

KŘÍŽKOVÝ ÚJEZDEC
NÁVRH ZADÁNÍ
ÚZEMNÍHO PLÁNU

Prosinec 2013

OBSAH

	strana
A. Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, včetně ochrany a rozvoje jeho hodnot, tj. cíle zlepšování dosavadního stavu, včetně prověření možností s tím souvisejících změn s ohledem na charakter obce, na její polohu k rozvojovým oblastem, rozvojovým osám, specifickým oblastem, vztah k sídelní struktuře a dostupnost veřejné infrastruktury	2
A.1. Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje	2
A.2. Požadavky vyplývající z územně plánovací dokumentace vydané krajem	3
A.3. Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů	6
A.4. Požadavky na urbanistickou koncepci	8
A.5. Požadavky na koncepci uspořádání krajiny	9
A.6. Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury	10
B. Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit	12
C. Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo	12
D. Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci	13
E. Požadavky na zpracování variant řešení	13
F. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení	13
G. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území	14

ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU KŘÍŽKOVÝ ÚJEZDEC

Zastupitelstvo obce Křížkový Újezdec rozhodlo o zpracování územního plánu dne 19.11.2012 na veřejném zasedání zastupitelstva. Určeným zastupitelem pro pořízení je p. zastupitel Jiří Císař, pořizovatelem je Městský úřad v Říčanech.

A. Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, včetně ochrany a rozvoje jeho hodnot, tj. cíle zlepšování dosavadního stavu, včetně prověření možností s tím souvisejících změn s ohledem na charakter obce, na její polohu k rozvojovým oblastem, rozvojovým osám, specifickým oblastem, vztah k sídelní struktuře a dostupnost veřejné infrastruktury

A.1. Požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje

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

Zohlednit dotčení řešeného území rozvojovou oblastí OB 1 – Rozvojová oblast Praha

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 Křížkový Újezdec 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.

- (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.
- (28) Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je nutné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností. (*Viz také Lipská charta, bod I. 1*)

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

Ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR SK) vydaných 19. 12. 2011 vyplývají pro ÚP Křížkový Újezdec následující zásady a požadavky.

Stanovení priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území

Vybrané priority platné pro ÚP Křížkový Újezdec:

- (1) Pomocí nástrojů územního plánování vytvářet podmínky pro vyvážený rozvoj Středočeského kraje, založený na zajištění příznivého životního prostředí, stabilním hospodářským 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.

- (6) 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;
- (7) 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 vč. zelených prstenců kolem obytných souborů, vybavení sídel potřebnou veřejnou infrastrukturou a zabezpečení dostatečné prostupnosti 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;
 - 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.

Rozvojová oblast OB 1

- (11) ZÚR stanovují tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování v území:
- e) rozvoj ekonomických aktivit soustřeďovat do ploch s vazbou na silnice nadřazené sítě;
 - h) rozvoj bydlení orientovat do lokalit s možností kvalitní hromadné dopravy a s vazbou na sídla s odpovídající sociální infrastrukturou;
 - i) pro rozvoj bydlení sledovat možnosti transformace ploch v zastavěném území sídel a využití dosud volných ploch vymezených v zastavitelném území v územních plánech obcí;
 - k) vytvářet podmínky pro rekreaci a to včetně potřeb obyvatel a návštěvníků hl. m. Prahy a zelené prstence okolo měst;
 - n) respektovat prvky přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území;
 - o) chránit ve zvýšené míře pozitivní znaky charakteristik krajinného rázu a dotvářet krajinu s cílem zvýšení její estetické hodnoty a ekologické stability před nekoordinovanou výstavbou.
- (12) ZÚR stanovují tyto úkoly pro územní plánování:
- b) vymežit přeložky (zejména obchvaty) silnic nesledovaných v ZÚR pro potřeby zlepšení vazeb osídlení na nadřazenou silniční síť;
 - d) 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;

