

ÚZEMNÍ PLÁN CHOCERADY

NÁVRH ZADÁNÍ

Zadání je zpracováno v souladu s § 47 odst. 1 a 6 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) a § 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

Schváleno Zastupitelstvem obce Chocerady dne,
číslo usnesení

Zadání územního plánu zpracoval
Obecní úřad Chocerady
pořizovatel územního plánu
Eva Bubnová, která je určeným zastupitelem
s osobou oprávněnou pro výkon územně plánovací činnosti dle ustanovení § 24 stavebního zákona

zpracováno 1/2016,
ke schválení upraveno ve smyslu ustanovení § 47 odst. 4 stavebního zákona

Zadání územního plánu Chocerady

Zastupitelstvo obce Chocerady na základě zmocnění uvedeného v § 47 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), stanoví v souladu s § 47 odst. 1 stavebního zákona a přílohou č. 6 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., ve znění vyhlášky č. 458/2012 Sb. (dále jen „vyhláška“), tyto hlavní cíle a požadavky na zpracování návrhu územního plánu:

Vymezení řešeného území

Obec Chocerady je tvořena čtyřmi katastrálními územími: Chocerady (652024), Samechov (652059), Vestec u Chocerad (652067) a Vlkovec (652075) a 5 místními částmi: Chocerady, Komorní Hrádek, Samechov, Vestec a Vlkovec. Celkem má obec rozlohu 1 785ha a cca 1 225 obyvatel.

a) požadavky na základní koncepci rozvoje území obce

a)1. Požadavky na urbanistickou koncepci

Z Politiky územního rozvoje České republiky 2008 (PÚR) ve znění aktualizace č. 1 vyplývá respektovat polohu obce v rozvojové ose **OS5a Praha - Jihlava**. Tato rozvojová osa může mít pozitivní vliv na koncepci rozvoje území zejména v Choceradech, které disponují kapacitní veřejnou infrastrukturou.

Řešené území leží mimo rozvojové oblasti vymezené v PÚR.

Obec se nenachází v žádné specifické oblasti stanovené v PÚR.

Řešené území mimo koridory dopravní a technické infrastruktury.

V návrhu územního plánu budou respektovány celorepublikové priority územního plánování vyplývající z PÚR ČR, zejména:

- (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.
- (14a) Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí dbát na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.
- (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.
- (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. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.
- (18) Podporovat polycentrický rozvoj sídelní struktury. Vytvářet předpoklady pro posílení partnerství mezi městskými a venkovskými oblastmi a zlepšit tak jejich konkurenceschopnost.

- (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.
- (20) Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření.
- V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny.
- (20a) Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny.
- (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 celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo).

Vyšším stupněm územně plánovací dokumentace jsou pro řešené území Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR SK), s nabytím účinnosti od 22. 2. 2012. První aktualizace ZÚR SK nabyla účinnosti dnem 26. 8. 2015. Tato aktualizace řešila prakticky pouze zapracování a zpřesnění trasy dálnice D3 a napojení Benešova na tuto dopravní stavbu.

Aktualizace vyplývající z dokumentace ZÚR nevztahuje se k řešenému území.

Ze ZÚR SK vyplývá respektovat zejména obecné priority územního plánování kraje ve smyslu kapitoly 1. Stanovení priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území. Soulad s nadřazenou dokumentací bude územním plánem zajištěn.

Z územně analytických podkladů ORP Benešov nevyplývají pro řešené území žádné zvláštní požadavky nad rámem výše a níže uvedených záměrů a požadavků k řešení.

Další požadavky:

Návrh územního plánu naváže na dosud platný územní plán obce Chocerady včetně jeho změn č. 1 - 6 a bude zohledňovat dosavadní kontinuální vývoj se změnami vyplývajícími z následně uvedených požadavků. Změny v rozsahu již vymezených zastavitelných ploch dle ÚPO však nejsou vyloučeny, naopak zadáním se umožňuje znovu prověřovat jejich vhodnost, územní rozsah a využití území. V návrhu územního plánu budou prioritně prověřeny dále uvedené konkrétní plochy.

Rozvoj jednotlivých sídel bude navržen v souladu s demografickým vývojem, který má mírně stoupavou tendenci přírůstku obyvatel zejména ve vlastních Choceradech, a stavem infrastruktury jednotlivých sídel řešeného území. Rozsah zastavitelných ploch bude vymezen tak, aby nebyl znemožněn alespoň minimální rozlohou odpovídající rozvoj ve všech sídlech.

Rozvoj v návaznosti na samoty bude umožněn pouze ve zcela výjimečných případech a musí být řádně a dostatečným způsobem odůvodněn.

Nadále se předpokládá dojíždka části obyvatel za prací mimo obec.

Využití území bude řešeno tak, aby byla zajištěna ochrana přírodních, historických a kulturních hodnot v území, včetně nemovitých kulturních památek. Územní plán zajistí v rámci celého řešeného území ochranu archeologických nálezů.

Bude zachován charakter obce, respektovány současné hodnoty a historické uspořádání všech sídel obce a navržen rozvoj, který bude reagovat na nové podmínky v území.

Koncepce rozvoje bude v návrhu územního plánu řešena tak, aby nedocházelo k zatěžování životního prostředí a funkcí ekologické stability i s ohledem na fakt, že se v řešeném území nachází Evropsky významné lokality (EVL) Dolní Sázava a Posázavské bučiny (zároveň chráněna jako národní přírodní rezervace Ve Studeném).

V územním plánu bude dále zohledněna poloha řešeného území v oblasti krajinného rázu Dolní Posázaví. V návrhu územního plánu budou zohledněny následující stanovené zásady ochrany krajinného rázu.

