

# ÚZEMNÍ PLÁN MIROŠOVICE

---

## Návrh zadání

11/2012

# ÚZEMNÍ PLÁN MIROŠOVICE

## NÁVRH ZADÁNÍ

---

### OBSAH:

	<i>strana</i>
a) Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popř. z dalších širších územních vztahů.....	3
b) Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů ORP ŘÍČANY.....	9
c) Požadavky na další rozvoj území obce.....	11
d) Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny).....	13
e) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury .....	15
f) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území.....	17
g) Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace .....	18
h) Další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů.....	18
i) Požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území.....	19
j) Požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti nebo rozvojové ose .....	20
k) Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření jejich změn územní studií.....	20
l) Požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem.....	20
m) Požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území .....	20
n) Požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant.....	21
o) Požadavky na uspořádání obsahu konceptu a návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jejich odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení .....	21

## ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU MIROŠOVICE

Zastupitelstvo obce Mirošovice rozhodlo o zpracování územního plánu dne 28.4.2010 usnesením č. 2/2010. Určeným zastupitelem pro pořízení územního plánu je pan starosta MUDr. Tomáš Zvěřina.

Zastupitelstvo obce Mirošovice stanovuje pro zpracování územního plánu (ÚP) následující požadavky a podmínky.

### a) **POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE, ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE VYDANÉ KRAJEM, POPŘ. Z DALŠÍCH ŠIRŠÍCH ÚZEMNÍCH VZTAHŮ**

#### **Požadavky vyplývají z PUR ČR**

Z Politiky územního rozvoje České republiky 2008 (PUR ČR 2008) schválené vládou 20.7.2009 vyplývají pro územní plán Mirošovice tyto požadavky:

- zohlednit dotčení řešeného území rozvojovou oblastí OB 1 – Rozvojová oblast Praha
- zohlednit dotčení území dálnic D1 a komunikací I/3, resp. Transevropským multimodálním koridorem IV.-S (bývalá rozvojová osa OS 6 dle PUR ČR 2006 a dle zadání Zásad územního rozvoje Středočeského kraje z 18.6.2006)

Území je ovlivněno rozvojovou dynamikou při spolupůsobení vedlejších center. Jedná se o nejsilnější koncentraci obyvatelstva v ČR, jakož i soustředění kulturních a ekonomických aktivit, které mají z velké části i mezinárodní význam. Zřetelným rozvojovým předpokladem je připojení na dálnice, rychlostní komunikace a tranzitní železniční koridory a efektivní propojení jednotlivých druhů dopravy včetně letecké.

Z republikových priorit vyplývají pro ÚP Mirošovice následující úkoly:

(14) Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atrakce. Jejich ochrana by však neměla znemožňovat ekonomické využití nebo mu nadměrně bránit. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty. Bránit upadání venkovské krajiny jako důsledku nedostatku lidských zásahů. (Viz také UAEU, část III.6 čl. 25, 27; viz také čl. 19 PÚR ČR 2006)

(15) Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel. Analyzovat hlavní mechanismy, jimiž k segregaci dochází, zvažovat existující a potenciální důsledky a navrhnout při územně plánovací činnosti řešení, vhodná pro prevenci nežádoucí míry segregace nebo snížení její úrovně. (Viz také Lipská charta, bod II.; viz také čl. 29 PÚR ČR 2006)

(16) Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Při řešení ochrany hodnot území je nezbytné zohledňovat také požadavky rozvoje životní úrovně obyvatel, zvyšování kvality života a hospodářského rozvoje území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli (*viz také čl. 20 PÚR ČR 2006*) a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.

(19) Vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb, revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace (*viz také čl. 22 PÚR ČR 2006*). Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj.

(21) Vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně (zelené pásy) v rozvojových oblastech a v rozvojových osách a ve specifických oblastech, na jejichž území je krajina negativně poznamenána lidskou činností; cílem je zachování souvislých pásů nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobilých pro nenáročnou formu krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny. (*Viz také Lipská charta, část II.; viz také čl. 23 PÚR ČR 2006*)

(22) Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celosezónní využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo). (*Viz také čl. 24 PÚR ČR 2006*)

(24) Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. (*Viz také Lipská charta, bod II.2; viz také čl. 26 PÚR ČR 2006*). Možnosti nové výstavby posuzovat vždy s ohledem na to, jaké vyvolá nároky na změny veřejné dopravní infrastruktury a veřejné dopravy. Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy.

(25) Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potencionálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze atd.) s cílem minimalizovat rozsah případných škod. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umístění staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu jako alternativy k umělé akumulaci vod. (*Viz také UAEU, část III. 5 čl. 23, 24; viz také čl. 27 PÚR ČR 2006*)

(28) Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné in-

frastruktury je nutné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností. (Viz také Lipská charta, bod I. 1)

