

ZMĚNA č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU CHÁŘOVICE



Odůvodnění



**MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR**

Změna územního plánu Chářovice byla spolufinancována z prostředků státního rozpočtu ČR, z programu Ministerstva pro místní rozvoj ČR

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Označení správního orgánu, který změnu územního plánu vydal:

Zastupitelstvo obce Chářovice

Datum nabytí účinnosti:

6.6.2024

Jméno a příjmení, funkce a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele:

Mgr. Zuzana Krajánková,
starostka obce Chářovice



Otisk úředního razítka:

Název dokumentace: Změna č.1 Územního plánu Chářovice

Objednatel: **Obec Chářovice**
Chářovice 4, 257 41 Týnec nad Sázavou

Určený zastupitel: **Mgr. Zuzana Krajánková**

Pořizovatel: **Obecní úřad Chářovice**
Chářovice 4, 257 41 Týnec nad Sázavou
který zajistil splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně
plánovací činnosti podle §24 zákona č. 183/2006 Sb.

Projektant: **Ing. Petr Laube**
Autorizovaný architekt pro obor územní plánování
ČKA 03 889
Vojtěšská 391, 277 11 Neratovice

Obsah:

Výroková část změny č.1 územního plánu

- I. Textová část změny č.1 územního plánu
- II. Grafická část změny č.1 územního plánu

Odůvodnění změny č.1 územního plánu

III. Textová část odůvodnění změny č.1 územního plánu	
a. Postup při pořízení změny č.1 územního plánu.....	4
b. Vyhodnocení souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem a politikou územního rozvoje ČR provedené dle § 53 odst. 4, písmene a) stavebního zákona	4
b.1 Soulad s politikou územního rozvoje ČR.....	6
b.2 Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem	12
c. Vyhodnocení souladu návrhu změny územního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území provedené dle § 53 odst. 4, písmene b) stavebního zákona.....	18
d. Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů provedené dle § 53 odst. 4, písmene c) stavebního zákona	21
e. Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů - soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů provedené dle § 53 odst. 4, písmene d) stavebního zákona	23
e.1 Soulad s požadavky zvláštních předpisů	23
e.2 Soulad se stanovisky dotčených orgánů	24
f. Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace 0a výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí dle § 53 odst. 5, písm. b) stavebního zákona	32
g. Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 dle § 53 odst. 5, písm. c) stavebního zákona	33

h.	Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst.5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly dle §53 odst. 5, písm. d) stavebního zákona.....	33
i.	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty dle § 53 odst. 5, písm. e) stavebního zákona.....	33
i.1	Zdůvodnění úprav dokumentace územního plánu provedených ve změně č.1 vyplývající ze změny stavebního zákona a nadřazených dokumentací.....	33
i.2	Zdůvodnění úprav vyplývajících z porovnání obsahu územního plánu a ÚAP.....	35
i.3	Zdůvodnění vymezení hranice zastavěného území.....	36
i.4	Zdůvodnění návrhu vymezení ploch změn v území.....	37
i.5	Zdůvodnění návrhu koncepce veřejné infrastruktury.....	38
i.6	Zdůvodnění úprav koncepce uspořádání krajiny.....	38
i.7	Zdůvodnění úprav podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.....	38
i.8	Zdůvodnění úprav vymezení veřejně prospěšných staveb, pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit.....	39
i.9	Zdůvodnění stanovení pořadí ploch změn v území (etapizace).....	39
j.	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch zpracované dle § 53 odst. 5, písm. f) stavebního zákona.....	39
k.	Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území.....	39
l.	Vyhodnocení splnění požadavků zadání.....	39
m.	Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení.....	40
n.	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa.....	40
n.1	Zemědělský půdní fond.....	40
n.2	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL).....	42
o.	Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění.....	42
p.	Vyhodnocení připomínek.....	42
q.	Text s vyznačením změn.....	42
r.	Údaje o počtu listů.....	65

IV. Grafická část odůvodnění změny č.1 územního plánu

Seznam použitých zkratk:

MMR	Ministerstvo pro místní rozvoj
PÚR ČR	Politika územního rozvoje České republiky ve znění aktualizací č.1, č.2, č.3, č.4, č.5 a č.6
PUPFL	Pozemky určené k plnění funkce lesa
ÚP	Územní plán
VPO	Veřejně prospěšné opatření
VPS	Veřejně prospěšná stavba
ZPF	Zemědělský půdní fond
ZÚR SK	Zásady územního rozvoje Středočeského kraje ve znění aktualizací č.1, č.2, č.3, č.6, č.7, č.10 a č.11

III. Textová část odůvodnění změny č.1 územního plánu

a. Postup při pořízení změny č.1 územního plánu

Obec Chářovice má platný územní plán (ÚP) Chářovice schválený Zastupitelstvem Obce Chářovice, závazná část územního plánu byla vyhlášena opatřením obecné povahy, která nabyla účinnosti.

Zastupitelstvo Obce Chářovice usnesením ze dne 9.12.2022, pod bodem č. 15 rozhodlo o pořízení zprávy o uplatňování územního plánu a současně určilo člena zastupitelstva obce paní Mgr. Zuzanu Krajánkovou, starostku obce, spolupracovat s pořizovatelem.

Zastupitelstvo obce schválilo v souladu s ustanovením § 6 odst. 6 písm. b) zákona č.183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon) osobu oprávněnou pro výkon územně plánovací činnosti, která zajistí Obecnímu úřadu Chářovice splnění kvalifikačních požadavků.

Obecní úřad Chářovice vypracoval stanovisko k jednotlivým žádostem na změny v území.

Zastupitelstvo obce je komplexně posoudilo a rozhodlo o jednotlivých žádostech. O výsledku byli navrhovatelé informováni.

Pořizovatel zprávy o uplatňování územního plánu Chářovice, kterým je Obecní úřad Chářovice jako obecní úřad, který zajistil splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti ve smyslu ustanovení § 6 odst.2 stavebního zákona s využitím pořízených územně analytických podkladů správního obvodu obce s rozšířenou působností (ORP) Benešov, platné územně plánovací dokumentace a doplňujících průzkumů a rozborů území zpracoval ve spolupráci s určeným zastupitelem a projektantem návrh zprávy o uplatňování ÚP Chářovice, která byla zpracována v souladu s § 15 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů (dále jen vyhláška).

Při projednávání zpracované zprávy o uplatňování bylo, ve smyslu ustanovení § 55 odst. 1 stavebního zákona, použito přiměřeně ustanovení § 47 odst. 1 – 4 stavebního zákona a při jejím schválení se použije obdobně § 47 odst. 5 stavebního zákona, neboť zpráva o uplatňování projednaná ve smyslu ustanovení § 6 odst. 5, písm. e) stavebního zákona se po svém schválení podle § 47 odst. 5 stavebního zákona Zastupitelstvem obce Chářovice stane „Zadáním pro změnu č. 1 územního plánu Chářovice“. Na základě tohoto zadání bude zahájen proces pořízení návrhu změny č. 1 územního plánu Chářovice a dále bude postupováno v rozsahu této změny podle ustanovení § 55b stavebního zákona zkráceným postupem pořízení změny.

Zprávu o uplatňování územního plánu Chářovice obsahující zadání, tj. pokyny pro zpracování návrhu změny pořizovatel veřejně projednal postupem, který ukládá ust. § 47 odst. 2 a 3 stavebního zákona. Dotčeným orgánům, sousedním obcím, krajskému úřadu odeslal oznámení a návrh zprávy jednotlivě dopisem č.j. 242/2023/Char ze dne 28.3.2023 na doručenkou.

Dotčené orgány a krajský úřad byly s odkazem na ustanovení § 47 odst. 2 stavebního zákona vyzvány k podání svých požadavků na obsah návrhu zadání změny č. 1 územního plánu Chářovice, a to do 30 ti dnů ode dne obdržení zpracovaného dokumentu, sousední obce byly vyzvány ve stejné lhůtě k uplatňování podávání podnětů.

Veřejnost byla vyrozuměna veřejnou vyhláškou, oznámením, která byla vyvěšena na úřední desce obce Chářovice, č.j. 241/2023/Char od 29.3.2023 do 4.5.2023 současně s elektronickým uveřejněním na webové stránce obce Chářovice <http://www.charovice.cz>, (což naplňuje zákonem stanovenou dobu 30 dnů). Oprávnění investoři obdrželi veřejnou vyhlášku elektronicky pod č.j. 241/2023/Char.

Ve stejné lhůtě byl návrh zprávy o uplatňování zpřístupněn na Obecním úřadu v Chářovice k veřejnému nahlédnutí a na webové adrese.

Pořizovatel všechny upozornil na skutečnost, že k připomínkám, požadavkům a podnětům uplatněným po stanovených lhůtách se nepřihlíží.

Na základě požadavků vyplývajících ze stanovisek a vyjádření dotčených orgánů upravil pořizovatel ve spolupráci s určeným členem Zastupitelstva obce Chářovice paní Mgr. Zuzanou Krajánkovou Zprávu o uplatňování územního plánu Chářovice, prokonzultoval požadavek, že nebude zpracováno variantní řešení a připravil další podklady, aby mohl v souladu s ustanovením § 55 odst. 1 stavebního zákona předložit výsledné znění Zastupitelstvu obce Chářovice ke schválení. Doporučuje

se, aby zastupitelstvo obce schválilo usnesením zkrácený postup pořízení změny územního plánu v souladu s ustanovením § 55b stavebního zákona.

Vzhledem ke skutečnosti, že byly splněny všechny zákonem stanovené podmínky, je upravená Zpráva o uplatňování územního plánu Chářovice (za období 8/2018 - 4/2023 obsahující zadání Změny č. 1) předložena Zastupitelstvu obce Chářovice ke schválení (§ 47 odst. 5 stavebního zákona).

Zastupitelstvo obce Chářovice schválilo zprávu o uplatňování dne 26.5.2023. Zastupitelstvo obce rozhodlo, že změna č.1 bude pořizována ve smyslu stanovení § 55 b zkráceným postupem pořizování změny územního plánu.

Na základě schválené zprávy o uplatňování, která obsahovala obsah změny č.1 ÚP zajistil pořizovatel zpracování návrhu změny č.1 územního plánu Chářovice oprávněnou osobou.

Na základě zpracovaného a projektantem předaného návrhu změny č. 1, který byl zpracován v rozsahu schváleného zadání změny, pak Obecní úřad Chářovice zaslal dokumentaci na krajský úřad ve smyslu ustanovení § 55b odst. 1 stavebního zákona. Následně Obecní úřad Chářovice oznámil místo a dobu konání veřejného projednání návrhu změny územního plánu podle ustanovení § 55b odst. 2 stavebního zákona jednotlivě dotčeným orgánům, krajskému úřadu a sousedním obcím oznámením ze dne 18. 12. 2023, č.j. 807/2023/Char. Obsahem oznámení dále byla současně i výzva dotčeným orgánům k uplatnění stanovisek a sousedním obcím k uplatnění připomínek, a to včetně lhůty pro jejich uplatnění. Pořizovatel všechny vyrozuměl o skutečnosti, že k později uplatněným stanoviskům a připomínkám se nepřihlíží a že návrh změny č. 1 územního plánu Chářovice včetně odůvodnění bude vystaven na obecním úřadu a na internetové adrese pořizovatele.

Veřejnost byla seznámena s veřejným projednáním změny č. 1 veřejnou vyhláškou, která byla vyvěšena na úřední desce obecního úřadu a v elektronické podobě na webových stránkách obce od 20. 12. 2023 do 5. 2. 2024. Oprávnění investoři zaznamenaní v seznamu oprávněných investorů u místně příslušného KÚ obdržely veřejnou vyhlášku samostatně. Dokumentace byla v tomto termínu k nahlédnutí na obecním úřadu a v elektronické podobě na stránkách Obce Chářovice, <http://charovice.cz>. Veřejnost byla upozorněna na možnost podání připomínek nebo námitek v zákonem stanoveném termínu, tj. do 5. 2. 2024 včetně a o způsobu podání. Nařízené veřejné projednání se konalo dne 29. ledna 2024 od 15.00 hodin v budově obecního úřadu. V rámci řízení byl zajištěn odborný výklad. O průběhu veřejného projednání byl veden pořizovatelem písemný záznam podle ust. § 22 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve spojení s § 334a zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon (dále nový stavební zákon).

Po ukončení projednávání dle ustanovení § 55b odst. 2 stavebního zákona, ve spojení s § 334a nového stavebního zákona pak Obecní úřad Chářovice ve smyslu ustanovení § 55b odst. 4 stavebního zákona, ve spojení s § 334a nového stavebního zákona požádal o vydání stanoviska k návrhu změny územního plánu Chářovice nadřízený orgán územního plánování. Krajský úřad Středočeského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu toto stanovisko vydal dne 5. 3. 2024, č.j. 032489/2024/KUSK, kde konstatuje, že neshledal žádné rozpory a lze postupovat v dalším řízení o změně územního plánu. Dále upozorňuje na povinnosti následující po vydání změny územního plánu. Upozornění se týká povinností vyplývajících ze stavebního zákona a tyto budou po vydání změny naplněny.

V rámci řízení vedeném o návrhu změny č. 1 ÚP Chářovice byla ze strany veřejnosti J.V. a I. B. v zastoupení JUDr. M. Bernardem, Ph.D., advokátem společnosti Advokátní kancelář Dohnal & Bernard, s.r.o., uplatněna písemnost dne 5. 2. 2024 nazvaná: „Námítky k návrhu změny č. 1 územního plánu Chářovice“, kde v části I. „Stav věci“ je uvedena informace, že v průběhu pořizování zprávy o uplatňování uplatnili připomínky. Pořizovatel konstatuje, že připomínka byla před schválením zprávy o uplatňování obsahující zadání změny č. 1 územního plánu vyhodnocena. S vyhodnocením bylo seznámeno zastupitelstvo obce. Nelze se ztotožnit s názorem, že na základě uplatněné připomínky k návrhu zadání je schvalovací orgán povinen akceptovat uplatněné připomínky nebo dokonce tvrdit, že dokumentace změny územního plánu zjevně nedostala povinnosti, když nepracovala s připomínkou uplatněnou k zadání. Proces pořizování zprávy byl ukončen jejím schválením zastupitelstvem obce. Na změny v území není právní nárok. Dále je v části III. uveden text tohoto znění: „Námítka č. 1: Dotčení vlastníci požadují, aby v textové části změny č. 1 ÚP bylo výslovně uvedeno, že příjezd do lokality plochy P01 (občanské vybavení - sociální služby - OV1) bude výhradně a pouze po plánované pozemní komunikaci vyznačené jako plocha Z 14, popřípadě též Z 13, a že dopravní obsluha nebude možná po pozemcích v ploše SV (stav), zejména pak po pozemcích parc.č. 2663 a st. 53/2, které sousedí s pozemky parc.č. 2669/3 a 2669/4 ve vlastnictví podatele č. 2“. Námítka č. 1 byla odmítnuta, požadavek se netýká projednávané dokumentace změny č. 1 územního plánu. Odůvodnění uplatněné písemnosti ve vztahu ke změně č. 1 nelze použít.

Změnou č. 1 nedochází k vymezení nových ploch pro dopravní stavby ani se nezasahovalo do dohodnuté koncepce dopravního napojení plochy P01 obsažené v již platné dokumentaci. Pozemky navrhovatelů včetně navazujícího území nejsou změnou funkčního využití nově dotčeny, pouze se v této části obce dokumentace upravuje a dává obsah územního plánu do souladu s novelami vyhlášek č.500/2006 Sb. a č. 501/2006 Sb. a dále se Standardem vybraných částí územního plánu. Námitka č. 2, která byla zmatečně včleněna do textu odůvodnění námítky č. 1, byla odmítnuta. Dokumentace změny nenavrhuje novou trasu vodovodního řádu, ale pouze akceptuje zakreslení stávajícího limitu dle poskytnutého podkladu. Zakreslením realizované stavby nemohou být předkladatelé dotčeni. Navrhovatelé nebyli rovněž v procesu konaného před jiným správním orgánem krácení na svých právech a mohli své výhrady uplatnit ve správním řízení. Bylo prověřeno, že tato skutečnost byla vlastníků pozemků dostatečně známá.

Ani v jednom případě, jak již bylo uvedeno výše, se tedy nejedná o nově vymezované návrhy, nýbrž se jedná o návrhy převzaté z platné ÚPD, nebo o již stávající limit. Pochopitelně k projednávání změně z hlediska jejího převedení do jednotného standardu vyloučit možnost uplatňování připomínek nebo námitek nelze, protože podle platných právních předpisů na úseku územního plánování platí, že změna územního plánu se zpracovává, projednává a vydává v rozsahu měněných částí.

Přestože písemnost ze dne 5. 2. 2024 byla při vypořádání pořizovatelem, určeným zastupitelem a projektantem odmítnuta, pořizovatel zvolit postup obdobný podle ustanovení § 53 odst. 1 stavebního zákona, ve spojení s § 334a nového stavebního zákona. Vyhodnocení bylo zasláno dopisem č.j. 194/2024/Char dotčeným orgánům k uplatnění stanoviska včetně upozornění, že kdo neuplatní stanovisko v zákonem stanovené lhůtě, aby nebylo pochyb, že s návrhem pořizovatele, určeného zastupitele a projektanta dotčené orgány souhlasí. K vyhodnocení písemnosti pořizovatel obdržel stanovisko: Krajské hygienické stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze ze dne 15.4.2024. Podrobnější vyhodnocení písemnosti je uvedeno v kap. e.

Na základě veřejného projednání a dohodnutých závěrů nedošlo k podstatné úpravě návrhu změny územního plánu a z tohoto důvodu se opakované veřejné projednání nekonalo.

Pořizovatel přezkoumal soulad změny ÚP ve smyslu ustanovení § 53 odst. 4 a 5 stavebního zákona, ve spojení s § 334a nového stavebního zákona a dopracoval odůvodnění změny územního plánu. Doplnění dokumentace se týkalo nepodstatné úpravy, tj. opravy tiskařské chyby akceptující dohodnutý návrh řešení v rámci celého území obce již graficky vyjádřený v platné dokumentaci týkající se ploch PV, v současné době změněn název plochy na PU (veřejné prostranství všeobecné). Bylo posouzeno, že ani další doplnění nebo úpravy v dokumentaci nemají vliv na veřejné zájmy a při posuzování vhodnosti doplnění dokumentace změny bylo prokázáno, že vlastníci pozemků a staveb nejsou provedenými úpravami dotčeni a kráceni na svých právech. Dále došlo k doplnění koordinačního výkresu (pro přehlednost se zobrazily všechny limitů vyplývající z nadřazené dokumentace, i když tyto již byly součástí platné dokumentace) a textu odůvodnění po veřejném projednání.

