

ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

JARPICE

**s pokyny pro zpracování návrhu
nového územního plánu**

**Schváleno Zastupitelstvem obce Jarpice
dne 30. října 2024
pod usn. č. 4**

Název: Zpráva o uplatňování Územního plánu Jarpice s pokyny pro zpracování návrhu nového územního plánu

Požizovatel: Obecní úřad Jarpice smluvně zastoupený
Bc. Jaromírem Trtíkem, www.trtik.net

Určený zastupitel: Mgr. Jana Kučerová, starostka obce

Zadání zpracoval: Bc. Jaromír Trtík

Datum zpracování: květen 2024, úprava po projednání – červenec 2024

OBSAH

A. ÚVODNÍ INFORMACE	4
B. Zpráva o uplatňování územního plánu	5
A) Vyhodnocení uplatňování Územního plánu	5
B) Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů	5
C) Vyhodnocení souladu územního plánu s nadřazenou územně plánovací dokumentací a s politikou územního rozvoje	6
D) vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona	6
E) vyhodnocení vlivů návrhu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území vyplývajících z uplatňování územního plánu z hlediska jejich možných nepředvídaných dopadů, včetně potřeby opatření na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzaci	6
F) vyhodnocení potřeby pořízení změny územního plánu nebo nového územního plánu	6
G) pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu nebo nového územního plánu v rozsahu zadání změny územního plánu nebo zadání územního plánu, je-li vyhodnocení podle písmene f) kladné	6
a) Požadavky na základní koncepci rozvoje obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury	7
b) Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje a územního rozvojového plánu, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů.....	7
c) Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch	10
d) Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn.....	11
e) Požadavky na koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona.....	11
f) Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit	12
g) Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo,.....	12
h) 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.....	12
i) Případný požadavek na zpracování variant řešení.....	12
j) požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny územního plánu a na uspořádání obsahu jejího odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení	12
H) Návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje.....	13

A. ÚVODNÍ INFORMACE

Zpráva o uplatňování územního plánu s pokyny pro zpracování návrhu změny č. 3 (dále jen „Zpráva“) byla zpracována na základě § 55 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“). Podnět k pořízení změny ÚPD dala obec.

Zpracovatelem Zprávy a pořizovatelem Změny je Obecní úřad Jarpice, který splňuje kvalifikační požadavky dané v § 6 odst. 2 a § 6 odst. 6 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, na základě smlouvy s fyzickou osobou, splňující kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti (Bc. Jaromír Trtík).

B. ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

A) VYHODNOCENÍ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

Stávající Územní plán Jarpice byl zpracován projektantkou Ing. arch. Jarmilou Zahradníkovou, a po vydání Zastupitelstvem obce nabyt účinnosti dne 23. 9. 2009. Územní plán má vydanou Změnu č. 1, která nabyt účinnosti 3. 10. 2013. Zpráva o uplatňování územního plánu zpracována nebyla.

Od doby nabytí účinnosti změny č. 1 ÚP Jarpice prošly zásadními změnami právní předpisy, které mají vliv na územně plánovací činnost nový stavební zákon, vč. jeho prováděcích vyhlášek. Mimo jiné je nově požadováno zpracování územně plánovacích dokumentací v tzv. jednotném standardu – viz [kap. G\), písm. j\).](#)

Vlastní územní plán vykazuje velkou řadu chyb.

Základní urbanistická koncepce obce se od doby vydání územního plánu nezměnila.

Některé návrhové plochy se v mezidobí realizovaly a začlenily do organismu obce. K nepředpokládaným negativním dopadům spojeným s uplatňováním územního plánu nedošlo.

B) PROBLÉMY K ŘEŠENÍ V ÚZEMNÍM PLÁNU VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ

Územně analytické podklady Středočeského kraje mají poslední (pátou) aktualizaci z roku 2021. Územně analytické podklady ORP Slaný (5. aktualizace) byly aktualizovány v roce 2020.

