEBEZPEČNÉ MÍSTO DLE POVOĐOVÉHO PLÁNU	
	OCHRANNÁ PÁSMA A BEZPEČNOSTNÍ PÁSMA	
ELEKTRICKÁ ENERGIE		
	STAV	NÁVRH
		VENKOVNÍ VEDENÍ ELEKTRICKÉ ENERGIE WVN 110 kV (OP 15m)
	STAV	NÁVRH
		VENKOVNÍ VEDENÍ ELEKTRICKÉ ENERGIE DO 35 kV (OP 10m)
	STAV	NÁVRH
		TRAFOSTANICE (OP 7m)
	STAV	NÁVRH
		PODZEMNÍ VEDENÍ ELEKTRICKÉ ENERGIE 22kV (OP 1m)
PLYN		
	STAV	NÁVRH
		PLYNOVODNÍ POTRUBÍ VTL DN 700 (BP 200m) (VČETNĚ SKAČ)
	STAV	NÁVRH
		PLYNOVODNÍ POTRUBÍ VTL DN 500 (BP 50m)
	STAV	NÁVRH
		REGULAČNÍ STANICE PLYNU
	STAV	NÁVRH
		PLYNOVODNÍ POTRUBÍ STL
SPOJE		
	STAV	NÁVRH
		SPOJOVÝ KABEL
	STAV	NÁVRH
		RADIORELEOVÁ TRATĚ
ZÁSOBOVÁNÍ VODOU		
	STAV	NÁVRH
		VODOJEM
	STAV	NÁVRH
		AUTOMATICKÁ TLAKOVÁ STANICE (ATS)
	STAV	NÁVRH
		VODOVOD PŘÍVODNÝ
	STAV	NÁVRH
		VODOVOD ZÁSOBOVACÍ
KANALIZACE		
	STAV	NÁVRH
		PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY PLOCHA ČIŠTIRNY ODPADNÍCH VOD
	STAV	NÁVRH
		ČIŠTIRNA ODPADNÍCH VOD (ČOV)
	STAV	NÁVRH
		CERPAČÍ STANICE ODPADNÍCH VOD (ČSOV)
	STAV	NÁVRH
		SPUŠKOVÉ KANALIZAČNÍ POTRUBÍ
	STAV	NÁVRH
		DEŠŤOVÁ KANALIZACE
PLOCHY PRO STAVBY A ZAŘÍZENÍ PRO NAKLÁDÁNÍ S ODPADY		
	STAV	NÁVRH
		KOMPOSTÁRNA



ZÁZNAM O ÚČINNOSTI	
A) SPRÁVNÍ ORGÁN, KTERÝ ÚZEMNÍ PLÁN STRANČICE VYDAL: ZASTUPITELSTVO OBCE STRANČICE	
B) ČÍSLO JEDNACÍ: 777/2012 DATUM VYDÁNÍ ÚP STRANČICE: 28.6. 2012 DATUM NABÝTÍ ÚČINNOSTI ÚP STRANČICE: 12.7. 2012	
C) JMÉNO A PRŮBĚH FUNKCE OPRAVNĚNÉ OSOBY POŘIZOVATELE: BC. IVA DVORÁKOVÁ - REFERENT ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ OBECNÍHO ÚŘÁDU STRANČICE	
RAZÍTKO A PODPIS	

POŘIZOVATEL OBECNÍ ÚŘÁD STRANČICE	
PROJEKTANT URBANISTICKÉ ČÁSTI	AGROURBANISTICKÝ ATÉLIER
ODPOVĚDNÝ PROJEKTANT ING. STANISLAV ZEMAN	
DIGITÁLNÍ ZPRACOVÁNÍ DYNATO s.r.o.	
NÁZEV AKCE STRANČICE ÚZEMNÍ PLÁN	DATUM červen 2012
	MĚŘÍTKO 1 : 5 000
	FORMAT A0
NÁZEV VÝKRESU KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY - ZÁSOBOVÁNÍ VODOU, KANALIZACE - ELEKTRICKÁ ENERGIE, PLYN, SPOJE	ČÍSLO VÝKRESU 5
ČÁST DOKUMENTACE ÚZEMNÍ PLÁN („Výzkumná část“)	ČÍSLO PÁŘE

1:5000
= 10 000m2 = 1ha

Obec Strančice

Č.j.: 777/2012

Ve Strančicích dne 25.6.2012

Opatření obecné povahy

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

v y d á v á

Územní plán Strančice

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Vydávající správní orgán: Zastupitelstvo obce Strančice

Číslo jednací: 777/2012

Datum vydání: 26.6.2012

Datum nabytí účinnosti: 12.7.2012

Pořizovatel: Obecní úřad Strančice

Oprávněná úřední osoba: Bc. Iva Dvořáková

Funkce: referent územního plánování

Razítko a podpis:

TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU STRANČICE obsahuje:

1. Vymezení zastavěného a řešeného území
2. Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot
3. Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně
4. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování
 - 4.1 Dopravní infrastruktura
 - 4.2 Občanské vybavení
 - 4.3 Technické vybavení
 - 4.3.1 Odtokové poměry, vodní toky a nádrže
 - 4.3.2 Zásobování pitnou vodou
 - 4.3.3 Odkanalizování a čištění odpadních vod
 - 4.3.4 Zemědělské meliorace
 - 4.3.5 Elektrická energie
 - 4.3.6 Plyn
 - 4.3.7 Spoje
 - 4.4 Odpadové hospodářství
 - 4.5 Veřejná prostranství
5. Koncepce uspořádání krajiny
 - 5.1 Vymezení ploch pro stanovení podmínek pro změny v jejich využití
 - 5.2 Územní systém ekologické stability a krajina
 - 5.3 Protierozní opatření
 - 5.4 Ochrana před povodněmi
 - 5.5 Koncepce rekreace
 - 5.6 Dobývání nerostů
6. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

7. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit
 - 7.1 Veřejně prospěšné stavby
 - 7.2 Veřejně prospěšná opatření
 - 7.3 Stavby a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu
 - 7.3.1 Civilní obrana
 - 7.3.2 Požární ochrana
 - 7.3.3 Plochy pro asanaci
8. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo
 - 8.1 Veřejně prospěšné stavby
 - 8.2 Veřejně prospěšná opatření
9. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování
10. Údaje o počtu listů a počtu výkresů grafické části

GRAFICKÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU STRANČICE obsahuje 6 výkresů:

1. Základní členění území – 1 : 10 000
2. Hlavní výkres – Urbanistická koncepce s vymezením ploch s rozdílným využitím – 1 : 5 000
3. Koncepce uspořádání krajiny – 1 : 10 000
4. Koncepce veřejné infrastruktury - Doprava – 1 : 10 000
5. Koncepce veřejné infrastruktury – Zásobování vodou, kanalizace, elektrická energie, plyn, spoje – 1 : 5 000
6. Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace – 1:5 000

Textová část zpracovaná projektantem v rozsahu části I. odst.1 písm.a) až i), odst.2 písm.b) a grafická část územního plánu Strančice zpracovaná v rozsahu části I. odst.3 písm. a) až c) přílohy č.7 vyhlášky č.500/2006 Sb. je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy.

1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO A ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešeným územím územního plánu Strančice je celé administrativní území obce Strančice zahrnující katastrální území Strančice, Všechnomy, Svojšovice, Otice u Svojšovic, Předboř (včetně sídel Kašovice a Sklenka) u Prahy o rozloze 11,62 km². Sousedními katastry jsou na východě k.ú. Mnichovice, na severovýchodě k.ú. Všestary a k.ú. Světlava, na severu k.ú. Říčany, na severozápadě k.ú. Vodňany a k.ú. Javlovice, na západě k.ú. Chomutovice a na jihu k.ú. Petřkovice a k.ú. Kunice.

V území je stanovena hranice zastavěného území dle definice v § 58 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění. Tato hranice byla vymezena ke dni 30.6. 2007. Celková rozloha zastavěného území obce Strančice činí 159,3 ha, což představuje 13,7 % řešeného území. Zastavěné území tvoří 18 souvisle zastavěných území.

Zastavěné území je vymezeno ve výkresech č.:

1. Základní členění území - měřítko 1 : 10 000
2. Hlavní výkres – Urbanistická koncepce s vymezením ploch s rozdílným využitím - měřítko 1 : 5 000
7. Koordinační výkres - měřítko 1 : 5 000

2. KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

Koncepce rozvoje řešeného území vychází ze skutečnosti, že sídlo Strančice tvoří, spolu se svými přidruženými sídly, jednu z největších a nejvýznamnějších sídelních komplexů v rámci Pražského regionu. Území obce je mimořádně významné svou geografickou polohou na hranici celostátně významné Rozvojové oblasti Praha OB1, vymezené v „Politice územního rozvoje České republiky“. V rámci této rozvojové oblasti procházejí celostátně i celoevropsky významné koridory – dálnice D1, pražský silniční okruh, trasa koridoru tratě č. 220 Praha – Benešov – Mezno (- Tábor) - vymezený v PÚR 2008 jako C-E551, který je součástí IV. tranzitního koridoru AGC E55, koridor ropovodu DV1 a produktovou DV4 a také trasy elektrických vedení VVN 400 kV a VVN 200 kV.

Tato poloha obce v tak územně technicky angažovaném území klade na urbanistické uspořádání jednotlivých funkčních ploch mimořádné nároky a zároveň vytváří předpoklady pro nadstandardní rozvoj tohoto území.

Navíc je území vysoce atraktivní i s ohledem na relativně kvalitní přírodní prostředí, které přes svou vytiženost v rámci územně technických aktivit Pražského regionu si uchovalo četné krajinářské, urbanistické a kulturně historické hodnoty vyžadující soustavnou ochranu, a v případě přírodních hodnot i zvýšenou péči o zemědělský půdní fond a rozptýlenou krajinnou zeleň. Ta nabývá na významu zejména s ohledem na tvorbu územního systému ekologické stability (ÚSES).

Územím prochází ÚSES lokálního významu. Územní plán navrhuje uplatnit ucelený systém těchto krajinotvorných struktur a upřesňuje zejména lokální ÚSES, aby byly vyloučeny střety s ostatními zájmy uplatňovanými v rámci komplexního rozvoje území.

Kromě ochrany přírodních hodnot respektuje územní plán i ochranu nemovitých kulturních památek: kaple sv. Anny (rejstř.č. 102574) a synagogy (rejstř.č. 37737/2-2793) ve Strančicích, kostela sv. Mikuláše (rejstř.č. 14713/2-2168) v Oticích a zvoničky při čp. 14 (rejstř.č. 27476/2-2147) v Kašovicích, do jejichž blízkosti nenavrhuje územní plán žádnou novou výstavbu. Nové plochy pro bytovou výstavbu jsou navíc vymezeny tak, aby nebylo narušeno původní půdorysné uspořádání sídel.

Základním rozvojovým koncepčním záměrem, který je na území obce Strančice sledován, je rozvoj bydlení, a to jak v rámci ploch bydlení se specifickým využitím v historické části obce (BX), ploch bydlení v bytových domech převážně v centrálním – jádrovém území obce (BH), tak především v rámci ploch bydlení v rodinných domech příměstského charakteru (BI).

Z demografického hlediska vytváří územní plán předpoklady pro zastavení úbytku obyvatel. Územní plán vymezuje na území obce celkem téměř 63 ha ploch pro bydlení. Pokud by se plochy vymezené územním plánem naplnily, mohla by obec v budoucnu pojmout až 3 700 obyvatel (stav ke dni 31.12. 2010 – 1 986 obyvatel).

V grafické dokumentaci územního plánu je vedena lokalita „Čečerávka“ jako „stav“ z důvodu vydání územních rozhodnutí. Nicméně do územního plánu je připočítán nárůst počtu obyvatel na této ploše o rozloze 16,2 ha, což představuje 473 obyvatel.

Územní plán zajišťuje trvale udržitelný rozvoj obce, především v rámci ochrany přírody, krajiny a zemědělského půdního fondu a prostřednictvím uchování hospodářského potenciálu řešeného území, který spočívá ve vymezení dostatečného množství výrobních ploch (o rozsahu více než 17 ha) pro zajištění pracovních příležitostí pro nové obyvatele.

3. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

Územní plán vymezuje v rámci řešeného území celkem cca 131 ha nových funkčních ploch, z toho 109,9 ha zastavitelných ploch, 13,9 ha ploch přestavby, 7,16 ha ploch systému sídelní zeleně v zastavěném území

V rámci zastavitelných ploch tvoří 49,4 % plochy určené pro bydlení, 5,5% plochy smíšené obytné, 13,7 % plochy výroby a skladů, 11,2 % plochy zemědělské výroby, 11,9 % plochy rekreace, 5,6 % plochy občanského vybavení, 1,1 % plochy technické infrastruktury, 0,84 % plochy dopravní infrastruktury a 1,5% plochy pro kompostárnu.

V rámci přestavbových ploch tvoří 63,3% plochy určené pro bydlení, 1,5% plochy smíšené obytné, 14,8 % plochy smíšené výrobní, 11,2 % plochy zemědělské výroby, 1,7 % plochy občanského vybavení a 8,3% plochy dopravní infrastruktury.

V rámci ploch bydlení bylo řešené území rozděleno na dvě části. První část tvoří zásady rozvoje zastavitelných ploch, které jsou spolu se současně zastavěnými plochami regulovány výhradně pro vlastní Strančice. Druhá část je pak věnována plochám přidružených venkovských sídel. Toto rozdělení na obec Strančice a na ostatní sídla je navrženo s ohledem na architektonicko-urbanistickou a kulturně společenskou odlišnost vlastních Strančic od ostatních přidružených sídel.

Strančice v důsledku svého dosavadního historického vývoje, následné modernizace a nové velkorysé přestavby centra a s ohledem na jejich dopravní význam v rámci výstavby železničního systému příměstské dopravy hlavního města Prahy, se staly svým charakterem urbanistického půdorysu spíše sídlem předměstským až městským.

V důsledku toho se prohloubil rozdíl mezi architektonicko urbanistickým a výtvarným výrazem Strančic a ostatních přidružených venkovských sídel.

Záměrem územního plánu je tento dosavadní vývoj zachovat a posuzovat Strančice jako sídlo 3 forem – příměstského bydlení typu zahradního příměstského sídla s významným centrálním – jádrovým územím a s důležitým historickým územím vytvářejícím určité neopakovatelné specifikum nadmístního významu.

Ostatní venkovská sídla udržuje územní plán v tradičním urbanistickém uspořádání bydlení venkovského charakteru.

Přitom územní plán navrhuje nové plochy pro další rozvoj formou zastavitelných ploch v prolukách ve stávající zástavbě, nebo plochy bezprostředně navazující na současné zastavěné plochy stávajících sídel. Využití těchto mnohdy větších ploch je však podmíněno nejenom

vypracováním „Územní studie“ (u všech ploch $\geq 0,5$ ha), ale i podmínkou, že uvedené plochy musejí být využívány komplexně se zajištěním parcelace ploch, veškeré technické a dopravní infrastruktury pro celou lokalitu tak, aby nedošlo ke tříštění ploch pro individuální zájemce nezajišťujících komplexnost využití daného území v souladu s uvedenými regulativy v kapitole f) „Výrokové části“ územního plánu a v kapitole 6 OOP.

Z uvedeného vyplývá, že případní investoři budou muset dodržovat následující zásady:

- Rozvojové plochy budou rozparcelovány.
- Na všech rozvojových plochách bude navržena a vybudována technická infrastruktura v rámci všech medií (vodovod, splašková kanalizace, elektrická energie, plyn). Vodovodní řady v návrhových plochách budou napojeny na Vodárenskou soustavu Střední Čechy (VSSČ), přičemž dimenze nově navržených vodovodních řadů (přivaděčů i zásobních řadů) musí být navrženy dostatečně pro veškeré stávající i rozvojové plochy v oblasti dle územního plánu. Splašková kanalizace bude napojena na veřejnou splaškovou kanalizaci zakončenou centrální ČOV pro veškeré stávající i rozvojové plochy v oblasti dle územního plánu. Tyto podmínky platí pro všechny obce kromě obce Sklenka, kde se s realizací vodovodů a kanalizací neuvažuje.
- Na všech rozvojových plochách bude řešena likvidace dešťových vod.
- Všechny rozvojové plochy budou napojeny na stávající dopravní síť obce.

Územní studie budou vypracovány do 10 ti let po vydání územního plánu. Územní studie budou pořízeny v souladu se Stavebním zákonem a budou podloženy plánovací smlouvou. Data o území studii budou vložena do evidence územně plánovací činnosti.

V rámci ploch bydlení převažují plochy bydlení v rodinných domech - venkovské (BV). Ty by měly být především jednopodlažní s obytným podkrovím a jejich zastavitelné stavební pozemky by neměly být menší než $1\,000\text{ m}^2$.

Navržená urbanistická koncepce v rámci vymezení zastavitelných ploch vychází především z urbanistického řešení obsaženého ve stávajícím schváleném územním plánu a jeho změnách č.1, č.2 a č.3. Přesto je nově navržených ploch méně, než byly navrženy ve schváleném územním plánu.

Těžiště rozvojových ploch, které tento územní plán navrhuje, je soustředěno především do vlastní obce Strančice. V řešeném území je zřejmá rozvojová osa podél silnice II/107, která částečně propojuje sídla Všechnomy a Svojšovice.

V důsledku územně technických předpokladů tohoto urbánního koridoru zde územní plán navrhuje relativně větší plochy bydlení, které zhodnocují veškeré předpoklady dané vhodnou expozicí ploch bydlení, rozvinutou dopravní (řešené území je z hlediska dopravní obslužnosti mimořádně dobře vybaveno – dálnice D1, silnice II/107, III/1014, III/1015, III/1016, III/00325, III/00324, III/00323) a technickou infrastrukturou,

mimořádně dobrým dopravním spojením příměstskou autobusovou a železniční dopravou vázanou na železniční trať č.221 (Praha-Benešov-České Budějovice-Rakousko).

Kromě ploch bydlení navrhuje územní plán plochy výroby a skladování lokalizované především do území jižně od Všechrom a východně od Kašovic, kde jsou příznivé dopravní podmínky s ohledem na dálnici D1, silnice II/107 a III/1014 a také na železniční (trať č.221 Praha-Benešov-České Budějovice-Rakousko).

Územní plán vymezuje na území obce následující zastavitelné plochy (bez liniových dopravních staveb a bez ploch veřejné zeleně, které jsou uvedeny níže):

Označení plochy	Využití plochy	Rozloha plochy v ha
SÍDLO: OTICE		
O/BV1	Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské	11,28
O/BV3	Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské	0,25
O/SV1	Plochy smíšené obytné - venkovské	0,54
O/VZ1	Výroba a skladování – zemědělská výroba	1,39
O/VZ2	Výroba a skladování – zemědělská výroba	1,33
O/VZ3	Výroba a skladování – zemědělská výroba	4,32
O/TI1	Technická infrastruktura-inženýrské sítě (plocha čistírny odpadních vod)	0,04
O/TI2	Technická infrastruktura-inženýrské sítě (plocha čistírny odpadních vod)	0,07
O/DS1	Plochy dopravní infrastruktury – silniční	0,21
SÍDLO: SVOJŠOVICE		
Sv/BV1	Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské	8,30
Sv/BV5	Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské	0,52
Sv/BV6	Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské	0,12
Sv/BV7	Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské	0,25
Sv/RN1	Plochy rekreace-na plochách přírodního charakteru	0,49
Sv/VD1	Výroba a skladování – drobná a řemeslná výroba	2,08
Sv/TI1	Technická infrastruktura-inženýrské sítě (plocha čistírny odpadních vod)	0,32
SÍDLO: STRANČICE		
St/BI1	Plochy bydlení v rodinných domech – příměstské	1,49
St/BI2	Plochy bydlení v rodinných domech – příměstské	0,84

Označení plochy	Využití plochy	Rozloha plochy v ha
St/BI3	Plochy bydlení v rodinných domech – příměstské	1,82
St/BI4	Plochy bydlení v rodinných domech – příměstské	2,96
St/BI6	Plochy bydlení v rodinných domech – příměstské	0,58
St/BI8	Plochy bydlení v rodinných domech – příměstské	0,17
St/BI9	Plochy bydlení v rodinných domech – příměstské	5,11
St/BI11	Plochy bydlení v rodinných domech – příměstské	0,12
St/BI12	Plochy bydlení v rodinných domech – příměstské	0,10
St/BI13	Plochy bydlení v rodinných domech – příměstské	0,38
St/BI14	Plochy bydlení v rodinných domech – příměstské	0,15
St/BI15	Plochy bydlení v rodinných domech – příměstské	0,18
St/BI16	Plochy bydlení v rodinných domech – příměstské	2,65
St/BI17	Plochy bydlení v rodinných domech – příměstské	0,31
St/SV1	Plochy smíšené obytné - venkovské	1,14
St/SV2	Plochy smíšené obytné - venkovské	1,17
St/SV3	Plochy smíšené obytné - venkovské	1,83
St/SV4	Plochy smíšené obytné - venkovské	0,13
St/SV5	Plochy smíšené obytné - venkovské	0,12
St/SV7	Plochy smíšené obytné - venkovské	0,12
St/SV9	Plochy smíšené obytné - venkovské	0,20
St/RN1	Plochy rekreace-na plochách přírodního charakteru	5,23
St/RN2	Plochy rekreace-na plochách přírodního charakteru	2,71
St/RN3	Plochy rekreace-na plochách přírodního charakteru	3,75
St/OV4	Občanské vybavení – veřejná infrastruktura	0,38
St/OV5	Občanské vybavení – veřejná infrastruktura	0,80
St/VD1	Výroba a skladování – drobná a řemeslná výroba	0,16
St/TI1	Technická infrastruktura-inženýrské sítě (plocha čistírny odpadních vod)	0,35
St/OH1	Občanské vybavení - hřbitovy	0,12

Označení plochy	Využití plochy	Rozloha plochy v ha
SÍDLLO: VŠECHROMY		
V/BV4	Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské	0,40
V/BV5	Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské	0,87
V/BV9	Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské	1,49
V/BV10	Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské	0,74
V/RN1	Plochy rekreace-na plochách přírodního charakteru	0,77
V/RN2	Plochy rekreace-na plochách přírodního charakteru	0,08
V/OM1	Občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední	2,06
V/OM2	Občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední	1,62
V/OM3	Občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední	0,77
V/OM4	Občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední	0,13
V/OM5	Občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední	0,23
V/VD2	Výroba a skladování – drobná a řemeslná výroba	3,94
V/VD3	Výroba a skladování – drobná a řemeslná výroba	2,01
V/VD4	Výroba a skladování – drobná a řemeslná výroba	1,80
V/VD5	Výroba a skladování – drobná a řemeslná výroba	2,01
V/VD6	Výroba a skladování – drobná a řemeslná výroba	1,24
V/VD7	Výroba a skladování – drobná a řemeslná výroba	0,54
V/VZ1	Výroba a skladování – zemědělská výroba	1,66
V/VZ2	Výroba a skladování – zemědělská výroba	0,39
V/VZ3	Výroba a skladování – zemědělská výroba	1,00
V/TI1	Technická infrastruktura-inženýrské sítě (plocha čistírny odpadních vod)	0,17
V/DS1	Plochy dopravní infrastruktury – silniční	0,72
V/TO1	Kompostárna	1,76
SÍDLLO: KAŠOVICE		
K/BV1	Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské	4,12
K/BV2	Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské	3,39
K/BV3	Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské	1,08
K/VD1	Výroba a skladování – drobná a řemeslná výroba	1,24
K/TI1	Technická infrastruktura-inženýrské sítě (plocha čistírny odpadních vod)	0,15
SÍDLLO: PŘEDBOŘ		
P/BV1	Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské	1,20
P/BV3	Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské	0,50
P/BV4	Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské	2,10

Označení plochy	Využití plochy	Rozloha plochy v ha
P/VZ1	Výroba a skladování – zemědělská výroba	1,03
P/VZ2	Výroba a skladování – zemědělská výroba	0,99
P/VZ3	Výroba a skladování – zemědělská výroba	0,19
P/TI1	Technická infrastruktura-inženýrské sítě (plocha čistírny odpadních vod)	0,10
SÍDLO: SKLENKA		
Sk/SV1	Plochy smíšené obytné - venkovské	0,81

Územní plán vymezuje na území obce Strančice následujících 18 přestavbových ploch:

Označení plochy	Využití plochy	Rozloha plochy v ha
SÍDLO: OTICE		
O/BV4	Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské	2,91
O/BV5	Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské	1,46
O/OH1	Občanské vybavení - hřbitov	0,15
SÍDLO: SVOJŠOVICE		
Sv/BV2	Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské	2,80
Sv/BV4	Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské	0,58
SÍDLO: STRANČICE		
St/BI5	Plochy bydlení v rodinných domech – příměstské	0,06
St/BI7	Plochy bydlení v rodinných domech – příměstské	0,17
St/SV6	Plochy smíšené obytné - venkovské	0,11
St/SV8	Plochy smíšené obytné - venkovské	0,10
St/OM1	Občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední	0,06
St/OM2	Občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední	0,27
St/OM3	Občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední	0,44
St/DS1	Plochy dopravní infrastruktury – silniční	1,04
St/DS2	Plochy dopravní infrastruktury – silniční	0,11
St/VS1	Plochy smíšené výrobní	2,06
SÍDLO: PŘEDBOŘ		
P/BV2	Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské	0,64

P/OV1	Občanské vybavení – veřejná infrastruktura	0,77
SÍDLO: SKLENKA		
Sk/BV2	Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské	0,19

Územní plán navrhuje 14 ploch sídelní zeleně charakteru ochranné a izolační zeleně v zastavěném území (3 ve Svojšovicích, 5 ve Strančicích, 4 ve Všechromech, jednu v Kašovicích a jednu v Předboři) o celkovém rozsahu 7,16 ha.

Označení plochy	Způsob využití plochy	Rozloha v ha
Sídlo: SVOJŠOVICE		
Sv/ZO1	Zeleň – ochranná a izolační v zastavěném území	0,26
Sv/ZO2	Zeleň – ochranná a izolační v zastavěném území	0,49
Sv/ZO3	Zeleň – ochranná a izolační v zastavěném území	2,06
Sídlo: STRANČICE		
St/ZO1	Zeleň – ochranná a izolační v zastavěném území	0,17
St/ZO2	Zeleň – ochranná a izolační v zastavěném území	0,49
St/ZO3	Zeleň – ochranná a izolační v zastavěném území	0,04
St/ZO4	Zeleň – ochranná a izolační v zastavěném území	0,15
St/ZO5	Zeleň – ochranná a izolační v zastavěném území	0,38
Sídlo: VŠECHROMY		
V/ZO1	Zeleň – ochranná a izolační v zastavěném území	1,01
V/ZO2	Zeleň – ochranná a izolační v zastavěném území	0,16
V/ZO3	Zeleň – ochranná a izolační v zastavěném území	0,08
V/ZO4	Zeleň – ochranná a izolační v zastavěném území	1,17
Sídlo: KAŠOVICE		
K/ZO1	Zeleň – ochranná a izolační v zastavěném území	0,51
Sídlo: PŘEDBOŘ		
P/ZO1	Zeleň – ochranná a izolační v zastavěném území	0,19

4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMISŤOVÁNÍ

4.1 Dopravní infrastruktura

Silnice

Se záměrem omezit průjezdnou dopravu přes Všechnomy a Svojšovice navrhuje územní plán (dle návrhu Zásad územního rozvoje Středočeského kraje - ZÚR) „koridor silnice II/107: úsek Všechnomy – I/2“, který těmito sídly prochází východním směrem. Nová trasa silnice II/107 bude vycházet na východním okraji Všechnom ze stávající trasy, povede severovýchodním směrem, ve Svojšovicích bude procházet obytnými a výrobními plochami a dále bude pokračovat mimo řešené území. V ZÚR je tento koridor široký 180 m a je označen jako VPS D074.

Územní plán rovněž přebírá návrh Zásad územního rozvoje Středočeského kraje v rámci řešení přeložky silnice II/335 „koridor silnice II/335: úsek Lipany – Světlava“ v prostoru severovýchodně od Otice. V ZÚR je tento koridor široký 180 m a je označen jako VPS D173.

Územní plán Strančice upřesňuje trasu koridorů silnic II/107 a II/335 na základě stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje, Odboru dopravy, č.j.017934/2012/KUSK, ze dne 8.2.2012: „Pozemní komunikace II. třídy (ČSN 73 6101) v šíři vozovky 11,5 m je vyhovující pro účel dopravy, kterou je silnice II. třídy navržena (meziokresní doprava). Pro výše uvedenou šíři vozovky je nutné ponechat volný pruh v území o šířce min. 30 m s ohledem na niveletu terénu.“

Územní plán vychází ze skutečnosti, že v červenci 2011 byla podél silnice III/1015 (v rámci obce Strančice tzv. Revoluční ulice) vypracovaná hluková studie. Z této studie vyplývá, že podél Revoluční ulice je v současné době kritická situace, která negativně ovlivňuje kvalitu bydlení podél této silnice v centrální části obce. Tato situace vyžaduje realizaci protihlukových opatření, jejichž finanční nároky budou značně převyšovat možnosti obce. A to zejména poté, co tato silnice bude sloužit i pro dopravní obsluhu navazujících sídel.

Místní komunikace

Územní plán navrhuje nové místní komunikace k budoucím čistírnám odpadních vod pro sídla Otice, Svojšovice, Strančice, Kašovice a Předboř. Kromě výše zmíněných komunikací budou budovány také komunikace směřující ze silnice III/00323 k ploše výroby a skladů V/VD6, komunikace umožňující přístup k plochám V/VD7 a V/VZ1, komunikace probíhající podél dálnice D1 na jižním okraji řešeného území, komunikace spojující plochy V/BV10 a V/RN1 ve Všechnomech a dále místní komunikace především v rámci ploch bydlení Sv/BV1, St/BI16, K/BV1 a K/BV2.

Nové místní komunikace v zastavitelných plochách musejí odpovídat § 22 vyhlášky 501/2006 Sb., vydané k novému stavebnímu zákonu č.183/2006 Sb. (šířka vozovky 6 m a šířka chodníků 2 m) a zároveň musejí sloužit jako veřejná prostranství.

Železnice

Územní plán přebírá z návrhu Zásad územního rozvoje Středočeského kraje koridor tratě č. 220 Praha – Benešov – Mezno (-Tábor), vymezený v PÚR 2008 jako C-E551, který je součástí IV. tranzitního koridoru AGC E55. V ZÚR je tento koridor široký 600 m a je označen jako VPS D204 a D205.

Trasa koridoru prochází řešeným územím v severo-j jižním směru v prostoru mezi Oticemi a Svojšovicemi, přes sídlo Všechnomy. Trasa je vedena přes řešené území z velké části v tunelu.

Územní plán Strančice upřesňuje trasu koridoru na základě stanoviska Ministerstva dopravy, Odboru infrastruktury a územního plánu, č.j. 68/2012-910-UPR/3, ze dne 27.3.2012: „V severní části obce Strančice bude koridor VRT zúžen ze současných 600 m na cca 350 m. Ze západu bude určen stávajícím zastavěným územím sídla Otice, z východu pak tratí č.221, respektive východním okrajem jejího ochranného pásma, které budou tvořit novou hranici koridoru VRT. Zúžení koridoru je přípustné pouze v části, pro níž se předpokládá povrchové vedení trasy (dle projektu IKP, který sloužil jako podklad pro ÚAP). V tunelových úsecích zůstane i nadále zachovaná šíře koridoru VRT 600 m. „

Vzhledem k tomu, že se předpokládá realizace tunelu s dostatečnou mocností nadloží, požaduje Ministerstvo dopravy v dotčeném území doložit územní souhlas pouze v případě realizace objektů s hlubším záběrem, které by mohly znamenat výškové omezení při realizaci VRT.

Veřejná doprava

Územní plán nenavrhuje na úseku veřejné autobusové dopravy žádné zásadní změny, s výjimkou navrženého dopravního terminálu u železnice východně od centra Strančic. Nový terminál by měl výrazně zrychlit odbavování cestujících ze Strančic.

Dále je navržena přestavba zastávek (včetně vybudování zálivů) a jsou vymezeny 5minutové a 8minutové izochrony.

Komunikace pro pěší a cyklisty

Územní plán navrhuje čtyři nové cyklostezky. Jedna z nich vychází jižně od Otice ze silnice III/00324 jihovýchodním směrem, prochází nejprve údolím Pitkovického potoka a dále podél železniční trati až k výrobní zóně na západním okraji Strančic. Na západním okraji tohoto výrobního areálu odbočuje z této cyklostezky další cyklostezka západním směrem k silnici II/107. Další trasa povede v souběhu se silnicí II/107

z východního okraje Svojšovic na sever mimo řešené území. Čtvrtá cyklotrasa, vedoucí podél silnice III/1014, zabezpečí cyklistické spojení sídel Všechnomy a Strančice. Ve Strančicích jsou navíc vymezeny tři cesty pro pěší.

V zastavěném území obce jsou navrženy chodníky pro pěší s tím, že v rámci výstavby nových místních komunikací kategorie MO 8 a MO 7 jsou navrhovány chodníky alespoň po jedné straně ulice o minimální šířce 1 m. Tyto úpravy jsou však v měřítku 1 : 5 000 graficky nevyjádřitelné, a proto nejsou ve výkrese „Koncepce veřejné infrastruktury – Doprava“ zakresleny.

Plochy pro dopravu v klidu

Územní plán navrhuje nové parkovací a odstavné plochy v rámci ploch V/DS1, St/DS1, St/DS2 a O/DS1.

Parkoviště pro návštěvníky obce se dnes nachází v centru Strančic. Menší odstavná stání jsou před objekty občanského vybavení, další parkovací stání jsou v rámci areálů výroby a služeb. V ostatních sídlech (Všechnomy, Svojšovice, Otice, Předboř, Kašovice, Sklenka) vymezená parkovací stání chybí, k parkování se využívají veřejná prostranství. U nově budovaných komerčních zón (Všechnomy) jsou parkovací a odstavná stání řešena v rámci areálu.

4.2 Občanské vybavení

Vzhledem k rozvojovým záměrům obce vymezuje územní plán 11 ploch občanské vybavenosti – severovýchodně od centra Strančic (St/OM1-St/OM3), na východním a na jihozápadním okraji tohoto sídla (St/OV4 a St/OV5), při dálnici D1 na severozápadním okraji k.ú. Všechnomy (V/OM1-V/OM3), na východním okraji obce Všechnomy (V/OM4, V/OM5) a v severozápadním sektoru sídla Předboř (P/OV1). Další stravovací a ubytovací zařízení mohou být budována v rámci ploch smíšených obytných, navržených východně od centra Otice (O/SV1), v severozápadním (St/SV1 a St/SV2) a v jihozápadním sektoru Strančic (St/SV3-St/SV7), u železniční trati ve východní části tohoto sídla (St/SV8, St/SV9) a na severozápadním okraji Sklenky (Sk/SV1). Základní občanské vybavení (zařízení pro vzdělávání a předškolní výchovu, ordinace lékařů) mohou být budována v rámci všech ploch bydlení v rodinných domech – příměstské (BI) a ploch bydlení v rodinných domech – venkovské (BV).

4.3 Technické vybavení

4.3.1 Odtokové poměry, vodní toky a nádrže

Územní plán nenavrhuje žádné nové vodní nádrže ani žádné úpravy vodních toků. Podél vodotečí ponechává volný, nezastavitelný manipulační pruh o šířce 6 m pro umožnění přístupu správci toků.

Vzhledem k tomu, že již za současného stavu má zejména severozápadní část obce problémy s častými záplavami, bude nutno v rámci výstavby v obci provést i úpravu stávajícího koryta Pitkovického potoka a hlavně jeho propustků v k.ú. Svojšovice a Otice. Propustky musejí být rekonstruovány a zvětšeny jejich průtočné profily. Trasa potoka musí být v některých úsecích (ve vzdálenosti min. 140 m pod propustkem a 160 m nad propustkem v Oticích a ve středu Svojšovic v délce cca 220 m) vyčištěna.

4.3.2 Zásobování pitnou vodou

Zajištění zásobování vodou je možné realizovat napojením na Vodárenskou soustavu Střední Čechy (VSSČ). Řešení Strančic je zahrnuto do koncepce řešení zásobování vodou celé oblasti Říčanska dle „Programu rozvoje vodovodů a kanalizace okresu Praha – východ“.

Zásobování vodou je v současné době řešeno pouze v obci Strančice, v ostatních sídlech je veškerá potřeba pitné vody kryta z lokálních zdrojů. Podzemní voda z lokálních zdrojů v řešené oblasti nevyhovuje ukazatelům ČSN 75 7111 – Pitná voda. Ukazatele jsou překročeny především zvýšenými hodnotami Fe, Mn, NO₃, NO₂, PO₃ a bakteriálním znečištěním. Chemická skladba vody je ovlivněna jednak geologickými poměry a hlavně intenzivním zemědělským využíváním oblasti. Stávající zdroje nelze využívat k hromadnému zásobování obyvatelstva pitnou vodou vzhledem k jejich nedostatečné kapacitě a kvalitě.

Napojení řešeného území na VSSČ zajistí v oblasti dostatek pitné vody v požadované kvalitě. Lokální zdroje, které v současnosti zajišťují krytí potřeby pitné vody, mohou být využívány pro zalévání a ve výrobním areálu pro krytí potřeby vody užitkové a technologické.

STRANČICE

Návrh:

Návrh předpokládá s napojením nových rozvojových ploch na stávající vodovodní síť sídla. Napojení rozvojových ploch dle návrhu územního plánu bude provedeno na stávající vodovodní řady procházející kolem těchto rozvojových ploch. V rozvojových plochách budou

položeny nové vodovodní řady v dimenzích DN 80 – 100. Podrobně budou trasy a dimenze řešeny v rámci studií a navazujících stupňů projektové dokumentace vždy na konkrétní rozvojovou plochu. Celková délka nových vodovodních řadů bude cca 2.700 m.

VŠECHROMY

Návrh:

Přivaděč pitné vody bude přiveden z obce Strančice podél dálnice D1. Napojení přivaděče pro Všechnomy bude provedeno na hlavní přivaděč PE160 z vodojemu Bartošky do Strančic. Za napojením bude osazena vodoměrná šachta. Profil přivaděče bude DN 150, jeho délka je cca 1.370 m. Přivaděč musí zajistit průtok $Q_{\max/h}$ pro Všechnomy, Kašovice a Předboř, tj. 7,9 l/s. Pitnou vodou se bude zásobovat veškerá bytová zástavba, dále bude vodovod přiveden ke komerčním a výrobním plochám, které se nacházejí v prostoru podél dálnice D1. V obci Všechnomy bude vybudována větev vodovodní sítě. Hlavní páteřní řad v obci bude mít profil DN 100, vedlejší větve DN 80. Vodovodní řady budou uloženy v chodnicích nebo krajnicích komunikací. Hlavní řad bude dále pokračovat jako přívodní řad do Kašovic a Předboře v profilu DN 100. Vodovodní řady budou dvakrát křížit železniční vlečku Strančice – Velké Popovice. V místě odbočení vodovodního řadu na komunikaci do Kašovic kříží vodovod plynovod VVTL DN 700 a VTL DN 500. Délka vodovodních řadů v obci bude cca 6.000 m.

Napojení rozvojových ploch dle návrhu územního plánu bude provedeno na navržené vodovodní řady procházející kolem těchto rozvojových ploch. V rozvojových plochách budou položeny nové vodovodní řady v dimenzích DN 80 – 100. Podrobně budou trasy a dimenze řešeny v rámci studií a navazujících stupňů projektové dokumentace vždy na konkrétní rozvojovou plochu.

Jako provizorní řešení do doby výstavby veřejné vodovodní sítě lze u individuální výstavby samostatných rodinných domů v zastavitelné ploše ve stávající zástavbě (např. v prolukách) povolit vybudování individuálního zásobování pitnou vodou z nových domovních studní a podporovat výstavbu studní zásobujících najednou více rodinných domů.

Výstavbu v návrhových plochách V/VD2, V/VD3, V/VD4 a V/VD5 je z důvodu rozsáhlosti návrhu a omezených zdrojů podzemních vod nutno podmínit výstavbou veřejných vodovodních řadů napojených na Vodárenskou soustavu Střední Čechy (VSSČ).

Výstavba v návrhových plochách V/BV9 a V/BV10 bude z hlediska zásobování pitnou vodou možná pouze v případě, že na základě provedeného hydrogeologického posudku při parcelaci ploch bude prokázána možnost individuálního zásobování z lokálních zdrojů pro celou lokalitu včetně posouzení neovlivnění stávajících studní a studní navzájem. V opačném případě je nutno výstavbu v těchto lokalitách vázat na výstavbu veřejných vodovodních řadů napojených na Vodárenskou soustavu Střední Čechy (VSSČ).

Výstavba v návrhových plochách V/OM1, V/OM2, V/OM3 bude z hlediska zásobování pitnou vodou možná pouze v případě, že na základě provedeného hydrogeologického posudku bude prokázána možnost individuálního zásobování z centrálního zdroje pro celou lokalitu. V opačném případě je nutno výstavbu v těchto lokalitách vázat na výstavbu veřejných vodovodních řadů napojených na Vodárenskou soustavu Střední Čechy (VSSČ).

KAŠOVICE

Návrh:

Přivaděč pitné vody od Všechrom bude mít profil DN 100, bude veden podél příjezdové komunikace Všechromy – Kašovice. Délka přivaděče je cca 400 m. V obci bude vybudována větevová vodovodní síť o celkové délce cca 1 300 m. Hlavní řady budou mít profil DN 100 a DN 80. Vodovodní řady budou uloženy v chodnících nebo krajnicích komunikací. Hlavní řad DN 100 vedoucí podél komunikace středem obce bude veden dále jako přívodní řad pitné vody do Předboře.

Napojení rozvojových ploch dle návrhu územního plánu bude provedeno na navržené vodovodní řady procházející kolem těchto rozvojových ploch. V rozvojových plochách budou položeny nové vodovodní řady v dimenzích DN 80 – 100. Podrobně budou trasy a dimenze řešeny v rámci studií a navazujících stupňů projektové dokumentace vždy na konkrétní rozvojovou plochu.

Jako provizorní řešení do doby výstavby veřejné vodovodní sítě lze u individuální výstavby samostatných rodinných domů v zastavitelné ploše ve stávající zástavbě (např. v prolukách) povolit vybudování individuálního zásobování pitnou vodou z nových domovních studní.

Výstavbu v návrhových plochách K/BV1, K/BV2 a K/VD1 je z důvodu rozsáhlosti návrhu a omezených zdrojů podzemních vod nutno podmínit výstavbou veřejných vodovodních řadů napojených na Vodárenskou soustavu Střední Čechy (VSSČ).

PŘEDBOŘ

Návrh:

Přivaděč pitné vody do Předboře povede z Kašovic podél příjezdové komunikace Předboř – Kašovice. Délka přivaděče bude cca 650 m, profil DN 100. V obci bude vybudována vodovodní síť, která bude částečně zokruhována. Hlavní řady budou mít profil DN 80 a DN 100. Na vodovodní síť budou napojeny veškeré obytné budovy. K zemědělskému areálu se živočišnou výrobou bude přivedena přípojka DN 50. Celková délka vodovodní sítě bude cca 3.200m.

Předboř je koncovým odběrným místem na přivaděči Strančice – Všechromy – Kašovice – Předboř. V případě, že tlakové ztráty na přivaděči budou tak velké, že gravitační přívod nezaručí dostatečný tlak v síti v Předboři, bude nutno před obcí vybudovat posilovací AT stanici.