Upravený návrh nebylo potřebné projednávat na opakovaném veřejném projednání ve smyslu ustanovení § 53 stavebního zákona, ve spojení s § 334a nového stavebního zákona.

Návrh na vydání změny č. 1 územního plánu Chářovice s jeho odůvodněním v souladu s ust. § 54 odst. 1 stavebního zákona, ve spojení s § 334a nového stavebního zákona předložil Obecní úřad Chářovice zastupitelstvu obce k vydání.

b. Vyhodnocení souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem a politikou územního rozvoje ČR provedené dle § 53 odst. 4, písmene a) zákona č. 183/2006 Sb., ve spojení s § 344a zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona

Vyhodnocení souladu změny č.1 s Územním rozvojovým plánem nebylo možné provést, neboť Územní rozvojový plán nebyl doposud pořízen.

b.1 Soulad s politikou územního rozvoje ČR

Od doby vydání územního plánu nabyly účinnosti aktualizace č.2, č.3, č.4, č.5 a č.6 PÚR ČR. Aktualizace č.4 je kompletní aktualizací, která má vztah k území celé ČR a tedy i k obci Chářovice. Na základě aktualizace č. 4 PÚR ČR leží správní území obce Chářovice v nově vymezené Specifické oblasti SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem.

V následujícím textu je uvedeno vyhodnocení obsahu územního plánu a změny č.1 zejména ve vztahu ke 4. úplné aktualizaci PÚR ČR. Ostatní aktualizace PÚR ČR se nevztahují k řešenému území.

Priority, které nejsou uvedeny, nebyly výslovně zohledněny, neboť řešené území nemá předpoklady pro jejich uplatnění:

- (14) *Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty.*

Změna č.1 respektuje přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území. Změnou je uváděn územní plán do souladu se ZÚR SK, PÚR ČR, zákonem č.183/2006Sb., v platném znění a aktuálním stavem v území. Změnou č.1 jsou dále navrženy nové zastavitelné plochy, které vycházejí z aktuálních potřeb v území, navazují na zastavěné území Chářovic, případně jsou jeho součástí, a neohrožují hodnoty řešeného území.

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

Změna č.1 respektuje tuto prioritu a dbá na zachování hospodářské funkce krajiny. Nové zastavitelné plochy jsou navrženy ve vazbě na zastavěné území Chářovic s cílem minimalizovat zásah do pozemků ZPF.

Podrobnější zdůvodnění návrhu jednotlivých ploch, včetně zdůvodnění záborů ze ZPF je uvedeno v příslušných kapitolách tohoto odůvodnění.

Lesní porosty a vodní plochy nejsou změnou č.1 ÚP dotčeny.

Koridor CNZ.V18 je vymezen pro realizaci vodovodního řadu a nevyvolá záboru ZPF.

- (15) *Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel.*

Návrhem změny č.1 nedojde k vytvoření ploch, u kterých by hrozila sociální segregace obyvatel. Všechny návrhové plochy navazují na zastavěné území a nelze tak očekávat vznik sociální segregace.

- (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.*

Nové zastavitelné plochy řešené změnou č.1 jsou navrhovány tak, aby navazovaly na zastavěné území Chářovic. Při vlastním návrhu řešení změny č.1 byly veškeré návrhy zohledněny a upřesněny v souladu s touto prioritou.

- (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.*

Tento požadavek se zcela netýká řešeného území, ale lze konstatovat, že územní plán, včetně této změny, byl navržen jako komplexní dokument.

- (17) *Vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí, zejména v hospodářsky problémových regionech a napomoci tak řešení problémů v těchto územích.*

Změnou č.1 nebude tato priorita dotčena.

- (18) *Podporovat vyvážený a polycentrický rozvoj sídelní struktury. Vytvářet územní předpoklady pro posílení vazeb mezi městskými a venkovskými oblastmi s ohledem na jejich rozdílnost z hlediska přírodního, krajinného, urbanistického i hospodářského prostředí.*

Změnou č.1 nebude tato priorita dotčena.

- (19) *Vytvářet předpoklady pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu, vč. území bývalých vojenských újezdů). 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. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.*

Změnou č.1 nebude tato priorita dotčena.

- (20) *Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti, respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Vytvářet 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. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové kvality krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.*

Změnou č.1 je respektována tato priorita. Plochy řešené změnou č.1 jsou navrženy v přímé návaznosti na zastavěné území. Tímto návrhem nedojde k fragmentaci krajiny, ani k ovlivnění krajinného rázu.

- (20a) *Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury a při vymezování ploch pro bydlení, občanskou vybavenost, výrobu a skladování. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny, uplatňovat integrované přístupy k předcházení a řešení environmentálních problémů.*

Změnou č.1 je respektována prostupnost krajiny. Nově navržené zastavitelné plochy nezhorší prostupnost krajiny.

- (24) *Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví a v souladu s principy rozvoje udržitelné mobility osob a zboží, 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).*

Všechny nově navrhované zastavitelné plochy jsou přístupné ze stávajících komunikací.

- (24a) *Na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví, je nutné předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu. V územích, kde nejsou hodnoty imisních limitů pro ochranu lidského zdraví překračovány, vytvářet územní podmínky pro to, aby k jejich překročení nedošlo. 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.*

Změna č.1 nové plochy bydlení, případně plochy smíšené obytné do blízkosti čistě výrobních ploch nenavrhuje.

- (25) *Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území i obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami (záplavy, sesuvy, eroze, sucho apod.), s cílem jim předcházet a minimalizovat jejich negativní dopady. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umísťování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlívům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území a využívání přírodně blízkých opatření pro zadržování a akumulaci povrchové vody tam,*

kde je to možné s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu, jako jedno z adaptačních opatření v případě dopadů změny klimatu.

V území zastavěných územích a zastavitelných plochách vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových srážkových vod jako zdroje vody a s cílem zmírnění účinků povodní a sucha.

Při vymezování zastavitelných ploch zohlednit hospodaření se srážkovými vodami.

Změnou č.1 nebude tato priorita dotčena. Koncepce likvidace dešťových vod se změnou č.1 nemění.

- (26) *Vymezovat plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech.*

Změnou č.1 nebude tato priorita dotčena.

- (27) *Vytvářet podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury, včetně podmínek pro rozvoj digitální technické infrastruktury. Vytvářet rovněž podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti obcí (měst), které jsou přirozenými regionálními centry v území tak, aby se díky možnostem, poloze i infrastrukturu těchto obcí zlepšovaly i podmínky pro rozvoj okolních obcí ve venkovských oblastech a v oblastech se specifickými geografickými podmínkami. Při územně plánovací činnosti stanovovat podmínky pro vytvoření výkonné sítě osobní i nákladní železniční, silniční, vodní a letecké dopravy, včetně sítě regionálních letišť, efektivní dopravní sítě pro spojení městských oblastí s venkovskými oblastmi, stejně jako řešení přeshraniční dopravy, protože mobilita a dostupnost jsou klíčovými předpoklady hospodářského rozvoje ve všech regionech.*

Změnou č.1 se upravuje územní plán do souladu se ZÚR SK. Změnou č.1 se doplňuje návrh koridoru CNZ.V18 pro rozšíření vodárenské soustavy v trase koridoru dálnice D3.

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

Zastavitelné plochy řešené změnou č.1 budou dopravně obsloužené ze stávajících komunikací.

Napojení nových zastavitelných ploch na technickou infrastrukturu je řešené převážně prodloužením nově navrhovaných řadů, případně z řadů již obsažených v územním plánu.

- (29) *Zvláštní pozornost věnovat návaznosti různých druhů dopravy. Vytvářet územní podmínky pro upřednostňování veřejné hromadné, cyklistické a pěší dopravy. S ohledem na to vymezovat plochy a koridory nezbytné pro efektivní integrované systémy veřejné dopravy nebo městskou hromadnou dopravu, umožňující účelné propojení ploch bydlení, ploch rekreace, občanského vybavení, veřejných prostranství, výroby a dalších ploch, s požadavky na kvalitní životní prostředí. Vytvářet tak podmínky pro rozvoj účinného a dostupného systému, který bude poskytovat obyvatelům rovné možnosti mobility a dosažitelnosti v území. S ohledem na to vytvářet podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických cest, včetně doprovodné zeleně v místech, kde je to vhodné.*

Zastavitelné plochy řešené změnou č.1 budou dopravně obsloužené ze stávajících komunikací.

- (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.*

Koncepce technické infrastruktury se změnou č.1 nemění.

Napojení nových zastavitelných ploch na technickou infrastrukturu je řešené převážně prodloužením nově navrhovaných řadů, případně z řadů již obsažených v územním plánu.

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

Plochy pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů nejsou změnou č.1 navrhovány.

Rozvojové oblasti a osy

Řešené území leží mimo rozvojové oblasti a rozvojové osy vymezené v PÚR ČR a zpřesněné v ZÚR SK.

Specifické oblasti

Řešené území leží ve specifické oblasti SOB9 vymezené v PÚR ČR.

SOB9 Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem

Vymezení:

Území obcí z ORP: Benešov, Beroun, Bílina, Blansko, Boskovice, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, Brno, Břeclav Bučovice, Bystřice nad Pernštejnem, Bystřice pod Hostýnem, Čáslav, Černošice, Česká Lípa, Česká Třebová, České Budějovice, Český Brod, Dačice, Děčín, Dobruška, Dobříš, Frýdlant, Havlíčkův Brod, Hlavní město Praha, Hlinsko, Hodonín, Holešov, Holice, Hořice, Hořovice, Hradec Králové, Hustopeče, Chomutov, Chotěboř, Chrudim, Ivančice, Jičín, Jihlava, Jindřichův Hradec, Kadaň, Karlovy Vary, Kladno, Kolín, Konice, Kostelec nad Orlicí, Kralovice, Kralupy nad Vltavou, Krnov, Kroměříž, Kuřim, Kutná Hora, Kyjov, Lanškroun, Litoměřice, Litomyšl, Litovel, Litvínov, Louny, Lovosice, Luhačovice, Lysá nad Labem, Mariánské Lázně, Mělník, Mikulov, Milevsko, Mladá Boleslav, Mnichovo Hradiště, Mohelnice, Moravská Třebová, Moravské Budějovice, Moravský Krumlov, Most, Náměšť nad Oslavou, Neratovice, Nové Město na Moravě, Nový Bydžov, Nymburk, Nýřany, Olomouc, Otrokovice, Pardubice, Plzeň, Podbořany, Poděbrady, Pohořelice, Polička, Prostějov, Přelouč, Přerov, Příbram, Rakovník, Rokycany, Rosice, Roudnice nad Labem, Rychnov nad Kněžnou, Říčany, Sedlčany, Slaný, Slavkov u Brna, Soběslav, Sokolov, Stod, Stříbro, Svitavy, Šlapanice, Šternberk, Tábor, Telč, Teplice, Tišnov, Třebíč, Třeboň, Turnov, Týn nad Vltavou, Uherské Hradiště, Uherský Brod, Uničov, Ústí nad Labem, Ústí nad Orlicí, Valašské Klobouky, Velké Meziříčí, Veselí nad Moravou, Vizovice, Vlašim, Votice, Vysoké Mýto, Vyškov, Zlín, Znojmo, Žamberk, Žatec, Žďár nad Sázavou, Železný Brod, Židlochovice.

Důvody vymezení:

- a) Specifická oblast se specifickými problémy území republikového významu.
- b) Potřeba řešit problém sucha, které je způsobeno nízkými úhrny srážek a vysokým výparem v kombinaci s malou zásobou povrchové a podzemní vody.
- c) Potřeba řešit problém vysoké zranitelnosti podzemních vod, včetně přírodních léčivých zdrojů a zdrojů přírodních minerálních vod v období sucha.
- d) Potřeba udržovat rovnováhu mezi množstvím disponibilních vodních zdrojů, požadavky na odběry vody a požadavky na minimální zůstatkové průtoky a minimální hladiny podzemní vody.
- e) Potřeba zajistit dostatek pitné a užitkové vody pro obyvatelstvo, zemědělství, průmysl, lázeňství a služby.
- f) Potřeba zajistit vodohospodářskou infrastrukturu pro zabezpečení požadavků na odběry vody s ohledem na proměnlivé hydrologické podmínky.
- g) Potřeba věnovat větší pozornost suchu (meteorologickému, půdnímu, hydrologickému) z důvodu vyššího rizika stavu nedostatku vody ve srovnání s ostatním územím ČR.
- h) Potřeba řešit a zajistit stabilní a odolnou zelenou infrastrukturu pro adaptaci území na změnu klimatu.
- i) Potřeba zajistit účinné zadržení vody v krajině.

Kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách v území:

Při rozhodování a posuzování záměrů na změny v území přednostně sledovat:

- a) podporu přirozeného vodního režimu v krajině,
- b) posilování odolnosti a rozvoj vodních zdrojů,
- c) zajištění rovnováhy mezi užíváním vodních zdrojů a jejich přirozenou obnovitelností,
- d) účinné snižování a odstraňování znečištění vody z plošných i bodových zdrojů znečištění, které omezují využívání povrchových a podzemních vod,
- e) rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v proměnlivých hydrologických podmínkách (zejm. při nedostatku srážek, zmenšení průtoků ve vodních tocích, poklesu vody v půdě a poklesu hladiny podzemních vod),
- f) bránit zhoršování stavu vodních útvarů, úbytku mokřadů, větrné a vodní erozi půdy, degradaci a desertifikaci půdy,

- g) prohloubení koordinace územního plánování, krajinného plánování, vodohospodářského plánování a pozemkových úprav,
- h) rozvoj zelené infrastruktury v zastavěném a nezastavěném území obcí a následnou péči o ní.

Úkoly pro ministerstva a jiné ústřední správní úřady:

- a) prověřit možnosti rozvoje vodohospodářské infrastruktury pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v období nepříznivých hydrologických podmínek, vč. možnosti budování nových, zejm. povrchových zdrojů vody a cílenými programy a dotacemi podporovat rozvoj a údržbu této infrastruktury,
- b) cílenými programy a dotacemi podporovat opatření ke zvyšování retenčních schopností krajiny i urbanizovaných území,
- c) cílenými programy a dotacemi podporovat k vodnímu režimu šetrné hospodaření v krajině, zejména vhodné osevní postupy, vhodnou skladbu plodin a vhodný způsob obdělávání půdy,
- d) cílenými programy a dotacemi podporovat opatření vedoucí ke zmenšování velikosti půdních bloků, zejména orné půdy, jako důležitého faktoru ovlivňujícího odtokové poměry v území, zejména rychlost odtoku vody z krajiny a půdní erozi.

Zodpovídá: Ministerstvo zemědělství, Ministerstvo pro místní rozvoj, Ministerstvo životního prostředí, Ministerstvo zdravotnictví

Termín: průběžně

Úkoly pro územní plánování:

V rámci územně plánovací činnosti kraje a koordinace územně plánovací činnosti obcí

- a) vytvářet územní podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejich retenčních a akumulačních vlastností, zejm. vytvářením územních podmínek pro vznik a zachování odolné stabilní vyvážené pestré a členité krajiny, tj. krajiny s vhodným poměrem ploch lesů, mezí, luk, vodních ploch a vodních toků (zejména neregulované vodní toky s doprovodnou zelení), cestní sítě (s doprovodnou zelení), a orné půdy (zejm. velké plochy orné půdy rozčleněné mezemi, cestní sítí, vsakovacími travními pruhy),
- b) vytvářet územní podmínky pro revitalizaci a renaturaci vodních toků a niv a pro obnovu ostatních vodních prvků v krajině,
- c) vytvářet územní podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v urbanizovaných územích, tj. dbát na dostatek ploch sídelní zeleně a vodních ploch určených pro zadržování a zasakování vody,
- d) vytvářet územní podmínky pro zvyšování odolnosti půdy vůči větrné a vodní erozi, zejm. zatravněním a zakládáním a udržováním dalších protierozních prvků, např. větrolamů, mezí, zasakovacích pásů a příkopů,
- e) vytvářet územní podmínky pro rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v období nepříznivých hydrologických podmínek, zejm. pro infrastrukturu k zajištění dodávek vody z oblastí s příznivější vodohospodářskou situací a s ohledem na místní podmínky pro budování nových zejm. povrchových zdrojů vody,
- f) pro řešení problematiky sucha, zejm. tak jak je specifikováno výše v písm. a) až e) (příp. navrhovat i další vhodná opatření pro obnovu přirozeného vodního režimu v krajině) využívat zejména územní studie krajiny.

Zodpovídá: Hlavní město Praha, Středočeský kraj, Plzeňský kraj, Karlovarský kraj, Ústecký kraj, Liberecký kraj, Královéhradecký kraj, Pardubický kraj, Kraj Vysočina, Jihočeský kraj, Olomoucký kraj, Zlínský kraj, Jihomoravský kraj, Moravskoslezský kraj

Termín: průběžně

Změnou č.1 není dotčena skladba a struktura pozemků v krajině. Územní plán stanovuje podmínky využití ploch v krajině tak aby nedošlo k negativnímu ovlivnění vodního režimu v krajině, které se změnou č.1 nemění.

Územní plán dále stanovuje odpovídající koncepci likvidace dešťových vod a koncepci zásobování řešeného území vodou, které se změnou č.1 nemění.

Pro územní ORP Benešov není zpracována žádná územní studie krajiny, jejíž výstupy by bylo možné převzít do územního plánu Chářovice.

Koridory a plochy dopravní a technické infrastruktury

Řešeným územím prochází koridor dálnice D3 – Praha – Tábor – České Budějovice – Dolní Třebonín (E55). Koridor dálnice je v územním plánu obsažen a zpřesněn. Změnou č.1 není jeho plošné vymezení dotčeno.

Změna č.1 je zpracována v souladu s tímto dokumentem. Požadavky, které z PÚR ČR vyplývají, jsou respektovány. Navrhovaná koncepce rozvoje obce a jeho změny, která směřuje k podpoře bydlení a podnikání a ke zkvalitnění technického vybavení, je v souladu s rozvojovými tendencemi v území.

b.2 Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Pro řešené území jsou vyšším stupněm územně plánovací dokumentace Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR SK) vydané dne 7.2.2012, s nabytím účinnosti od 22.2.2012.

První aktualizace ZÚR SK nabyla účinnosti dnem 26.8.2015. Tato aktualizace řešila pouze dopracování trasy dálnice D3 do dokumentace ZÚR SK, které má přímou vazbu na území obce Chářovice.

