

ÚZEMNÍ PLÁN HVĚZDONICE

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 Hvězdonic dne,
číslo usnesení

Zadání územního plánu zpracoval na podkladu doplňujících průzkumů a rozborů (Ing. arch. Michaela Štádlerová, PAFF - architekti, září 2016) Obecní úřad Hvězdonic zastoupený určeným zastupitelem panem Janem Volfem - starostou obce a pořizovatel územního plánu Městský úřad Benešov - Úřad územního plánování zastoupený paní Duchoslavovou.

zpracováno 09/2016,
ke schválení upraveno ve smyslu ustanovení § 47 odst. 4 stavebního zákona

Zadání územního plánu Hvězdonice

Zastupitelstvo obce Hvězdonice 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:

- Řešeným územím je správní území obce Hvězdonice (číselný kód: 529745), které tvoří katastrální území Hvězdonice (číselný kód: 650170).
 - Hvězdonice je obec ležící v okrese Benešov, asi 11 km severovýchodně od Benešova a cca 30 km jihovýchodně od Prahy. Obec je tvořena zástavbou v údolnici Sázavy na jejím levém břehu. Ke dni k 26. 3. 2011 zde trvale žilo 320 obyvatel.
 - Vlastní sídlo je umístěno mimo hlavní rozvojové osy, z hlediska ekonomiky se projevují tradiční vazby na sídla střediskového významu metropolitního regionu (Benešov) a díky spojení po dálnici D1 a železnici i na Prahu. Obec má převážně obytný a rekreační charakter (prvorepublikové oblíbené letovisko Pražanů).
 - Územím prochází dálnice D1 Praha - Brno a regionální dráha "Posázavský pacifik".
 - Říční partie Sázavy společně se zalesněnými svahy s vodotečemi a vodními zdroji mají přírodně-krajinářský význam. Širším zájmovým územím jsou rovněž vedeny prvky ÚSES nadregionálního významu. Téměř celé řešené území spadá do ochranné zóny nadregionálního biokoridoru K61.
 - V blízkém dosahu od řešeného území jsou rozmístěny významné cíle turistiky a rekreace (např. Ladův kraj). Zájmovým územím je rovněž vedena turistická trasa a cyklotrasa.
- Mezi hlavní rozvojové předpoklady patří:
- geografická poloha v blízkosti regionálních subcenter Benešov, Říčany s vysokou dynamikou rozvoje, snadná dopravní dostupnost metropole,
 - udržení a postupné zkvalitňování výrobních areálů jako významných stabilizačních faktorů,
 - tradičně vyhledávané přírodně-krajinářské prostředí, množství chráněných oblastí přírody v bezprostředním okolí,
 - dostatek turistických cílů, výletních míst pro turisty pěši i na kole; říční fenomén využitelný pro tradiční vodní sporty (kanoistika).
 - udržení a postupné zkvalitňování moderních služeb agroturistiky spojené se sportem (jezdeckví).

a) požadavky na základní koncepci rozvoje území obce

a)1. Požadavky na urbanistickou koncepci

Pro Českou republiku je platná Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č.1.
Pro urbanistickou koncepci jsou pro řešené území významné z PÚR ČR zejména tyto republikové

priority:

- Území obce není součástí rozvojové nebo specifické oblasti. Území obce není součástí rozvojové osy.
 - z PÚR nevyplývají požadavky na změny v uspořádání sídelní struktury, dosavadní úloha obce v sídelní struktuře se nezmění.
- Při zpracování je nezbytné respektovat zejména tyto republikové priority územního plánování:
- (16) návrh bude hledat komplexní řešení a zohledňovat požadavky na zvyšování kvality života obyvatel a hospodářského rozvoje území;
 - (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) návrh územního plánu vytvoří územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny a pro ochranu krajinného rázu;
 - (22) návrh územního plánu vytvoří podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu, při zachování a rozvoji hodnot území.
 - (24a) Na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených mezních hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví, je nutné předcházet dalšímu významnému zhoršení stavu.
 - (25) návrhem územního plánu bude umožněno vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, eroze atd.); vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území
 - (26) budou zcela respektována záplavová území (bez umísťování zastavitelných ploch)

Vyšším stupněm územně plánovací dokumentace jsou pro řešené území Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR SK), s nabytím účinnosti od 22.2.2012. Z této dokumentace vyplývá respektovat kromě respektování obecných priorit územního plánování kraje, následující skutečnosti:

Řešené území se nenachází v rozvojové oblasti či v rozvojové ose krajské úrovně.