Napojení rozvojových ploch dle návrhu územního plánu bude provedeno na navržené vodovodní řady procházející kolem těchto rozvojových ploch. V rozvojových plochách budou položeny nové vodovodní řady v dimenzích DN 80 – 100. Podrobně budou trasy a dimenze řešeny v rámci studií a navazujících stupňů projektové dokumentace vždy na konkrétní rozvojovou plochu.

Jako provizorní řešení do doby výstavby veřejné vodovodní sítě lze u individuální výstavby samostatných rodinných domů (např. v prolukách) povolit vybudování individuálního zásobování pitnou vodou z nových domovních studní. U větších zástaveb lokalit rodinnými domy (od cca 10 rodinných domů) bude nutno před vlastní parcelací v těchto lokalitách a povolením individuálního zásobování pitnou vodou z domovních studní provést hydrogeologické posouzení lokality hodnotící možné ovlivnění množství a stavu zásob podzemních vod v lokalitě.

Výstavba v návrhových plochách P/BV4 bude z hlediska zásobování pitnou vodou možná pouze v případě, že na základě provedeného hydrogeologického posudku při parcelaci ploch bude prokázána možnost individuálního zásobování z lokálních zdrojů pro celou lokalitu vč. posouzení neovlivnění stávajících studní a studní navzájem. V opačném případě je nutno výstavbu v těchto lokalitách vázat na výstavbu veřejných vodovodních řadů napojených na Vodárenskou soustavu Střední Čechy (VSSČ).

SKLENKA

Návrh:

S napojením obce na vodovodní řad se neuvažuje, protože v obci se předpokládá minimální nárůst obyvatelstva a téměř žádné průmyslové nebo komerční využití. Zásobování obyvatel pitnou vodou bude nadále z lokálních zdrojů.

SVOJŠOVICE

Návrh:

Obce Svojšovice a Otice budou napojeny na systém VSSČ samostatným přívodním gravitačním řadem DN 100 ze Strančic. Přívodní řad DN 100 povede podél příjezdové komunikace Strančice – Svojšovice. Jeho délka je cca 850 m. V obci Svojšovice bude vybudována vodovodní síť, která bude částečně zokruhována. Hlavní řady budou mít profil DN 80 a DN 100. Přívodní řad do Otic bude navazovat na hlavní řad, který vede středem Svojšovic a dále po nezpevněné cestě propustkem pod tratí č. 221. Celková délka vodovodní sítě bude cca 5.200 m.

Pro napojení sídel Svojšovice a Otice na VDJ ve Stránčicích bude nutno objem tohoto vodojemu zvětšit.

Napojení rozvojových ploch dle návrhu územního plánu bude provedeno na navržené vodovodní řady procházející kolem těchto rozvojových ploch. V rozvojových plochách budou položeny nové vodovodní řady v dimenzích DN 80 – 100. Podrobně budou trasy a dimenze řešeny v rámci studií a navazujících stupňů projektové dokumentace vždy na konkrétní rozvojovou plochu.

Jako provizorní řešení do doby výstavby veřejné vodovodní sítě lze u individuální výstavby samostatných rodinných domů v zastavitelné ploše ve stávající zástavbě (např. v prolukách) povolit vybudování individuálního zásobování pitnou vodou z nových domovních studní.

Výstavbu v návrhové ploše Sv/BV1 a Sv/BV3 je z důvodu rozsáhlosti návrhu a omezených zdrojů podzemních vod nutno podmínit výstavbou veřejných vodovodních řadů napojených na Vodárenskou soustavu Střední Čechy (VSSČ).

OTICE

Návrh:

Přívodní řad ze Svojšovic bude gravitační, jeho délka je cca 550 m. Řad bude veden podél komunikace ze Svojšovic. Profil řadu je DN 100. Z důvodu vysokého tlaku v síti bude nutno před sídlem vybudovat šachtu s redukčním ventilem pro snížení tlaku v síti. V sídle bude vybudována větevná vodovodní síť. Napojeny budou veškeré obytné objekty, stávající sadařství a skladový areál. Hlavní řady budou mít profil DN 80 a DN 100. Otice jsou koncovým odběrným místem na přivaděči Strančice – Svojšovice – Otice. Celková délka vodovodní sítě bude cca 2.550 m.

Napojení rozvojových ploch dle návrhu územního plánu bude provedeno na navržené vodovodní řady procházející kolem těchto rozvojových ploch. V rozvojových plochách budou položeny nové vodovodní řady v dimenzích DN 80 – 100. Podrobně budou trasy a dimenze řešeny v rámci studií a navazujících stupňů projektové dokumentace vždy na konkrétní rozvojovou plochu.

Rozvojová plocha přestavby s označením O/BV4 severovýchodně od Otice nebude na vodovodní síť v Oticích napojena. Její napojení bude možno po projednání na přilehlý vodovodní síť obce Světice.

Jako provizorní řešení do doby výstavby veřejné vodovodní sítě lze u individuální výstavby samostatných rodinných domů v zastavitelné ploše ve stávající zástavbě (např. v prolukách) povolit vybudování individuálního zásobování pitnou vodou z nových domovních studní.

Výstavbu v návrhové ploše O/BV1 je z důvodu rozsáhlosti návrhu a omezených zdrojů podzemních vod nutno podmínit výstavbou veřejných vodovodních řadů napojených na Vodárenskou soustavu Střední Čechy (VSSČ).

Výstavba v návrhové ploše O/SV1 bude z hlediska zásobování pitnou vodou možná pouze v případě, že na základě provedeného

hydrogeologického posudku při parcelaci plochy bude prokázána možnost individuálního zásobování z lokálních zdrojů pro celou lokalitu vč. posouzení neovlivnění stávajících studní a studní navzájem. V opačném případě je nutno výstavbu v těchto lokalitách vázat na výstavbu veřejných vodovodních řadů napojených na Vodárenskou soustavu Střední Čechy (VSSČ).

4.3.3 Odkanalizování a čištění odpadních vod

Ze všech sídel správního území Strančice mají vybudovanou kanalizaci a ČOV pouze Strančice. V ostatních sídlech jsou u jednotlivých nemovitostí žumpy, které se vyvážejí na ČOV Říčany. Dešťová kanalizace v sídlech řešena není. Vzhledem k uvažovanému rozvoji celého správního území – nárůstu obyvatelstva, bude potřeba v těchto sídlech (mimo Sklenku) vyřešit odvádění a čištění splaškových vod.

STRANČICE

Návrh:

Nová kanalizační síť v obci bude řešena jako oddílná. Stávající kanalizační síť bude ponechána jako dešťová. Bude odvádět vody dešťové, povrchové a podzemní rovnou do rybníka „Dolejšák“, který bude sloužit jako dešťová retenční nádrž. V celé obci bude potřeba vybudovat novou splaškovou kanalizační síť. Na tuto síť budou připojeny jednotlivé stávající nemovitosti, které jsou v dnešní době napojeny na jednotnou kanalizaci. Tímto dojde postupně k uvolňování hydraulické kapacity ČOV. Tato uvolněná kapacita může být využita pro napojování nových lokalit dle návrhu územního plánu.

Nová kanalizace v návrhových plochách bude důsledně budována jako oddílná. Objekty v nové zástavbě budou napojeny na novou splaškovou kanalizaci. Splašková kanalizace bude provedena z trub DN 300, které kapacitně vyhoví po celé délce sítě. Jako materiál lze použít trouby kameninové nebo PVC. Převážnou většinu kanalizační sítě lze provést gravitačně. Dvě přečerpávací stanice budou v severozápadní části obce, odkud bude výtlačné potrubí napojeno do nejbližší šachty gravitačního řadu. Pro území v severozápadní části katastru bude nutno provést druhou přečerpávací stanici. Z této stanice se budou splaškové vody přečerpávat na vzdálenost cca 350 m do vrcholové šachty gravitačního řadu. Celková délka nové splaškové kanalizace je cca 14 km.

Stávající ČOV Strančice má projektovanou kapacitu 2.100 EO. V současné době je na ní napojeno cca 1.600 EO. Z uvedeného vyplývá její volná kapacita cca 500 EO.

Dle upřesněného počtu obyvatel (únor 2011) v rozvojových plochách bude na ČOV ve výhledu napojeno cca 473 EO (lokalita Čečerávka) + cca 603 EO (ostatní rozvojové plochy), tzn. 1 076 EO.

Na základě výše uvedených hodnot je zřejmé, že kapacita stávající ČOV nebude pro další rozvoj dostačující a bude nutné provedení její intenzifikace o cca 600 – 700 EO, tzn. na celkový počet cca 2.700 – 2.800 EO.

Vzhledem k tomu, že její prostorové rozšíření není ve stávající lokalitě možné, bude nutno hledat jiné možnosti řešení. Nejpravděpodobnější možností by mohla být její intenzifikace ve stávajícím objektu, kdy by byla upravena technologie způsobu čištění bez nutnosti prostorového rozšíření (jedná se např. o membránové technologie nebo technologie s bionosiči ve formě plovoucích „vloček“ – tyto možnosti by bylo nutno prověřit podrobnějším průzkumem stávajícího stavu ČOV včetně provedení nutných výpočtů.

S ohledem na výše uvedené kapacitní porovnání je zřejmé, že bude možno povolit rozvoj obce bez nutnosti intenzifikace ČOV v množství cca 400 – 500 EO tak, tzn. do plné kapacity stávající ČOV. Toto napojování bude umožněno pouze v závislosti na postupném uvolňování hydraulické kapacity na této stávající ČOV. Zbývající rozvojové plochy nad tuto volnou kapacitu ČOV je nutno podmínit intenzifikací stávající ČOV, případně výstavbou nové. Zároveň je nutno podmínit veškeré nové rozvojové plochy důsledným budováním oddílné splaškové kanalizace.

S ohledem na to, že se obec Strančice nachází v povodí řeky Dolní Sázava, která je vyhlášena evropsky významnou lokalitou Natura 2000 se stanoveným stupněm ochrany, musí být každá stavba produkující znečištění do vodního toku projednána již ve stadiu záměru dle zákona č.114/1992 Sb., §45i.

Dešťové vody z komunikací a veřejných ploch budou odváděny do stávající dešťové kanalizace. Doporučuje se co nejvíce využívat vsakování dešťové vody do veřejné zeleně. V návrhu územního plánu není uvažováno s odváděním dešťových vod ze střech rodinných domů. U každého rodinného domu je nutno uvažovat se vsakováním dešťových vod na vlastním pozemku, případně uvažovat s jejím dalším využitím. Řešení bude navrženo v souladu s hydrogeologickým posouzením reálné možnosti vsaku v každé lokalitě. U nových hromadných zástaveb ploch rodinnými domy (od počtu 10 rodinných domů) bude nutno vždy doložit hydrogeologické posouzení a studii celé lokality z hlediska ovlivnění odtokových poměrů v řešeném území a z hlediska způsobu likvidace dešťových vod. Plochy zemědělských areálů a komerčních zón budou odvodňovány příkopy, nebo mělkou trubní kanalizací do retenčních objektů (povrchových nebo podzemních). Regulovaný odtok z těchto retenčních objektů povolený správci toku bude zaústěn do vodoteče. V zemědělských a komerčních zónách se doporučuje provést co nejvíce zelených ploch, aby se zmenšilo odtokové množství dešťových vod.

V žádném případě nesmí navrhovaná zástavba zhoršit odtokové poměry v území, tj. kanalizací, příp. povrchovým odtokem nesmí do vodních toků odtékat větší množství povrchových vod než před zástavbou (ochrana před povodněmi), ale ani naopak, v důsledku vlastní zástavby a případně souvisejících činností nesmí být ve vodních tocích snižovány min. průtoky, tj. Q_{355} a Q_{210} denní (zajištění průtoků pro biologickou funkci toků, samočištění a následně ČOV). Likvidace dešťových vod z nových rozvojových ploch musí být již ve stadiu záměru (příp. parcelace pro zástavbu, příp. územního rozhodování) z výše uvedených hledisek posouzena, u větších ploch musí být zpracovány vodohospodářské studie a navržena opatření v souladu se zásadami v místě obvyklými.

VŠECHROMY

Návrh:

Splaškové odpadní vody – v sídle bude realizována samostatná kanalizační síť odvádějící splaškové odpadní vody na nově navrhovanou ČOV. Nová kanalizační síť v sídle bude řešena jako oddílná. Průtok splaškových vod stokovou sítí až na ČOV bude gravitační, místně je v místech s nevyhovující konfigurací terénu možné umístění i tlakové kanalizace.

Situování hlavní stoky „A“ je ve spodní části ovlivněno navrhovaným umístěním ČOV. Stoka prochází od ČOV přes pole a dále údolnicí místní vodoteče do intravilánu sídla v prostoru obecního rybníka. Sídlem prochází podél stávající zástavby a navrhované komerční zóny k dálnici. Podchod dálnice je navržen v místě stávajícího podjezdu cesty, která spojuje Vsechromy s Kašovicemi. Koncový úsek stoky „A“ je situován podél dálnice do nejnižších míst komerčních ploch. Hlavní stoka „A“ tvoří páteř navrhované stokové sítě, na kterou se napojují ostatní gravitační stoky. Stokový systém bude založen jako gravitační s dimenzí stok DN 300. Celková délka kanalizace bude cca 6 000 m.

Areál ČOV je navržen při silnici Vsechromy – Otice na plochách p.č. 361 a p.č. 358. Pro odtok vyčištěných vod z ČOV lze využít Vsechromský potok. Z důvodu malé vodnosti vodoteče bude nutno pravděpodobně ČOV doplnit dalším stupněm čištění pro zajištění vyšší účinnosti čištění s důrazem na likvidaci dusíku a fosforu. Plánovaná ČOV bude mít kapacitu pro min. 420 EO.

Pro Vsechromy byl zpracován Generel splaškové kanalizace a ČOV. Generel zpracoval Ing. F. Chramosta v 10/1996.

Do doby vybudování centrální ČOV a splaškové kanalizace v obci lze jako provizorní řešení v zastavitelných plochách ve stávající zástavbě (např. v prolukách) a v menších navrhovaných lokalitách (s počtem rodinných domů do 10) povolit individuální likvidaci odpadních vod z jednotlivých rodinných domů pomocí domovních čistíren odpadních vod (DČOV) s odtokem vyčištěných odpadních vod do vodoteče, likvidaci vyčištěných vod zasakováním nebo zálivkou vlastního pozemku. Řešení s likvidací zasakováním nebo zálivkou bude nutno vždy doložit hydrogeologickým posouzením ovlivnění podzemních vod. Povolení DČOV bude vždy pouze jako stavba dočasná do doby výstavby veřejné

splaškové kanalizace. Při umístování DČOV na pozemku je nutno přihlédnout kromě jiného také na možnost budoucího přepojení na veřejnou splaškovou kanalizaci.

Návrhové plochy V/BV9, V/BV10, V/VD4 a V/VD5 je vzhledem k jejich rozsahu nutno podmínit výstavbou centrální ČOV pro celé sídlo s podmínkou napojení těchto ploch na tuto centrální ČOV.

Dešťové vody budou v navrhovaných lokalitách řešeny na základě hydrogeologického posudku, který bude nutno vypracovat ještě před vlastní parcelací. Dešťové vody z nových komunikací nelze zaústovat do stávajících silničních příkopů. V návrhu územního plánu není uvažováno s odváděním dešťových vod ze střech rodinných domů. U každého rodinného domu je nutno uvažovat se vsakováním dešťových vod na vlastním pozemku, případně uvažovat s jejím dalším využitím. Řešení bude navrženo v souladu s hydrogeologickým posouzením reálné možnosti vsaku. U nových hromadných zástaveb ploch rodinnými domy (od počtu 10 rodinných domů) bude nutno vždy doložit hydrogeologické posouzení a studii celé lokality z hlediska ovlivnění odtokových poměrů v řešeném území a z hlediska způsobu likvidace dešťových vod. Plochy zemědělských areálů a komerčních zón budou odvodňovány příkopy, nebo mělkou trubní kanalizací do retenčních objektů (povrchových nebo podzemních). Regulovaný odtok z těchto retenčních objektů povolený správcí toku bude zaústěn do vodoteče. V zemědělských a komerčních zónách se doporučuje provést co nejvíce zelených ploch, aby se zmenšilo odtokové množství dešťových vod.

V žádném případě nesmí navrhovaná zástavba zhoršit odtokové poměry v území, tj. kanalizací, příp. povrchovým odtokem nesmí do vodních toků odtékat větší množství povrchových vod než před zástavbou (ochrana před povodněmi), ale ani naopak, v důsledku vlastní zástavby a případně souvisejících činností nesmí být ve vodních tocích snižovány min. průtoky, tj. Q_{355} a Q_{210} denní (zajištění průtoků pro biologickou funkci toků, samočištění a následně ČOV). Likvidace dešťových vod z nových rozvojových ploch musí být již ve stadiu záměru (příp. parcelace pro zástavbu, příp. územního rozhodování) z výše uvedených hledisek posouzena, u větších ploch musí být zpracovány vodohospodářské studie a navržena opatření v souladu se zásadami v místě obvyklými.

KAŠOVICE

Návrh:

Splaškové odpadní vody – v sídle bude vybudována samostatná splašková kanalizace odvádějící veškeré splaškové vody na nově navrhovanou ČOV. Nová kanalizační síť v sídle bude řešena jako oddílná. Splašková kanalizace bude provedena jako gravitační kanalizační síť, místně je v místech s nevyhovující konfigurací terénu možné umístění i tlakové kanalizace. Profily hlavních větví budou DN 300 provedené buď z kameninových trub nebo z PVC. Celková délka kanalizace bude cca 1 500 m. Přivaděč na ČOV bude křížit Kašovický potok. Umístění

ČOV vyplývá z konfigurace terénu a zástavby v sídle. Umístění se předpokládá na pozemku č.parc.168/17. ČOV bude mít kapacitu pro min. 360 EO.

Do doby vybudování centrální ČOV a splaškové kanalizace v sídle lze jako provizorní řešení v zastavitelných plochách ve stávající zástavbě (např. v prolukách) a v menších navrhovaných lokalitách (s počtem rodinných domů do 10) povolit individuální likvidaci odpadních vod z jednotlivých rodinných domů pomocí domovních čistíren odpadních vod (DČOV) s odtokem vyčištěných odpadních vod do vodoteče, likvidaci vyčištěných vod zasakováním nebo zálivkou vlastního pozemku. Řešení s likvidací zasakováním nebo zálivkou bude nutno vždy doložit hydrogeologickým posouzením ovlivnění podzemních vod. Povolení DČOV bude vždy pouze jako stavba dočasná do doby výstavby veřejné splaškové kanalizace. Při umísťování DČOV na pozemku je nutno přihlídnout kromě jiného také na možnost budoucího přepojení na veřejnou splaškovou kanalizaci.

Návrhové plochy K/BV1, K/BV2 a K/VD1 je vzhledem k jejich rozsahu nutno podmínit výstavbou centrální ČOV pro celé sídlo s podmínkou napojení těchto ploch na tuto centrální ČOV.

Dešťové vody budou v navrhovaných lokalitách řešeny na základě hydrogeologického posudku, který bude nutno vypracovat ještě před vlastní parcelací. Dešťové vody z nových komunikací nelze zaústovat do stávajících silničních příkopů. V návrhu územního plánu není uvažováno s odváděním dešťových vod ze střech rodinných domů. U každého rodinného domu je nutno uvažovat se vsakováním dešťových vod na vlastním pozemku, případně uvažovat s jejím dalším využitím. Řešení bude navrženo v souladu s hydrogeologickým posouzením reálné možnosti vsaku. U nových hromadných zástaveb ploch rodinnými domy (od počtu 10 rodinných domů) bude nutno vždy doložit hydrogeologické posouzení a studii celé lokality z hlediska ovlivnění odtokových poměrů v řešeném území a z hlediska způsobu likvidace dešťových vod.

V žádném případě nesmí navrhovaná zástavba zhoršit odtokové poměry v území, tj. kanalizací, příp. povrchovým odtokem nesmí do vodních toků odtékat větší množství povrchových vod než před zástavbou (ochrana před povodněmi), ale ani naopak, v důsledku vlastní zástavby a případně souvisejících činností nesmí být ve vodních tocích snižovány min. průtoky, tj. Q_{355} a Q_{210} denní (zajištění průtoků pro biologickou funkci toků, samočištění a následně ČOV). Likvidace dešťových vod z nových rozvojových ploch musí být již ve stadiu záměru (příp. parcelace pro zástavbu, příp. územního rozhodování) z výše uvedených hledisek posouzena, u větších ploch musí být zpracovány vodohospodářské studie a navržena opatření v souladu se zásadami v místě obvyklými.

Dešťové vody z návrhových ploch K/BV1, K/BV2 a K/VD1 bude nutno zadržet v centrální retenci s regulovaným odtokem dešťovou kanalizací do vodního toku.

PŘEDBOŘ

Návrh:

Splaškové odpadní vody – v sídle bude vybudována samostatná splašková kanalizace odvádějící veškeré splaškové vody na nově navrhovanou ČOV. Nová kanalizační síť v sídle bude řešena jako oddílná. Splašková kanalizace bude provedena jako gravitační kanalizační síť, místně je v místech s nevyhovující konfigurací terénu možné umístění i tlakové kanalizace. Celková délka je cca 2.600 m. Profily hlavních větví budou DN 300 – provedené buď z kameninových trub nebo z PVC. Umístění ČOV vyplývá ze spádových poměrů území. ČOV bude umístěna na pozemku č.parc.133/11. Z důvodu malé vodnosti vodoteče bude nutno pravděpodobně ČOV doplnit dalším stupněm čištění pro zajištění vyšší účinnosti čištění s důrazem na likvidaci dusíku a fosforu. ČOV bude mít kapacitu pro min. 230 EO.

Do doby vybudování centrální ČOV a splaškové kanalizace v sídle lze jako provizorní řešení v zastavitelných plochách ve stávající zástavbě (např. v prolukách) a v menších navrhovaných lokalitách (s počtem rodinných domů do 10) povolit individuální likvidaci odpadních vod z jednotlivých rodinných domů pomocí domovních čistíren odpadních vod (DČOV) s odtokem vyčištěných odpadních vod do vodoteče, likvidaci vyčištěných vod zasakováním nebo zálivkou vlastního pozemku. Řešení s likvidací zasakováním nebo zálivkou bude nutno vždy doložit hydrogeologickým posouzením ovlivnění podzemních vod využívaných pro individuální zásobování pitnou vodou. Povolení DČOV bude vždy pouze jako stavba dočasná do doby výstavby veřejné splaškové kanalizace. Při umísťování DČOV na pozemku je nutno přihlídnout kromě jiného také na možnost budoucího přepojení na veřejnou splaškovou kanalizaci.

Návrhovou plochu P/BV4 je vzhledem k jejímu rozsahu nutno podmínit výstavbou centrální ČOV pro celou obec s podmínkou napojení těchto ploch na tuto centrální ČOV.

Dešťová kanalizace ve stávající zástavbě budována nebude. Odvedení dešťových vod ze stávajících komunikací bude řešeno pomocí otevřených příkopů, které budou svádět dešťové vody do místní vodoteče – Jažlovického potoka a rybníků. Doporučuje se co nejvíce využívat vsakování dešťové vody do veřejné zeleně. V sídle je soustava malých rybníků a nádrží. Rybníky jsou většinou neudržované a nefunkční. Rybníky budou vyčištěny a znovu bude obnovena jejich funkce. Dva rybníky v severní části budou sloužit jako retenční – pro zvýšení průtoků v místní vodoteči, do které bude zaústěn odpad z ČOV.

Dešťové vody z nových komunikací nelze zaústovat do stávajících silničních příkopů.

V návrhu územního plánu není uvažováno s odváděním dešťových vod ze střech rodinných domů. U každého rodinného domu je nutno uvažovat se vsakováním dešťových vod na vlastním pozemku, případně uvažovat s jejím dalším využitím (např. rozstříkem na vlastním pozemku). Řešení bude navrženo v souladu s hydrogeologickým posouzením reálné možnosti vsaku. U nových hromadných zástaveb ploch

rodinnými domy (od počtu 10 rodinných domů) bude nutno vždy doložit hydrogeologické posouzení a studii celé lokality z hlediska ovlivnění odtokových poměrů v řešeném území a z hlediska způsobu likvidace dešťových vod. Plochy zemědělských areálů budou odvodňovány příkopy, nebo mělkou trubicí kanalizací do retenčních objektů (povrchových nebo podzemních). Regulovaný odtok z těchto retenčních objektů povolený správcí toku bude zaústěn do vodoteče. V zemědělských plochách se doporučuje provést co nejvíce zelených ploch, aby se zmenšilo odtokové množství dešťových vod.

V žádném případě nesmí navrhovaná zástavba zhoršit odtokové poměry v území, tj. kanalizací, příp. povrchovým odtokem nesmí do vodních toků odtékat větší množství povrchových vod než před zástavbou (ochrana před povodněmi), ale ani naopak, v důsledku vlastní zástavby a případně souvisejících činností nesmí být ve vodních tocích snižovány min. průtoky, tj. Q_{355} a Q_{210} denní (zajištění průtoků pro biologickou funkci toků, samočištění a následně ČOV). Likvidace dešťových vod z nových rozvojových ploch musí být již ve stadiu záměru (příp. parcelace pro zástavbu, příp. územního rozhodování) z výše uvedených hledisek posouzena, u větších ploch musí být zpracovány vodohospodářské studie a navržena opatření v souladu se zásadami v místě obvyklými.

Odvedení dešťových vod z rozvojové plochy P/BV4 bude řešeno dešťovou kanalizací do stávajícího rybníka, který bude nutno zrekonstruovat včetně odtokového potrubí až do vodoteče.

SVOJŠOVICE

Návrh:

Splaškové odpadní vody - v sídle bude vybudována samostatná splašková kanalizace odvádějící veškeré splaškové vody na nově navrhovanou ČOV. Nová kanalizační síť v sídle bude řešena jako oddílná. Splašková kanalizace bude provedena jako gravitační kanalizační síť, místně je v místech s nevyhovující konfigurací terénu možné umístění i tlakové kanalizace. Celková délka je cca 4.850 m. Profily hlavních větví budou DN 300 – provedené buď z kameninových trub nebo z PVC. Splašková kanalizace bude křížit vodoteč v místě propustku uprostřed sídla. Umístění ČOV vyplývá ze spádových poměrů území. ČOV bude umístěna na pozemku č.parc.557/3. Z důvodu malé vodnosti vodoteče bude nutno pravděpodobně ČOV doplnit dalším stupněm čištění pro zajištění vyšší účinnosti čištění s důrazem na likvidaci dusíku a fosforu. ČOV bude mít kapacitu pro min. 610 EO.

Do doby vybudování centrální ČOV a splaškové kanalizace v obci lze jako provizorní řešení v zastavitelných plochách ve stávající zástavbě (např. v prolukách) a v menších navrhovaných lokalitách (s počtem rodinných domů do 10) povolit individuální likvidaci odpadních vod z jednotlivých rodinných domů pomocí domovních čistíren odpadních vod (DČOV) s odtokem vyčištěných odpadních vod do vodoteče, likvidaci

vyčištěných vod zasakováním nebo zálivkou vlastního pozemku. Řešení s likvidací zasakováním nebo zálivkou bude nutno vždy doložit hydrogeologickým posouzením ovlivnění podzemních vod. Povolení DČOV bude vždy pouze jako stavba dočasná do doby výstavby veřejné splaškové kanalizace. Při umísťování DČOV na pozemku je nutno přihlédnout kromě jiného také na možnost budoucího přepojení na veřejnou splaškovou kanalizaci.

Návrhovou plochu Sv/BV1 je vzhledem k jejímu rozsahu nutno podmínit výstavbou centrální ČOV pro celé sídlo s podmínkou napojení těchto ploch na tuto centrální ČOV.

Dešťové odpadní vody budou sváděny do vodoteče – Pitkovického potoka pouze ze stávajících komunikací. Doporučuje se co nejvíce využívat vsakování dešťové vody do veřejné zeleně. Vzhledem k tomu, že již za současného stavu má obec problémy s častými záplavami, bude nutno v rámci výstavby v sídle provést i úpravu stávajícího koryta potoka a hlavně jeho propustků. Nejslabším místem pro převedení velkých průtoků je propustek uprostřed sídla. Propustek musí být rekonstruován a zvětšen jeho průtočný profil. Stejně musí být upraven propustek v jižní části sídla. Trasa potoka ve středu obce v délce cca 220 m musí být vyčištěna a upravena. Je nutná běžná údržba a čištění koryta. Rekonstrukci propustku uprostřed sídla lze časově spojit s položením splaškové stoky, která zde kříží potok.

Dešťové vody z nových komunikací nelze zaústňovat do stávajících silničních příkopů.

V návrhu územního plánu není uvažováno s odváděním dešťových vod ze střech rodinných domů. U každého rodinného domu je nutno uvažovat se vsakováním dešťových vod na vlastním pozemku, případně uvažovat s jejím dalším využitím (např. s retencí rozstřikem na vlastním pozemku). Řešení bude navrženo v souladu s hydrogeologickým posouzením reálné možnosti vsaku. U nových hromadných zástaveb ploch rodinnými domy (od počtu 10 rodinných domů) bude nutno vždy doložit hydrogeologické posouzení a studii celé lokality z hlediska ovlivnění odtokových poměrů v řešeném území a z hlediska způsobu likvidace dešťových vod. Plochy komerčních zón budou odvodňovány příkopy, nebo mělkou trubicí kanalizací do retenčních objektů (povrchových nebo podzemních). Regulovaný odtok z těchto retenčních objektů povolený správcí toku bude zaústěn do vodoteče. V komerčních zónách se doporučuje provést co nejvíce zelených ploch, aby se zmenšilo odtokové množství dešťových vod.

V žádném případě nesmí navrhovaná zástavba zhoršit odtokové poměry v území, tj. kanalizací, příp. povrchovým odtokem nesmí do vodních toků odtékat větší množství povrchových vod než před zástavbou (ochrana před povodněmi), ale ani naopak, v důsledku vlastní zástavby a případně souvisejících činností nesmí být ve vodních tocích snižovány min. průtoky, tj. Q_{355} a Q_{210} denní (zajištění průtoků pro biologickou funkci toků, samočištění a následně ČOV). Likvidace dešťových vod z nových rozvojových ploch musí být již ve stadiu záměru (příp.

parcelace pro zástavbu, příp. územního rozhodování) z výše uvedených hledisek posouzena, u větších ploch musí být zpracovány vodohospodářské studie a navržena opatření v souladu se zásadami v místě obvyklými.

Dešťové vody z návrhové plochy Sv/BV1 bude nutno zadržet v centrální retenci s regulovaným odtokem dešťovou kanalizací do vodního toku.

OTICE

Návrh:

Splaškové odpadní vody - v sídle bude vybudována samostatná splašková kanalizace odvádějící veškeré splaškové vody na nově navrhovanou ČOV. Nová kanalizační síť v sídle bude řešena jako oddílná. Konfigurace terénu umožňuje provést celou síť jako gravitační, místně je v místech s nevyhovující konfigurací terénu možné umístění i tlakové kanalizace. Celková délka splaškové kanalizace je cca 2 850 m. Kanalizace bude provedena z kameninových trub nebo z PVC DN 300. Umístění ČOV vyplývá ze spádových poměrů terénu. ČOV bude umístěna na pozemku č.parc.196. ČOV bude mít kapacitu pro min. 275 EO. V návrhu je také uvažováno s umístěním druhé ČOV, která by sloužila pouze nově navrhované zástavbě – plocha O/BV1. Tato ČOV bude umístěna na pozemku č.parc.162/1 a bude mít kapacitu pro min. 350 EO.

Do doby vybudování centrální ČOV a splaškové kanalizace v sídle lze jako provizorní řešení v zastavitelných plochách ve stávající zástavbě (např. v prolukách) a v menších navrhovaných lokalitách (s počtem rodinných domů do 10) povolit individuální likvidaci odpadních vod z jednotlivých rodinných domů pomocí domovních čistíren odpadních vod (DČOV) s odtokem vyčištěných odpadních vod do vodoteče, likvidaci vyčištěných vod zasakováním nebo zálivkou vlastního pozemku. Řešení s likvidací zasakováním nebo zálivkou bude nutno vždy doložit hydrogeologickým posouzením ovlivnění podzemních vod. Povolení DČOV bude vždy pouze jako stavba dočasná do doby výstavby veřejné splaškové kanalizace. Při umísťování DČOV na pozemku je nutno přihlédnout kromě jiného také na možnost budoucího přepojení na veřejnou splaškovou kanalizaci.

Návrhové plochy O/BV1 a O/SV1 je vzhledem k jejich rozsahu nutno podmínit výstavbou centrální ČOV s podmínkou napojení těchto ploch na tuto centrální ČOV.

Dešťová kanalizace v sídle budována nebude. Odvedení dešťových vod ze stávajících komunikací bude řešeno pomocí otevřených příkopů, které budou svádět dešťové vody do místní vodoteče – Pitkovického potoka. Doporučuje se co nejvíce využívat vsakování dešťové vody do veřejné zeleně. Vzhledem k tomu, že již za současného stavu má sídlo problémy s častými záplavami, bude nutno v rámci výstavby

v obci provést i úpravu stávajícího koryta potoka a propustku pod komunikací. Propustek musí být rekonstruován, aby převedl průtok $Q_{100}=12 \text{ m}^3/\text{s}$. Rekonstrukci propustku lze časově spojit s položením nové splaškové stoky, která kříží potok. Dále musí být upraveno a vyčištěno koryto potoka ve vzdálenosti min. 140 m pod propustkem a 160 m nad propustkem. Je nutná běžná údržba a čištění koryta.

Dešťové vody z nových komunikací nelze zaústňovat do stávajících silničních příkopů.

V návrhu územního plánu není uvažováno s odváděním dešťových vod ze střech rodinných domů. U každého rodinného domu je nutno uvažovat se vsakováním dešťových vod na vlastním pozemku, případně uvažovat s jejím dalším využitím (např. retencí a rozstříkem na vlastním pozemku). Řešení bude navrženo v souladu s hydrogeologickým posouzením reálné možnosti vsaku. U nových hromadných zástaveb ploch rodinnými domy (od počtu 10 rodinných domů) bude nutno vždy doložit hydrogeologické posouzení a studii celé lokality z hlediska ovlivnění odtokových poměrů v řešeném území a z hlediska způsobu likvidace dešťových vod. Plochy zemědělských areálů budou odvodňovány příkopy, nebo mělkou trubicí kanalizací do retenčních objektů (povrchových nebo podzemních). Regulovaný odtok z těchto retenčních objektů povolený správci toku bude zaústěn do vodoteče. V zemědělských zónách se doporučuje provést co nejvíce zelených ploch, aby se zmenšilo odtokové množství dešťových vod.

V žádném případě nesmí navrhovaná zástavba zhoršit odtokové poměry v území, tj. kanalizací, příp. povrchovým odtokem nesmí do vodních toků odtékat větší množství povrchových vod než před zástavbou (ochrana před povodněmi), ale ani naopak, v důsledku vlastní zástavby a případně souvisejících činností nesmí být ve vodních tocích snižovány min. průtoky, tj. Q_{355} a Q_{210} denní (zajištění průtoků pro biologickou funkci toků, samočištění a následně ČOV). Likvidace dešťových vod z nových rozvojových ploch musí být již ve stadiu záměru (příp. parcelace pro zástavbu, příp. územního rozhodování) z výše uvedených hledisek posouzena, u větších ploch musí být zpracovány vodohospodářské studie a navržena opatření v souladu se zásadami v místě obvyklými.

Dešťové vody z návrhové plochy O/BV1 bude nutno zadržet v centrální retenci s regulovaným odtokem dešťovou kanalizací do vodního toku.

SKLENKA

Návrh:

Splaškové odpadní vody – v sídle se neuvažuje s výstavbou kanalizace ani ČOV. V osadě se nepředpokládá žádný rozvoj ani nárůst obyvatelstva. Likvidace splaškových vod se předpokládá odvozem obsahu jednotlivých žump na ČOV Říčany.

V sídle lze také kromě žump povolit individuální likvidaci odpadních vod z jednotlivých rodinných domů pomocí domovních čistíren odpadních vod (DČOV) s odtokem vyčištěných odpadních vod do vodoteče, likvidaci vyčištěných vod zasakováním nebo zálivkou vlastního pozemku. Řešení s likvidací zasakováním nebo zálivkou bude nutno vždy doložit hydrogeologickým posouzením ovlivnění podzemních vod.

Dešťová kanalizace v sídle budována nebude. Odvedení dešťových vod z komunikací bude řešeno pomocí otevřených příkopů, které budou svádět dešťové vody do místní vodoteče – Jažlovického potoka. Doporučuje se co nejvíce využívat vsakování dešťové vody do veřejné zeleně. V návrhu územního plánu není uvažováno s odváděním dešťových vod ze střech rodinných domů. U každého rodinného domu je nutno uvažovat se vsakováním dešťových vod na vlastním pozemku, případně uvažovat s jejím dalším využitím (např. rozstříkáním na vlastním pozemku). Řešení bude navrženo v souladu s hydrogeologickým posouzením reálné možnosti vsaku. U nových hromadných zástaveb ploch rodinnými domy (od počtu 10 rodinných domů) bude nutno vždy doložit hydrogeologické posouzení a studii celé lokality z hlediska ovlivnění odtokových poměrů v řešeném území a z hlediska způsobu likvidace dešťových vod.

V žádném případě nesmí navrhovaná zástavba zhoršit odtokové poměry v území, tj. kanalizací, příp. povrchovým odtokem nesmí do vodních toků odtékat větší množství povrchových vod než před zástavbou (ochrana před povodněmi), ale ani naopak, v důsledku vlastní zástavby a případně souvisejících činností nesmí být ve vodních tocích snižovány min. průtoky, tj. Q_{355} a Q_{210} denní (zajištění průtoků pro biologickou funkci toků, samočištění a následně ČOV). Likvidace dešťových vod z nových rozvojových ploch musí být již ve stadiu záměru (příp. parcelace pro zástavbu, příp. územního rozhodování) z výše uvedených hledisek posouzena, u větších ploch musí být zpracovány vodohospodářské studie a navržena opatření v souladu se zásadami v místě obvyklými.

4.3.4. Zemědělské meliorace

Ve všech navržených lokalitách bude nutno před vlastní parcelací provést průzkum s ohledem na možný výskyt stávajících melioračních staveb.

Dle §126 odst.3. zák.č.254/2001 Sb. v platném znění (vodní zákon), mimo výjimek vyplývajících z tohoto ustanovení, jsou meliorační zařízení, která byla dříve ve vlastnictví státu nebo byla vybudována státem, od 1.ledna 2004 ve vlastnictví majitele příslušného pozemku. Dle §55 odst.1. písm.e) vodního zákona jsou vodohospodářské meliorace určené k odvodňování (a příp. zavlažování) pozemků, bez ohledu na vlastnictví, plnohodnotnými dokončenými a funkčními stavbami vodních děl. Jakékoli zásahy do těchto existujících staveb (t.j. jejich údržba, opravy, úpravy, změny, změny užívání, zrušení nebo odstranění) se řídí příslušnými ustanoveními vodního, příp. stavebního zákona.

Při jakékoli výstavbě (to se týká všech staveb) na lokalitách kde se zemědělské meliorace vyskytují, je nutno postupovat podle uvedených zákonných ustanovení a jakékoli zásahy do těchto vodních děl specifikovat a řešit již od prvních stupňů předprojektové, resp. projektové dokumentace, s ohledem na funkčnost v rozsahu celého vodního díla.

4.3.5 Elektrická energie

Na úseku zásobování elektrickou energií je nutné počítat s budoucími nutnými úpravami (přeložkami, posílením, kabelizací) a s dalším potřebným rozšířením stávající sítě VN 22 kV. Dále je nutné počítat i s kabelovým posílením napájení z rozvodny Strančice pro vlastní oblast Strančic a posílení linek ze Strančic okolo Všechrom až za dálnici.

Rozvoj obce si vyžádá vybudování 40 nových transformačních stanic – 10 ve Všechromech (čtyř pro potřeby budoucích areálů výroby a skladů, dvou pro zemědělské areály, dvou pro zařízení komerční občanské vybavenosti při dálnici D1 a dvou pro potřeby nové bytové výstavby), 9 v Oticích (dvou pro potřeby nových zemědělských areálů, 5 pro zajištění elektrické energie pro bytovou výstavbu a dvě trafostanice budou zřízeny u čistíren odpadních vod), 7 ve Strančicích (6 pro potřeby nové bytové výstavby a jedné v budoucím rekreačním areálu), 5 v Předboří (po dvou trafostanicích bude vybudováno u nových ploch bydlení a v budoucích zemědělských areálech a jedna trafostanice u čistírny odpadních vod), 4 ve Svojšovicích (dvou pro pokrytí potřeby nové bytové výstavby a po jedné trafostanici je navrženo v budoucím areálu výroby a skladů a u nové čistírny odpadních vod), 4 v Kašovicích (tři trafostanice budou realizovány v rozvojových plochách bydlení a jedna u čistírny odpadních vod) a jedné ve Sklence (pro potřeby nové bytové výstavby).

4.3.6 Plyn

Územní plán navrhuje napojení všech rozvojových ploch ve Strančicích, Všechromech, Svojšovicích a v Kašovicích na stávající STL plynovodní síť těchto sídel, která bude pouze doplněna STL plynovodními řady k rozvojovým plochám St/BI4-St/BI9, St/BI13 a St/BI14 ve Strančicích, V/BV5, V/BV9, V/BV10, V/OM1, V/VD2, V/VD3 a V/VZ2 ve Všechromech, Sv/BV1, Sv/BV2, Sv/BV4 a Sv/BV6 ve Svojšovicích a K/BV1 a K/BV2 v Kašovicích.

Zásobování Otic zemním plynem je řešeno přípojkou z vysokotlakého plynovodu DN 500 Praha-Tábor k budoucí regulační stanici navržené západně od sídla.

Plynofikaci Předboře a Sklenky územní plán nenavrhuje.

4.3.7 Spoje

V rámci územního plánu je navrženo rozšíření místní telefonní sítě do lokalit soustředěné navrhované výstavby a napojení účastnických stanic v trase provedením doplňkové kabelové telekomunikační sítě.

S místními sítěmi se předpokládá další rozvoj dálkových kabelů a uzlů s možností poskytování datových služeb apod.

4.4 Odpadové hospodářství

Územní plán nenavrhuje žádné změny v současném způsobu likvidace tuhých komunálních odpadů z toho důvodu, že současný systém je vyhovující.

Územní plán navrhuje vybudování kompostárny na ploše V/TO1, jihovýchodně od obce Všechnomy, kam bude svážen bioodpad z řešeného území.

4.5. Veřejná prostranství

Územní plán navrhuje dle požadavku §7 Vyhlášky č.501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, že pro každé 2 ha zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo plochy smíšené obytné se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m². Tato 1000 m² velká plocha veřejného prostranství musí být realizována jako jedna ucelená plocha s kompaktním urbanistickým půdorysem. Mezi tyto plochy veřejného prostranství nelze zahrnovat ostatní plochy veřejného prostranství, ve kterých jsou např. komunikace, historicky cenné objekty apod. Tento požadavek bude zajištěn prostřednictvím Územních studií.