Vymezení cílových charakteristik krajiny

- (206) ZÚR stanovují tyto základní zásady péče o krajinu při plánování změn v území a rozhodování o nich (dále uvedeny zásady týkající se ÚP Křížkový Újezdec):
- 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;
 - c) respektovat výjimečné části krajiny chráněné dle příslušných zákonů a podmínky jejich ochrany;
 - d) preferovat využití rezerv v zastavěném území sídel, zejména proluk a přestavbových území před vymezováním zastavěných ploch ve volné krajině;
 - e) cestovní ruch rozvíjet ve formách příznivých pro udržitelný rozvoj, nepřipouštět rozšiřování a intenzifikaci chatových lokalit;
 - f) respektovat cenné architektonické a urbanistické znaky sídel a doplňovat je hmotově a tvarově vhodnými stavbami;
 - 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 (§ 12 zákona č. 117/1992 Sb.) vyhodnotit jejich možný vliv na krajinný ráz a negativní dopady eliminovat.

(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.

Krajina příměstská U 20

(210) ZÚR vymezují krajinu příměstskou v územích odpovídajících těmto charakteristikám:

- a) polyfunkční charakter s významným zastoupením bydlení;
b) její části jsou dotčeny civilizačními jevy.

(211) ZÚR stanovují tyto zásady pro plánování změn v území a rozhodování o nich:

- a) Vytvářet kvalitní prostředí pro krátkodobou rekreaci obyvatel vlastního území i centra (center) osídlení;
b) Změny využití území nesmí snižovat její rekreační potenciál a prostupnost pro nemotorovou přepravu.

Ostatní zásady a limity vyplývající ze ZÚR Středočeského kraje

- 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.
- Na řešeném území dojde k rozvoji hlavně obytné a rekreační funkce.

A.3. Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů

Územně analytické podklady (ÚAP) byly zpracovány pro obec s rozšířenou působností (ORP) Říčany v r. 2008, jejich první aktualizace proběhla v r. 2010, druhá aktualizace v r. 2013.

V návrhu ÚP budou respektovány a v maximální míře chráněny hodnoty území evidované v ÚAP ORP Říčany. V ÚP Křížkový Újezdec budou vymezeny urbanisticky hodnotná území a bude navržena jejich ochrana (podmínkami využití území a prostorového uspořádání). Dále ÚP vymezení plochy hodnotné zeleně a jejich doplnění v rámci koncepce uspořádání území.

Limity vyplývající z ÚAP ORP Říčany

V návrhu ÚP musí být respektovány limity, které vyplývají z ÚAP ORP Říčany r. 2013 a platných předpisů:

Ochranná pásma technické infrastruktury

Venkovní elektrické vedení do 35 kV	
– vodiče bez izolace	7 m (10 m) od krajního vodiče na obě strany
– vodiče se základní izolací	2 m od krajního vodiče na obě strany
– závěsná kabelová vedení	1 m od osy na obě strany
Podzemní elektrické vedení do 110 kV	1 m od krajního vodiče
Venkovní elektrická stanice (TS)	20 m od obvodu
Stožárové a věžové el. stanice (TS)	7 m od obvodu
Kompaktní a zděné el. stanice (TS)	2 m od obvodu
Podzemní telekomunikační vedení	1,5 m od krajního vodiče na obě strany
Vodovodní přivaděč pitné vody (místní)	1,5 m od vnějšího líce na obě strany
Vodojem	20 m od paty násypu nebo obvodu
Tlaková stanice pitné vody	10 m od obvodu
Ochranné pásmo přivaděče Želivka	2. pásmo 2 000 m na obě strany od osy potrubí
Ochranné pásmo čistírny odpadních vod	20 m od obvodu
Ochranné pásmo radioreléových paprsků (výška zástavby)	
Ochranné pásmo silnic II. a III. třídy	15 m od osy krajního pruhu na obě strany
Hřbitov	100 m od obvodu (pietní pásmo)
Vzdálenost od okraje lesa	50 m od okraje lesa

Objekty a plochy památkové péče

- V řešeném území se nenacházejí památkově chráněné objekty.
- Chránit urbanistické hodnoty sídel, které představuje uspořádání a hmotové seskupení zemědělských statků kolem návsi v Křížkovém Újezdci i v Čeněticích a bývalý zámeček.
- Chránit drobné sakrální objekty v krajině (litinové kříže).
- Celé řešené území je územím s možnými archeologickými nálezy (při každé stavbě je nutný archeologický průzkum nebo dohled).