### **Požadavky vyplývající ze ZÚR Středočeského kraje**

- Rozvojová oblast OB1  
ZÚR stanoví tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území (vybrané body pro Mirošovice):
  - rozvoj ekonomických aktivit soustřeďovat do ploch s vazbou na železnici, silnice nadřazené sítě a na letiště, zejména na plochy brownfields;
  - rozvoj bydlení orientovat do lokalit s možností kvalitní hromadné dopravy, zejména kolejové a s vazbou na sídla s odpovídající sociální infrastrukturou;
  - pro rozvoj bydlení sledovat možnosti transformace ploch v zastavěném území sídel a využití dosud volných ploch vymezených v zastavitelném území v územních plánech obcí;
  - vytvářet podmínky pro rozvoj cestovního ruchu vč. kongresové turistiky s využitím potenciálu historických center a dalších významných kulturních památek;
  - vytvářet podmínky pro rekreaci a to včetně potřeb obyvatel a návštěvníků hl. m. Prahy;
  - chránit prostupnost krajiny, zejména zelené klíny, umožňující propojení s územím hl. m. Prahy a zelené prstence okolo měst;
  - respektovat prvky přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území;
  - chránit ve zvýšené míře pozitivní znaky charakteristik krajinného rázu a dotvářet krajinu s cílem zvýšení její estetické hodnoty a ekologické stability před nekoordinovanou výstavbou.
- ZÚR stanovují tyto úkoly pro územní plánování v řešeném území Mirošovic:
  - zpřesnit koridory dopravy vymezené v ZÚR;
  - ověřit rozsah zastavitelných ploch v sídlech a stanovit směry jejich využití s ohledem na kapacity obsluhy dopravní a technickou infrastrukturu, na možnosti rozvoje občanského vybavení (jmenovitě veřejného vybavení), limity rozvoje území a ochranu krajiny;
  - respektovat požadavky na ochranu a upřesnit vymezení skladebných částí ÚSES – na území k.ú. Mirošovice regionální biokoridor RK 1288 Hláska – Tojčec.
- Na řešeném území se nenachází žádná rozvojová osa republikového významu ani specifické oblasti republikového významu.
- ZÚR Středočeského kraje nevymezuje na řešeném území rozvojové oblasti krajského významu, rozvojové osy krajského významu ani specifické oblasti krajského významu.
- Z hlediska cílových charakteristik krajiny jsou Mirošovice zařazeny do skupiny S (S22) tj. krajina sídelní.
- 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;
  - b) rozvíjet retenční schopnost krajiny;
  - c) respektovat výjimečné části krajiny chráněné dle příslušných zákonů a podmínky jejich ochrany;
  - d) preferovat využití rezerv v zastavěném území sídel, zejména proluk a přestavbových území před vymezováním zastavěných ploch ve volné krajině;
  - e) cestovní ruchu rozvíjet ve formách příznivých pro udržitelný rozvoj, nepřipouštět rozšiřování a intenzifikaci chatových lokalit;
  - f) respektovat cenné architektonické a urbanistické znaky sídel a doplňovat je hmotově a tvarově vhodnými stavbami;
  - g) výškové stavby (větrné elektrárny apod.) umisťovat v souladu s požadavky na ochranu krajinného rázu;
  - h) při umisťování staveb a zařízení, které mohou díky svým plošným parametrům narušit pozitivní charakteristiky krajinného rázu vytvořit jejich možný vliv na krajinný ráz a negativní dopady eliminovat.
- 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.

(208) ZÚR vymezují krajinu sídelní v územích odpovídajících těmto charakteristikám:

- 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.

- Železniční doprava – trať Praha – Benešov č. 221, zůstává beze změn včetně zastávky Mirošovice.

Železniční tratě č. 221, 220 Praha – Benešov – České Budějovice – Horní Dvořiště (IV. tranzitní železniční koridor) – je součástí spojení Balt – Jadran. Koridor je součástí sítě TEN – T s cílem jeho zásadní přestavby. Přestavba IV. TŽK Praha – Horní Dvořiště v zásadním řešení představuje zdvoukolejnění, úplnou elektrifikaci trati a zajištění

podmínek pro zásadní zvýšení traťové rychlosti. Na stávajícím dvojkolejném elektrifikovaném úseku tratě Praha – Čerčany – Benešov již proběhla optimalizace ve stávajícím koridoru, které umožnilo zvýšení rychlosti na 90 – 110 km/hod., což je dlouhodobě nevyhovující. Z tohoto důvodu je pro možnost zkapacitnění IV. tranzitního koridoru navrhováno přeložení tratě pro rychlost 200 – 250 km/hod. do nového koridoru v úseku Praha – Strančice – Benešov – Bystřice u Benešova.

- Silnice I. třídy č. I/3 je v ZÚR navržena jako koridor pro umístění stavby D-015 – silnice I/3: Mirošovice – Benešov, rozšíření a rekonstrukce včetně napojení jižního obchvatu Benešova.

Koridor pro silnice I. třídy má být vymezen a územně chráněn pro dopravní stavby v šíři 300 m.

Koridor D-015 je zároveň veřejně prospěšnou stavbou, kde má dojít v úseku Mirošovice – Benešov k rekonstrukci a rozšíření, není však vyjmenován mezi prioritami v oblasti veřejných investic směřujících zejména do dopravní infrastruktury.

Silnice I/3 (Mirošovice – Mezno) – je v úseku Mirošovice – Benešov navržena k přestavbě na vícepruhové uspořádání (vystřídání třípruh) s navrhovaným doplněním stávajících neúplných mimoúrovňových křižovatek Čtyřkoly a Čerčany na úplné mimoúrovňové. Přestavba bude kapacitně odůvodněná především silnými regionálními vazbami a to i po zprovoznění dálnice D3. Území severně Benešova je jedním z nejrozvojovějších prostorů Pražského regionu. Přestože má i kvalitní železniční spojení, indukuje silné vazby v silniční dopravě. V prostoru Benešova jsou to pak úpravy současné trasy v souvislosti s úpravou šířkového uspořádání. Přeložení do nové trasy je navrhováno pouze v prostoru Olbramovice (obchvat).

### **Požadavky vyplývající z Územně analytických podkladů Středočeského kraje**

Limity území:

- upřesnění průběhu regionálního biokoridoru
- ochrana a vymezení VKP
- ochranná pásma lesů
- ochrana půd s melioracemi nebo jinými investicemi
- dodržení ochranného pásma dálnice D1
- ochranná pásma vodního zdroje a vodojemu
- Radioreléový paprsek

Problémy území:

- zástavba v ochranném pásmu dálnice D1 a komunikace I/3
- zástavba v ochranném pásmu železnice
- zástavba v ochranném pásmu lesu (RK)
- rekreační zástavba velkého rozsahu
- nedodržení manipulačního pásma vodní plochy Hubačovský rybník
- hluk z dopravy

### **Předpokládaný rozvoj území v návaznosti na Rozbor udržitelného rozvoje území Středočeského kraje**

Mirošovice jsou součástí suburbálního (příměstského) prostoru okolo Prahy a zároveň zde rozvojové území radiály podél komunikace I/3 Mirošovice – Benešov.

Je nutné vycházet při zpracování ÚP z této charakteristiky a možností rozvoje v rámci kraje.