ÚAP vymezuje tyto problémy/závady k řešení v územním plánu:

1. území s archeologickými nálezy
2. hluková zátěž způsobená průjezdnou silnicí II třídy
3. chybějící cyklostezka
4. nedostatečné šířkové parametry a nekvalitní povrch místních komunikací
5. záplavové území Q100 zasahující do zastavěného území obce
6. aktivní zóna záplavového území zasahující do zastavěného území obce
7. nízký podíl vodních ploch
8. nízký podíl lesů
9. nízký koeficient ekologické stability ($KES \leq 1,00$)
10. není plynofikace
11. radioreléový spoj prochází zastavěným územím obce
12. uzavřená a opuštěná úložná místa těžebního odpadu
13. nepříznivý index stáří
14. záporný přirozený přírůstek
15. nepříznivé saldo migrace
16. převažuje vyjíždka do zaměstnání a škol mimo obec
17. špatná vybavenost obce z hlediska služeb a občanské vybavenosti
18. vysoký podíl neobydlených bytů na celkovém fondu
19. nepříznivá poloha obce k významné dopravní cestě
20. nedostatek pracovních příležitostí v obci = převažuje vyjíždka do zaměstnání mimo obec
21. nedostatek ploch výroby.

Platnost současně platného ÚP bude s nabytím účinnosti nového územního plánu ukončena, proto se tato kapitola vůči němu nevyhodnocuje. Pokyny pro zajištění souladu nového ÚP s problémy k řešení z ÚAP jsou uvedeny v samostatné [kap. G\) písm. b\) odst. iv.](#)

C) VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S NADŘAZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ A S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Proběhla aktualizace č. 1–7 **Politiky územního rozvoje ČR.**

Současný územní plán bude nahrazen zcela novým. Poslední změna ÚP (změna č. 1) nabyla účinnosti 10. 3. 2013. Územní plán není v souladu s Aktualizací č. 1 a 7 PÚR ČR. Nový územní plán bude navržen tak, aby byl v souladu s úplným zněním PÚR ČR. Pokyny pro zajištění souladu nového ÚP s platným zněním PÚR ČR jsou uvedeny v samostatné [kap. G\) písm. a\).](#)

Územní rozvojový plán ještě nenabyl účinnosti, soulad se zatím nevyhodnocuje.

Proběhla **1., 2., 3., 6., 7., 8., 10. a 11. aktualizace Zásad územního rozvoje Středočeského kraje.** Poslední aktualizace (osmá) nabyla účinnosti dne 26. 4. 2024.

Současný územní plán bude nahrazen zcela novým. Poslední změna ÚP (změna č. 1) nabyla účinnosti 14. 4. 2023. Územní plán není v souladu s Aktualizací č. 1., 2., 3., 6., 7., 8., 10. a 11 ZÚR SK. Nový územní plán bude navržen tak, aby byl v souladu s úplným zněním ZÚR SK. Pokyny pro zajištění souladu nového ÚP s platným zněním ZÚR SK jsou uvedeny v samostatné [kap. G\) písm. a\).](#)

D) VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ NOVÝCH ZASTAVITELNÝCH PLOCH PODLE § 55 ODS. 4 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Protože pořizovatel vyhodnotil potřebu pořízení nového územního plánu, je tato část Zprávy irelevantní. Na základě požadavku obce bude přehodnocena celá urbanistická koncepce obce.

E) VYHODNOCENÍ VLIVŮ NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ VYPLÝVAJÍCÍCH Z UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU Z HLEDISKA JEJICH MOŽNÝCH NEPŘEDVÍDANÝCH DOPADŮ, VČETNĚ POTŘEBY OPATŘENÍ NA JEJICH ODVRÁCENÍ, ZMÍRNĚNÍ NEBO KOMPENZACI

Uvedeny v samostatné kapitole „Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území“ návrhu Zadání (viz kap. VII.).

F) VYHODNOCENÍ POTŘEBY POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU NEBO NOVÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU

Vlastní územní plán vykazuje velkou řadu chyb. Kromě toho je požadavek od obce přehodnotit i urbanistickou koncepci.

Z toho důvodu pořizovatel vyhodnotil, že je v dané situaci vhodnější pořízení nového územního plánu, než pořizovat změnu chybami zatíženého územního plánu v novém právním prostředí zákona č. 283/2021 Sb.

G) POKYNY PRO ZPRACOVÁNÍ NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU NEBO NOVÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU V ROZSAHU ZADÁNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU NEBO ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU, JE-LI VYHODNOCENÍ PODLE PÍSMENE F) Kladné

- a) **Požadavky na základní koncepci rozvoje obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury**

Projektant prověří stávající urbanistickou koncepci a navrhne novou dle aktuálních potřeb. Obec, vzhledem ke své velikosti má především obytnou funkci. Ta se bude dále umírněně rozvíjet a v souběhu s tím se bude posilovat veřejná infrastruktura a posílí se pilíř životního prostředí.