Ochrana přírody a krajiny

- vzdálenost 50 m od lesa - VKP ze zákona
- vodní plochy, toky a nivy - VKP ze zákona

- všechny registrované a navržené VKP
- všechny plochy lokálního systému ekologické stability
- manipulační pásmo podél vodních toků a nádrží 6 m od břehové čáry

Problémy k řešení vyplývající z ÚAP ORP Říčany a stavu území v r. 2013

- nízký koeficient ekologické stability (vysoký podíl orné půdy, nízký podíl lesních ploch)
- nedostatek veřejných ploch pro sport a hromadnou rekreaci
- nedostatečná údržba vodních toků a nádrží
- předpokládaný výskyt vodní eroze na svažitých plochách orné půdy
- nedostatečná technická infrastruktura (kanalizace, ČOV)
- nedostatečná průchodnost území (pěší a cyklotrasy a stezky)

A.4. Požadavky na urbanistickou koncepci

A.4.1. Požadavky na rozvoj území obce

Správní území obce Křížkový Újezdec se nachází v rozvojové oblasti OB 1 dle PÚR ČR, pro kterou jsou stanoveny zásady rozvoje v PÚR ČR a v ZÚR Středočeského kraje. Územní plán bude zpracován v souladu s těmito zásadami a s využitím rozvojového potenciálu příměstské oblasti hl. m. Prahy v oblasti bydlení, rekreace a pracovních příležitostí.

Nový územní plán bude založen na vyváženém řešení rozvoje obytné zástavby, rozvoji pracovních příležitostí a ploch občanské vybavenosti vzhledem k zachování přírodních, historických a kulturních hodnot území. Stávající platná územní dokumentace již neodpovídá potřebám obce a obyvatel ani platnému stavebnímu zákonu a návazným vyhláškám.

Nový územní plán (ÚP) bude založen na intenzifikaci vymezených zastavěných a zastavitelných ploch sídel.

Druhým cílem bude zlepšení ekologické stability území, zachování a rozvoj ploch VKP a ÚSES i nový návrh zeleně v krajině. Současně bude s tímto řešením koordinován systém pěších a cyklistických cest pro zlepšení průchodnosti krajiny a spojení s okolními obcemi.

Pro zlepšení urbanistického řešení sídel budou nově určena veřejná prostranství a veřejná zeleň.

V celém řešeném území bude prověřeno nebo navrženo řešení technické infrastruktury.

A.4.2. Koncepce urbanistického řešení

Územní plán bude zohledňovat stav území v r. 2013 a možnosti využití rozvojového území s dobrým dopravním napojením na hl. m. Prahu. Hlavní směry řešení:

- Upravit koncepci rozvoje zastavitelných ploch a navrhnout další rozvoj s ohledem na předpokládaný rozvoj oblasti OB1.
- Urbanistická koncepce musí řešit proporční rozvoj zastavěných a zastavitelných ploch (potřeby obce) a potřeby zachování krajinného rázu včetně zlepšení ekologické stability území.
- Nový ÚP prověří plochy a lokality vymezené platným ÚP a změnou č. 1. Budou znovu vyhodnoceny možnosti využití lokalit z hlediska funkčního využití a prostorového řešení včetně vztahu k okolní krajině.
- Prověřit a navrhnout plochy pro bydlení, občanskou vybavenost a případně smíšené obytné plochy.
- Nově navrhnout plochy pro veřejná prostranství a veřejnou zeleň.
- Plochy pro výrobu, služby, skladování navrhovat do části obce Křížkový Újezdec.
- Doplnit izolační zeleň mezi plochami výroby, bydlení a komunikacemi.
- V krajině nebude navrhována solitérní zástavba objektů nebo samostatných lokalit.
- V řešeném území budou prověřeny veřejně přístupné sportovní a rekreační plochy v krajině (dětské hřiště – pobytové louky, in line dráhy atp.).
- Územní plán stanoví funkční a prostorové podmínky využití všech ploch s rozdílným využitím včetně stávajících zastavitelných ploch.