### **Charakteristika:**

- Těží ze své polohy v návaznosti na hlavní město a poskytuje prostor pro bydlení i ekonomické aktivity zejména ve vazbě na Prahu. Dochází zde k nejdynamičtějším rozvoji bydlení i ekonomiky v rámci kraje.
- Obyvatelstvo vykazuje příznivé charakteristiky z hlediska přírůstku obyvatel, stáří obyvatel, vzdělanosti. Probíhá zde intenzivní výstavba zejména rodinných domů v návaznosti na stávající sídla, ale i zakládání nových „satelitů“.
- V prostorech kolem radiál vznikají výrobní, logistická, obchodní i zábavní centra.
- V tomto území se realizují jak radiální dopravní vazby do hlavního města, tak tangenciální a okružní vazby v prstenci okolo. Tento systém by měl být výkonný a přitom neznehodnocovat navazující obytné a přírodní prostředí.
- Suburbánní příměstský prostor by měl být současně prostorem pro rekreaci obyvatel celého metropolitního areálu.
- Měly by se zde realizovat přírodní a rekreační vazby mezi hlavním městem a jeho krajinným zázemím.

### **Vyhodnocení vyváženosti vztahu územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel:**

#### **Podmínky pro příznivé životní prostředí**

- Využívání suburbánního prostoru je podmíněno mimo jiné snahou lidí bydlet v lepším životním prostředí než ve městě. Některá území skutečně takové podmínky poskytují (např. Poberouní, Povltaví, Posázaví, Říčansko a další), jiná jsou využívána spíše z důvodu dobré dopravní dostupnosti a relativně nižších cen pozemků a obzvláště příznivé prostředí pro bydlení zde není (některé obce zejména na sever a východ od Prahy).
- Rozvíjející se zástavba a její dopravní obsluha pak v mnoha případech podmínky pro příznivé životní prostředí znehodnocuje. Mizí volná krajina, která je zázemím pro sport a rekreaci lidí, pro zemědělskou a lesní výrobu (byť v tomto území přirozeně omezenou), pro zachování přírody – chráněné i ostatní. Zejména tato „ostatní“ příroda a krajina je v tomto území ohrožena.
- Nová zástavba narušuje prostupnost krajiny, vodní režim (omezení ploch schopných vsakování dešťových vod).
- Přirozená návaznost území (a přírody) hlavního města Prahy na jeho krajinné zázemí je ohrožena.

#### **Podmínky pro hospodářský rozvoj**

- V suburbánním prostoru kolem Prahy jsou výrazně dobré podmínky pro hospodářský rozvoj. Radiální dopravní vazby spojují území jak s Prahou, tak se silnými hospodářskými centry na rozvojových osách. Sousedství Prahy znamená odbyt, kooperaci, nabídku pracovních příležitostí. Je zde kvalifikovaná pracovní síla.
- Podmínky pro investování jsou jednodušší než v hlavním městě, což urychluje využívání území.
- Rozvoj území „žíví“ místní drobné podnikatele a řemeslníky.
- V nových rozvojových sídlech chybí dostatečná občanská vybavenost.



### **Podmínky pro soudržnost společenství obyvatel**

- Z hlediska rozvoje příznivých sociálních podmínek zaostává zejména sociální veřejná vybavenost školská (základní a mateřské školy) a hromadná doprava.
- V mnoha překotně se rozvíjejících sídlech se projevuje sociální napětí (mezi starousedlíky a přistěhovalci). Dalším rizikovým jevem je zvýšená imigrace cizinců do těchto oblastí. Kladný vliv na odstranění těchto nesouladů může mít společenský (spolkový) život v obcích.
- Nové obytné celky často nemají kvalitu plnohodnotných sídel, jak z hlediska architektury objektů, tak, a to zejména, z hlediska urbanistického řešení. Chybí kvalitní veřejné prostory (vliv na společenské klima), plochy pro zeleň, sport, rekreaci a občanskou vybavenost.
- Z hlediska příznivého životního prostředí je problémem dlouhodobý trend zabírání volné krajiny novou zástavbou „na zelené louce“. S tím je spojený i vysoký zábor kvalitních zemědělských půd, omezování prostupnosti krajiny, ztráta estetických hodnot venkovské krajiny, tvořené dříve izolovanými venkovskými sídly s typickými siluetami.
- Mnohde se rozvoj bydlení realizuje v oblastech, které jsou přetíženy individuální rekreací v chatách. Zde je třeba na úrovni ÚP obcí individuálně posuzovat možnosti transformace na trvalé bydlení.

### **Závěr:**

- Lze konstatovat, že v příměstském pražském území je nejvíce ohrožen vyvážený rozvoj.
- Rychlý hospodářský rozvoj není dostatečně koordinován.
- Rozvoj sociálních podmínek za ekonomickým rozvojem z toho důvodu zaostává.
- Podmínky pro příznivé životní prostředí jsou ohroženy.

## **b) POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ ORP ŘÍČANY**

### **Limity využití**

#### **Ochranná pásma technické infrastruktury**

- 1) Ochranné pásmo vrchního vedení 22 kV
  - 7 m na každou stranu od krajního vodiče  
(10 m na každou stranu od krajního vodiče podle platných předpisů u staveb realizovaných do 31.12.1994)
- 2) Ochranné pásmo trafostanice
  - dle typu do 20 m
- 3) Ochranné pásmo zemního vedení VN a NN
  - 1 m od osy na obě strany
- 4) Dálkové komunikační kabely
  - ochranné pásmo 2 m od osy na obě strany

