

NÁVRH K PROJEDNÁNÍ

Zadání územního plánu Ostředek

Zastupitelstvo obce Ostředek 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 Ostředek je tvořena třemi katastrálními územími: Ostředek (716294), Bělčice u Ostředka (716278) a Třemošnice (770710) a 5 místními částmi: Bělčice, Mžížovice, Ostředek, Třemošnice a Vráž. Celkem má obec rozlohu 1296 ha a cca 382 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 Ostředku, kde průběžně probíhá nová bytová výstavba, která se však nijak výrazně nevymyká přirozenému dlouhodobě sledovanému demografickému vývoji.

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 ve znění aktualizace č.1, 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 navrhovat 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.

- (16a) Při územně plánovací činnosti vycházet z principu integrovaného rozvoje území, zejména měst a regionů, který představuje objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek.
- (17) Vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí zejména v hospodářsky problémových regionech a napomoci tak řešení problémů v těchto územích.
- (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).
- (24a) Na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených mezních hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví, je nutné předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu. Vhodným uspořádáním ploch v území obcí vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti na bydlení. Vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových nebo zemědělských areálů.
- (28) Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu. Návrh a ochranu kvalitních prostorů a veřejné infrastruktury je nutné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností.

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 a nemá tak vazbu na řešené 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, kde návrh řešení bude respektovat priority mající bezprostřední vazbu na řešené území např. čl. 06, 07.

Soulad s nadřazenou dokumentací bude územním plánem zajištěn. Další specifické požadavky vztahující se k řešenému území z této nadřazené dokumentace nevyplývají.

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

Další požadavky:

Návrh územního plánu naváže na dosud platný územní plán obce Ostředek včetně jeho změn č. 1 - 5 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 v Ostředku, 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, které jsou zapsané v Ústředním seznamu kulturních památek České republiky pod rejstříkovými čísly. Územní plán zajistí v rámci celého řešeného území ochranu archeologických nálezů.

Územní plán bude respektovat objekty drobné historické architektury dotvářející charakter obce (např. boží muka, kříže, kapličky, zvoničky, pomníky, apod.).

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.

V územním plánu bude dále zohledněna poloha řešeného území v oblastech krajinného rázu Dolní Posázaví a Vlašimsko. 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 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;
- ochrana siluet kulturních dominant a historické zástavby měst a obcí;
- zlepšování charakteru prostředí odstraněním nevhodných a rušivých staveb.

Územní plán na základě prověření zapracuje do textové, případně i zohlední v grafické části plochy pro požadované potřeby z hlediska :

- a) ochrany území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní, zde je třeba zohlednit mimo jiné i možnost působení místních přívalových srážek
- b) zón havarijního plánování
- c) ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události
- d) evakuace obyvatelstva a jeho ubytování, tím se rozumí případná možnost ubytování evakuovaných osob z jiných míst
- e) skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci
- f) vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo současné zastavěná území a zastavitelná území obce
- g) záchranných, likvidačních a obnovovacích prací pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých při mimořádné události
- h) ochrany před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území
- i) nouzové zásobování vodou a elektrickou energií

Všechny tyto požadavky je vhodné v řešeném území zohlednit přiměřeným způsobem s přihlédnutím ke konkrétní situaci v místě, k místním možnostem a potřebám i k výškovým a spádovým poměrům terénu v řešeném území a v jeho okolí. Textové i grafické část mohou být zapracovány do územně plánovací dokumentace současně s ostatními údaji a zákresy, nebo ve formě separátu (samostatné složky).

Územní plán zapracuje požadavky vyplývající z řešení zásobování požární vodou stávajících a nově navržených zastavitelných území správního území obce s vyznačením místa zdroje požární vody (rybník, potok) a odběrných míst na těchto zdrojích ve smyslu normy vyplývající z požadavků na Požární bezpečnost staveb – Zásobování požární vodou.

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.

Stávající řádně povolené objekty individuální rekreaci budou akceptovány, nová zástavba individuální rekreace může být prověřována pouze v návaznosti na plochy stejného využití (např. na severozápadním okraji řešeného území).

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 a dále ploch pro výrobu a skladování ve vazbě na sjezd z dálnice D1.