Dne 26. 4. 2018 usnesením č. 022-13/2018/ZK rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje o vydání 2. aktualizace Zásad územního rozvoje Středočeského kraje vyjma doplnění mimoúrovňové křižovatky Odolena Voda na dálnici D8. V rámci 2. Aktualizace ZÚR SK bylo zpracováno úplné znění ZÚR SK ve smyslu § 42c stavebního zákona. 2. Aktualizace ZÚR SK nabyla účinnosti dne 4. 9. 2018. Předmětem 2. Akt ZÚR SK bylo řešení soudy zrušených záměrů veřejně prospěšných staveb na území Středočeského kraje v souladu s § 42 odst. 6 stavebního zákona:

- silniční okruh kolem Prahy (SOKP) v severozápadním a severovýchodním sektoru,
- koridor propojení Vestec (II/603) – Újezd (D1), tzv. Vestecká spojka,
- koridor železniční tratě č. 221: úsek Praha – Strančice,
- plocha rozvoje letiště Praha – Ruzyně.

Žádný z výše uvedených záměrů obsažených v aktualizaci č.2 ZÚR SK nemá vliv na území řešené změnou č.1.

Dne 30.5.2022 zastupitelstvo Středočeského kraje rozhodlo o vydání aktualizace č.7 ZÚR SK, s nabytím účinnosti dne 25.8.2022. Předmětem aktualizace byl návrh koridorů V18, V19 a V20 pro rozšíření vodárenské soustavy v koridoru dálnice D3. Koridor V18 má přímý dopad na správní území Chářovic a je tak změnou č.1 zpřesněn v souladu s požadavky ZÚR SK.

Dne 12.9.2022 zastupitelstvo Středočeského kraje rozhodlo o vydání aktualizace č.6 ZÚR SK, s nabytím účinnosti dne 3.11.2022. Předmětem aktualizace byl návrh koridoru pro železniční dopravu u Mladé Boleslavi. Tato aktualizace nemá vliv na území řešené změnou č.1.

Dne 26.6.2023 rozhodlo zastupitelstvo Středočeského kraje o vydání aktualizací č.3 a č.10 ZÚR SK, s nabytím účinnosti obou aktualizací dne 9.11.2023. Aktualizace č.10 řešila vymezení koridoru železniční dopravy D201 mimo řešené území. Aktualizace č.3 je úplnou aktualizací, dotýkající se úpravy řady ploch a koridorů na území celého Středočeského kraje a má vliv na celé správní území obce.

Dne 4. 1. 2023 nabyla účinnosti 11. aktualizace ZÚR SK, která řešila vymezení koridoru pro umístění stavby V21 – propojení vodárenské soustavy v oblasti Chlumeck – Petrovice – Chyšky; přiváděcí řad Vysoký Chlumeck – hranice kraje a přiváděcí řad Svatý Jan – hranice kraje, včetně staveb souvisejících. Tato aktualizace nemá vliv na území řešené změnou č.1.

Z tohoto důvodu je v souladu se schváleným zadáním níže uvedeno vyhodnocení ploch řešených změnou č.1 ve vztahu ke všem relevantním prioritám a úkolům vyplývajícím ze ZÚR SK. Priority, které nejsou uvedeny, nebyly výslovně zohledněny, neboť řešené území nemá předpoklady pro jejich uplatnění.

A. Priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území

(01) *Pomocí nástrojů územního plánování vytvářet předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj Středočeského kraje, založený na vyváženém vztahu územních podmínek pro hospodářský rozvoj, sociální soudržnost obyvatel a příznivé životní prostředí kraje. Priority uvedené v následujících člancích jsou základním východiskem pro zpracování územně plánovací*

dokumentace a územně plánovacích podkladů – na úrovni kraje i obcí – a pro vytváření územních podmínek pro jejich realizaci při rozhodování o změnách v území.

Změnou č.1 je tato priorita respektována. Změna č.1 řeší návrh zastavitelných ploch bydlení venkovských Z.15, Z.16, Z.18a a Z.18b a plochy smíšené obytné venkovské Z.17. Plochy jsou navrženy v přímé návaznosti na zastavěné území. Tímto návrhem nedojde k ovlivnění, přírodních, civilizačních ani kulturních hodnot v řešeném území.

Dále je zpřesněn návrh koridoru CNZ.V18 pro rozšíření vodárenské soustavy v trase dálnice D3 dle ZÚR SK.

(05) *Vytvářet územní podmínky:*

a) *pro zkvalitnění a rozvoj*

- dopravní infrastruktury mezinárodního a republikového významu

Koridor dálnice D3 je v územním plánu zpřesněna a jeho vymezení se změnou č.1 nemění.

(05a) *Vytvářet podmínky pro řešení technické infrastruktury, zejména pro umístování a realizaci staveb pro dodávku vody a zpracování odpadních vod tak, aby splňovaly požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.*

Změna č.1 zpřesňuje vymezení koridoru V18 pro rozšíření vodárenské soustavy v koridoru dálnice D3 v souladu se ZÚR SK (ve změně č.1 je koridor označen jako CNZ.V18).

(06) *Vytvářet podmínky pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území kraje, které vytvářejí image kraje a posilují vztah obyvatelstva kraje ke svému území. Přitom se soustředit zejména na:*

a) *zachování a obnovu rozmanitosti kulturní krajiny a posílení její ekologické stability;*

Bylo prověřeno, že změna č.1 tuto prioritu respektuje v souladu s požadavky na zachování a obnovu rozmanitosti kulturní krajiny a posílení její ekologické stability.

c) *zachování a citlivé doplňování obrazu sídel, s cílem nenarušovat cenné městské i venkovské urbanistické struktury a architektonické i přírodní dominanty nevhodnou zástavbou; nové rozvojové plochy nevymezovat v lokalitách, kde by jejich zastavění vedlo ke srůstání sídel a zvýšení neprůchodnosti území a snížení prostupnosti krajiny migračních trasách volně žijících živočichů.*

Návrhem nových zastavitelných ploch nedojde k nežádoucímu srůstání sídel ani k narušení migračních tras volně žijících živočichů.

B. Rozvojové oblasti a osy, centra osídlení krajského významu

B.1 Rozvojová oblast dle PÚR ČR

Řešené území leží mimo rozvojové oblasti republikového významu vymezené v PÚR ČR a upřesněné v ZÚR SK.

B.2 Rozvojové osy dle PÚR ČR

Řešené území leží mimo rozvojové osy vymezené v PÚR ČR a upřesněné v ZÚR SK.

B.3 Nadmístní rozvojové oblasti

Řešené území leží mimo nadmístní rozvojové oblasti vymezené v ZÚR SK.

B.4 Nadmístní rozvojové osy

Řešené území leží mimo nadmístní rozvojové osy vymezené v ZÚR SK.

C. Specifické oblasti

C.1 Specifické oblasti dle PÚR ČR

- (85) *ZÚR vymezuje v souladu s Politikou územního rozvoje ČR specifickou oblast SOB9 v rozsahu celého Středočeského kraje, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem.*

Specifická oblast SOB 9 vymezená v PÚR ČR, nebyla blíže upřesněna v ZÚR SK, ani nebyly stanoveny žádné další úkoly a požadavky. Z tohoto důvodu je vyhodnocení souladu změny č.1 s polohou řešeného území ve specifické oblasti SOB9 uvedeno v kapitole souladu s PÚR ČR.

C.1 Specifické oblasti nadmístního významu

Řešené území leží mimo specifické oblasti nadmístního významu vymezené v ZÚR SK.

D. Plochy a koridory, včetně ploch a koridorů veřejné infrastruktury, ÚSES a územních rezerv

D.1 Plochy a koridory dopravy

D.1.1. Plochy a koridory dopravy dle PÚR ČR a ostatní plochy a koridory republikového významu

D.1.1.1. Silniční doprava

- (111) *ZÚR SK zpřesňují na území Středočeského kraje koridor republikového významu (vymezený v PÚR ČR, ve znění Aktualizace č. 1, čl. 98) pro umístění stavby dálnice D3 Jesenice – hranice kraje jako koridor pro veřejně prospěšnou stavbu D005.*

Změna č.1 respektuje koridor dálnice D3 obsažený v územním plánu. Změnou č.1 není plošné vymezení trasy koridoru dotčeno.

Šířka koridoru, který zasahuje do západního okraje řešeného území je v územním plánu vymezena v souladu se ZÚR SK.

D.1.2. Plochy a koridory dopravy nadmístního významu

D.1.2.1. Silniční doprava

Silnice II. třídy

- (142) *ZÚR vymezují na vybrané silniční síti tyto koridory nadmístního významu pro umístění přeložek a obchvatů:*

11) *D076 – silnice II/107: úsek Týnec nad Sázavou – MÚK Dunávice (D3)*

Změna č.1 respektuje koridor silnice II/107 obsažený v územním plánu. Změnou č.1 není plošné vymezení trasy koridoru dotčeno.

Šířka koridoru, který zasahuje do severního okraje řešeného území je v územním plánu vymezena v souladu se ZÚR SK.

D.1 Plochy a koridory technické infrastruktury

D.2.2. Plochy a koridory technické infrastruktury nadmístního významu

D.2.2.1. Elektroenergetika

- (171) *ZÚR navrhnou tyto plochy a koridory pro umístění staveb distribuční soustavy (VVN):*

t) *koridor E32 – zdvojení vedení 110 kV Benešov – Štěchovice.*

- (172) *ZÚR stanovují pro vymezené plochy a koridory elektroenergetiky nadmístního významu specifické požadavky na využití území, kritéria a podmínky pro rozhodování o možných variantách změn v území a úkoly pro územní plánování takto:*

e) *Koridor E32:*

- *minimalizace vlivů na funkčnost NRBC Štěchovice a na pohledový obraz NKP Konopiště.*

- (174) *ZÚR vymezují výše uvedené koridory pro umístění energetických staveb distribuční elektrizační soustavy koridory o šířce 400 m, pokud není ve výkresu „A.2 Plochy a koridory, včetně ÚSES“ vyznačeno jinak.*

Změnou č.1 se zpřesňuje vymezení koridoru E32 pro zdvojení vedení 110 kV Benešov – Štěchovice na podkladu dat ZÚR SK s lokálním zúžením zohledňující zastavěné území obce a zastavitelné plochy již vymezené v platném ÚP. Šířka koridoru je zúžena max. na hranici stávajícího ochranného pásma vedení VN110 kV, čímž bude zachován dostatečný prostor pro realizaci záměru.

Ve změně č.1 je koridor označen jako CNZ.E32. Změnou č.1 se zároveň stanovují odpovídající podmínky využití koridoru.

D.2.2.5 Vodovody

Vodovody

(181) ZÚR navrhuje tyto plochy a koridory pro rozšiřování a zkvalitnění systémů zásobování vodou nadmístního významu:

- e) koridor pro umístění stavby V18 – rozšíření vodárenské soustavy v koridoru dálnice D3, příváděcí řad Netvořice – Lažany, včetně staveb souvisejících;

(181a) ZÚR vymezují výše uvedené koridory v následujících proměnných šířkách:

- a) koridor V18 – rozšíření vodárenské soustavy v koridoru dálnice D3, příváděcí řad Netvořice – Lažany, včetně staveb souvisejících se vymezuje proměnné šířce od 100 m do 1 200 m;

Změnou č.1 se zpřesňuje vymezení koridoru V18 pro rozšíření vodárenské soustavy v koridoru dálnice D3 v souladu se ZÚR SK. Zpřesnění je provedeno v širší koridoru dle ZÚR SK na podkladu katastrální mapy a je označen jako CNZ.V18.

(181b) ZÚR stanovují pro výše vymezené plochy a koridory pro rozšiřování a zkvalitňování systémů zásobování vodou nadmístního významu specifické požadavky na využití území, kritéria a podmínky pro rozhodování o možných variantách změn v území:

- b) koridor V18 – rozšíření vodárenské soustavy v koridoru dálnice D3, příváděcí řad Netvořice – Lažany, včetně staveb souvisejících:

- prostorová koordinace s koridorem dálnice D3 (D005);

Pro využití koridoru CNZ.V18 se změnou č.1 stanovují odpovídající podmínky využití s cílem zajistit rozvoj, rozšíření a zkapacitnění vodárenské soustavy Středočeského kraje v souladu s výše uvedenými požadavky.

D.4 Plochy a koridory ÚSES

(193) ZÚR vymezují na REGIONÁLNÍ úrovni:

Biokoridor:

1220 Hamry - Čížov

(194) ZÚR stanovují tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území:

- a) chránit vymezené plochy a koridory pro ÚSES před změnami ve využití území, jejichž důsledkem je:
 - snížení stupně ekologické stability těchto ploch;
 - znemožnění budoucího založení vymezené skladebné části ÚSES nebo narušení kontinuity ÚSES v požadovaných prostorových parametrech;
 - zánik skladebné části ÚSES.

Změnou č.1 je trasa regionálního biokoridoru RBK.1220 zpřesněna na podkladu ZÚR SK a prochází v nepatrném rozsahu západním okrajem řešeného území. Požadavky na ochranu vymezených skladebných částí ÚSES jsou již obsaženy v platném územním plánu.

E. Upřesnění územní podmínky koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje

E.1 Přírodní hodnoty území kraje

(197) Přírodními hodnotami území kraje se rozumí:

- i) skladebné části ÚSES.

Změnou č.1 se do územního plánu doplňuje v souladu se ZÚR SK trasa regionálního biokoridoru RBK.1220. Požadavky na ochranu vymezených skladebných částí ÚSES jsou již obsaženy v platném územním plánu.

(198) ZÚR stanovují tyto zásady pro zajištění ochrany území s přírodními hodnotami a možného rozvoje těchto území:

a) respektovat ochranu výše uvedených přírodních hodnot;

Výše uvedené hodnoty jsou změnou č.1 respektovány.

b) chránit a podporovat plnění krajinných funkcí souvisejících s přírodními hodnotami zejména:

- minimalizaci záborů nejkvalitnější zemědělské půdy v závislosti na konkrétních územních podmínkách území

Změnou č.1 jsou dotčeny převážně půdy s nižší třídou ochrany ZFP. Půdy II. třídy ochrany jsou dotčeny pouze nepatrně u plochy Z.16, kde se jedná o dotčení v rozsahu cca 50m² z důvodu zajištění kompaktního tvaru navržené plochy.

F. Stanovení cílových kvalit krajin, včetně územních podmínek pro jejich zachování nebo dosažení

Řešené území spadá na základě ZÚR SK do krajinného typu N15 - krajina relativně polyfunkční.

F.6 Krajina výrazně polyfunkční (N)

(218) ZÚR vymezují krajiny výrazně polyfunkční v částech území kraje s těmito cílovými kvalitami:

a) pestrá skladba v krajinné mozaiky, s převahou druhů pozemků snižujících ekologickou stabilitu krajiny;

Změnou č.1 není dotčena skladba pozemků v krajině.

b) omezené zastoupení přírodních a kulturních hodnot krajiny.

Změnou č.1 se výrazněji nezmění poměr mezi ekologicky stabilními a ekologicky labilními plochami. Nové zastavitelné plochy jsou umisťovány mimo chráněné prvky krajiny s cílem zajistit návaznost na zastavěné území.

(219) ZÚR stanovují tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území:

a) zvýšení podílu ploch s vyšším stupněm ekologické stability;

Změnou č.1 se výrazněji nezmění poměr mezi ekologicky stabilními a ekologicky labilními plochami. Nové zastavitelné plochy jsou umisťovány mimo chráněné prvky krajiny s cílem zajistit jejich návaznost na zastavěné území.

b) plošně rozsáhlé změny ve využití území podmiňovat realizací kompenzačních opatření k posílení ekologických funkcí krajiny (retence, prostupnost, nelesní zeleň).

Změnou č.1 se výrazněji nezmění poměr mezi ekologicky stabilními a ekologicky labilními plochami. Nové zastavitelné plochy jsou umisťovány mimo chráněné prvky krajiny s cílem zajistit návaznost na zastavěné území.

G. Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření

G.1. Veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury

(230) ZÚR vymezují tyto koridory pro umístění těchto veřejně prospěšných staveb dopravní infrastruktury:

D005 Dálnice D3 úsek Jesenice – hranice kraje (+ 8x MÚK)

VPS je v územním plánu vymezena a změnou č.1 se její plošný rozsah nemění.

D076 Koridor silnice II/107: úsek Týnec nad Sázavou – MÚK Dunávice (D3)

VPS je v územním plánu vymezena a změnou č.1 se její plošný rozsah nemění.

G.2. Veřejně prospěšné stavby technické infrastruktury – zásobování elektrickou energií

(231) ZÚR vymezují tyto plochy a koridory pro umístění veřejně prospěšných staveb pro zásobování elektrickou energií:

E32 zdvojení vedení 110 kV Benešov - Štěchovice

Změnou č.1 se do územního plánu tato VPS doplňuje na podkladu dat ZÚR SK s lokálním zúžením zohledňující zastavěné území obce a zastavitelné plochy již vymezené v platném ÚP. Šířka koridoru je zúžena max. na hranici stávajícího ochranného pásma vedení VN110 kV, čímž bude zachován dostatečný prostor pro realizaci záměru. VPS je označena jako VT.E32.

G.5. Veřejně prospěšné stavby pro zásobování vodou

(234) ZÚR vymezují tyto koridory pro umístění veřejně prospěšných staveb pro zásobování vodou:

V18 rozšíření vodárenské soustavy v koridoru dálnice D3, přiváděcí řad Netvořice – Lažany, včetně staveb souvisejících

Změnou č.1 se do územního plánu tato VPS doplňuje na podkladu dat ZÚR SK a označuje se jako VT.V18.

G.8 Veřejně prospěšná opatření - ÚSES

(237) ZÚR vymezují tyto plochy a koridory ÚSES v rámci nichž jsou veřejně prospěšná opatření navržena pro nefunkční biocentra a biokoridory, veřejně prospěšná opatření lze také navrhnout jen pro nefunkční části biocenter a biokoridorů.

RK1220 Hamry - Čížov

Změnou č.1 se biokoridor vymezuje jako funkční v území a není tedy nutné omezovat vlastnická práva k dotčeným pozemkům.

H. Požadavky na koordinaci územně plánovací činnosti obcí a na řešení v ÚPD obcí

H.1. Upřesnění vymezení ploch a koridorů nadmístního významu

(238) ZÚR stanovují požadavky na koordinaci územně plánovací činnosti obcí při upřesňování vymezení ploch a koridorů republikového a nadmístního významu (včetně ÚSES a územních rezerv) uvedených v kap. D. textové části a zobrazených ve výkresu A.2 grafické části ZÚR25. Koordinace při vymezování jednotlivých ploch a koridorů je úkolem pro řešení v ÚPD dotčených obcí:

Veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření D005, D076, E32, V18, RK1220

Oba koridory VPS D005 a D076 jsou v územním plánu vymezené a změnou č.1 se jejich plošné vymezení nemění.

Koridory E32, V18 a RK1220 jsou do územního plánu zapracovány na podkladu ZÚR SK. Jelikož se jedná o návrhy z nové 3. úplné aktualizace ZÚR SK nebylo prozatím možné zajistit jejich koordinaci s územím sousedních obcí, neboť v nich nejsou obsažené. Z tohoto důvodu byl jejich rozsah zapracován na podkladu dat ZÚR SK.