- 5) Dálkové vedení zemního plynu VTL DN 100  
- bezpečnostní pásmo 20 m na obě strany
- 6) Ochranné pásmo přivaděče zemního plynu  
- 4 m od osy na obě strany
- 7) Regulační stanice zemního plynu VTL/STL  
- ochranné pásmo 10 m na všechny strany
- 8) Ochranné pásmo vodojemu  
- 20 m na všechny strany od stavby
- 9) Ochranné pásmo zásobovacího řadu pitné vody  
- 2 m od osy na každou stranu
- 10) Ochranné pásmo přivaděče pitné vody Želivka (vede podél dálnice D1)  
- II. ochranné pásmo 2 000 m od osy na obě strany
- 11) Ochranné pásmo komunikací II. a III. třídy  
- 15 m od osy krajního pruhu na každou stranu
- 12) Ochranné pásmo komunikace I. třídy  
- 50 m od osy krajního pruhu na obě strany
- 13) Ochranné pásmo dálnice D1  
- 100 m od osy krajního pruhu na každou stranu
- 14) Ochranné pásmo železnice – trať č. 221 Praha - Benešov  
- 60 m od osy koleje na obě strany
- 15) Ochranné pásmo hřbitova  
- 100 m od oplocení na všechny strany
- 16) Radioreléová trasa – RR paprsek
- 17) Záplavové území Kunického potoku
- 18) Ochranné pásmo letiště Kbely s výškovým omezením staveb

### **Objekty a plochy památkové péče**

Zbytky hradu Ježov – zapsaná kulturní památka č. 4134

### **Ochrana přírody a krajiny**

- 1) Přírodní památka Božkovské jezírko
- 2) Ochranné pásmo lesů 50 m (VKP ze zákona)
- 3) Vodní plochy a toky, údolní nivy (VKP ze zákona)
- 4) Všechny VKP
- 5) Manipulační pruh podél vodních toků 6 až 8 m

- 6) Všechny plochy regionálního a lokálního územního systému ekologické stability, zvláště regionální biokoridor RK 1288 Hláška – Tojček.

### **Respektovat rozbor udržitelného rozvoje území ÚAP Říčanska**

Vytvořit územní podmínky pro využití silných stránek a příležitostí dle analýzy:

- potenciál rozvoje příměstské rekreace a bydlení i pro ekonomický rozvoj
- méně významný podíl ZPF a zemědělské výroby
- využití přírodního a historického potenciálu pro rozvoj cestovního a turistického ruchu (využití imaginativního prvku – Ladův kraj)
- rozvoj ekonomických aktivit s vyšší přidanou hodnotou (navrhovat plochy pro pracovní příležitosti v místě)
- dobré dopravní spojení s hlavním městem a centry ORP (Mnichovice, Říčany)
- silný fenomén druhého bydlení a rekreačního využití území – potenciál pro ekonomický rozvoj
- dlouhodobě nízká míra nezaměstnanosti
- pracovní příležitosti vázané na zóny podél D1, centrum ORP a hlavní město budou nadále dominovat
- rozvoj komunikačních technologií a možnosti práce doma
- zlepšení občanské vybavenosti pro stabilizaci obyvatel
- atraktivní krajina umožňující i krátkodobou rekreaci, např. obyvatel z hl. m. Prahy
- bydlení v atraktivní krajině (nárůst populace se zvýšeným zájmem o bydlení v kvalitním životním prostředí a venkovském prostoru)
- řešeným územím neprochází žádné nadřazené trasy inženýrských sítí
- tradiční rekreační oblast

Vytvořit územní podmínky pro eliminování slabých stránek a hrozeb:

- zátěž životního prostředí silniční dopravou
- rozvoj zastavěných území na úkor zemědělské půdy a krajiny
- zhoršená dostupnost základních služeb pro některé skupiny obyvatelstva
- zvýšení nároků na čerpání zdrojů v období sezonní rekreace
- neúplné využití potenciálu příměstské rekreace
- rozvoj vybavenosti neodpovídá nárůstu počtu obyvatel
- nedostatečné kapacity sociálních služeb při dalším rozvoji počtu obyvatel
- nadměrná zátěž životního prostředí hlukem z dopravy
- nedostatek prostředků na revitalizaci ploch
- znečištění vodních zdrojů
- nevhodný charakter nové zástavby vůči historické zástavbě obce
- zábory volné krajiny pro suburbánní zástavbu

### **c) POŽADAVKY NA DALŠÍ ROZVOJ ÚZEMÍ OBCE**

Základní požadavky na vypracování nového územního plánu vyplývají z těchto požadavků:

- 1) Politika územního rozvoje ČR
- 2) ÚAP a RURU Středočeského kraje

- 3) ÚAP a RURU ORP Říčany
- 4) Požadavky obecního zastupitelstva \*)
- 5) Návrhy a náměty občanů \*)

\*) Poznámka: Podrobněji viz dokumentace UAP a doplňkové průzkumy a rozborů pro ÚP Mirošovice.

V územním plánu budou vymezeny plochy pro:

- rozvoj bydlení ve formě bydlení příměstské, smíšené obytné a smíšené obytné a rekreační
- plochy pro občanskou vybavenost (např. dům na Hlavní ulici KN č. 7/2) včetně sportovních ploch
- plochy pro přestavbu (bývalý zemědělský areál u přivaděče k dálnici D1)
- plochy přeměny stávajících rekreačních ploch individuální rekreace na trvale obytnou (stanovení podmínek a regulativů)
- plochy pro zvýšení využití území pro hromadnou rekreaci a cestovní ruch
- plochy a opatření pro snížení hluku z komunikací D1 a I/3
- oproti stávajícím plochám výroby nebudou rozšiřovány plochy nové
- přehodnotit využití ploch bývalého zemědělského družstva (sklady, administrativa, ubytování) event. jako přestavbové území s novým využitím (plocha v centru obce u komunikace II/508 Mirošovice – Mnichovice)
- navrhnout úpravu komunikace II/508 Mirošovice – Mnichovice – rozšíření nebo alespoň územní rezervu pro něj
- navrhnout opatření a využití území v záplavovém území Kunického potoka v centru obce
- vyčlenit území pro protizáplavové opatření Kunického potoka (parcely KN 129, 131, 134 a další dle potřeby)
- doplnění zeleně podél hlavních komunikací formou izolační a ochranné zeleně (např. v lokalitách Na Skalách, Na Ježově, kolem hřbitova)
- vyhodnotit možnost umístění domova pro seniory v zastavitelném nebo zastavěném území obce
- nerozšiřovat plochy pro zástavbu objekty individuální rekreace
- doplnit pěší a cykloturistické stezky včetně naučné stezky Ladův kraj
- zachovat prostory pro hromadnou rekreaci kolem Štičího rybníku, nezastavovat je, určit možnosti využití pro rekreační využití včetně rybolovu
- stanovit rozsah nezastavitelných ploch v řešeném území
- vyčlenit plochy pro dopravu (parkování) a řešení sběru odpadu ze hřbitova
- doplnit do rozvoje území potřebnou technickou infrastrukturu včetně stávajících ploch individuální rekreace event. převedených na trvale obytnou zástavbu
- v celém území musí být jednoznačně respektován systém ÚSES včetně VKP, na těchto plochách nemůže být navrženo zastavitelné území, pokud nebude navržena odpovídající kompenzace odsouhlasená dotčenými orgány
- na celém území je nutné akceptovat povodňový plán
- prověřit možnost odstranění navržené zastavitelné oblasti při komunikaci III/1018 a podél dálnice D1
- v návrhu budou (podél dálnice D1 a komunikace I/3) specifikovány plochy pro možnost umístění protihlukových opatření