Ze zásad územního rozvoje Středočeského kraje vyplývají pro řešené území zejména tyto požadavky: Stávající limity ze ZÚR se týkají zejména ochrany vod, vodního hospodářství, přírody a dopravní infrastruktury:

- ÚSES (ZÚR) - téměř celé území spadá do ochranné zóny NRBK,
- územím vede dálnice D1 včetně sjezdu, regionální železniční trať, silnice II. a III. třídy, po severním okraji zájmového území je vedena hlavní cyklotrasa
- jsou zde evidovány vodní zdroje s ochranným pásmem (2x),
- část území spadá pod vnější ochranné pásmo dálkového vodovodního štolového přivaděče Želivka
- územím procházejí drobné vodoteče (zejména Drhlavský potok)
- oblast zasahuje vymezené záplavové území Sázavy.

Z územně analytických podkladů (ÚAP) ORP Benešov vyplývají pro řešené území tyto požadavky:

Požadavek na rozvoj a ochranu hodnot

- A. Zajistit ochranu BPEJ třídy I. a II. s ohledem na rozvoj sídla.
- B. Železniční dráha Posázavského Pacífiku.

Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů pro zadání územního plánu

1. zachovat dominantní postavení vodního toku Sázavy s ochranou břehů (včetně respektování záplavového území)
2. prověřit možnost vybudování vodovodu v celé obci
3. prověřit návrh záboru ZPF pro vytvoření lesnatého pásu podél dálnice z důvodu odstínění obce od D1
4. prověřit návrh revitalizace břehů Sázavy
5. posoudit vymezenou průmyslovou zónu s ohledem na charakter území (dopravní dostupnost a vybavenost)

Další požadavky - viz. schema jako příloha zadání:

Bydlení

- 1) Nárůst jednogeneračního rodinného bydlení je za posledních dvacet let (1991 - 2011) optimistický, ale není výrazný. Každé desetileté období představuje nárůst cca 7 - 8 rodinných domů. V zastavěném území doposud nejsou vyčerpány všechny možnosti pro zástavbu. Jedná se asi o dva stavební pozemky (proluky) napojené na stávající veřejnou infrastrukturu.
- 2) Nový územní plán bude navazovat na předchozí koncepci rozvoje. Mimo zastavěné území má obec možnost dalšího rozvoje - zejména v dříve vymezené rozvojové lokalitě s číselným označením **1** (pro cca 10 - 12 rodinných domů v zahradách a komunikaci), rozvojové lokalitě s číselným označením **2** (pro cca 1 - 2 rodinné domy v zahradách a v rozvojové lokalitě s číselným označením **3** (pro cca 2 - 3 rodinné domy v zahradách a komunikaci). Část ploch je nadměrně zatížena hlukem. Jedná se tedy o plochy s možností výstavby pro cca 15 - 18 rodinných domů, což výhledově pokrývá rozvoj na dalších 25 ti let.
- 3) Přestavba v zastavěném území:
Bývalý Hotel Praha (s číselným označením **5**) - přestavba na bytový dům
V současné době je na prodej demolice bývalého hotelu Praha v centrální části obce se záměrem výstavby předimenzovaného bytového komplexu (platné územní rozhodnutí č.j. MUBN/17333/2015/ VÝST se lhůtou platnosti do 3/2017). V objektu bytového domu je dispozičně řešeno 25 bytů a 30 parkovacích míst (!)
- 4) Respektovat a vycházet z prostorového uspořádání stávající zástavby:
Struktura zástavby:
-Izolované rodinné domy - vilky v zahradách, zpravidla umístěné volně. V některých partiích však se snahou jednotného osazení blíží ke komunikaci a s respektováním stavební čáry. Vilky jsou součástí větší pozemků/zahrad o výměře zpravidla 1000 - 1200 m² i více.
Charakter zástavby:
-Domy vilového charakteru na převážně čtvercovém půdorysu s nepravidelnými výklenky, různého typu zastřešení (stan, polovalba, sedlo), pokud je využito podkroví pak s výraznými štíty. Zástavba je stylově nesourodá, jednotlivým prvkem je však v dnešní době dominantní zeleň v zahradách.
Výšková hladina:
-Převážně dvoupodlažní zástavba s využitým podkrovím či bez využitého podkroví.
- 5) Rozvojové lokality pro bydlení vymezené původním plánem rozvíjet ve smyslu koncepce stávajícího územního plánu s maximálním respektováním původní pozemkové držby s ohledem na morfologii terénu a eventuální vodní erozi. S ohledem na hlukové zatížení rozvoj bydlení v oblastech s výraznou hlukovou zátěží podmínit mj. realizací protihlukových opatření na dálničním tělese.
- 6) U individuální výstavby respektovat užitkové či okrasné zahrady, které dotvářejí charakteristický vzhled sídla.
- 7) V nově zastavitelných plochách respektovat stávající charakter a architekturu lokality.
- 8) V rámci možností regulovat záměry přestaveb na hromadné bydlení s ohledem na kapacitu území (dopravní a technickou obsluhu) - přestavba bývalého hotelu Praha.

Rekreace

- 1) Nerozvíjet nové plochy pro zástavbu individuální rekreace.
- 2) Eventuální změny funkce stávajících rekreačních objektů na trvalé bydlení v obci podmínit odpovídajícími prostorovými a technickými podmínkami .

- 3) Zajistit plochy pro související služby v obci a v těchto plochách umožnit trvalé bydlení správcům zařízení.
- 4) Zabránit rekreačnímu nadužívání nivních poloh podél Sázavy ve formě staveb a výrobků plnicích funkcí staveb, např. "mobil-homy", obytné přívěsy, maringotky, přístřešky atd. v inundační - aktivní záplavové oblasti.
- 5) Respektovat a vycházet z prostorového uspořádání stávající zástavby:
 - Struktura zástavby:
 - chatky umístěné volně, součástí pozemků o velikosti cca 300-600 m².
 - Charakter zástavby:
 - Chatky převážně čtvercového půdorysu, zastavěná plocha zpravidla menší než 60 m².
 - Výšková hladina:
 - převážně přízemní zástavba s využitým podkrovím či bez využitého podkroví.

Hospodaření, služby, vybavenost

- 1) Stabilizovat stávající výrobní areály v obci - tj. stabilizovat počet pracovních míst a tím omezení odlivu mladých rodin z venkova do městských aglomerací.
- 2) Umožnit drobné podnikání v plochách bydlení.
- 3) Podpořit koncepci liniové zelené osy - veřejných parčíků podél trati v obci s doplňující občanskou vybaveností, službami veřejného i komerčního charakteru.
Západně od malebného vlakového nádraží se nachází poměrně velká prostorová proluka. Dříve zde byl sledován záměr Hasičské zbrojnice/klubovny a zóny rekreace. Plocha (s číselným označením 6) je však k extrémnímu zatížení hlukem a jinými limity nevhodná pro čisté rekreační využití. Plocha má však výhodnou polohu v návaznosti na vlakovou zastávku a Hvězdonickou lávku. Je vhodná pro smíšeného funkčního využití (doplňující občanská vybavenost, provozovny služeb veřejného i komerčního charakteru nebo i drobnou výrobu).