- b) **Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje a územního rozvojového plánu, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě územně plánovacích podkladů pořízených krajem, územně analytických podkladů a z dalších širších územních vztahů**

i. Územní rozvojový plán

Vzhledem k tomu, že ještě není zpracovaný a vydaný, požadavky se neuplatňují.

ii. Politika územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1–7

- V severní části území obce je vymezen koridor pro zdvojení potrubí k ropovodu Družba DV1.
 - Projektant zapracuje dle zpřesněné polohy v ÚZ ZÚR SK.
- Obec Jarpice je zahrnuta do Specifické oblasti, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem SOB9. Pro územní plánování byly stanoveny tyto úkoly pro územní plánování. Prioritně pro kraje, ale i pro obce:

a) vytvářet územní podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejich retenčních a akumulačních vlastností, zejm. vytvářením územních podmínek pro vznik a zachování odolné stabilní vyvážené pestré a členité krajiny, tj. krajiny s vhodným poměrem ploch lesů, mezí, luk, vodních ploch a vodních toků (zejména neregulované vodní toky s doprovodnou zelení), cestní sítě (s doprovodnou zelení), a orné půdy (zejm. velké plochy orné půdy rozčleněné mezemi, cestní sítí, vsakovacími travními pruhy),

b) vytvářet územní podmínky pro revitalizaci a renaturaci vodních toků a niv a pro obnovu ostatních vodních prvků v krajině,

c) vytvářet územní podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v urbanizovaných územích, tj. dbát na dostatek ploch sídelní zeleně a vodních ploch určených pro zadržování a zasakování vody,

d) vytvářet územní podmínky pro zvyšování odolnosti půdy vůči větrné a vodní erozi, zejm. zatravněním a zakládáním a udržováním dalších protierozních prvků, např. větrolamů, mezí, zasakovacích pásů a příkopů,

e) vytvářet územní podmínky pro rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v období nepříznivých hydrologických podmínek, zejm.

pro infrastrukturu k zajištění dodávek vody z oblastí s příznivější vodohospodářskou situací a s ohledem na místní podmínky pro budování nových zejm. povrchových zdrojů vody,
f) pro řešení problematiky sucha, zejm. tak jak je specifikováno výše v písm. a) až e) (příp. navrhovat i další vhodná opatření pro obnovu přirozeného vodního režimu v krajině) využívat zejména územní studie krajiny

Z výše uvedených bodů pro území obce vyplývá podpora budování staveb napomáhajících revitalizaci vodních toků a zadržování vody v krajině. Dále je zde uvedena podpora rozvoje a údržby vodohospodářské infrastruktury.

- Projektant bude hledat možnosti pro naplňování potřeb této specifické oblasti, uvede stávající vodohospodářskou infrastrukturu, případně doplní návrhem.

- Z republikových priorit uvádíme příkladně body, které mají souvislost s řešeným územím, tedy územím obce Jarpice:

(14a) Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí, ve vazbě na rozvoj primárního sektoru zohlednit ochranu kvalitních lesních porostů, vodních ploch a kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.

- Krajina polní nutně potřebuje prvky pro zvýšení ekologické stability. Projektant bude hledat vhodné návrhy, jak zbytečně neomezovat zemědělskou produkci, ale zároveň posílit pilíř kvalitního životního prostředí. *Pozn. pořizovatele: velkou pomocí by mohlo být pořízení komplexních pozemkových úprav.*

(25) Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) s cílem jim předcházet a minimalizovat jejich negativní dopady. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umístování 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 a využívání přírodně blízkých opatření pro zadržování a akumulaci povrchové vody tam, kde je to možné s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu, jako jedno z adaptačních opatření v případě dopadů změny klimatu. V území vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání srážkových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní a sucha. Při vymezování zastavitelných ploch zohlednit hospodaření se srážkovými vodami.

- Projektant zpracuje projekty pro udržení vody v krajině a prověří potřebu návrhu opatření proti bleskovým povodním.

(26) Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod.

- Projektant prověří stav zástavby a projeveného zájmu o výstavbu v blízkosti vodního toku z pohledu možného povodňového rizika a nabídne řešení.

(28) Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat potřeby rozvoje území v dlouhodobém horizontu a nároky na veřejnou infrastrukturu, včetně veřejných prostranství. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je vhodné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností.