5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, ÚSES, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI, DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ

5.1 Vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití

V rámci tvorby krajinného prostředí je územní plán zaměřen především na vymezení Územního systému ekologické stability, dále navrhuje výsadbu liniové a doprovodné zeleně podél severovýchodního okraje plochy O/BV1, jižního okraje plochy O/VZ1 a severního a východního okraje plochy O/BV3 a na východním okraji k.ú. Otice (O/NSp.ZL1-O/NSp.ZL4), podél nových ploch bydlení na severu sídla Svojšovice (Sv/NSp.ZL1-Sv/NSp.ZL3), podél severního okraje plochy bydlení St/BI4 v západním sektoru Strančic (St/NSp.ZL1, St/NSp.ZL2), mezi plochami rekreace v jižní části k.ú. Strančice (St/NSp.ZL3-St/NSp.ZL5), kolem plochy V/VD5 jihozápadně od Všechem (V/NSp.ZL1,V/NSp.ZL2), v návaznosti na plochy V/VD7, V/VZ1 (V/NSp.ZL3) a kolem plochy P/VZ1 západně od Předboře (P/NSp.ZL1). Celková plocha navržené liniové, doprovodné zeleně mimo zastavěné území činí 14,01 ha. Zároveň je navržena výsadba lesoparku severovýchodně od centra Strančic (St/NSp.NL1), výsadba lesa v prostorech východně od Otice (O/NL1), u východního okraje Svojšovic (Sv/NL1) a v jižní části k.ú. Strančice (St/NL2-St/NL4) o celkové výměře 7,61 ha. Dále územní plán navrhuje plochy krajinné zeleně v prostorách lokálního biokoridoru ve Strančicích (St/NSp.ZK1) a Všechemech (V/NSp.ZK1) o celkové výměře 0,49 ha a plochy smíšené nezastavěného území – přírodní v Oticích (O/NSp1) o výměře 1,32 ha. Územní plán také vymezuje v prostoru mezi plochami O/BV1, Sv/BV1, St/BI5, St/BI8, St/BI14, St/BI15, St/BI16, St/BI17, St/SV2, St/SV3, V/BV9, K/BV2 a Sk/SV1 plochy pro zahrady mimo zastavěné území (O/NZZ1, Sv/NZZ 1, St/NZZ1-St/NZZ3, St/NZZ5 - St/NZZ8, V/NZZ1, K/NZZ1, Sk/NZZ1 a Sk/NZZ2) o celkové výměře 5,04 ha.

Číslo plochy	Způsob využití plochy	Rozloha v ha
OTICE		
O/NZZ1	Zahrady mimo zastavěné území	0,13
O/NSp.ZL1	Plochy smíšené nezastavěného území-přírodní (Liniová, doprovodná zeleň mimo zastavěné území)	2,47
O/NSp.ZL2	Plochy smíšené nezastavěného území-přírodní (Liniová, doprovodná zeleň mimo zastavěné území)	0,28
O/NSp.ZL3	Plochy smíšené nezastavěného území-přírodní (Liniová, doprovodná zeleň mimo zastavěné území)	0,28

O/NSp.ZL4	Plochy smíšené nezastavěného území-přírodní (Liniová, doprovodná zeleň mimo zastavěné území)	0,18
O/NL1	Plochy lesní	0,31
O/NSp1	Plochy smíšené nezastavěného území - přírodní	1,32
SVOJŠOVICE		
Sv/NZZ1	Zahrady mimo zastavěné území	0,57
Sv/NSp.ZL1	Plochy smíšené nezastavěného území-přírodní (Liniová, doprovodná zeleň mimo zastavěné území)	0,81
Sv/NSp.ZL2	Plochy smíšené nezastavěného území-přírodní (Liniová, doprovodná zeleň mimo zastavěné území)	0,85
Sv/NSp.ZL3	Plochy smíšené nezastavěného území-přírodní (Liniová, doprovodná zeleň mimo zastavěné území)	0,41
Sv/NL1	Plochy lesní	1,85
STRANČICE		
St/NZZ1	Zahrady mimo zastavěné území	0,69
St/NZZ2	Zahrady mimo zastavěné území	0,03
St/NZZ3	Zahrady mimo zastavěné území	0,27
St/NZZ5	Zahrady mimo zastavěné území	0,01
St/NZZ6	Zahrady mimo zastavěné území	0,03
St/NZZ7	Zahrady mimo zastavěné území	0,67
St/NZZ8	Zahrady mimo zastavěné území	0,07
St/NSp.ZL1	Plochy smíšené nezastavěného území-přírodní (Liniová, doprovodná zeleň mimo zastavěné území)	0,20
St/NSp.ZL2	Plochy smíšené nezastavěného území-přírodní (Liniová, doprovodná zeleň mimo zastavěné území)	0,04
St/NSp.ZL3	Plochy smíšené nezastavěného území-přírodní (Liniová, doprovodná zeleň mimo zastavěné území)	0,87
St/NSp.ZL4	Plochy smíšené nezastavěného území-přírodní (Liniová, doprovodná zeleň mimo zastavěné území)	3,71
St/NSp.ZL5	Plochy smíšené nezastavěného území-přírodní (Liniová, doprovodná zeleň mimo zastavěné území)	0,52
St/NSp.ZK1	Plochy smíšené nezastavěného území-přírodní (Krajinná zeleň)	0,29
St/NSp.NL1	Plochy smíšené nezastavěného území-přírodní (Lesopark)	0,84
St/NL2	Plochy lesní	0,56
St/NL3	Plochy lesní	1,70
St/NL4	Plochy lesní	2,35

VŠECHROMY		
V/NZZ1	Zahrady mimo zastavěné území	0,57
V/NSp.ZL1	Plochy smíšené nezastavěného území-přírodní (Liniová, doprovodná zeleň mimo zastavěné území)	0,81
V/NSp.ZL2	Plochy smíšené nezastavěného území-přírodní (Liniová, doprovodná zeleň mimo zastavěné území)	1,58
V/NSp.ZL3	Plochy smíšené nezastavěného území-přírodní (Liniová, doprovodná zeleň mimo zastavěné území)	0,09
V/NSp.ZK1	Plochy smíšené nezastavěného území-přírodní (Krajinná zeleň)	0,20
KAŠOVICE		
K/NZZ1	Zahrady mimo zastavěné území	1,47
PŘEDBOŘ		
P/NSp.ZL1	Plochy smíšené nezastavěného území-přírodní (Liniová, doprovodná zeleň mimo zastavěné území)	0,91
SKLENKA		
Sk/NZZ1	Zahrady mimo zastavěné území	0,29
Sk/NZZ2	Zahrady mimo zastavěné území	0,24

5.2 Územní systém ekologické stability a krajina

Na správním území obce Strančice byla v rámci lokálního Územního systému ekologické stability vymezena soustava 6 lokálních biocenter (funkční LBC 1, LBC 3, LBC 4 a LBC 5 a částečně funkční LBC 2 a LBC 6), 10 lokálních biokoridorů (funkční LBK 4 a LBK 9, částečně funkční LBK 2, LBK 2a, LBK 3, LBK 5 a LBK 7 a navržené LBK 1, LBK 6 a LBK 8), 9 interakčních prvků (IP 1-IP 9) a 42 registrovaných významných krajinných prvků. Navrhovaná opatření v uvedených biocentrech, biokoridorech a interakčních prvcích jsou uvedena v následující tabulce. Blíže jsou prvky Územního systému ekologické stability popsány v Odůvodnění územního plánu.

BIOCENRA

Název	Označení	Návrh opatření
V Borovém	LBC 1	Zachovat lesní porost, pěstebními opatřeními výhledově zajistit přirozenou druhovou skladbu, cílové společenstvo - les s druhovou skladbou: dub – 70 %, buk – 30 %, borovice, bříza (javor).
Kašovický potok	LBC 2	Zachovat současné pestré využití pozemků: trvalé travní porosty, vodní plochy, les. Na loukách a pastvinách pasení zvířat (ovce, kozy i jiné), vždy však v přiměřeném množství. V rybníce nepřekračovat únosnost rybníčního ekosystému, umožnit rozvoj makrofyt (ponořených a vzplývavých rostlin). Dle

Název	Označení	Návrh opatření
		potřeby provádět odbahnění. V lesních porostech hospodařit v režimu lesů ochranných. Ponechávat doupné stromy. Na lesních plochách cílové společenstvo - STG 2 BC 5: olše – 70 %, jasan – 30 %, smrk (topol, osika), STG 2 D 2: dub – 70 %, buk – 20 %, habr – 10 %.
Za bažantnicí	LBC 3	Zachovat lesní porost, pěstebními opatřeními výhledově zajistit přirozenou druhovou skladbu, cílové společenstvo - les s druhovou skladbou LT 3H: buk – 60 %, dub – 30 %, habr – 10 %, jedle, LT 3I: buk – 60 %, dub – 30 %, jedle – 10 %, (borovice).
Na Březovkách	LBC 4	Zachovat lesní porost, pěstebními opatřeními výhledově zajistit přirozenou druhovou skladbu, cílové společenstvo - les s druhovou skladbou LT 3K: buk – 60 %, dub – 30 %, jedle – 10 %, borovice, (lípa), LT 3I: buk – 60 %, dub – 30 %, jedle – 10 %, (borovice).
U sv. Anny	LBC 5	Zachovat lesní porost, pěstebními opatřeními tlumit smrk a modřín.
Pitkovický potok	LBC 6	Zachovat současné pestré využití pozemků: trvalé travní porosty, vodní plochy, les. Údržba luk kosením či pastvou zvířat (ovce, kozy i jiné), vždy však v přiměřeném množství, umožnit rozvoj makrofyt (ponořených a vzplývavých rostlin), v lesních porostech hospodařit v režimu lesů ochranných. Ponechávat doupné stromy. Na lesních plochách cílové společenstvo - LT 3K: buk – 60 %, dub – 30 %, jedle – 10 %, borovice (lípa).

BIOKORIDORY

Označení	Návrh opatření
LBK 1	Převést ornou půdu na trvalé travní porosty, založit porosty dřevin přirozené druhové skladby, cílové společenstvo - les s druhovou skladbou: buk – 60 %, dub – 30 %, lípa, jedle, habr.
LBK 2	Převést ornou půdu na trvalé travní porosty, založit porosty dřevin přirozené druhové skladby, cílové společenstvo - les s druhovou skladbou: buk, dub, lípa, jedle, habr, olše, vrba, jasan.
LBK 2a	Vymezit v rámci ÚP Říčany.
LBK 3	Zachování trvalých travních porostů, založit porosty dřevin přirozené druhové skladby, cílové společenstvo - les s druhovou skladbou: buk – 60 %, dub – 30 %, lípa, jedle, habr.
LBK 4	Zachovat současný stav, údržba luk kosením a pastvou.
LBK 5	Převést ornou půdu na trvalé travní porosty, výsadba původních druhů dřevin, severně od Otice zachovat současný stav, údržba luk kosením a pastvou, v lesích hospodaření v režimu lesů ochranných, s upřednostněním autochtonních druhů dřevin a obnovou přírodě blízkých společenstev dřevin a bylin.
LBK 6	Převést ornou půdu na trvalé travní porosty, výsadba původních druhů dřevin, funkční část (původně louky) ponechat sukcesi.
LBK 7	Převést ornou půdu na trvalé travní porosty, výsadba původních druhů dřevin, údržba luk kosením a pastvou, v lesích hospodaření v režimu lesů ochranných, s upřednostněním autochtonních druhů dřevin a s obnovou přírodě blízkých společenstev dřevin a bylin.
LBK 8	Převést ornou půdu na trvalé travní porosty, výsadba původních druhů dřevin, cílové společenstvo -

	les s druhovou skladbou: buk – 60 %, dub – 30 %, lípa, jedle, habr.
LBK 9	Převést ornou půdu na trvalé travní porosty, výsadba původních druhů dřevin, v lesích hospodaření v režimu lesů ochranných, s upřednostněním autochtonních druhů dřevin a obnovou přírodě blízkých společenstev dřevin a bylin.

INTERAKČNÍ PRVKY

Označení	Návrh opatření
IP 1	Ochrana, doplnit výsadbu keřů.
IP 2	Ochrana, provádět přiměřenou údržbu stromů, provádět dosadby autochtonními druhy dřevin, včetně planých ovocných stromů, krajových odrůd atd.
IP 3	Ochrana.
IP 4	Ochrana, provádět přiměřenou údržbu stromů, provádět dosadby autochtonními druhy dřevin.
IP 5	Ochrana, provádět přiměřenou údržbu stromů, provádět dosadby autochtonními druhy dřevin, včetně planých ovocných stromů, krajových odrůd atd.
IP 6	Ochrana.
IP 7	Ochrana, provádět přiměřenou údržbu stromů.
IP 8	Ochrana, provádět přiměřenou údržbu stromů.
IP 9	Ochrana.

5.3 Protierozní opatření

Vzhledem k morfologickým a hydrologickým poměrům nepatří obec Strančice mezi území výrazně ohrožená vodní erozí. Přesto se navrhuje protierozní opatření. V rámci ochrany zemědělské půdy proti vodní erozi je navrženo doplnění krajinné zeleně podél polních cest a na mezích, popř. výsadba zatravněných, křovinných nebo zalesněných pásů ve formě vsakovacích a sedimentačních pásů. Přesnou lokalizaci těchto opatření určí pozemkové úpravy.

5.4 Ochrana před povodněmi

Řešené území je odvodňováno zejména prostřednictvím Strančického potoka (Strančice) a Pitkovického potoka (Svojšovice a Otice), do něhož se vlévají Vinný potok protékající sídlem Všechnomy a Kašovický potok odvádějící vodu z Kašovic. Sídly Předboř a Sklenka protéká Jazlovický potok. Pitkovický, Kašovický, Jazlovický a Strančický potok mají stanovené záplavové území, jehož hranice jsou zakresleny v „Koordinačním výkrese“ a ve výkrese „Koncepce veřejné infrastruktury“.

Jako ochranu před povodněmi navrhuje územní plán úpravu stávajícího koryta Pitkovického potoka a hlavně rekonstrukci jeho propustků a zvětšení jejich průtočných profilů v k.ú. Svojšovice a Otice. Trasa potoka bude v některých úsecích (ve vzdálenosti min. 140 m pod propustkem a 160 m nad propustkem v Oticích a ve středu Svojšovic v délce cca 220 m) vyčištěna a upravena. Je nutná běžná údržba a čištění koryta.

Podél koryt vodních toků bude vymezený zelený pás, který bude zároveň nezastavitelným územím. Do průtočných profilů koryt vodních toků nebude umísťováno oplocení.

5.5 Koncepce rekreace

Územní plán vymezuje v jižní části k.ú. Strančice (St/RN1, St/RN2 a St/RN3), při levém břehu Pitkovického potoka jižně od Svojšovic (Sv/RN1) a v zázemí rybníků severně od sídla Všechnomy (V/RN1 a V/RN2) šest ploch pro rekreaci na plochách přírodního charakteru.

5.6 Dobývání nerostů

Podle sdělení MŽP ČR nebyla na území obce Strančice vyhodnocena žádná výhradní ložiska ani prognózní zdroje nerostů a nebyla zde stanovena chráněná ložisková území.

6. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití je jednou z nejdůležitějších částí urbanistické koncepce územního plánu. Podmínky využití ploch (regulativy) určují způsob a celkový systém uspořádání současně zastavěných i v budoucnu zastavitelných ploch v řešeném území.

V případě obce Strančice je nutné (s ohledem na rozdílný architektonicko-urbanistický a kulturně společenský význam vlastních Strančic a charakteristický klasický venkovský charakter ostatních přidružených sídel) tuto skutečnost respektovat a rozdělit regulativy tak, aby pro vlastní Strančice platily 3 podmínky využití ploch bydlení:

- Plochy bydlení v rodinných domech – příměstské (BI)
- Plochy bydlení v bytových domech - převážně v centrálním jádrovém území obce (BH)
- Plochy bydlení se specifickým využitím – v historické části obce (BX)

V ostatních přidružených klasických venkovských sídlech (Svojšovice, Všechnomy, Otice, Kašovice, Předboř, Sklenka) budou podmínky (regulativy) využití ploch bydlení řešeny výhradně formou ploch bydlení v rodinných domech - venkovských (BV).

1. Zastavěné území a zastavitelné plochy

A. REGULATIVY PRO PLOCHY BYDLENÍ VE STRANČICÍCH A V PŘIDRUŽENÝCH SÍDLECH

PLOCHY BYDLENÍ	
STRANČICE	
PLOCHY BYDLENÍ V BYTOVÝCH DOMECH – PŘEVÁŽNĚ V CENTRÁLNÍM JÁDROVÉM ÚZEMÍ OBCE (BH)	
Hlavní využití	bytové domy
Přípustné využití	individuální rodinné domy
	občanská vybavenost
	veřejná prostranství a veřejná zeleň
	dvě parkovací místa pro 1 bytovou jednotku (u nové zástavby)
	místní komunikace, pěší cesty, cyklostezky
	dětská hřiště
	nezbytná dopravní a technická infrastruktura
Podmíněně přípustné využití	drobné komerční podnikání, které nesnižuje kvalitu životního prostředí, pohodu bydlení na vymezené ploše a je slučitelné s bydlením a slouží zejména příslušné ploše
Nepřípustné využití	veškeré stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
Podmínky prostorového uspořádání	maximální výška zástavby a podlažnost dle stavu před demolicí či rekonstrukcí – do max. výšky 12,00 m
	podíl zpevněných ploch max. 80 % v rámci stavebního pozemku

PLOCHY BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH – PŘÍMĚSTSKÉ (BI)	
Hlavní využití	rodinné domy
Přípustné využití	veřejná prostranství a veřejná zeleň
	zahrady k obytným objektům
	místní komunikace, pěší cesty, cyklostezky
	dvě parkovací místa na 1 bytovou jednotku v rodinném domě (u nové zástavby)
	dětská hřiště
	nezbytná dopravní a technická infrastruktura
Podmíněně přípustné využití	drobné komerční podnikání, které nesnižuje kvalitu životního prostředí, pohodu bydlení na vymezené ploše a je slučitelné s bydlením a slouží zejména příslušné ploše
	základní občanské vybavení sloužící zejména příslušné ploše (např.

	zařízení pro vzdělávání a předškolní výchovu, ordinace lékařů)
	parkoviště pro osobní automobily
Nepřípustné využití	veškeré stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
Podmínky prostorového uspořádání	maximální výška zástavby: dvě nadzemní podlaží
	maximální výška zástavby v centrální části Čecherávky (tzv.hnízdová zástavba): dvě nadzemní podlaží + využitelné podkroví
	maximální výška hřebene střechy v centrální části Čecherávky (tzv.hnízdová zástavba): 10,50 m
	podíl zpevněných ploch max. 35 % v rámci stavebního pozemku (v zastavitelných plochách), z toho 200 m ² vlastní rodinný dům
	podíl zpevněných ploch max. 50 % v rámci stavebního pozemku (v zastavěném území)
	velikost stavebních pozemků min. 800 m ² (tato velikost stavebního pozemku neplatí pro již dříve nadělené parcely před vydáním tohoto ÚP)
	velikost stavební parcely v zastavěném území min. 400 m ²

PLOCHY BYDLENÍ SE SPECIFICKÝM VYUŽITÍM – V HISTORICKÉ ČÁSTI OBCE (BX)	
Hlavní využití	tradiční a historicky cenné obytné stavby
Přípustné využití	občanská vybavenost
	církevní stavby
	veřejná prostranství a veřejná zeleň
	místní komunikace
	dvě parkovací místa na 1 bytovou jednotku
	nezbytná dopravní a technická infrastruktura
Podmíněně přípustné využití	drobné komerční podnikání, které nesnižuje kvalitu životního prostředí, pohodu bydlení ve vymezené ploše a je slučitelné s bydlením a slouží zejména příslušné ploše, a to v rámci obytného domu
Nepřípustné využití	veškeré stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
Podmínky prostorového uspořádání	maximální výška zástavby a podlažnost dle stavu před demolicí či rekonstrukcí
	podíl zpevněných ploch max. 35 % v rámci stavebního pozemku
	podíl zpevněných ploch max. 50 % v rámci stavebního pozemku (v zastavěném území)
	velikost stavební parcely v zastavěném území min. 600 m ²
	umístění a charakter nových staveb nesmí narušit dochované historické, urbanistické a architektonické hodnoty daného místa, nebo narušit architektonickou jednotu celku, například souvislou zástavbu v ulici apod.
	při rekonstrukci nebo výstavbě nových objektů je nutná územní studie schválená pořizovatelem a podložená plánovací smlouvou

PLOCHY BYDLENÍ	
SVOJŠOVICE, VŠECHROMY, OTICE, KAŠOVICE, PŘEDBOŘ, SKLENKA	
PLOCHY BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH – VENKOVSKÉ (BV)	
Hlavní využití	individuální rodinné domy
Přípustné využití	veřejná prostranství a veřejná zeleň
	místní komunikace, pěší cesty, cyklostezky
	dvě parkovací místa na 1 bytovou jednotku v rodinném domě (u nové zástavby)
	zahrady k obytným objektům
	dětská hřiště
	nezbytná dopravní a technická infrastruktura
Podmíněně přípustné využití	drobné komerční podnikání, které nesnižuje kvalitu životního prostředí, pohodu bydlení ve vymezené ploše a je slučitelné s bydlením a slouží zejména příslušné ploše, a to v rozsahu rodinného domu
	základní občanské vybavení sloužící zejména příslušné ploše (např. zařízení pro vzdělávání a předškolní výchovu, ordinace lékařů)
	parkoviště pro osobní automobily
Nepřípustné využití	veškeré stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
Podmínky prostorového uspořádání	maximální výška zástavby: jedno nadzemní podlaží + obytné podkrovní odpovídající okolní zástavbě
	maximální výška hřebene střechy 8,00 m
	podíl zpevněných ploch max. 30 % v rámci stavebního pozemku (v zastavitelných plochách)
	podíl zpevněných ploch max. 50 % v rámci stavebního pozemku (v zastavěném území)
	velikost stavebních pozemků min. 1 000 m ² (tato velikost stavebního pozemku neplatí pro již dříve nadělené parcely před vydáním tohoto ÚP)
	velikost stavební parcely v zastavěném území min. 400 m ²

B. OSTATNÍ REGULATIVY SPOLEČNÉ PRO CELÉ ŘEŠENÉ ÚZEMÍ

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ	
PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - VENKOVSKÉ (SV)	
Hlavní využití	individuální rodinné domy a dvojdomy
Přípustné využití	drobné podnikání, které nesnižuje kvalitu životního prostředí, pohodu bydlení na vymezené ploše a je slučitelné s bydlením
	související občanská vybavenost (maloobchodní, stravovací a ubytovací služby)
	veřejná prostranství a veřejná zeleň
	parkoviště pro osobní automobily
	dětská hřiště, hřiště pro míčové hry
	chov drobného zvířectva
	nezbytná technická a dopravní infrastruktura
Podmíněně přípustné využití	nerušící výroba a služby, které svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území
Nepřípustné využití	veškeré stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
Podmínky prostorového uspořádání	maximální výška zástavby: dvě nadzemní podlaží + obytné podkroví
	maximální výška hřebene střechy 10,00 m
	podíl zpevněných ploch max. 40 % v rámci stavebního pozemku (v zastavitelných plochách)
	podíl zpevněných ploch max. 50 % v rámci stavebního pozemku (v zastavěném území)
	velikost stavebních pozemků min. 1 000 m ² (tato velikost stavebního pozemku neplatí pro již dříve nadělené parcely před vydáním tohoto ÚP)

PLOCHY REKREACE	
REKREACE – PLOCHY STAVEB PRO RODINNOU REKREACI (RI)	
Hlavní využití	stavby pro rodinnou rekreaci (chaty)
Přípustné využití	doplňkové stavby ke stavbě hlavní (skleníky, pergoly, bazény)
	veřejná prostranství a veřejná zeleň
	dětská hřiště, hřiště pro míčové hry
	komunikace, pěší cesty, cyklostezky
	nezbytná technická a dopravní infrastruktura
Podmíněně přípustné využití	zahradní domky
Nepřípustné využití	veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
Podmínky prostorového uspořádání	oplocení pozemků pro rodinnou rekreaci z přírodních materiálů
	výška objektů do jednoho nadzemního podlaží a podkroví s podsklepením
	zpevněná plocha staveb max. 25 m ²

REKREACE – NA PLOCHÁCH PŘÍRODNÍHO CHARAKTERU (RN)	
Hlavní využití	dočasná rekreace
Přípustné využití	parkové úpravy ploch
	veřejná zeleň
	mobiliář
	dětská hřiště
	drobné vodní plochy
	parkoviště a odstavné plochy doplněné zelení sloužící pouze hlavnímu využití
	nezbytná dopravní a technická infrastruktura
Podmíněně přípustné využití	pěší komunikace a prostory, cyklistické stezky, jezdecké stezky
	plochy St/RN1, St/RN2, St/RN3 jsou podmíněny zpracováním studie využití
Nepřípustné využití	veškeré další aktivity a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím a které by narušily přírodní charakter území
Podmínky prostorového uspořádání	uspořádání ploch s ohledem na průhledy na dominanty sídel a krajiny a skladba dřevin odpovídající stanovištním podmínkám

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ	
OBČANSKÉ VYBAVENÍ – VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA (OV)	
Hlavní využití	školství
	zdravotnictví
	sociální služby
	veřejná správa
Přípustné využití	stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely
	administrativa
	věda a výzkum
	stavby pro ochranu obyvatelstva
	sportovní plochy (tělocvičny, hřiště)
	veřejná prostranství a veřejná zeleň
	parkoviště sloužící pouze hlavnímu využití
	nezbytná dopravní a technická infrastruktura
	oplocení
Podmíněně přípustné využití	úpravy a modernizace stávajících objektů včetně komplexní rekonstrukce, za podmínky, že nedojde ke zvýšení objektu o více než jedno podlaží
Nepřípustné využití	veškeré stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
Podmínky prostorového uspořádání	výška objektů max. 2 nadzemní podlaží a podkroví
	max. zastavěnost 80 % stavebního pozemku
	maximální výška hřebene střechy 12,00 m
	objekt základní školy bez výškového omezení
OBČANSKÉ VYBAVENÍ – KOMERČNÍ ZAŘÍZENÍ MALÁ A STŘEDNÍ (OM)	
Hlavní využití	obchod

	služby
Přípustné využití	stravování
	ubytování
	administrativa
	společenská a zábavní zařízení
	sportovní plochy a zařízení (tělocvičny, hřiště, fitness studia apod.)
	veřejná prostranství a veřejná zeleň
	nezbytná dopravní a technická infrastruktura
	parkoviště sloužící pouze hlavnímu využití
	oplocení
Podmíněně přípustné využití	úpravy a modernizace stávajících objektů včetně komplexní rekonstrukce, za podmínky, že nedojde ke zvýšení objektu o více než jedno podlaží
	na plochách V/OM1, V/OM2 zařadit objekty a zařízení, pro které jsou stanoveny hygienické hlukové limity v chráněných vnitřních a venkovních prostorech staveb
	stavby na plochách V/OM1, V/OM2 budou podmíněny projednáním a odsouhlasením příslušného správního úřadu dle §32 zákona č.13/1997 Sb., o pozemních komunikacích
	plocha V/OM3 bude podmíněna projednáním a odsouhlasením orgánů ochrany přírody a krajiny
	veškeré stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
Nepřípustné využití	
Podmínky prostorového uspořádání	výška objektů max. 2 nadzemní podlaží a podkrovní
	max. zastavěnost 80 % stavebního pozemku
	maximální výška hřebene střechy 12,00 m
OBČANSKÉ VYBAVENÍ – TĚLOVÝCHOVNÁ A SPORTOVNÍ ZAŘÍZENÍ (OS)	
Hlavní využití	plochy pro tělovýchovu a sport
Přípustné využití	veřejná prostranství a veřejná zeleň
	parkoviště sloužící pouze hlavnímu využití
	koupaliště
	oplocení
	protihluková opatření a zábrany
	sociální zázemí (šatny, umývárny, WC)
	nezbytná dopravní a technická infrastruktura
	zařízení, která budou plnit doplňkovou službu ke sportovnímu zařízení (zařízení maloobchodní, stravovací a ubytovací)
Podmíněně přípustné využití	hřiště pro moderní sporty se sportovními aktivitami vykazujícími zvýšenou hlučnost (například skateboarding, „U rampa“ a další)
	veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
OBČANSKÉ VYBAVENÍ - HŘBITOVY (OH)	
Hlavní využití	plochy veřejných a vyhrazených pohřebišť
Přípustné využití	smuteční síň
	doprovodná zeleň

	zařízení a stavby sloužící výhradně pro potřeby pohřebiště
	parkoviště sloužící pouze hlavnímu využití
	nezbytná dopravní a technická infrastruktura
Nepřípustné využití	jakékoli jiné než hlavní a přípustné využití

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ	
VÝROBA A SKLADOVÁNÍ – DROBNÁ A ŘEMESLNÁ VÝROBA (VD)	
Hlavní využití	nerušící výroba a skladování
Přípustné využití	služby a prodej
	zemědělská výroba bez chovu hospodářských zvířat
	objekty pro administrativu
	ochranná zeleň
	veřejná prostranství a veřejná zeleň
	stravování
	sociální zázemí (WC, umývárny, šatny)
	manipulační plochy
	parkoviště sloužící pouze hlavnímu využití
	nezbytná dopravní a technická infrastruktura
Podmíněně přípustné využití	průmyslová výroba, za podmínky, že nebudou překročeny imisní a hlukové limity
	sběrný dvůr za podmínky, že nebudou překročeny imisní a hlukové limity a nedojde k hromadění znečištěných vod bez náležitého čištění v místě jejich vzniku (<i>toto využití platí pouze pro plochu areálu „AHV“ ve východní části k.ú.Svojšovice</i>)
	služební byty
	stavby na plochách V/VD3, V/VD6 budou podmíněny projednáním a odsouhlasením příslušného správního úřadu dle §32 zákona č.13/1997 Sb., o pozemních komunikacích
Nepřípustné využití	výroba elektrické energie s výjimkou solárních článků umístěných na stavebních objektech
	veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
	likvidace odpadů, odpadové hospodářství (kromě plochy areálu „AHV“ ve Svojšovicích)
Podmínky prostorového uspořádání	podíl zpevněných ploch max. 60 %
	podíl ploch zeleně min. 40%
	max. výška provozních staveb 12,00 m (mimo technologická zařízení, jako jsou např. komíny, telekomunikační věže a vzduchotechnická zařízení)
	maximální velikost objektů hal 500 m ²
	maximální výška hřebene střechy administrativních budov 10,00 m
	dopravní obsluha vozidly nad 6 t musí být řešena mimo plochy pro bydlení

VÝROBA A SKLADOVÁNÍ – ZEMĚDĚLSKÁ VÝROBA (VZ)	
Hlavní využití	rostlinná nebo živočišná výroba
Přípustné využití	manipulační plochy související se zemědělskou výrobou
	skladové objekty sloužící hlavnímu využití (rostlinné nebo živočišné výrobě)
	zahrady, sady
	ochranná a izolační zeleň
	veřejná prostranství
	na ploše O/VZ3 a V/VZ3 obytné objekty spojené s prostorami zemědělského využití s možností přechodného ubytování (např. sezónních pracovníků) do 20 lůžek, navazující na stávající zástavbu „VD“ a „VZ“
	objekty pro administrativu sloužící pouze hlavnímu využití (rostlinné nebo živočišné výrobě)
	stravování
	sociální zázemí (WC, umývárny, šatny)
	servis mechanizace sloužící pouze hlavnímu využití (rostlinné nebo živočišné výrobě)
	parkovací a odstavné plochy sloužící pouze hlavnímu využití (rostlinné nebo živočišné výrobě)
	nezbytná dopravní a technická infrastruktura
Podmíněně přípustné využití	objekty pro velkokapacitní ustájení hospodářských zvířat za podmínky, že negativní vlivy výroby nebudou zasahovat do sousedících ploch bydlení a u nově vymezeného ochranného pásma chovu zvířat za hranice tohoto ochranného pásma
	mezideponie
	provozy pro zpracování skladovaných produktů charakteru potravinářské výroby
	kompostárna bioodpadu v rámci plochy V/VZ2 sloužící pouze hlavnímu využití (rostlinné nebo živočišné výrobě)
	stavby na ploše V/VZ1 budou podmíněny projednáním a odsouhlasením příslušného správního úřadu dle §32 zákona č.13/1997 Sb., o pozemních komunikacích
Nepřípustné využití	výroba elektrické energie s výjimkou solárních článků umístěných na stavebních objektech
	veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
Podmínky prostorového uspořádání	podíl zpevněných ploch max. 60 %
	podíl ploch zeleně min. 40%
	max. výška skladových objektů 12,00 m, max. výška ostatních staveb 9,00 m
	zajistit odtokové poměry

PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ	
PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ (VS)	
Hlavní využití	občanská vybavenost a nerušící výrobní plochy
Přípustné využití	provozovny obchodů, služeb, servisů a řemeslnické dílny
	obytná funkce v omezeném rozsahu pro majitele a provozovatele
	administrativní prostory
	provozovny restauračního stravování
	veřejná, liniová, doprovodná zeleň
	skladové zařízení spojené s prodejem pro správní území obce
	prostory a plochy pro údržbu správního území obce
	obytné objekty
	parkovací a odstavné plochy sloužící pouze hlavnímu využití
	nezbytná dopravní a technická infrastruktura
Nepřípustné využití	objekty technické vybavenosti na inženýrských sítích
	výroba elektrické energie s výjimkou solárních článků umístěných na stavebních objektech
	veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
Podmínky prostorového uspořádání	likvidace odpadů, odpadové hospodářství
	stávající dílny a sklady využít ve smyslu hlavního a přípustného využití
	parkování vozidel zásadně řešit na pozemcích investorů a majitelů
	max. výška nové zástavby 2 nadzemní podlaží + využitelné podkroví
	max. výška provozních staveb 12,00 m (mimo technologická zařízení, jako jsou např. komíny, vzduchotechnická zařízení)
	maximální výška hřebene střechy administrativních budov 10,00 m
	podíl zpevněných ploch max. 60 %
	podíl ploch zeleně min. 40%
	nová zástavba musí architektonickým řešením vhodně navázat na celkovou zástavbu obce
	max. zastavěná plocha 1 objektu 400 m²
	při rekonstrukci nebo výstavbě nových objektů je nutná územní studie schválená pořizovatelem a podložená plánovací smlouvou

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ	
VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ (PV)	
Hlavní využití	veřejné prostory pro odpočinek a setkávání občanů
Přípustné využití	veřejná zeleň
	úpravy ploch, mobiliář
	prvky drobné architektury
	veřejné osvětlení
	místní komunikace
	bezbariérové přechody pro chodce
	příjezdové komunikace k plochám bydlení a k objektům

	parkoviště
	nezbytná dopravní a technická infrastruktura
Podmíněně přípustné využití	dětská hřiště
	nekrytá sportoviště
	cyklistické stezky a stezky pro pěší
Nepřípustné využití	jakékoli jiné než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití

PLOCHY ZELENĚ	
ZELEŇ – NA VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍCH (ZV)	
Hlavní využití	parkové plochy s dřevinami stromového a keřového vzrůstu
Přípustné využití	okrasné záhony
	mobiliář
	drobná zahradní architektura
	veřejné osvětlení
	příjezdové komunikace k objektům
	nezbytná technická a dopravní infrastruktura
Podmíněně přípustné využití	dětská hřiště
	informační tabule
	okrasné vodní plochy
Nepřípustné využití	jakékoli jiné než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití
Podmínky prostorového uspořádání	rozmístění ploch s ohledem na průhledy na dominanty sídel a skladba dřevin odpovídající stanovištním podmínkám
ZELEŇ - OCHRANNÁ A IZOLAČNÍ V ZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ (ZO)	
Hlavní využití	plochy ochranné a izolační zeleně
Přípustné využití	stromová a keřová společenstva
	skupinová, rozptýlená, solitérní, liniová zeleň
Podmíněně přípustné využití	cyklistické stezky, stezky pro pěší
	mobiliář
	nezbytná technická a dopravní infrastruktura
	příjezdové komunikace k obytným lokalitám
	k realizaci liniové a doprovodné zeleně v OP dálnice na plochách V/ZO1 a V/ZO4 je nutné projednání a odsouhlasení příslušného správního úřadu dle §32 zákona č.13/1997 Sb., o pozemních komunikacích
Nepřípustné využití	jakékoli jiné než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití
Podmínky prostorového uspořádání	uspořádání ploch s ohledem na průhledy na dominanty sídel a krajiny a skladba dřevin odpovídající stanovištním podmínkám
<i>Na ploše V/ZO4 klást zvláštní důraz na zajištění ochrany stávající lipové aleje.</i>	

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY	
DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA - ŽELEZNIČNÍ (DZ)	
Hlavní využití	železniční doprava
Přípustné využití	zařízení pro železniční dopravu - stanice, zastávky, nástupiště, provozní budovy
	kolejiště, náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty
	vozovny, překladiště, správní budovy
	protihlukové bariéry
	sociální zázemí
	veřejná a izolační zeleň
Podmíněně přípustné využití	nezbytná dopravní a technická infrastruktura
	občanská vybavenost (maloobchod, stravování)
	stavby a zařízení v ochranném pásmu dráhy za podmínky souhlasu Správy železniční a dopravní cesty
Nepřípustné využití	veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA - SILNIČNÍ (DS)	
Hlavní využití	silnice
	místní komunikace
	účelové komunikace
Přípustné využití	parkovací a odstavné plochy
	parkoviště P+R
	garáže
	obratišť
	okružní křižovatka
	mimoúrovňová křižovatka
	plochy a zařízení hromadné dopravy osob (autobusové zastávky)
	mobiliář
	cyklistické stezky, stezky pro pěší
	příjezdové komunikace k plochám
	informační tabule
	mostky, propustky
	odvodnění
	požární hydranty
	dopravní vybavení a zařízení
	veřejné osvětlení
	náspy, zářezy, opěrné zdi
	doprovodná a izolační zeleň
	nezbytná technická infrastruktura
Podmíněně přípustné využití	areály údržby pozemních komunikací
	čerpací stanice pohonných hmot
Nepřípustné využití	veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY	
TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA – INŽENÝRSKÉ SÍTĚ (TI)	
Hlavní využití	zařízení technické infrastruktury
Přípustné využití	zařízení na vodovodech a kanalizacích - úpravny vody, vodojemy, ČOV, čerpací stanice
	zařízení na energetických sítích - regulační stanice, rozvodny vysokého napětí, telekomunikační zařízení
	vedení plynovodu
	energetické vedení
	komunikační vedení
	ČOV budou realizovány na základě provedení přírodovědného průzkumu (dle §67 zákona č.114/1992 Sb.) vodních ekosystémů čistírnami dotčených recipientů, v případě zjištění zvláště chráněných druhů na základě provedení biologického hodnocení
	ochranná a izolační zeleň
	oplocení
	nezbytná dopravní a technická infrastruktura
Podmíněně přípustné využití	zařízení mobilních operátorů budou podmíněna projednáním a odsouhlasením orgánu ochrany přírody
Nepřípustné využití	veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
Podmínky prostorového uspořádání	na ploše Sv/TI1 umístit stavbu ČOV do jihovýchodní části plochy k vodnímu toku
PLOCHY PRO STAVBY A ZAŘÍZENÍ PRO NAKLÁDÁNÍ S ODPADY - KOMPOSTÁRNA (TO)	
Hlavní využití	objekty a zařízení pro nakládání s odpady organického původu
Přípustné využití	objekty a zařízení pro místní sběr bioodpadu, lokální zpracování a produkce kompostu jako organického hnojiva
	skladové objekty menšího rozsahu sloužící pro danou plochu
	manipulační plochy
	související objekty pro administrativu
	sociální zázemí (WC, umývárny, šatny)
	ochranná zeleň
	veřejná prostranství a veřejná zeleň
	parkovací a odstavné plochy sloužící pouze hlavnímu využití
	nezbytná dopravní a technická infrastruktura
Nepřípustné využití	veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím
Podmínky prostorového uspořádání	podíl zpevněných ploch max. 60%
	podíl ploch zeleně min. 40%
	max. výška staveb 12,00 m

Společným regulativem pro veškerou novou výstavbu je ochrana archeologických nalezišť, neboť území obce má charakter území s archeologickými nálezy. Jelikož většina prováděných zemních prací podléhá odbornému archeologickému dozoru nebo vyvolá potřebu záchranného archeologického výzkumu, bude nutné oznámit jakýkoliv záměr na výstavbu Archeologickému ústavu Akademie věd ČR.

Dalším společným regulativem pro veškerou výstavbu na plochách navržených v blízkosti dálnice D1, železniční tratě č.221 a silnice II/107 je, že v rámci územního řízení staveb pro bydlení bude blíže specifikována hluková zátěž a bude prokázáno splnění hygienických limitů hluku dle nařízení vlády 148/2006 Sb., o ochraně před nepříznivými účinky hluku a vibrací. Využití ploch musí být řešeno tak, aby v budoucnu nevznikly nároky na opatření proti nepříznivým účinkům dopravy, zejména hluku, jež nebudou správcem a provozovatelem dopravní infrastruktury hrazena.

Společným regulativem pro plochy lokalizované v prostoru tunelového úseku koridoru železniční tratě č. 220 Praha – Benešov – Mezno (-Tábor) je, že bude v dotčeném území doložen Ministerstvu dopravy územní souhlas pouze v případě realizace objektů s hlubším záběrem, které by mohly znamenat výškové omezení při realizaci VRT, vzhledem k tomu, že se předpokládá realizace tunelu s dostatečnou mocností nadloží.

Společným regulativem pro plochy Sk/SV1, Sk/BV2, Sv/TI1 je, že nedojde stavební činností a přístupovou komunikací k dotčení registrovaných VKP a VKP ze zákona.

Společným regulativem pro zastavitelné plochy je řešení zásobování vodou, likvidace splaškových a srážkových vod a zemědělských meliorací v souladu s podmínkami uvedenými v textové části „Výrokové části“ územního plánu v kapitole d), bod 3 a v Odůvodnění územního plánu v kapitole c), bod 5 vždy pro konkrétní obec a případně i pro konkrétní plochu.

Společným regulativem pro rozvojové plochy $\geq 0,5$ ha je, že výstavba na těchto plochách bude podmíněna zpracováním **územní studie**. Uvedené plochy musejí být využívány komplexně se zajištěním parcelace ploch, veškeré technické a dopravní infrastruktury pro celou lokalitu tak, aby nedošlo ke tříštění ploch pro individuální zájemce nezajišťujících komplexnost využití daného území v souladu s uvedenými regulativy v kapitole f) „Výrokové části“ územního plánu a v kapitole 6 OOP.

Z uvedeného vyplývá, že případní investoři budou muset dodržovat následující zásady:

- Rozvojové plochy budou rozparcelovány.
- Na všech rozvojových plochách bude navržena a vybudována technická infrastruktura v rámci všech medií (vodovod, splašková kanalizace, elektrická energie, plyn). Vodovodní řady v návrhových plochách budou napojeny na Vodárenskou soustavu Střední Čechy (VSSČ), přičemž dimenze nově navržených vodovodních řadů (přivaděčů i zásobních řadů) musí být navrženy dostatečně pro veškeré stávající i rozvojové plochy v oblasti dle územního plánu. Splašková kanalizace bude napojena na veřejnou splaškovou kanalizaci zakončenou centrální ČOV pro veškeré stávající i rozvojové plochy v oblasti dle územního plánu. Tyto podmínky platí pro všechny obce kromě obce Sklenka, kde se s realizací vodovodů a kanalizací neuvažuje.
- Na všech rozvojových plochách bude řešena likvidace dešťových vod.
- Všechny rozvojové plochy budou napojeny na stávající dopravní síť obce.