- 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 navrhne v územní s možným ohrožením hlukové zátěže (např. z dopravní stavby, výrobních a skladovacích areálů, apod.) podmíněně přípustné využití ve vztahu týkající se staveb určených k bydlení;
- územní plán ověří rozsah níže uvedených zastavitelných ploch v sídlech a stanoví směry jejich využití s ohledem na kapacity obsluhy dopravní a technickou infrastrukturu, na možnosti rozvoje občanského vybavení (jmenovitě veřejného vybavení), limity rozvoje území a ochranu krajiny;

Územním plánem budou mimo jiné prověřeny tyto konkrétní záměry:

Níže uvedené číslování ploch je shodné s číselným označením uvedeným platném územním plánem obce a v doplňujících průzkumech (výkres č.2). Plocha řešená původní dokumentací z roku 2002 je bez číselného označení, ostatní označení uvádí číslo schválené změny a v ní označení řešené plochy - lokality (např. Z5-1)

Plochy nedoporučené k dalšímu znovupověření v zadání uváděny nejsou.

k.ú. Ostředek

- respektovat areál zámku v Ostředku
- zajistit ochránění areálu hřbitova
- respektovat návesní prostor v Ostředku
- respektovat návesní prostor v Mžížovicích včetně kapličky
- respektovat prvky drobné architektury v celém řešeném území (boží muka, křížky atd.)
- vymežit veřejná prostranství případně samostatně plochy veřejné zeleně
- prověřit zastavitelné plochy dané platnou územně plánovací dokumentací:

Sídlo Mžížovice (za hranici mezi sídli Mžížovice a Ostředek byla zvolena silnice III/1107)

- plocha pro bydlení č.Z1-D na západním okraji sídla
- plochy bydlení na jižním okraji sídla vyplňující proluky v zastavěném území (bez číselného označení)
- plocha bydlení na severovýchodním okraji sídla vyplňující proluku mezi zástavbou a silnicí III/1107 (bez číselného označení)
- plocha pro výrobu a skladování ležící severozápadně od Mžížovic (cca ½ zasahuje do k.ú. Bělčice u Ostředka). Při návrhu využití plochy respektovat vydané územní rozhodnutí na využití převážné většiny plochy včetně posouzení dokumentace EIA.

Sídlo Ostředek (za hranici mezi sídli Mžížovice a Ostředek byla zvolena silnice III/1107)

- plocha pro bydlení Z3-1 na severozápadním okraji sídla
- plochy pro bydlení vyplňující proluku v zastavěném územím na severozápadním okraji sídla (bez číselného označení) pod plochou Z3-1
- plocha pro bydlení č.3-2 na severním okraji sídla
- plocha pro bydlení vyplňující proluky v zastavěném území v západní části sídla (bez číselného označení)
- plocha pro bydlení č.Z1-C na jihozápadním okraji sídla
- plochy pro bydlení č.Z1-B a č.Z2-A na jihovýchodním okraji sídla (včetně plochy zahrady č.Z1-B)
- plocha pro bydlení č.Z3-4 na východním okraji sídla

- plocha pro bydlení vyplňující prostor mezi samotami ležícími východně od Ostředka (bez číselného označení)
 - plocha ochranné a izolační zeleně č. Z3-7 mezi dálnicí D1 a zastavitelnými plochami jejíž součástí bude i prověření umístění protihlukových opatření (protihlukové valy, stěny atd.)
 - plocha ochranné a izolační zeleně na východním okraji sídla mezi stávajícím sportovním areálem a areálem zemědělské výroby (bez číselného označení)
 - plocha pro výrobu a skladování vyplňující proluku v zastaveném území na severovýchodním okraji sídla. Při návrhu využití plochy respektovat vydané územní rozhodnutí na převážnou většinu plochy.
 - plocha pro výrobu a skladování ležící severně od dálnice D1 včetně dopravního napojení (bez číselného označení). Při návrhu využití plochy respektovat vydané územní rozhodnutí na cca 1/4 plochy.
- prověřit nad rámec záměrů z platného územního plánu obce následující podněty:

Sídlo Ostředek

- plocha pro bydlení v návaznosti na plochu č.Z1-C – změna využití z ochranné zeleně (záměr č.3a)
- plocha pro bydlení v západní části sídla (záměry č.5, 6 a 10)
- plocha pro bydlení na severním okraji sídla (záměry č.7 a 9)
- plocha pro bydlení na jihovýchodním okraji sídla (záměr č.11)
- plochy pro zemědělskou výrobu na severním okraji k.ú. Ostředek u silnice II/113 ve vazbě na stávající areál betonárky (záměr č.12)

k.ú. Bělčice u Ostředka

- respektovat návěsní prostor v Bělčicích včetně stávající zeleně, vodní plochy a zvoničky
- respektovat prvky drobné architektury v celém řešeném území (boží muka, křížky atd.)
- vymezit veřejná prostranství případně samostatně plochy veřejné zeleně
- prověřit zastavitelné plochy dané platnou územně plánovací dokumentací:

Sídlo Bělčice

- plocha pro bydlení na severním okraji sídla (bez číselného značení)
- plocha pro výrobu s skladování ležící jižně pod dálnicí D1. Cca ½ zasahuje do k.ú. Ostředek). Při návrhu využití plochy respektovat vydané územní rozhodnutí na využití převážné většiny plochy včetně posouzení dokumentace EIA.

Osada Všechny (západní okraj k.ú. Bělčice u Ostředka)

- plocha pro bydlení na západním okraji osady (bez číselného označení)
- plocha pro individuální rekreaci v návaznosti na severní okraj rekreační zástavby na západním okraji řešeného území (bez číselného označení)

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

Sídlo Bělčice

- plochy pro bydlení na jižním okraji sídla – změna využití z místní komunikace (záměr č.8)

k.ú. Třemošnice

- respektovat návesní prostor v Třemošnici, včetně stávající zeleně a kapličky
- respektovat prvky drobné architektury v celém řešeném území (boží muka, křížky atd.)
- vymežit veřejná prostranství případně samostatně plochy veřejné zeleně
- prověřit zastavitelné plochy dané platnou územně plánovací dokumentací:

Sídlo Třemošnice

- plocha pro bydlení na severním okraji sídla (bez číselného označení)
- plocha pro bydlení na jihozápadním okraji sídla (bez číselného označení)
- plocha pro bydlení č.Z3-5 včetně související plocha zahrady
- plocha ochranné a izolační zeleně č.Z1-Gb v souběhu s dálnicí D1, jejíž součástí bude i prověření umístění protihlukových opatření (protihlukové valy, stěny atd.)
- prověřit nad rámec záměrů z platného územního plánu obce následující podněty:

Sídlo Třemošnice

- plochy pro bydlení na jižním okraji sídla (záměr č.4)

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

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 územní.

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

Výstavba nových vícepodlažních bytových domů se nepředpokládá.

V návrhu územního plánu zohlednit skutečnost, že se v těsném sousedství obytných území nachází stávající zemědělské areály (Ostředek a Třemošnice). 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 možnosti rozšíření zastavitelné plochy chat na pozemcích určených k plnění funkce lesa. Přípuštěna bude pouze dopravní a technická infrastruktura a stavby 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 výkrese č.2 a tyto budou s ohledem na rozvoj území a sledovaný veřejný zájem akceptovatelné a vymezení ploch bude sledovat územní rozvoj podporovaný orgánem obce. Tyto budou předem konzultovány s určeným zastupitelem a pořizovatelem.

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 umísťování 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 textové části Zásad územního rozvoje nevyplývá pro řešené území k prověření žádný záměr. Na základě porovnání poskytnutých dat ÚAP ORP Benešov do řešeného území nepatrně zasahuje koridor územní rezervy pro přeložku silnice II/110 vedoucí převážně po správním území obce Kozmice. Tato skutečnost bude v návrhu územního plánu prověřena.

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 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 ve znění aktualizace č.1:

(27) Vytvářet podmínky pro koordinované umísťování 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. Požadavek na prověření zásobování obce plynem nebude po dohodě s určeným zastupitelem dále prověřován.

Územní plán bude akceptovat komunikační vedení včetně ochranného pásma.