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:

- (27) návrhem územního plánu budou vytvořeny podmínky pro umístění veřejné infrastruktury
- (29) územní plán vytvoří územní podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických cest, včetně doprovodné zeleně v místech, kde je to vhodné.

Z PÚR nevyplývají požadavky na vymezení koridorů dopravní infrastruktury republikového významu.

Požadavky vyplývající ze ZÚR na koncepci uspořádání veřejné infrastruktury nejsou.

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; nově navržené zastavitelné plochy budou navazovat na stávající, případně navržené místní komunikace;
- vytvořit územní podmínky pro založení širokého pásu ochranné - izolační zeleně podél dálničního tělesa s doprovodnou víceúčelovou komunikací navazující na stávající dopravní systém, komunikace bude mj. sloužit jako vyhlídková cesta pro aktivní rekreaci;
- 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; s ohledem na hlukové zatížení rozvoj bydlení v oblastech s výraznou hlukovou zátěží podmínit mj. realizací protihlukových opatření na dálničním tělese.
- respektovat stávající značené turistické trasy, významné pěší trasy, cyklotrasy; prověřit jejich možné rozšíření a doplnění dle aktuální potřeby v území;
- respektovat stávající obsluhu území prostředky hromadné dopravy (regionální dráha);
- v koordináčním výkresu budou uvedena čísla silnic a vyznačí se jejich ochranná pásma, která limitují využití ploch.

a) 2.2. Požadavky na veřejnou technickou infrastrukturu

V územním plánu je nutné dále respektovat následující obecné požadavky z PÚR ČR ve znění aktualizace č.1:

- (30) Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávka 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:

- respektovat a zachovávat stávající technickou infrastrukturu včetně nadřazených sítí
- navrhnout koncepci zásobování rozvojových ploch energiemi, zásobování pitnou vodou a odkanalizování;
- pro nové lokality s větším počtem staveb upřednostňovat veřejný vodovod, před soukromým zdrojem pitné vody; územně respektovat a chránit zdroje pitné vody, včetně výhledového nového zdroje pitné vody v oblasti u hřiště.
- 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);
- V současnosti není varování a vyzoomění obyvatelstva zajištěno. Je nezbytné najít optimální řešení vzhledem k poměrně koncentrované zástavbě;
- Problémem je venkovní vedení VN 22 KV směřované přes zastavěné území do trafostanic. Výhledově je nutné jej přeložit do podzemní kabelové trasy. Tam, kde budou navrženy rozvojové lokality, bude nutno respektovat ochranné pásmo tohoto vedení.
- bude zachován stávající systém nakládání s odpady.
- zapracovat návrh likvidace staré ekologické zátěže (obecní skládka poblíž vodního zdroje pro veřejný vodovod).
- Podporovat alternativní energetické zdroje vytápění.

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, možnost přemístění hasičské zbrojnice k areálu Obecního úřadu se nevylučuje;
- 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:

- (14) územní plán zajistí územní ochranu přírodních hodnot území, ochranu stávajících a doplnění chybějících krajinných prvků a hodnot krajiny, která je dlouhodobě intenzivně zemědělsky i lesnický využívána. Nebude umožněno vytvářet urbánní prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel.
- (16) návrh bude hledat komplexní řešení a zohledňovat požadavky na zvyšování kvality života obyvatel a hospodářského rozvoje území.
- (22) návrh územního plánu vytvoří podmínky pro posílení funkce rekreace a cestovního ruchu.
- (23) návrhem bude zachována prostupnost krajiny a minimalizována fragmentace krajiny.
- (25) návrhem územního plánu bude umožněno vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, eroze atd.); vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území.

Požadavky vyplývající z PÚR na koncepci uspořádání krajiny:

- území obce není součástí specifické oblasti z hlediska potřeby ochrany přírodních hodnot a udržitelného rozvoje území,
- z PÚR nevyplývají specifické požadavky na řešení uspořádání krajiny.