V zastavěných a zastavitelných plochách budou zohledněny pozemky s vydaným územním rozhodnutím nebo stavebním povolením.

Plochy nového rozvoje území by měly navazovat na stávající zastavěné plochy, které mohou být rozšířeny i plochami rozdílného funkčního využití.

#### **d) POŽADAVKY NA PLOŠNÉ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ (URBANISTICKOU KONCEPCI A KONCEPCI USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY)**

Území bude ÚP členěno na plochy s rozdílným způsobem využití. Plochy s rozdílným způsobem využití lze s ohledem na specifické podmínky a charakter území dále podrobněji členit dle § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb. v platném znění.

#### **Urbanistická koncepce**

- Stávající urbanistická koncepce bude zachována – bude respektováno a posíleno centrum obce, respektovány dominanty obce a stávající charakter sídla a hladina zástavby. Zastavitelné plochy budou řešeny tak, aby sídlo vhodně zahušťovalo a minimalizovalo tím zábor krajiny. ÚP stanoví podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (hlavní využití, pokud je možné jej stanovit, přípustné využití, nepřípustné využití, popřípadě podmíněně přípustné využití). Dále ÚP stanoví podmínky prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (výšková regulace zástavby, intenzita využití pozemků v plochách, velikost parcel).
- Nové plochy se změnou funkčního využití nesmí být umístovány izolovaně v krajině, musí alespoň částečně navazovat na stávající zástavbu nebo stávající technickou infrastrukturu.
- Plochy s rozdílným funkčním využitím vymezovat spíše jako vícefunkční (smíšené) než monofunkční, aby bylo možné rozvíjet postupně zástavbu dle potřeb obce a občanů.
- Severní část katastru mezi dálnicí D1 a železniční tratí č. 221 ponechat jako volnou krajinu, nerozšiřovat zde žádné zastavěné území.
- Nově zastavitelné plochy na severní a východní hranici katastru podél komunikace II/508 minimalizovat, aby nedocházelo ke srůstání zástavby s Hrusicemi a Mnichovicemi.
- Stávající i navrhovaná zástavba bude vždy doplněna veřejnou zelení a veřejnými prostranstvími.
- V jižní části území podél Kunického a Lomnického potoka i v oblasti na Ježově nenavrhovat zastavitelné plochy (oblast regionálního biokoridoru).
- Podle účelnosti budou vymezeny plochy a koridory územních rezerv s cílem prověřit možnost budoucího využití pro stanovený účel. V případě potřeby (zejména ve vztahu k budování dopravní a technické infrastruktury) bude stanoveno pořadí změn v území – etapizace.
- Vyhodnotit vhodnost obytné zástavby v lokalitě Podhorky z důvodů rozšíření komunikace I/3 a jejího ochranného pásma, ochrany VKP – les a nezastavitelného pásma ve vzdálenosti 50 m od hranice lesa zároveň s posouzením zásahu do krajinného rázu a

možnosti napojení) zemí na inženýrské sítě. Je možné z hlediska obce tuto lokalitu bez náhrady zrušit.

### **Koncepce uspořádání krajiny**

- Bude prověřena síť účelových komunikací a navrženo jejich doplnění zejména s ohledem na potřeby zemědělství, lesního hospodářství, cykloturistiky a pěší turistiky.
- Bude upřesněn a zpracován regionální územní systém ekologické stability vyplývající ze ZÚR (regionální biokoridor RK 1288), a navrženo řešení lokálního ÚSES, upřesněna a zpracována lokalizace řešení místního ÚSES.
- Budou respektovány stávající významné krajinné prvky a případně doplněny dalšími nebo rozšířeny.
- Budou respektovány lesní pozemky – VKP ze zákona.
- Údolní nivy a rybníky budou vyloučeny ze zástavby. U rybníků bude respektován i jeho břehový porost. Navrhované plochy u Štíčího rybníka nebudou v kolizi s přírodním prvkem. Pro tuto lokalitu bude prověřeno nastavení samostatných regulativ tak, aby byla zajištěna ochrana tohoto přírodního prvku.
- Bude prověřena zastavitelnost plochy okolo Lomnického potoka
- Bude respektována stávající zeleň, která není VKP ze zákona – např. meze a remízy a v regulativech bude nastavena ochrana těchto prvků.
- S ohledem na historický význam obce a krajinný ráz nebudou v ÚP vymezovány plochy pro vzdušný přenos signálu mobilních operátorů (stanice BTS, stožáry) ani pro větrné a fotovoltaické elektrárny.
- Nebudou uvažovány nové plochy pro individuální rekreační zástavbu.
- Do ÚP budou zpracována protipovodňová opatření na Kunickém potoce. Dále bude v ÚP uvedeno zátopové území Mnichovky, jeho aktivní a pasivní zóna (pokud jsou určeny) v severovýchodním okraji území.
- Ve stanovených záplavových území vodních toků nebudou navrhovány zastavitelné plochy.
- Do regulativů bude uvedeno, že podél koryt vodních toků bude zachováno volné, nezastavěné území o šíři 6 m u drobných vodních toků a 8 m u významných vodních toků od břehové čáry na obě strany, pro průchod velkých vod a zároveň jako manipulační pruh pro účel správy a případné údržby koryta VT. Ve kterém nebudou umístovány žádné nové stavby ani vysazovány nové trvalé porosty.
- V textové části bude uvedeno zařazení významného vodního toku Mnichovka a DVT Kunický potok mezi lososové vody dle Nařízení vlády č. 71/2003, Sb. a zařazení katastrálního území Mirošovice mezi zranitelné oblasti dle Nařízení vlády č. 103/2003 Sb.