A.5. Požadavky na koncepci uspořádání krajiny

Návrh ÚP musí plně respektovat všechny stávající přírodní hodnoty bez narušení, hlavním cílem nového ÚP je zvýšení ekologické stability území a celkové zlepšení krajinného rázu. Požadavky pro nový ÚP:

- Budou upřesněny všechny stávající prvky ÚSES a VKP v návaznosti na sousední obce a při dodržení metodiky stanovených prostorových parametrů.
- Bude posouzena možnost doplnění doprovodné zeleně cest a případná obnova cest s navržením doprovodné zeleně.
- ÚP prověří zvýšení průchodnosti území návrhem pěších a turistických cest včetně možné návaznosti na okolní obce.
- Součástí řešení území bude návrh nové cyklotrasy Herink – Křížkový Újezdec. Bude prověřena možnost napojení na cyklotrasu č. 0028 a č. 11.
- Stávající vodní toky a nádrže i v zastavěném území budou plně zachovány bez zásahu do přilehlých nivních ploch.

- V řešeném území nebude povoleno oplocování pozemků mimo zastavěného a zastavitelného území, kromě ploch s chovem zvířectva, kde bude oplocení umožněno ve formě ohradníků nebo dřevěných bradel.
- V celém nezastavěném území stanoví ÚP zákaz staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství, údržbu krajiny a zákaz staveb fotovoltaických a větrných elektráren.
- Podél vodních toků bude zohledněno pásmo sloužící k zajištění údržby vodního toku.
- ÚP zohlední v návrhu území ve vzdálenosti 50 m od okraje lesních pozemků.
- Při zpracování ÚP nutno dbát zásad ochrany zemědělského půdního fondu, zejména minimalizovat zábory zemědělské půdy I. a II. třídy ochrany.
- Do návrhu územního plánu budou promítnuty požadavky obecné ochrany přírody a krajiny, zejména formou regulativů, vztažených k plochám s rozdílným funkčním využitím.

A.6. Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury

ÚP bude respektovat stávající technickou infrastrukturu (elektrické sítě 22 kV, přivaděč pitné vody, radiové komunikační trasy). Dopravní infrastruktura bude respektována.

A.6.1. Dopravní infrastruktura

- Respektovat silnice III. třídy.
- Řešit dopravní přístupnost zastavitelných ploch.
- Řešit parkování a odstavování vozidel u objektů občanské vybavenosti. U rodinných domů a podnikatelských subjektů se předpokládá na vlastních pozemcích.
- Dopravní struktura bude doplněna zprůchodněním území obce směrem k veřejným prostranstvím ve stávajících zastavěných územích.
- Pro nové rozvojové plochy budou navrženy potřebné komunikace dle nároků na intenzitu dopravy.
- Při napojování rozvojových a přestavbových ploch je nutné minimalizovat počet napojení na silnice III. třídy.
- Provéřít potřebu nových odstavných a parkovacích ploch.
- ÚP zapracuje do území nově navrhovanou cyklotrasu dle ZÚR SK Herink – Křížkový Újezdec a zároveň prověří možnosti napojení na cyklistickou trasu č. 0028. ÚP prověří a navrhne pěší cesty a cyklotrasy (event. cyklostezky) napojující území obce na okolní obce a v souvislosti s tím napojení na okolní turistické stezky.

A.6.2. Technická infrastruktura

Vodní hospodářství

- Řešit zásobování zastavitelných ploch pitnou vodou.
- Řešit odkanalizování a čištění odpadních vod sídel Křížkový Újezdec a Čenětice.
- Stávající plochy i toky je nutno zachovat. Pozornost věnovat zajištění území proti povodním.
- Dešťové vody z objektů je dle zákona nutné zasakovat na pozemku, pokud nebude prokázána v návazné podrobnější dokumentaci nemožnost zasakování z důvodů hydrogeologických podmínek. To platí i pro komunikace a zpevněné plochy. Stávající systém dešťové kanalizace zůstane zachován.
- Pokud dojde k zásahu do meliorovaných ploch, musí být vždy zajištěn odvod vod náhradním řešením (novou trasou, úpravou systému atp.).
- Provéřit propojení vodovodního přivaděče pitné vody z Kamenice pro zásobování areálu Golfového hřiště Nebřenice.