- ochrana cenných lesních porostů;
- péče o kvalitní doprovodné porosty větších přítoků Sázavy;
- doplnění dřevinné zeleně v zemědělské krajině náhorních plošin;
- omezení dalšího zahušťování rekreační a obytné zástavby Dolního Posázaví;
- respektování struktury sídel v údolí Sázavy, ve svazích a na terénních hranách;
- respektování dochované a typické urbanistické struktury venkovských sídel v zemědělské krajině. Rozvoj venkovských sídel bude v cenných polohách orientován do současně zastavěného území (s respektováním znaků urbanistické struktury) a do kontaktu se zastavěným územím;
- zachování dimenze, měřítka a hmot tradiční architektury u nové výstavby situované v cenných lokalitách se soustředěnými hodnotami krajinného rázu;
- zachování měřítka a formy tradičních staveb při novodobém architektonickém výrazu u nové výstavby v polohách mimo kontakt s cennou lidovou architekturou;
- dbát při výstavbě na zachování významu kulturních dominant v krajinné scéně (kostel a zámek);
- ochrana siluet kulturních dominant a historické zástavby měst a obcí;
- zlepšování charakteru prostředí odstraněním nevhodných a rušivých staveb.

Sídelní struktura ani širší vztahy nebudou územním plánem zásadním způsobem měněny, nová sídla ani samoty určené pro bydlení nebo rekreaci, které by nenavazovaly na zastavěné území obce, nebudou navrhovány.

Zahrady nebo proluky v zástavbě ležící v zastavěném území budou součástí funkční plochy spojené s bydlením, nebudou řešeny jako návrh. Nově navrhované zahrady ve volné krajině se nebudou samostatně vyhodnocovat jako odnětí ze ZPF.

Územní plán stanoví podmínky pro využití zastavěného území a navrhne a prověří vhodné zastavitelné plochy pro rozvoj obce v souladu se základní strategií jejího dalšího vývoje sledovanou orgánem obce.

Cílem územního plánu bude návrh přiměřených zastavitelných ploch, zejména pro bydlení v plochách venkovského bydlení a plochách smíšených obytných.

- při vymezení zastavitelných ploch se bude vycházet z dosud platné dokumentace, která byla již dříve řádně a zákonným způsobem dohodnuta s dotčenými orgány;
- v zastavěných a zastavitelných plochách budou zohledněny pozemky s vydaným územním rozhodnutím nebo stavebním povolením;
- bude prověřena možnost zařazení nově požadovaných pozemků do zastavitelných ploch nebo územních rezerv při dodržení § 53 odst. 5 písmeno f) stavebního zákona;
- nové zastavitelné plochy (mimo současně platnou dokumentaci) budou vymezeny na základě řádného odůvodnění a prokázání oprávněnosti záměru a pouze v případě, že tyto budou v přímé v návaznosti na zastavěné území (§ 53 odst. 5 písmeno f) stavebního zákona);
- územní plán ve svém návrhu maximálně zohlední povodňový plán obce s cílem minimalizovat možné střety a problémy v území;

- navrhne v územní s možným ohrožením hlukové zátěže (např. z dopravní stavby) podmíněně přípustné využití týkající se staveb určených k bydlení.

Územním plánem budou mimo jiné prověřeny tyto konkrétní záměry:

Níže uvedené číslování nových podnětů je shodné s číselným označením uvedeným v doplňujících průzkumech a rozborech (výkresy č. 9 a č. 10), včetně vyhodnocení těchto ploch. Podněty nedoporučené k dalšímu prověření v zadání uváděny nejsou.

k. ú. Chocerady (Chocerady, Malá Strana a Komorní Hrádek)

- respektovat zachovalou urbanistickou strukturu v historickém jádru Chocerad v návaznosti na návesní prostor a kostel Nanebevzetí Panny Marie.
- prověřit zastavitelné plochy dané platnou územně plánovací dokumentací:
 - plocha smíšeného bydlení na západním okraji Chocerad mezi rekreační osadou a Sázavou (plocha A);
 - plochy smíšeného bydlení na západním okraji Chocerad nad výrobním a skladovacím areálem (plocha B);
 - jižní část plochy smíšeného bydlení na severozápadním okraji Chocerad v sousedství rehabilitačního ústavu (plocha C);
 - plocha smíšeného bydlení na severozápadním okraji Chocerad nad rehabilitačním ústavem (plocha D);
 - plocha smíšeného bydlení na severním okraji Chocerad v proluce mezi obytnou zástavbou a autoservisem (plocha E);
 - drobná plocha výroby a skladování na severním okraji Chocerad v návaznosti na stávající areál autoservisu (plocha F);
 - plocha venkovského bydlení na jižním okraji Chocerad v proluce mezi mlýnem a stávající zástavbou (plocha G);
 - plocha venkovského bydlení na východním okraji Chocerad za hřbitovem (plocha H);
 - plocha hromadné rekreace na východním okraji Chocerad nad stávající rekreační zástavbou (plocha I);
 - plocha individuální rekreace na severovýchodním okraji Chocerad v rozsahu pozemku tvořícího zázemí ke stávajícímu rekreačnímu objektu (plocha J);
 - plocha venkovského bydlení na severovýchodním okraji Chocerad v místě proluky ve stávající zástavbě (plocha K);
 - plocha venkovského bydlení a navazující plocha smíšeného bydlení ležící jižně od Komorního Hrádku v prostoru rozsáhlé proluky mezi bytovými domy a individuálními rodinnými domy (plocha L).
- prověřit nad rámec záměrů z platného územního plánu obce následující podněty:
 - plocha bydlení v jihozápadní části Chocerad (záměr č. 1) - proluka v současné zástavbě;
 - asanace plochy bývalé ČOV na jihozápadním okraji Chocerad (záměr č. 2). S ohledem na záplavové území se předpokládá nové využití plochy jako trvalé travní porosty;
 - návrh plochy rekreační louky pod stávajícím fotbalovým hřištěm (záměr č. 3). Plocha je v platném územním plánu obce navržena jako plocha pro sport. Plocha leží v záplavovém území řeky Sázavy a částečně v aktivní zóně záplavového území. Tyto limity je třeba v návrhu zohlednit např. v podmínkách využití ploch a prostorovém uspořádání;
 - návrh plochy pro bydlení na severní okraji Chocerad (záměr č.4a);
 - návrh plochy individuální rekreace (záměr č. 5) na severovýchodním okraji Chocerad. Plocha je v platném územním plánu obce navržena jako plochy pro bydlení.