- Pro zvýšení ekologické stability a jako protihluková ochrana budou navrženy plochy a linie izolační zeleně v oblasti Na Skalách, Na Ježově a u hřbitova.
- Stávající cesty v krajině vhodně doplnit výsadbou alejí nebo jednostrannou výsadbou zeleně jako výrazným prvkem členění velkých zemědělsky využívaných ploch.
- Všechny meze a mezové louky musí být zachovány.
- Plochy mezi dálnicí D1 a železniční tratí č. 221 jsou plně určeny pro zemědělské využití a jako volná krajina.
- Budou navrženy liniové a plošné výsadby zeleně kolem rekreačních objektů, dálnice D1, mezi obytnou zástavbou a zdroji prachu a hluku (např. zemědělská výroba, doprava aj.).
- Bude navrženo vhodné doplnění protihlukových stěn tak, aby nebyl pokud možno narušován již více krajinný ráz.
- Nové rozvojové plochy, ve kterých mohou být situovány objekty pro které jsou stanoveny hlukové limity nebudou navrženy v OP dráhy.
- U ploch pro občanské vybavení, sport a rekreaci, při křížení a souběhu komunikace, inženýrských sítí či vedení se železnicí respektovat vyhlášku č. 177/1995/Sb.
- Nové rozvojové plochy, ve kterých mohou být situovány objekty pro které jsou stanoveny hlukové limity nebudou navrženy v OP dálnice D a silnice I/3.

## e) POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

### Dopravní infrastruktura

- ÚP nebude měnit stávající koncepci dopravy.
- Bude navrženo řešení využití místní komunikace Mirošovice – Hrusice tak, aby nebyla používána jako přivaděč na dálnici D1.
- Nově navržené zastavitelné plochy budou navazovat na stávající a prodloužené místní komunikace.
- Bude prověřena potřeba parkovacích ploch.
- Bude respektován návrh cyklistických a turistických stezek oblasti „Ladův kraj“ a dle UAP ORP Říčany.
- Bude prověřena průchodnost (průjezdnost) stávajících místních komunikací a navržena opatření pro zlepšení provozu a bezpečnosti.
- V oblasti komunikace II/508 bude navrhováno nové připojení ploch pouze v nezbytných případech.
- Bude prověřena možnost rozšíření komunikace II/508 nebo alespoň stanovení územní rezervy pro její rozšíření.

- V rámci zpracování návrhu ÚP budou zapracovány případné úpravy komunikací D1 a I/3 dle ZUR Středočeského kraje, pokud nabudou v té době právní moci.
- V grafické části budou očíslovány silnice II. a III. třídy a vyznačena ochranná pásma silnic v souladu s ustanovením § 30 ZPK, která limitují využití ploch.
- Řešení dopravní infrastruktury bude odpovídat vyhlášce č. 501/2006 Sb., o obecných technických požadavcích na využívání území - § 9 a § 22
- Rozvojové lokality musí splňovat požadavky pro připojení dle ust. § 10 ZPK. Počet připojení na komunikaci omezit na minimum.

### **Technická infrastruktura**

- Zásobování vodou z centrálního zdroje – vodojem Peleška zásobovaný přivaděčem Javorník – Benešov ze Želivky – bude plně zachováno a využito pro zastavěné a zastavitelné plochy v oblasti na jih od dálnice D1. Bude vyhodnocena spotřeba vody a tlakové poměry s ohledem na návrh zastavitelných ploch. Na základě vyhodnocení bude navrženo případné posílení kapacity vodovodu a vodojemu.
- Odvádění a čištění odpadních vod splaškovou kanalizací na ČOV bude plně zachováno. Stávající ČOV je vytížena cca 65 – 70 % kapacity 1100 EO. Síť splaškové kanalizace bude případně doplněna o napojení nových lokalit. Vzhledem k uvažovanému využití území Mirošovic se nepočítá s navýšením kapacity ČOV, ani nebude navrhována nová místní ČOV.
- Dešťové vody je nutné pro zachování odtokových poměrů v maximální možné míře zdržovat na pozemcích a uvádět do vsaku.
- Zásobování elektrickou energií bude vyhodnoceno s nárůstem nově zastavitelných ploch, budou navrženy nové trasy a případně trafostanice. Stávající systém bude maximálně zachován.
- Zásobování zemním plynem STL při regulační stanici VTL / STL bude plně zachováno a využito pro nově zastavitelná území jako topné medium a pro ohřev TUV.
- Stávající telekomunikační a datová síť zůstane plně zachována, budou respektovány všechny trasy dálkových napojení.
- Obec nemá centrální zdroj tepla a neuvažuje o jeho zřízení.
- Nové nebo rekonstruované trasy všech zásobování el. energií i komunikační a datové sítě navrhovat jako podzemní.
- Nakládání s odpady – nebudou navrhovány plochy pro nové skládky komunálního odpadu. Bude respektován stávající systém nakládání s odpady, tj. svozem na určenou lokalitu mimo řešené území.