Závěr – výsledek přezkoumání souladu návrhu s ÚPD vydanou krajem

Změna č.1 je v souladu s nadřazenou ÚPD; respektuje a řeší všechny úkoly vyplývající pro území řešené změnou č.1 ze ZÚR SK. Žádné nadmístní systémy ochrany přírody a krajiny, dopravní a technické infrastruktury a ostatní limity dle ZÚR SK nejsou změnou č.1 dotčeny.

Vyhodnocení souladu změny č.1 s limity vyplývajícími z grafické části odůvodnění dokumentace ZÚR SK

životní prostředí

- RK 1220 – regionální biokoridor je ve změně č.1 zakreslen a zpřesněn v souladu se ZÚR SK.

dopravní infrastruktura

- koridor D005 pro umístění stavby dálnice D3 Jesenice – hranice kraje jako koridor pro veřejně prospěšnou stavbu D005 – koridor je obsažený v platném ÚP.
- koridor D076 – silnice II/107: úsek Týnec nad Sázavou – MÚK Dunávice (D3) – koridor je obsažený v platném ÚP.

- silnice III. třídy, ochranné pásmo – OP silnice jsou v ÚP obsažené,

technická infrastruktura

- nadzemní el. vedení VVN 110 kV, ochranné pásmo – zakresleno ve změně č.1
- koridor E32 - zdvojení vedení 110 kV Benešov - Štěchovice 18 je ve změně č.1 zakreslen a zpřesněn v souladu se ZÚR SK. Zpřesněný koridor je zároveň navržen i jako veřejně prospěšná stavba s možností vyvlastnění

vodní hospodářství

- stanovené záplavové území (Janovický potok) – zakresleno ve změně č.1
- koridor V18 - rozšíření vodárenské soustavy v koridoru dálnice D3 je ve změně č.1 zakreslen a zpřesněn v souladu se ZÚR SK. Koridor je zároveň navržen i jako veřejně prospěšná stavba s možností vyvlastnění

Závěr – výsledek přezkoumání souladu návrhu s ÚPD s grafickou částí ZÚR SK

Všechny výše uvedené jevy a limity jsou znázorněny v grafické části odůvodnění změny č.1, ve výkresu č.5, Koordinační výkres. Plochy vymezené zároveň jako VPS jsou součástí výkresu č.3 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.

Změna č.1 řádně a dostatečným způsobem prokázala soulad s nadřazenou dokumentací, zajistila ochranu všech jevů limitů v území vyplývajících z této dokumentace a prokázala koordinaci s nadřazenou dokumentací.

c. Vyhodnocení souladu návrhu změny územního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území provedené dle § 53 odst. 4, písmene b) zákona č. 183/2006 Sb., ve spojení s § 344a zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona

Vyhodnocení souladu s cíli územního plánování

§18 odst. 1 stavebního zákona - Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Změnou č.1 nebude dotčen udržitelný rozvoj řešeného území. Zastavitelné plochy řešené změnou č.1 jsou navrženy v přímé návaznosti na zastavěné území.

Změnou č.1 došlo k aktualizaci stavu území. Byla aktualizována hranice zastavěného území a odpovídající zastavěné plochy byly zakresleny jako stav v území.

§18 odst. 2 stavebního zákona - Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.

Vliv změny č.1 územního plánu na vyváženost vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel je s ohledem na charakter a předmět řešení prakticky nulový.

§18 odst. 3 stavebního zákona - Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů.

Změna č.1 územního plánu byla zpracována v souladu s požadavky uvedenými ve zprávě o uplatňování obsahující zadání změny č.1 územního plánu. Všechny uvedené požadavky byly respektovány a byly zohledněny veřejné i soukromé zájmy v území dotčeném změnou č.1.

§18 odst. 4 stavebního zákona - Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického

dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

Změna č.1 respektuje přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území. Zastavitelné plochy řešené změnou č.1 jsou navrženy v přímé návaznosti na zastavěné území.

§18 odst. 5 stavebního zákona - V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umísťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra. Uvedené stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, lze v nezastavěném území umísťovat v případech, pokud je územně plánovací dokumentace výslovně nevylučuje.

Změnou č.1 byly upřesněny podmínky využití některých ploch s rozdílným způsobem využití s cílem zpřesnit podmínky pro umísťování staveb s cílem zajistit zejména ochranu přírody a krajiny a nezastavěného území.

§18 odst. 6 stavebního zákona - Na nezastavitelných pozemcích lze výjimečně umístit technickou infrastrukturu způsobem, který neznemožní jejich dosavadní užívání.

Podmínky umísťování technické infrastruktury se změnou č.1 nemění.

Vyhodnocení souladu s úkoly územního plánování

§19 odst. 1 stavebního zákona Úkolem územního plánování je zejména:

a) *zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty,*

Změnou č.1 byly zohledněny hodnoty řešeného území, které nejsou dotčeny. Jako podklad pro změnu č.1 územního plánu byly použity zejména aktuální katastrální mapa, platný územní plán a dále vlastní průzkum projektanta změny č.1 územního plánu.

Změnou č.1 došlo k aktualizaci stavu území. Byla aktualizována hranice zastavěného území a zakresleno využití již zastavěných ploch dle stavu v území.

b) *stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území,*

Koncepce rozvoje řešeného území se změnou č.1 nemění a zůstává v platnosti dle platného územního plánu. Koncepce navržená územním plánem je v souladu s polohou obce mimo rozvojové osy a rozvojové oblasti.

c) *prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání,*

Změna č.1 byla prověřena s ohledem na veřejné zájmy a další nároky v území.

d) *stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb,*

Změnou č.1 nedojde k ovlivnění stávající urbanistické struktury obce. Plochy řešené změnou č.1 jsou navrženy v přímé návaznosti na zastavěná území.

e) *stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území,*

Změnou č.1 byly upřesněny podmínky využití některých ploch s rozdílným způsobem využití s cílem zpřesnit podmínky pro umísťování staveb s cílem zajistit zejména ochranu přírody a krajiny a nezastavěného území.

f) *stanovovat pořadí provádění změn v území (etapizaci),*

Změnou č.1 se navrhuje plochy Z.18a a Z.18b se stanovením etapizace.

g) vytvářet v území podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to přírodě blízkým způsobem,

S ohledem na charakter změny č.1 není v dokumentaci řešeno a zůstává v platnosti dle vydaného územního plánu.

h) vytvářet v území podmínky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn,

S ohledem na charakter změny č.1 není v dokumentaci řešeno a zůstává v platnosti dle vydaného územního plánu.

i) stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení,

S ohledem na charakter změny č.1 není v dokumentaci řešeno a zůstává v platnosti dle vydaného územního plánu.

j) s ohledem na charakter území a kvalitu vystavěného prostředí vyhodnocovat a, je-li to účelné vymezovat vhodné plochy pro výrobu; plochy pro výrobu elektřiny, plynu a tepla včetně ploch pro jejich výrobu z obnovitelných zdrojů vymezovat rovněž s ohledem na cíle politik, strategií a koncepcí veřejné správy v oblasti energetiky a klimatu.

Vymezení konkrétních ploch pro výrobu; plochy pro výrobu elektřiny, plynu a tepla včetně ploch pro jejich výrobu z obnovitelných zdrojů nebylo účelné je vymezovat. Proto nejsou předmětem řešení změny č.1.

k) prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území,

S ohledem na charakter změny nebude ovlivněno využívání prostředků z veřejných zdrojů.

l) vytvářet v území podmínky pro zajištění civilní ochrany,

S ohledem na charakter změny č.1 není v dokumentaci řešeno a zůstává v platnosti dle vydaného územního plánu.

m) určovat nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území,

Změnou č.1 nejsou řešeny asanační ani rekultivační zásahy do území.

n) vytvářet podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů, před negativními vlivy záměrů na území a navrhovat kompenzační opatření, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak,

Změna č.1 respektuje stávající limity v území, které vytváří předpoklady pro ochranu jednotlivých chráněných prvků v území, dle zvláštních právních předpisů. Stávající a aktualizované limity v řešeném území jsou znázorněny v koordinačním výkrese.

o) regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních zdrojů,

S ohledem na charakter změny č.1 není v dokumentaci řešeno a zůstává v platnosti dle vydaného územního plánu.

Těžba nerostných surovin není v územním plánu ani ve změně č.1 navrhována a řešena.

p) uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.

Při zpracování změny č.1 územního plánu byly zohledněny aktuální poznatky z výše uvedených oborů, které byly aplikovány zejména při zpracování návrhu změny č.1.

§19 odst. 2 stavebního zákona - Úkolem územního plánování je také posouzení vlivů politiky územního rozvoje, zásad územního rozvoje nebo územního plánu na udržitelný rozvoj území (§ 18 odst. 1). Pro účely tohoto posouzení se zpracovává vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Jeho součástí je také vyhodnocení vlivů na životní prostředí s náležitosti stanovenými v příloze k tomuto zákonu, včetně posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast.

V textové části odůvodnění změny č.1 územního plánu je zpracováno podrobné vyhodnocení souladu změny č.1 územního plánu s PÚR ČR a se ZÚR SK.

Změna č.1 územního plánu Chářovice je v souladu s cíli a úkoly územního plánování.

d. Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů provedené dle § 53 odst. 4, písmene c) zákona č. 183/2006 Sb., ve spojení s § 344a zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona

Změna č.1 územního plánu naplňuje priority územního plánování, kdy vychází zejména z charakteru řešeného území a z jeho kontextu, respektuje povahu obce a chrání a rozvíjí hodnoty zástavby a akceptovatelným způsobem zachovává a chrání přírodní prostředí.

Změna č.1 obsahuje změnu vymezení zastavěného území, protože se při pracích na návrhu změny prokázalo, že v území od doby vydání územního plánu došlo ke změnám. Tato úprava souvisí zejména s nově realizovanou zástavbou.

Při pořízení změny územního plánu se ve „výrokové části“ vyznačila hranice zastavěného území s vyznačením provedených změn.

Změna č.1 územního plánu včetně tohoto odůvodnění je zpracována v souladu s platným stavebním zákonem a jeho příslušnými prováděcími vyhláškami:

- je zpracována projektantem – autorizovaným architektem, splňujícím požadavky stavebního zákona i zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů;
- územní plán i jeho změna č.1 jsou zpracovány v obsahu odpovídajícímu platnému územnímu plánu. Grafická část změny č.1 je zpracována v měřítku 1:5000;
- o pořízení změny č.1 územního plánu rozhodlo zastupitelstvo obce při schvalování zprávy o uplatňování územního plánu dle ust. § 55a stavebního zákona;
- změna č.1 je zpracována tak, aby bylo jednoznačně určeno, co se změnou č.1 mění a bylo možné ji vydat v rozsahu měněných částí územního plánu;
- podkladem pro zpracování změny č.1 byla zpráva o uplatňování územního plánu obsahující zadání změny č.1;
- změna č.1 je pořizována zkráceným postupem, který byl schválený zastupitelstvem obce (viz kapitola a. Postup při pořízení změny č.1 územního plánu), kde je uveden celý postup pořízení změny č.1;
- změna č.1 je v souladu s PÚR ČR a ZÚR SK;
- zpracovaná změna č.1 vychází z územně analytických podkladů zpracovaných pro ORP Benešov, aktualizovaných v roce 2020;
- dokumentace neobsahuje variantní řešení, protože nebyl tento požadavek vznesen;
- ze stanoviska příslušného orgánu ochrany přírody uplatněného ke zprávě o uplatňování územního plánu nevyplynul požadavek na vyhodnocení vlivů na životní prostředí ani vyhodnocení vlivů na evropsky významné lokality a ptačí oblasti;
- změnou č.1 se dále upravuje kompletní obsah územního plánu do souladu s novelami vyhlášek č.500/2006 Sb. a 501/2006 Sb. a dále se Standardem vybraných částí územního plánu.

Pořizovatel provedl ve spolupráci s projektantem změny č.1 kontrolu tzv. ETL nástrojem před předložením změny č.1 k vydání v zastupitelstvu obce. Tento krok je doložen níže výpisem z přehledu kontroly ETL nástroje:

IMPORT ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE 532886 spuštěn v 2024-05-05 20:55:02
Počet prvků v tabulce ReseneUzemi : 1

Varování: Tabulka UzemiPrvkyRP je prázdná
Počet prvků v tabulce PlochyRZV : 22
Počet prvků v tabulce ZastaveneUzemi : 17

Varování: Tabulka UzemiRezervy je prázdná

Varování: Tabulka KoridoryP je prázdná
Počet prvků v tabulce KoridoryN : 5
Počet prvků v tabulce PlochyZmen : 7

Varování: Tabulka PlochyPodm je prázdná
Počet prvků v tabulce VpsVpoAs : 5
Varování: Tabulka VpsVpoAs (linie) je prázdná
Počet prvků v tabulce USES : 1

Varování: Tabulka SystemSidelniZelene je prázdná

Varování: Tabulka SystemVerProstr je prázdná

----- KONTROLY -----

----- KONTROLA - ReseneUzemi (plochy) -----
Status: OK

----- KONTROLA - UzemiPrvkyRP (plochy) -----
Status: OK

----- KONTROLA - PlochyRZV (plochy) -----
Status: OK

----- KONTROLA - ZastaveneUzemi (plochy) -----
Status: OK

----- KONTROLA - UzemniRezervy (plochy) -----
Status: OK

----- KONTROLA - KoridoryP (plochy) -----
Status: OK

----- KONTROLA - KoridoryN (plochy) -----
Status: OK

----- KONTROLA - PlochyZmen (plochy) -----
Status: OK

----- KONTROLA - PlochyPodm (plochy) -----
Status: OK

----- KONTROLA - VpsVpoAs (plochy) -----
Status: OK

----- KONTROLA - VpsVpoAs (linie) -----
Status: OK

----- KONTROLA - USES (plochy) -----
Status: OK

----- KONTROLA - SystemSidelniZelene (plochy) -----
Status: OK

----- KONTROLA - SystemVerProstr (plochy) -----
Status: OK

----- KONTROLA RASTRŮ -----
Status: OK

----- KONTROLA TEXTŮ -----
Status: OK

----- KONEC IMPORTU -----

IMPORT ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE 532886 ukončen v 2024-05-05 20:55:32

Status: Varování

Na základě výše uvedeného textu konstatujeme, že změna č.1 ÚP Chářovice je zpracována v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcí vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění a v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění.

e. Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů - soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů provedené dle § 53 odst. 4, písmene d) zákona č. 183/2006 Sb., ve spojení s § 344a zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona

e.1 Soulad s požadavky zvláštních předpisů

Změna č. 1 je zpracována v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů, zejména:

- zák. č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny
- zák. č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF
- zák. č. 289/1995 Sb., o lesích
- zák. 254/2001 Sb., o vodách
- zák. č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí
- zák. č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší
- zák. č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči
- zák. č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví
- zák. č. 44/1988 Sb., horní zákon
- zák. č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích
- zák. č. 239/200 Sb., o integrovaném záchranném systému
- zák. č. 133/1985 Sb., o požární ochraně
- zák. č. 222/1999 o zajišťování obrany České republiky

Všechny uvedené právní předpisy jsou míněny v platném znění.

Zvláštní zájmy Ministerstva obrany

Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119).

Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy
- výstavba vedení VN a WN
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice....)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

Změna č.1 územního plánu je zpracována v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a s požadavky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů uplatněnými v rámci projednávání.

e.2 Soulad se stanovisky dotčených orgánů

Dotčené orgány mohly uplatnit svá stanoviska ve lhůtě do 7 dnů od veřejného projednání, které se uskutečnilo dne 29. ledna 2024. Pořizovatel zaslal oznámení dotčeným orgánům, sousedním obcím a dalším organizacím dopisem ze dne 18. prosince 2023, č.j. 807/2023/Char.

Oznámení obdržely dotčené orgány: Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje se sídlem v Kladně, územní odbor Benešov; Krajská hygienická stanice se sídlem v Praze, územní pracoviště v Benešově; Krajská veterinární správa Státní veterinární správy pro Středočeský kraj; Krajský úřad Středočeského kraje, Zástupce ředitele úřadu, koordinované stanovisko; Městský úřad Benešov, odbor životního prostředí; Městský úřad Benešov, odbor výstavby a územního plánování (dle zák. o pozemních komunikacích); Ministerstvo dopravy, odbor technické infrastruktury a územního plánu; Ministerstvo obrany; Ministerstvo průmyslu a obchodu, odbor hornictví a stavebnictví; Ministerstvo vnitra ČR, Odbor správy majetku; Ministerstvo životního prostředí; Ministerstvo životního prostředí, odbor výkonu státní správy I; Obvodní báňský úřad pro území Hlavního města Prahy a kraje Středočeského; Krajské ředitelství policie Středočeského kraje; Státní energetická inspekce, Územní inspektorát pro Hlavní město Prahu a Středočeský kraj; Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Středočeský kraj.

Níže je uveden datum vydání stanoviska nebo vyjádření, případně datum obdržení oznámení.