Požadavky vyplývající ze ZÚR SK koncepce uspořádání krajiny:

ZÚR vymezuje cílové typy krajiny. Dle specifikace oblasti se shodným krajinným typem řešené území spadá do krajiny relativně vyvážené (N16). Dlouhodobá cílová charakteristika spočívá v dosažení relativně vyváženého poměru ekologicky labilních a stabilních ploch a stabilizaci jejího polyfunkčního charakteru kulturní krajiny.

Z prvků územního systému ekologické stability bude respektována hranice ochranné zóny nadregionálního biokoridoru K61 dle Zásad územního rozvoje Středočeského kraje. V řešeném území bude respektována evropsky významná lokalita CZ0213068 Dolní Sázava.

Územní plán prověří možné změny, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona.

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

Dalšími požadavky jsou:

Vodní režim

- 1) Zabránit rekreačnímu nadužívání nívních poloh podél Sázavy ve formě staveb a výrobků plnicích funkcí staveb, např. "mobil-homy", obytné přívěsy, maringotky, přístřešky atd. v inundační - aktivní záplavové oblasti.

Ochrana přírody a krajiny, její dostupnost

- 1) Vytvořit územní podmínky pro založení širokého pásu ochranné - izolační zeleně podél dálničního tělesa s doprovodnou víceúčelovou komunikací navazující na stávající dopravní systém. Komunikace bude mj. sloužit jako vyhlídková cesta pro aktivní rekreaci.
- 2) Nívní území podél vodotečí chránit pro dominantní přírodní a vodohospodářské funkce
- 3) Respektovat pohledové osy na kulturní památky z krajiny (týká se zejména vyhlídkového místa ze samoty Levín)
- 4) Podpořit koncepci tradiční pěší spojnice na Chocerady (střediskového sídla) a to lesní stezkou vedenou původně parkem patřícím ke Komornímu Hrádku (týká se zejména sousedního katastru Chocerady)
- 5) Vytvořit územní podmínky pro ochranu zeleně v obraze sídla (solitérní stromy, uliční aleje a doprovodné porosty kolem cest apod.)

Zemědělský půdní fond (ZPF) a Pozemky určené k plnění funkce lesa (PUPFL)

- 1) Respektovat vzdálenost 50 metrů od okraje lesa z důvodu ochrany majetku (riziko koupě zastavitelného pozemku, bez znalosti tohoto omezení).
- 2) Respektovat a bezdůvodně nezastavovat nívné půdy vysoké bonity (I. a II. třídy).

Dalšími požadavky jsou:

Územní plán navrhne základní koncepci uspořádání sídelní struktury:

- vymezeny budou plochy s rozdílným způsobem využití v sídle, včetně stanovení podmínek pro jejich stabilizaci nebo změny v jejich využití;
- budou vytvořeny podmínky pro účelné využívání zastavěného území, vytvořeny podmínky pro transformaci funkcí zanedbaných, nevyužívaných nebo nevhodně využívaných ploch či ploch s nevhodnou prostorovou strukturou.

Územní plán navrhne základní koncepci uspořádání krajiny:

- respektována budou opatření pro ochranu krajinného rázu pro krajinnou oblast ObKR21 Dolní Posázaví
- vymezeny budou plochy s rozdílným způsobem využití v krajině, včetně stanovení podmínek pro jejich stabilizaci nebo změny v jejich využití.

Územní plán prověří a zapracuje nadregionální a lokální prvky ÚSES:

- z prvků územního systému ekologické stability bude respektována hranice ochranné zóny nadregionálního biokoridoru K61 "Štěchovice – Chraňbožský les" (osa mezofilní hájová) ;
- lokální prvky - biocentra a biokoridory budou v návrhu ÚP vymezeny a zpřesněny v hranicích katastrální mapy a zároveň budou uvedena opatření pro zajištění jejich funkčnosti. Nutno zajistit provázanost systému na nadřazený a místní systém ÚSES v sousedních katastrech.

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.