Dalšími požadavky jsou:

- prověřit kapacitu a stav technické infrastruktury, s ohledem na návrh zastavitelných ploch a v případě potřeby provést příslušná opatření;
- prověřit a aktualizovat záměry obsažené v platném územním plánu obce týkající se likvidace odpadních vod z jednotlivých místních částí. V návrhu územního plánu bude prověřen stav stávající likvidace odpadních vod, kdy vlastní ČOV mají sídla Mžížovice a Ostředek. Zároveň bude prověřen a případně zohledněn záměr na výstavbu nové ČOV v Ostředku, která zvýší kapacit stávající ČOV. ÚP nevyloučí možnosti likvidace odpadních vod s využitím formy budování domovních ČOV.
- v návrhu územního plánu budou respektována platná územní rozhodnutí řešící napojení na dopravní a technickou infrastrukturu u ploch výroby a skladování (zásobování vodou, energiemi, likvidace odpadních vod atd.);
- prověřit návrh zásobování Ostředka a Mžížovic vodou z vodovodního přivaděče Želivka. Územní plán zohlední dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí;
- prověřit návrh plynofikace výrobní zóny severozápadně od Mžížovic, včetně související částečné plynofikace Ostředka;
- respektovat a zachovávat stávající technickou infrastrukturu včetně nadřazených sítí (sítě el. energie 22 kV a 110 kV, vodovodní přivaděč Želivka včetně ochranného pásma, zdroje pitné vody, kanalizační řady, ČOV);
- 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. prověření územní studií, 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;

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;
- návrh nových ploch občanského vybavení se nepředpokládá, ale ani nevylučuje. Objekty a zařízení občanského vybavení budou stanovena jako přípustné využití v plochách bydlení a plochách smíšených obytných;
- u jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití prověřit možnost stanovit podmínky využití tak, aby v nich bylo možné realizovat i objekty občanského vybavení související s turistikou.

a) 2.4. Požadavky na veřejná prostranství

Z politiky územního rozvoje ve znění aktualizace č.1 nevyplývají pro řešené území žádné upřesňující požadavky na veřejná prostranství.

Ze zásad územního rozvoje ve znění aktualizace č.1 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 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.

Ze zásad územního rozvoje ve znění aktualizace č.1 vyplývají pro řešené území upřesňující požadavky na řešení území.:

Území obce spadá na základě ZÚR SK do dvou krajinných typů. Převážná část území spadá do krajinného typu N16 - Krajina relativně vyvážená. Jižní část území spadá do krajinného typu O07 – Krajina polní. Ze ZÚR SK vyplývají pro tyto 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 polní (O)

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

- a) zachování komparativních výhod pro zemědělské hospodaření;
- b) neohrozit podmínky pro vysokou nebo specifickou zemědělskou funkci. Minimální šířka pásu by kromě odůvodněných případů neměla klesnout pod 100 m.

Zásady územního rozvoje navrhuji v řešeném území následující prvky ÚSES:

RC 942 Smilovský potok
RK 1320 Pod Hůrkou – Milovský potok

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 vymezováním zastavěných ploch ve volné krajině;
- 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 krajině. 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 svažitéch 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;
- vymežit plochy II. třídy ochrany BPEJ jako nezastavitelné, pokud tomu nebrání důvody urbanistické koncepce;
- prověřit možnost změny kultury např. zalesňování zem. půdy horších bonit, stavby vodních ploch 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 vymežit i další vhodné plochy jiných interakčních prvků;
- ve výkresové části mohou být na základě požadavku obce zakreslena území, která jsou ohrožena povodněmi v nevyhlášených záplavových územích vodních toků.

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:

RC 942 Smilovský potok

RK 1320 Pod Hůrkou – Milovský potok

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;
- 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

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

- bude prověřena možnost vymezení ploch ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu na žádost. Tato možnost se týká ploch velkého rozsahu (předpokládá se plocha na severu Ostředka č.Z3-1), kde bude nejasné budoucí vnitřní členění, vedení veřejné infrastruktury (zejména dopravní), nebo vhodnost prověření umístění veřejného prostranství, případně možnost vyvolání změn odtokových poměrů. Součástí návrhu územního plánu bude v případě vymezení těchto ploch i odpovídající zadání regulačního plánu v souladu s vyhláškou 500/2006Sb. V platném znění;
- bude prověřena možnost vymezení ploch ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie. 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 ;

- vymezení plochy pro potřebu dokumentace na úrovni uzavření dohody o parcelaci 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 s 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 s ustanovením § 53 stavebního zákona , dle 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 kompletních tiskových vyhotovení -pro řízení dle § 50 – v počtu 2 paré + 1x na CD ve formátu pdf, pro řízení podle § 52 v počtu 1 paré 1x na CD ve formátu pdf.