Pro nové zastavitelné plochy, které budou vyžadovat vybudování dopravní nebo technické infrastruktury, budou vyznačeny koridory dopravní a technické infrastruktury od bodů napojení. Inženýrské sítě proto budou graficky znázorněny včetně hlavních uličních sítí. Zastavitelná plocha nebude graficky podrobněji řešena, pokud nebude tímto řešením potřeba vyjádřit určitý urbanistický záměr nebo vymezení veřejně prospěšnou stavbu. Pro možnost posouzení kapacity technické infrastruktury bude u zastavitelných ploch uvažováno s velikostí pozemku 1 000 m<sup>2</sup> na 1 rodinný dům (3,6 osoby / 1 rodinný dům).



## **Občanské vybavení**

Koncepce občanského vybavení se nemění. Budou respektovány stávající plochy občanského vybavení a zohledněny nové požadavky zahrnuté v kap. c) předloženého zadání ÚP.

## **Veřejná prostranství**

Respektovat stávající a prověřit umístění požadovaných ploch veřejných prostranství zahrnutých v kap. c) předloženého zadání ÚP.

## **f) POŽADAVKY NA OCHRANU A ROZVOJ HODNOT ÚZEMÍ**

Kromě hodnot území stanovených zvláštními právními předpisy nebo na základě nich, se za hodnoty území považují:

### **Přírodní hodnoty území**

- místa a oblasti se zachovalým krajinným rázem:
  - Štičí rybník – retenční a rekreační nádrž
  - údolí Lomnického potoka – pestrá skladba lesních a lučních porostů, navazující lesní porosty
  - lesní a luční porosty s mezemi v jihozápadní části území
  - přírodní památka Božkovské jezírko
  - údolí Kunického potoka mimo zastavěné území obce s břehovými porosty a loukami
  - lesíky a louky s mezemi podél železnice
  - lesní porosty na Ježově

### **Kulturní hodnoty území**

- urbanistické hodnoty:
  - zástavba původního centra obce s veřejnou plochou
  - historická zástavba severně od centra obce podél Kunického potoka
  - zachovaná hladina zástavby mimo objektu JZD (přestavbové území)
- architektonické hodnoty:
  - vily z období 1900 – 1939
  - zvonička v Mirošovicích
- archeologické hodnoty:
  - celá oblast je považována za území s archeologickými nálezy
  - Hrad Ježov – archeologické stropy, zapsaná kulturní památka (č. rejstříku 36493/2 – 4134)

Stávající charakter historické zástavby musí být zachován včetně výšky u nové i rekonstruované stávající zástavby, aby nedošlo k narušení urbanistických hodnot obce a řešeného území. Bude zachováno harmonické měřítko krajiny.

ÚP případně vymezí architektonicky nebo urbanisticky významné stavby, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt. Pokud to bude z hlediska veřejných zájmů potřebné, budou vymezeny stavby nezpůsobilé pro zkrácené stavební řízení podle § 117 odst. 1 stavebního zákona.

#### **g) POŽADAVKY NA VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ A ASANACE**

Veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:

- vedení VN a navržené trafostanice včetně napojení
- trasy pitné vody a event. tlakových stanic včetně účelových komunikací
- trasy zemního plynu
- hlavní trasy splaškové kanalizace včetně přečerpacích stanic
- dopravní a technická infrastruktura, jejíž potřeba vyplyne v návaznosti na upravené nebo nově vymezené plochy
- rozšíření komunikace I/3 (dle ZÚR SK 2011 VPS D-015)

Veřejně prospěšná opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:

- založení prvků ÚSES, které budou vymezené v hlavním výkresu jako ÚSES nebo v samostatném výkresu ÚSES (včetně VKP)
- protipovodňová opatření v údolí Kunického potoka

Asanace, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:

- po dohodě s obcí navrhnout asanaci nevhodně umístěných zemědělských staveb v centru obce a u plánované obytné zástavby Na Hůře

Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu:

- v řešeném území nebudou navrhovány

Veřejně prospěšné stavby, pro které lze uplatnit předkupní právo:

- vedení VN a navržené trafostanice včetně napojení
- trasy pitné vody a event. tlakových stanic včetně účelových komunikací
- trasy zemního plynu
- hlavní trasy splaškové kanalizace včetně přečerpacích stanic
- dopravní a technická infrastruktura, jejíž potřeba vyplyne v návaznosti na upravené nebo nově vymezené plochy
- sportovní plochy pro veřejné využití
- stavby pro veřejnou správu, školská a sociální zařízení

Veřejně prospěšná opatření, pro které lze uplatnit překupní právo:

- veřejná prostranství
- plochy občanské vybavenosti

#### **h) DALŠÍ POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ ZE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ**

- ÚP bude respektovat podmínky ochrany zdravých životních podmínek; proto je nutné řešit negativní dopady dopravy dálnice D1 a komunikace I/3

- v území je provedeno základní vyhodnocení radonového rizika jako území 2. stupně – střední radonové riziko; je nutné vždy provést radonový průzkum pro každou stavbu
- poddolované ani sesuvné území se v řešeném území nenachází
- v území se nenachází žádná chráněná ložiska nerostných surovin, ani do něj nezasahují ochranná pásma
- bude respektováno záplavové území vodního toku Mnichovka a Kunického potoka
- z důvodu protipožární ochrany je nutné navrhovat vodovodní síť včetně odběrných míst (hydranty) s potřebným tlakem; přístupné komunikace musí splňovat podmínky pro příjezd a přístup požární techniky a integrovaného záchranného systému
- V souladu s platnými právními předpisy (Vyhláška MV č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva, §20) bude do textové a grafické části územního plánu zpracován případný návrh ploch pro požadované potřeby z hlediska civilní ochrany.
- v území nejsou vymezeny zóny havarijního plánování
- ÚP musí respektovat ochranné pásmo letiště Kbely, hlavně stávající výšku zástavby (hledisko ochrany a bezpečnosti státu)
- na většině území jsou velmi dobré základové poměry i pro těžké a náročné objekty; pouze v údolních naplaveninách u potoků (jílovopísčité náplavová a splachová hlína) je nutné provádět náročnější způsob zakládání po provedení geologického průzkumu místa stavby i vzhledem k velmi vysoké hladině spodních vod (často méně než 1,0 m pod povrchem)