Územní studie bude v sobě zahrnovat požadavek §7 Vyhlášky č.501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, že pro každé 2 ha zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m²; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace.

Součástí územní studie bude hydrogeologický průzkum a jeho vyhodnocení. Povinnost zpracování hydrogeologického průzkumu bude určena v zadání studie.

Územní studie pro rozvojové plochy $\geq 1,5$ ha, které jsou umísťovány směrem do volné krajiny, nebo budou přímo ve volné krajině, budou pojednány s orgánem ochrany přírody. Důvodem je snížení negativního zásahu zástavby na krajinný ráz.

Územní studie budou vypracovány do 10 ti let po vydání územního plánu. Územní studie budou pořízeny v souladu se Stavebním zákonem a budou podloženy plánovací smlouvou. Data o území studii budou vložena do evidence územně plánovací činnosti.

2. Plochy nezastavěného území

PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	
PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ - PŘÍRODNÍ (NSp)	
Hlavní využití	plochy přírodní v nezastavěném území
Přípustné využití	drobné zoologické zahrady, botanické zahrady
	bažantnice
	ekologická centra
	zeleň
	přípustné využití bude podmíněno projednáním a odsouhlasením orgánu ochrany přírody
Podmíněně přípustné využití	veřejně přístupná hřiště přírodního charakteru
	pobytové louky
	drobné vodní plochy
	drobné stavby a zařízení pro provoz a údržbu dané plochy
	nezbytná technická a dopravní infrastruktura
	parkovací plochy doplněné zelení sloužící výhradně dané ploše
Nepřípustné využití	jakékoli jiné než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití
PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ - PŘÍRODNÍ /LINIOVÁ a DOPROVODNÁ ZELEŇ MIMO ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ/ (NSp.ZL)	
Hlavní využití	plochy liniové a doprovodné zeleně v nezastavěném území
Přípustné využití	stromová a keřová společenstva
	skupinová, rozptýlená, soliterní, liniová zeleň
	přípustné využití bude podmíněno projednáním a odsouhlasením orgánu ochrany přírody
Podmíněně přípustné využití	cyklistické stezky, stezky pro pěší
	objekty drobné architektury
	nezbytná technická a dopravní infrastruktura
Nepřípustné využití	jakékoli jiné než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití
Podmínky prostorového uspořádání	uspořádání ploch s ohledem na průhledy na dominanty sídel a krajiny a skladba dřevin odpovídající stanovištním podmínkám
PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ - PŘÍRODNÍ /KRAJINNÁ ZELEŇ/ (NSp.ZK)	
Hlavní využití	plochy krajinné zeleně v nezastavěném území
Přípustné využití	extenzivní travní porosty, dřeviny, skupinová, rozptýlená, soliterní a liniová zeleň a ekologicky kvalitní rostlinná společenstva
	přípustné využití bude podmíněno projednáním a odsouhlasením orgánu ochrany přírody

Podmíněně přípustné využití	cyklostezky a pěší trasy
	objekty drobné architektury
	nezbytná technická a dopravní infrastruktura
Nepřípustné využití	stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ - PŘÍRODNÍ /LESOPARK/ (NSp.NL)	
Hlavní využití	plochy lesoparku v nezastavěném území
Přípustné využití	komunikace
	dětské hřiště
	přípustné využití bude podmíněno projednáním a odsouhlasením orgánu ochrany přírody
Podmíněně přípustné využití	jednotlivé účelové stavby a zařízení
	cyklostezky a pěší trasy
	objekty drobné architektury
	mobiliář
	nezbytná dopravní a technická infrastruktura
Nepřípustné využití	jakékoliv jiné než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ	
PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ /ORNÁ PŮDA, POLNÍ CESTY/ (NZO)	
Hlavní využití	orná půda
Přípustné využití	změna kultury
	meliorace
	protierozní opatření
	poldry
	cestní síť (polní cesty, cyklistické stezky, stezky pro pěší)
	přípustné využití bude podmíněno projednáním a odsouhlasením orgánu ochrany přírody
Podmíněně přípustné využití	revitalizační opatření
	opatření ke zvýšení ekologické stability území (výsadba zeleně, meze, průlehy apod.)
	zemědělské objekty a zařízení (pouze odstranitelné lehké a mobilní stavby)
	manipulační plochy nutné k jejich obhospodařování
	nezbytná technická a dopravní infrastruktura
Nepřípustné využití	jakékoliv jiné než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití
PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ /TRVALÉ TRAVNÍ POROSTY/ (NZT)	
Hlavní využití	trvale zatravněné plochy

Přípustné využití	cesty a komunikace nutné k obhospodařování pozemku
	nezbytná technická infrastruktura
	přípustné využití bude podmíněno projednáním a odsouhlasením orgánu ochrany přírody
Podmíněně přípustné využití	rozhledny a posedy
	zemědělské objekty a zařízení (pouze odstranitelné lehké a mobilní stavby)
	cestní síť (polní cesty, cyklistické stezky, naučné stezky, stezky pro pěší)
Nepřípustné využití	jakékoliv jiné než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití
ZAHRADY MIMO ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ (NZZ)	
Hlavní využití	užitkové zahrady
Přípustné využití	v OP lesa oplocení tzv. "živý plot"
	zařízení a dopravní plochy nutné k jejich obhospodařování
	objekty pro uskladnění nářadí a plodin
	nezbytná technická a dopravní infrastruktura
	přípustné využití bude podmíněno projednáním a odsouhlasením orgánu ochrany přírody
Nepřípustné využití	jakékoliv jiné než hlavní a přípustné využití
Podmínky prostorového uspořádání	úcelové stavby o jednom nadzemním podlaží do 16 m ² zastavěné plochy, nepodsklepené, max. výška staveb 10,00 m
SADY MIMO ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ (NZS)	
Hlavní využití	užitkové sady
Přípustné využití	oplocení, v OP lesa oplocení tzv. "živý plot"
	zařízení a dopravní plochy nutné k jejich obhospodařování
	nezbytná technická a dopravní infrastruktura
	přípustné využití bude podmíněno projednáním a odsouhlasením orgánu ochrany přírody
	po ukončení záměru pěstování ovoce zůstanou tyto plochy nadále ornou půdou, plochy nebudou přecházet na zahrady
Nepřípustné využití	jakékoliv jiné než hlavní a přípustné využití
Podmínky prostorového uspořádání	max. výška staveb 10,00 m

PLOCHY LESNÍ	
PLOCHY LESNÍ (NL)	
Hlavní využití	lesní a jiné pozemky, které jsou určeny k plnění funkcí lesa
Přípustné využití	využití ploch v souladu se zákonem na ochranu lesa v platném znění
	lesní komunikace
Podmíněně přípustné využití	rozhledna za podmínky, že nedojde k poškození lesa
	umístění staveb ve vzdálenosti menší než 50 m od okraje PUPFL je podmíněno projednáním a odsouhlasením orgánu ochrany přírody
Nepřípustné využití	jakékoliv jiné než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití

PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ	
PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ (W)	
Hlavní využití	vodní toky a plochy, rybníky a ostatní vodní nádrže, které plní funkce ekologicko-stabilizační, rekreační, estetické a hospodářské (přírodní nebo uměle vybudované)
Přípustné využití	protipovodňová opatření
	vodní a břehové porosty
Podmíněně přípustné využití	vodohospodářské stavby a zařízení (jezy, výpusti, hráze, čepy, kaskády aj.)
	revitalizace, rekultivace a regulace vodních ploch a toků
	činnosti související s údržbou, chovem ryb, případně vodní drůbeže
	činnosti spojené s krátkodobou rekreací
	na pozemku p.č.10 (k.ú.Předboř u Prahy) zahrady mimo zastavěné území (NZZ) s tím, že nedojde k poškození VKP
Nepřípustné využití	stavby a činnosti jiných funkcí a činnosti negativně ovlivňující vodní režim v území

PLOCHY PŘÍRODNÍ	
LOKÁLNÍ ÚSES, VÝZNAMNÉ KRAJINNÉ PRVKY, INTERAKČNÍ PRVKY	
Hlavní využití	lokální ÚSES (LBC, LBK), významné krajinné prvky (VKP), interakční prvky (IP)
Přípustné využití	údržba a úprava ploch v souladu s cílovým stavem jednotlivých prvků ÚSES
	cestní síť (polní cesty, cyklistické stezky, stezky pro pěší)
	opatření ke zvýšení ekologické stability území
Podmíněně přípustné využití	drobné objekty pro zvěř (krmelce, posedy apod.)
	nezbytná dopravní a technická infrastruktura
Nepřípustné využití	jakékoliv jiné než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití

Pro účely tohoto ÚP se rozumí:

Zpevněná plocha: součet ploch veškerých staveb - budov, bazénů, pergol, skleníků a dále příjezdových komunikací, chodníků a parkovacích ploch, i pokud budou ve šterkové úpravě, s výjimkou ploch ze zatravnovacích panelů.

Výška stavby: výšky staveb se posuzují od přilehlého upraveného terénu k hřebeni střechy, případně k atice. U svažitých pozemků se vychází ze střední výšky upraveného terénu v místě navržené stavby. U členitých staveb se posuzuje každá ucelená část stavby samostatně.

7. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

Územní plán navrhuje tyto plochy a koridory s možností vyvlastnění (dle § 170 zákona č. 183/2006 Sb.):

7.1 Veřejně prospěšné stavby

- plochy dopravní infrastruktury: DS1 – DS4
- koridor železniční tratě č.220 Praha-Benešov-Mezno (-Tábor):D1 (ZÚR D204, D205)
- koridor tunelového úseku železniční tratě č.220: D2
- koridor silnice II/107: úsek Všechromy – I/2: D4 (ZÚR D074)
- koridor silnice II/335: úsek Lipany – Světlá: D5 (ZÚR D173)
- silnice II a III. třídy – varianta I. projektová dokumentace: D6-D10
- kruhová křižovatka: D11
- silnice II a III. třídy – varianta II. projektová dokumentace: D12-D17
- místní komunikace - zpevněné: D18-D21, D23-D30, D42
- cyklostezky, cesty pro pěší: D30-D41
- trafostanice: E1-E40
- venkovní vedení elektrické energie VN 22 kV: E41-E51
- podzemní vedení elektrické energie VN 22 kV: E52-E85
- čistírna odpadních vod: K1-K7
- čerpací stanice odpadních vod: K8-K10
- splaškové kanalizační potrubí: K11-K104
- automatická tlaková stanice: ATS

- vodovod zásobovací: V1-V80
- plynovodní potrubí STL: P1-P28

Dle metodického sdělení Krajského úřadu Středočeského kraje ze dne 16.2.2012, č.j. 020253/2012/KUSK pro vymezení koridoru pro veřejně prospěšnou stavbu není nutné uvést parcelní čísla parcel, na kterých se koridor vymezuje. Pokud se v územním plánu vymezí koridor pro veřejně prospěšnou stavbu, nejedná se ještě o plochu vlastní veřejně prospěšné stavby, a tudíž se nemůže stanovit seznam pozemků pro uplatnění předkupního práva, ani seznam pozemků pro vyvlastnění.

Označení VPS	Katastrální území	Právo vyvlastnění k pozemkům a stavbám
DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA		
DS1	Otice	Obec Strančice
DS2	Strančice	Obec Strančice
DS3	Strančice	Obec Strančice
DS4	Všechromy	Obec Strančice
D1	Otice Svojšovice	Středočeský kraj
D2	Otice Svojšovice Všechromy Předboř	Středočeský kraj
D4	Svojšovice Všechromy	Středočeský kraj
D5	Otice	Středočeský kraj
D6	Svojšovice Všechromy	Středočeský kraj
D7	Svojšovice Všechromy	Středočeský kraj
D8	Všechromy	Středočeský kraj
D9	Všechromy	Středočeský kraj
D10	Všechromy	Středočeský kraj
D11	Všechromy	Středočeský kraj
D12	Svojšovice Všechromy	Středočeský kraj
D13	Všechromy	Středočeský kraj

Označení VPS	Katastrální území	Právo vyvlastnění k pozemkům a stavbám
D14	Všechromy	Středočeský kraj
D15	Všechromy	Středočeský kraj
D16	Všechromy	Středočeský kraj
D17	Všechromy	Středočeský kraj
D18	Otice	Obec Strančice
D19	Svojšovice	Obec Strančice
D20	Svojšovice	Obec Strančice
D21	Strančice	Obec Strančice
D23	Strančice	Obec Strančice
D24	Všechromy	Obec Strančice
D25	Všechromy Předboř	Obec Strančice
D26	Všechromy	Obec Strančice
D27	Předboř	Obec Strančice
D28	Předboř	Obec Strančice
D29	Předboř	Obec Strančice
D30	Strančice	Obec Strančice
D31	Otice	Obec Strančice
D32	Otice Svojšovice	Obec Strančice
D33	Otice	Obec Strančice
D34	Svojšovice	Obec Strančice
D35	Svojšovice Strančice	Obec Strančice
D36	Svojšovice Všechromy	Obec Strančice
D37	Strančice	Obec Strančice
D38	Strančice	Obec Strančice
D39	Strančice	Obec Strančice
D40	Všechromy	Obec Strančice
D41	Strančice	Obec Strančice
D42	Všechromy	Obec Strančice

Označení VPS	Katastrální území	Omezení vlastnického práva
LINIOVÉ STAVBY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY		
ENERGETICKÉ STAVBY		
Zásobování elektrickou energií		
E1	Otice	Obec (omezení)
E2	Otice	Obec (omezení)
E3	Otice	Obec (omezení)
E4	Otice	Obec (omezení)
E5	Otice	Obec (omezení)
E6	Otice	Obec (omezení)
E7	Otice	Obec (omezení)
E8	Otice	Obec (omezení)
E9	Otice	Obec (omezení)
E10	Svojšovice	Obec (omezení)
E11	Svojšovice	Obec (omezení)
E12	Svojšovice	Obec (omezení)
E13	Svojšovice	Obec (omezení)
E14	Strančice	Obec (omezení)
E15	Strančice	Obec (omezení)
E16	Strančice	Obec (omezení)
E17	Strančice	Obec (omezení)
E18	Strančice	Obec (omezení)
E19	Strančice	Obec (omezení)
E20	Strančice	Obec (omezení)
E21	Všechromy	Obec (omezení)
E22	Všechromy	Obec (omezení)
E23	Všechromy	Obec (omezení)
E24	Všechromy	Obec (omezení)
E25	Všechromy	Obec (omezení)
E26	Všechromy	Obec (omezení)
E27	Všechromy	Obec (omezení)
E28	Všechromy	Obec (omezení)
E29	Všechromy	Obec (omezení)
E30	Všechromy	Obec (omezení)
E33	Předboř	Obec (omezení)
E34	Předboř	Obec (omezení)

E35	Předboř	Obec (omezení)
E36	Předboř	Obec (omezení)
E37	Předboř	Obec (omezení)
E38	Předboř	Obec (omezení)
E39	Předboř	Obec (omezení)
E40	Předboř	Obec (omezení)
E41	Svojšovice	Obec (omezení)
E42	Svojšovice	Obec (omezení)
E43	Všechromy	Obec (omezení)
E44	Všechromy	Obec (omezení)
E45	Všechromy	Obec (omezení)
E46	Všechromy	Obec (omezení)
E47	Všechromy	Obec (omezení)
E48	Předboř	Obec (omezení)
E49	Předboř	Obec (omezení)
E50	Předboř	Obec (omezení)
E51	Předboř	Obec (omezení)
E52	Otice	Obec (omezení)
E53	Otice	Obec (omezení)
E54	Otice	Obec (omezení)
E55	Otice	Obec (omezení)
E56	Otice	Obec (omezení)
E57	Otice	Obec (omezení)
E58	Otice	Obec (omezení)
E59	Otice	Obec (omezení)
E60	Otice	Obec (omezení)
E61	Svojšovice	Obec (omezení)
E62	Svojšovice	Obec (omezení)
E63	Svojšovice	Obec (omezení)
E64	Svojšovice	Obec (omezení)
E65	Strančice	Obec (omezení)
E66	Strančice	Obec (omezení)
E67	Strančice	Obec (omezení)
E68	Strančice	Obec (omezení)
E69	Strančice	Obec (omezení)
E70	Strančice	Obec (omezení)
E71	Strančice	Obec (omezení)

E72	Strančice	Obec (omezení)
E73	Strančice	Obec (omezení)
E74	Strančice	Obec (omezení)
E75	Všechromy	Obec (omezení)
E76	Všechromy	Obec (omezení)
E77	Všechromy	Obec (omezení)
E78	Všechromy	Obec (omezení)
E79	Předboř	Obec (omezení)
E80	Předboř	Obec (omezení)
E81	Předboř	Obec (omezení)
E82	Předboř	Obec (omezení)
E83	Předboř	Obec (omezení)
E84	Předboř	Obec (omezení)
E85	Předboř	Obec (omezení)

Označení VPS	Katastrální území	Omezení vlastnického práva
ENERGETICKÉ STAVBY		
Zásobování plynem		
P1	Otice	Obec (omezení)
P2	Otice	Obec (omezení)
P3	Otice	Obec (omezení)
P4	Otice	Obec (omezení)
P5	Otice	Obec (omezení)
P6	Otice	Obec (omezení)
P7	Otice Svojšovice	Obec (omezení)
P8	Svojšovice	Obec (omezení)
P9	Svojšovice	Obec (omezení)
P10	Svojšovice	Obec (omezení)
P11	Otice Svojšovice	Obec (omezení)
P12	Strančice	Obec (omezení)
P13	Strančice	Obec (omezení)
P14	Strančice	Obec (omezení)
P15	Strančice	Obec (omezení)
P16	Strančice	Obec (omezení)

P17	Strančice	Obec (omezení)
P18	Všechromy	Obec (omezení)
P19	Všechromy	Obec (omezení)
P20	Všechromy	Obec (omezení)
P21	Všechromy	Obec (omezení)
P22	Všechromy	Obec (omezení)
P23	Všechromy	Obec (omezení)
P24	Všechromy	Obec (omezení)
P25	Všechromy	Obec (omezení)
P26	Všechromy	Obec (omezení)
P27	Předboř	Obec (omezení)
P28	Předboř	Obec (omezení)

Označení VPS	Katastrální území	Omezení vlastnického práva
VODOHOSPODÁŘSKÉ STAVBY Zásobování vodou		
V1	Otice	Obec (omezení)
V2	Otice	Obec (omezení)
V3	Otice	Obec (omezení)
V4	Otice	Obec (omezení)
V5	Otice	Obec (omezení)
V6	Otice	Obec (omezení)
V7	Otice	Obec (omezení)
V8	Otice	Obec (omezení)
V9	Otice Svojšovice	Obec (omezení)
V10	Svojšovice	Obec (omezení)
V11	Svojšovice	Obec (omezení)
V12	Svojšovice	Obec (omezení)
V13	Svojšovice	Obec (omezení)
V14	Svojšovice	Obec (omezení)
V15	Otice	Obec (omezení)
V16	Otice	Obec (omezení)
V17	Otice Svojšovice	Obec (omezení)
V18	Otice	Obec (omezení)

	Svojšovice Strančice	
V19	Svojšovice	Obec (omezení)
V20	Svojšovice	Obec (omezení)
V21	Svojšovice	Obec (omezení)
V22	Svojšovice	Obec (omezení)
V23	Svojšovice	Obec (omezení)
V24	Strančice	Obec (omezení)
V25	Strančice	Obec (omezení)
V26	Strančice	Obec (omezení)
V27	Strančice	Obec (omezení)
V28	Strančice	Obec (omezení)
V29	Strančice	Obec (omezení)
V30	Strančice	Obec (omezení)
V31	Strančice Všechromy	Obec (omezení)
V32	Všechromy	Obec (omezení)
V33	Všechromy Předboř	Obec (omezení)
V34	Všechromy	Obec (omezení)
V35	Všechromy	Obec (omezení)
V36	Všechromy	Obec (omezení)
V37	Všechromy	Obec (omezení)
V38	Otice Všechromy	Obec (omezení)
V39	Všechromy	Obec (omezení)
V40	Všechromy	Obec (omezení)
V41	Všechromy	Obec (omezení)
V42	Všechromy	Obec (omezení)
V43	Předboř	Obec (omezení)
V44	Předboř	Obec (omezení)
V45	Předboř	Obec (omezení)
V46	Předboř	Obec (omezení)
V47	Předboř	Obec (omezení)
V48	Předboř	Obec (omezení)
V49	Předboř	Obec (omezení)
V50	Předboř	Obec (omezení)

V51	Předboř	Obec (omezení)
V52	Předboř	Obec (omezení)
V53	Předboř	Obec (omezení)
V54	Otice	Obec (omezení)
V55	Otice	Obec (omezení)
V56	Otice	Obec (omezení)
V57	Otice	Obec (omezení)
V58	Svojšovice	Obec (omezení)
V59	Svojšovice	Obec (omezení)
V60	Svojšovice	Obec (omezení)
V61	Svojšovice	Obec (omezení)
V62	Svojšovice	Obec (omezení)
V63	Strančice	Obec (omezení)
V64	Strančice	Obec (omezení)
V65	Strančice	Obec (omezení)
V66	Strančice	Obec (omezení)
V67	Strančice	Obec (omezení)
V68	Strančice	Obec (omezení)
V69	Strančice	Obec (omezení)
V70	Strančice	Obec (omezení)
V71	Strančice	Obec (omezení)
V72	Všechromy	Obec (omezení)
V73	Všechromy	Obec (omezení)
V74	Všechromy	Obec (omezení)
V75	Všechromy	Obec (omezení)
V76	Předboř	Obec (omezení)
V77	Předboř	Obec (omezení)
V78	Předboř	Obec (omezení)
V79	Předboř	Obec (omezení)
V80	Předboř	Obec (omezení)
ATS	Předboř	Obec (omezení)

Označení VPS	Katastrální území	Omezení vlastnického práva
Kanalizace		
K1	Otice	Obec (omezení)
K2	Otice	Obec (omezení)
K3	Svojšovice	Obec (omezení)
K4	Strančice	Obec (omezení)
K5	Všechromy	Obec (omezení)
K6	Předboř	Obec (omezení)
K7	Předboř	Obec (omezení)
K8	Otice	Obec (omezení)
K9	Strančice	Obec (omezení)
K10	Strančice	Obec (omezení)
K11	Otice	Obec (omezení)
K12	Otice	Obec (omezení)
K13	Otice	Obec (omezení)
K14	Otice	Obec (omezení)
K15	Otice	Obec (omezení)
K16	Otice	Obec (omezení)
K17	Otice	Obec (omezení)
K18	Otice	Obec (omezení)
K19	Otice	Obec (omezení)
K20	Otice	Obec (omezení)
K21	Otice	Obec (omezení)
K22	Svojšovice	Obec (omezení)
K23	Svojšovice	Obec (omezení)
K24	Svojšovice	Obec (omezení)
K25	Svojšovice	Obec (omezení)
K26	Svojšovice	Obec (omezení)
K27	Svojšovice	Obec (omezení)
K28	Svojšovice	Obec (omezení)
K29	Svojšovice	Obec (omezení)
K30	Svojšovice	Obec (omezení)
K31	Svojšovice	Obec (omezení)
K32	Svojšovice	Obec (omezení)
K33	Svojšovice	Obec (omezení)
K34	Svojšovice	Obec (omezení)

K35	Otice Svojšovice	Obec (omezení)
K36	Otice	Obec (omezení)
K37	Otice	Obec (omezení)
K38	Svojšovice	Obec (omezení)
K39	Svojšovice	Obec (omezení)
K40	Svojšovice	Obec (omezení)
K41	Strančice	Obec (omezení)
K42	Strančice	Obec (omezení)
K43	Strančice	Obec (omezení)
K44	Strančice	Obec (omezení)
K45	Strančice	Obec (omezení)
K46	Strančice	Obec (omezení)
K47	Strančice	Obec (omezení)
K48	Strančice	Obec (omezení)
K49	Strančice	Obec (omezení)
K50	Strančice	Obec (omezení)
K51	Strančice	Obec (omezení)
K52	Strančice	Obec (omezení)
K53	Strančice	Obec (omezení)
K54	Strančice	Obec (omezení)
K55	Strančice	Obec (omezení)
K56	Strančice	Obec (omezení)
K57	Strančice	Obec (omezení)
K58	Strančice	Obec (omezení)
K59	Strančice	Obec (omezení)
K60	Strančice	Obec (omezení)
K61	Strančice	Obec (omezení)
K62	Strančice	Obec (omezení)
K63	Strančice	Obec (omezení)
K64	Strančice	Obec (omezení)
K65	Strančice	Obec (omezení)
K66	Všechromy	Obec (omezení)
K67	Všechromy	Obec (omezení)
K68	Všechromy	Obec (omezení)
K69	Všechromy	Obec (omezení)
K70	Všechromy	Obec (omezení)

K71	Všechromy	Obec (omezení)
K72	Všechromy	Obec (omezení)
K73	Všechromy	Obec (omezení)
K74	Všechromy	Obec (omezení)
K75	Všechromy	Obec (omezení)
K76	Všechromy	Obec (omezení)
K77	Všechromy	Obec (omezení)
K78	Všechromy	Obec (omezení)
K79	Všechromy	Obec (omezení)
K80	Všechromy	Obec (omezení)
K81	Všechromy	Obec (omezení)
K82	Všechromy	Obec (omezení)
K83	Všechromy	Obec (omezení)
K84	Všechromy	Obec (omezení)
K85	Předboř	Obec (omezení)
K86	Předboř	Obec (omezení)
K87	Předboř	Obec (omezení)
K88	Předboř	Obec (omezení)
K89	Předboř	Obec (omezení)
K90	Předboř	Obec (omezení)
K91	Předboř	Obec (omezení)
K92	Předboř	Obec (omezení)
K93	Předboř	Obec (omezení)
K94	Předboř	Obec (omezení)
K95	Předboř	Obec (omezení)
K96	Předboř	Obec (omezení)
K97	Předboř	Obec (omezení)
K98	Předboř	Obec (omezení)
K99	Předboř	Obec (omezení)
K100	Předboř	Obec (omezení)
K101	Předboř	Obec (omezení)
K102	Předboř	Obec (omezení)
K103	Předboř	Obec (omezení)
K104	Strančice	Obec (omezení)

7.2 Veřejně prospěšná opatření

Územní plán navrhuje tato veřejně prospěšná opatření:

lokální biocentra LBC 1, LBC 2, LBC 3, LBC 4, LBC 5 a LBC 6

lokální biokoridory LBK 1, LBK 2, LBK 2a, LBK 3, LBK 4, LBK 5, LBK 6, LBK 7, LBK 8 a LBK 9

Označení VPO	Katastrální území	Parcelní číslo
PRVKY LOKÁLNÍHO ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY		
LBC 1	Předboř	76
LBC2	Otice	78/2, 92/2, 93, 100/4, 100/5, 100/8, 100/9, 101/1, 102, 104/2, 104/3, 104/5, 106/1, 106/2, 106/4, 381/1, 598/1
	Všechromy	279, 298/2, 298/26, 313/2
LBC 3	Předboř	179/6, 182/1, 184, 194/1, 194/2, 194/3, 194/16, 194/18, 194/19, 194/20, 194/22, 194/23, 194/24, 194/25, 194/26, 194/27, 194/28, 194/29, 201/3, 201/4, 201/5, 201/6, 201/7, 202, 223/1, 299/1, 299/4, 299/20, 299/23, 300/1, 300/2, 332/8, 338/5
LBC 4	Strančice	122/119, 123/1, 225
LBC 5	Strančice	192/1, 192/26, 193/1, 193/2, 193/6, 195, 200, 236, 239/1
LBC 6	Otice	59, 307/2, 308, 310, 322/3, 326/1, 329, 332, 333, 334, 346, 589, 622/1, 645/1, 648, 649
	Svojšovice	413, 553, 554, 622/2, 645/3
LBK 1	Předboř	75, 305
LBK 2	Předboř (funkční)	163/14, 168/9, 168/10, 168/14, 168/15, 168/16, 168/17, 168/19, 168/20, 280/1, 280/2, 280/4, 280/5, 282/1, 282/2, 298, 299/5, 299/6, 299/14, 299/15, 299/16, 299/17, 299/18, 299/19, 299/21, 299/22, 299/24, 299/41, 302/1, 319/1
	Předboř (nefunkční)	81/1, 81/4, 81/6, 81/17, 111/3, 111/4, 136/1, 136/2, 136/4, 136/5, 136/6, 136/9, 136/12, 136/13, 136/15, 141/1, 142/2, 144/1, 144/2, 163/12, 163/13, 312/1, 318/1, 318/3, 318/5, 318/6, 338/5
	Všechromy	262/2, 262/3, 262/4, 267/1, 267/2, 267/3, 267/4, 267/5, 267/6, 267/7, 267/8, 267/9, 267/10, 267/11, 267/12, 267/13, 267/14, 267/15, 267/16, 267/17
LBK 2a	Předboř	144/1
LBK 3	Předboř	47, 49/5, 49/6, 49/7, 194/17, 200/1, 200/2, 200/3, 332/2,

Označení VPO	Katastrální území	Parcelní číslo
PRVKY LOKÁLNÍHO ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY		
		332/5
LBK 4	Otice	64/1, 64/2, 66/2, 66/3, 78/4, 80, 90/3, 90/16, 92/2, 92/3, 94, 652
LBK 5	Otice	180, 182, 183/1, 185/2, 190/2, 194/1, 194/2, 194/5, 196, 197/1, 197/2, 203/1, 205/1, 205/2, 237, 307/1, 604, 613/1, 645/1
LBK 6	Svojšovice Všechromy Strančice	425/2, 427, 432/3, 439/1, 439/2, 441/1, 474/2, 474/3, 622/4, 623/3, 625/1, 625/2, 630/1, 651/2 114/1, 115, 117/1, 117/2, 118/1, 124/2, 125/1, 126/1, 126/2, 128/2, 128/3, 128/4, 128/5, 128/6, 134, 138 87/1, 87/2, 87/3, 87/4, 124, 224, 431
LBK 7	Svojšovice	440, 443/1, 444/1, 444/2, 449/1, 451/1, 451/2, 451/3, 451/4, 451/5, 452, 456, 516, 537, 539, 544, 545, 615/5, 632, 633, 634/1, 645/2, 651/2
LBK 8	Strančice Všechromy	125/15, 125/17, 125/22, 126/1, 145, 146/1, 146/3, 146/4, 147/1, 147/4, 147/6, 147/7, 148, 170, 226/2, 233, 433/2 144, 145/1, 145/2, 148, 152/3, 157/1, 157/4, 429/1, 431, 435
LBK 9	Strančice	172/1, 172/2, 172/3, 172/7, 175/5, 175/6, 191/1, 191/2, 192/1, 192/29, 230, 235/2

7.3 Stavby a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu

7.3.1 Civilní ochrana

Ochrana před povodněmi, vymezení záplavových, ohrožených a ochranných oblastí

Jako ochranu před povodněmi navrhuje územní plán úpravu stávajícího koryta Pitkovického potoka a hlavně rekonstrukci jeho propustků a zvětšení jejich průtočných profilů v k.ú. Svojšovice a Otice. Trasa potoka bude v některých úsecích (ve vzdálenosti min. 140 m pod propustkem a 160 m nad propustkem v Oticích a ve středu Svojšovic v délce cca 220 m) vyčištěna a upravena. Je nutná běžná údržba a čištění koryta.

Řešené území je odvodňováno zejména prostřednictvím Strančického potoka (Strančice) a Pitkovického potoka (Svojšovice a Otice), do něhož se vlévají Vinný potok protékající sídlem Všechnomy a Kašovický potok odvádějící vodu z Kašovic. Sídly Předboř a Sklenka protéká Jazlovický potok. Pitkovický, Kašovický, Jazlovický a Strančický potok mají stanovené záplavové území, jehož hranice jsou zakresleny v „Koordinačním výkrese“ a ve výkrese „Koncepce veřejné infrastruktury“.

Ukrytí a ubytování evakuovaných osob

Pro účely shromažďování a provizorního ubytování evakuovaného obyvatelstva lze využít budovy obecního úřadu, základní školy, mateřské školy a hřiště.

Evakuace obyvatelstva

V případě ohrožení území obce bude evakuace obyvatelstva probíhat z náměstí a ze hřiště.

Hromadná stravovací zařízení a vývařovny

Na území obce se nenacházejí hromadná stravovací zařízení patřičné kapacity. V případě potřeby lze situaci řešit dovozem ze stravovacích zařízení v okolních obcích, zejména z Říčan.

Skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci

Uskladnění nezbytného množství materiálu civilní ochrany bude zajištěno v objektech ve vlastnictví obce, případně orgánů státní správy. Jako nejvhodnější se jeví vyčlenit prostory obecního úřadu a základní školy, které jsou zároveň nejvýznamnějším shromaždištěm.

Zdravotnické zabezpečení obyvatelstva

Pro zabezpečení obyvatelstva je k dispozici nemocnice v Říčanech. Na území obce se nenachází žádné lůžkové zdravotnické zařízení.

Zdroje nebezpečných látek v území

Zdroje nebezpečných látek se v řešeném území nenacházejí.

Možnosti vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo hranice zástavby

V řešeném území se nenachází žádné nebezpečné látky a z tohoto důvodu územní plán neřeší vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo hranice zástavby. Obec se nenachází v havarijní zóně.

Nouzové zásobování obyvatelstva pitnou vodou

Nouzové zásobování pitnou vodou bude zajišťováno dopravou pitné vody v množství maximálně 15 l/den na obyvatele cisternami z vodovodu VSVČ. Zásobení pitnou vodou bude doplňováno balenou vodou.

Nouzové zásobování užitkovou vodou bude zajišťováno z domovních studní. Při využívání zdrojů pro zásobení užitkovou vodou se bude postupovat podle pokynů územně příslušného hygienika.

Nouzové zásobování obyvatelstva elektrickou energií

Na území obce se nenachází žádný nezávislý zdroj elektrické energie. Nouzové zásobování je možné pouze pomocí mobilních energocentrál.

Plochy využitelné k záchranným likvidačním a obnovovacím pracím a přežití obyvatelstva

Využít plochy hřiště, které jsou vázané na základní komunikační systém obce.

Plochy pro řešení bezodkladných pohřebních služeb

Pohřební služby lze realizovat na stávajícím místním hřbitově.

Plochy pro likvidaci uhynulých zvířat

V případě havarijního stavu řídí likvidaci okresní nákazová komise podle pohotovostního plánu. Zahraboviště jsou vybrána podle konkrétní situace a hydrologicky posouzena.

7.3.2. Požární ochrana

Objekty požární ochrany

Požární zbrojnice je umístěna v centrální části Svojšovic. Tento objekt bude udržován dle platných právních předpisů, stejně tak jako veškerá bezpečnostní zařízení.

Zdroje vody k hašení požárů

Jako zdroj k hašení požárů bude sloužit místní vodovod. Do doby jeho vybudování budou jako zdroje vody k hašení požáru využity stávající vodní plochy v obci.

7.4. Plochy pro asanaci

Na území obce nebude nutné provádět žádné asanační úpravy.

8. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

Územní plán navrhuje tyto plochy a koridory s možností uplatnění předkupního práva (dle § 101 zákona č. 183/2006 Sb.):

8.1 Veřejně prospěšné stavby

- plochy dopravní infrastruktury: DS1 – DS4
- koridor železniční tratě č.220 Praha-Benešov-Mezno (-Tábor):D1 (ZÚR D204, D205)
- koridor tunelového úseku železniční tratě č.220: D2
- koridor silnice II/107: úsek Všechromy – I/2: D4 (ZÚR D074)
- koridor silnice II/335: úsek Lipany – Světlá: D5 (ZÚR D173)
- silnice II a III. třídy – varianta I. projektová dokumentace: D6-D10
- kruhová křižovatka: D11
- silnice II a III. třídy – varianta II. projektová dokumentace: D12-D17
- místní komunikace - zpevněné: D18-D21, D23-D30, D42
- cyklostezky, cesty pro pěší: D30-D41
- trafostanice: E1-E40
- venkovní vedení elektrické energie VN 22 kV: E41-E51
- podzemní vedení elektrické energie VN 22 kV: E52-E85
- čistírna odpadních vod: K1-K7
- čerpací stanice odpadních vod: K8-K10
- splaškové kanalizační potrubí: K11-K104
- automatická tlaková stanice: ATS
- vodovod zásobovací: V1-V80
- plynovodní potrubí STL: P1-P28

Dle metodického sdělení Krajského úřadu Středočeského kraje ze dne 16.2.2012, č.j. 020253/2012/KUSK pro vymezení koridoru pro veřejně prospěšnou stavbu není nutné uvést parcelní čísla parcel, na kterých se koridor vymezuje. Pokud se v územním plánu vymezí koridor pro veřejně prospěšnou stavbu, nejedná se ještě o plochu vlastní veřejně prospěšné stavby, a tudíž se nemůže stanovit seznam pozemků pro uplatnění předkupního práva, ani seznam pozemků pro vyvlastnění.

Označení VPS	Druh VPS	Katastrální území	Parcelní číslo	Předkupní právo k pozemkům a stavbám
DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA				
DS1	Parkoviště	Otice	162/1	Obec Strančice
DS2	Parkoviště	Strančice	307	Obec Strančice
DS3	Nádraží	Strančice	239/5, 310, 311, st. 375, st. 642	Obec Strančice
DS4	Parkoviště	Všechromy	237/1, 238	Obec Strančice
D1	Koridor železniční tratě č.220	Otice Svojšovice	-	Středočeský kraj
D2	Koridor železniční tratě č.220 – tunelové úseky	Otice Svojšovice Všechromy Předboř	-	Středočeský kraj
D4	Koridor silnice II/107: úsek Všechromy – I/2	Svojšovice Všechromy	-	Středočeský kraj
D5	Koridor silnice II/335: úsek Lipany – Světlava	Otice	-	Středočeský kraj
D6	Silnice II. a III. třídy – varianta I projekt. dok.	Svojšovice Všechromy	439/1, 628/1, 628/2 66/9, 78, 82, 83, 88/1, 88/2, 89/1, 90/1, 201/1, 201/3, 201/43, 415/1, 415/2, 426, 427/2, 429/3, 466/2, 473, 480/2, 480/4, 480/5, 480/6	Středočeský kraj
D7	Silnice II. a III. třídy – varianta I projekt. dok.	Svojšovice Všechromy	628/1, 628/2 66/7, 83, 415/2, 418, 425/1, 425/3, 425/5, 426, 427/2	Středočeský kraj
D8	Silnice II. a III. třídy – varianta I projekt. dok.	Všechromy	90/1, 194/3, 194/5, 198/2, 429/3, 480/2	Středočeský kraj
D9	Silnice II. a III. třídy –	Všechromy	193, 201/1, 429/1, 429/3, 439, 480/4	Středočeský kraj

Označení VPS	Druh VPS	Katastrální území	Parcelní číslo	Předkupní právo k pozemkům a stavbám
DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA				
	varianta I projekt. dok.			
D10	Silnice II. a III. třídy – varianta I projekt. dok.	Všechromy	193, 439	Středočeský kraj
D11	Kruhová křižovatka	Všechromy	194/5, 201/1, 429/3, 480/2, 480/4	Středočeský kraj
D12	Silnice II. a III. třídy – varianta II projekt. dok.	Svojšovice Všechromy	439/1, 628/1, 628/2 66/7, 415/1, 415/2, 418, 425/1, 425/5, 426, 427/2, 466/2	Středočeský kraj
D13	Silnice II. a III. třídy – varianta II projekt. dok.	Všechromy	72, 73, 82, 427/2	Středočeský kraj
D14	Silnice II. a III. třídy – varianta II projekt. dok.	Všechromy	90/1, 429/1, 429/3	Středočeský kraj
D15	Silnice II. a III. třídy – varianta II projekt. dok.	Všechromy	194/3, 198/4, 198/5, 201/1, 201/3, 429/1, 429/3, 480/2, 480/4, 480/5	Středočeský kraj
D16	Silnice II. a III. třídy – varianta II projekt. dok.	Všechromy	194/5, 198/2, 429/3, 780/2	Středočeský kraj
D17	Silnice II. a III. třídy – varianta II projekt. dok.	Všechromy	193, 429/1, 439	Středočeský kraj
D18	Místní komunikace	Otice	196, 604	Obec Strančice
D19	Místní	Svojšovice	539, 541/3, 549/1, 638/1	Obec Strančice

Označení VPS	Druh VPS	Katastrální území	Parcelní číslo	Předkupní právo k pozemkům a stavbám
DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA				
	komunikace			
D20	Místní komunikace	Svojšovice	559/1, 641/1	Obec Strančice
D21	Místní komunikace	Strančice	199/2, 238/1	Obec Strančice
D23	Místní komunikace	Strančice	180/21	Obec Strančice
D24	Místní komunikace	Všechromy	166/9, 166/10, 166/23	Obec Strančice
D25	Místní komunikace	Všechromy Předboř	235/1, 235/5, 237/1, 449 275/3, 338/5	Obec Strančice
D26	Místní komunikace	Všechromy	14/3, 14/4, 15/1, 348, 349, 350, 356, 357/5, 357/6, 357/7, 357/9, 357/10, 380, 478	Obec Strančice
D27	Místní komunikace	Předboř	230/1, 230/16, 230/17, 230/18, 230/19, 249/15, 251/27, 260/2, 263, 264, 265, 267/6, 267/7, 267/13, 267/29, 326, 330, 338/5	Obec Strančice
D28	Místní komunikace	Předboř	168/12, 168/18, 168/20, 180, 181, 338/5	Obec Strančice
D29	Místní komunikace	Předboř	22/3, 22/4, 133/4, 133/5, 133/11	Obec Strančice
D30	Místní komunikace	Strančice	230, 235/1	Obec Strančice
D31	Cyklostezka, cesta pro pěší	Otice	265	Obec Strančice
D32	Cyklostezka, cesta pro pěší	Otice Svojšovice	281/1 539	Obec Strančice
D33	Cyklostezka, cesta pro pěší	Otice	618	Obec Strančice
D34	Cyklostezka, cesta pro pěší	Svojšovice	427, 432/3, 622/4, 623/3	Obec Strančice

Označení VPS	Druh VPS	Katastrální území	Parcelní číslo	Předkupní právo k pozemkům a stavbám
DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA				
D35	Cyklostezka, cesta pro pěší	Svojšovice Strančice	474/5, 474/6, 474/7, 474/10, 474/12, 625/2, 630/1 85/10, 85/11	Obec Strančice
D36	Cyklostezka, cesta pro pěší	Svojšovice Všechromy	439/1, 630/1 425/1, 426	Obec Strančice
D37	Cyklostezka, cesta pro pěší	Strančice	126/2, 126/43, 130/8	Obec Strančice
D38	Cyklostezka, cesta pro pěší	Strančice	126/2, 126/39	Obec Strančice
D39	Cyklostezka, cesta pro pěší	Strančice	225, 227/1, 432	Obec Strančice
D40	Cyklostezka, cesta pro pěší	Všechromy	90/1, 91/4, 91/7, 117/2, 124/2, 125/1, 126/1, 126/2, 129/1, 134, 138, 428, 429/1, 429/3	Obec Strančice
D41	Cyklostezka, cesta pro pěší	Strančice	180/1	Obec Strančice
D42	Místní komunikace	Všechromy	456/1, 247/17, 243/16, 245/13, 245/10, 245/1, 456/4	Obec Strančice