Ve stanovené lhůtě uplatnily k projednávanému návrhu ÚP Chářovice ve smyslu ust. § 50 odst. 2 stavebního zákona, ve spojení s § 334a nového stavebního zákona svá stanoviska se souhlasem, tj. bez připomínek nebo neuplatnily stanovisko tyto dotčené orgány:

Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje se sídlem v Kladně, územní odbor Benešov, souhlasné stanovisko uplatněno dne 26. 1. 2024, č.j. HSKL – 815-2/2023 - BN

Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze, Ditrichova 329/17, 128 01 Praha, územní pracoviště v Benešově, souhlasné stanovisko uplatněno dne 2. 2. 2024, č.j. KHSSC 07021/2024

Krajská veterinární správa Státní veterinární správy pro Středočeský kraj, Černoletská 1929, 256 38 Benešov, oznámení obdržela dne 19. 12. 2023, nevyjádřila se

Krajský úřad Středočeského kraje, ředitel krajského úřadu, koordinované stanovisko, Zborovská 11, 150 21 Praha, koordinované stanovisko uplatněno dne 30. 1. 2024, č.j. 158434/2023/KUSK bez požadavků na doplnění dokumentace

Městský úřad Benešov, odbor výstavby a územního plánování, Masarykovo náměstí 100, 25601 Benešov, zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích oznámení obdržel dne 19. 12. 2023, nevyjádřil se

Městský úřad Benešov, odbor životního prostředí, Masarykovo nám. 100, 256 01 Benešov, stanovisko uplatněno dne 1. 2. 2024, č.j. MUBN/35064/2024/OOPLH bez požadavků na doplnění dokumentace

Ministerstvo dopravy, odbor technické infrastruktury a územního plánu, nábřeží L. Svobody 12, 110 15 Praha 1, oznámení obdrželo dne 19. 12. 2023, nevyjádřilo se

Ministerstvo obrany, Sekce majetková, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, Tychonova 221/1, 160 01 Praha, kladné stanovisko uplatněno dne 30. 1. 2024, č.j. MO 85999/2024-1322

Ministerstvo průmyslu a obchodu, odbor hornictví a stavebnictví, Na Františku 1039/32, 110 15 Praha, stanovisko uplatněno dne 2. 1. 2024, zn. MPO 122080/2023

Ministerstvo vnitra ČR, Odbor správy majetku, Nad Štolou 936/3, 170 34 Praha 7, vyjádření uplatněno dne 1. 2. 2024, č.j. MV – 85159-12/OSM-2017

Ministerstvo životního prostředí, Vršovická 1442/65, 100 00 Praha 10, oznámení obdrželo dne 19. 12. 2023, nevyjádřilo se

Ministerstvo životního prostředí, odbor výkonu státní správy I, (OVSS I) Vršovická 1442/65,
100 00 Praha 10,
oznámení obdrželo dne 19. 12. 2023, nevyjádřilo se

Obvodní báňský úřad pro území Hlavního města Prahy a kraje Středočeského, Kozí 4,
110 01 Praha 1,
stanovisko uplatněno dne 21. 12. 2023, zn. SBS 57377/2023/OBÚ-02/1

Krajské ředitelství policie Středočeského kraje, Na Baních 1535, 156 00 Praha, IDDS: 2dtai5u
oznámení obdrželo dne 19. 12. 2023, nevyjádřilo se

Státní energetická inspekce, Územní inspektorát pro Hlavní město Prahu a Středočeský kraj,
Gorazdova 1969/24, 120 00 Praha 2,
oznámení obdržela dne 19. 12. 2023, nevyjádřila se

Státní pozemkový úřad, sídlo Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3, Krajský pozemkový úřad
pro Středočeský kraj, Pobočka Benešov, Žižkova 360, 256 01 Benešov,
oznámení obdržela dne 19. 12. 2023, nevyjádřila se

Nadřízený orgán, úřad územního plánování a stavební úřad

Městský úřad Týnec nad Sázavou, stavební úřad, K Náklí 404, 257 41 Týnec nad Sázavou,
oznámení obdržel dne 19. 12. 2023, nevyjádřil se

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu, Oddělení územního
plánování, Zborovská 11, 150 21 Praha 5,
oznámení obdržel dne 19. 12. 2023, samostatně se v průběhu procesu projednání nevyjádřil.
Po ukončení projednávání dle ustanovení § 55b odst. 2 stavebního zákona, ve spojení s § 334a
nového stavebního zákona pak Obecní úřad Chářovice ve smyslu ustanovení § 55b odst. 4
stavebního zákona, ve spojení s § 334a nového stavebního zákona požádal o vydání stanoviska
k návrhu změny územního plánu Chářovice nadřízený orgán územního plánování. Krajský úřad
Středočeského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu toto stanovisko vydal dne 5. 3.
2024, č.j. 032489/2024/KUSK, kde konstatuje, že neshledal žádné rozpory a lze postupovat v dalším
řízení o změně územního plánu. Dále upozorňují na povinnosti následující po vydání změny územního
plánu. Upozornění se týká povinností vyplývajících ze stavebního zákona a tyto budou po vydání
změny naplněny.

Městský úřad Benešov, Odbor výstavby a územního plánování, úřad územního plánování, Masarykovo
nám. 100, 256 01 Benešov,
oznámení obdržel dne 19. 12. 2023, nevyjádřil se

Sousední obce

Město Týnec nad Sázavou, K Náklí 404, 257 41 Týnec nad Sázavou,
oznámení obdrželo dne 19. 12. 2023, nevyjádřilo se

Městys Netvořice, Mírové náměstí 19, 257 44 Netvořice,
oznámení obdržel dne 19. 12. 2023, nevyjádřil se

Obec Chleby, Chleby 4, 257 41 Týnec nad Sázavou,
oznámení obdržela dne 19. 12. 2023, nevyjádřila se

Oprávněný investor

zaznamenaný v seznamu oprávněných investorů u místně příslušného KÚ ke dni zveřejnění veřejné
vyhlášky.

ČEPS, a.s., IČO: 25702556,
oznámení obdržel dne 19. 12. 2023, nevyjádřil se

České dráhy, a.s. , IČO 70994226,
oznámení obdržely dne 19. 12. 2023, nevyjádřily se

ČEZ Distribuce a.s., IČO: 24729035,
stanovisko uplatněno dne 19. 12. 2023, zn. 1137598933

GasNet, s.r.o., IČO: 27295567,
souhlasné stanovisko uplatněno dne 17. 1. 2024, zn. 5002946691

Krajská správa a údržba silnic SK, IČO: 00066001, kód adresy: 22075208,
oznámení obdržela dne 19. 12. 2023, nevyjádřila se

Povodí Vltavy, státní podnik, IČO: 70889953, kód adresy: 25514733,
oznámení obdrželo dne 19. 12. 2023, nevyjádřilo se

T-Mobile Czech republic, a.s., IČO: 64949681,
oznámení obdržel dne 19. 12. 2023, nevyjádřil se

V rámci veřejného projednání návrhu změny územního plánu vedeného ve smyslu ustanovení § 55b stavebního zákona (zahájení veřejného projednání v prosinci 2023) obdržel pořizovatel ze strany veřejnosti J. V. a I. B. v zastoupení advokátní kanceláře Dohnal & Bernard s.r.o., písemnost ze dne 5. 2. 2024, která je nazvaná: „Námítky k návrhu změny č. 1 územního plánu Chářovice“.

Uplatněná písemnost byla vypořádána a odmítnuta z důvodu, že nenaplnila ustanovení § 55 odst. 6 stavebního zákona, ve spojení s § 334a nového stavebního zákona.

Z důvodu, aby si pořizovatel chtěl ověřit správnost svých závěrů, odeslal návrh vyhodnocení dotčeným orgánům a umožnil jim uplatnit stanoviska ve lhůtě do 30 dnů od obdržení písemnosti, a to na základě zvolení postupu ve smyslu ustanovení § 53 stavebního zákona, ve spojení s § 334a nového stavebního zákona.

Podle rozdělovníku byla výzva k uplatnění stanoviska doručena dotčeným orgánům a nadřízenému orgánu územního plánování dopisem č.j. 194/2024/Char ze dne 19. března 2024, současně obě orgány byly upozorněny, že pokud v uvedené lhůtě neuplatní stanovisko, má se za to, že s návrhy pořizovatele souhlasí.

V průběhu zákonem předepsané lhůty byla pořizovateli k návrhu vyhodnocení doručeno stanovisko Krajské hygienické stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze ze dne 15. dubna 2024.

Níže je uvedeno vypořádání uplatněné písemnosti: „Námítky k návrhu změny č. 1 územního plánu Chářovice“

Vyhodnocení písemnosti podané k veřejnému projednání změny č. 1 ÚP Chářovice podle § 55b zákona č. 183/2006 Sb., ve spojení s § 334a zákona č. 283/2021 stavebního zákona

DOHNAL & BERNARD, advokátní kancelář, za J. V. a I. B.,

ze dne 5. 2. 2024, doručeno na OÚ dne 5. 2. 2024.

Námítky k návrhu změny č. 1 územního plánu Chářovice.

I. Stav věci

Podatel č. 1 těchto připomínek je vlastníkem (v společném jmění manželů) dotčených pozemků v k.ú. a obci Chářovice, zapsaných na listu vlastnictví č. 78 u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, pracoviště Benešov.

Podatel č. 2 těchto připomínek je většinovým spoluvlastníkem dotčených pozemků v k.ú. a obci Chářovice, zapsaných na listu vlastnictví č. 319 u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, pracoviště Benešov. Podatel č.1 a podatel č. 2 dále společně jen jako „**dotčení vlastníci**“.

Dotčení vlastníci ve smyslu § 47 odst. 2 stavebního zákona podali dne 3.5.2023 připomínky k návrhu zadání změny č. 1 územního plánu obce Chářovice, které je součástí Zprávy o uplatňování Územního plánu Chářovice.

Ve smyslu § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**stavební zákon**“) podávají tímto dotčení vlastníci k veřejnému projednání návrhu změny č. 1 územního plánu obce Chářovice tyto námítky.

Vyhodnocení: Pořizovatel společně s určeným zastupitelem po ověření vlastnických práv k pozemkům uváděným pisateli v textu námitek konstatují následující: Informace, že v průběhu pořizování zprávy o uplatňování podatelé uplatnili připomínky, je pořizovateli známá. Připomínka podaná 3.5.2023 k návrhu zadání změny č. 1 územního plánu Chářovice byla vyhodnocena, s výsledkem projednání bylo zastupitelstvo obce seznámeno před schválením zprávy o uplatňování,

s učiněnými závěry se ztotožnilo. Prověřování změn podmínek dle uplatněné připomínky nebylo akceptováno.

II.

Vymezení dotčeného území

Katastrální území obce Chářovice

III.

Text námitek

Námítka č. 1:

Dotčení vlastníci požadují, aby v textové části změny č. 1 ÚP bylo výslovně uvedeno, že příjezd do lokality plochy P01 (občanské vybavení - sociální služby - OV1) bude **výhradně a pouze** po plánované pozemní komunikaci vyznačené **jako plocha Z 14, popřípadě též Z 13**, a že dopravní obsluha nebude možná po pozemcích v ploše SV (stav), zejména pak po pozemcích parc.č. 2663 a st. 53/2, které sousedí s pozemky parc.č. 2669/3 a 2669/4 ve vlastnictví podatele č. 2.

Vyhodnocení: Uplatněným námítkám nelze vyhovět a s odkazem na odůvodnění uvedené v textu níže, se odmítají.

Odůvodnění: Námítka nenaplnuje požadavek vyplývající z ustanovení § 55 odst. 6 stavebního zákona, kde je uvedeno: „Změna územního plánu včetně zkráceného postupu pořizování změny se zpracovává, projednává a vydává v rozsahu měněných částí.“ Na tuto skutečnost byla veřejnost upozorněna veřejnou vyhláškou a rovněž v době konání veřejného projednání.

Změnou č. 1 se neprověřovala změna příjezdu do lokality plochy P01 (občanské vybavení - sociální služby - OV1), ani změna podmínek v ploše SV. Základní koncepce nebyla změnou měněna, návrh byl ponechán v souladu s platným územním plánem, který nabyl účinnosti 5. 7. 2018. Pozemek parc.č. 2669/3 o výměře 163 m² (druhem pozemku trvalý travní porost) a pozemek parc.č. 2669/4 o výměře 232 m² (druhem pozemku trvalý travní porost) nejsou změnou jakýmkoliv způsobem dotčeny. Změnou se neřeší změny funkčního využití území ani změny ploch ležící v jejich blízkosti nebo změny textu ve výrokové části, které mohou mít jakýkoliv vliv na výše uvedené pozemky. Z dokumentace změny č. 1 územního plánu, jejího návrhu odevzdaného a vystaveného k veřejnému projednání, je naprosto jasně seznatelné, co je výrokem (text i grafika) změny měněno.

Odůvodnění námítky č. 1

Dotčení vlastníci nejprve zdůrazňují, že jejich námítka se týká předmětu řízení o změně č. 1 ÚP Chářovice. Návrh změny ÚP zaprvé nově definuje plochy Z 13 a Z14 jako zastavitelné plochy, přičemž jim přiřazuje výše uvedené číselné označení). Za druhé, návrh změny č. 1 ÚP Chářovice do lokality, kterou jsou dotčení vlastníci přímo dotčeni na svých hmotných právech, navrhuje záměr vodovodu.

Pořizovatel se s konstatováním faktu, že změna ÚP definuje plochy Z.13 a Z.14 jako zastavitelné plochy, přičemž jim přiřazuje číselné označení, ztotožňuje. Bylo jedním z úkolů kladeným na projektanta při zpracování změny územního plánu upravit původní dokumentaci do souladu s novým právním předpisem. Nejedná se o nově vymezené plochy s rozdílným způsobem využití, ale o uvedení ÚP do souladu s Jednotným standardem, dle zákona č.183/2006 Sb., ve spojení s §334a stavebního zákona č.283/2021 Sb. a v souladu s prováděcí vyhláškou 500/2006 Sb., a č. 501/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Není pravdou, že návrhem změny č. 1 ÚP Chářovice jsou navrhovatelé přímo dotčeni na svých hmotných právech, protože změna navrhuje záměr vodovodu. Navrhovatelům musí být známá skutečnost, že změna nezakreslila nový záměr vodovodu, ale kreslila již dokončenou stavbu hlavních vodovodních řadů v sídle Chářovice. Samotní navrhovatelé v obci bydlí a mají zájem své nemovitosti na tyto řady připojit. Zákres do změny územního plánu byl proveden podle mapových podkladů poskytnutých společností VRV z října 2023. Zákresem a úpravou textu, který akceptuje stávající limit

v území, tj. realizovanou stavbu hlavních vodovodních řadů, nemohou být navrhovatelé nově dotčeni na svých hmotných právech.

Změna č. 1 územního plánu naopak naplnila povinnost vyplývající z ustanovení § 43 stavebního zákona, a provedla aktualizaci všech limitů v území.

Jak již dotčení vlastníci připomínkovali k návrhu zadání změny ÚP, je zcela nezbytné, aby změna územního plánu jasně definovala příjezd do lokality plochy P01, která bude zatížena intenzivní dopravní obsluhou, a to z důvodu rozsahu a povahy plánovaného záměru.

Této své povinnosti však zpracovat v návrhu změny ÚP zjevně nedostál. Návrh změny č. 1 ÚP Chářovice nejasný a podle dotčených vlastníků vnitřně rozporný, přičemž nerozptyluje jejich obavy o případné dopravní obsluhu plochy P.01 přes pozemky 2663/2 a parc. č. st. 53/2.

Pořizovatel konstatuje, že odůvodnění námítky nenaplnuje požadavek vyplývající z ustanovení § 55 odst. 6 stavebního zákona, ve spojení s § 334a nového stavebního zákona, kde je uvedeno: „Změna územního plánu včetně zkráceného postupu pořizování změny se zpracovává, projednává a vydává v rozsahu měněných částí.“ Na tuto skutečnost byla veřejnost upozorněna veřejnou vyhláškou a rovněž v době konání veřejného projednání.

Změnou č. 1 se neprověřovala změna příjezdu do lokality plochy P01 (občanské vybavení - sociální služby - OV1), základní koncepce nebyla změnou měněna, návrh byl ponechán v souladu s platným územním plánem, který nabyl účinnosti 5. 7. 2018. Pozemek parc.č. 2669/3 o výměře 163 m² (druhem pozemku trvalý travní porost) a pozemek parc.č. 2669/4 o výměře 232 m² (druhem pozemku trvalý travní porost) nejsou změnou jakýmkoliv způsobem nově dotčeny. Změnou se neřeší změny funkčního využití území ani plochy ležící v jejich bezprostřední blízkosti nebo změny textu ve výrokové části, které mohou mít jakýkoliv vliv na výše uvedené pozemky.

Na str. 43 textové části návrhu výroku u plochy P01, nově označené jako cit: „veřejné - sociální služby a péče o rodinu - OV.p“ **je příjezd k navržené lokalitě definován takto cit.** „dopravní obsluha bude řešena z jižní strany novou místní komunikací napojenou na silnici III/1058, a ze severní strany novou místní komunikací“, (zvýrazněno podatelí).

Na základě hlavního výkresu a z kontextu celého návrhu je zřejmé, že komunikací označené na str. 43 textu návrhu ÚP „z jihu“ zjevně myšlena nově označená plocha Z 14, která je veřejně prospěšnou stavbou VD.5. Potud považují dotčení vlastníci návrh za srozumitelný a proporcionalní.

Pořizovatel se ztotožňuje s konstatováním, že jižním dopravním napojením je myšlena plocha Z.14 a severním napojením je myšlena plocha Z.13. Tento fakt je zcela jasný a nezpochybnitelný z výkresové části změny ÚP, kde jsou tyto plochy zcela srozumitelně a jasně vyznačeny včetně číselného označení jako Z.13 a Z.14.

Na základě vypořádání odůvodnění námítky byly v textu provedeny následující úpravy, které zohledňují provázanost s kap. g.1:

- V kapitole c.4, plocha P.01, pátá odrážka, byla za text „dopravní obsluha bude řešena z jižní strany novou místní komunikací“, vložen text „(Z.14). Za text „ze severní strany novou místní komunikací“ byl vložen text „pro pěší (Z.13).“

Toto doplnění je pouze potvrzením faktů plynoucích z výkresové části dokumentace a nejedná se o podstatnou úpravu změny č.1. Touto úpravou se nemění vymezení rozsahu ploch, ani jejich funkční využití. Doplněním nemohou být žádní vlastníci pozemků a staveb dotčeni na svých právech.

Výrok však připouští jako rovnocenný příjezd po cit. „**nové místní komunikací**“ **ze severní strany**. Z návrhu není vůbec zřejmé, zda se má jednat o plochu označenou jako Z 13 (a též jako veřejně prospěšná stavba VD.6) nebo o nějakou jinou komunikaci, např. tu přes pozemky 2663/2 a parc.č. st. 53/2, které se obávají dotčení vlastníci. Plocha Z.13 je v textu výroku návrhu ÚP popsána jako cit:

„Z. 13 doprava silniční - veřejné účelové komunikace - DS.2 omezení plochy:
ochranné pásmo venkovního el. vedení 22 kV a trafostanice, sdělovací kabel;“.

Plochou DS.2 je návrhem změny ÚP Chářovice myšleno cit. „**doprava silniční - veřejné účelové komunikace - DS.2**“.

Pořizovatel prověřil výše uvedený text týkající se využití ploch Z.13 a Z.14 mezi plochy veřejných účelových komunikací – DS.2.

Jednalo se výhradně o písařskou chybu, která byla na základě upozornění opravena tak, že byl text „veřejných účelových komunikací – DS.2“ nahrazen správným textem „veřejná prostranství všeobecná – PU“. Upravený text v kapitole c.3 bude znít:

„Z.13 veřejná prostranství všeobecná - PU

omezení plochy:

- ochranné pásmo venkovního el. vedení 22 kV a trafostanice, sdělovací kabel;

Z.14 veřejná prostranství všeobecná - PU

omezení plochy:

- ochranné pásmo silnice III. třídy;“

Z dalších pasáží změny, včetně výkresové části dokumentace je patrné, že plochy Z.13 a Z.14 jsou v platném územním plánu zařazeny mezi „plochy veřejných prostranství – PV“, které se změnou č.1 mění v souladu s Jednotným standardem na plochy „veřejných prostranství všeobecné – PU“.