V současné době se jedná o plochu nefunkčního areálu hromadné rekreace, jehož změna využití bude prověřena;

- úprava hranice ploch individuální rekreace dle stavu v území (záměr č. 6);
- návrh plochy veřejné zeleně (záměr č. 7) mezi stávajícím hřbitovem a navrhovanou plochou pro bydlení na východním okraji Chocerad;
- návrh plochy bydlení na jihovýchodním okraji Chocerad (záměr č. 8) v místě stávající proluky, která využívá pozemky stávajících zahrad. V návrhu územního plánu prověřit s ohledem na polohu malé části plochy v záplavovém území řeky Sázavy;
- zákres využití plochy bydlení na jihovýchodním okraji Chocerad dle aktuálního stavu v území (záměr č. 9);
- návrh plochy individuální rekreace v návaznosti na rekreační osadu nad Malou Stranou (záměr č. 10). Plocha bude prověřena pouze v rozsahu stávající oplocené plochy zahrady, přímo přiléhající ke stávající komunikaci a umožní umístění jednoho rekreačního objektu;
- návrh plochy bydlení, případně plochy smíšené obytné (záměr č. 13) na jižním okraji Komorního Hrádku). V návrhu prověřit i zajištění odpovídajícího dopravního napojení;
- návrh plochy komerční občanské vybavenosti (záměr č.15a) v návaznosti na areál hotelu Akademie Naháč, které zajistí rozšíření a zkvalitnění služeb stávajícího areálu;
- návrh plochy rekreační louky (záměr č.15b) v návaznosti na stávající areál hotelu Akademie Naháč a předchozí záměr č.15a.

k. ú. Vlkovec (Vlkovec a Růženín)

- respektovat zachovalou urbanistickou strukturu v historickém jádru Vlkovce.
- prověřit zastavitelné plochy dané platnou územně plánovací dokumentací:
 - severní část plochy smíšeného bydlení na jihovýchodním okraji Vlkovce (plocha A);
 - menší část plochy smíšeného bydlení v jižní části Vlkovce (plocha B);
 - plochy smíšené obytné a navazující plochy bydlení v centrální části Vlkovce (plocha C), které jsou doporučeny k dalšímu prověření i jako známé záměry vlastníků pozemků pod čísly 17, 18, 19, 21a (viz záměry vlastníků pozemků uvedené níže);
 - menší část plochy smíšeného bydlení na severovýchodním okraji sídla navazující na stávající komunikaci (plocha D).
- prověřit nad rámec záměrů z platného územního plánu následující podněty:
 - návrh plochy individuální rekreace (záměr č. 16) na severním okraji Vlkovce v proluce mezi rekreační individuální zástavbou a bytovou zástavbou. Návrh plochy bude prověřen v prostoru, kde územní plán obce navrhoval plochu pro bytovou výstavbu;
 - návrh plochy smíšené obytné, případně plochy bydlení (záměry č. 17, 18, 19 a 21a) v proluce mezi historickou zástavbou Vlkovce a novou zástavbou, v rozsahu ploch navržených platným územním plánem obce. V návrhu územního plánu bude prověřeno zejména dopravní napojení plochy;
 - návrh drobné plochy bydlení v návaznosti na severní okraj historického jádra Vlkovce (záměr č. 22);
 - návrh plochy výroby a skladování na jižním okraji Růženína v rozsahu cca 790 m² (záměr č. 34). Bude prověřena změna využití plochy z lesního pozemku na plochu výroby a skladování v rozsahu, který odpovídá současnému využívání pozemku jako součást areálu sklárny. Jedná se o pozemek nevhodně včleněn do zastavěného území, na kterém nelze hospodařit ve smyslu lesního zákona.

k. ú. Vestec (Vestec)

- respektovat zachovalou urbanistickou strukturu v historickém jádru Vestce.
- prověřit zastavitelné plochy dané platnou územně plánovací dokumentací:
 - plocha smíšeného bydlení na severovýchodním okraji sídla (plocha A);
 - plocha venkovského bydlení a související plocha zahrady volně navazující na odloučenou lokalitu severozápadně od Vestce (plocha B). Plocha se doporučuje k

znovu prověření s ohledem na provedené částečné zasíťování a s tím související vložení investice do realizace nové zástavby.

- prověřit nad rámec záměrů z platného územního plánu následující podněty:

- zákres plochy bydlení (u linii zástavby podél silnice II/113 před Vestcem) dle aktuálního stavu v území (záměr č. 24);
- zákres plochy komerční občanské vybavenosti (záměr č. 28) dle stavu v území na návsi ve Vestci;
- návrh plochy bydlení (záměr č. 30) v návaznosti na západní okraj Vestce;
- návrh plochy smíšené obytné (záměr č. 31) v návaznosti na západní okraj Vestce;
- návrh plochy smíšené obytné (záměr č.32a) v rozsahu plochy navržené platným územním plánem;
- návrh plochy bydlení a související návrh plochy zahrady (záměry č.33a a 33b) na východním okraji Vestce.

k. ú. Samechov (Samechov)

- respektovat zachovalou urbanistickou strukturu v historickém jádru horního Samechova.

- prověřit zastavitelné plochy dané platnou územně plánovací dokumentací:

- plocha venkovského bydlení a související plocha zahrady na západním okraji dolního Samechova v proluce ve stávající zástavbě (plocha A);
- menší část plochy smíšeného bydlení v návaznosti na severovýchodní okraj horního Samechova (plocha B). Plochu prověřit v návaznosti na záměr obce č. 39, rozšířit zástavbu na severozápadním okraji sídla.