Označení VPS	Druh VPS	Katastrální území	Parcelní číslo	Předkupní právo k pozemkům a stavbám
LINIOVÉ STAVBY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY				
ENERGETICKÉ STAVBY				
Zásobování elektrickou energií				
E1	Trafostanice	Otice	162/1	Obec (omezení)
E2	Trafostanice	Otice	162/1	Obec (omezení)

E3	Trafostanice	Otice	162/1	Obec (omezení)
E4	Trafostanice	Otice	162/1	Obec (omezení)
E5	Trafostanice	Otice	13/6	Obec (omezení)
E6	Trafostanice	Otice	312/1	Obec (omezení)
E7	Trafostanice	Otice	196	Obec (omezení)
E8	Trafostanice	Otice	253/1	Obec (omezení)
E9	Trafostanice	Otice	68	Obec (omezení)
E10	Trafostanice	Svojšovice	549/1	Obec (omezení)
E11	Trafostanice	Svojšovice	557/3	Obec (omezení)
E12	Trafostanice	Svojšovice	539	Obec (omezení)
E13	Trafostanice	Svojšovice	459/2	Obec (omezení)
E14	Trafostanice	Strančice	217/1	Obec (omezení)
E15	Trafostanice	Strančice	61/5	Obec (omezení)
E16	Trafostanice	Strančice	61/27	Obec (omezení)
E17	Trafostanice	Strančice	113/6	Obec (omezení)
E18	Trafostanice	Strančice	109/1	Obec (omezení)
E19	Trafostanice	Strančice	142/50	Obec (omezení)
E20	Trafostanice	Strančice	126/1	Obec (omezení)
E21	Trafostanice	Všechromy	69	Obec (omezení)
E22	Trafostanice	Všechromy	201/1	Obec (omezení)
E23	Trafostanice	Všechromy	199/2	Obec (omezení)
E24	Trafostanice	Všechromy	3/1	Obec (omezení)
E25	Trafostanice	Všechromy	243/1	Obec (omezení)
E26	Trafostanice	Všechromy	337/5	Obec (omezení)
E27	Trafostanice	Všechromy	485/1	Obec (omezení)
E28	Trafostanice	Všechromy	208/11	Obec (omezení)
E29	Trafostanice	Všechromy	298/6	Obec (omezení)
E30	Trafostanice	Všechromy	283	Obec (omezení)
E31	Trafostanice	Předboř	266/2	Obec (omezení)
E32	Trafostanice	Předboř	230/1	Obec (omezení)
E33	Trafostanice	Předboř	296/5	Obec (omezení)
E34	Trafostanice	Předboř	168/17	Obec (omezení)
E35	Trafostanice	Předboř	5/2	Obec (omezení)
E36	Trafostanice	Předboř	25/1	Obec (omezení)
E37	Trafostanice	Předboř	133/11	Obec (omezení)
E38	Trafostanice	Předboř	64	Obec (omezení)
E39	Trafostanice	Předboř	53/30	Obec (omezení)

E40	Trafostanice	Předboř	81/7	Obec (omezení)
E41	Venkovní vedení 22 kV	Svojšovice	539, 549/1	Obec (omezení)
E42	Venkovní vedení 22 kV	Svojšovice	504/1, 516, 539, 615/5, 634/2	Obec (omezení)
E43	Venkovní vedení 22 kV	Všechromy	64/1, 66/1, 67, 68, 88/1, 89/2, 90/1, 201/1, 357/4, 391, 394, 395, 396, 420/1, 420/2, 425/1, 429/3, 465, 473, 480/4	Obec (omezení)
E44	Venkovní vedení 22 kV	Všechromy	66/1, 69	Obec (omezení)
E45	Venkovní vedení 22 kV	Všechromy	336/1, 337/3, 338/1, 456/1	Obec (omezení)
E46	Venkovní vedení 22 kV	Všechromy	253, 485/1	Obec (omezení)
E47	Venkovní vedení 22 kV	Všechromy	298/6, 298/24, 315, 462/1, 487	Obec (omezení)
E48	Venkovní vedení 22 kV	Předboř	115/3, 115/4, 133/11	Obec (omezení)
E49	Venkovní vedení 22 kV	Předboř	5/2	Obec (omezení)
E50	Venkovní vedení 22 kV	Předboř	51, 55/1, 64, 306	Obec (omezení)
E51	Venkovní vedení 22 kV	Předboř	53/10, 53/30, 55/1, 64, 306, 307	Obec (omezení)
E52	Podzemní vedení 22 kV	Otice	35/2, 36/1, 48, 162/1, 162/2, 182, 593, 599, 601	Obec (omezení)
E53	Podzemní vedení 22 kV	Otice	162/1	Obec (omezení)
E54	Podzemní vedení 22 kV	Otice	162/1	Obec (omezení)
E55	Podzemní vedení 22 kV	Otice	13/6, 162/1, 593, 613/1, 645/1	Obec (omezení)
E56	Podzemní vedení 22 kV	Otice	5, 13/4, 13/6, 13/7, st. 149, 312/1, 317/1, 317/2, 318/1, 646/4	Obec (omezení)
E57	Podzemní vedení 22 kV	Otice	59, 90/4, 90/5, 312/1, 318/4, 645/1, 652, 589	Obec (omezení)
E58	Podzemní vedení 22 kV	Otice	196	Obec (omezení)
E59	Podzemní	Otice	237, 253/1, 605	Obec (omezení)

	vedení 22 kV			
E60	Podzemní vedení 22 kV	Otice	63, 64/1, 66/2, 66/3, 67/4, 68	Obec (omezení)
E61	Podzemní vedení 22 kV	Svojšovice	504/1, 539, 541/3, 548/7, 548/8, 548/10, 548/11, 548/12, 548/13, 549/1, 549/7, 615/5, 616/2, 633, 634/1, 641/1	Obec (omezení)
E62	Podzemní vedení 22 kV	Svojšovice	557/3, 559/1, 641/1	Obec (omezení)
E63	Podzemní vedení 22 kV	Svojšovice	539, 634/1	Obec (omezení)
E64	Podzemní vedení 22 kV	Svojšovice	459/2, 504/1, 615/6	Obec (omezení)
E65	Podzemní vedení 22 kV	Strančice	72/1, 217/1, 222/2	Obec (omezení)
E66	Podzemní vedení 22 kV	Strančice	60/28, 217/1	Obec (omezení)
E67	Podzemní vedení 22 kV	Strančice	61/5, 217/1	Obec (omezení)
E68	Podzemní vedení 22 kV	Strančice	61/3, 61/4, 61/5, 61/23, 61/27	Obec (omezení)
E69	Podzemní vedení 22 kV	Strančice	61/22, 61/27, 217/1, 293	Obec (omezení)
E70	Podzemní vedení 22 kV	Strančice	85/3, 85/8, 113/6, 113/7, 113/8, 239/6	Obec (omezení)
E71	Podzemní vedení 22 kV	Strančice	109/1, 121/5, 122/9, 122/51, 122/64, 122/118, 122/139, 227/5, 227/6, 241/1	Obec (omezení)
E72	Podzemní vedení 22 kV	Strančice	230, 180/28, 192/25, 192/16, 236, 239/5, 254/1, 199/2, 238/1	Obec (omezení)
E73	Podzemní vedení 22 kV	Strančice	230, 142/25, st. 315/1, 142/50	Obec (omezení)
E74	Podzemní vedení 22 kV	Strančice	125/15, 125/17, 126/1	Obec (omezení)
E75	Podzemní vedení 22 kV	Všechromy	3/1, 199/2, 231/1, 446/2, 484	Obec (omezení)
E76	Podzemní vedení 22 kV	Všechromy	3/1, 3/2, 3/3, 239/1, 239/2, 240/1, 243/1, 243/15, 446/2, 455/1, 485/2	Obec (omezení)
E77	Podzemní vedení 22 kV	Všechromy	243/1, 245/1, 245/11, 337/3, 337/5, 456/1, 456/4, 486	Obec (omezení)
E78	Podzemní	Všechromy	166/6, 166/7, 208/4, 208/5, 208/11, 447/1	Obec (omezení)

	vedení 22 kV			
E79	Podzemní vedení 22 kV	Předboř	168/17, 260/2, 266/2, 267/12, 299/4, 299/23, 300/1, 300/2, 338/5	Obec (omezení)
E80	Podzemní vedení 22 kV	Předboř	275/2, 338/5	Obec (omezení)
E81	Podzemní vedení 22 kV	Předboř	230/1, 330, 338/5	Obec (omezení)
E82	Podzemní vedení 22 kV	Předboř	296/5, 338/5	Obec (omezení)
E83	Podzemní vedení 22 kV	Předboř	4/4, 25/1, 26/2, 303/1, 319/2	Obec (omezení)
E84	Podzemní vedení 22 kV	Předboř	22/4, 23/6, 25/1, 133/4, 133/5, 133/11, 315/2, 338/5	Obec (omezení)
E85	Podzemní vedení 22 kV	Předboř	81/7, 313/7	Obec (omezení)
ENERGETICKÉ STAVBY Zásobování plynem				
P1	Plynovodní potrubí STL	Otice	st. 16, 36/1, 48, 51/1, 53/1, 149/2, 162/1, 593, 594, 599, 613/1, 645/1	Obec (omezení)
P2	Plynovodní potrubí STL	Otice	599	Obec (omezení)
P3	Plynovodní potrubí STL	Otice	645/1, 655	Obec (omezení)
P4	Plynovodní potrubí STL	Otice	589, 613/1, 645/2, 655	Obec (omezení)
P5	Plynovodní potrubí STL	Otice	st. 16, 652	Obec (omezení)
P6	Plynovodní potrubí STL	Otice	90/5, 90/14, st. 139/1, 652	Obec (omezení)
P7	Plynovodní potrubí STL	Otice Svojšovice	265, 281/1, 611/1 504/1, 516, 539, 615/5, 634/2	Obec (omezení)
P8	Plynovodní potrubí STL	Svojšovice	517/13, 539, 615/5	Obec (omezení)
P9	Plynovodní potrubí STL	Svojšovice	539, 542/2	Obec (omezení)
P10	Plynovodní potrubí STL	Svojšovice	541/1, 541/2, 541/3, 542/2, 549/7	Obec (omezení)
P11	Plynovodní potrubí STL	Otice Svojšovice	281/1 539, 616/2	Obec (omezení)

P12	Plynovodní potrubí STL	Strančice	61/3, 61/4, 61/5, 61/27, 73/1, 77, 217/1	Obec (omezení)
P13	Plynovodní potrubí STL	Strančice	85/3, 85/8, 113/1, 113/2, 113/8, 122/118, 222/1, 222/3, 222/5, 241/2, 241/3	Obec (omezení)
P14	Plynovodní potrubí STL	Strančice	92/3, 96/4, 107/18	Obec (omezení)
P15	Plynovodní potrubí STL	Strančice	106, 107/6, 107/18	Obec (omezení)
P16	Plynovodní potrubí STL	Strančice	106, 107/11, 107/18	Obec (omezení)
P17	Plynovodní potrubí STL	Strančice	180/28, 230	Obec (omezení)
P18	Plynovodní potrubí STL	Všechromy	194/5, 194/10, 198/2	Obec (omezení)
P19	Plynovodní potrubí STL	Všechromy	41/1, 46/4, 46/5, 49/1, 49/2, 484	Obec (omezení)
P20	Plynovodní potrubí STL	Všechromy	201/46, 483	Obec (omezení)
P21	Plynovodní potrubí STL	Všechromy	66/7, 425/1	Obec (omezení)
P22	Plynovodní potrubí STL	Všechromy	36/1, 237/5, 237/6, 446/1, 446/8, 479/4, 484	Obec (omezení)
P23	Plynovodní potrubí STL	Všechromy	3/1, 3/2, 3/3, 231/1, 239/1, 240/1, 446/2, 446/8, 485/2	Obec (omezení)
P24	Plynovodní potrubí STL	Všechromy	243/3, 243/4, 243/14, 245/4, 245/11, 337/1, 337/2, 346, 455/1, 456/1, 486	Obec (omezení)
P25	Plynovodní potrubí STL	Všechromy	298/5, 298/20, 298/21, 298/24, 316, 317, 463, 478	Obec (omezení)
P26	Plynovodní potrubí STL	Všechromy	298/13, 298/16, 298/19, 298/20, 298/21, 487	Obec (omezení)
P27	Plynovodní potrubí STL	Předboř	230/16, 230/17, 251/27, 267/13, 330	Obec (omezení)
P28	Plynovodní potrubí STL	Předboř	330	Obec (omezení)
VODOHOSPODÁŘSKÉ STAVBY Zásobování vodou				
V1	Vodovodní řad	Otice	593, 597/1, 597/2, 652	Obec (omezení)
V2	Vodovodní	Otice	593, 599	Obec (omezení)

	řad			
V3	Vodovodní řad	Otice	162/1, 599	Obec (omezení)
V4	Vodovodní řad	Otice	59, 307/1, 312/1, 319, 322/3, 326/1, 604, 613/1, 645/1, 652	Obec (omezení)
V5	Vodovodní řad	Otice	593, 613/1, 645/1	Obec (omezení)
V6	Vodovodní řad	Otice	31/1, 31/2, 31/3, 32/1, 196, 591/1, 613/1, 655	Obec (omezení)
V7	Vodovodní řad	Otice	15, 312/1, 613/1	Obec (omezení)
V8	Vodovodní řad	Otice	652	Obec (omezení)
V9	Vodovodní řad	Otice Svojšovice	618, 622/1, 649, 652 419/4, 622/4, 623/1, 651/2	Obec (omezení)
V10	Vodovodní řad	Svojšovice	623/1, 644	Obec (omezení)
V11	Vodovodní řad	Svojšovice	623/1, 642	Obec (omezení)
V12	Vodovodní řad	Svojšovice	641/1, 642, 644, 645/2	Obec (omezení)
V13	Vodovodní řad	Svojšovice	549/7, 616/2, 633, 634/1, 641/1	Obec (omezení)
V14	Vodovodní řad	Svojšovice	539, 541/1, 541/2, 541/3, 615/5, 616/2, 638/1	Obec (omezení)
V15	Vodovodní řad	Otice	276/10, 615/1	Obec (omezení)
V16	Vodovodní řad	Otice	276/16, 615/1	Obec (omezení)
V17	Vodovodní řad	Otice Svojšovice	614/1, 615/1 517/3, 614/2, 615/5	Obec (omezení)
V18	Vodovodní řad	Otice Svojšovice Strančice	615/1 615/5, 615/6 85/3, 85/8, 113/2, 113/8, 122/118, 222/2, 239/6, 241/2, 241/3	Obec (omezení)
V19	Vodovodní řad	Svojšovice	st. 33/4, 451/5, 633, 641/1, 656, 657	Obec (omezení)
V20	Vodovodní řad	Svojšovice	453/2, 459/2, 459/9, 633	Obec (omezení)

V21	Vodovodní řad	Svojšovice	459/2, 615/6	Obec (omezení)
V22	Vodovodní řad	Svojšovice	459/15, 459/22, 459/29, 459/30, 459/31, 459/33, 615/6	Obec (omezení)
V23	Vodovodní řad	Svojšovice	461/2, 461/4, 461/5, 615/6, 652/4	Obec (omezení)
V24	Vodovodní řad	Strančice	66/2, 217/1, 222/2	Obec (omezení)
V25	Vodovodní řad	Strančice	85/8, 113/1, 113/8, 222/3	Obec (omezení)
V26	Vodovodní řad	Strančice	106, 107/1, 107/6, 107/18, 108/1, 109/1, 110/1, 111/1, 112/2, 241/2	Obec (omezení)
V27	Vodovodní řad	Strančice	106, 107/1, 107/11, 107/18, 108/1, 109/1, 110/1, 122/118	Obec (omezení)
V28	Vodovodní řad	Strančice	61/3, 61/4, 61/5, 61/22, 61/23, 61/26, 61/27, 66/2, 73/1, 77, 217/1	Obec (omezení)
V29	Vodovodní řad	Strančice	180/19, 230	Obec (omezení)
V30	Vodovodní řad	Strančice	180/19, 180/20, 180/21, 180/22, 180/23, 180/24, 180/25	Obec (omezení)
V31	Vodovodní řad	Strančice Všechromy	225 425/1, 429/1, 429/3, 432	Obec (omezení)
V32	Vodovodní řad	Všechromy	429/1, 439	Obec (omezení)
V33	Vodovodní řad	Všechromy Předboř	429/3, 446/6, 448, 451, 468, 469, 470/1, 480/2, 480/4, 480/6, 480/7, 482/8, 483 53/14, 53/29, 305, 306, 307, 319/2, 334, 336, 338/5	Obec (omezení)
V34	Vodovodní řad	Všechromy	422, 423/2, 429/2, 429/3,	Obec (omezení)
V35	Vodovodní řad	Všechromy	421/7, 425/1, 425/4, 455/1, 485/1, 485/2, 485/3	Obec (omezení)
V36	Vodovodní řad	Všechromy	386/10, 386/17, 425/1, 425/2	Obec (omezení)
V37	Vodovodní řad	Všechromy	421/7, 425/4, 446/7, 446/8, 478, 484	Obec (omezení)
V38	Vodovodní řad	Otice Všechromy	101/1, 652 243/3, 243/4, 243/5, 243/14, 279, 298/2, 298/20, 307, 308, 309, 315, 455/1, 456/1, 462/1, 478	Obec (omezení)

V39	Vodovodní řad	Všechromy	456/1, 478, 486	Obec (omezení)
V40	Vodovodní řad	Všechromy	276/1, 479/3	Obec (omezení)
V41	Vodovodní řad	Všechromy	446/1, 469	Obec (omezení)
V42	Vodovodní řad	Všechromy	220/3, 448	Obec (omezení)
V43	Vodovodní řad	Předboř	260/2, 338/5	Obec (omezení)
V44	Vodovodní řad	Předboř	330, 338/5	Obec (omezení)
V45	Vodovodní řad	Předboř	338/5	Obec (omezení)
V46	Vodovodní řad	Předboř	290/3, 338/5, 347	Obec (omezení)
V47	Vodovodní řad	Předboř	st. 34/3, st. 34/4, st. 35/1, 287/2, 347	Obec (omezení)
V48	Vodovodní řad	Předboř	14/2, 15/1, 21/2, 303/1, 315/2, 338/5	Obec (omezení)
V49	Vodovodní řad	Předboř	19/3, 19/4, 19/7, 19/9, 19/11, 133/11, 315/2	Obec (omezení)
V50	Vodovodní řad	Předboř	21/3, 21/7, 21/8, 315/2, 338/5	Obec (omezení)
V51	Vodovodní řad	Předboř	5/1, 5/2, 303/1, 319/2, 334	Obec (omezení)
V52	Vodovodní řad	Předboř	5/21, 303/1	Obec (omezení)
V53	Vodovodní řad	Předboř	5/20, 303/1	Obec (omezení)
V54	Vodovodní řad	Otice	253/1, 604	Obec (omezení)
V55	Vodovodní řad	Otice	588/1, 593	Obec (omezení)
V56	Vodovodní řad	Otice	322/3, 589	Obec (omezení)
V57	Vodovodní řad	Otice	610	Obec (omezení)
V58	Vodovodní	Svojšovice	517/22, 517/35, 615/5	Obec (omezení)

	řad			
V59	Vodovodní řad	Svojšovice	548/9, 616/2	Obec (omezení)
V60	Vodovodní řad	Svojšovice	641/1	Obec (omezení)
V61	Vodovodní řad	Svojšovice	570/4, 570/5, 641/1	Obec (omezení)
V62	Vodovodní řad	Svojšovice	570/5, 573/1	Obec (omezení)
V63	Vodovodní řad	Strančice	60/28, 60/37,	Obec (omezení)
V64	Vodovodní řad	Strančice	60/28	Obec (omezení)
V65	Vodovodní řad	Strančice	108/4, 113/6, 222/5, 241/3	Obec (omezení)
V66	Vodovodní řad	Strančice	92/3, 96/4, 107/18, 222/5	Obec (omezení)
V67	Vodovodní řad	Strančice	106, 107/1, 108/1, 109/1, 110/1, 111/1, 112/1, 113/2, 107/6, 107/18, 241/2	Obec (omezení)
V68	Vodovodní řad	Strančice	109/1, 122/118	Obec (omezení)
V69	Vodovodní řad	Strančice	122/118	Obec (omezení)
V70	Vodovodní řad	Strančice	236	Obec (omezení)
V71	Vodovodní řad	Strančice	126/1	Obec (omezení)
V72	Vodovodní řad	Všechromy	152/1, 195/8, 196/10, 201/7, 201/34, 201/35, 201/39, 201/41, 201/46, 435, 436/1, 437, 438, 439, 452/1, 471, 479/1, 483, 484	Obec (omezení)
V73	Vodovodní řad	Všechromy	451, 484	Obec (omezení)
V74	Vodovodní řad	Všechromy	389, 425/1, 425/2	Obec (omezení)
V75	Vodovodní řad	Všechromy	384/8, 386/17, 386/18, 392/6	Obec (omezení)
V76	Vodovodní řad	Předboř	23/6, 315/2, 338/5	Obec (omezení)
V77	Vodovodní řad	Předboř	19/28, 315/2	Obec (omezení)

	řad			
V78	Vodovodní řad	Předboř	19/27, 19/28, 19/34	Obec (omezení)
V79	Vodovodní řad	Předboř	55/5, 334	Obec (omezení)
V80	Vodovodní řad	Předboř	55/4, 55/5, 57, 306	Obec (omezení)
Kanalizace				
K1	ČOV	Otice	162/1	Obec (omezení)
K2	ČOV	Otice	32/1	Obec (omezení)
K3	ČOV	Svojšovice	557/3	Obec (omezení)
K4	ČOV	Strančice	st. 785	Obec (omezení)
K5	ČOV	Všechromy	361	Obec (omezení)
K6	ČOV	Předboř	168/17	Obec (omezení)
K7	ČOV	Předboř	133/11	Obec (omezení)
K8	ČSOV	Otice	194/2	Obec (omezení)
K9	ČSOV	Strančice	67/2	Obec (omezení)
K10	ČSOV	Strančice	239/5	Obec (omezení)
K11	Kanalizační řad	Otice	162/1, 182, 194/2, 194/3	Obec (omezení)
K12	Kanalizační řad	Otice	32/1, 33, 194/2, 645/1	Obec (omezení)
K13	Kanalizační řad	Otice	32/1, 196, 645/1	Obec (omezení)
K14	Kanalizační řad	Otice	31/1, 31/2, 32/1, 591/1, 655	Obec (omezení)
K15	Kanalizační řad	Otice	593, 613/1, 604, 645/1, 655	Obec (omezení)
K16	Kanalizační řad	Otice	604, 613/1	Obec (omezení)
K17	Kanalizační řad	Otice	587/1, 588/1, 593, 597/2, 652	Obec (omezení)
K18	Kanalizační řad	Otice	652	Obec (omezení)
K19	Kanalizační řad	Otice	st. 10, 589, 590, 613/1	Obec (omezení)
K20	Kanalizační řad	Otice	593, 599	Obec (omezení)
K21	Kanalizační řad	Otice	318/4, 589	Obec (omezení)

	řad			
K22	Kanalizační řad	Svojšovice	459/2, 549/7, 615/6, 616/2, 633, 634/1, 641/1	Obec (omezení)
K23	Kanalizační řad	Svojšovice	548/9, 549/7	Obec (omezení)
K24	Kanalizační řad	Svojšovice	541/1, 541/2, 541/3, 549/1, 549/7, 616/2, 638/1	Obec (omezení)
K25	Kanalizační řad	Svojšovice	539, 542/2, 638/1	Obec (omezení)
K26	Kanalizační řad	Svojšovice	557/3, 559/1, 641/1	Obec (omezení)
K27	Kanalizační řad	Svojšovice	641/1	Obec (omezení)
K28	Kanalizační řad	Svojšovice	641/1, 642, 645/2, 644	Obec (omezení)
K29	Kanalizační řad	Svojšovice	623/1, 642	Obec (omezení)
K30	Kanalizační řad	Svojšovice	623/1, 644	Obec (omezení)
K31	Kanalizační řad	Svojšovice	st. 33/4, 451/5, 570/5, 573/1, 573/3, 633, 641/1	Obec (omezení)
K32	Kanalizační řad	Svojšovice	453/2, 459/2, 459/9, 633	Obec (omezení)
K33	Kanalizační řad	Svojšovice	539, 634/1	Obec (omezení)
K34	Kanalizační řad	Svojšovice	539, 634/1	Obec (omezení)
K35	Kanalizační řad	Otice Svojšovice	614/1, 615/1 614/2, 615/5, 633	Obec (omezení)
K36	Kanalizační řad	Otice	276/10, 276/13, 615/1	Obec (omezení)
K37	Kanalizační řad	Otice	276/16, 615/1	Obec (omezení)
K38	Kanalizační řad	Svojšovice	517/13, 615/5	Obec (omezení)
K39	Kanalizační řad	Svojšovice	517/22, 615/5	Obec (omezení)
K40	Kanalizační řad	Svojšovice	517/25, 615/5	Obec (omezení)

K41	Kanalizační řad	Strančice	67/2, 217/1, 222/2	Obec (omezení)
K42	Kanalizační řad	Strančice	st. 49/1, 60/1, 63/1, 64/1, 64/2, 64/3, 64/4, 67/1, 67/2, 67/8, st. 200	Obec (omezení)
K43	Kanalizační řad	Strančice	61/3, 61/4, 61/5, 61/23, 61/27, 64/4, 66/2, 73/1, 77, 217/1	Obec (omezení)
K44	Kanalizační řad	Strančice	239/2, 239/5	Obec (omezení)
K45	Kanalizační řad	Strančice	108/4, 113/6, 222/5, 223/4, 239/5, 239/6, 241/1, 241/3	Obec (omezení)
K46	Kanalizační řad	Strančice	92/3, 96/4, 107/18, 222/5	Obec (omezení)
K47	Kanalizační řad	Strančice	96/4, 106, 107/6, 107/18	Obec (omezení)
K48	Kanalizační řad	Strančice	106, 107/11, 107/18	Obec (omezení)
K49	Kanalizační řad	Strančice	110/1, 122/118, 239/5, 241/1	Obec (omezení)
K50	Kanalizační řad	Strančice	122/118, 239/5, 241/1	Obec (omezení)
K51	Kanalizační řad	Strančice	109/1, 122/94, 122/118	Obec (omezení)
K52	Kanalizační řad	Strančice	122/118	Obec (omezení)
K53	Kanalizační řad	Strančice	122/136, 122/139	Obec (omezení)
K54	Kanalizační řad	Strančice	125/15, 227/1	Obec (omezení)
K55	Kanalizační řad	Strančice	225, 227/1, 432	Obec (omezení)
K56	Kanalizační řad	Strančice	125/1, 125/15	Obec (omezení)
K57	Kanalizační řad	Strančice	125/15, 126/6, 126/10	Obec (omezení)
K58	Kanalizační řad	Strančice	126/6	Obec (omezení)
K59	Kanalizační řad	Strančice	126/1, 143/65, 228/4	Obec (omezení)
K60	Kanalizační řad	Strančice	6/2, 7/4, 7/8, 7/11, 7/12, 227/1, 239/5	Obec (omezení)

	řad			
K61	Kanalizační řad	Strančice	7/12, 7/20	Obec (omezení)
K62	Kanalizační řad	Strančice	199/2, 199/6, 254/1, st. 785	Obec (omezení)
K63	Kanalizační řad	Strančice	277/1	Obec (omezení)
K64	Kanalizační řad	Strančice	192/3, 236	Obec (omezení)
K65	Kanalizační řad	Strančice	180/19, 180/50, 180/28, 192/24, 192/25, 192/16	Obec (omezení)
K66	Kanalizační řad	Všechromy	65/1, 65/3, 231/3, 237/1, 237/6, 237/7, 238, 421/7, 425/1, 425/4, 446/1, 446/6, 455/1, 469, 470/1, 478, 480/3, 480/9, 480/10, 482/7, 482/8, 485/1, 485/2, 485/3	Obec (omezení)
K67	Kanalizační řad	Všechromy	425/1, 429/3	Obec (omezení)
K68	Kanalizační řad	Všechromy	422, 423/2, 429/2, 429/3	Obec (omezení)
K69	Kanalizační řad	Všechromy	16, 17/1, 17/2, 19, 28, 350, 353, 354, 355, 356, 357/1, 358, 421/1, 425/4, 446/7, 446/8, 478, 484	Obec (omezení)
K70	Kanalizační řad	Všechromy	471, 480/2, 480/5, 480/6, 480/7, 483, 484	Obec (omezení)
K71	Kanalizační řad	Všechromy	46/1, 46/5, 46/10, 49/1, 54/2, 421/3, 425/4	Obec (omezení)
K72	Kanalizační řad	Všechromy	451, 484	Obec (omezení)
K73	Kanalizační řad	Všechromy	21/1, 356, 357/5, 357/6, 357/7, 357/8, 380, 383, 387, 389, 425/1, 425/2	Obec (omezení)
K74	Kanalizační řad	Všechromy	384/6, 386/10, 386/17, 387, 392/2	Obec (omezení)
K75	Kanalizační řad	Všechromy	357/7, 381/2, 384/8, 385, 386/5, 386/6, 392/5, 392/6, 392/7	Obec (omezení)
K76	Kanalizační řad	Všechromy	386/17, 386/18, 392/6	Obec (omezení)
K77	Kanalizační řad	Všechromy	421/1, 425/4, 456/1, 478, 486	Obec (omezení)
K78	Kanalizační řad	Všechromy	243/3, 243/4, 243/5, 243/14, 456/1, 478	Obec (omezení)

K79	Kanalizační řad	Všechromy	243/1, 243/15, 245/1, 245/3, 455/1, 456/1, 456/4	Obec (omezení)
K80	Kanalizační řad	Všechromy	358, 363/2	Obec (omezení)
K81	Kanalizační řad	Všechromy	317, 361, 478, 487	Obec (omezení)
K82	Kanalizační řad	Všechromy	298/13, 298/15, 487	Obec (omezení)
K83	Kanalizační řad	Všechromy	166/4, 166/43, 469, 479/2, 482/4	Obec (omezení)
K84	Kanalizační řad	Všechromy	st. 126, 220/3, 221/1, 446/6, 448, 468	Obec (omezení)
K85	Kanalizační řad	Předboř	168/17, 260/2, 299/2, 299/21, 299/26, 299/39, 326, 338/5	Obec (omezení)
K86	Kanalizační řad	Předboř	330, 338/5	Obec (omezení)
K87	Kanalizační řad	Předboř	338/5	Obec (omezení)
K88	Kanalizační řad	Předboř	st. 34/4, st. 35/1, 287/2, 321, 338/5	Obec (omezení)
K89	Kanalizační řad	Předboř	168/17	Obec (omezení)
K90	Kanalizační řad	Předboř	23/6, 315/2, 319/2, 336, 338/5	Obec (omezení)
K91	Kanalizační řad	Předboř	14/2, 21/2, 24/3, 303/1, 315/2	Obec (omezení)
K92	Kanalizační řad	Předboř	21/3, 315/2	Obec (omezení)
K93	Kanalizační řad	Předboř	22/3, 22/4, 133/4, 133/5, 133/11, 315/2	Obec (omezení)
K94	Kanalizační řad	Předboř	19/28, 315/2	Obec (omezení)
K95	Kanalizační řad	Předboř	19/27, 19/28, 19/34, 133/11	Obec (omezení)
K96	Kanalizační řad	Předboř	115/4, 133/11	Obec (omezení)
K97	Kanalizační řad	Předboř	303/1, 319/2	Obec (omezení)
K98	Kanalizační řad	Předboř	5/21, 303/1	Obec (omezení)

	řad			
K99	Kanalizační řad	Předboř	5/20, 303/1	Obec (omezení)
K100	Kanalizační řad	Předboř	5/1, 5/2, 303/1, 304, 334	Obec (omezení)
K101	Kanalizační řad	Předboř	305, 334	Obec (omezení)
K102	Kanalizační řad	Předboř	55/5, 334	Obec (omezení)
K103	Kanalizační řad	Předboř	55/4, 55/5, 57, 305, 306	Obec (omezení)
K104	Kanalizační řad	Strančice	60/28, 60/37	Obec (omezení)

8.2 Veřejně prospěšná opatření

Územní plán navrhuje tyto plochy a koridory, pro které lze uplatnit předkupní právo:

lokální biocentra LBC 1, LBC 2, LBC 3, LBC 4, LBC 5 a LBC 6

lokální biokoridory LBK 1, LBK 2, LBK 2a, LBK 3, LBK 4, LBK 5, LBK 6, LBK 7, LBK 8 a LBK 9

Označení VPO	Katastrální území	Parcelní číslo
PRVKY LOKÁLNÍHO ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY		
LBC 1	Předboř	76
LBC2	Otice	78/2, 92/2, 93, 100/4, 100/5, 100/8, 100/9, 101/1, 102, 104/2, 104/3, 104/5, 106/1, 106/2, 106/4, 381/1, 598/1
	Všechromy	279, 298/2, 298/26, 313/2
LBC 3	Předboř	179/6, 182/1, 184, 194/1, 194/2, 194/3, 194/16, 194/18, 194/19, 194/20, 194/22, 194/23, 194/24, 194/25, 194/26, 194/27, 194/28, 194/29, 201/3, 201/4, 201/5, 201/6, 201/7, 202, 223/1, 299/1, 299/4, 299/20, 299/23, 300/1, 300/2, 332/8, 338/5
LBC 4	Strančice	122/119, 123/1, 225
LBC 5	Strančice	192/1, 192/26, 193/1, 193/2, 193/6, 195, 200, 236, 239/1
LBC 6	Otice	59, 307/2, 308, 310, 322/3, 326/1, 329, 332, 333, 334, 346, 589, 622/1, 645/1, 648, 649

Označení VPO	Katastrální území	Parcelní číslo
	Svojšovice	413, 553 ,554, 622/2, 645/3
LBK 1	Předboř	75, 305
LBK 2	Předboř (funkční)	163/14, 168/9, 168/10, 168/14, 168/15, 168/16, 168/17, 168/19, 168/20, 280/1, 280/2, 280/4, 280/5, 282/1, 282/2, 298, 299/5, 299/6, 299/14, 299/15, 299/16, 299/17, 299/18, 299/19, 299/21, 299/22, 299/24, 299/41, 302/1, 319/1
	Předboř (nefunkční)	81/1, 81/4, 81/6, 81/17, 111/3, 111/4, 136/1, 136/2, 136/4, 136/5, 136/6, 136/9, 136/12, 136/13, 136/15, 141/1, 142/2, 144/1, 144/2, 163/12, 163/13, 312/1, 318/1, 318/3, 318/5, 318/6, 338/5
	Všechromy	262/2, 262/3, 262/4, 267/1, 267/2, 267/3, 267/4, 267/5, 267/6, 267/7, 267/8, 267/9, 267/10, 267/11, 267/12, 267/13, 267/14, 267/15, 267/16, 267/17
LBK 2a	Předboř	144/1
LBK 3	Předboř	47, 49/5, 49/6, 49/7, 194/17, 200/1, 200/2, 200/3, 332/2, 332/5
LBK 4	Otice	64/1, 64/2, 66/2, 66/3, 78/4, 80, 90/3, 90/16, 92/2, 92/3, 94, 652
LBK 5	Otice	180, 182, 183/1, 185/2, 190/2, 194/1, 194/2, 194/5, 196, 197/1, 197/2, 203/1, 205/1, 205/2, 237, 307/1, 604, 613/1, 645/1
LBK 6	Svojšovice	425/2, 427, 432/3, 439/1, 439/2, 441/1, 474/2, 474/3, 622/4, 623/3, 625/1, 625/2, 630/1, 651/2
	Všechromy	114/1, 115, 117/1, 117/2, 118/1, 124/2, 125/1, 126/1, 126/2, 128/2, 128/3, 128/4, 128/5, 128/6, 134, 138
	Strančice	87/1, 87/2, 87/3, 87/4, 124, 224, 431
LBK 7	Svojšovice	440, 443/1, 444/1, 444/2, 449/1, 451/1, 451/2, 451/3, 451/4, 451/5, 452, 456, 516, 537, 539, 544, 545, 615/5, 632, 633, 634/1, 645/2, 651/2
LBK 8	Strančice	125/15, 125/17, 125/22, 126/1, 145, 146/1, 146/3, 146/4, 147/1, 147/4, 147/6, 147/7, 148, 170, 226/2, 233, 433/2
	Všechromy	144, 145/1, 145/2, 148, 152/3, 157/1, 157/4, 429/1, 431, 435
LBK 9	Strančice	172/1, 172/2, 172/3, 172/7, 175/5, 175/6, 191/1, 191/2, 192/1, 192/29, 230, 235/2

9. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE PROVĚŘENÍ ZMĚN JEJICH VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIÍ PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ, A DÁLE STANOVENÍ LHŮTY PRO POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE, JEJÍ SCHVÁLENÍ POŘIZOVATELEM A VLOŽENÍ DAT O TÉTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI

Územní studie bude vypracovaná u všech ploch $\geq 0,5$ ha. Uvedené plochy musejí být využívány komplexně se zajištěním parcelace ploch, veškeré technické a dopravní infrastruktury pro celou lokalitu tak, aby nedošlo ke tříštění ploch pro individuální zájemce nezajišťujících komplexnost využití daného území v souladu s uvedenými regulativy v kapitole f) „Výrokové části“ územního plánu a v kapitole 6 OOP.

Z uvedeného vyplývá, že případní investoři budou muset dodržovat následující zásady:

- Rozvojové plochy budou rozparcelovány.
- Na všech rozvojových plochách bude navržena a vybudována technická infrastruktura v rámci všech medií (vodovod, splašková kanalizace, elektrická energie, plyn). Vodovodní řady v návrhových plochách budou napojeny na Vodárenskou soustavu Střední Čechy (VSSČ), přičemž dimenze nově navržených vodovodních řadů (přivaděčů i zásobních řadů) musí být navrženy dostatečně pro veškeré stávající i rozvojové plochy v oblasti dle územního plánu. Splašková kanalizace bude napojena na veřejnou splaškovou kanalizaci zakončenou centrální ČOV pro veškeré stávající i rozvojové plochy v oblasti dle územního plánu. Tyto podmínky platí pro všechny obce kromě obce Sklenka, kde se s realizací vodovodů a kanalizací neuvažuje.
- Na všech rozvojových plochách bude řešena likvidace dešťových vod.
- Všechny rozvojové plochy budou napojeny na stávající dopravní síť obce.

Územní studie bude v sobě zahrnovat požadavek §7 Vyhlášky č.501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, že pro každé 2 ha zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m²; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace.

Součástí územní studie bude hydrogeologický průzkum a jeho vyhodnocení. Povinnost zpracování hydrogeologického průzkumu bude určena v zadání studie.

Územní studie pro rozvojové plochy $\geq 1,5$ ha, které jsou umísťovány směrem do volné krajiny, nebo budou přímo ve volné krajině, budou pojednány s orgánem ochrany přírody. Důvodem je snížení negativního zásahu zástavby na krajinný ráz.

Územní studie budou vypracovány do 10 ti let po vydání územního plánu. Územní studie budou pořízeny v souladu se Stavebním zákonem a budou podloženy plánovací smlouvou. Data o území studii budou vložena do evidence územně plánovací činnosti.

O d ů v o d n ě n í

Textová část odůvodnění zpracovaná projektantem v rozsahu části II. odst.1 písm.a) až e) a grafická část odůvodnění územního plánu Strančice zpracovaná v rozsahu části II. odst.2 písm. a) až c) přílohy č.7 vyhlášky č.500/2006 Sb. je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy.

Odůvodnění zpracované pořizovatelem:

TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU STRANČICE obsahuje:

1. Postup při pořizení územního plánu
2. Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území
 - 2.1 Soulad s politikou územního rozvoje
 - 2.2 Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem
 - 2.3 Širší vztahy
3. Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování
4. Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů
5. Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů – soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, případně s výsledkem řešení rozporů
6. Vyhodnocení splnění zadání a pokynů pro zpracování návrhu
7. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území
8. Vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území a informace, jak bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí
 - 8.1 Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území
 - 8.2 Stanovisko krajského úřadu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí
9. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa
10. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území, vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch
11. Rozhodnutí o námitkách včetně jejich odůvodnění a vyhodnocení připomínek

GRAFICKÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU STRANČICE obsahuje 3 výkresy:

7. Koordinační výkres – 1 : 5 000
8. Širší vztahy – schema
9. Předpokládané zábory půdního fondu – 1 : 10 000

1. POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

Zastupitelstvo obce Strančice schválilo dne 25.6.2007 svým usnesením č. 4 souhlas s pořízením územního plánu Strančice. Žádost o pořízení ÚP byla doručena Městskému úřadu v Říčanech, odboru územního plánování a regionálního rozvoje dne 6.9.2007.

Na základě výběrového řízení byl vybrán zpracovatel územního plánu. Zpracoval průzkumy a rozborů a na základě došlých podnětů projednaných zastupitelstvem obce vypracoval návrh zadání. Dne 11.11.2008 bylo zahájeno projednávání návrhu zadání územního plánu.

Usnesením zastupitelstva obce č. 11 ze dne 24. 11. 2008 bylo odsouhlaseno pořizování územního plánu obcí Strančice. V koordinovaném stanovisku k návrhu zadání územního plánu obce Strančice, vydané Krajským úřadem Středočeského kraje ze dne 28.11.2008, bylo požádáno zpracování SEA. V tomto dokumentu nebylo požadováno variantní řešení a z tohoto důvodu byl dne 26.1.2009 požádán Krajský úřad o upuštění od konceptu územního plánu. Dne 9.2.2009 bylo této žádosti ze strany Krajského úřadu vyhověno.

Na základě uplatněných požadavků od dotčených orgánů upravil pořizovatel návrh zadání a předložil jej ke schválení Zastupitelstvu obce. Zadání bylo schváleno usnesením. č. 13 dne 23.3.2009.

Na základě schváleného zadání zajistil pořizovatel zpracování návrhu ÚP Strančice. Byl zpracován ÚSES a SEA. Dle §50 zákona č. 183/2006 Sb. (stavebního zákona) v platném znění bylo zahájeno projednání návrhu ÚP Strančice. Společné jednání s dotčenými orgány se konalo dne 9. 7. 2010. Následně byl návrh upraven dle požadavků dotčených orgánů a předložen Krajskému úřadu k posouzení spolu se zprávou o jeho projednání.

Dne 14.7.2011 obdržel pořizovatel potvrzení Krajského úřadu Středočeského kraje, který dle § 51 stavebního zákona posoudil návrh ÚP a konstatoval, že je možné tento návrh projednat ve smyslu §§ 52- 54 stavebního zákona.

Veřejnou vyhláškou byl dne 15. 9. 2011 oznámen termín konání veřejného projednání s výkladem zpracovatele. Veřejné projednání dle § 52 stavebního zákona se konalo dne 3.11.2011. Následovaly úpravy textové i grafické dokumentace na základě námitek a připomínek, metodiky MINIS a následně vydaných Zásad územního rozvoje Středočeského kraje. Úpravy proběhly v souladu s vyhláškou 500/2006 Sb. a rozsudky nejvyššího správního soudu.

Dne 16.5.2012 obdržel pořizovatel vyjádření Městského úřadu v Říčanech, Odboru životního prostředí, k návrhu územního plánu Strančice, upraveného na základě námitek a připomínek, které byly podány nejpozději na veřejném projednání. Na základě tohoto vyjádření byl územní plán Strančice opraven ve „Výrokové části“, v kapitole d) 3. „Zemědělské meliorace“, v kapitole f) „Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití“ a v Odůvodnění územního plánu, v kapitole 5. „Zemědělské meliorace“ (v OOP v kapitole 4.3.4 „Zemědělské meliorace“ a v kapitole 6. „Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití“).