Bude-li nutné na základě veřejného projednání návrh územního plánu upravit, bude odevzdán pro opakované veřejné projednání 1 paré + 1x na CD ve formátu pdf. Výsledný návrh územního plánu celkem ve čtyřech vyhotoveních. Nebude-li vyžadována na základě veřejného projednání úprava návrhu, budou dotištěna další 3 vyhotovení návrhu. Výsledný návrh bude odevzdán spolu s datovým nosičem CD obsahujícím vyhotovení ve formátu pdf.

Výkresová dokumentace bude po vydání rovněž předána dle způsobu zpracování – přednostně *.shp, popřípadě *.dwg, *.dgn.

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 žádná Evropsky významná lokalita (EVL) nenachází. Nejbližší EVL leží severně od řešeného území. Jedná se o EVL Dolní Sázava.

Návrh nových zastavitelných ploch do blízkosti této EVL nebude navrhován. Nejbližší leží část Vráž, kde je umístěna pouze stávající obytná a rekreační zástavba, která je dlouhodobě stabilizovaná. Další rozšíření zástavby v této osadě nebude navrhováno.

Obec má v současné době celkem 382 obyvatel a tento počet je roztržštěn do 5 místních částí na rozloze 1296 ha.

Likvidace odpadních vod v celém řešeném území bude prověřena. Vlastní ČOV má v současné době Ostředek a Mžížovice. V Ostředku je známým záměrem vybudování nové ČOV s kapacitou odpovídající plánovanému rozšíření Ostředku na cca 500 obyvatel.

Vzdálenost zastavěného území od toku Sázavy, členitost území obce a množství stávajících vodních ploch a nezpevněných, přírodě ponechaných koryt toků, výrazně podporují samočisticí schopnost vodních toků. Návrh nových záměrů, stávající nezpevněné vodní toky a stávající vodní plochy vylučují možnost významného ovlivnění EVL Sázava ze staveb, činností a zařízení navrhovaných územním plánem na území obce Ostředek.

Nové zastavitelné plochy budou navrhovány vždy v návaznosti na zastavěné území jednotlivých sídel tak, aby se umožnila odpovídající výstavba ve všech sídlech a osadách.

Nové plochy výroby a skladování budou navrhovány tak, aby nedošlo jejich realizací k ovlivnění EVL Dolní Sázava.

Plochy pro výrobu budou mít zajištěno odkanalizování nezávisle na odkanalizování jednotlivých částí obce.

Závěr pořizovatele: Záměry sledované územním plánem vylučují možný vliv na evropsky významné lokality. 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. Některé plochy jsou navíc výrazně redukovány proti dosud platné dokumentaci.

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 v návaznosti na zastavěné území. Vzhledem k tomu, že zastavitelné plochy akceptují demografický rozvoj obce a stanovují základní koncepci odkanalizování obce, lze očekávat vyloučení významných vlivů na evropsky významnou lokalitu soustavy NATURA 2000 a ptačí oblasti.

Posouzení vlivu předložené koncepce na ptačí oblasti provedené pořizovatelem

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

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

Z platného územního plánu budou znovu prověřeny rozsáhlé plochy pro výrobu a skladování ve vazbě na sjezd z dálnice D1. Jedná se o následující plochy:

1. Plocha výroby a skladování západně od Ostředka a Mžížovic. Plocha byla v platném územním plánu obce vymezena v rozsahu cca 27ha. Na převážnou část plochy v rozsahu cca 22ha jsou vydaná a platná dvě územní rozhodnutí pro umístění dvou samostatných areálů (Logistics park D1 a Skladový areál D1 E34). Na Logistics park D1 byla zpracována posouzení vlivu na životní prostředí (EIA) a vydáno souhlasné stanovisko.