- prověřit nad rámec záměrů z platného územního plánu následující podněty:

- návrh plochy bydlení či plochy smíšené obytné (záměr č. 35) na jižním okraji dolního Samechova. Návrhem plochy dojde k jejímu uvedení do souladu se stávajícím využitím. Plocha je v současné době využívána jako oplocená zahrada ke stávajícímu rodinnému domu.
- návrh plochy smíšené obytné (záměr č. 37) na západním okraji Samechova;
- návrh plochy smíšené obytné (záměr č. 38) na západním okraji Samechova;
- návrh plochy smíšené obytné (záměr č. 39) na severním okraji Samechova. Součástí návrhu bude prověření odpovídajícího dopravního napojení;
- návrh plochy rekreační louky (záměr č. 40) v ploše kde platný územní plán navrhoval plochu pro sport a veřejnou zeleň;
- návrh plochy rekreační louky (záměr č. 42). Plocha je v platném územním plánu obce navržena jako plocha hromadné rekreace a v ochranném pásmu lesa plocha veřejné zeleně;
- návrh plochy individuální rekreace (záměr č. 43) jako přestavba stávající plochy hromadné rekreace;
- zákres plochy výroby a skladování v prostoru mezi železniční tratí a Sázavou pod Samechovem (záměr č. 44) v souladu s jeho aktuálním využitím. V návrhu budou podmínky pro tuto plochu prověřeny s ohledem na zákaz umístování staveb. Preferováno bude stávající využití - manipulační a volná skladovací plocha;
- návrh plochy zahrady (záměr č. 45) v návaznosti na stávající rekreační objekt.

Zastavitelné plochy nebudou graficky podrobněji členěny, pokud nebude tímto řešením potřeba vyjádřit určitý urbanistický záměr nebo vymezení veřejně prospěšnou stavbu.

V návrhu územního plánu mohou být dále prověřovány a doplněny další plochy, které budou předem konzultovány s určeným zastupitelem a pořizovatelem.

Stanoveny budou podmínky:

- pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (hlavní využití, pokud je možné jej stanovit, přípustné využití, nepřípustné využití, případně podmíněně přípustné využití - včetně podmínky, která nesmí být procesní), v zájmu ochrany urbánního prostředí obce, zároveň s ohledem na hodnotné přírodní prostředí řešeného území;
- prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (např. výškovou regulaci zástavby, velikost pozemků v plochách a intenzitu jejich využití, charakter a strukturu zástavby).

Bude prověřeno samostatné vymezení ploch zahrad, které zajistí kvalitní přechod zástavby do volné krajiny nebo mohou zohlednit jiné návaznosti a vazby v území.

Vyloučit na všech nezastavitelných plochách umístování (i dočasné) výrobků plnicích funkcí stavby (mobilheim, obytné přívěsy, marigotky, přístřešky atd.).

Výstavba nových vícepodlažních bytových domů se nepředpokládá.

V návrhu územního plánu zohlednit skutečnost, že se v těsném sousedství obytných území nachází stávající, resp. navrhované výrobní a skladovací areály (Chocerady), případně zemědělské areály (Samechov a Vestec). Toto je nutné zejména s ohledem na možné změny činností a předmětů podnikání, které by mohly negativně ovlivnit stávající obytná území. V návrhu preferovat výroby a činnosti, které by neměly negativní dopad na sousedící obytné plochy.

Územní plán vyloučí možnost zástavby na pozemcích určených k plnění funkce lesa mimo výše uvedené známé záměry. Vyloučí možnosti rozšíření zastavitelné plochy chat na těchto pozemcích. Přípuštěna bude pouze dopravní a technická infrastruktura a staveby spojené s hospodařením na lesním pozemku nebo spojených s realizací ÚSES.

V územním plánu mohou být dále prověřovány a doplněny i další plochy, které nejsou zakresleny ve výkresu schéma prověřovaných záměrů a podnětů a tyto budou s ohledem na rozvoj území a sledovaný veřejný zájem akceptovatelné a vymezení ploch bude sledovat územní rozvoj podporovaný orgánem obce.

a)2. Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury

a)2.1. Požadavky na veřejnou dopravní infrastrukturu

Z politiky územního rozvoje ČR ve znění aktualizace č. 1 vyplývá pro řešené území respektovat pouze následující obecné požadavky:

(23) Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umístování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny. Zmírňovat vystavení městských oblastí nepříznivým účinkům tranzitní železniční a silniční dopravy, mimo jiné i prostřednictvím obchvatů městských oblastí, nebo zajistit ochranu jinými vhodnými opatřeními v území. Zároveň však vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od vymezených koridorů pro nové úseky dálnic, silnic I. třídy a železnic, a tímto způsobem důsledně předcházet zneprůchodnění území pro dopravní stavby i možnému nežádoucímu působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel (bez nutnosti budování nákladných technických opatření na eliminaci těchto účinků).

(24) Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podmínit. Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a

zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou).

Z územně analytických podkladů nevyplývají pro řešené území žádné upřesňující požadavky na dopravní infrastrukturu.

Dalšími požadavky jsou:

- návrhem územního plánu nebude měněna stávající koncepce dopravy (silniční a železniční dopravní infrastruktura je stabilizovaná), drobné směrové úpravy z hlediska bezpečnosti se nevylučují;
- nově navržené zastavitelné plochy budou navazovat na stávající, případně navržené místní komunikace;
- prověřit průchodnost (průjezdnost) stávajících místních komunikací, a pokud to umožní stávající zástavba, navrhnout územní opatření pro zlepšení provozu a bezpečnosti;
- zajistit ochranu stávající cestní sítě, popř. obnovované, nově navrhované místní a účelové komunikace v nezastavěném území z hlediska přístupnosti zemědělských a lesních pozemků případně i stezky a pěšiny;
- plochy v blízkosti dopravních staveb prověřit s ohledem na hlukové limity způsobené jejich provozem, v nezbytném případě využít možnost podmíněně přípustného řešení;
- respektovat stávající značené turistické trasy a cyklotrasy. Provéřít jejich možné rozšíření a doplnění dle aktuální potřeby v území;
- v koordinačním výkresu se uvedou čísla silnic a vyznačí se jejich ochranná pásma, která limitují využití ploch.

a) 2.2. Požadavky na veřejnou technickou infrastrukturu

Z politiky územního rozvoje ČR ve znění aktualizace č. 1 nevyplývají pro řešené území žádné požadavky.