- Projektant prověří potřebu návrhu nějakého druhu veřejné infrastruktury a bude řešit veřejná prostranství obce.

(31) Vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, šetrné k životnímu prostředí, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik při respektování přednosti zajištění bezpečného zásobování území energiemi.

- Projektant prověří a případně upraví podmínky pro umístování technické infrastruktury do nezastavěného území v souvislosti se zařazením výroben elektrické energie mezi technickou infrastrukturu. V krajině vymezí a zdůvodní oblasti, kde bude možné realizovat výroby elektřiny a kde ne.

iii. **Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR SK)**

Návrh ÚP bude v souladu s platnými ZÚR SK ve znění aktualizací č. 1., 2., 3., 6., 7., 8., 10. a 11.

Územím prochází nadregionální biokoridor NK 57, který je v aZÚR SK vymezen jako VPO.

- Bude zpracován aktuální návrh územního systému ekologické stability.

V severní části území je koridor pro zkapacitnění ropovodu Družba R01, který je v aZÚR SK vymezen jako VPS.

- Koridor bude zpracován.

Území obce je zařazené do krajinného celku „Krajiny s komparativní výhodou pro zemědělskou produkci – krajiny polní.

- Projektant bude návrhem pomáhat k dosažení cílových hodnot krajiny.

iv. **Územně analytické podklady**

Problémy k řešení z aktuálních územně analytických podkladů jsou uvedeny v [kap. B](#)).

Níže okomentujeme „problémy a závady“, jak jsou uvedeny v územně analytických podkladech:

1. *území s archeologickými nálezy* – bude respektováno; nejedná se o závadu, ale stav území (limit využití území)
2. *hluková zátěž způsobená průjezdnou silnicí II třídy* – projektant posoudí skutečnou míru zátěže pro obec; v případě, že někde bude možné smysluplně omezit hlukovou zátěž, navrhne řešení
3. *chybějící cyklostezka* – nejedná se o závadu, nicméně projektant prověří možnost propojení jednotlivých sídel bezmotorovou dopravou, a to především pro místní obyvatele. Primárně k místům dojížděky za prací a do škol
4. *nedostatečné šířkové parametry a nekvalitní povrch místních komunikací* – možné šířkové úpravy komunikací budou prověřeny. Povrch komunikací nelze ovlivnit územním plánem
5. *záplavové území Q100 zasahující do zastavěného území obce* – bude prověřeno možné řešení a návrh nových zastavitelných ploch bude k záplavovému území přihlížet
6. *aktivní zóna záplavového území zasahující do zastavěného území obce* – bude prověřeno možné řešení a návrh nových zastavitelných ploch bude k aktivní zóně záplavového území přihlížet
7. *nízký podíl vodních ploch* – součástí řešení vod v území bude prověřena i možnost a vhodnost nových vodních ploch v území
8. *nízký podíl lesů* – projektant prověří možnost a vhodnost vymezení ploch pro lesy
9. *nízký koeficient ekologické stability ($KES \leq 1,00$)* – projektant předloží návrhy na zvýšení ekologické stability území
10. *není plynofikace* – protože se ani nechystá a není o ní zájem, nebude projektant řešit; neexistence plynofikace není pořizovatelem vyhodnocena jako závada
11. *radioreléový spoj prochází zastavěným územím obce* – návrh s omezujícími podmínkami v souvislosti s touto technickou infrastrukturou bude počítat; není závadou, ale limitem využití území
12. *uzavřená a opuštěná úložná místa těžebního odpadu* – dle https://mapy.geology.cz/inventarizace_uloznych_mist/# se opuštěné úložné místo – odval nachází západně od zemědělského areálu. Není zařazeno do rizikových opuštěných úložných míst. Místo se dle katastru nemovitostí nepodařilo najít, obec o žádném úložném místě těžebního odpadu neví. Požadavek k řešení pro projektanta nevzniká. Pokud se dotčený orgán k této věci vyjádří konkrétněji (zprecisní místo výskytu a uvede další skutečnosti pro případný návrh řešení, projektant zpracuje.