V areálu Logistics park D1 bude dle územního rozhodnutí umístěno pět jednopodlažních vícelodních skladovacích hal nepravidelných půdorysů a je jedné vícelodní haly. Součástí areálu je třípodlažní administrativní objekt. Odvádění splaškových vod je řešeno vlastní ČOV s třetím a čtvrtým stupněm dočištění s vyústěním do Bělčického potoka. Zásobování vodou je řešeno z vlastních vrtaných studní. Napojení na plyn je řešeno připojením na novou regulační stanici na jižním okraji Ostředka a plynovodní řady. Napojení na elektrickou energii je řešeno kabelovým svodem ze stávajícího vedení 22kV do 3 nových trafostanic. Dopravní napojení areálu je řešeno sjezdem ze silnice II/110 směr Sázava - Benešov. Součástí areálu budou vnitřní komunikace a vlastní parkovací a odstavní stání pro potřeby areálu o rozloze cca 2,9ha. V areálu bude dle územního rozhodnutí zachována, případně realizována zeleň o rozloze 3,6ha.

Ve Skladovém areálu D1 E34 budou dle územního rozhodnutí umístěny 3 skladovací haly a jedna administrativní budova. Haly budou umístěny v podélné ose souběžně s dálnicí D1. Skladový areál bude dopravně obslužen ze silnice II/110. Zdrojem vody budou dvě vrtané studny. Zdrojem plynu bude vlastní zásobník plynu. Likvidace odpadních vod bude řešena na vlastní ČOV. Napojení na elektrickou energii bude řešeno kabelovým svodem ze stávajícího vedení do areálu a nově vybudované trafostanice. Součástí areálu jsou komunikace a vlastní parkovací a odstavná stání pro potřeby provozu areálu. Zeleň na rostlém terénu je navržena na ploše cca 2,1ha.

2. Plocha výroby a skladování nad Ostředkem severně od dálnice D1. Plocha byla v platném územním plánu obce vymezena v rozsahu cca 14ha. Na část plochy v rozsahu cca 3,5 ha je vydané a platné územní rozhodnutí pro umístění skladovací

reálu Alemas (v sousedství stávajícího areálu Wavex). Jedná se o komplex dvou skladových hal umístěných podélně s dálnicí D1. Areál bude dopravně napojen novým sjezdem na silnici II/110. Zásobování vodou bude řešeno novými vrty. Splaškové vody budou likvidovány v bezodtokových jímkách na vyvážení. Zásobování plynem bude řešeno z vlastního zásobníku plynu. Areál bude napojen na novou trafostanici, která bude vybudována současně s navrženou přeložkou venkovního vedení elektrické energie.

3. Plocha výroby a skladování na severovýchodním okraji Ostředka. Plocha byla v platném územním plánu obce vymezena v rozsahu cca 0,78ha. Na převážnou část plochy v rozsahu cca 0,57ha je vydané územní rozhodnutí pro umístění haly společnosti Propneu. Jedná se o jednu halu obdélníkového půdorysu. Zásobování vodou bude řešeno z vrtané studny. Likvidace odpadních vod bude řešena akumulací jímkou na vyvážení. Zásobování elektrickou energií bude řešeno elektrickou přípojkou. Dopravní napojení bude řešeno novým sjezdem.

Známým záměrem z územního plánu je dále realizace plochy bydlení č.Z3-1 na severním okraji Ostředka o rozloze cca 5,9 ha. Zadáním územního plánu je požadováno prověření podmínek využití této plochy zpracování regulačního plánu na žádost.

Dalším známým záměrem je prověření plochy pro zemědělskou výrobu (záměr č.12) na severním okraji k.ú. Ostředek v sousedství stávající betonárky o předpokládané rozloze cca 3,4ha.

Nové plochy pro sport nebudou navrhovány.

Zadáním územního plánu se dále 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. Na těchto plochách lze zájmy ochrany životního prostředí a veřejného zdraví lze prosadit standardními postupy podle zvláštních právních předpisů.

Závěr pořizovatele: S ohledem na požadavky na prověření rozsáhlých ploch pro výrobu a skladování a plochy pro zemědělskou výrobu včetně jedné rozsáhlé plochy pro bydlení lze předpokládat, že bude ze strany dotčeného orgánu požadováno zpracovat vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí.

Případné požadavky 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.