V územním plánu je nutné dále respektovat následující obecné požadavky z PÚR ČR:

(27) Vytvářet podmínky pro koordinované umístování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury. Vytvářet rovněž podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti obcí (měst), které jsou přirozenými regionálními centry v území tak, aby se díky možnostem, poloze i infrastruktuře těchto obcí zlepšovaly i podmínky pro rozvoj okolních obcí ve venkovských oblastech a v oblastech se specifickými geografickými podmínkami.

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

Ze zásad územního rozvoje nevyplývají pro řešené území žádné upřesňující požadavky na veřejnou technickou infrastrukturu.

Z územně analytických podkladů nevyplývají pro řešené území žádné upřesňující požadavky na technickou infrastrukturu.

Dalšími požadavky jsou:

- prověřit kapacitu a stav technické infrastruktury, s ohledem na návrh zastavitelných ploch a v případě potřeby provést příslušná opatření;
- prověřit záměry obsažené v platném územním plánu týkající se zejména odkanalizování jednotlivých místních částí. Na základě prověření navrhnout odpovídající řešení;
- zpracovat záměr z vydaného stavebního povolení na nový vodní zdroj pro Samechov a související výtlačné potrubí do stávajícího vodojemu;
- respektovat a zachovávat stávající technickou infrastrukturu včetně nadřazených sítí (sítě el. energie 22 kV, zdroje pitné vody, vodojemy, přivaděče pitné vody, ČOV a kanalizační řady);
- navrhnout koncepci zásobování rozvojových ploch energiemi, zásobování pitnou vodou a odkanalizování;
- pro možnost posouzení kapacity technické infrastruktury bude u zastavitelných ploch orientačně vycházet s velikostí pozemku 1 000 m² na 1 rodinný dům (3,0 osoby / 1 rodinný dům);
- dešťové vody řešit v maximální míře na území zasakováním nebo shromažďováním v retenčních nádržích (zpomalení odtoku, postupné zasakování, využití pro zálivku);
- u nově vymezených zastavitelných ploch a komunikací bude posouzen vliv zástavby na odtokové poměry v území a to tak, aby nedošlo ke zvýšení odtoku po zástavbě proti odtoku z území před zástavbou; u plošně významných lokalit a nově navržených komunikací bude navrženo řešení, které stanoví navazující povinnost, např. dohodu o parcelaci, která by měla zohlednit hydrogeologický průzkum a posouzení možného vsaku a velikostí případných retencí;
- bude respektován stávající systém nakládání s odpady, tj. svoz na určenou lokalitu mimo řešené území;
- v souladu s požadavky stavebního zákona nebude detailní umístění nové technické infrastruktury předurčováno tam, kde to není nezbytné a bude ponechána možnost upřesnění a následné výstavby až v rámci přípravy jednotlivých projektů pro správní řízení;
- při navrhování nových staveb vycházet z povodňového plánu obce s cílem zajištění ochrany dotčeného území

a) 2.3. Požadavky na veřejné občanské vybavení

Z politiky územního rozvoje nevyplývají pro řešené území žádné upřesňující požadavky na veřejné občanské vybavení.

Ze zásad územního rozvoje nevyplývají pro řešené území žádné upřesňující požadavky na veřejné občanské vybavení.

Z územně analytických podkladů nevyplývají pro řešené území žádné upřesňující požadavky na veřejné občanské vybavení.

Dalšími požadavky jsou:

- stávající občanská vybavenost bude návrhem respektována a nebude měněna;
- nové plochy občanského vybavení budou prověřeny např. v souladu s požadavky uvedenými v kapitole a)1. Požadavky na urbanistickou koncepci;

- u jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití prověřit možnost stanovit podmínky využití tak, aby v nich bylo možné realizovat objekty občanského vybavení související zejména s turistikou.

a)2.4. Požadavky na veřejná prostranství

Z politiky územního rozvoje nevyplývají pro řešené území žádné upřesňující požadavky na veřejná prostranství.

Ze zásad územního rozvoje nevyplývají pro řešené území žádné upřesňující požadavky na veřejná prostranství.

Z územně analytických podkladů nevyplývají pro řešené území žádné upřesňující požadavky na veřejná prostranství.

V zastavěném území obce jsou veřejná prostranství stabilizována. V nově vymezených zastavitelných plochách bude postupováno podle § 34 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů a dle vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

a)3 Požadavky na koncepci uspořádání krajiny

Z politiky územního rozvoje ČR ve znění aktualizace č. 1 vyplývají pro řešené území následující upřesňující požadavky na koncepci uspořádání krajiny:

(25) Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území i obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami (záplavy, sesuvy, eroze, sucho apod.), s cílem minimalizovat rozsah škod. 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 s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu jako alternativy k umělé akumulaci vod.

(26) Vymezovat 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.

Řešené území spadá na základě ZÚR SK do dvou krajinných typů. Převážná část řešeného území spadá na základě ZÚR SK do krajinného typu N16 - Krajina relativně vyvážená (viz obr. 3). Východní část řešeného území od Vodslivského potoku na východ spadá do krajinného typu H18 - Krajina zvýšených hodnot. Ze ZÚR SK vyplývají pro tyto dva krajinné typy následující požadavky:

Krajina relativně vyvážená (N)

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

- a) dosažení relativně vyváženého poměru ekologicky labilních a stabilních ploch;
- b) změny využití území nesmí narušit relativně vyváženou krajinu nebo zabránit dosažení vyváženého stavu.

Krajina zvýšených hodnot (H)

(221) ZÚR stanovují tyto zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území:

- a) zachování stávajících přírodních a kulturních hodnot;
- b) neohrožit důvody ochrany přírodních a krajinářských hodnot.

Zásady územního rozvoje navrhuji v řešeném území následující prvky ÚSES:

NK 61 Štěchovice - Chraňbožský les

RC 941 Ve Studeném

RC 963 Šejř

Tyto prvky je nutné v územním plánu zpřesnit v souladu se zásadami stanovenými v ZÚR.