Dne 31.5.2012 obdržel pořizovatel stanovisko Krajského úřadu Středočeského kraje (č.j.084839/2012/KUSK) k návrhu územního plánu Strančice, upraveného na základě námitek a připomínek, které byly podány nejpozději na veřejném projednání. KÚSK posoudil podle ustanovení §51 stavebního zákona upravený a posouzený návrh územního plánu včetně zprávy o jeho projednání z hlediska zajištění koordinace využívání území, zejména s ohledem na širší územní vztahy a z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem a konstatuje, že neshledal žádné rozpory a proto je možné jej následně projednat ve smyslu ustanovení § 52 až § 54 stavebního zákona.

2. VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM, VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ

2.1 *Soulad s politikou územního rozvoje*

Územní plán Strančice vychází z požadavků Politiky územního rozvoje ČR a je s ní v souladu.

Z hlediska Politiky územního rozvoje ČR, která byla schválena usnesením vlády ČR č.929 ze dne 20.7.2009, vyplývají pro zpracování ÚP Strančice z jednotlivých bodů části 2 republikových priorit, zejména úkoly obsažené v bodech č.14, 19, 25 a 28:

Bod č.14 – *V tomto bodě je prioritou PÚR ochrana a rozvoj přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, s cílem zachovat strukturu území, osídlení a krajiny jako*

předpoklad rozvoje ekonomického a sociálního potenciálu území, včetně cestovního ruchu. Specifický důraz je v bodě 14 kladen na ochranu zemědělské krajiny.

V územním plánu Strančice je tento bod naplněn respektováním nemovitých kulturních památek – kaple sv. Anny a synagogy čp. 33 ve Strančicích, kostelu sv. Mikuláše v Oticích a zvoničky při čp. 14 v Kašovicích – do jejichž okolí nejsou umísťovány žádné nové plochy, které by architektonicko-urbanistické hodnoty příslušných sídel narušovaly. Ochrana zemědělské krajiny je zajištěná tím, že územní plán nevytváří žádné odloučené plochy nové bytové výstavby, veškeré rozvojové plochy bydlení bezprostředně navazují na stávající zástavbu obce. Zároveň jsou respektovány přírodní hodnoty tím, že do prvků územního systému ekologické stability není navrhována žádná výstavba.

Bod č.19: - *V tomto bodě se v územním plánu ukládá vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu). Navíc zdůrazňuje hospodárné využívání zastavěného území (zejména formou přestaveb, revitalizací a asanací území), přičemž zároveň zdůrazňuje nutnost ochrany zemědělského půdního fondu, lesní půdy a veřejné zeleně.*

Územní plán tento bod respektuje návrhem přestavby zemědělského areálu na severozápadním okraji Předboře s opuštěnými zemědělskými objekty na zařízení občanské vybavenosti – veřejná infrastruktura (P/OV1). Dále ÚP navrhuje ve středním sektoru Strančic při železniční trati přestavbu výrobního areálu na plochy smíšené výrobní (St/VS1) a další plochy přestavby, kde jsou vymezeny plochy pro občanskou vybavenost – komerční zařízení malá a střední (St/OM1, St/OM2, St/OM3) a plochy dopravní infrastruktury (St/DS1, St/DS2).

Dále je zajištěno hospodárné využití zejména ploch bydlení, kde je přípustná velikost stavebních pozemků snížena na 800 m². Dále byly zrušeny vybrané navrhované plochy v ÚPD i za cenu, že byly vyloučeny nejen požadované plochy občanů a vedení obce.

V této souvislosti je však nutno zdůraznit, že s ohledem na Zadání ÚP, kde bylo výslovně požadováno převzetí a využití všech ploch navržených v původním územním plánu, nebylo toto možné provést s ohledem na již probíhající územně plánovací přípravu výstavby na těchto plochách a výraznější redukci ploch nad přijatelnou míru schválenou zastupitelstvem obce a také

s ohledem na skutečnost, že se řešené území nachází v Rozvojové oblasti Praha OB1 vymezené v PÚR. Navíc nové plochy bydlení jsou napojeny nejen na dálnici D1, ale i na pražský sběrný okruh a na pražskou integrovanou příměstskou dopravu. S ohledem na tyto investice vložené do dopravní a technické infrastruktury řešeného území, nelze zde vynaložené prostředky nechat bez odpovídajícího zhodnocení.

Bod č.25 – *Tento bod ukládá, aby byly v ÚPD vytvořeny podmínky pro ochranu území před přírodními katastrofami (záplavy, sesuvy, eroze apod.) prostřednictvím retence a akumulace vod.*

Tento bod řeší územní plán návrhem na úpravu stávajícího koryta Pitkovického potoka a rekonstrukci jeho propustků a zvětšení jejich průtočných profilů v k.ú. Svojšovice a Otice, dále ponechává podél koryt vodních toků nezastavitelný pás.

Bod č.28 – *V tomto bodě je kladen důraz na zajištění kvality života obyvatel - zohledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu.*

Požadavky bodu 28 zohledňuje územní plán zajištěním kvalit života v navrhovaných plochách bydlení vhodnou dopravní obsluhou, zajištěním veškeré technické infrastruktury a zároveň respektováním dlouhodobých souvislostí tak, aby jednotlivé navrhované plochy byly naplňovány komplexně v rámci daných etap výstavby. V této souvislosti ÚP zdůrazňuje, že v území nelze řešit výstavbu pouze prostřednictvím náhodně vybraných dílčích částí ploch bydlení, ale pouze v rámci komplexního, zastavění celé lokality s tím, že příslušné plochy musejí být nejprve vybaveny dopravní a technickou infrastrukturou výhradně na základě Územní studie. Výstavba na plochách musí začít v místě, kde lokalita bezprostředně navazuje na zastavěné území obce.

Dále budou posíleny plochy občanského vybavení – školství, zdravotnictví, kultura, obchod, služby apod., a to v rámci závazných regulativů pro využití stávajících ploch vymezených pro funkční využití u ploch občanského vybavení. U nových ploch, kde do doby zpracování navržených územních studií nebudou plochy občanského vybavení konkrétně lokalizovány, bude ve všech regulativech určujících hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití ploch „Občanské vybavenosti“, „Ploch bydlení v rodinných domech – příměstské (BI)“ a „Ploch bydlení venkovského charakteru – rodinné domy (BV)“, stanoveno vymezení občanské vybavenosti jako nedílné součásti urbanistického řešení příslušné funkční plochy (viz „Výroková část“ územního plánu, kapitola f) a v OOP, kapitola 6).

2.2 Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Řešené území je předmětem řešení „Zásad územního rozvoje Středočeského kraje“ (ZÚR SK). Zastupitelstvo kraje na svém jednání dne 19.12.2011 vydalo usnesením č.4-20/2011/ZK Zásady územního rozvoje Středočeského kraje. Vydané ZÚR SK jsou novým typem územně plánovací dokumentace, které nahradily krajské územní plány velkých územních celků (ÚP VÚC). V případě území Strančic ÚP VÚC Pražský region, z nichž většinu záměrů přebírá.

Hlavním obsahem ZÚR je zejména stanovení základních požadavků na účelné a hospodárné uspořádání území kraje, vymezení ploch a koridorů dopravní a technické infrastruktury nadmístního významu jako veřejně prospěšných staveb, vymezení územního systému ekologické stability jako veřejně prospěšných opatření, atd.

Ze ZÚR SK vyplývá pro územní plán Strančice nutnost respektovat trasu koridoru železniční tratě č.220 Praha-Benešov-Mezno (-Tábor) /ZÚR - VPS D204, D205/, trasu koridoru silnice II/107: úsek Všechnomy – I/2 /ZÚR – VPS D074/ a trasu koridoru silnice II/335: úsek Lipany – Světice /ZÚR – VPS D173/.

Zpracovaný územní plán Strančice je se ZÚR SK v souladu.

Zásady územního rozvoje stanovují následující **„priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území“**. Jednotlivé priority ze ZÚR jsou v následujícím textu označeny typem písma – kurzívou. Jejich naplňování a uplatnění v územním plánu Strančice je uvedeno v textu následujícím za příslušnou prioritou:

1. STANOVENÍ PRIORIT ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ KRAJE PRO ZAJIŠTĚNÍ UDRŽITELNÉHO ROZVOJE ÚZEMÍ

(01) Pomocí nástrojů územního plánování vytvářet podmínky pro vyvážený rozvoj Středočeského kraje, založený na zajištění příznivého životního prostředí, stabilním hospodářském rozvoji a udržení sociální soudržnosti obyvatel kraje. Vyváženost a udržitelnost rozvoje území kraje sledovat jako základní požadavek při zpracování územních studií, územních plánů, regulačních plánů a při rozhodování o změnách ve využití území.

V územním plánu Strančice jsou vytvořeny územní předpoklady pro řešení problematiky stabilizace obyvatelstva, formou vymezení 21 ploch bydlení v rodinných domech – venkovských, 16 ploch bydlení v rodinných domech - příměstských a 12 ploch smíšených obytných - venkovských, o celkové kapacitě cca 500 rodinných domů. Kromě ploch bydlení navrhuje územní plán 9 ploch výroby a skladování lokalizované

především do území jižně od Všechem, kde jsou příznivé dopravní podmínky s ohledem na dálnici D1, silnice II/107 a III/1014 a také na železniční (trať č.221 Praha-Benešov-České Budějovice-Rakousko). Územní plán dále navrhuje 9 ploch zemědělské výroby lokalizované v Oticích, Všechemech a Předboří. Tím je výrazně podpořen ekonomický pilíř udržitelného rozvoje. Úroveň životního prostředí je zajištěna zejména formou návrhu nových ploch sídelní zeleně charakteru ochranné a izolační zeleně jak v zastavěném území, tak v území nezastavěném formou liniové a doprovodné zeleně, krajinné zeleně, zahrad a sadů mimo zastavěné území.

Územní plán navrhuje rovněž výsadbu lesa v Oticích, Svojšovicích a Strančicích. Vymezen je také komplexní územní systém ekologické stability, který tvoří kostru ekologické stability území a je v souladu s okolními sídlami regionu.

Územní plán Strančice navrhuje nové plochy pro další rozvoj formou zastavitelných ploch v prolukách ve stávající zástavbě, nebo plochy bezprostředně navazující na současné zastavěné plochy stávajících sídel. Využití těchto mnohdy větších ploch je však podmíněno nejenom vypracováním „Územní studie“ (u všech ploch $\geq 0,5$ ha), ale i podmínkou, že uvedené plochy musejí být využívány komplexně se zajištěním parcelace ploch, veškeré technické a dopravní infrastruktury pro celou lokalitu tak, aby nedošlo ke tříštění ploch pro individuální zájemce nezajišťujících komplexnost využití daného území v souladu s danými regulativy pro jednotlivé funkční plochy.

V rámci územního plánu Strančice je vymezena a zpřesněna trasa koridoru železniční tratě č.220 Praha-Benešov-Mezno (-Tábor) /ZÚR - VPS D204, D205/. Dále územní plán zpřesňuje trasu koridoru silnice II/107: úsek Všechemy – I/2 /ZÚR – VPS D074/ a trasu koridoru silnice II/335: úsek Lipany – Světlava /ZÚR – VPS D173/. Tyto koridory jsou významné nejen pro sídla administrativního území Strančice a okolní sídla regionu, ale prakticky téměř pro celý Středočeský kraj, koridor železniční tratě č.220 svým rozsahem přesahuje hranice Středočeského kraje a má návaznost i na sousední kraje.

(02) Vytvářet podmínky pro realizaci mezinárodně a republikově významných záměrů stanovených v Politice územního rozvoje ČR z roku 2008 (PÚR 2008; schválena vládou ČR 20. 7. 2009) a pro realizaci významných krajských záměrů, které vyplývají ze strategických cílů a opatření stanovených v Programu rozvoje Středočeského kraje (aktualizace schválena 18. 9. 2006).

Realizace záměrů PÚR, resp. jejich aplikací na podmínky obce Strančice, uvádí následující kapitola a) 3. „Soulad s Politikou územního rozvoje ČR“.

(03) Vytvářet podmínky pro přeměnu a rozvoj hospodářské základny v území regionů se soustředěnou podporou státu vymezených dle Strategie regionálního rozvoje České republiky, kterými jsou na území Středočeského kraje: II. hospodářsky slabé regiony: Milovice – Mladá. Pro tato území prověřit a stanovit možnosti zajištění odpovídající dopravní a technické infrastruktury.

Území obce Strančice nepatří mezi regiony se soustředěnou podporou státu ani mezi hospodářsky slabý region Milovice – Mladá.

(04) Vytvářet podmínky pro zachování a rozvíjení polycentrické struktury osídlení kraje založené na městech Kladno, Mladá Boleslav, Příbram, Beroun, Mělník, Kralupy nad Vltavou, Slaný, Rakovník, Benešov, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, Neratovice, Říčany a blízkých městech Kolín-Kutná Hora, Nymburk-Poděbrady. Posilovat význam ostatních center osídlení, zejména ORP: Vlašim, Sedlčany, Čáslav, Mnichovo Hradiště, Votice, Hořovice, Dobříš, Český Brod. Vytvářet podmínky pro zlepšení spolupráce blízkých měst Lysá nad Labem a Milovice, Nové Strašecí a Stochov. Rozvíjet obslužný potenciál center v příměstském území Prahy, zejména Hostivice a Jesenice pro potřeby jejich dynamicky se rozvíjejícího spádového území.

Strančice patří do zájmového území města Říčany, které jsou vzdáleny cca 6 km, kde je zajištěna vyšší občanská vybavenost (školství, zdravotnictví, služby) a pracovní příležitosti.

Územní plán Strančice zhodnocuje veškeré předpoklady rozvoje území, dané rozvinutou dopravní infrastrukturou (řešené území je z hlediska dopravní obslužnosti mimořádně dobře vybaveno – dálnice D1, silnice II/107, III/1014, III/1015, III/1016, III/00325, III/00324, III/00323) a technickou infrastrukturou, mimořádně dobrým dopravním spojením příměstskou autobusovou a železniční dopravou vázanou na železniční trať č.221 (Praha-Benešov-České Budějovice-Rakousko).

(05) Vytvářet podmínky pro umístění a realizaci potřebných staveb a opatření pro zlepšení dopravní dostupnosti a dopravní obslužnosti kraje, zejména zlepšit dopravní vazby:

- a) aglomerační okruh v úseku R7-Říčany jako silnici vyšší třídy;**
- b) dálnice D3;**
- c) silnice R4 v koridoru Dubenec-Milín-hranice Jihočeského kraje (Strakonice);**
- d) silnice R6 (I/6) v koridoru Nové Strašecí-Řevničov-hranice Karlovarského kraje (K. Vary);**
- e) silnice R7 v koridoru Slaný-hranice Ústeckého kraje (Chomutov) vč. přestavby stávajícího úseku Praha-Slaný;**
- f) silnice I/9 v koridoru Zdiby-Líbeznice-Mělník;**
- g) silnice I/12 v koridoru Praha-Úvaly-Český Brod;**
- h) silnice I/2 v koridoru Hlízov (I/38)-hranice Pardubického kraje (Chvaletice);**
- i) silnice I/38 v koridoru Mladá Boleslav-Nymburk-Kolín-Kutná Hora-Čáslav ;**
- j) napojení Kladna na R6 a D5;**
- k) propojení R4 (Dobříš)-D5 (Bavoryně);**
- l) zlepšení parametrů silnice I/16, zejména v úsecích Slaný-Velvary, Mělník-Mladá Boleslav, Mladá Boleslav-Sukorady;**

- m) zlepšení parametrů silnice II/125 v koridoru Kolín-Uhlířské Janovice-Kácov-Vlašim;*
- n) zlepšení parametrů silnice II/272 v koridoru Benátky nad Jizerou-Lysá nad Labem-Český Brod;*
- o) propojení Vlašim (II/125)-Votice (II/3);*
- p) zlepšení parametrů silnice II/112 Benešov-Vlašim-Čechtice-hranice Kraje Vysočina;*
- q) zlepšení spojení nižších center k vyšším a středním centrům a k trasám nadřazené silniční sítě;*
- r) zlepšení železničního spojení v koridorech Praha-Hostivice-Kladno a Praha-Lysá nad Labem-Milovice-Mladá Boleslav.*

Z uvedených podmínek se Územního plánu Strančice týká pouze bod q). Územní plán vymezuje a zpřesňuje trasu koridoru silnice II/107: úsek Všechnomy – I/2 /ZÚR – VPS D074/ a trasu koridoru silnice II/335: úsek Lipany – Světice /ZÚR – VPS D173/.

Nová trasa silnice II/107 je vedena východně od Všechnom a prostorem mezi obcemi Strančice, Světice a Všestary a dále obchvatem obce Tehov s pokračováním v současné trase silnice III/1011 až po napojení na silnici I/2 (Říčany – Kutná Hora). Tento návrh řeší částečné odlehčení současné trasy silnice I/2 na průjezdu Říčany převedením části dopravní zátěže od Mukařova a Kostelce n. Č. I. do koridoru dálnice D1.

Od Mnichovic ve směru na Prahu je v souvislosti s navrhovaným komunikačním systémem prostoru jižně od Říčan navrženo zařazení stávající silnice III/1012 do silnic druhé třídy, právě jako silnice II/335. Tato silnice by tak pokračovala od Mnichovic přes Všestary, severovýchodně od Otic a Světice navazující přeložkou jižně od Říčan přes silnici II/101 k napojení na silniční okruh kolem Prahy a dále pak severně od Lipan a Benic a jižně od Uhřetěvesi s napojením na navrhovaný komunikační systém Prahy. Tímto řešením dochází k odvedení dopravní zátěže z prostoru centra Říčan a navíc dochází k výraznému zkvalitnění dopravní dostupnosti přilehlých obcí.

(06) Vytvářet podmínky pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území kraje, které vytvářejí image kraje a posilují vztah obyvatelstva kraje ke svému území. Přitom se soustředit zejména na:

- a) zachování a obnovu rozmanitosti kulturní krajiny a posílení její stability;*
- b) ochranu pozitivních znaků krajinného rázu;*
- c) zachování a citlivé doplnění výrazu sídel, s cílem nenarušovat cenné městské i venkovské urbanistické struktury a architektonické i přírodní dominanty nevhodnou zástavbou a omezit fragmentaci krajiny a srůstání sídel;*
- d) upřesnit a zpracovat do ÚPD obcí cílové charakteristiky krajiny;*
- e) vytváření podmínek pro šetrné využívání přírodních zdrojů.*

Územní plán respektuje postavení obce Strančice v hierarchii sídel kraje. Civilizační hodnoty odpovídají jeho významu a jeho významné dopravní poloze na o rozvojové oblasti republikové úrovně OB1 (Rozvojová oblast Praha) a při dálnici D1 a železniční trati č.221 (Praha-Benešov-České Budějovice-Rakousko).

Tato poloha obce v tak územně technicky angažovaném území klade na urbanistické uspořádání jednotlivých funkčních ploch mimořádné nároky a zároveň vytváří předpoklady pro nadstandardní rozvoj tohoto území. Navíc je území vysoce atraktivní i s ohledem na relativně kvalitní přírodní prostředí, které si uchovalo i přes svou vytiženost v rámci územně technických aktivit Pražského regionu četné krajinářské, urbanistické a kulturně historické hodnoty vyžadující soustavnou ochranu, a v případě přírodních hodnot i zvýšenou péči o zemědělský půdní fond a rozptýlenou krajinnou zeleň. Ta nabývá na významu zejména s ohledem na tvorbu územního systému ekologické stability (ÚSES). Územím prochází ÚSES lokálního významu. Územní plán navrhuje uplatnit ucelený systém těchto krajinotvorných struktur a upřesňuje zejména lokální ÚSES, aby byly vyloučeny střety s ostatními zájmy uplatňovanými v rámci komplexního rozvoje území. Kromě ochrany přírodních hodnot respektuje územní plán i ochranu nemovitých kulturních památek a nenavrhuje do jejich blízkosti žádnou novou výstavbu, která by je negativně ovlivnila. Nové plochy pro bytovou výstavbu jsou navíc vymezeny tak, aby nebylo narušeno původní půdorysné uspořádání jednotlivých sídel. Nová výstavba pouze aronduje a zkompaktnuje bezprostřední okolí sídel, které přímo navazuje na stávající urbanistický půdorys.

(07) Vytvářet podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj hospodářských činností na území kraje zvláště ve vymezených rozvojových oblastech a vymezených rozvojových osách. Přitom se soustředit zejména na:

- a) posílení kvality života obyvatel a obytného prostředí, tedy navrhovat přiměřený rozvoj sídel, příznivá urbanistická a architektonická řešení sídel, dostatečné zastoupení a vysoce kvalitní řešení veřejných prostranství a velkých ploch veřejné zeleně včetně zelených prstenců kolem obytných souborů, vybavení sídel potřebnou veřejnou infrastrukturou a zabezpečení dostatečné propustnosti krajiny;***
- b) vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel, tedy zajišťovat plnohodnotné využití ploch a objektů v zastavěném území a preferovat rekonstrukce a přestavby nevyužívaných objektů a areálů v sídlech před výstavbou ve volné krajině, vyšší procento volné zeleně v zastavěném území;***
- c) intenzivnější rozvoj aktivit cestovního ruchu, turistiky a rekreace - vytvářet podmínky k vyššímu využívání existujícího potenciálu, zejména v oblastech:***
 - poznávací a kongresové turistiky,***

- *cykloturistiky rozvojem dálkových cyklostezek a cyklostezek v příměstském území hl. m. Prahy a dalších rozvojových oblastech,*
 - *vodní turistiky, zejména na řekách Sázavě a Berounce,*
 - *rekreace ve vazbě na vodní plochy, zejména na vodních nádržích ve středním Povltaví,*
 - *krátkodobé rekreace především nekomerčních forem, zejména v rozvojové oblasti Praha.*
- d) rozvoj ekonomických odvětví s vyšší přidanou hodnotou, zejména aplikovaného výzkumu, strategických služeb (znalostní ekonomika);**
- e) na uplatnění mimoprodukční funkce zemědělství v krajině, zajistit účelné členění pozemkové držby prostřednictvím pozemkových úprav a doplnění krajinných prvků zvyšujících ekologickou stabilitu krajiny a eliminujících erozní poškození;**
- f) na uplatnění mimoprodukční funkce lesů zejména v rekreačně atraktivních oblastech, s cílem umožnit intenzivnější rekreační a turistické využívání území;**
- g) rozvíjení systémů dopravní obsluhy a technické vybavenosti, soustav zásobování energiemi a vodou a na využití surovinových zdrojů pro výstavbu, s cílem zabezpečit podmínky pro hospodářský rozvoj vybraných území kraje a pro stabilizaci hospodářských činností v ostatním území kraje.**

V rámci ploch bydlení bylo řešené území rozděleno na dvě části. První část tvoří zásady rozvoje zastavitelných ploch, které jsou (spolu se současně zastavěnými plochami) regulovány výhradně pro vlastní Strančice. Druhá část je věnována plochám přidružených venkovských sídel. Toto rozdělení na obec Strančice a na přidružená sídla je navrženo s ohledem na architektonicko-urbanistickou a kulturně společenskou odlišnost vlastních Strančic od ostatních přidružených sídel. Strančice se v důsledku svého dosavadního historického vývoje, následné modernizace a nové velkorysé přestavby centra a s ohledem na jejich dopravní význam v rámci výstavby železničního systému příměstské dopravy hlavního města Prahy, staly svým charakterem urbanistického půdorysu spíše sídlem předměstským až městským. V důsledku toho se prohloubil rozdíl mezi architektonicko-urbanistickým a výtvarným výrazem Strančic a ostatních přidružených venkovských sídel.

Záměrem územního plánu je tento dosavadní vývoj zachovat a posuzovat Strančice jako sídlo 3 forem – příměstského bydlení typu zahradního příměstského sídla s významným centrálním – jádrovým územím a s důležitým historickým územím vytvářejícím určité neopakovatelné specifikum nadmístního významu. Ostatní venkovská sídla udržuje územní plán v tradičním urbanistickém uspořádání bydlení venkovského charakteru.

Přitom územní plán navrhuje nové plochy pro další rozvoj především formou zastavitelných ploch v prolukách ve stávající zástavbě, nebo plochy bezprostředně navazující na současné zastavěné plochy sídel. Využití těchto mnohdy větších ploch je však podmíněno nejenom vypracováním „Územní studie“ (u všech ploch $\geq 0,5$ ha), ale i podmínkou, že uvedené plochy musejí být využívány komplexně se zajištěním parcelace ploch, veškeré technické a dopravní infrastruktury pro celou lokalitu tak, aby nedošlo ke tříštění ploch pro individuální zájemce nezajišťujících komplexnost využití daného území v souladu s regulativy uvedenými ve „Výrokové části“ územního plánu, kapitole f) a v OOP, kapitole 6).

Územní studie bude v sobě zahrnovat požadavek §7 Vyhlášky č.501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, že pro každé 2 ha zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m².

Územní plán navrhuje kolem větších rozvojových ploch ochrannou a izolační zeleň v zastavěném území a v rámci krajiny pak liniovou a doprovodnou zeleň mimo zastavěné území, krajinnou zeleň zvyšující ekologickou stabilitu krajiny a eliminující erozní poškození.

Územní plán klade důraz na využívání ploch a objektů v zastavěném území, preferuje rekonstrukce a přestavby nevyužívaných objektů a areálů formou návrhu 18ti přestavbových ploch. Především se jedná o přestavby bývalých zemědělských a výrobních areálů, jejichž architektonicko urbanistická hodnota není příliš vysoká a svým současným prostorovým i funkčním uspořádáním a zejména nevhodným využíváním narušují převažující funkčně jednolitý a kompaktně uspořádaný urbanistický půdorys sídel.

Územní plán vytváří podmínky pro rozvoj aktivit cestovního ruchu návrhem 4 nových cyklostezek. Krátkodobou rekreaci územní plán podporuje návrhem 6ti ploch rekreace na plochách přírodního charakteru, kde se předpokládá pouze dočasná rekreace formou pobytových a rekreačních luk s parkovými úpravami ploch a mobiliářem.

Rozvíjení systémů dopravní obsluhy a technické vybavenosti v rámci jednotlivých návrhových ploch je již popsáno výše. Rozvoj dopravní obsluhy v rámci celého administrativního území Strančic, resp. Středočeského kraje je zabezpečen návrhem koridoru železniční tratě č.220 Praha-Benešov-Mezno (-Tábor) /ZÚR - VPS D204, D205/, koridoru silnice II/107: úsek Všechromy – I/2 /ZÚR – VPS D074/ a koridoru silnice II/335: úsek Lipany – Světlá /ZÚR – VPS D173/.

(08) Vytvářet podmínky pro řešení specifických problémů ve specifických oblastech kraje při zachování požadavků na ochranu a rozvoj hodnot území. Navrhovat v těchto územích takové formy rozvoje, které vyhoví potřebám hospodářského a sociálního využívání území a neohrozí zachování jeho hodnot. Koordinovat řešení této problematiky se sousedními kraji.

Na území obce Strančice není nutné řešit specifické problémy v rámci Specifických oblastí kraje.

(09) Podporovat zlepšení vazeb částí území kraje s územím sousedních krajů Ústeckého, Královéhradeckého, Pardubického, Plzeňského a Jihočeského, Kraje Vysočina a hl. m. Prahy s cílem optimalizovat dostupnost obslužných funkcí i přes hranice kraje.

Obec Strančice má úzkou vazbu na sousední kraj Vysočina, zejména díky své výhodné dopravní poloze při dálnici D1 a na Jihočeský kraj prostřednictvím návrhu koridoru železniční tratě č.220 Praha-Benešov-Mezno (-Tábor) /ZÚR - VPS D204, D205/.

2. ZPŘESNĚNÍ VYMEZENÍ ROZVOJOVÝCH OBLASTÍ A ROZVOJOVÝCH OS, VYMEZENÝCH V PÚR 2008 A VYMEZENÍ ROZVOJOVÝCH OBLASTÍ, ROZVOJOVÝCH OS A ROZVOJOVÝCH CENTER KRAJSKÉHO VÝZNAMU

2.1 Rozvojová oblast republikového významu

(10) ZÚR zpřesňují vymezení rozvojové oblasti OB1 Praha (dle PÚR 2008) na území Středočeského kraje tak, že do této oblasti jsou zahrnuty následující obce (katastrální území):

g) ve správním obvodu ORP Říčany

Území obce Strančice je součástí rozvojové oblasti republikového významu OB1 „Rozvojová oblast Praha“, které leží ve správním obvodu ORP Říčany.

(11) ZÚR stanovují tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území:

a) Územní plán Strančice vytváří podmínky pro realizaci hlavní železniční tratě mezinárodního významu v novém koridoru ve směru na České Budějovice a tím i vytvoří podmínky pro zlepšení regionální (příměstské) železniční dopravy na stávajících tratích.

h) Územní plán Strančice orientuje rozvoj bydlení do lokalit s možností kvalitní hromadné dopravy, zejména v návaznosti na železniční trať č.221 (Praha-Benešov-České Budějovice-Rakousko) se zastávkou v centru Strančic.

(12) ZÚR stanovují tyto úkoly pro územní plánování:

a) Územní plán Strančice zpřesňuje koridory dopravy, vymezené v ZÚR. Jedná se o koridor železniční tratě č.220 Praha-Benešov-Mezno (-Tábor), koridor silnice II/107: úsek Všechromy – I/2 a koridor silnice II/335: úsek Lipany – Světlá.

2.2 Rozvojové osy republikového významu

Území obce Strančice není součástí žádné Rozvojové osy republikového významu.

2.3 Rozvojové oblasti krajského významu

Území obce Strančice není součástí žádné Rozvojové oblasti krajského významu.

2.4 Rozvojové osy krajského významu

Území obce Strančice není součástí žádné Rozvojové osy krajského významu.

2.5 Centra osídlení

Obec Strančice není centrem osídlení.

3. Zpřesnění specifické oblasti, vymezené v PÚR a vymezení specifické oblasti krajského významu

3.1 Specifická oblast republikového významu

Území obce Strančice není součástí žádné Specifické oblasti republikového významu dle PÚR 2008.

3.2 Specifická oblast krajského významu

Území obce Strančice není součástí žádné Specifické oblasti krajského významu.

4. Zpřesnění ploch a koridorů vymezených v PÚR a vymezení ploch a koridorů krajského významu

4.1 Plochy a koridory dopravy

4.1.1 Plochy a koridory dopravy mezinárodního a republikového významu

4.1.1.2 Železniční doprava

(122) ZÚR zpřesňují koridor tratě č. 220 Praha – Benešov – Mezno (- Tábor), (vymezený v PÚR 2008 jako C-E551), který je součástí IV. tranzitního koridoru AGC E55, jako veřejně prospěšné stavby D204 a D205;

Územní plán Strančice přebírá z návrhu Zásad územního rozvoje Středočeského kraje koridor tratě č. 220 Praha – Benešov – Mezno (-Tábor), vymezený v PÚR 2008 jako C-E551, který je součástí IV. tranzitního koridoru AGC E55. V ZÚR je tento koridor široký 600 m a je označen jako VPS D204 a D205.

Územní plán Strančice upřesňuje trasu koridoru na základě stanoviska Ministerstva dopravy, Odboru infrastruktury a územního plánu, č.j. 68/2012-910-UPR/3, ze dne 27.3.2012: „V severní části obce Strančice bude koridor VRT zúžen ze současných 600 m na cca 350 m. Ze západu bude určen stávajícím zastavěným územím sídla Otice, z východu pak tratí č.221, respektive východním okrajem jejího ochranného pásma, které budou tvořit novou hranici koridoru VRT. Zúžení koridoru je přípustné pouze v části, pro níž se předpokládá povrchové vedení trasy (dle projektu IKP, který sloužil jako podklad pro ÚAP). V tunelových úsecích zůstane i nadále zachovaná šíře koridoru VRT 600 m. „

4.1.2 Plochy a koridory dopravy nadmístního významu

4.1.2.1. Silniční doprava

SILNICE II. TŘÍDY

(142) ZÚR navrhuje na vybrané silniční síti tyto koridory pro umístění přeložek a obchvatů:

47) koridor pro umístění stavby D074 – silnice II/107: úsek Všechromy – I/2;

138) koridor pro umístění stavby D173 – silnice II/335: úsek Lipany – Světice.

Územní plán přebírá návrh Zásad územního rozvoje Středočeského kraje v rámci řešení přeložek silnic II/107 a II/335. V ZÚR jsou tyto koridory široké 180 m

Územní plán Strančice upřesňuje trasu koridorů silnic II/107 a II/335 na základě stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje, Odboru dopravy, č.j.017934/2012/KUSK, ze dne 8.2.2012: „Pozemní komunikace II. třídy (ČSN 73 6101) v šíři vozovky 11,5 m je vyhovující pro účel dopravy, kterou je silnice II. třídy navržena (meziokresní doprava). Pro výše uvedenou šíři vozovky je nutné ponechat volný pruh v území o šířce min. 30 m s ohledem na niveletu terénu.“

4.2 Plochy a koridory technické infrastruktury

Na území obce Strančice nejsou navrženy v rámci ZÚR žádné plochy a koridory technické infrastruktury.

4.3 Opatření pro předcházení, snížení a kompenzaci možných vlivů na životní prostředí

(190)ZÚR navrhuje na základě doporučení SEA následující společná prostorová opatření pro plochy a koridory dopravy a technické infrastruktury:

- a) vymezení koridorů s identifikovaným rizikem možného vlivu na ptačí oblasti nebo evropsky významné lokality soustavy Natura 2000 zpřesnit v rámci zpracování navazující územně plánovací dokumentace s cílem minimalizace vlivů na dotčené oblasti a lokality;**
- b) vymezení koridorů liniových záměrů dopravní a technické infrastruktury, které procházejí záplavovým územím; směrově řešit v nejkratší možné délce v závislosti na místních podmínkách;**
- c) vymezení koridorů dopravní nebo technické infrastruktury, zasahujících do pásem vodních zdrojů 1. a 2a stupně, zpřesnit v rámci navazující územně plánovací dokumentace s cílem nenarušení vydatnosti a jakosti dotčených zdrojů;**
- d) vymezení koridorů dopravní nebo technické infrastruktury, zasahujících do stanovených dobývacích prostorů a chráněných ložiskových území, zpřesnit v rámci navazující územně plánovací dokumentace s cílem minimalizace objemu zásob vázaných v ochranném pilíři stavby.**

Tyto priority jsou ve vztahu k územnímu plánu Strančice nepodstatné. Koridory dopravní infrastruktury nemají vliv na soustavu NATURA 2000, neprocházejí záplavovým územím, nezasahují do pásem vodních zdrojů I. a II. stupně a ani nezasahují do dobývacích prostorů a chráněných ložiskových území, protože se v řešeném území nenacházejí.

(191)ZÚR navrhuje na základě doporučení SEA následující společná projektová opatření pro plochy a koridory dopravy a technické infrastruktury:

- a) vytvářet podmínky pro ochranu obyvatelstva před hlukem z dopravy. U záměrů, kde existuje potenciální vznik rizika pro lidské zdraví (vlivy hluku a znečištění ovzduší) je nutno doložit ochranu veřejného zdraví včetně projednání s příslušnými orgány nejpozději v rámci procesu EIA. Jedná se zejména o následující záměry:**
 - silniční stavby procházející v přímém kontaktu s obytnou zástavbou**
 - rozšiřování letišť**
 - železniční stavby v místech kontaktu s obytnou zástavbou**
 - výstavba nových energetických zdrojů**

V rámci přípravy jednotlivých staveb je nutno zajistit promítnutí opatření k omezení vlivů stavební činnosti do příslušných plánů organizace výstavby a jejich dodržování během realizace stavby.

Tato priorita je ve vztahu k územnímu plánu Strančice nepodstatná. Územní plán přebírá ze ZÚR koridory silniční a železniční dopravy, které jsou v přímém kontaktu s obytnou zástavbou. Územní plán upřesňuje koridor železniční tratě č.220 na základě stanoviska Ministerstva dopravy a koridory silnic II/107 a II/335 na základě stanoviska KÚSK, Odboru dopravy. Obec Strančice není investorem těchto záměrů, proto nebude ani zadavatelem vypracování dokumentace EIA.

b) podmínkou realizace záměrů zasahujících do ochranných pásem vodních zdrojů jsou pozitivní výsledky hydrogeologického posudku a realizace ochranných opatření k minimalizaci vlivů na režim a jakost dotčených vodních zdrojů,

Tato priorita je ve vztahu k územnímu plánu Strančice nepodstatná. Záměry nezasahují do ochranných pásem vodních zdrojů.

c) podmínkou realizace záměrů procházejících záplavovým územím jsou projektová řešení zajišťující minimalizaci vlivů na odtokové poměry (inundační mosty) a omezením dlouhých šikmo trasovaných přechodů. Nepřípustná jsou taková řešení, která svým podélným sevřením údolních úseků omezují nebo znemožňují rozlivy povodňových průtoků ve volné krajině,

Tato priorita je ve vztahu k územnímu plánu Strančice nepodstatná. Záměry nezasahují do záplavových území.

d) u záměrů s vysokým rozsahem zpevněných ploch požadovat vybavení dešťovými kanalizacemi s dešťovými zdržemi pro regulaci nárazového odtoku srážkových vod. V rámci projektové EIA je nutné v podrobném měřítku řešit zajištění prostupnosti liniových dopravních staveb ve smyslu metodiky AOPK ČR,

Plochy zemědělských areálů a komerčních zón budou odvodňovány příkopy, nebo mělkou trubní kanalizací do retenčních objektů (povrchových nebo podzemních). Regulovaný odtok z těchto retenčních objektů povolený správci toku bude zaústěn do vodoteče. V zemědělských a komerčních zónách se doporučuje provést co nejvíce zelených ploch, aby se zmenšilo odtokové množství dešťových vod.

e) báňsko-technický posudek zajistit u záměrů zasahujících do území s předpokládaným výskytem důlních děl (poddolované území),

f) v případě, že záměr zasahuje do bloků zásob výhradního ložiska a pokud územně environmentální nebo technické podmínky neumožňují směrovou či prostorovou korekci, je realizace záměru možná pouze za podmínky souhlasu MŽP a MPO s převodem části zásob do kategorie vázaných v důsledku stanovení ochranného pilíře. V případě průchodu trasy stanoveným dobývacím prostorem je nutný souhlas OBÚ,

Priority e) – f) jsou ve vztahu k územnímu plánu Strančice nepodstatné. V řešeném území se nenachází poddolované území ani výhradní ložiska nerostných surovin.

g) u staveb, které vykazují potenciální významný negativní vliv na krajinný ráz (nadzemní elektrická vedení, silnice apod.) a které vstupují na území se zvýšenou hodnotou krajinného rázu, vyžadovat pro navazující územně plánovací a projektovou dokumentaci návrh takových prostorových a technických řešení, která budou minimalizovat negativní vliv na krajinný ráz,

Tato priorita je ve vztahu k územnímu plánu Strančice nepodstatná. Územní plán přebírá ze ZÚR koridory silniční a železniční dopravy, které vykazují potenciální významný negativní vliv na krajinný ráz. Obec Strančice není investorem těchto záměrů.

h) u staveb, vyžadujících zásahy do pozemků určených k plnění funkcí lesa, vyžadovat náhradní výsadbu a zalesnění;

V územním plánu Strančice dojde v důsledku výstavby zařízení občanské vybavenosti na ploše St/OV4, nových tras železnice č.220 a silnic II/335 a II/107 k odnětí 0,51 ha pozemků určených k plnění funkce lesa.

Územní plán navrhuje výsadbu 6,77 ha lesa a 0,84 ha lesoparku.

i) při výstavbě logistických a průmyslových areálů dodržovat koeficient zeleně v min. hodnotě 40 % s přihlédnutím ke specifikům umístění a velikosti areálu. Při umísťování zástavby na vysoce bonitních půdách se doporučuje zvážit požadavek na vyšší koeficient zeleně.

Územní plán navrhuje pro zastavitelné plochy – „Výroba a skladování – drobná a řemeslná výroba“ (VD) a „Výroba a skladování – zemědělská výroba“ (VZ) podíl ploch zeleně min. 40% z vymezené plochy příslušného funkčního využití.

4.4 Plochy a koridory nadregionálního a regionálního územního systému ekologické stability

Ve správním území Strančice nejsou vymezeny žádné regionální a nadregionální prvky územního systému ekologické stability.

5. Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území

5.1 Přírodní hodnoty území kraje

Ve správním území Strančic se nenacházejí žádná zvláště chráněná území ochrany přírody a krajiny, lokality soustavy NATURA 2000, mokřadní ekosystémy, vodohospodářsky významná území, území s přírodními léčivými zdroji, krajinářsky hodnotná území, ani plochy pro těžbu nerostných surovin.

(197) Přírodními hodnotami území kraje se rozumí:

Ve správním území Strančic se z přírodních hodnot vyskytuje:

- soustava 6 lokálních biocenter (funkční LBC 1, LBC 3, LBC 4 a LBC 5 a částečně funkční LBC 2 a LBC 6),
- soustava 10 lokálních biokoridorů (funkční LBK 4 a LBK 9, částečně funkční LBK 2, LBK 2a, LBK 3, LBK 5 a LBK 7 a navržené LBK 1, LBK 6 a LBK 8),
- 9 interakčních prvků (IP 1-IP 9),
- 42 registrovaných významných krajinných prvků.

(198) ZÚR stanovují tyto zásady pro zajištění ochrany území s přírodními hodnotami a možného rozvoje těchto území:

a) respektovat ochranu výše uvedených přírodních hodnot;

Územní plán respektuje ochranu přírodních hodnot uvedených v bodě (197).

b) chránit a podporovat plnění krajinných funkcí souvisejících s přírodními hodnotami (ochrana biodiverzity a pozitivních charakteristik krajinného rázu, ekostabilizační a retenční funkce, trvale udržitelné využívání vodních zdrojů, ochrana nerostného bohatství, apod.);

Územní plán chrání a podporuje plnění krajinných funkcí souvisejících s přírodními hodnotami uvedených v bodě (197). Skladebné součásti ÚSES (biocentra, biokoridory, příp. interakční prvky) byly vymezovány na základě rozmanitosti potenciálních ekosystémů v krajině a jejich prostorových vztahů, aktuálního stavu ekosystémů, prostorových parametrů a společenských limitů a záměrů. Vymezené prvky územního systému ekologické stability trvale zajišťují biodiverzitu, biologickou rozmanitost a rozmanitost ekosystémů. Pro umístění a vymezení biocenter

a biokoridorů jsou využity stávající ekologicky stabilnější části zdejší krajiny, jako jsou lesy, rybníky, vodní toky, louky a existující porosty dřevin. Prvky ÚSES jsou lokalizovány s cílem zajistit plnou funkčnost krajiny i v dlouhodobé budoucnosti.

Významnou součástí ÚSES jsou interakční prvky, které zprostředkovávají příznivé působení biocenter a biokoridorů na okolní ekologicky méně stabilní krajinu. Pro vymezení interakčních prvků byly využity plochy s vyšším stupněm ekologické stability v plochách zemědělské půdy, často drobné vodní toky (VKP), remízky a lesní lemy. Na plochách vymezených pro ÚSES nemohou být prováděny, žádné aktivity snižující ekologickou stabilitu ploch (např. výstavba, odvodnění, úpravy toků, intenzifikace obhospodařování, odlesňování apod.). Revitalizace vodních toků je žádoucí.