Změnou č.1 se tedy nemění rozsah a ani způsob využití ploch. Nedochozí ani ke změně vymezení rozsahu návrhu veřejně prospěšné stavby VD.5. Jedná se pouze o technickou úpravu územního plánu, aby provedené změny odpovídaly jednotnému standardu a změnilo se formální grafické označení ploch tak, aby změna barvy odpovídala standardu Vlastníci pozemků a staveb nejsou dotčeni na svých právech.

Regulativy této funkční plochy jsou (cit. ze str. 55):

„hlavní využití:

- pozemky účelových komunikací, sloužících dopravní obsluze hospodářsky, popř. rekreačně
využívaných pozemků, vč. jejich stavebních součástí (např. násypy, zářezy, mostky, opěrné zdi apod.

přípustné využití:

- odstavné a parkovací plochy
- chodníky
- krajinná zeleň liniová a doprovodná
- nezbytná technická infrastruktura nepřipustné využití:
- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
podmínky prostorového uspořádání:
- nejsou **stanoveny**“

Plocha Z 13 je ale též označena jako veřejně prospěšná stavba VD.6., u které je v návrhu ÚP (str. 59, kap. g.1) stanoven regulativ cit:

„rozšíření stávající komunikace k ploše P01 a Z08 pouze pro pěší“, (zvýrazněno podatelí).

To je patrné i ze str. 44 návrhu ÚP Chářovice cit.:

„pěší a cyklistická doprava

- chodníky v Chářovicích jsou prakticky vybudované, budou doplňované o nové úseky v rozvojových lokalitách,
- stávající turistické cesty a cyklotrasy jsou návrhem územního plánu respektovány
- návrh propojení z centra obce k lokalitě P.01 po jejím severním okraji, veřejná prostranství všeobecná - PU, (VPS **VD. 6**),“

Pořizovatel faktická konstatování a citace z textové části bere na vědomí.

Z výše uvedeného není tedy zřejmé, zda plochou Z 13 jako veřejně prospěšnou stavbou VD.6 je myšlena ona dopravní obsluha plochy P01 (a Z08) cit: „ze **severní strany novou místní komunikací**.“

Pořizovatel se neztotožňuje s tímto konstatováním. Územní plán obsahuje jak textovou, tak grafickou část. Z grafické části ÚP i změny č.1 je zcela jasně patrné, která plocha je Z.13 a která plocha je Z.14. Vymezení VPS označené jako VD.6 se změnou č.1 nemění a zůstává v platnosti dle ÚP Chářovice. Změnou se mění pouze její číselné označení z VD6 na VD.6, což je patrné jak z textové části (viz tabulka v kapitole i.1 odůvodnění změny č.1), tak z grafické části (viz tabulka ve výkresu č.3).

Za prvé, podle výše uvedených navržených regulativů se nejedná o místní, ale účelovou komunikaci. Za druhé, má se jednat pouze o přístup pro pěší a cyklisty.

Do návrhu ÚP by tedy mělo k dopravní obsluze lokality P01 jasně uvedeno, že cit:

„dopravní obsluha bude řešena z jižní strany novou místní komunikací (plocha Z. 14) napojenou na silnici 111/1058, a **ze severní strany novou účelovou komunikací (plocha Z. 13) určenou pouze pro pěší a cyklisty**“.

Pořizovatel konstatuje, že změna č. 1 územního plánu naplnila povinnosti grafického vyjádření standardizovaných částí územního plánu dle stavebního zákona č.183/2006 Sb., (dále zákona) ve spojení s § 334a stavebního zákona č. 283/2021Sb., v souladu s prováděcí vyhláškou č. 500/2006Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence územně plánovací činnosti ve znění pozdějších předpisů, ve smyslu přílohy č. 21 - Grafické vyjádření standardizovaných částí územního plánu s výjimkou ploch s rozdílným způsobem využití; přílohy č. 22 - Grafické vyjádření ploch s rozdílným způsobem využití; a přílohy č. 23 - Požadavky na uspořádání a označení složek a souborů a na výměnný formát předávaných dat územního plánu.

Jedná se výhradně o jiný způsob grafického vyjádření vyplývající z nového právního předpisu týkajícího se povinnosti označení jednotlivých čísel zastavitelných ploch. Ve výkresové změny č. 1 územního plánu, Výkresu základního členění území, č. 1 a v Hlavním výkresu, č. 2 je navíc pro přehlednost současně uvedena tabulka přehledu všech zastavitelných ploch. U plochy Z.13 a Z.14 je v poznámce uvedeno: návrh plochy obsažený v ÚP, změnou se pouze doplňuje číslo plochy.

Přiřazením čísel ke stávajícímu způsobu využití plochy nedochází změnou č. 1 územního plánu ke změně funkčního využití proti platné dokumentaci. Doplněním čísel ploch nemohou být navrhovatelé nebo jiní vlastníci pozemků změnou č. 1 nově dotčeni na svých právech.

Rovněž není povinností v územním plánu uvádět podrobnější kategorie komunikací.

Dále je nutné zmínit fakt, že místní komunikace obsahují dle ČSN 736110 i pěší komunikace, a to ve funkční skupině D.2. Pro tuto funkční skupinu je charakteristické využití: „stezky, pruhy a pásy určené cyklistickému provozu, stezky pro chodce, chodníky, průchody, schodiště a ostatní komunikace nepřístupné provozu silničních motorových vozidel...“.

Dotčení vlastníci zdůrazňují, že je nepřijatelné, aby jakákoliv část dopravní obsluhy byla realizována přes stabilizovanou plochu SV v centru obce. Dotčení vlastníci požadují, aby změna územního plánu jasně definovala příjezd do lokality plochy P01 a bylo výslovně uvedeno, že příjezd do lokality plochy P01 (občanské vybavení - sociální služby - OV1) bude výhradně po plánované pozemní komunikaci vyznačené jako plocha PV (pozemek parc.č. 2121/3 ve vlastnictví stavebníka a další) a že dopravní obsluha nebude možná po pozemcích v ploše SV (stav).

Dotčení vlastníci jako vlastníci pozemků parc.č. 2669/3 a 2669/4 a pozemku parc.č. st. 57, jehož součástí je stavba rodinného domu čp. 5, by případnou dopravní obsluhou přes pozemky 2663/2 a parc.č. st. 53/2, byli zatíženi na svém vlastnickém právu neproporcionálním a tedy nezákonným způsobem.

Vést dopravní obsluhu v ploše BV stav by též bylo zcela nevhodné řešení. Doprava do plochy P01 musí být zajištěna výhradně prostřednictvím plánované komunikace v ploše PV, z hlavní komunikace, která se vyhne centru obce a nebude jej tak zatěžovat.

Podle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 27. 9. 2005, č.j. 1 Ao 1/2005 - 98 cit:

„Za závěrečný krok algoritmu (testu) přezkum obsahu napadeného opatření obecné povahy z hlediska jeho proporcionality. Proporcionalitu soud vnímá dvěma způsoby - v jejím užším a širším smyslu. Proporcionalitou v širším smyslu soud chápe obecnou přiměřenost právní regulace. Mezi základní atributy právního státu patří přiměřenost práva a z tohoto důvodu je úkolem mimo jiné právě i soudní moci přispívat svojí rozhodovací činností k rozumnému uspořádání společenských vztahů. Soud se proto v rámci přezkumu souladu opatření obecné povahy se zákonem věnuje též otázkám, zda napadené opatření obecné povahy vůbec umožňuje dosáhnout sledovaný cíl (kritérium vhodnosti), zda opatření obecné povahy a sledovaný cíl spolu logicky souvisí a zda cíle nelze lépe dosáhnout jiným legislativním prostředkem (kritérium potřebnosti), zda opatření obecné povahy omezuje své adresáty co nejméně (kritérium minimalizace zásahů); v neposlední řadě soud také zkoumá, zda je následek napadeného opatření obecné povahy úměrný sledovanému cíli (kritérium proporcionality v užším slova smyslu).

Podle rozsudku rozšířeného senátu NSS ze dne 21. července 2009 sp. zn. 1 Ao 1/2009 -

120 cit: Podmínkou zákonnosti územního plánu, kterou soud vždy zkoumá v řízení podle § 101a a násl. s. ř. s., je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu).

Pořizovatel znovu sděluje, že změna územního plánu neřeší změnu koncepce příjezdu do plochy P01. Navrhovatelé podali připomínky ke zprávě o uplatňování územního plánu, tyto byly vyhodnoceny a nebylo jim vyhověno. Zastupitelstvo obce o zadání změny rozhodlo ve smyslu ustanovení § 55 stavebního zákona. Změna č. 1 územního plánu je zpracovaná v souladu se schválenou zprávou o uplatňování územního plánu, jejíž součástí je zadání změny. Zastupitelstvo obce naplnilo zákonný postup ve smyslu ustanovení § 55 zákona. Podáním námítky se navrhovatelé nemohou domáhat úprav v dokumentaci, která s projednávanou změnou nesouvisí. Ve smyslu ustanovení § 55 odst. 6 zákona se změna územního plánu včetně zkráceného postupu pořizování změny zpracovává, projednává a vydává v rozsahu měněných částí. Na tuto skutečnost byla veřejnost upozorněna veřejnou vyhláškou a rovněž v době veřejného projednání.

Napadaný text je součástí platné dokumentace a změnou nebyl měněn. Ani požadovaná snaha o doplnění textu nemá žádný vliv na již vymezené plochy a funkční využití a nemá žádný vliv na vlastnická nebo jiná práva navrhovatelů.

Návrh na změnu uplatněný navrhovateli dne 3.5.2023 byl zastupitelstvem obce posouzen v rámci pořizování zprávy o uplatňování a bylo o něm v době schvalování zprávy rozhodnuto, že prověřování nebude součástí změny. Vlastníci pozemků se nemohou domáhat změny tím, že ke zprávě o uplatňování podali připomínky, a tvrdit, že z tohoto důvodu návrh změny povinnosti „zjevně nedostál“. Na změny v území není právní nárok.

Nelze rovněž přijmout názor, že změna je vnitřně rozporná.

V době pořizování zprávy byl učiněn závěr, že podmínky jsou vhodně nastavené ve vazbě na požadavky kladené na podrobnost dokumentace územního plánu. Změny výrokové části územního plánu jsou barevně odlišené a zohledňují hlavně nové právní předpisy nebo předcházení tlakům na zahušťování zástavby ve venkovském prostředí. Vhodnost umístění jednotlivých staveb se bude následně řešit v rámci navazujících správních řízení.

Citace z rozsudků jsou v textu nevhodně použité ve vazbě na probíhající proces projednávání změny dle ustanovení § 55 odst. 6 stavebního zákona ve spojení s § 334a nového stavebního zákona. Navrhovatelé nejsou změnou č.1 negativně dotčeni. Ani v jednom případě, jak již bylo uvedeno výše, se tedy nejedná o nově vymezované návrhy, nýbrž se jedná o návrhy převzaté z platné ÚPD, nebo o nový stávající limit, a tudíž k nim v rámci změny č. 1 není možné uplatňovat písemné námítky. V textu i výkresové části změny je uvedeno, co se změnou mění a doplňuje.

Navrhovatelé ničím konkrétně neprokázali, že změna č. 1 se dotýká omezení jejich vlastnických a jiných věcných práv, které definují vlastnictvím pozemků parc. č. 2669/3 a 2669/4 v k.ú. Chářovice. Pro úplnost vypořádání uplatněné námítky deklarované obavami z možných negativních vlivů vzniklých provozem např. umístěním dopravní stavby v ploše SV, uvádíme, že jsou ryze spekulativní, nesouvisí se změnou č. 1. Měly by být prokázány či vyvráceny ve správním řízení o povolení záměru, kde jsou pro tyto případy stanoveny adekvátní procesní postupy, zaručující účastníkům řízení rovnoprávné postavení a možnost obhajoby svých zájmů, tj. až v době posouzení umístění konkrétního záměru a jeho vlivů.

Pochopitelně k projednávané změně z hlediska jejího převedení do jednotného standardu vyloučit možnost uplatňování připomínek nebo námitek nelze, protože podle platných právních předpisů na úseku územního plánování platí, že změna územního plánu se zpracovává, projednává a vydává v rozsahu měněných částí. Zavedení jednotného standardu, které jak již bylo uvedeno výše je zákonnou povinností, ovšem v případě pisatelů namítaných pozemků a jejich možného ovlivnění mění toliko formální označení ploch v textu i v grafice. To znamená, že připomínky nebo námítky v rámci zavedení jednotného standardu by bylo možné uplatnit toliko v souvislosti s případnými dalšími věcnými změnami v územním plánu, což ale případ plochy Z.13 pro umístění pěší komunikace převzatý z platné ÚPD, ani zakreslení stávajícího limitu není.

III.

Závěr

Za vyhovění našim námítkám předem děkujeme.

Návrh vypořádání a vyhodnocení uplatněné písemnosti nevyvolal proces opakovaného veřejného projednání ve smyslu ustanovení § 53 stavebního zákona, ve spojení s § 334a nového stavebního zákona.

Změna č. 1 územního plánu je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů uplatněných podle zvláštních právních předpisů. Pořizovatel prověřil, že změna územního plánu je v souladu i s právními předpisy orgánů, které neuplatnily svá stanoviska. V průběhu procesu projednání návrhu změny územního plánu Chářovice byl řešen rozpor.

Pořizovatel vyhodnotil územní plán z hlediska nadřazené dokumentace, zájmů chráněných dotčenými orgány, z hlediska širších územních vazeb a možnosti ovlivnění území ležícího na území sousedních obcí a neshledal rozpor s právními předpisy.

Na základě výsledků projednání se konstatuje, že úpravou dokumentace po veřejném projednání nedošlo k podstatné úpravě. Pořizovatel přezkoumal soulad ÚP ve smyslu ustanovení § 53 odst. 4 a 5 stavebního zákona, ve spojení s § 334a nového stavebního zákona. Jeho posouzení je včleněno do jednotlivých kapitol odůvodnění územního plánu a došel k závěru, že proces pořizování ÚP proběhl v souladu s platnými právními předpisy, dokumentace je v souladu se sledovanými veřejnými zájmy, obsahuje všechny náležitosti vyplývajícími ze stavebního zákona, správního řádu a vyhlášky o územně plánovacích podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a z tohoto důvodu v souladu s ust. § 54 odst. 1 stavebního zákona, ve spojení s § 334a nového stavebního zákona předložil Obecní úřad Chářovice návrh na vydání změny č. 1 územního plánu Chářovice.

f. Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace a výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí dle § 53 odst. 5, písm. b) zákona č. 183/2006 Sb., ve spojení s § 344a zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona

Zpracování vyhodnocení vlivu změny č.1 územního plánu na udržitelný rozvoj území nebylo požadováno. Rovněž byl vyloučen vliv změny č.1 územního plánu na evropsky významné lokality a ptačí oblasti.

g. Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 dle § 53 odst. 5, písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., ve spojení s § 344a zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona

Zpracování vyhodnocení vlivu změny č.1 územního plánu na udržitelný rozvoj území nebylo požadováno.

h. Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst.5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly dle §53 odst. 5, písm. d) zákona č. 183/2006 Sb., ve spojení s § 344a zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona

Zpracování vyhodnocení vlivu změny č.1 územního plánu na udržitelný rozvoj území nebylo požadováno.

i. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty dle § 53 odst. 5, písm. e) zákona č. 183/2006 Sb., ve spojení s § 344a zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona

Změna č.1 řeší návrh zastavitelných ploch, které navazují na zastavěné území (viz. kapitola i.2) a dále uvádí platný územní plán do souladu se stavem v území, se ZÚR SK, PÚR ČR a se zákonem č.183/2006Sb., v platném znění a souvisejícími prováděcími předpisy (viz kapitola i.1).

Změna č.1 je pořizována nad dokumentací územního plánu Chářovice. Změnou č.1 se dále upravuje kompletní obsah územního plánu do souladu s novelami vyhlášek 500/2006Sb. a 501/2006Sb. a se Standardem vybraných částí územního plánu.

i.1 Zdůvodnění úprav dokumentace územního plánu provedených ve změně č.1 vyplývající ze změny stavebního zákona a nadřazených dokumentací

Změnou č.1 se upravuje obsah územního plánu do souladu s novelami vyhlášek 500/2006Sb. a 501/2006Sb. a se Standardem vybraných částí územního plánu. Jednotlivé úpravy jsou popsány níže.

V grafické části změny č.1 jsou znázorněny a upraveny změny, které mají vliv na vymezení ploch s rozdílným způsobem využití. Plochy, u kterých dochází pouze ke změně názvosloví ploch a kódu jejich označení nejsou v grafické části vyznačeny. V grafické části jsou tedy vyznačeny návrhy změn, které mají územní dopad a jsou hlavní podstatou obsahu změny č.1 územního plánu. Jedná se o vyznačení ploch, u kterých dochází ke změně ve využití ploch, případně k návrhu nových zastavitelných ploch a koridorů.

Úprava názvů jednotlivých výkresů, včetně jejich číslování:

Změnou č. 1 se ruší původní výkres dopravní a technické infrastruktury. Návrhy obsažené v tomto výkrese jsou změnou č.1 převedeny do Hlavního výkresu.

Seznam nových výkresů územního plánu a změny č.1 včetně jejich číslování:

Původní číslo	Nové číslo	název výkresu	poznámka
I2a	1.	Výkres základního členění území	
I2b1	2.	Hlavní výkres	
I2b2	-	Koncepce dopravní a technické infrastruktury	výkres se změnou ruší
I2c	3.	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	
-	4.	Výkres pořadí změn v území	výkres se změnou doplňuje
II2a	5.	Koordinační výkres	odůvodnění ÚP a změny č.1
II2c	6.	Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	odůvodnění změny č.1
II2b	7.	Výkres širších vztahů	odůvodnění změny č.1

Úpravy názvů jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití:

Změnou č.1 se upravují názvy ploch s rozdílným způsobem využití, které vychází z výše uvedených novel vyhlášek 500/2006Sb. a 501/2006Sb. a standardu vybraných částí územního plánu.

Územní plán	Změna č.1 a úplné znění po změně č.1
Bydlení v rodinných domech - venkovské - BV	bydlení venkovské - BV
Plochy smíšené obytné - venkovské - SV	smíšené obytné - venkovské - SV
Rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci - RI	rekreace individuální - RI
Občanské vybavení - veřejná infrastruktura - OV	občanské vybavení veřejné - OV
Občanské vybavení - sociální služby - OV1	občanské vybavení veřejné - sociální služby a péče o rodinu – OV.p
Občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení - OS	občanské vybavení - sport - OS
Dopravní infrastruktura - silniční - DS	doprava silniční – DS.1
Dopravní infrastruktura - veřejné účelové komunikace - DU	doprava silniční - veřejné účelové komunikace – DS.2
Veřejná prostranství - PV	veřejná prostranství všeobecná - PU
	vodní hospodářství - TW
Veřejná prostranství - veřejná zeleň - ZV	
Zeleň - soukromá a vyhrazená - ZS	zahradky a sady - ZZ
	zeleň sídelní ostatní - ZS
Plochy vodní a vodohospodářské - W	vodní a vodních toků - WT
Plochy zemědělské - NZ	zemědělské všeobecné - AU
Plochy lesní - NL	lesní všeobecné - LU
Plochy smíšené nezastavěného území - NS	smíšené nezastavěného území všeobecné - MU

Plochy vodní hospodářství - TW jsou do územního plánu nově doplněny z důvodu realizace nového vodojemu.

Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň – ZV jsou změnou č.1 přeřazeny do ploch zeleně sídelní ostatní - ZS. Jelikož se jedná o jiný § vyhlášky 500/2006Sb. v platném znění jsou tyto plochy vyznačeny ve výkrese změny, i když u nich nedochází k faktické plošné změně a ke změně rozsahu jejich vymezení (toto se týká jak ploch ve stavu, tak ploch navržených v platném ÚP). Změnou č.1 jsou rovněž zachovány i podmínky využití pro tyto plochy. Důvodem pro změnu zařazení ploch je fakt, že platné znění vyhlášky 500/2006 Sb. již nerozlišuje plochy veřejných prostranství s převahou veřejné zeleně a s převahou zpevněných ploch. Projektant po dohodě s pořizovatelem a určeným zastupitelem touto změnou upřednostnil jasné grafické rozlišení ploch, u který je prioritním využitím sídelní veřejné přístupná zeleň.

U ostatních ploch s rozdílným způsobem využití došlo pouze k jejich formálnímu přejmenování a překódování bez věcné změny v jejich vymezení. Tato změna vyplývá z novel vyhlášek 500/2006 Sb., 501/2006Sb., a Standardu vybraných částí územního plánu. Jedná se o jiný způsob grafického vyjádření a vnitřního uspořádání prostorových dat, které není podstatnou úpravou dokumentace územního plánu.

Úprava označení zastavitelných ploch, ploch přestavby a ploch změn v krajině

Změnou č.1 se upravují čísla označení zastavitelných ploch, ploch přestavby a ploch změn v krajině, které vychází z výše uvedených novel vyhlášek č. 500/2006Sb. a č. 501/2006Sb. a standardu vybraných částí územního plánu.

Územní plán	Změna č.1 a úplné znění po změně č.1	Poznámka
Z01	Z.01	
Z02	Z.02	
Z04	Z.04	
Z05a		plocha zastavěna
Z05b	Z.05b	
Z08	Z.08	
Z09	Z.09	
Z11	Z.11	

Územní plán	Změna č.1 a úplné znění po změně č.1	Poznámka
Z12	Z.12	
	Z.13	návrh plochy obsažený v ÚP, změnou se doplňuje číslo plochy
	Z.14	návrh plochy obsažený v ÚP, změnou se doplňuje číslo plochy
	Z.15	zastavitelná plocha navržená změnou č. 1
	Z.16	zastavitelná plocha navržená změnou č. 1
	Z.17	zastavitelná plocha navržená změnou č. 1
	Z.18a	zastavitelná plocha navržená změnou č. 1
	Z.18b	zastavitelná plocha navržená změnou č. 1
P01	P.01	
P02	P.02	
K1	K.1	
K2	K.2	

Úprava označení ploch a koridorů:

Změnou č.1 se upravuje grafické zobrazení a písmenné označení koridorů dle novel vyhlášek 500/2006Sb. a 501/2006Sb. a Standardu.

Územní plán	Změna č.1 a úplné znění po změně č.1	Poznámka
D3	CNZ.D005	
II/107	CNZ.D076	
	CNZ.V18	návrh převzatý ze ZÚR SK
	CNZ.E32	návrh převzatý ze ZÚR SK

Úprava názvu ploch VPS, VPO a asanací:

Změnou č.1 se upravuje grafické zobrazení a písmenné označení ploch VPS, VPO a asanací dle novel vyhlášek 500/2006Sb. a 501/2006Sb. a Standardu.

Územní plán	Změna č.1 a úplné znění po změně č.1	Poznámka
VD1a, VD1b, VD1c	VD.D005	
VD2a, VD2b, VD2c, VD2d	VD.D076	
VD5	VD.5	
VD6	VD.6	
VT2		realizováno
	VT.V18	návrh převzatý ze ZÚR SK
	VT.E32	návrh převzatý ze ZÚR SK

Změnou č.1 se územní plán uvádí do souladu se ZÚR SK (zejména 3. úplná aktualizace). Jedná se o následující úpravy:

- zpřesnění a doplnění regionálního biokoridoru RBK.1220 na podkladu ZÚR SK
- zpřesnění a doplnění koridoru V18 (v ÚP označeno jako CNZ.V18) na podkladu ZÚR SK
- zpřesnění a doplnění koridoru E32 (v ÚP označeno jako CNZ.E34) na podkladu ZÚR SK
- zároveň došlo k prověření kompletního obsahu územního plánu a jeho souladu se ZÚR SK. Vlastní vyhodnocení souladu se ZÚR SK je uvedeno v samostatné kapitole odůvodnění změny č.1.

i.2 Zdůvodnění úprav vyplývajících z porovnání obsahu územního plánu a ÚAP

Změnou č.1 byl prověřen obsah limitů obsažených v územním plánu a dán do souladu s aktuálními daty ÚAP ORP Benešov (aktualizace 2020).

Na základě výše uvedeného jsou změnou č.1 zakresleny v koordinačním výkrese následující aktuální limity v území, které jsou zakreslené v koordinačním výkrese:

- Silnice III. třídy včetně ochranného pásma
- cyklotrasa 11 (Greenway Praha – Wien)
- Turistická trasa
- Naučná stezka
- Vodovodní řad
- Vodojem
- Kanalizace dešťová
- Nadzemní vedení elektrické energie 110 kV
- Nadzemní vedení elektrické energie 22 kV
- Podzemní vedení elektrické energie 22 kV
- Ochranné pásmo elektrické vedení 22 kV a 110 kV
- Trafostanice
- Ochranné pásmo trafostanice
- Plynovod vysokotlaký
- Plynovod středotlaký
- Bezpečnostní pásmo plynovodu
- Ochranné pásmo plynovodu
- Radioreléová trasa
- Telekomunikační vedení
- Investice do půdy – odvodnění
- Hlavní odvodňovací zařízení
- Vzdálenost 50m od okraje lesa
- Vodní tok
- Území zvláštní povodně pod vodním dílem
- Záplavové území Q100
- Aktivní zóna záplavového území
- Území s archeologickými nálezy
- Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb

i.3 Zdůvodnění vymezení hranice zastavěného území

Změnou č.1 byla aktualizována hranice zastavěného území k 10.10.2022 v rozsahu celého správního území obce Chářovice. Aktualizace byla provedena na podkladu aktuální katastrální mapy a v souladu s metodikou MMR pro vymezení a aktualizaci zastavěného území. Aktualizovaná hranice zastavěného území je zakreslena v grafické části dokumentace. Změnou č.1 bylo prověřeno, že se hranice zastavěného území změnila u původně vymezených zastavitelných ploch Z.02, Z.04, Z.05a a Z.09. U těchto ploch bylo vyhodnoceno, že došlo k realizaci hlavní stavby, pro kterou byla plocha vymezena. Nezastavěný pozemek v ploše Z.05a byl vyhodnocen jako proluka v území, celá plocha Z.05a byla tedy vyhodnocena jako zastavěná a zakreslena jako stav v území. Tyto plochy byly zakresleny dle aktuálního stavu v území dle jejich využití jako plochy bydlení venkovské - BV, případně jako plochy smíšené obytné venkovské – SV.

Do zastavěného území byl zahrnut pozemek nově realizovaného vodojemu v rozsahu pozemku p.č.2719/1. Jako součást zastavěného území byly zakresleny pozemky zahrad p.č. 2919/7 a 2919/4, které tvoří jeden celek se sousedními objekty a plochami individuální rekreace (§2 zákona č.183/2006 Sb. v platném znění).

Změnou č.1 se dále ruší vymezení zastavěného území u pozemků p.č.3873 a 1832. U těchto pozemků již není v katastru nemovitostí evidována žádná stavba, a proto došlo i ke změně využití těchto pozemků na plochy zemědělské všeobecné – AU a plochy smíšené nezastavěného území všeobecné – MU.

Změnou č.1 se mění využití části pozemku p.č.2503/9 z ploch BV do ploch zeleně – zahrady a sady – ZZ v rozsahu ochranného pásma vedení elektrické energie. Důvodem této změny je vymezení koridoru CNZ.E32 vyplývající ze ZÚR SK, která prochází touto částí řešeného území.

Jelikož se jedná o úpravu v grafické části dokumentace, zpřesňující stávající využití na podkladu aktuální katastrální mapy, nejsou tyto úpravy fakticky popisovány ve výrokové části změny

č.1 územního plánu. Tyto úpravy jsou součástí hlavního výkresu a koordinačního výkresu změny č.1 a textové části odůvodnění změny č.1 územního plánu.

i.4 Zdůvodnění návrhu vymezení ploch změn v území

Změna č.1 navrhuje následující změny v plochách s rozdílným způsobem využití:

Z.15 bydlení venkovské – BV

zdůvodnění návrhu: Plocha je navržena na základě schváleného zadání. V souladu se zadáním je v ploše možné umístit max. 1 RD.
Plocha je navržena na pozemcích s nižší třídou ochrany ZPF. Jedná se o vhodné doplnění stávající urbanistické struktury a efektivní využití stávající dopravní a technické infrastruktury.
Využití plochy je podmíněné prokázáním dodržení hygienických limitů v chráněných vnitřních i venkovních prostorách staveb a v chráněném venkovním prostoru (hluk z dopravy).

napojení DI a TI: Napojení na dopravní infrastrukturu bude řešeno ze stávající komunikace, ke které plocha přiléhá.

limity využití plochy: Napojení plochy na technickou infrastrukturu bude řešeno ze stávajících řadů. ochranné pásmo silnice III třídy, investice do půdy – odvodnění.

Z.16 bydlení venkovské – BV

zdůvodnění návrhu: Plocha je navržena na základě schváleného zadání. V souladu se zadáním je v ploše možné umístit max. 1 RD.
Plocha je navržena z převážné části na pozemcích s nižší třídou ochrany ZPF. Půdy s II. třídou ochrany jsou dotčeny pouze ve velmi omezeném rozsahu, kdy byl v návrhu upřednostněn rozsah vymezené plochy tak, aby byla umožněna její efektivní využitelnost.
Jedná se o vhodné doplnění stávající urbanistické struktury a efektivní využití stávající dopravní a technické infrastruktury.

napojení DI a TI: Napojení na dopravní infrastrukturu bude řešeno ze stávající komunikace, ke které plocha přiléhá.

limity využití plochy: Napojení plochy na technickou infrastrukturu bude řešeno ze stávajících řadů. půdy s II. třídou ochrany ZPF v rozsahu cca 50m², telekomunikační vedení.

Z.17 smíšené obytné venkovské – SV

zdůvodnění návrhu: Plocha je navržena na základě schváleného zadání. Plocha je navržena k rozšíření zázemí stávajícího RD na který navazuje a umožní rozšíření stávajících podnikatelských aktivit místního občana. Plocha je samostatně nezastavitelná a nelze na ní umístit nový rodinný dům.
Plocha je navržena na části plochy původně vymezené územní rezervy R.02, která se změnou č.1 ruší.
Plocha je navržena na pozemcích s nižší třídou ochrany ZPF.
Jedná se o vhodné doplnění stávající urbanistické struktury a efektivní využití stávající dopravní a technické infrastruktury.

napojení DI a TI: Napojení na dopravní infrastrukturu bude řešeno ze stávající komunikace, ke které plocha přiléhá, případně přes zastavěné území sousedního rodinného domu.

limity využití plochy: Napojení plochy na technickou infrastrukturu bude řešeno ze stávajících řadů. ochranné pásmo silnice III. třídy, telekomunikační vedení.

Z.18a bydlení venkovské – BV

zdůvodnění návrhu: Plocha je navržena na základě schváleného zadání. V souladu se zadáním je v ploše možné umístit max. 2-3 RD.
Plocha je navržena na části plochy původně vymezené územní rezervy R.02, která se změnou č.1 ruší.
Plocha je navržena na pozemcích s nižší třídou ochrany ZPF. Jedná se o vhodné doplnění stávající urbanistické struktury a efektivní využití stávající dopravní a technické infrastruktury.
Plocha je navržena do I. etapy využití.

Využití plochy je podmíněné prokázáním dodržení hygienických limitů v chráněných vnitřních i venkovních prostorách staveb a v chráněném venkovním prostoru (hluk z dopravy).

napojení DI a TI: Napojení na dopravní infrastrukturu bude řešeno ze stávající komunikace, ke které plocha přiléhá.

limity využití plochy: Napojení plochy na technickou infrastrukturu bude řešeno ze stávajících řadů. ochranné pásmo silnice III. třídy.

Z.18b**bydlení venkovské – BV**

zdůvodnění návrhu: Plocha je navržena na základě schváleného zadání. V souladu se zadáním je v ploše možné umístit max. 7 RD.

Plocha je navržena na části plochy původně vymezené územní rezervy R.02, která se změnou č.1 ruší.

Plocha je navržena na pozemcích s nižší třídou ochrany ZPF. Jedná se o vhodné doplnění stávající urbanistické struktury a efektivní využití stávající dopravní a technické infrastruktury.

Plocha je navržena do II. etapy využití, jejíž využití k zástavbě je možné až po vyčerpání plochy Z.18a.

Využití plochy je podmíněné prokázáním dodržení hygienických limitů v chráněných vnitřních i venkovních prostorách staveb a v chráněném venkovním prostoru (hluk z dopravy).

napojení DI a TI: Napojení na dopravní infrastrukturu bude řešeno ze stávající komunikace, ke které plocha přiléhá.

limity využití plochy: Napojení plochy na technickou infrastrukturu bude řešeno ze stávajících řadů. ochranné pásmo silnice III třídy.

i.5 Zdůvodnění návrhu koncepce veřejné infrastruktury**Technická infrastruktura**

Změnou č.1 se do řešené území doplňují koridory vyplývající z nadřazené ZÚR SK.

Změnou č.1 se zpřesňuje koridor E32, který je vymezen pro zdvojení elektrického vedení 110 kV. Koridor je zpřesněn na podkladu aktuální katastrální mapy v rozsahu dat ZÚR SK s lokálním zúžením zohledňující zastavěné území obce a zastavitelné plochy již vymezené v platném ÚP. Šířka koridoru je zúžena max. na hranici stávajícího ochranného pásma vedení VN110 kV, čímž bude zachován dostatečný prostor pro realizaci záměru. Ve změně č.1 je koridor zakreslen jako koridor nad plochami s rozdílným způsobem využití s označením CNZ.E32.

Změnou č.1 se zpřesňuje koridor V.18, který je vymezen pro rozšíření vodárenské soustavy v trase dálnice D3. Koridor je zpřesněn na podkladu aktuální katastrální mapy v rozsahu dat ZÚR SK a v územním plánu zakreslen jako koridor nad plochami s rozdílným způsobem využití s označením CNZ.V18.

Změnou č.1 se zakresluje jako stav v území nově realizovaný vodovodní systém zásobující řešené území pitnou vodou. Kromě nově realizovaných vodovodních řadů je jako stav v území zakreslen i nově vybudovaný vodojem, včetně přístupové komunikace.

i.6 Zdůvodnění úprav koncepce uspořádání krajiny

Změnou č.1 se zpřesňuje část trasy regionálního biokoridoru RBK.1220. Biokoridor prochází východním okrajem řešeného území.

Jelikož se jedná o nový návrh z aktuálně platné 3. úplné aktualizace ZÚR SK, který nebyl prozatím zpřesněn v sousedních územních plánech, je do územního plánu zakreslen dle dat ZÚR SK.

i.7 Zdůvodnění úprav podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

V souladu se schváleným zadáním se změnou č.1 upřesňují podmínky u několika ploch s rozdílným způsobem využití.

Jedná se zejména o úpravu podmínek prostorového uspořádání v rozsahu velikosti stavebního pozemku a počtu bytových jednotek rodinného domu.

Dále se doplňuje koeficient zastavěné pozemku u ploch rekreace individuální.

Tyto úpravy jsou navrženy z důvodu ochrany stávající struktury zástavby s cílem zajistit návaznost nově realizovaných staveb na stávající urbanistickou strukturu v řešeném území.

Změnou č.1 se dále upravují podmínky prostorového uspořádání pro max. velikost zemědělských staveb v nezastavěném území. Podmínky využití území a stanovení prostorových podmínek byly stanoveny s ohledem na stávající urbanistickou strukturu sídla a jeho charakter a možnost využití nezastavěného území s důrazem na respektování historicky vytvářeného charakteru krajiny, jehož dominantní funkcí je zemědělství a lesnictví. Nezastavěné území není dotčené roztržštěnou zástavbou a dalším zařízením staveb pro zemědělství a lesnictví. Naopak stavby pro zemědělství (živočišnou i rostlinnou výrobu) byly vždy umístěny v návaznosti nebo v prostoru navazujícím na obytnou část domu, což je územním plánem akceptováno, protože takto bylo i sídlo založeno. S ohledem na jeho velikost další plochy tohoto charakteru není potřebné územním plánem vymezovat. Na základě podrobného průzkumu se prověřilo a posoudilo, že v rámci zastavěného území je dostatečné množství ploch, které umožňují zástavbu dalších drobných zemědělských staveb nebo možnost využití stávajících staveb (např. stodol), které se mohou využívat pro živočišnou nebo rostlinnou výrobu.

i.8 Zdůvodnění úprav vymezení veřejně prospěšných staveb, pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit

Změnou č.1 se ruší návrh veřejně prospěšné stavby VT2, u které došlo k její realizaci a není tak nutné dále omezovat vlastnická práva k pozemkům.

Změnou č.1 se navrhuje veřejně prospěšné stavby VT.V18 (přiváděcí řad Netvořice – Lažany, včetně staveb souvisejících) a VT.E32 (zdvojení vedení 110 kV Benešov – Štěchovice. Jedná se o návrhy převzaté z nadřazených ZÚR SK. Návrhy VPS jsou vymezeny z důvodu zajištění realizace těchto staveb a dále z důvodu zajištění souladu ÚP Chářovice se ZÚR SK.

i.9 Zdůvodnění stanovení pořadí ploch změn v území (etapizace)

Změnou č.1 se navrhuje plocha Z.18a a Z.18b, pro které je stanovena etapizace využití. Plocha Z.18b je navržena do druhé etapy využití, jejíž využití je možné po zastavění plochy Z.18a.