Ze zásad územního rozvoje dále vyplývají pro řešené území následující upřesňující požadavky na koncepci uspořádání krajiny:

- chránit a podporovat plnění krajinných funkcí souvisejících s přírodními hodnotami (ochrana biodiverzity a pozitivních charakteristik krajinného rázu, ekostabilizační a retenční funkce, trvale udržitelné využívání vodních zdrojů, ochrana nerostného bohatství, apod.);
- preferovat využití rezerv v zastavěném území sídel, zejména proluk a přestavbových území před vymezením zastavěných ploch ve volné krajině;
- respektovat požadavky na ochranu evropsky významných lokalit (Dolní Sázava a Posázavské bučiny) a národní přírodní rezervace Ve Studeném, včetně stanoveného ochranného pásma;
- zajistit územní ochranu prvků územního systému ekologické stability.

Z územně analytických podkladů nevyplývají pro řešené území žádné konkrétní požadavky na koncepci uspořádání krajiny.

Dalšími požadavky jsou:

- respektovat skutečnost, že se řešené území nachází v členité. Návrhem řešení nesmí dojít k ovlivnění stávajícího charakteru krajiny;
- prověřit možnosti obnovení doprovodné zeleně při polních cestách, remízku a dalších prvků zeleně v zemědělsky využívané části krajiny, v řešeném území prověřit plochy pro opatření v krajině vedoucí ke zvýšení ekologické stability a zlepšení retenční schopnosti krajiny;
- prověřit plochy ohrožené erozí – splachy z polí a pastvin a umožnit realizaci protierozních opatření na svažitých pozemcích a zároveň ochránit zastavěné území;
- minimalizovat zásahy do lesních porostů, případně prověřit možnosti jejich rozšíření, tj. navrhnout zalesnění ploch nebo vytvoření podmínek pro plochy smíšené nezastavěného území např. krajinné zeleně;
- respektovat cenné architektonické a urbanistické znaky sídel a doplňovat je hmotově a tvarově vhodnými stavbami;
- při vytváření lokální úrovně ÚSES respektovat ochranu a šetrné využití přírodních zdrojů;
- při řešení změn využití území a upřesňování tras liniových staveb minimalizovat vlivy na území přírodních hodnot, řešit střety dopravní a technické infrastruktury s územním systémem ekologické stability;
- chránit říční nivy; zabránit je třeba vodohospodářským úpravám regulujícím vodní toky, odvodňování a zastavování údolních niv a likvidaci přírodě blízkých společenstev (slepá ramena, mokřady, lužní lesy, břehové porosty, louky);
- prověřit funkčnost ÚSES, upravit, případně potvrdit jeho průběh v návaznosti na sousední obce a stabilizovat podmínky pro jeho tvorbu;
- řešit průběh prvků ÚSES v max. možné míře tak, aby průběh hranic jednotlivých vymezených prvků, kopíroval hranici parcel KN;
- prověřit případnou změnu funkčního využití pro zlepšení krajinného rázu;

- vymezit plochy I. a II. třídy ochrany BPEJ jako nezastavitelné, pokud tomu nebrání důvody urbanistické koncepce;
- prověřit možnost změny kultury např. zalesňování zem. půdy horších bonit, stavby vodních nádrží apod.;
- územní plán vyloučí možnost oplocování zemědělských a lesních pozemků s výjimkou ohrazení pro pastvu hospodářských zvířat a lesnických oplocenek pro zajištění nových výsadeb dřevin;
- prověřit možnost umístění nové zástavby ve vzdálenosti bližší než 50 m od kraje lesa pouze v případě, že dojde k zohlednění širších vztahů a všech souvislostí v území včetně prověření vhodnosti řešení s ohledem na jiné veřejné zájmy;
- u vodních toků bude zajištěna územní ochrana pro zachování a vymezení nezastavitelného území pro manipulaci a přístup k vodnímu toku, totéž platí pro vodní plochy, tedy rybníky a jiné vodní nádrže;
- územní plán vyloučí rušení přírodních prvků v zemědělské krajině (remízy, meze, ostrůvky zeleně, strouhy, rokle atd., které mohou sloužit jako refugium a biotop zvláště chráněných druhů živočichů); ÚP může vymezit i další vhodné plochy jiných interakčních prvků.

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

Z politiky územního rozvoje nevyplývají pro řešené území žádné upřesňující požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv.

Ze zásad územního rozvoje nevyplývají pro řešené území žádné upřesňující požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv.

Z územně analytických podkladů nevyplývají pro řešené území žádné upřesňující požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv.

Pro území obce nejsou stanoveny žádné úkoly k řešení ploch a koridorů územních rezerv v územním plánu.

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

Z politiky územního rozvoje ve znění aktualizace č. 1 nevyplývají pro řešené území žádné požadavky na vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření.

Ze zásad územního rozvoje vyplývá pro řešené území požadavek na zpřesnění následujících prvků ÚSES:

NK 61	Štěchovice - Chraňbožský les
RC 941	Ve Studeném
RC 963	Šejř

Z územně analytických podkladů nevyplývají pro řešené území žádné upřesňující požadavky na vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací.

Další požadavky:

- územní plán prověří vymezení dalších VPS dle konkrétní potřeby v území - vymezení ploch pro dopravní a technickou infrastrukturu v návaznosti na řešení rozvojových ploch;
- do ploch veřejně prospěšných staveb s možností vyvlastnění budou zařazeny nové plochy dopravní infrastruktury, pokud bude navržena jejich přesná poloha a vybrané plochy nezbytné technické infrastruktury (nevymezují se, pokud postačí věcné břemeno);

- veřejně prospěšným opatřením bude územní systém ekologické stability, nebude však spojován s možností uplatnění předkupního práva;
- další návrh veřejně prospěšných opatření se nepředpokládá, ale ani nevylučuje;
- nové asanace nebudou navrhovány;
- stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu nejsou známy ani nejsou navrhovány.