Na území obce Strančice se dále nacházejí VKP ve smyslu zákona 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny v platném znění §3 odst. 1 b). Významnými krajinnými prvky jsou lesy, rašeliniště, vodní toky, rybníky, jezera, údolní nivy. V řešeném území jsou též orgánem ochrany přírody registrované VKP podle § 6 zákona 114/1992 Sb.

c) v CHKO pro rozvoj sídel využít přednostně přestavbu nevyužívaných nebo nedostatečně využívaných ploch v zastavěném území sídel, nová zastavitelná území vymezovat výjimečně a v souladu s požadavky na ochranu přírody a krajiny;

Ve správním území Strančice se nenachází Chráněná krajinná oblast.

d) při rozvoji sídel a návrhu nových dopravních staveb v krajinářsky hodnotných územích zabezpečit ochranu krajinného rázu;

Ve správním území Strančice se nenachází místo ani oblast krajinného rázu, proto nebylo vyhodnocení vlivu územního plánu Strančice na krajinný ráz vypracováno.

Na krajinu mají negativní vliv záměry převzaté ze ZÚR: koridory silniční a železniční dopravy. Obec Strančice však není investorem těchto záměrů.

e) výškové stavby (větrné elektrárny apod.) umisťovat v souladu s ochranou krajinného rázu. Při umisťování ostatních staveb a zařízení, které mohou díky svým plošným parametrům narušit pozitivní charakteristiky krajinného rázu tento vliv hodnotit studií krajinného rázu a negativní dopady eliminovat;

f) vedení nových dopravních staveb ve volné krajině navrhovat přednostně mimo zvláště chráněná území, lokality soustavy NATURA 2000, mokřadní ekosystémy a v případě střetu posoudit vliv navrhovaných staveb a přijmout náležitá kompenzační a eliminační opatření;

g) ve zvláště chráněných a krajinářsky hodnotných územích podporovat rozvoj šetrných forem turismu, zamezit plošné výstavbě rekreačních objektů mimo zastavěná území a navrhnout rekreační využití vesnických sídel. Podporovat ekologicky únosné

využití vodních toků k rekreační a sportovní plavbě a zabezpečit související zázemí (veřejná tábořiště, parkoviště apod.) s ohledem na ochranu přírody, podporovat rozvoj eko- a agroturistiky;

h) podporovat rozvoj léčebných lázní, respektovat požadavky na zajištění ochrany přírodních léčivých zdrojů a dbát na kvalitu obytného a přírodního prostředí;

i) vytvářet podmínky pro šetrné využívání ložisek nerostů. Při vymezování ÚSES hledat plochy mimo ložiska nerostů, vnik překryvu ložiska skladebnou částí ÚSES umožnit jen v nezbytných případech a při zohlednění stanovených dobývacích prostorů. Při povolování hornické činnosti vycházet z toho, že vymezení biocenter a biokoridorů přes ložiska nerostů není překážkou jejich využívání. V takových případech je nezbytné podporovat funkci ÚSES jak při samotné těžbě, tak při jejím ukončování a zejména rekultivaci těžbou dotčeného území, kdy dojde za předem stanovených podmínek k vytvoření funkčního prvku ÚSES.

j) při vytváření lokální úrovně ÚSES respektovat ochranu a šetrné využití přírodních zdrojů;

Priority e) – j) jsou ve vztahu k územnímu plánu Strančice nepodstatné.

k) při řešení změn využití území a upřesňování tras liniových staveb minimalizovat vlivy na území přírodních hodnot. Optimální řešení ověřovat v rámci zpracování podrobné dokumentace a posuzované z hlediska vlivu na životní prostředí (EIA);

Změny využití území v územním plánu Strančice minimalizují vlivy na přírodní hodnoty řešeného území (viz bod 197, 198). Navrhované a upřesněné trasy liniových staveb (koridory silniční a železniční dopravy) přebírá územní plán ze ZÚR. Obec Strančice však není investorem těchto záměrů.

l) řešit střety dopravní a technické infrastruktury s územním systémem ekologické stability;

Navrhovaný koridor silnice II/107 je ve střetu s LBK 6, VKP L2, VKP 36, navrhovaný koridor silnice II/335 je ve střetu s VKP 37, IP 8 a navrhovaný nadzemní úsek železniční tratě č.220 je ve střetu s LBK 5, LBK 6, LBC 6, VKP 27, VKP L6, VKP 28, VKP 33, VKP 48, VKP 37 a IP 8.

Územní plán Strančice přebírá a upřesňuje návrh koridorů dopravní infrastruktury (koridory silniční a železniční dopravy) ze ZÚR. Obec Strančice však není investorem těchto záměrů.

m) chránit říční nivy; zabránit je třeba vodohospodářským úpravám regulujícím vodní toky, odvodňování a zastavování údolních niv a likvidaci přírodě blízkých společenstev (slepá ramena, mokřady, lužní lesy, břehové porosty, louky).

Územní plán Strančice chrání nivy potoků, které jsou významnými krajinnými prvky ze zákona č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny v platném znění. Ochranu těchto niv zajišťuje územní plán vymezením registrovaných VKP i prvků ÚSES, pro které jsou stanoveny samostatné regulativy v kapitole f) „Výrokové části“ územního plánu a v kapitole 6 OOP.

5.2 Kulturní hodnoty území kraje

Ve správním území obce Strančice se nenacházejí žádné kulturní památky UNESCO, národní kulturní památky, městská památková rezervace, městská památková zóna, vesnická památková rezervace, vesnická památková zóna, archeologická památková rezervace a krajinná památková zóna.

(201) ZÚR stanovují tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v souvislosti s ochranou a rozvojem kulturních hodnot

a) při realizaci rozvojových záměrů v širším okolí památkově chráněných území a objektů respektovat kulturně historické hodnoty (tj. především hodnoty urbanistické a architektonické) a zvažovat možné střety s pozitivními znaky charakteristik krajinného rázu;

Ve správním území Strančice se nacházejí nemovité kulturní památky: kaple sv. Anny (rejstř.č. 102574) a synagoga (rejstř.č. 37737/2-2793) ve Strančicích, kostel sv. Mikuláše (rejstř.č. 14713/2-2168) v Otčicích a zvonička při čp. 14 (rejstř.č. 27476/2-2147) v Kašovicích, do jejichž blízkosti nenavrhuje územní plán žádnou novou výstavbu. Nové plochy pro bytovou výstavbu jsou vymezeny tak, aby nebylo narušeno původní hodnotné půdorysné uspořádání jednotlivých sídel a jejich architektonicko urbanistický charakter.

b) stanovit podmínky pro využití kulturních hodnot pro cestovní ruch, s tím, že budou prosazovány trvale udržitelné formy cestovního ruchu a doprovodných služeb.

Tato priorita je ve vztahu k územnímu plánu Strančice nepodstatná.

5.3 Civilizační hodnoty území kraje

(202) Za významné civilizační hodnoty Středočeského kraje jsou považovány:

Mezi významné civilizační hodnoty na správním území Strančic patří:

- b) nadmístní silniční síť tvořená dálnicí D1,
- c) železniční trať celostátních drah Praha – Benešov.

6. Vymezení cílových charakteristik krajiny

(204) ZÚR vymezují na území kraje následující krajinné typy:

Správním územím Strančice se nachází v krajinném typu: „S22 - krajina sídelní“.

(205) ZÚR dále naznačují:

a) koridorové vazby v krajině („zelené klíny“)

Tato priorita je ve vztahu k územnímu plánu Strančice nepodstatná. Na správním území Strančice se nenacházejí žádné koridorové vazby v krajině.

(206) ZÚR 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;

Územní plán Strančice chrání a rozvíjí základní atributy stability, funkčnosti a vzhledu krajiny vymezením prvků ÚSES, IP a VKP, tzn. vymezením sítě přírodě blízkých ploch v minimálním územním rozsahu, který už nelze dále snižovat bez ohrožení ekologické stability a biologické rozmanitosti území. Vymezení, ochrana a případné doplňování chybějících částí této sítě je pouze jedním z kroků k trvale udržitelnému využívání krajinného prostoru, protože existence takovéto struktury v území nemůže ekologickou stabilitu ani biodiverzitu zajistit sama o sobě; je pouze jednou z nutných podmínek pro její zajištění. Skladebné součásti ÚSES (biocentra, biokoridory, příp. interakční prvky) a VKP jsou vymezovány na základě rozmanitosti potenciálních ekosystémů v krajině a jejich prostorových vztahů, aktuálního stavu ekosystémů, prostorových parametrů a společenských limitů a záměrů. Vymezení lokálního ÚSES a VKP směřuje k aktivnímu přístupu při zabezpečování ekologické stability krajiny. Vymezení ÚSES dává pouze předpoklad k vymezení biocenter a biokoridorů (stabilních ploch), které by měly být základem pro rozvíjení ostatních nutných prvků zvyšujících odolnost krajiny k antropickým tlakům. Dalšími nutnými předpoklady k větší stabilitě krajiny jsou ekologičtější způsoby hospodaření jak v lese, tak i na zemědělské půdě, zajištění čistoty ovzduší, vod atd.

Územní plán tuto prioritu v rámci tvorby krajinného prostředí dále naplňuje (kromě vymezení ÚSES a VKP) návrhem výsadby liniové a doprovodné zeleně (NSp.ZL) mimo zastavěné území o rozloze 14,01 ha, návrhem výsadby lesoparku (NSp.NL) a lesů (NL) o celkové rozloze

7,61 ha, návrhem krajinné zeleně (NSp.ZK) o rozloze 0,49 ha, návrhem ploch smíšených nezastavěného území – přírodních (NSp) o rozloze 1,32 ha a návrhem ploch pro zahrady mimo zastavěné území (NZZ) o celkové výměře 5,04 ha.

b) rozvíjet retenční schopnost krajiny;

Územní plán Strančice rozvíjí retenční schopnost krajiny návrhem rozsáhlých ploch zeleně mimo zastavěné území o celkové výměře 28,47 ha (viz předešlý bod a).

c) respektovat výjimečné části krajiny chráněné dle příslušných zákonů a podmínky jejich ochrany;

Územní plán Strančice respektuje a chrání výjimečné části krajiny (uvedené v bodě 197) dle Zákona č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny v platném znění a respektuje podmínky jejich ochrany.

d) preferovat využití rezerv v zastavěném území sídel, zejména proluk a přestavbových území před vymezováním zastavěných ploch ve volné krajině;

Územní plán Strančice preferuje využívání proluk v zastavěném území a využívá přestavbová území – celkem navrhuje 18 přestavbových ploch o výměře 13,92 ha.

e) cestovní ruch rozvíjet ve formách příznivých pro udržitelný rozvoj, nepřipouštět rozšiřování a intenzifikaci chatových lokalit;

Územní plán Strančice nenavrhuje žádné rozšiřování ani intenzifikaci chatových lokalit.

f) respektovat cenné architektonické a urbanistické znaky sídel a doplňovat je hmotově a tvarově vhodnými stavbami;

Územní plán Strančice rozděluje v rámci ploch bydlení řešené území na dvě části. První část tvoří zásady rozvoje zastavitelných ploch, které jsou spolu se současně zastavěnými plochami regulovány výhradně pro vlastní Strančice. Druhá část je pak věnována plochám přidružených venkovských sídel. Toto rozdělení na obec Strančice a na ostatní sídla je navrženo s ohledem na architektonicko-urbanistickou a kulturně společenskou odlišnost vlastních Strančic od ostatních přidružených sídel. Strančice se, v důsledku svého dosavadního historického vývoje, následné modernizace a nové velkorysé přestavby centra a s ohledem na jejich dopravní význam v rámci výstavby železničního systému příměstské dopravy hlavního města Prahy, staly svým charakterem urbanistického půdorysu spíše sídlem předměstským až městským. V důsledku toho se prohloubil rozdíl mezi architektonicko-urbanistickým a výtvarným výrazem Strančic a ostatních přidružených venkovských sídel. Záměrem územního plánu je tento dosavadní vývoj zachovat a posuzovat Strančice jako sídlo 3 forem – příměstského bydlení typu zahradního příměstského sídla s významným centrálním – jádrovým územím a s důležitým historickým územím vytvářejícím určité neopakovatelné specifikum nadmístního významu. Ostatní venkovská sídla udržuje územní plán v tradičním urbanistickém uspořádání bydlení venkovského charakteru.

V rámci regulativů využití území pro „Plochy bydlení se specifickým využitím – v historické části obce“ (BX) je stanovena podmínka, že veškeré stavby budou typem a půdorysem domů, tvarem a typem střech respektovat architektonicko-urbanistický charakter okolní stávající zástavby.

g) výškové stavby (větrné elektrárny apod.) umisťovat v souladu s požadavky na ochranu krajinného rázu

Tato priorita je ve vztahu k územnímu plánu Strančice nepodstatná. Územní plán nenavrhuje žádné výškové stavby.

h) při umisťování 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.

Stavbami a zařízeními, které mohou díky svým plošným parametrům narušit pozitivní charakteristiky krajinného rázu jsou navrhované koridory silniční a železniční dopravy, které územní plán Strančice přebírá ze ZÚR. Obec Strančice není investorem těchto záměrů.

(207) ZÚR stanovují pro 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.

Správní území Strančice se nachází v krajinném typu: S - krajina sídelní. Územní plán vymezuje a upřesňuje zásady péče o krajinu sídelní v kapitole c) 9. „Odůvodnění územního plánu“.

6.1 Krajina sídelní (S)

(208) Správní území Strančice se nachází v krajinném typu: S - krajina sídelní s těmito charakteristikami:

- a) větší rozsah zastavěného území, vysoká hustota obyvatel a soustředění ekonomických aktivit;
- b) nejvíce proměněný krajinný typ;
- c) lze rozlišit podtypy krajiny sídelní dle umístění:
 - c.1) kontaktní území hl. m. Prahy a velkých měst Kladna a Mladé Boleslavi;
 - c.2) v centrech a osách osídlení;
 - c.3) ostatní.

(209) ZÚR 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.

7. Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a asanačních území nadmístního významu, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

7.1 Veřejně prospěšné stavby v oblasti dopravy

(230) ZÚR vymezují koridory pro umístění těchto veřejně prospěšných staveb v oblasti dopravy:

Ve správním území Strančice se nacházejí tyto koridory pro umístění VPS v oblasti dopravy:

označení VPS	převzato z ÚP VÚC	původní označení	popis VPS	ORP	dotčená obec	dotčené katastrální území
SILNIČNÍ DOPRAVA						
D 074	Pražský region	D 064	Koridor silnice II/107: úsek Všechromy – I/2	Říčany	Říčany, Strančice , Tehov, Všestary	Říčany u Prahy, Svojšovice , Všechromy , Tehov u Říčan, Všestary u Říčan
D 173	Pražský region	D 061	Koridor silnice II/335: úsek Lipany – Světlice	Říčany	Říčany, Strančice , Světlice	Kuří u Říčan, Říčany u Prahy, Voděrádky, Otice u Svojšovic , Světlice u Říčan
ŽELEZNIČNÍ DOPRAVA						
D 204	-	-	Koridor železniční tratě č. 220: úsek Praha - Bystřice u Benešova	Benešov	Benešov, Bystřice, Nespeky, Poříčí nad Sázavou, Řehenice, Týnec nad Sázavou	Benešov u Prahy, Úročnice, Bystřice u Benešova, Líšno, Nesvačily u Bystřice, Nespeky, Poříčí nad Sázavou, Babice u Rehenic, Malešín, Pecerady
				Říčany	Kunice, Říčany, Strančice , Velké Popovice	Kunice u Říčan, Kuří u Říčan, Říčany u Prahy, Voděrádky, Otice u Svojšovic , Svojšovice , Všechromy , Lojovice, Mokřany u V.Popovic, Velké Popovice

8. Stanovení požadavků nadmístního významu na koordinaci územně plánovací činnosti obcí

(238) ZÚR stanovují následující požadavky na koordinaci územně plánovací činnosti dotčených obcí při zpřesňování územního vymezení ploch a koridorů pro umístění staveb. Koordinace ploch a koridorů VPS a VPO vymezených ZÚR budou probíhat v území dále uvedených ORP a obcí:

ORP	OBEC	Veřejně prospěšné stavby			Veřejně prospěšná opatření
		Doprava	Technická infrastruktura	Protipovodňová ochrana	ÚSES
Říčany	Strančice	D074, D173, D204	-	-	-

(239) ZÚR stanovují požadavek na koordinaci územně plánovací činnosti dotčených obcí při prověření budoucího umístění staveb ev. jiných opatření v koridorech a plochách vymezených jako územní rezervy;

Ve správním území Strančic se nenacházejí žádné koridory a plochy vymezené jako územní rezervy.

(240) ZÚR stanovují požadavek na koordinaci územně plánovací činnosti dotčených obcí při zpřesňování vymezení ploch pro řešení opatření pro modernizaci celostátních tratí.

Územní plán Strančice přebírá z návrhu Zásad územního rozvoje Středočeského kraje koridor tratě č. 220 Praha – Benešov – Mezno (- Tábor), vymezený v PÚR 2008 jako C-E551, který je součástí IV. tranzitního koridoru AGC E55. V ZÚR je tento koridor široký 600 m a je označen jako VPS D204 a D205.

Územní plán Strančice upřesňuje trasu koridoru na základě stanoviska Ministerstva dopravy, Odboru infrastruktury a územního plánu, č.j. 68/2012-910-UPR/3, ze dne 27.3.2012: „V severní části obce Strančice bude koridor VRT zúžen ze současných 600 m na cca 350 m. Ze západu bude určen stávajícím zastavěným územím sídla Otice, z východu pak tratí č.221, respektive východním okrajem jejího ochranného pásma, které budou tvořit novou hranici koridoru VRT. Zúžení koridoru je přípustné pouze v části, pro níž se předpokládá povrchové vedení trasy (dle projektu IKP, který sloužil jako podklad pro ÚAP). V tunelových úsecích zůstane i nadále zachovaná šíře koridoru VRT 600 m. „

9. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování

(241) Plochy a koridory, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování o změnách využití území, se nestanovují.

10. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu orgány kraje podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití

(242) Plochy a koridory, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu orgány kraje podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití, se nestanovují.

11. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití pořízení a vydání regulačního plánu na žádost

(243) Plochy a koridory, ve kterých je podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití pořízení a vydání regulačního plánu na žádost, se nevymezují.

12. Zadání regulačního plánu

(244) Zadání regulačního plánu se nestanovuje.

13. Stanovení pořadí změn v území (etapizace)

(245) Pořadí změn se nestanovuje, jsou však uvedeny priority v oblasti veřejných investic, směřujících zejména do dopravní infrastruktury. Tyto prioritní záměry jsou členěny na investice státu (železnice, nadřazená silniční síť) a investice kraje (silnice II. třídy).

(246) ŽELEZNICE

Priority a) – g) tohoto bodu ZÚR se správního území Strančic netýkají.

(247) DÁLNIČNÍ A RYCHLOSTNÍ SILNICE

Priority a) – f) tohoto bodu ZÚR se správního území Strančic netýkají.

(248) SILNICE I. TŘÍDY

Priority a) – l) tohoto bodu ZÚR se správního území Strančic netýkají.

(249) SILNICE II. TŘÍDY

Priority a) – m) tohoto bodu ZÚR se správního území Strančic netýkají.

(250) ZÚR stanovují tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území:

a) připravovat a realizovat výše uvedené stavby jako důležité investice

Tyto zásady se správního území Strančic netýkají.

(251) ZÚR stanovují tyto úkoly pro územní plánování:

a) zajistit vymezení a územní ochranu koridorů pro výše uvedené stavby a jejich koordinaci v územních plánech dotčených obcí

Tyto zásady se správního území Strančic netýkají.

2.3 Širší vztahy

Koordinace využívání území obce Strančice z hlediska širších vztahů jednotlivých sídel v území vychází z geografické polohy obce v jihovýchodní části okresu Praha-východ, jižně od Říčán, které jsou vzdáleny cca 6 km. Dle Politiky územního rozvoje České republiky leží území obce v celostátně významné Rozvojové oblasti Praha OB1. V rámci této rozvojové oblasti procházejí celostátně i celoevropsky významné koridory – dálnice D1, pražský silniční okruh, trasa koridoru tratě č. 220 Praha – Benešov – Mezno (- Tábor) - vymezený v PÚR 2008 jako C-E551, který je součástí IV. tranzitního koridoru AGC E55, koridor ropovodu DV1 a produktovou DV4 a také trasy elektrických vedení VVN 400 kV a VVN 200 kV.

Obec Strančice neplní v rámci struktury osídlení v širším zájmovém území žádné významné funkce, které by měly charakter funkcí nadmístních. Nicméně je zde převážná většina zařízení základní občanské vybavenosti (základní škola, mateřská škola, ordinace lékařů, hotel, obchody, restaurace).

Obec plní především funkci obytnou a rekreační v rámci objektů pro tzv. druhé – rekreační bydlení – chalupaření, významná je i funkce výrobní, která je soustředěna podél železnice a dálnice D1.

Řešeným územím neprochází žádný z prvků regionálního či nadregionálního Územního systému ekologické stability.

Z nadřazené sítě technické infrastruktury prochází řešeným územím VTL plynovod, vedení elektrické energie VVN 110 kV, radioreléová trasa, dálkový spojový kabel a skupinový vodovod.

Sousedními katastry jsou na východě k.ú. Mnichovice, na severovýchodě k.ú. Všestary a k.ú. Světice, na severu k.ú. Říčany, na severozápadě k.ú. Voděrádky a k.ú. Jažlovice, na západě k.ú. Chomutovice a na jihu k.ú. Petříkov a k.ú. Kunice.

3. VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Cíle územního plánování

Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.

Orgány územního plánování postupem podle stavebního zákona koordinují veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů.

Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umisťovat 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 zlepší podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra.

Na nezastavitelných pozemcích lze výjimečně umístit technickou infrastrukturu způsobem, který neznemožní jejich dosavadní užívání.

Úkoly územního plánování

- a) zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty,
- b) stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území
- c) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání,
- d) stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb,
- e) stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území,
- f) stanovovat pořadí provádění změn v území (etapizaci),

- g) vytvářet v území podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to přírodě blízkým způsobem,
- h) vytvářet v území podmínky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn,
- i) stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení,
- j) prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území,
- k) vytvářet v území podmínky pro zajištění civilní ochrany,
- l) určovat nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území,
- m) vytvářet podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území a navrhopat kompenzační opatření, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak,
- n) regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních zdrojů,
- o) uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.

Úkolem územního plánování je také vyhodnocení vlivů politiky územního rozvoje, zásad územního rozvoje nebo územního plánu na vyvážený vztah územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území (dále jen "vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území"); jeho součástí je posouzení vlivů na životní prostředí a posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast, pokud orgán ochrany přírody svým stanoviskem takovýto vliv nevyloučil.

Územní plán Strančice je řešen v souladu s cíli a úkoly územního plánování, uvedenými v §18 a §19 zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu. Usiluje v řešeném území o zajištění trvale udržitelného rozvoje všech složek území a osídlení při zachování a ochraně přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území, zejména pak architektonických a urbanistických hodnot, při zajištění podmínek rozvoje obce a koordinaci veřejných i soukromých záměrů v území.

Z hlediska ochrany urbanistických a architektonických hodnot území jsou dány specifické podmínky pro využití území jako podmínky pro rozhodování v území.

Ochrana nezastavěného území byla ošetřena již při zadání územního plánu a podrobně pak byla řešena při společném jednání o návrhu územního plánu, zejména na základě požadavků orgánu ochrany přírody a krajiny.

Územní plán Strančice je v souladu s cíli a úkoly územního plánování.

4. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů byly při procesu pořizování územního plánu Strančice plně respektovány a splněny.

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

Územní plán stanovil podmínky pro plochy s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího (hlavního) účelu využití, přípustného využití, nepřípustného využití, případně podmíněně přípustného využití, stanovil podmínky prostorového uspořádání těchto ploch, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu.

Územní plán Strančice je v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů.

5. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ – SOULAD SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ

Stanoviska dotčených orgánů, vydaná na základě společného jednání k návrhu územního plánu Strančice, byla v rozsahu stanoveném vyhláškou č.500/2006 Sb. pro obsah územního plánu plně respektována.

K veřejnému projednání návrhu územního plánu Strančice dle §52 Stavebního zákona byla předložena upravená dokumentace, která byla v souladu se všemi stanovisky a požadavky dotčených orgánů.

Na základě veřejného projednání došlo k úpravám textové i grafické dokumentace na základě námitek a připomínek, následně vydaných Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, metodiky MINIS. Úpravy proběhly v souladu s vyhláškou 500/2006 Sb. a rozsudky nejvyššího správního soudu. Takto upravený územní plán Strančice byl předložen Zastupitelstvu obce Strančice k vydání.

V průběhu pořizování návrhu územního plánu nebyly řešeny žádné rozpory postupem podle §136 odst.6 zákona č.500/2004 Sb.,správní řád, ve znění zákona č.413/2005 Sb.

Územní plán Strančice je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů.

6. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ ZADÁNÍ A POKYNŮ PRO ZPRACOVÁNÍ NÁVRHU

Zadání ÚP Strančice bylo schváleno zastupitelstvem obce dne 23. 3.2009 usnesením č. 13.

Územní plán Strančice nahradil dosud platný územní plán obce z roku 2000 a změny č.1, č.2 a č.3. Územní plán Strančice je zpracovaný dle stavebního zákona č.183/2006 Sb. a dle prováděcích vyhlášek č.500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, a č.501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

Lze konstatovat, že následující požadavky, vyplývající ze zadání ÚP Strančice, byly dle významu splněny, řešeny či respektovány:

• **Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydanou krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů**

- Územní plán vychází z požadavků Politiky územního rozvoje ČR a je s ní v souladu.
- Z územně plánovací dokumentace vydané krajem („Zásady územního rozvoje Středočeského kraje“) vyplývá pro územní plán Strančice nutnost respektovat trasu koridoru železniční tratě č.220 Praha-Benešov-Mezno (-Tábor) /ZÚR - VPS D204, D205/, trasu koridoru silnice II/107: úsek Všechnomy – I/2 /ZÚR – VPS D074/ a trasu koridoru silnice II/335: úsek Lipany – Světlá /ZÚR – VPS D173/. Zpracovaný územní plán Strančice je se ZÚR SK v souladu.
- Koordinace využívání území obce Strančice z hlediska širších vztahů jednotlivých sídel v území vychází z geografické polohy obce ve Středočeském kraji, v jihovýchodní části okresu Praha-východ, jižně od ORP Říčany. Obec Strančice neplní v rámci struktury osídlení v širším zájmovém území žádné významné funkce, které by měly charakter funkcí nadmístních.

• **Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů**

- Územně analytické podklady byly pořízeny úřadem územního plánování ORP Říčany dle §27 Stavebního zákona v roce 2008 a v roce 2010 byly územně analytické podklady aktualizovány dle §28 Stavebního zákona. Územně analytické podklady obsahují podklady pro rozbor udržitelného rozvoje území zahrnující zjištění a vyhodnocení stavu a vývoje území, jeho hodnot, limity využití území, zjištění a vyhodnocení záměrů na provedení změn v území, zjišťování a vyhodnocování udržitelného rozvoje území a určení problémů k řešení v územně plánovací dokumentaci. Územní plán Strančice je zpracován dle požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů.

• **Požadavky na rozvoj území obce**

- Hlavní cíle rozvoje území obce vychází z urbanistické koncepce, schválené v předchozím územním plánu a jeho třech změnách. V rámci trvale udržitelného rozvoje je i nadále stěžejní přiměřená urbanizace řešeného území tak, aby byly využívány pouze vhodné plochy pro další rozvoj, které bezprostředně navazují na zastavěné území jednotlivých sídel.

Těžištěm rozvojových ploch zůstávají plochy bydlení, především dle § 4 Vyhlášky č.501/2006 Sb. Důležité jsou plochy pro občanskou vybavenost dle § 6 Vyhlášky č.501/2006 Sb. Přiměřeně k možnostem území, zejména s ohledem na dopravní obsluhu, jsou vymezeny plochy pro výrobu a skladování, dle § 11 vyhlášky č.501/2006 Sb. Ostatní plochy, určené pro rekreaci, plochy smíšené obytné a plochy dopravní a technické infrastruktury, jsou řešeny v souladu s potřebami území a limity jeho využití.

Důležitým cílem územního plánu je posílení jeho ekologické stability (krajiny a zastavitelných ploch) prostřednictvím krajinné a veřejné zeleně a prvků Územního systému ekologické stability.

• **Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny)**

- Navržená urbanistická koncepce v rámci vymezení zastavitelných ploch vychází především z urbanistického řešení obsaženého ve stávajícím schváleném územním plánu a jeho změnách č.1, č.2 a č.3. Těžiště rozvojových ploch, které tento územní plán navrhuje, je soustředěno především do vlastní obce Strančice. V řešeném území je zřejmá rozvojová osa podél silnice II/107, která částečně propojuje sídla Všechnomy a Svojšovice. V důsledku územně technických předpokladů tohoto urbánního koridoru zde územní plán navrhuje relativně větší plochy bydlení, které zhodnocují veškeré předpoklady dané vhodnou expozicí ploch bydlení, rozvinutou dopravní (řešené území je z hlediska dopravní obslužnosti mimořádně dobře vybaveno – dálnice D1, silnice II/107, III/1014, III/1015, III/1016, III/00325, III/00324, III/00323) a technickou infrastrukturou, mimořádně dobrým dopravním spojením příměstskou autobusovou a železniční dopravou vázanou na železniční trať č.221 (Praha-Benešov-České Budějovice-Rakousko). Kromě ploch bydlení navrhuje územní plán plochy výroby a skladování lokalizované především do území jižně od Všechnom a východně od Kašovic, kde jsou příznivé dopravní podmínky s ohledem na dálnici D1, silnice II/107 a III/1014 a také na železniční (trať č.221 Praha-Benešov-České Budějovice-Rakousko).

V rámci tvorby krajinného prostředí je územní plán zaměřen především na vymezení Územního systému ekologické stability, dále územní plán navrhuje výsadbu liniové a doprovodné zeleně, lesoparku, lesa, krajinné zeleně a zahrad mimo zastavěné území.

• **Požadavky na řešení veřejné infrastruktury**

- Územní plán v rámci dopravní infrastruktury řeší územní stabilizaci koridorů dálnice D1, silnici II/107, silnice III/1014, III/1015, III/1016, III/00323, III/00324, III/00325 a železniční trať č.221. Územní plán rozšiřuje stávající uliční systém o nové místní komunikace, řeší nové odstavné a parkovací plochy a navrhuje nové komunikace pro pěší a cyklisty.
- Územní plán v rámci technického vybavení řeší zásobování pitnou vodou, odkanalizování a čištění odpadních vod (splaškové odpadní vody, dešťové vody), elektrickou energii, plyn, spoje, zemědělské meliorace a odpadové hospodářství
- Územní plán dále řeší občanskou vybavenost a veřejná prostranství.

• **Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území**

- Územní plán vytváří nástroje pro účinnou ochranu historických, kulturních, estetických, duchovních, přírodních i technických hodnot území v souladu s výše uvedenými požadavky. A to především respektováním stávajících limitů využití území, případným navržením jejich korekcí, stanovením regulativů územního plánu, zajišťujících účinnou ochranu všech hodnot, a to zejména ochranu kulturního bohatství (nemovité kulturní památky) a ochranu přírodních hodnot území.

Územní plán vymezil v obci Strančice historické centrum („Plochy bydlení se specifickým využitím – v historické části“ BX) s cílem vytvořit zde reprezentativní kulturně-společenský prostor.

• **Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace**

- Územní plán vymezuje veřejně prospěšné stavby pro veřejnou infrastrukturu určené k rozvoji nebo k ochraně v členění na: dopravní stavby a plochy, liniové stavby a plochy technické infrastruktury. Veřejně prospěšné stavby jsou zpracovány a rozděleny v návaznosti na ustanovení § 101 a § 170 stavebního zákona na stavby a opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo a na stavby a opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.
- Územní plán vymezuje veřejně prospěšná opatření nestavební povahy určená ke snižování ohrožení území, k rozvoji nebo k ochraně přírodního dědictví (Územní systém ekologické stability).

• **Požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů**

- Územní plán důsledně respektuje všechny limity a požadavky vycházející ze zvláštních předpisů.

• **Požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území**

- Za účelem zajištění udržitelného rozvoje území respektuje územní plán následující limity využití území: ochranné pásmo železnice č.221 v rozsahu 60 m, ochranné pásmo dálnice D1 v rozsahu 100 m, ochranná pásma silnic II/107, III/1014, III/1015, III/1016, III/00323, III/00324 a III/00325 v rozsahu 15 m, ochranné pásmo venkovního elektrického vedení VVN 110 kV v rozsahu 15 m, ochranná pásma venkovního elektrického vedení 22 kV v rozsahu 10 m, ochranná pásma kabelového elektrického vedení 22 kV v rozsahu 1 m, ochranná pásma trafostanic v rozsahu 7 m, bezpečnostní pásmo VTL plynovodu DN 700 v rozsahu 200 m, bezpečnostní pásmo VTL plynovodu DN 500 v rozsahu 50 m, bezpečnostní pásmo regulační stanice (10 m), ochranná pásma STL plynovodů v rozsahu 1 m, ochranná pásma telekomunikačních kabelů v rozsahu 1,5 m, ochranné pásmo radioreléové trasy, PHO vodních zdrojů II. stupně, ochranná pásma vodovodních řadů v rozsahu 1,5 m, manipulační plocha podél drobných vodních toků v rozsahu 6 m, ochranná pásma kanalizačních řadů v rozsahu 1,5 m, záplavové území Pitkovického, Kašovického, Strančického a Jažlovického potoka, vzdálenost 50 m od okraje lesa, ochranné pásmo hřbitova (100 m), nemovité kulturní památky: Strančice (rejstř.č. 102574 – kaple sv. Anny, rejstř.č. 37737/2-2793 – synagoga čp. 33), Otice (rejstř.č. 14713/2-2168 – kostel sv. Mikuláše), Kašovice (rejstř.č. 27476/2-2147 – zvonička při čp. 14).

Územní plán byl řešen s cílem soustředit budoucí plochy pro výstavbu především do proluk ve stávající zástavbě nebo na plochy, které bezprostředně navazují na stávající zástavbu obce. Díky tomuto řešení nedochází k vytváření samostatných obytných souborů na plochách, které by narušovaly celistvost zemědělských půd uprostřed souvislých zemědělských honů a vytvářely tak těžko obdělávatelné enklávy mezi zastavěným územím a nově navrhovanými plochami budoucí výstavby. Další výhodou urbanistického řešení územního plánu je skutečnost, že prostřednictvím nové výstavby zkomplektuje a aronduje současné urbanistické půdorysy sídel do komplexně ucelených útvarů bez obtížně přístupných a těžko obdělávatelných ploch, které by byly uvnitř plánované zástavby, eventuálně podél jejich nepravidelně uspořádaného obvodu. Plánovanou výstavbou nedojde k dotčení zemědělských půd I. třídy ochrany, dojde k minimálnímu záboru půd II. třídy ochrany (0,18 ha).

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

- Koncepce rozvoje řešeného území vychází ze skutečnosti, že sídlo Strančice tvoří, spolu se svými přidruženými sídly, jednu z největších a nejvýznamnějších sídelních komplexů v rámci Pražského regionu. Území obce je mimořádně významné svou

geografickou polohou na hranici celostátně významné Rozvojové oblasti Praha OB1, vymezené v „Politice územního rozvoje České republiky“.

Tato poloha obce v tak územně technicky angažovaném území klade na urbanistické uspořádání jednotlivých funkčních ploch mimořádné nároky a zároveň vytváří předpoklady pro nadstandardní rozvoj tohoto území. Navíc je území vysoce atraktivní i s ohledem na relativně kvalitní přírodní prostředí, které přes svou vytíženost v rámci územně technických aktivit Pražského regionu si uchovalo četné krajinářské, urbanistické a kulturně historické hodnoty, vyžadující soustavnou ochranu a v případě přírodních hodnot i zvýšenou péči o zemědělský půdní fond a rozptýlenou krajinnou zeleň. Ta nabývá na významu zejména s ohledem na tvorbu územního systému ekologické stability (ÚSES). Kromě ochrany přírodních hodnot respektuje územní plán i ochranu nemovitých kulturních památek: kaple sv. Anny (rejstř.č. 102574) a synagogy (rejstř.č. 37737/2-2793) ve Strančicích, kostela sv. Mikuláše (rejstř.č. 14713/2-2168) v Otčicích a zvoničky při čp. 14 (rejstř.č. 27476/2-2147) v Kašovicích, do jejichž blízkosti nenavrhuje územní plán žádnou novou výstavbu. Nové plochy pro bytovou výstavbu jsou navíc vymezeny tak, aby nebylo narušeno původní půdorysné uspořádání sídel.

Obec Strančice neplní v rámci struktury osídlení v širším zájmovém území žádné významné funkce, které by měly charakter funkcí nadmístních. Nicméně je zde převážná většina zařízení základní občanské vybavenosti (základní škola, mateřská škola, ordinace lékařů, hotel, obchody, restaurace). Obec plní především funkci obytnou a rekreační v rámci objektů pro tzv. druhé – rekreační bydlení – chalupaření, významná je i funkce výrobní, která je soustředěna podél železnice a dálnice D1. Řešeným územím neprochází žádný z prvků regionálního či nadregionálního Územního systému ekologické stability. Z nadřazené sítě technické infrastruktury prochází řešeným územím VTL plynovod, vedení elektrické energie VVN 110 kV, radioreléová trasa, dálkový spojový kabel a skupinový vodovod.

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

Územní studie bude vypracovaná u všech ploch $\geq 0,5$ ha. Uvedené plochy musejí být využívány komplexně se zajištěním parcelace ploch, veškeré technické a dopravní infrastruktury pro celou lokalitu tak, aby nedošlo ke tříštění ploch pro individuální zájemce nezajišťujících komplexnost využití daného území v souladu s uvedenými regulativy v kapitole f) „Výrokové části“ územního plánu a v kapitole 6 OOP.

Z uvedeného vyplývá, že případní investoři budou muset dodržovat následující zásady:

- Rozvojové plochy budou rozparcelovány.

- Na všech rozvojových plochách bude navržena a vybudována technická infrastruktura v rámci všech medií (vodovod, splašková kanalizace, elektrická energie, plyn). Vodovodní řady v návrhových plochách budou napojeny na Vodárenskou soustavu Střední Čechy (VSSČ), přičemž dimenze nově navržených vodovodních řadů (přivaděčů i zásobních řadů) musí být navrženy dostatečně pro veškeré stávající i rozvojové plochy v oblasti dle územního plánu. Splašková kanalizace bude napojena na veřejnou splaškovou kanalizaci zakončenou centrální ČOV pro veškeré stávající i rozvojové plochy v oblasti dle územního plánu. Tyto podmínky platí pro všechny obce kromě obce Sklenka, kde se s realizací vodovodů a kanalizací neuvažuje.
- Na všech rozvojových plochách bude řešena likvidace dešťových vod.
- Všechny rozvojové plochy budou napojeny na stávající dopravní síť obce.

Územní studie bude v sobě zahrnovat požadavek §7 Vyhlášky č.501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, že pro každé 2 ha zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m²; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace.

Součástí územní studie bude hydrogeologický průzkum a jeho vyhodnocení. Povinnost zpracování hydrogeologického průzkumu bude určena v zadání studie.

Územní studie pro rozvojové plochy $\geq 1,5$ ha, které jsou umísťovány směrem do volné krajiny, nebo budou přímo ve volné krajině, budou pojednány s orgánem ochrany přírody. Důvodem je snížení negativního zásahu zástavby na krajinný ráz.

Územní studie budou vypracovány do 10 ti let po vydání územního plánu. Územní studie budou pořízeny v souladu se Stavebním zákonem a budou podloženy plánovací smlouvou. Data o území studii budou vložena do evidence územně plánovací činnosti.

• Požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem

Územní plán nenavrhuje žádné plochy a koridory, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem.

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

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území není součástí návrhu územního plánu, jelikož (dle § 50, odst. 1 zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu) zadání neobsahovalo požadavek na jeho zpracování.

Současně s návrhem územního plánu obce Strančice bylo vypracováno vyhodnocení vlivu územního plánu obce Strančice z hlediska vlivů na životní prostředí (SEA) dle zákona č.100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí.

- **Požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant**

Krajský úřad Středočeského kraje vydal souhlas s upuštěním od zpracování Konceptu územního plánu obce Strančice ve svém stanovisku č.j.014472/2009/KUSK-OŽP/Mer, ze dne 2.2.2009 vzhledem k tomu, že od obce Strančice ani z projednání nevzešly požadavky, ze kterých by vyplýval záměr nebo požadavek na zpracování variant řešení územního plánu.

- **Požadavky na uspořádání návrhu územního plánu obce**

Územní plán odpovídá požadavkům Krajského úřadu Středočeského kraje. Nahradil ručně vyhotovenou grafickou dokumentaci dokumentací digitální v podobě GIS podle systému MINIS v programu Microstation power draft převoditelného do libovolných měřítek na podkladě digitální katastrální mapy.

Textová část Územního plánu Strančice, „Výroková část“ je zpracovaná v rozsahu části I. odst.1 písm.a) až i), odst.2 písm.b) a grafická část územního plánu Strančice je zpracovaná v rozsahu části I. odst.3 písm. a) až c) přílohy č.7 vyhlášky č.500/2006 Sb.

Textová část Odůvodnění územního plánu Strančice je zpracovaná v rozsahu části II. odst.1 písm.a) až e) a grafická část Odůvodnění územního plánu Strančice je zpracovaná v rozsahu části II. odst.2 písm. a) až c) přílohy č.7 vyhlášky č.500/2006 Sb.

Výkresy jsou zpracovány nad mapovým podkladem v měřítku katastrální mapy a jsou vydány v měřítku 1 : 5 000, 1 : 10 000 nebo schema (Širší vztahy). Výkresová část územně plánovací dokumentace obsahuje jevy zobrazitelné v daném měřítku. Územní plán Strančice je předán i na CD ve formátu *.pdf.

Územní plán je pro vydání územního plánu podle § 54 stavebního zákona zpracován a odevzdán v celkovém počtu 4 kompletních tiskových vyhotovení

Součástí územního plánu (textové i grafické části) je předtištěný „Záznam o účinnosti“, který bude pořizovatelem doplněn po vydání územně plánovací dokumentace. Záznam o účinnosti obsahuje:

- označení správního orgánu, který územní plán Strančice vydal,
- číslo jednací, datum vydání a datum nabytí účinnosti územního plánu Strančice,
- jméno, příjmení, funkce a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele,
- kolonku pro otisk úředního razítka.

7. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ A VYBRANÉ VARIANTY, VČETNĚ VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ TOHOTO ŘEŠENÍ, ZEJMÉNA VE VZTAHU K ROZBORU UDRŽITELNÉHO ROZVOJE ÚZEMÍ

Územní plán Strančice je zpracován podle zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a v souladu s vyhláškami č.500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a č.501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

Přijaté řešení sleduje urbanistickou koncepci, která plně respektuje architektonicko urbanistický vývoj Strančic a přidružených sídel.

V rámci ploch bydlení bylo řešené území rozděleno na dvě části. První část tvoří zásady rozvoje zastavitelných ploch, které jsou spolu se současně zastavěnými plochami regulovány výhradně pro vlastní Strančice. Druhá část je pak věnována plochám přidružených venkovských sídel. Toto rozdělení na obec Strančice a na ostatní sídla je navrženo s ohledem na architektonicko-urbanistickou a kulturně společenskou odlišnost vlastních Strančic od ostatních přidružených sídel.