13. *nepříznivý index stáří* – územní plánování může ovlivnit pouze druhořadě; konkrétní pokyn pro projektanta zde nevzniká
14. *záporný přirozený přírůstek* – územní plánování může ovlivnit pouze druhořadě; konkrétní pokyn pro projektanta zde nevzniká
15. *nepříznivé saldo migrace* – územní plánování může ovlivnit pouze druhořadě; konkrétní pokyn pro projektanta zde nevzniká
16. *převažuje vyjízdka do zaměstnání a škol mimo obec* – územní plánování může ovlivnit pouze druhořadě; konkrétní pokyn pro projektanta zde nevzniká
17. *špatná vybavenost obce z hlediska služeb a občanské vybavenosti* – není konkretizováno, není ani jasné, zda to skutečně bylo posuzováno na základě konkrétních znalostí o obci a jeho širších vztazích; bude navrženo řešení, které neznemožní rozvoj služeb a občanské vybavenosti (podíl smíšených ploch)
18. *vysoký podíl neobydlených bytů na celkovém fondu* – jako neobydlené byty jsou evidovány ty, v nichž nemá nikdo trvalé bydliště, což je do jisté míry zavádějící. Řada bytů je využívána k rekreaci. Dle vyjádření obce nejsou evidovány neobydlené vyty z hlediska jakýchkoli negativních dopadů na obec. Bez potřeby řešení projektantem (pokud by to vůbec mohl být úkol k řešení pro územní plánování)
19. *nepříznivá poloha obce k významné dopravní cestě* – nejedná se o závadu, která by se dala odstranit územním plánem; konkrétní pokyn pro projektanta zde nevzniká
20. *nedostatek pracovních příležitostí v obci = převažuje vyjízdka do zaměstnání mimo obec* – identický bod jako č. 16, konkrétní pokyn pro projektanta zde nevzniká
21. *nedostatek ploch výroby* – bude navrženo řešení, které neznemožní rozvoj výroby na území obce.

Stávající hodnoty a limity využití území budou v novém územním plánu respektovány.

c) Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch

Bude vymezeno zastavěné území.

Bude posouzena urbanistická koncepce stávajícího územního plánu. Z ní vyjde nově definovaná koncepce, která může stávající potvrdit, upravit, rozšířit nebo zcela nově nadefinovat.

Budou vymezeny nové zastavitelné plochy pro bydlení. Projektant posoudí, kdy je či není vhodné, aby se jednalo o plochy smíšené, které umožní kromě bydlení též další činnost (např. řemeslné dílny, občanskou vybavenost apod.). Konkrétně budou prověřeny lokality v západní části obce podél silnice č. 239 v návaznosti na zastavěné území a dále plocha mezi zástavbou obce a zemědělským areálem na severu obce.

Budou vyhledány hodnoty území. Stabilizované i nově navrhované plochy výstavby, či plochy přestaveb budou respektovat vyhledané hodnoty a nebudou snižovat jejich hodnotu. Využití u a v blízkosti historických budov bude zapodmínkováno s ohledem na jejich kulturní, architektonickou a historickou hodnotu.

Bude prověřena potřeba a vhodnost samostatných ploch pro výrobu.

Bude prověřena potřeba a vhodnost samostatných ploch pro občanskou vybavenost.

Budou řešena veřejná prostranství.

V prostoru před hřbitovem bude prověřena plocha veřejného prostranství jako zázemí pro hřbitov s hrobkou Kinských a chráněnou barokní kaštanovou alejí.

Bude navržena nemotorizovaná cestní síť v sídle i ve volné krajině. Bude obnovena polní cesta z Jarpic na hřbitov přes památný strom „lípa u Jarpic“.

Na základě charakteru krajiny budou vymezeny plochy v nezastavěném území vhodné pro fotovoltaické elektrárny, resp. budou vymezeny části krajiny, kde nebude možné postavit fotovoltaické elektrárny.

Možnost využití výroben elektřiny v zastavěném a zastavitelném území bude umožněno s dostatečně vymezenými podmínkami.

Vzhledem k tomu, že již došlo k srůstu obce se sousední obcí Šlapanice, neuplatňuje se v zadání požadavek, aby se návrhy na nové zastavitelné plochy netýkaly i „hraničních“ částí obce.

Bude prověřena možnost revitalizace toku Vranský potok, konkrétně v úseku mezi Jarpicemi a Šlapanicemi.

Bude zapracován územní systém ekologické stability podle platné metodiky s návazností na sousední obce v těch případech, kde je již navržen též podle platné metodiky.

d) Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn

i. Požadavky na řešení koncepce dopravní infrastruktury

Bude řešena nemotorizovaná cestní síť.