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

Nejsou uplatňovány žádné požadavky na vymezení plochy nebo koridoru pro řešení regulačním plánem.

Návrh ÚP prověří vymezení ploch, pro které bude v rozhodování o změnách území podmíněno podrobnější dokumentací:

- stanovení ploch, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, se nepředpokládá, ale také nevylučuje;
- bude prověřena možnost vymezení plochy pro potřebu dokumentace na úrovni uzavření dohody o parcelaci. Tato možnost se týká ploch, kde bude nejasné budoucí vedení veřejné infrastruktury (zejména dopravní), nebo vhodnost prověření umístění veřejného prostranství, případně možnost vyvolání změn odtokových poměrů;
- stanovení ploch, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, se nepředpokládá, ale také nevylučuje.

e) Požadavky na zpracování variant řešení

Vzhledem k rozsahu a charakteru budoucího rozvoje území se zpracování variant řešení nepředpokládá.

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

V textové části územního plánu budou v souladu s právními předpisy obsaženy jen závazné zásady a pokyny pro rozhodování, které budou zastupitelstvem obce nově stanoveny. Zásady a pokyny pro rozhodování, které jsou platné bez ohledu na vůli zastupitelstva (vymezení památkově chráněných objektů a částí přírody, limity využití území, např. ochranná pásma, vyplývající z právních předpisů a správních rozhodnutí apod.), budou součástí odůvodnění.

Textová část územního plánu bude zpracována v souladu části I. Obsah územního plánu - přílohy č. 7, odst. 1 k vyhlášce č 500/2006 Sb., v platném znění. Pokud bude navrhováno řešení podle přílohy č. 7, odst. 2, mohou být zde uvedené části včleněny do písmen textové části uvedené v odst. 1.

Grafická část bude obsahovat:

a) výkres základního členění 1 : 5 000

b) hlavní výkres 1 : 5 000

c) výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1 : 5 000

dle potřeby koncepce veřejné infrastruktury v samostatném výkresu 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.

Textová část odůvodnění územního plánu bude zpracována v souladu části II. Obsah odůvodnění územního plánu - přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., v platném znění.

Textová část odůvodnění nebude projektantem zpracována celá v rozsahu vyplývajícím z právních předpisů, protože některé části odůvodnění vyplynou až z výsledku projednání návrhu a budou doplněny pořizovatelem.

Grafická část odůvodnění bude obsahovat:

- a) koordinační výkres 1 : 5 000
- b) výkres širších vztahů 1 : 100 000 nebo 1:50 000
- c) výkres předpokládaných záborů půdního fondu 1 : 5 000

V případě potřeby může být návrh územního plánu doplněn schématy.

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.

Vyhodnocení záborů ZPF bude zpracováno dle společného metodického pokynu MMR a MŽP zveřejněného ve věstníku MŽP. Z grafických příloh a textu musí být zřejmé vymezení zastavěného s rozlišením ploch z dříve již schváleného zastavitelného území, tak aby bylo seznatelné, kde již byl vydán souhlas s odnětím ze zemědělského půdního fondu. Návrh bude členěn tak, aby zohlednil novelu zákona o zemědělském půdním fondu.

Požadované podklady musí být zpracovány ve smyslu zásad ochrany ZPF, uvedených v ustanovení § 4 zákona č. 334/ 1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění a ustanovení § 3 a 4 vyhlášky č. 13/1994 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti zákona o ochraně ZPF.

Hranice zastavěného území bude vymezena v souladu s § 58 stavebního zákona a uvedeno datum, ke kterému byla vymezena.

Územně plánovací dokumentace bude zpracována v digitální podobě a odevzdána v celkovém počtu 4 kompletních tiskových vyhotovení (pro řízení dle § 50 – v počtu 2 paré + 1x na CD ve formátu pdf, pro řízení podle § 52 v počtu 2 paré + elektronicky pro potřeby vystavení) a 1x na CD ve formátu pdf.

Bude-li nutné na základě veřejného projednání návrh územního plánu upravit, bude odevzdán výsledný návrh územního plánu celkem ve čtyřech vyhotoveních. Nebude-li vyžadována na základě veřejného projednání úprava návrhu, budou dotištěna další 2 vyhotovení návrhu. Výsledný návrh bude odevzdán spolu s datovým nosičem CD obsahujícím vyhotovení ve formátu pdf.

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

Krajský úřad Středočeského kraje ve svém stanovisku k návrhu zadání posoudí vliv předložené koncepce na evropsky významné lokality a ptačí oblasti a zároveň posoudí požadavek na posouzení z hlediska vlivů na životní prostředí, zda podle § 47 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb. bude zpracována dokumentace vlivů provedení záměru na životní prostředí nebo posouzení vlivu záměru na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast. Pokud dotčený orgán uplatní některý z výše uvedených požadavků, bude zpracováno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

Posouzení vlivu předložené koncepce na evropsky významné lokality provedené pořizovatelem

V řešeném území se nachází Evropsky významná lokalita (EVL) Dolní Sázava procházející celým řešeným územím a EVL Posázavské bučiny, která leží na východním okraji řešeného území.

Územní plán vyloučí možnost přibližování zástavby do blízkosti EVL. Výjimkou bude pouze prověření zástavby proluk v jednotlivých sídlech řešeného území pro venkovské bydlení nebo smíšené venkovské bydlení. Podmínky využití všech ploch budou stanoveny tak, aby nedošlo k ohrožení výše uvedených EVL.

Zákres plochy výroby a skladování dle jejího aktuálního využití v území (záměr č. 44) mezi Sázavou a železniční tratí pod Samechovem bude řešen v souladu se stávajícím využitím jako manipulační a volné skladovací plochy bez možnosti umístění jakýchkoli staveb a změn odtokových poměrů v území na pozemku vedeném v katastru nemovitostí jako ostatní plocha. Jedná se o akceptování stávajícího využití plochy o rozloze cca 2700m².