Strančice se v důsledku svého dosavadního historického vývoje, následné modernizace a nové velkorysé přestavby centra a s ohledem na jejich dopravní význam v rámci výstavby železničního systému příměstské dopravy hlavního města Prahy, staly svým charakterem urbanistického půdorysu spíše sídlem předměstským až městským.

V důsledku toho se prohloubil rozdíl mezi architektonicko urbanistickým a výtvarným výrazem Strančic a ostatních přidružených venkovských sídel.

Záměrem územního plánu je tento dosavadní vývoj zachovat a posuzovat Strančice jako sídlo 3 forem – příměstského bydlení typu zahradního příměstského sídla s významným centrálním – jádrovým územím a s důležitým historickým územím vytvářejícím určité neopakovatelné specifikum nadmístního významu.

Ostatní venkovská sídla udržuje územní plán v tradičním urbanistickém uspořádání bydlení venkovského charakteru.

Přitom územní plán navrhuje nové plochy pro další rozvoj formou zastavitelných ploch v prolukách ve stávající zástavbě, nebo plochy bezprostředně navazující na současné zastavěné plochy stávajících sídel. Využití těchto mnohdy větších ploch je však podmíněno nejenom vypracováním „Územní studie“ (u všech ploch $\geq 0,5$ ha), ale i podmínkou, že uvedené plochy musejí být využívány komplexně se zajištěním parcelace ploch, veškeré technické a dopravní infrastruktury pro celou lokalitu tak, aby nedošlo ke tříštění ploch pro individuální zájemce nezajišťujících komplexnost využití daného území v souladu s regulativy pro jednotlivé funkční plochy.

Navržená urbanistická koncepce v rámci vymezení zastavitelných ploch vychází především z urbanistického řešení obsaženého ve stávajícím schváleném územním plánu a jeho změnách č.1, č.2 a č.3. Přesto je nově navržených ploch méně, než byly navrženy ve schváleném územním plánu.

Těžiště rozvojových ploch, které tento územní plán navrhuje, je soustředěno především do vlastní obce Strančice. V řešeném území je zřejmá rozvojová osa podél silnice II/107, která částečně propojuje sídla Všechnomy a Svojšovice.

V důsledku územně technických předpokladů tohoto urbánního koridoru zde územní plán navrhuje relativně větší plochy bydlení, které zhodnocují veškeré předpoklady dané vhodnou expozicí ploch bydlení, rozvinutou dopravní (řešené území je z hlediska dopravní obslužnosti mimořádně dobře vybaveno – dálnice D1, silnice II/107, III/1014, III/1015, III/1016, III/00325, III/00324, III/00323) a technickou infrastrukturou, mimořádně dobrým dopravním spojením příměstskou autobusovou a železniční dopravou vázanou na železniční trať č.221 (Praha-Benešov-České Budějovice-Rakousko).

Kromě ploch bydlení navrhuje územní plán plochy výroby a skladování lokalizované především do území jižně od Všechnom a východně od Kašovic, kde jsou příznivé dopravní podmínky s ohledem na dálnici D1, silnice II/107 a III/1014 a také na železniční (trať č.221 Praha-Benešov-České Budějovice-Rakousko).

Územní plán respektuje jednotlivé prvky ÚSES, Interakční prvky a významné krajinné prvky s cílem udržet trvale udržitelný rozvoj obce v hodnotném přírodním prostředí.

S ohledem na bezproblémovou lokalizaci nových ploch a bezproblémové řešení technické a dopravní infrastruktury nebylo nutné řešit návrh územního plánu ve variantách.

8. VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ A INFORMACE, JAK BYLO RESPEKTOVÁNO STANOVISKO K VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

8.1 Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území není součástí návrhu územního plánu, jelikož (dle § 50, odst. 1 zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu) zadání neobsahovalo požadavek na jeho zpracování.

8.2 Stanovisko krajského úřadu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí

Vyhodnocení vlivu územního plánu obce Strančice z hlediska vlivů na životní prostředí (SEA) dle zákona č.100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, bylo zpracováno současně s návrhem územního plánu Strančice na základě a v rozsahu požadavku orgánu posuzování vlivů na životní prostředí, které je součástí koordinovaného stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje k návrhu zadání ÚP Strančice, vydaného dne 28.11.2008 pod č.j. 169512/2008/KUSK-OŽP/Mer.

V koordinovaném stanovisku Krajského úřadu vydaném dne 27.7.2010 pod č.j. 094375/2010/KUSK-OŽP/Mer k návrhu územního plánu Strančice vydal k vyhodnocení SEA orgán posuzování vlivů na životní prostředí ve smyslu §22 písm.e) zákona č.100/2001 Sb. souhlasné stanovisko s podmínkami dodržení následujících závěrů a doporučení:

ZÁVĚRY A DOPORUČENÍ VČETNĚ NÁVRHU STANOVISKA KE KONCEPCI VYPLÝVAJÍCÍ Z DOKUMENTACE SEA

V rámci předloženého vyhodnocení byl posouzen vliv realizace územního plánu dle návrhu územního plánu na životní prostředí a udržitelný rozvoj (environmentální pilíř). Vyhodnocení identifikovalo negativní a pozitivní vlivy územního plánu na životní prostředí. Vyhodnocen byl i dopad nulové varianty, představované vývojem stavu životního prostředí ovlivněným rozvojem obce dle platného územního plánu. Hlavními rozdíly mezi posuzovanými variantami spočívají v rozsahu vymezených zastavitelných ploch vně zastavěného území, v rozsahu ploch zeleně.

Porovnání variant bylo provedeno v souladu s požadavkem Středočeského kraje vyjádřeným v koordinovaném stanovisku k návrhu Zadání: Z provedeného hodnocení vyplývá preference varianty návrhu územního plánu. Tento závěr vyplývá především ze změn v rozsahu a lokalizaci rozvojových ploch, jež se projevuje zejména ve vyhodnocení vlivů na půdu a vody.

Přestože byl identifikován potenciální negativní vliv realizace územního plánu na některé složky životního prostředí, konkrétně na půdy (zábory půdy) a vody (změny v povrchovém odtoku), lze za předpokladu splnění podmínek (opatření) navržených ve vyhodnocení považovat návrh územního plánu za proveditelný.

Hlavním zdrojem znečištění ovzduší v řešené oblasti je automobilová doprava, zejména na dálnici D1. Nejvíce problematickou znečišťující látkou jsou suspendované částice PM₁₀, u nichž je nutno předpokládat překročení imisního limitu pro roční koncentrace v části Všechno blízko dálnice. V případě hluku jsou zdrojem nejen silnice (zejména dálnice D1, v menší míře silnice II/107), ale také železniční trať č. 221. Velmi významným potenciálním novým zdrojem hluku je plánovaná železniční trať č.220 Praha-Benešov-Mezno (-Tábor), jejíž koridor prochází středem řešeného území. V okolí těchto zdrojů dochází (či bude docházet) k překračování platných limitů pro hluk ze silniční a železniční dopravy.

Samostatným problémem je zatížení nových obytných ploch hlukem ze silnic a zejména železnic. Zadání územního plánu respektuje vlivy dálnice D1. V případě silnice II/107 jsou zasažena okrajová pásma obytných ploch – tato skutečnost bude pravděpodobně technicky řešitelná bez větších obtíží. Výraznější střet lze zaznamenat v případě hluku z železnic. U stávající tratě č. 221 řeší zadání územního plánu tento problém požadavkem na zpracování urbanistické studie (zastavovacího plánu) s hodnocením hlukové zátěže. Obdobně však bude nutno přistoupit i ke koridoru nové železnice č.220, kde rovněž dochází ke střetu s obytnou funkcí. Tento problém bude nutno řešit buď omezením rozvoje v tomto koridoru, nebo zajištěním příslušných protihlukových opatření v rámci výstavby tratě.

S vědomím, že hodnocení pracuje s nejistotami v oblasti vstupů a výstupů, můžeme konstatovat, že realizace územního plánu Strančice dle návrhu nemá pravděpodobně významný negativní vliv na udržitelný rozvoj – environmentální pilíř. Tento závěr vyplývá z odpovědí na otázky formulované v Úvodu: Realizace územního plánu pravděpodobně nemá významný vliv na uspokojení základních životních potřeb současných a budoucích generací. Realizace územního plánu nemá významný vliv na rozmanitost přírody, to znamená, že nedojde ke snížení rozmanitosti přírody. Realizace územního plánu nemá významný vliv na přirozené funkce ekosystémů a tyto funkce budou zachovány.

Tento závěr vychází také z předpokladu, že k obdobnému rozvoji nedochází na území všech obcí současně, ale je soustředěn právě do rozvojových oblastí vymezených Politikou územního rozvoje České republiky.

VŠEOBECNÉ PODMÍNKY A PODMÍNKY PRO JEDNOTLIVÉ FUNKČNÍ PLOCHY UVEDENÉ V DOKUMENTACI SEA

A - ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ A ZASTAVITELNÉ PLOCHY

Pro všechny funkční typy ploch:

- Dopravní napojení nových ploch pro bydlení a smíšených území tak, aby hlavní příjezd k těmto plochám nebyl přes centrum obce, obsluha těchto ploch však také musí být umožněna více komunikacemi tak, aby došlo k rozptýlení dopravního proudu.
- Rozvoj nových ploch v sídlech Otice, Svojšovice, Všechnomy, Kašovice a Předboř (vždy celé plochy, nikoli jednotlivých staveb) podmínit zajištěnou kapacitou ČOV a realizací kanalizace.
- U všech rozvojových ploch dodržovat regulativy stanovené územním plánem, včetně procentuálního zastoupení zeleně.
- Územní plán by měl respektovat v povodňovém plánu obce vymezené záplavové území Q₁₀ a do těchto území nenavrhovat nové zastavitelné plochy.
- Ostatní dešťové vody (např. ze střech) likvidovat v místě, a to například zasakovacími studnami nebo nádržemi využitelnými na zálivku zelených ploch a zahrad.
- Důraz je třeba klást na dodržení minimálního koeficientu zeleně a v případě nutnosti ho u problematických ploch navýšit. V rámci plochy zeleně mohou být vybudovány suché poldry pro zajištění rovnoměrného odtoku nebo vsakování přívalových srážek.
- Minimalizace odvodů vod do dešťové kanalizace.
- Zvýšení retenční kapacity v údolí Pitkovického potoka pomocí nového poldru.
- Pro plochy O/BV1, St/BI16, St/TI1, V/OM2 a V/OM3 v rámci projektové přípravy provést biologický průzkum lokality.
- Jakékoliv zásahy do území včetně kácení zeleně provádět mimo hnízdní dobu.
- Směrem do volné krajiny situovat nezastavěné části pozemků – zahrady.
- Rozvojové plochy ohraničit pokud možno liniovou zelení, nejlépe o šíři alespoň 10 m. Plochu vhodně rozčlenit, aby netvořila kompaktní celek. Zařadit významné plochy veřejné zeleně.

Pro plochy bydlení:

- Na plochách podél dálnice D1 a silnice II/107 v místech kontaktu s obytnou zástavbou je nezbytné v maximální míře realizovat výsadby izolační zeleně s protiprašnou funkcí.

- U obytných ploch nejblíže dálnici D1 (zejména plocha V/BV6, V/BV7, V/BV8 v k.ú. Všechromy) je nutno uvážit změnu funkce v případě, že by realizace ploch výroby a skladů nezajistila dostatečné hlukové odstínění od dálnice.
- U všech ploch pro bydlení, u nichž bylo zjištěno riziko překračování hlukových limitů 60 dB ve dne a 50 dB v noci, je nutno doložit splnění limitů v chráněných venkovních prostorách a v chráněných prostorách staveb. Jedná se o následující plochy: k.ú. Otice: O/BV4, O/BV5, O/BV3, k.ú. Všechromy: V/BV2, V/BV4 a V/BV5, k.ú. Svojšovice: Sv/BV2, Sv/BV4 a Sv/BV6, k.ú. Strančice: St/BI9, St/BI4, St/SV8, St/SV9. Převážnými zdroji hluku zde jsou: plánovaná železniční trať č.220, stávající železniční trať č. 221 a silnice II/107. V těchto případech je tedy nutno buď zajistit realizaci příslušných protihlukových opatření u stávajících zdrojů hluku, popřípadě (u nových zdrojů – VRT) závazek realizace těchto opatření, nebo posunout hranici chráněných prostorů a staveb do větší vzdálenosti od zdroje hluku (ovšem na základě podrobnější akustické studie).
- Kapacitní plochy plánované obytné výstavby je nutno napojit na veřejnou hromadnou dopravu osob tak, aby byla minimalizována potřeba obyvatel využívat individuální automobilovou dopravu. To zahrnuje zejména optimalizaci linek autobusové dopravy, vymezení ploch pro zastávky v dostupné vzdálenosti od jednotlivých obytných ploch a napojení těchto zastávek pěšími komunikacemi (chodníky).
- Pro plochu O/BV1 na k.ú. Otice vypracovat územní studii ověřující možnosti zástavby a využití a stanovující regulativy pro výstavbu objektů a využití ploch na těchto plochách a posouzení zásahu do krajinného rázu ve smyslu §12 zákona č.114/1992 Sb.

Pro smíšené obytné:

- Stanovení maximální zastavěnosti pozemku.
- Zasakování srážkových vod.
- Minimalizace odvodů vod do dešťové kanalizace.

Pro plochy rekreace:

- Stanovení maximální zastavěnosti pozemku.

Pro plochy výroby a skladování:

- Dopravní napojení nových ploch výroby a skladování tak, aby příjezd k těmto plochám eliminoval přístup přes obytnou zástavbu obce.
- Podmínkou realizace kompostárny (Všechromy – plocha V/TO1) je vyloučení obtěžování obyvatel zápachem. Stejná podmínka platí i při případnou realizaci intenzivních provozů na plochách pro zemědělskou výrobu.
- Stanovení maximální zastavěnosti pozemku.

- Zasakování srážkových vod.
- Minimalizace odvodů vod do dešťové kanalizace.
- Zajistit pohledové odclonění ploch ze směru od obce vzrostlou zelení.

Pro plochy veřejných prostranství:

- Realizovat plochy zeleně v rozsahu dle návrhu ÚP.

Pro plochy dopravní infrastruktury:

- Pro výstavbu a rekonstrukci komunikací platí, že je nutno (především v uzavřených obytných zónách) snížit rozsah zpevněných ploch a volit vhodné povrchy zabezpečující jak provoz, tak i částečné zasáknutí a zdržení (retenci) (např. dlažbu).
- Při rozšiřování komunikací nahradit případně kácené aleje výsadbou nových alejí vhodných dřevin nejlépe původních přirozených druhů.

B - ÚZEMÍ NEZASTAVĚNÉ

Pro plochy smíšené nezastavěného území:

- Pro všechny výsadby veřejné i krajinné zeleně používat výhradně původní přirozené druhy rostlin.
- Založit porosty krajinné zeleně na územním plánu vymezených plochách.
- Založit, případně doplnit a chránit vymezené prvky územního systému ekologické stability.
- Nedovolit v žádném případě aktivity snižující ekologickou stabilitu na vymezených plochách ÚSES.

Doporučení (nezahrnutá do opatření/podmínek):

- Koncepční řešení rozvoje z hlediska retenční kapacity území na úrovni celého povodí.

Stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí bylo v Územním plánu Strančice respektováno.

9. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

Územní plán je řešen s cílem soustředit budoucí plochy pro výstavbu především do proluk ve stávající zástavbě nebo na plochy, které bezprostředně navazují na stávající zástavbu obce. Díky tomuto řešení nedochází k vytváření samostatných obytných souborů na plochách, které by narušovaly celistvost zemědělských půd uprostřed souvislých zemědělských honů a vytvářely tak těžko obdělávatelné enklávy mezi zastavěným územím a nově navrhovanými plochami budoucí výstavby.

Další výhodou urbanistického řešení územního plánu je skutečnost, že prostřednictvím nové výstavby zkomapktňuje a aronduje současný urbanistický půdorys sídel do komplexně ucelených útvarů bez obtížně přístupných a těžko obdělávatelných ploch, které by byly uvnitř plánované zástavby, eventuálně podél jejího nepravidelně uspořádaného obvodu.

Ochrana půdního fondu

Celkem jsou na správním území obce Strančice navrženy rozvojové plochy o celkové rozloze 173,17 ha. Z tohoto rozsahu je 19,38 ha ploch lokalizováno na neplodné půdě.

Z celkové plochy rozvojových záměrů na území obce se předpokládá odnětí 153,28 ha zemědělské půdy (30,97 ha v Otčích, 20,91 ha ve Svojšovicích, 47,61 ha ve Strančicích, 32,84 ha ve Všechromech, 12,56 ha v Kašovicích, 6,87 ha v Předboři a 1,52 ha ve Sklence) – 1,19 ha v zastavěném území a 152,09 ha mimo zastavěné území. Z tohoto rozsahu připadá 125,32 ha (81,8%) na ornou půdu, 15,92 ha (10,4%) na trvalé travní porosty a 12,04 ha (7,8%) na zahrady. Požadavky týkající se trvalého odnětí ZPF v návrhu jsou obsaženy v závěrečné tabulce této kapitoly.

Z hlediska funkčního využití se na záborech zemědělského půdního fondu podílejí ve Strančicích zdaleka nejvíce plochy bydlení v rodinných domech – venkovské (24,6 %), zbytek připadá na plochy bydlení v rodinných domech – příměstské (10,9 %), výrobu a skladování – drobná a řemeslná výroba (9,3 %), plochy smíšené nezastavěného území-přírodní (liniová, doprovodná zeleň mimo zastavěné území) (9,1 %), plochy rekreace – na plochách přírodního charakteru (8,5 %), plochy dopravní infrastruktury (7,7 %), výrobu a skladování – zemědělská výroba (7,4 %), zeleň – ochrannou a izolační v zastavěném území (4,6 %), plochy lesní, lesopark (4,5 %), plochy smíšené obytné - venkovské (3,9 %), zahrady mimo zastavěné území (3,3 %), občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední (2,6 %), plochy pro stavby a zařízení pro nakládání s odpady - kompostárnu (1,1 %), plochy smíšené nezastavěného území-přírodní (0,9 %), plochy technické infrastruktury-inženýrské

sítě (plocha čistírny odpadních vod) (0,6 %), občanské vybavení – veřejnou infrastrukturu (0,5 %), plochy smíšené nezastavěného území-přírodní (krajinná zeleň) (0,3 %) a občanské vybavení - hřbitovy (0,2 %).

V řešeném území se vyskytují půdy s II., III., IV. a V. třídou ochrany.

Konkrétní odnětí ZPF uvádí tabulka v textové části Odůvodnění územního plánu Strančice, kde jsou zohledněny zásadní požadavky na řešení důsledků odnětí ZPF dle Přílohy č.3 k vyhlášce č.13/1994 Sb.

Ochrana pozemků určených k plnění funkce lesa

V řešeném území se nachází celkem 101 ha lesních pozemků. Lesnatost území je nízká, lesy pokrývají jen 8,7 % celkové rozlohy a nacházejí se především ve východní a v jihozápadní části řešeného území.

Podle Lesního hospodářského plánu spadají prakticky veškeré lesy v obci do kategorie 10 – hospodářský les.

V druhovém složení jsou v rámci smíšeného lesa nejvíce zastoupeny smrky, borovice, dub, bříza, vrba a habr.

Na území obce navrhuje územní plán východně od Otice, u východního okraje Svojšovic a v jižním sektoru Strančic výsadbu lesa o celkové výměře 6,77 ha.

V řešeném území se nepředpokládají žádné lesnické rekultivace. Chatová zástavba se na lesních pozemcích nevyskytuje.

V důsledku navržené výstavby zařízení občanské vybavenosti na ploše St/OV4 budou dotčeny pozemky určené k plnění funkce lesa v rozsahu 0,31 ha.

10. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ, VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Územní plán Strančice byl řešen s cílem soustředit budoucí plochy pro výstavbu především do proluk ve stávající zástavbě nebo na plochy, které bezprostředně navazují na stávající zastavěné území obce. Díky tomuto řešení nedochází k vytváření samostatných obytných souborů na plochách, které by narušovaly celistvost zemědělských půd uprostřed souvislých zemědělských honů a vytvářely tak těžko obdělávatelné enklávy mezi zastavěným územím a nově navrhovanými plochami budoucí výstavby. Další výhodou urbanistického řešení územního plánu je skutečnost, že prostřednictvím nové výstavby zkompatňuje a aronduje současné urbanistické půdorysy sídel do komplexně

ucelených útvarů bez obtížně přístupných a těžko obdělávatelných ploch, které by byly uvnitř plánované zástavby, eventuálně podél jejich nepravdělně uspořádaného obvodu.

Strančice v důsledku svého dosavadního historického vývoje, následné modernizace a nové velkorysé přestavby centra a s ohledem na jejich dopravní význam v rámci výstavby železničního systému příměstské dopravy hlavního města Prahy, se staly svým charakterem urbanistického půdorysu spíše sídlem předměstským až městským.

V důsledku toho se prohloubil rozdíl mezi architektonicko urbanistickým a výtvarným výrazem Strančic a ostatních přidružených venkovských sídel.

Záměrem územního plánu je tento dosavadní vývoj zachovat a posuzovat Strančice jako sídlo 3 forem – příměstského bydlení typu zahradního příměstského sídla s významným centrálním – jádrovým územím a s důležitým historickým územím vytvářejícím určité neopakovatelné specifikum nadmístního významu.

Ostatní venkovská sídla udržuje územní plán v tradičním urbanistickém uspořádání bydlení venkovského charakteru.

Potřeba vymezení zastavitelných ploch vychází ze skutečnosti, že sídlo Strančice tvoří, spolu se svými přidruženými sídly, jednu z největších a nejvýznamnějších sídelních komplexů v rámci Pražského regionu. Území obce je mimořádně významné svou geografickou polohou v rámci celostátně významné Rozvojové oblasti Praha OB1 vymezené v „Politice územního rozvoje České republiky“. V rámci této rozvojové oblasti procházejí celostátně i celoevropsky významné koridory – dálnice D1, pražský silniční okruh, trasa koridoru tratě č. 220 Praha – Benešov – Mezno (- Tábor) - vymezený v PÚR 2008 jako C-E551, který je součástí IV. tranzitního koridoru AGC E55, koridor ropovodu DV1 a produktovou DV4 a také trasy elektrických vedení VVN 400 kV a VVN 200 kV.

Tato poloha obce v tak územně technicky angažovaném území klade na urbanistické uspořádání jednotlivých funkčních ploch mimořádné nároky a zároveň vytváří předpoklady pro nadstandardní rozvoj tohoto území.

Navíc je území vysoce atraktivní i s ohledem na relativně kvalitní přírodní prostředí, které přes svou vytiženost v rámci územně technických aktivit Pražského regionu si uchovalo četné krajinářské, urbanistické a kulturně historické hodnoty, vyžadující soustavnou ochranu a v případě přírodních hodnot i zvýšenou péči o zemědělský půdní fond a rozptýlenou krajinnou zeleň.

Navržená urbanistická koncepce v rámci vymezení zastavitelných ploch vychází především z urbanistického řešení obsaženého ve stávajícím schváleném územním plánu a jeho změnách č.1, č.2 a č.3.

Těžiště rozvojových ploch, které územní plán navrhuje, je soustředěno především do vlastní obce Strančice. V řešeném území je zřejmá rozvojová osa podél silnice II/107, která částečně propojuje sídla Všechromy a Svojšovice.

V důsledku územně technických předpokladů tohoto urbánního koridoru zde územní plán navrhuje relativně větší plochy bydlení, které zhodnocují veškeré předpoklady dané vhodnou expozicí ploch bydlení, rozvinutou dopravní (řešené území je z hlediska dopravní obslužnosti mimořádně dobře vybaveno – dálnice D1, silnice II/107, III/1014, III/1015, III/1016, III/00325, III/00324, III/00323) a technickou infrastrukturou, mimořádně dobrým dopravním spojením příměstskou autobusovou a železniční dopravou vázanou na železniční trať č.221 (Praha-Benešov-České Budějovice-Rakousko).

Kromě ploch bydlení navrhuje územní plán plochy výroby a skladování lokalizované především do území jižně od Všechem a východně od Kašovic, kde jsou příznivé dopravní podmínky s ohledem na dálnici D1, silnice II/107 a III/1014 a také na železniční (trať č.221 Praha-Benešov-České Budějovice-Rakousko).

Kvalita života v navrhovaných plochách bydlení je zjištěna nejen vhodnou dopravní obsluhou, veškerou technickou infrastrukturou, ale zároveň i respektováním dlouhodobých souvislostí tak, aby jednotlivé navrhované plochy byly naplňovány komplexně v rámci daných etap výstavby. V této souvislosti ÚP zdůrazňuje, že v území nelze řešit výstavbu pouze prostřednictvím náhodně vybraných dílčích částí ploch bydlení, ale pouze v rámci komplexního, zastavění celé lokality s tím, že příslušné plochy musejí být nejprve vybaveny dopravní a technickou infrastrukturou výhradně na základě Územní studie. Výstavba na plochách musí začít v místě, kde lokalita bezprostředně navazuje na zastavěné území obce.

Dále budou posíleny plochy občanského vybavení – školství, zdravotnictví, kultura, obchod, služby apod., a to v rámci závazných regulativů pro využití stávajících ploch vymezených pro funkční využití u ploch občanského vybavení. U nových ploch, kde do doby zpracování navržených územních studií nebudou plochy občanského vybavení konkrétně lokalizovány, bude ve všech regulativech určujících hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití ploch „Občanské vybavenosti“, „Ploch bydlení v rodinných domech – příměstské (BI)“ a „Ploch bydlení venkovského charakteru – rodinné domy (BV)“, stanoveno vymezení občanské vybavenosti jako nedílné součásti urbanistického řešení příslušné funkční plochy

Územní plán vymezuje v rámci řešeného území celkem cca 131 ha nových funkčních ploch, z toho 109,9 ha zastavitelných ploch, 13,9 ha ploch přestavby, 7,16 ha ploch systému sídelní zeleně v zastavěném území

V rámci zastavitelných ploch tvoří 49,4 % plochy určené pro bydlení, 5,5% plochy smíšené obytné, 13,7 % plochy výroby a skladů, 11,2 % plochy zemědělské výroby, 11,9 % plochy rekreace, 5,6 % plochy občanského vybavení, 1,1 % plochy technické infrastruktury, 0,84 % plochy dopravní infrastruktury a 1,5% plochy pro kompostárnu.

V rámci přestavbových ploch tvoří 63,3% plochy určené pro bydlení, 1,5% plochy smíšené obytné, 14,8 % plochy smíšené výrobní, 11,2 % plochy zemědělské výroby, 1,7 % plochy občanského vybavení a 8,3% plochy dopravní infrastruktury.

11. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH VČETNĚ JEJICH ODŮVODNĚNÍ A VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

Pořizovatel veřejně projednal upravený a posouzený návrh územního plánu podle §52, odst.1 stavebního zákona dne 3.11.2011. Při veřejném projednání obdržel v souladu s § 52, odst. 2 osm námitek proti návrhu územního plánu, které mohli podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a zastavitelných ploch.

Dále pořizovatel obdržel v souladu s §52, odst. 3 jedenáct připomínek, které mohl uplatnit každý.

V průběhu projednání návrhu ÚP byly uplatněny tyto námitky a připomínky:

Rozhodnutí o námitkách včetně jejich odůvodnění

Číslo	Žadatel	Č. parc.	K.ú.	Obsah námítka	Rozhodnutí	Odůvodnění vypořádání námítka
1	Jaromír Hubáček	PK 203/1	Otice	nesouhlas s převodem pozemku na trvale travní porost	Vyhovuje se	Není v rozporu s DO OŽP ani s koncepcí územního plánu, bude upraveno dle současně platného územního plánu
2	EKRO CZ s.r.o.	KN 61/1	Strančice	žádost o změnu využití celého pozemku pro funkci plochy bydlení venkovského charakteru	Vyhovuje se částečně	Dohoda s DO OŽP o částečné změně zeleně na bydlení
3	Libor Urban	KN 68, 69	Strančice	žádost o rozšíření plochy bydlení v rodinných domech a plochy smíšené obytné dle stávajícího územního plánu	Vyhovuje se	Dohoda s DO OŽP, plocha byla zmenšena při přebírání podkladů ze stávajícího územního plánu
4	Miloslav Janda	69	Všechromy	žádost o úpravu textové části Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití - plochy zemědělské výroby Přípustné využití -skladové objekty „sloužící pro danou plochu“ změnit „sloužící pro zemědělskou výrobu“	Vyhovuje se	Změna z termínu „sloužící pro danou plochu“ na „sloužící pro zemědělskou výrobu“ zahrnuje všechny obhospodařované plochy v rámci všech souvisejících zemědělských ploch
				-na ploše O/VZ3 a V/VZ3 obytné objekty spojené s prostorami zemědělského využití, s možností přechodného ubytování (např. sezónních pracovníků) do 20 lůžek, navazující na stávající zástavbu „VD“ a „VZ“	Vyhovuje se	Možnost ubytování přechodných sezónních pracovníků je součástí zemědělského využití
				-související objekty pro administrativu, parkování a servis mechanizace	Vyhovuje se	Možnost parkování a servis mechanizace spadá do zemědělského využití
				Podmíněně přípustné využití -kompostárna bioodpadu v rámci plochy V/VZ2 sloužící ploše pro zemědělskou výrobu	Vyhovuje se	Změna z termínu „sloužící pro danou plochu“ na „sloužící pro zemědělskou výrobu“ zahrnuje všechny obhospodařované plochy v rámci všech souvisejících zemědělských ploch
				-vynechat: na ploše O/VZ2 nebudou umístovány žádné stavby a zpevněné plochy z důvodu odvodu dešťových vod, které by ohrozily zastavěné území obce	Vyhovuje se	Regulativ pro odvod dešťových vod je zpracován v odůvodnění územního plánu pro všechny zastavitelné plochy a bude předmětem všech projektových dokumentací a následných stavebních řízení . Odvod dešťových vod bude sveden do retenčních nádrží.

				- stavby na plochách V/VZ2, V/VZ3, které se nacházejí v koridoru navrhované vysokorychlostní železnice, budou pouze dočasného charakteru. Nový přidaný text: Pokud bude schválen stávající návrh ZÚR Středočeského kraje a tudíž koridor bude veden jinou trasou, nebude platit podmínka dočasných staveb na těchto plochách. -přidat nový regulativ: provozy pro zpracování skladovaných produktů charakteru potravinářské výroby Podmínky prostorového uspořádání -podíl zpevněných ploch max. 60 %, zbytek budou tvořit plochy zeleně, změna: na ploše V/VZ3 možný podíl zpevněných ploch 100% za předpokladu využití dešťové vody do záchytných nádrží pro závlahu sadu. -max. výška skladových objektů 12 m, výška ostatních staveb 9 m	Vyhovuje se Vyhovuje se Nevyhovuje se Vyhovuje se	Dle schválené dokumentace ZUR Středočeského kraje je trasa IV. koridoru vedena jinou trasou a z tohoto důvodu je možné dočasnost staveb zrušit Provozy pro zpracování skladovaných produktů charakteru potravinářské výroby jsou součástí zemědělské výroby Regulativ zůstává nezměněn 60 % po projednání s DO OŽP Po dohodě s DO OŽP je možné z důvodu technologických zvýšit max. výšku skladových objektů na 12 m
5	Jana Žvejkalová	234, 236	Otice	žádost o úpravu textové části Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití - plochy zemědělské výroby stavby na plochách V/VZ2, V/VZ3, které se nacházejí v koridoru navrhované vysokorychlostní železnice, budou pouze dočasného charakteru. Pokud bude schválen stávající návrh ZÚR Středočeského kraje a tudíž koridor bude veden jinou trasou, nebude platit podmínka dočasných staveb na těchto plochách.	Nevyhovuje se	Žádost je bezpředmětná. Pozemky 234 a 236 nejsou vedeny jako V/VZ2aV/VZ3, jsou vedeny jako orná půda a není tedy důvod podmiňovat dočasnost staveb
6	Božena Novotná	68, 84, 86, 135	Otice	Dtto námitka č. 4	Dtto námitka č. 4	Dtto námitka č. 4
7	Jana Žvejkalová	137, 138/1, 67/3, 67/4, 70, 85, 87	Otice	Dtto námitka č. 4	Dtto námitka č. 4	Dtto námitka č. 4

8	Jiří Nedbal	177/3, 177/4	Všechromy	Dtto námitka č. 4	Dtto námitka č. 4	Dtto námitka č. 4
---	-------------	-----------------	-----------	-------------------	----------------------	-------------------

Vyhodnocení připomínek

Číslo	Žadatel	Č. parc.	K.ú.	Obsah připomínky	Vyhodnocení připomínky
1	Jan Janovský	všeobecně	Otice	žádost o úpravu textové části Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití - plochy zemědělské výroby -max. výška skladových objektů 12 m, výška ostatních staveb 9 m žádost o úpravu textové části Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití - plochy zemědělské výroby Přípustné využití -skladové objekty sloužící pro danou plochu změnit sloužící pro zemědělskou výrobu	Lze akceptovat - Po dohodě s DO OŽP je možné z důvodu technologických zvýšit max. výšku skladových objektů na 12 m Lze akceptovat - Změna z termínu „sloužící pro danou plochu“ na „sloužící pro zemědělskou výrobu“ zahrnuje všechny obhospodařované plochy v rámci všech souvisejících zemědělských ploch
2	Tomáš Suk	147/7, 147/5, 147/2	Strančice	zařadit pozemky z důvodu jediného přístupu k nemovitostem jako komunikaci	Nelze akceptovat - Z důvodu nesouhlasného vyjádření majitele pozemku
3	Martin Mareš	zastavitelné plochy	všechny	zmenšit velikost parcel pro výstavbu	Nelze akceptovat - velikost byla stanovena z důvodu zachování krajinného rázu
4/1	Jaroslav Ulrich	všeobecně	všechny	nerozšiřovat další zástavbu	Nelze akceptovat - rozsah zástavby byl převeden z doposud platného územního plánu. Řešené území se dle Politiky územního rozvoje nachází v Rozvojové oblasti Praha OB1. Tyto plochy spadají dle SZ pod § 102. Další drobné plochy pro zástavbu byly schváleny na základě žádostí občanů zastupitelstvem v průběhu pořizování územního plánu.
4/2	Jaroslav Ulrich	všeobecně	všechny	označit budoucí cyklostezky , zeleň, polní cesty a vedení sítí	Lze akceptovat - Budoucí cyklostezky, zeleň i vedení sítí jsou v územním plánu označeny. Polní cesty značeny nejsou, pokud nejsou funkční
4/3	Jaroslav Ulrich	všeobecně	všechny	nové stavební území podložit zastavovací studií	Lze akceptovat - na všechny plochy nad 0,5 ha je navrženo vypracování územních studií, které budou řešit parcelaci, technickou infrastrukturu i napojení na dopravní síť
5/1/1	Ing. Pavel Soukup	všeobecně	všechny	doprava v klidu	Nelze akceptovat - doprava v klidu nebyla předmětem zadání a nebyl vyhotoven pasport dopravy
5/1/2	Ing. Pavel Soukup	všeobecně	všechny	zařazení parkování do kategorie přípustného využití	Lze akceptovat - zařazení parkování do této kategorie jasně vymezuje daný požadavek

5/1/3	Ing. Pavel Soukup	všeobecně	Strančice	absence regulativu parkování v ploše BX	Lze akceptovat - na ploše BX bude zařazen regulativ v hlavním využití 2 parkovací místa na 1 byt
5/2	Ing. Pavel Soukup	všeobecně	Strančice	v ploše BI zohlednit výšku stavebních objektů v centrální části Čečerávky - tzv. hnízdomá zástavba na max. 2.NP + využitelné podkroví a max. výšku 14,5m	Lze akceptovat částečně- zvýšit výšku stavebních objektů v centrální části Čečerávky - tzv. hnízdomá zástavba na max. 2.NP + využitelné podkroví a max. výšku 10,5 m dle již vypracovaných projektů
5/3	Ing. Pavel Soukup	všeobecně	všechny	stanovit maximální výšku objektů s přesností na 2 desetinná místa	Lze akceptovat – v podmínkách prostorového uspořádáním stanovena výška objektů s přesností na 2 desetinná místa
5/4	Ing. Pavel Soukup	všeobecně	všechny	u ploch BI a BV omezení v podmíněně přípustných stavbách na konkrétní funkce bez možnosti jejich rozšíření	Lze akceptovat - jedná se o další rozšíření funkcí podobného charakteru
5/5	Ing. Pavel Soukup	všeobecně	všechny	limitovat počet bytových jednotek u ploch BV na max. 2 bytové jednotky	Nelze akceptovat - počtem bytových jednotek se zabývá vyhláška 501/2006 Sb.
5/6	Ing. Pavel Soukup	všeobecně	všechny	definovat podmínky podmíněně přípustných staveb	Nelze akceptovat - základní definice je v územním plánu vypsána
5/7	Ing. Pavel Soukup	všeobecně	Svojšovice Otice	propojit cyklotrasu Otice Strančice s částí obce Svojšovice	Nelze akceptovat -napojení je terénně možné pouze po stávající silnici
5/8/1	Ing. Pavel Soukup	všeobecně	Všechromy	vymezit plochu pro sport	Nelze akceptovat - plochy pro sport jsou možné vytvořit na všech plochách určených k bydlení.
5/8/2	Ing. Pavel Soukup	všeobecně	Všechromy	zrušit komunikaci na hrázi rybníka a nechat jí jako veřejné prostranství	Nelze akceptovat -komunikace zajišťuje přístup k okolním nemovitostem
5/9	Ing. Pavel Soukup	všeobecně	Všechromy	upravit rozsah VKP 37 a 53	Lze akceptovat -rozsah VKP byl nepřesně překreslen, bude opraveno
5/10	Ing. Pavel Soukup	všeobecně	Všechromy	upravit schéma stokové sítě ve Všechromech	Nelze akceptovat -trasa je navržena dle zpracovaného pasportu kanalizace obce
5/11	Ing. Pavel Soukup	všeobecně	všechny	trasa územní rezervy pro železnici je navržena v rozporu se zásadami územního rozvoje Středočeského kraje	Lze akceptovat -trasa je navržena dle Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, které byly vydány 19.12.2011
5/12	Ing. Pavel Soukup	všeobecně	všechny	upravit odůvodnění rozvojových ploch	Nelze akceptovat -odůvodnění je schválené KÚSK jejich stanoviskem k odstranění nedostatků návrhu územního plánu Strančice ze dne 8.7.2011
6/1	Ing. Hana Jarošová	všeobecně	všechny	nedostatečně zajištěna ochrana nezastavěného území	Nelze akceptovat -Zadání zahrnovalo zdůvodnění pořízení územního plánu v takovémto rozsahu s ohledem na doposud platný stávající územní plán a využití jeho ploch. Řešené území se dle Politiky územního rozvoje nachází v Rozvojové oblasti Praha OB1. Tyto plochy spadají dle SZ pod § 102.
6/2	Ing. Hana Jarošová	všeobecně	všechny	vliv negativních důsledků suburbanizace pro udržitelný rozvoj	Nelze akceptovat -Zadání zahrnovalo zdůvodnění pořízení územního plánu v takovémto rozsahu s ohledem na doposud

				území	platný stávající územní plán a využití jeho ploch. Řešené území se dle Politiky územního rozvoje nachází v Rozvojové oblasti Praha OB1. Tyto plochy spadají dle SZ pod § 102.
6/3	Ing. Hana Jarošová	všeobecně	všechny	vyhodnocení stávajících rezerv pro výstavbu	Nelze akceptovat - § 55 zák. 183/2006 Sb., stavební zákon, hovoří o vyhodnocování územního plánu a jeho změn u územních plánů vydaných po nabytí účinnosti tohoto zákona
6/4	Ing. Hana Jarošová	všeobecně	všechny	hrozba rozvoje na úkor zemědělské půdy, nadměrná zátěž životního prostředí vlivem dopravy, trend suburbanizace, rozvoj vybavenosti neodpovídající počtu obyvatel	Nelze akceptovat - na základě zák. č. 183/2006 Sb., stavební zákon, byly v roce 2007 zahájeny práce na novém územním plánu a zadání zahrnovalo zdůvodnění pořízení územního plánu v takovémto rozsahu s ohledem na stávající územní plán a využití jeho ploch. Řešené území se dle Politiky územního rozvoje nachází v Rozvojové oblasti Praha OB1. Tyto plochy spadají dle SZ pod § 102.
6/5	Ing. Hana Jarošová	všeobecně	všechny	nesprávné urbanistické návrhy rozvojových lokalit	Nelze akceptovat - Zadání zahrnovalo zdůvodnění pořízení územního plánu v takovémto rozsahu s ohledem na doposud platný stávající územní plán a využití jeho ploch
7	EKRO CZ s.r.o.	st. 345	Strančice	žádost o zachování využití pozemku podle stávajícího územního plánu pro výrobu a sklady	Nelze akceptovat - Ve stávajícím územním plánu je tato plocha určena jako doprovodná zeleň a nelze se odvolávat na změnu dle stávajícího stavu
8	Miloslav Janda	KN 65/1, 65/3, 65/4, 35/2	Všechromy	žádost o změnu funkce dle stávajícího stavu částečně z ploch bydlení na zemědělskou výrobu	Lze akceptovat - Jedná se o změnu dle stávajícího stavu a záměr neovlivní koncepci územního plánu
9	Pavel Molavec	KN 61/4	Strančice	žádost o zrušení navrhované zeleně jako zahrady mimo zastavěné území	Lze akceptovat částečně - po dohodě s DO OŽP zmenšeno ochranné pásmo lesa na 30 m
10	Věra Malečková Josef Žykán	143/10	Strančice	žádost o zrušení navrhované zeleně lesoparku a změna na bydlení v rodinných domech	Nelze akceptovat - jedná se o navrženou zeleň lesoparku. Koncepce rozvoje této lokality nepočítá od zadání s rozvojem výstavby
11	Obec Strančice	všeobecně	všechny	změna textu - přidání textu v regulativech pozemků určených k plnění funkce lesa pro objekty drobné architektury	Lze akceptovat - po dohodě s DO OŽP bude v Podmíněně přípustném regulativu rozhledna povolena za podmínky, že nedojde k poškození lesa

Projektant: AUA - Agrourbanistický ateliér Praha 6, Šumberova 8

Ing. Stanislav Zeman

autorizovaný urbanista

číslo autorizace: ČKA 02 220

Živnostenský rejstřík č.ŽO/U1801/2007/Rac

IČO: 14 938 634

DIČ: 006-380519/032

Zpracovatelé jednotlivých částí textové a grafické dokumentace:

Ing. Stanislav Zeman

- odpovědný projektant

Ing. Martina Staňková

- hlavní projektant, urbanistická koncepce

RNDr. Zdeněk Tomáš

- celková redakce textové části, demografie, odnětí ZPF

Ing. Jan Dřevíkovský

- Územní systém ekologické stability

Ing. Antonín Janovský

- dopravní řešení

Ing. Miroslav Fiala

- technická vybavenost

Firma Dináto

- digitální zpracování

Poučení:

Proti územnímu plánu Strančice vydanému formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád).

Toto opatření obecné povahy nabývá účinnosti patnáctým dnem po vyvěšení veřejné vyhlášky (§ 173 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád).

Místostarosta obce

Starosta obce

Vyvěšeno: 26.6.2012

Sejmuto: 12.7.2012