Po prověření v případě potřeby budou navrženy úpravy motorizované cestní sítě (např. nedostatečné šířkové parametry).

ii. Požadavky na řešení koncepce občanského vybavení

Budou řešeny smíšené zastavitelné plochy, které budou umožňovat i využití pro občanskou vybavenost. Projektant prověří i potřebu samostatně vymezených ploch pro občanskou vybavenost.

iii. Požadavky na řešení veřejných prostranství

Bude prověřena potřeba veřejných prostranství v obci. Projektant navrhne veřejné prostranství v zázemí hřbitova.

iv. Požadavky na řešení koncepce technické infrastruktury

V rámci určení charakteru jednotlivých částí krajiny řešeného území budou vymezeny potenciálně možné plochy pro fotovoltaické elektrárny. Fotovoltaické panely budou za stanovení konkrétních podmínek povoleny i v zastavěném, zastavitelném a přestavbovém území.

e) Požadavky na koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona

Bude navržen územní systém ekologické stability dle platné metodiky. Návaznost na územní systém ekologické stability do sousedních obcí je povinná pouze tam, kde je již ÚSES navržen dle platné metodiky.

V rámci určení převažujícího charakteru jednotlivých lokalit krajiny řešeného území budou vymezeny potenciálně možné plochy pro fotovoltaické elektrárny. Pokud by z posouzení vyšly větší ucelené plochy, bude návrh obsahovat omezující prvky pro případnou výstavbu, např. z hlediska propustnosti území pro zvířata. Fotovoltaické elektrárny ve volné krajině budou vždy jen stavbami dočasnými.

Bude řešena potřeba revitalizace toků, konkrétně úseku toku Vraný mezi Jarpicemi a Šlapanicemi.

Bude prověřena možnost návrhu ekologicko stabilizačních prvků krajiny polní.

Bude prověřena potřeba návrhů ploch k zalesnění.

Ve volné krajině bude řešena cestní nemotorizovaná síť.

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

V rámci zadání nevzniká žádný požadavek na vymezení ploch a koridorů územních rezerv.

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

V rámci zadání nevzniká žádný požadavek na vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, nicméně je velmi pravděpodobné, že potřeba tohoto nástroje nastane při konkrétním návrhu (např. návrhem ekostabilizačních prvků v krajině). Převzaty budou veřejně prospěšné stavby a opatření dle nadřazené územně plánovací dokumentace (Zásady územního rozvoje Středočeského kraje), jak je zkapacitnění ropovodu R01 a nadregionální biokoridor NK 57 podél Vranského potoka.

h) 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

Požadavek na prověření změn využití území územní studií nevzniká.

Požadavek na prověření změn využití území regulačním plánem nevzniká.

K vymezení povinnosti pořízení regulačního plánu nebo územní studie ale může dojít v rámci zpracování návrhu územního plánu, např. při větší zastavitelné ucelené ploše.

Požadavek na uzavření dohody o parcelaci nevzniká.

i) případný požadavek na zpracování variant řešení

Nepožaduje se.

j) požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny územního plánu a na uspořádání obsahu jejího odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Územní plán bude po formální stránce vydán opatřením obecné povahy dle dikce správního řádu, v platném znění.

Návrh bude zpracován podle zákona č. 283/2021 Sb. v platném znění a dle jeho prováděcích vyhlášek.

Při zpracování návrhu územního plánu lze v odůvodněných případech použít prvky regulačního plánu.

Dokumentace bude zpracována digitálně a předána jak v tištěné podobě, tak i v digitálním zpracování.

Počty par v digitální podobě:

vydaný územní plán 1 CD.

Vzhledem k tomu, že fyzické pare již nový stavební zákon nevyžaduje, bude počet tisků upřesněn později, a to v smlouvě o dílo se zpracovatelem územního plánu.

k) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území

Uvedené požadavky na obsah územního plánu jsou standardní a spíše akcentují posílení pilíře kvalitního životního prostředí, proto pořizovatel nepředpokládá potřebu vyhodnocení návrhu územního plánu na udržitelný rozvoj území. To potvrdil i dotčený orgán, když ve stanovisku č.j. 074848/2024/KUSK ze dne 3. 7. 2024 neuplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení ÚP Jarpice na životní prostředí (tzv. SEA). Z toho důvodu se nebude pořizovat ani vyhodnocení vlivu ÚP Jarpice na udržitelný rozvoj území.

H) NÁVRHY NA AKTUALIZACI ZÁSAD ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Územní plán negeneruje požadavek na aktualizaci ZÚR SK.