Energetika

- V území se nenachází hlavní napájecí zdroj – rozvodna 110/22 kV.
- Provéřit možnosti zásobování zastavitelných ploch elektrickou energií.
- Navrhnout napojení areálu golfového hřiště přes lokalitu Ovčáry.
- Provéřit možnost plynofikace.
- ÚP navrhne možnosti a podmínky využití alternativních, ekologicky šetrných zdrojů energie. V ÚP nebudou vyhrazeny plochy solární elektrárny ani pro větrné elektrárny.

Likvidace odpadů

- Je zajištěna na smluvním podkladě oprávněnými firmami. Skládka nebude navrhována.

Veřejná prostranství

- Řešit požadavky na vymezení veřejných prostranství. Respektovat vyhlášku č. 269/2009 Sb.

Občanská vybavenost

- Respektovat současné plochy občanské vybavenosti.
- Řešit možnosti pro situování zařízení občanské vybavenosti.

- Řešit požadavky na protipožární zabezpečení obce.

B) Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit

Provéřít potřebu vymezení ploch územních rezerv.

C) Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo

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

- pozemky, pro které lze práva k pozemkům a stavbám odejmout nebo omezit podle § 170 zákona č. 183/2006 Sb. (veřejně prospěšné stavby dopravní a technické infrastruktury, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu, asanace území)
- pozemky, pro které lze uplatnit možnost předkupního práva podle § 101 zákona č. 183/2006 Sb.
- pozemky, pro které lze uplatnit možnost předkupního práva podle § 101 zákona č. 183/2006 Sb. v platném znění a zároveň pro které lze práva k pozemkům a stavbám omezit dle § 170 zákona č. 183/2006 Sb. v platném znění

Asanace se nepředpokládají.

D) Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci

Územní plán prověří vymezení ploch, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci.

E) Případný požadavek na zpracování variant řešení

Zpracování variant řešení se nepředpokládá.

F) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

ÚP bude zpracován podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a v souladu s prováděcími předpisy, zejména s vyhláškou č. 500/2001 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti (vše v úplném a platném znění)

k 30. 6. 2013). Návrh ÚP bude zpracován pro celé správní území tj. katastrální území Křížkový Újezdec a Čenětice.

ÚP bude obsahovat:

Návrh:

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

Grafická část:

Výkres základního členění území	1 : 5 000
Hlavní výkres	1 : 5 000
Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 5 000
dle potřeby koncepce veřejné infrastruktury v samostatném výkresu	1 : 5 000
dle potřeby výkres pořadí změn v území (etapizace)	1 : 5 000

Odůvodnění:

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

Grafická část:

Koordinační výkres	1 : 5 000
Výkres širších vztahů	v měřítku ÚAP nebo větším
Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 : 5 000

Podkladem výkresů grafické části, kromě výkresu širších vztahů, bude státní mapové dílo – katastrální mapa, aktuální stav. Výkresy budou obsahovat jevy zobrazitelné v daném měřítku jednotlivých výkresů.

Návrh bude vypracován a předán:

- ve 2 vyhotoveních tištěných a 2 x digitálně na nosiči CD pro společné jednání;
- v 1 vyhotovení tištěném pro Krajský úřad Středočeského kraje opraveném případně po společném jednání;
- ve 2 vyhotoveních tištěných po veřejném projednání a 2 x digitálně na CD pro veřejné projednání (s případnými úpravami dle vyjádření KUSK SK a dalšími vyvolanými úpravami);
- ve 4 vyhotoveních tištěných a 4 x digitálně po veřejném projednání (upravené po všech projednáních).

Konečné zpracování dokumentace bude uloženo:

- 1 x Obec Křížkový Újezdec;
- 1 x Městský úřad v Říčanech, stavební úřad;
- 1 x Městský úřad v Říčanech, odbor regionálního rozvoje a územního plánování;
- 1 x Krajský úřad Středočeského kraje, odbor regionálního rozvoje.

G) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území

V řešeném území se nenacházejí prvky zařazené do soustavy NATURA 2000 ani evropsky významné lokality. Nenacházejí se zde ani zvláště chráněná území. Úkolem územního plánu bude navrhnout přiměřený rozvoj území, který vytvoří podmínky pro zvyšování kvality života obyvatel a hospodářského rozvoje území a zároveň zachová charakter jedinečné kulturní krajiny.