Další požadavky - viz. schema jako příloha zadání:

- Původní územní plán vymezil v poloze jižně od hřiště směrem k dálničnímu tělesu poměrně nadměrnou plochu pro územní rezervu (s číselným označením 4). Tato bude novým územním plánem prověřena v přibližném rozsahu uvedeném na schématu, je možno ji ponechat z důvodů záměru založení pásu ochranné - izolační zeleně podél dálničního tělesa (s číselným označením 7) a tím i předpokládaného výhledového snížení hlukové zátěže. Přes tuto plochu je rovněž vedeno nadzemní vedení VN 22 kV do dvou trafostanic.

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

- Upřesnění požadavků z PÚR:
Z PÚR nevyplývají požadavky na vymezení VPS.
- Upřesnění požadavků ze ZÚR:
Ze ZÚR nevyplývají požadavky na vymezení VPS.
- Upřesnění požadavků z ÚAP:
Z ÚAP nevyplývají nové požadavky na vymezení VPS.

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);
- návrh veřejně prospěšných opatření k prověření se předpokládá v podobě návrhu protihlukových opatření (pásu ochranné - izolační zeleně s číselným označením 7);
- 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

Pro návrh územního plánu se zadáním nestanovují konkrétní plochy, kde je uplatněn požadavek na zpracování územní studie, regulačního plánu nebo dohody o parcelaci.

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 částí 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 částí 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) koordináční 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 dřívě 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.

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 a ptačí oblasti provedené pořizovatelem

- V řešeném území se nenachází žádná ptačí oblast (Natura 2000).
- V řešeném území se nachází evropsky významná lokalita CZ0213068 Dolní Sázava, která bude respektována.

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

Současný stav:

- Areál lehkého průmyslu:
 - Šroubárna Marek s.r.o.
je výrobní firmou s více jak 95 letou tradicí a se sídlem ve Hvězdonicích č.p.6.
Vyrábí se zde široká škála výrobků hutní druhovýroby (paprsky, matice kol, hřebíky, nýty, pečící plechy ..). Společnost je v současné době v rukou potomků původních zakladatelů a zaměstnává cca 25 zaměstnanců.
 - JASANSKÝ - spojovací materiál, s.r.o.
Prodej spojovacího a kotevního materiálu včetně rozvozu.
 - AKROŠ, s.r.o.
dodávky nerezového spojovacího a hutního materiálu.
 - Wawex s.r.o.
Kovovýroba a obchodní činnost, od roku 1994 začala firma, po předchozím vlastním vývoji, vyrábět a dodávat na trh bezrámový zasklívací systém lodžii VARIO.
- Farma Levín
Areál farmy se nachází v izolované poloze v jižní části katastru. Areál prošel v letech 1999 – 2000 nákladnou rekonstrukcí (ustájení pro cca 90 koní, součástí je i klopená dostihová dráha, terénní tréninková dráha s povrchem z písku a drcené gumy, unikátní bazén pro plavení koní, výběhy a pastviny).

Shrnutí

Obec nadále usiluje o stabilizaci stávajících výrobních objektů a zaměstnavatelů v obci, další extenzivní rozvoj průmyslové výroby není žádoucí a to zejména ke stávajícímu zatížení obytné části sídla hlukem z dopravy po dálnici a obavou z možných hygienických střetů (výroba/bydlení).

Farma Levín v minulosti zamýšlela postavit novou jezdeckou halu, která by byla využívána jako tréninkové a závodní centrum jak pro westernový, tak například pro parkurový a jiný jezdecký sport. V současnosti je farma na prodej.

Vzhledem k tomu, že výše uvedené plochy jsou 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.

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.

zkratka	popis
EVL	evropsky významná lokalita
RURÚ	Rozbor udržitelného rozvoje
ÚSES	Územní systém ekologické stability
VPS	Veřejně prospěšné stavby
PÚR ČR	Politika územního rozvoje ČR
SZ	stavební zákon
ÚAP	územně analytické podklady
ÚP	územní plán
ÚS	územní studie
ZÚR	zásady územního rozvoje