#### **i) POŽADAVKY A POKYNY PRO ŘEŠENÍ HLAVNÍCH STŘETŮ ZÁJMŮ A PROBLÉMŮ V ÚZEMÍ**

V ÚP je nutné řešit tyto závady a střety v území:

- negativní důsledky dopravy z dálnice D1 a komunikace I/3 na obytné plochy
- zástavba v ochranném pásmu dálnice D1 a komunikace I/3
- rekreační zástavba velkého rozsahu ve střetu s ÚSES a VKP
- střet zastavitelných ploch s lesními pozemky, resp. urbanizace území zasahující do vzdálenosti 50 m od lesa
- dodržení manipulačního pásma vodních toků v zástavbě
- střet historické zástavby v centru obce a nové obytné zástavby se zemědělskou zástavbou
- řešit rozpor mezi rozvojem obytné zástavby a nedostatkem pracovních příležitostí v místě
- střet mezi navrhovaným protipovodňovým opatřením na Kunickém potoce vymezeným LBC 22
- ohrožení stávající zástavby v záplavovém území Kunického potoka
- ochranná pásma technické infrastruktury
- urbanistické a architektonické řešení nově zastavitelných ploch musí respektovat historickou zástavbu a nesmí svou kvalitou, velikostí a vzhledem snižovat kvalitu životního a obytného prostředí nebo nevhodně zasahovat do krajinného rázu
- stávající rekreační zástavbu na lesních pozemcích vyznačit jako zastavěné území stavby, okolní pozemek zůstává součástí PUPFL. Stanovit regulativy tak, aby nedocházelo k rozšiřování této zástavby.

**j) POŽADAVKY NA VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY S OHLEDEM NA OBNOVU A ROZVOJ SÍDELNÍ STRUKTURY A POLOHU OBCE V ROZVOJOVÉ OBLASTI NEBO ROZVOJOVÉ OSE**

Katastrální území Mirošovic leží v rozvojové oblasti OB1 – rozvojová oblast Praha, což je potvrzeno a upřesněno v ÚAP Středočeského kraje a ÚAP ORP Říčany.

S ohledem na rozvoj této oblasti se předpokládá rozvoj v oblastech, které jsou blíže popsány v kapitole c) a e) zadání a vymezení ploch:

- obytná zástavba čistá a smíšená
- zařízení a služby cestovního ruchu
- plochy pro rekreaci a sport
- plochy občanského vybavení
- plochy pro výrobu a sklady, smíšené výrobní plochy včetně potřebné dopravní infrastruktury
- plochy pro technickou infrastrukturu
- plochy pro ÚSES a VKP
- plocha asanační a přestavby území zemědělských staveb v centru obce a oblasti Na Hůře
- plochy protipovodňových opatření

**k) POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH BUDE ULOŽENO PROVĚŘENÍ JEJICH ZMĚN ÚZEMNÍ STUDIÍ**

ÚP vymezí plochy, kde bude zpracována územní studie v těchto lokalitách:

- smíšená obytná a rekreační zástavba Na Oblouku
- plochy smíšené obytné v centru obce

V průběhu zpracování návrhu ÚP mohou být určeny další lokality.

ÚP bude obsahovat lhůtu pro pořízení studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o studii do evidence územně plánovací činnosti.

**l) POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, PRO KTERÉ BUDOU PODMÍNKY PRO ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH JEJICH VYUŽITÍ STANOVENY REGULAČNÍM PLÁNEM**

Nejsou žádné požadavky.

**m) POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ**

V území se nenachází žádné evropsky významné lokality ani ptačí oblasti soustavy Natura 2000. Případný požadavek bude doplněn po projednání návrhu zadání ÚP Mirošovic.

**n) POŽADAVEK NA ZPRACOVÁNÍ KONCEPTU, VČETNĚ POŽADAVKŮ NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT**

Požadavky na zpracování variantního řešení nebo konceptu nejsou známy.

**o) POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU A NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU JEJICH ODŮVODNĚNÍ S OHLEDEM NA CHARAKTER ÚZEMÍ A PROBLÉMY ŘEŠENÍ VČETNĚ MĚŘÍTEK VÝKRESŮ A POČTU VYHOTOVENÍ**

- bude dodržen obsah členění ÚP podle přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.
- ÚP bude zpracován digitálně nad katastrální mapou, převedenou do měřítka 1 : 5 000
- návrh ÚP bude pro účely společného jednání odevzdán ve dvou vyhotoveních
- upravený návrh ÚP podle výsledků společného jednání s dotčenými orgány a posouzení návrhu Krajským úřadem bude odevzdán pro účely veřejného projednání ve dvou vyhotoveních
- pokud se bude na základě veřejného projednání měnit grafická část návrhu ÚP, bude upravená grafická část odevzdána ve čtyřech vyhotoveních, jinak budou po veřejném projednání odevzdána další dvě vyhotovení; výsledný návrh bude odevzdán spolu s datovým nosičem

**ÚP bude obsahovat:**

- A) Textovou část
- B) Grafickou část
  - 1. Výkres základního členění území 1 : 5 000
  - 2. Hlavní výkres včetně případné etapizace 1 : 5 000
  - 3. Koncepce dopravní a technické infrastruktury 1 : 5 000
  - 4. Koncepce uspořádání krajiny 1 : 5 000
  - 5. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1 : 5 000
  - 6. Výkres pořadí změn využití území (etapizace), pokud bude potřebný 1 : 5 000

**Odůvodnění ÚP bude obsahovat:**

- A) Textovou část
- B) Grafickou část
  - 1. Koordinační výkres 1 : 5 000
  - 2. Výkres širších vztahů 1 : 50 000 nebo 1 : 100 000
  - 3. Výkres předpokládaných záborů ZPF 1 : 5 000

Výkresy budou obsahovat jevy zobrazitelné v daném měřítku. Grafická část může být doplněna schémata. V textové části ÚP bude uveden údaj o počtu listů textové části ÚP a počtu výkresů ÚP.