Záměr na návrh plochy komerční občanské vybavenosti (záměr 15a) v návaznosti na areál hotelu Akademie Naháč, které zajistí rozšíření a zkvalitnění služeb stávajícího areálu. Tento záměr byl v doplňujících průzkumech a rozborech posouzen s ohledem na možné negativní vlivy na soustavu území NATURA 2000, možnosti zvýšení hlukové zátěže v území, znečišťování území zejména ve vztahu k bytové zástavbě (stávající i plánované) a narušení faktoru pohody bydlení, dopravní zátěž v území, změny v uspořádání krajiny a likvidaci a odvod splaškových vod. Uvažovaným záměrem nedojde s ohledem na jeho umístění mimo přímou vazbu na obytné území Komorního Hrádku k ovlivnění stávajících ani navrhovaných obytných ploch. S ohledem na polohu hotelu Akademie Naháč přímo u sjezdu z dálnice D1, nelze očekávat ani zvýšení dopravního zatížení v obytné části řešeného území. Hotel Akademie Naháč má řešenou likvidaci odpadních vod na stávající vlastní ČOV, na které budou likvidovány i plochy z nového rozvojového záměru. V případě nevyhovující kapacity bude realizace nové plochy podmíněna zkapacitněním stávající ČOV.

Likvidace odpadních vod v celém řešeném území (mimo výše uvedené) je vyřešena novou centrální ČOV jejíž kapacita dostačuje pro celé řešené území.

Se záměrem 15a přímo sousedí záměr 15b na realizaci rekreační louky. Předpokládané využití bude volná plocha bez staveb, která zajistí možné využití tohoto prostoru pro sportovní aktivity. S ohledem na charakter využití plochy nelze předpokládat negativní ovlivnění EVL.

Záměry sledované územním plánem vyloučily vliv na evropsky významné lokality.

Posouzení vlivu předložené koncepce na ptačí oblasti provedené pořizovatelem

V řešeném území neleží ptačí oblast, proto lze vyloučit vliv na ptačí oblast.

Shrnutí: Při vymezování zastavitelných ploch se bude vycházet z dosud platného územního plánu obce, který byl již dříve řádně a zákonným způsobem dohodnut s dotčenými orgány. Nové zastavitelné plochy, mimo současně platnou dokumentaci, budou vymezeny pouze na základě řádného odůvodnění a prokázání oprávněnosti záměru a pouze v případě, že tyto budou v přímé návaznosti na zastavěné území. Vzhledem k tomu, že zastavitelné plochy budou určeny převážně pro výstavbu rodinných domů lze očekávat vyloučení významných vlivů na evropsky významnou lokalitu soustavy NATURA 2000.

Vyhodnocení vlivů na životní prostředí a na udržitelný rozvoj území provedené pořizovatelem

Platný územní plán obsahuje záměry, které by mohly podléhat vyhodnocení vlivů na životní prostředí a na udržitelný rozvoj území.

Jedná se zejména o návrh ploch výroby a skladování na severním okraji sídla Chocerad. Tato plocha je vymezená v již současně platném územním plánu obce, je dlouhodobě územně sledovaná a její část již byla využita. Jedná se o plochu navazující na stávající areál pneuservisů, její zbývající rozloha činí cca 6900m². Územním plánem nedochází k jejímu dalšímu rozšiřování proti již platné ÚPD. Vzhledem k tomu, že se nejedná o nový záměr, a žádné nové plochy výroby a skladování, myšleno v tomto území především pro skladování, nad rámec ploch již vymezených v územním plánu obce, se nebudou nově vymezovat, lze předpokládat, že nebude nezbytné zpracovávat posouzení vlivů na životní prostředí.

Vzhledem k tomu, že výše uvedená plocha je dlouhodobě součástí platné územně plánovací dokumentace a při zohlednění výše uvedeného lze očekávat, že nebude nutné zpracovat dokumentaci vyhodnocení vlivů na životní prostředí a na udržitelný rozvoj území.

Zákres plochy výroby a skladování dle jejího aktuálního využití v území (záměr č. 44) mezi Sáravou a železniční tratí pod Samechovem (viz hodnocení ve vztahu k soustavě NATURA 2000) nezakládá s ohledem na svůj charakter předpoklad pro posouzení vlivů na životní prostředí.

Napojení ploch výroby a skladování bude řešeno ze stávajících silnic. Plochy leží mimo zastavěné území určené pro bydlení, územním plánem bude prověřeno jejich odclonění pásem izolační zeleně. V rámci možností, které vyplývají z ustanovení přílohy č. 7, písm. f) vyhlášky č.500/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění, bude při stanovování podmínek pro využití plochy využita možnost stanovení podmíněně přípustného využití plochy, kde podmínky budou v rámci zákonných možností dohodnuty s dotčeným orgánem tak, aby v území byly ochráněny veškeré hodnoty, limity a zajištěna ochrana veřejného zdraví.

Nové plochy pro sport, tak jak je chápáno ve smyslu ustanovení § 6 vyhlášky č. 501/2006 Sb., nebudou navrhovány.

U plochy komerčního občanského vybavení v Komorním hrádku - záměr 15a (viz hodnocení ve vztahu k soustavě NATURA 2000) se nepředpokládá ovlivnění ve vztahu k ŽP. Rovněž tak se vylučuje ovlivnění ŽP u souvisejícího záměru 15b - rekreační louka.

Zadáním územního plánu se prověřují plochy a změny, které svým charakterem, využitím, rozsahem a lokalizací nelze z hlediska vlivu na jednotlivé složky životního prostředí a na veřejné zdraví v řešeném území považovat za významné, ani se nepředpokládají nové významné střety v území z hlediska zájmů ochrany životního prostředí.

Zájmy ochrany životního prostředí a veřejného zdraví lze prosadit standardními postupy podle zvláštních právních předpisů.

Případné požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území budou do výsledné verze zadání doplněny na základě stanovisek uplatněných dotčenými orgány v průběhu procesu projednávání návrhu zadání územního plánu podle § 47 odst. 2 a 3 stavebního zákona.