Etapizace je navržena z důvodu zajištění výstavby v ploše tak, aby přímo navazovala na zastavěné území v sídle, nikoliv na stávající samotu.

j. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch zpracované dle § 53 odst. 5, písm. f) zákona č. 183/2006 Sb., ve spojení s § 344a zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona

Správní území obce Chářovice není podle nadřazené krajské dokumentace součástí žádné rozvojové osy ani oblasti. Z tohoto vyplývá, že v řešeném území nelze předpokládat zvýšené nároky na vymezení nových zastavitelných ploch. Platný územní plán navrhl řadu zastavitelných ploch, u nichž došlo k jejich částečnému využití. Změnou č.1 jsou využití plochy zakresleny jako stav v území.

Změnou č.1 jsou navrhovány nové zastavitelné plochy bydlení venkovského BV a plocha smíšená obytná, převážně v rozsahu jednotek rodinných domů (plocha Z.15 – 1 RD, plocha Z.16 – 1RD, plocha Z.17 – samostatně nezastavitelná pro RD, plocha Z.18a – 2-3 RD, plocha Z.18b – 2. etapa využití s max. 7 RD), které řeší aktuální potřeby vlastníků pozemků v řešeném území. Nejedná se tedy o návrh ploch, které by měnili navrženou urbanistickou koncepci sídla.

Požadavkem a přáním obce je vyhovět vlastníkům pozemků řešit potřeby bydlení na vlastních pozemcích a zvýšit tak počet obyvatel obce.

k. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

Změnou č.1 je zajištěna koordinace záměru koridorů CNZ.E32 a CNZ.V18 na podkladu ZÚR SK a dále regionálního biokoridoru RBK.1220. Jedná se o nově vymezené záměry, jejichž zakresl proveden na podkladu ZÚR SK, čímž dojde k zajištění návaznosti na území sousedních obcí.

l. Vyhodnocení splnění požadavků zadání

Návrh změny č.1 územního plánu je zpracován na základě schválené zprávy o uplatňování územního plánu, obsahující další pokyny pro zpracování návrhu této změny.

Návrh změny č.1 respektuje požadavky vyplývající z PÚR ČR a ZÚR SK, včetně podrobného vyhodnocení souladu s těmito dokumentacemi.

V návrhu změny č.1 byly zohledněny a aktualizovány limity využití území vycházející z ÚAP ORP Benešov.

V návrhu změny č.1 byly v souladu se zadáním prověřeny a vymezeny nové zastavitelné plochy, které jsou popsány v kapitole i.4 Zdůvodnění návrhu vymezení nových zastavitelných ploch.

Byl zpřesněn a doplněn zákres stávajících limitů využití území.

Žádná z nově vymezených ploch nevyvolala potřebu jejího prověření územní studií.

Změna č.1 byla řešena v jedné variantě.

Změna vymezila plochu Z.18b ve druhé etapě využití.

Změnou bylo prověřeno vypuštění plochy územní rezervy a převedení částí plochy do návrhu zastavitelných ploch Z.17, Z.18a a Z.18b.

Členění a obsah textové a grafické části změny č.1 je zpracováno v souladu se stavebním zákonem, vyhláškami č.500/2006Sb. a č. 501/2006Sb., v platném znění, standardem vybraných částí územního plánu, schválenou zprávou o uplatňování územního plánu a metodikami MMR ČR. Změnou č.1 se v souladu se schváleným zadáním upravuje skladba výkresové části územního plánu - viz. kapitola i.1. Zdůvodnění úprav dokumentace územního plánu provedených ve změně č.1 vyplývající ze změny stavebního zákona a nadřazených dokumentací.

Návrh změny č.1 byl v rozpracovanosti konzultován s pořizovatelem a určeným zastupitelem.

m. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., ve spojení s § 344a zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení

Změna č.1 nestanovuje žádné záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR SK.

n. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

n.1 Zemědělský půdní fond

Změna č.1 navrhuje plochy Z.15, Z.16, Z.17, Z.18a a Z.18b na pozemcích vedených jako součást ZPF.

Odůvodnění ploch je uvedeno v kapitole i.4 textové části odůvodnění, včetně odůvodnění zájmů a záměrů převažujících nad zájmem ochrany ZPF.

Vyhodnocení záboru ZPF je zpracováno v souladu s vyhláškou č.271/2019 Sb., Vyhláška o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu.

Změna č.1 navrhuje nové odnětí ploch ZPF v rozsahu 1,6137 ha.

Pozemky uvažované k rozvoji obce dle návrhu změny č.1 územního plánu jsou tvořeny z 0,33% půdami II. třídy ochrany, z 12,70% půdami III. třídy ochrany a z 86,97% půdami IV. třídy ochrany. Půdy I. a V. třídy ochrany nejsou změnou č.1 dotčeny.

Zábory ZPF jsou vyznačeny v grafické části.

V následující tabulce jsou rozděleny zábory ZPF dle čísla (označení) lokality a plánovaného využití ploch.

Označení plochy / koridoru	Navržené využití	Souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle třídy ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozí činností vody	Informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. g)
			I.	II.	III.	IV.	V.					
Z.15	BV	0,0962			0,0962					0,0883		
Z.16	BV	0,1141		0,0054	0,1087							
Z.18a	BV	0,4129				0,4129						
Z.18b	BV	0,8244				0,8244						
Σ	BV	1,4476	0,0000	0,0054	0,2049	1,2373	0,0000	0,0000	0,0000	0,0883	0,0000	0,0000
Z.17	SV	0,1661				0,1661						
	SV	0,1661	0,0000	0,0000	0,0000	0,1661	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
ΣΣ		1,6137	0,0000	0,0054	0,2049	1,4034	0,0000	0,0000	0,0000	0,0883	0,0000	0,0000

Tab.1 – Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond

n.2 Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL)

Změnou č.1 nedojde k záboru PUPFL.

o. Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění

Námítky nebyly uplatněny.

p. Vyhodnocení připomínek

Připomínky ze strany veřejnosti nebyly podány.

q. Text s vyznačením změn

POZNÁMKA: V následujícím textu jsou vyznačeny změny v textové části územního plánu, které se změnou č.1 upravují. Červeně zvýrazněný text se změnou č.1 doplňuje, modře zvýrazněný a přeškrtnutý text se změnou č.1 ruší.

a. Vymezení zastavěného území

Zastavěné území bylo vymezeno v rámci zpracování tohoto územního plánu a je zakresleno ve výkrese č. ~~1.2-a1~~ - výkres základního členění území, a v dalších výkresech. Hranice zastavěného území je vymezena v souladu s platným právním předpisem a zachycuje stav ke dni ~~30.1.2017~~ 10.10.2023.

b. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrana a rozvoj jeho hodnot

Definice použitých pojmů:

zastavěná plocha pozemku je součtem zastavěných ploch jednotlivých staveb, přičemž zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená ortogonálními průměty vnějšího líce svislých obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Plochy lodžii a arkýřů se započítávají. U objektů polooodkrytých (bez některých vnějších stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými po vnějším líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravouhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny. Do zastavěné plochy pozemku se nezapočítávají zpevněné plochy (komunikace a nádvoří na stavebním pozemku), prvky drobné architektury (pergoly, altány a pod.) a bazény, pokud nekolidují s koeficientem zeleně;

koeficient zastavění pozemku je podíl maximálně přípustné zastavěné plochy pozemku a rozlohy stavebního pozemku, vyjádřený v procentech **do této výměry se nezapočítávají zpevněné plochy (chodníky, příjezdové komunikace);**

koeficient zeleně určuje závazně minimální rozsah nízké i vysoké zeleně v rámci stavebního pozemku (nikoliv veřejné zeleně, veřejných prostranství), vyjádřený v % celkové rozlohy stavebního pozemku;

občanské vybavení zahrnuje zejména stavby, zařízení a pozemky sloužící pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva, dále pro obchodní prodej, tělovýchovu a sport, ubytování (ubytovací zařízení), stravovací služby, vědu a výzkum;

drobné občanské vybavení v rámci obytných ploch je ve svém rozsahu přizpůsobeno potřebám bydlení v navazujícím území;

malá ubytovací zařízení jsou stavby pro přechodné ubytování do 20 lůžek;

pojem drobná (např. drobná výroba či občanská vybavenost) zahrnuje zařízení, aktivity či služby provozované buď živnostníky nebo firmami a organizacemi s max. 5 zaměstnanci;

nerušící výroba (ve smyslu znění zák. č. 17/1992 Sb., o životním prostředí) je výroba, která svým provozováním, výrobním a technickým zařízením nenarušuje negativními účinky a vlivy provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nezhoršuje životní prostředí souvisejícího území nad přípustnou mírou (např. dodržení limitu hluku, vibrací a prašnosti prostředí v plochách pro bydlení);

nerušící služby (ve smyslu znění zák. č. 17/1992 Sb., o životním prostředí) jsou služby, které svým provozováním, výrobním a technickým zařízením nenarušují negativními účinky a vlivy provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nezhoršují životní prostředí souvisejícího území nad přípustnou mírou (např. dodržení limitu hluku, vibrací a prašnosti prostředí v plochách pro bydlení);

pro obytné stavby (rodinné domy, bytové domy) platí výklad pojmu "**nadzemní podlaží - NP**" a "**podzemní podlaží - PP**" definice dle normy ČSN 734301 Obytné budovy: nadzemní podlaží je každé podlaží, které má úroveň podlahy nebo její převažující části výše nebo rovno 800 mm pod nejvyšší úrovní přilehlého upraveného terénu v pásmu širokém 5,0 m po obvodu domu; podzemní podlaží má úroveň podlahy nebo její převažující části níže než 800 mm pod nejvyšší úrovní přilehlého terénu v pásmu širokém 50 m po obvodu domu;

pojem "**podkroví - P**" je pro obytné stavby (rodinné a bytové domy) definován ČSN 734301 Obytné budovy: podkroví je přístupný vnitřní prostor nad posledním nadzemním podlažím, vymezený konstrukcí krovu a dalšími stavebními konstrukcemi, určený k účelovému využití;

prvky drobné architektury a mobiliáře představují doplňkové drobné objekty (altány, lavičky, odpadkové koše, pítka) a prvky veřejného osvětlení.

oplocení - oplocení pozemku ve smyslu SZ

ohradník pro letní pastvu dobytka, oplocenky pro lesní školky - jednoduché konstrukce, které nevyžadují provedení zemních prací a terénních úprav, tj. bez podezdívky, rozebíratelné, neomezující průchodnost krajinou.

drobné stavby - např. přístřešky, zimní zahrady, skleníky, kůlny, bazény apod.

drobné hospodářské zvířectvo - domácí a užitková zvířata vyskytující se v rámci obcí českého venkova (např. psy, kočky, králíci, drůbež, atd.).

cizorodé stavby – stavby, které svým hmotovým a stavebně technickým uspořádáním neodpovídají stávající okolní zástavbě. Jedná se vždy o stavby hlavní: sruby (stavby z kulatinového masivu, známé také pod pojmem „kanadské sruby“ a dále rustikální srubové stavby „ruského typu“), dřevěnice, mobilheim, jurta. Jiné typy cizorodé zástavby mimo výše uvedené budou posuzovány vždy individuálně v rámci navazujícího správního řízení s ohledem na stávající okolní zástavbu.

Navržená koncepce rozvoje území závazně definuje zásady způsobu využití a prostorové organizace, s cílem zabezpečení trvalého souladu všech přírodních, urbanistických, kulturních a historických hodnot území. Koncepce stanoví, které části území jsou stabilizované, kde jsou navrženy změny využití území a navrhuje potřebnou infrastrukturu k zajištění stabilizovaných i navrhovaných způsobů využití.

Návrh vychází z postavení obce ve struktuře osídlení a možnostech, které může obec nabídnout. Navržené změny v souhrnu umožňují pokračování stávajícího využití území, které ho však nasměruje k větší udržitelnosti a vyšší kvalitě života obyvatel.

Koncepce rozvoje je zachycena v grafické části dokumentace a blíže specifikována v textové části.

b.1 Základní koncepce rozvoje území obce

Územní plán:

- navrhuje rozvoj obce Chářovice v rámci jednoho sídla,
- vychází z reálných možností obce a navrhuje účelné využití zastavěného území,
- vytváří předpoklady pro posílení hlavní funkce – bydlení a občanské vybavenosti
- rozvojové předpoklady obce jsou dány zejména kvalitou obytného prostředí s hodnotným krajinným zázemím a dobrou dopravní dostupností větších center osídlení s nabídkou pracovních míst a zařízení občanské vybavenosti,
- rozvojové podmínky výrazně podpoří výstavba dálnice D3 a nové trasy silnice II/107.

Koncepce rozvoje území spočívá v dílčím rozvoji obytné funkce, ve vytvoření podmínek pro hospodářský rozvoj a v posílení ekologických funkcí krajiny:

- pro rozvoj obytné funkce jsou vymezeny nové zastavitelné plochy, s vazbou na historicky založenou strukturu sídla,

- obytné území má venkovský charakter a lze v něm kombinovat bydlení s drobným podnikáním a samozásobitelskými aktivitami,
- pro občanské vybavení nadmístního významu je navržena plocha přestavby, návrh nového využití plochy bývalého zemědělského areálu,
- obec bude i nadále závislá na integraci v rámci širšího regionu, vyjíždkou za prací, občanskou vybaveností, obchody a službami,
- je přípustné revitalizovat veřejná prostranství v obci,
- územní plán řeší koncepci dopravní a technické infrastruktury,
- územní plán Chářovice přebírá a zpřesňuje trasy dopravní infrastruktury nadmístního významu (dálnice D3 a silnice II/107), vymezené na území obce Chářovice dokumentací vydanou krajem (ZÚR Středočeského kraje)
- územní plán ~~přebírá koncepci zásobování obce pitnou vodou, navrženou dokumentací vydanou krajem (ZÚR Středočeského kraje)~~ **respektuje stávající koncepci zásobování řešeného území pitnou vodou**
- územní plán řeší koncepci odkanalizování obce,
- základem posílení ekologické funkce území je vymezení územního systému ekologické stability; tuto funkci doplní obnova břehových porostů podél vodotečí a vodních ploch, které zvýší retenci vody v krajině a zvýší celkový podíl stabilních přírodních ploch.

b.2 Základní koncepce ochrany a rozvoje hodnot území

Návrh územního plánu respektuje a chrání veškeré hodnoty území, kulturní, historické, architektonické a přírodní. Základem zachování těchto hodnot je jejich identifikace a návrh vhodných opatření k jejich ochraně.

Kulturní a historické hodnoty

- území s archeologickými nálezy, celé území obce,
- urbanistická struktura a charakter zástavby obce,
- objekty drobné architektury;

přírodní a krajinné hodnoty:

- obecná ochrana přírody,
- územní systém ekologické stability,
- ochrana zemědělské půdy proti vodní a větrné erozi a zvýšení přírodní složky v zemědělské krajině,
- ochrana krajinných a přírodních hodnot, vedoucí ke zvýšení ekologické stability území: založení chybějících prvků systému ekologické stability (biocentra, biokoridory), rozvoj mimolesní zeleně, solitérní zeleně, liniových porostů a doprovodné zeleně podél komunikací a vodních toků, rozvoj cestní sítě,
- koncepce řešení krajiny směřuje ke zvýšení rekreačního potenciálu krajiny a k ochraně a zkvalitnění podoby krajinného rázu;

civilizační hodnoty:

- územní plán stanoví podmínky pro využití ploch v zastavěném území, v zastavitelných plochách a v krajině, které zajišťují ochranu a rozvoj civilizačních hodnot,
- jsou respektovány a navrženy k rozšíření plochy veřejné infrastruktury - dopravní, technické, občanského vybavení a veřejných prostranství.

Pro zachování všech těchto hodnot územní plán stanoví podmínky využití území, základní podmínky prostorového uspořádání a podmínky ochrany krajinného rázu.

c. Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

Urbanistická koncepce pojednává strukturu zastavitelných ploch a způsob jejich rozvoje, charakteristiku a strukturu zeleně v sídle a výčet ploch, navržených k přestavbě a ke změně využití.

c.1 Zásady urbanistické koncepce

- základní urbanistická koncepce vychází z hlavních cílů územního plánování; hlavním principem je zachování historické urbanistické struktury obce a zvýšení kvality obytného prostředí,
- sídlo bude rozvíjeno jako samostatný urbanistický celek, návrh respektuje jeho dosavadní charakter,
- hlavní funkcí bude i nadále bydlení, v přiměřené míře integrované s dalšími nerušícími funkcemi, zejména s drobným podnikáním,
- stávající plochy bydlení, včetně hospodářských částí, provozů drobné výroby, chovatelství a rodinné rekreace, jsou návrhem územního plánu respektovány,
- součástí koncepce je návrh nového využití plochy přestavby,
- další rozvoj je směřován na volné plochy v zastavěném území a na plochy bezprostředně navazující na zastavěné území,
- základní urbanistickou koncepcí sídla je vytvoření uceleného zastavěného území, s plynulou návazností na historicky založenou uliční strukturu,
- ve volné krajině je povoleno umístění pouze takových staveb a zařízení, která jsou v souladu s podmínkami využití, stanovenými pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití,
- urbanistická koncepce navrhuje rozvoj s využitím pro bydlení, občanské vybavení, dopravní a technickou infrastrukturu,
- územní plán vytváří podmínky pro posílení ekonomického potenciálu obce, s cílem snížit současnou vyjížďku ekonomicky aktivních obyvatel za prací mimo obec, stanovením podmínek pro rozvoj drobné výroby a služeb,
- územní plán navrhuje koncepci veřejné infrastruktury pro předpokládaný nárůst obce,
- územní plán respektuje stávající veřejná prostranství a umožňuje jejich další rozšíření v rámci zastavitelných ploch a ploch přestavby,

c.2 Koncepce rozvoje obce

Chářovice

- navržené jsou nové plochy pro bydlení ~~v rodinných domech~~ venkovské, smíšené obytné - venkovské, občanské vybavení ~~—sociální služby~~ veřejné - sociální služby a péče o rodinu, veřejná prostranství ~~—veřejná zeleň~~ sídelní zeleň ostatní a dopravní infrastrukturu prostřednictvím ploch veřejných prostranství všeobecná,
- územní plán vytváří podmínky pro vyplnění proluk v zastavěném území s cílem vytvořit jeden kompaktní urbanistický celek,

mlýn u Dunávického rybníka

- lokalita je stabilizovaná v současném rozsahu zastavěného území;

lokality chat pro rodinnou rekreaci

ve východní části území obce,

- lokality jsou stabilizované v současném rozsahu zastavěného území,
- územní plán nevymezuje nové zastavitelné plochy pro rodinnou rekreaci.

rozvoj jednotlivých způsobů využití

bydlení

bydlení je hlavní rozvíjející se funkcí v obci

návrh územního plánu:

- stanoví dlouhodobou koncepci rozvoje zastavitelných ploch,
- přispívá k hospodárnému využití zastavěného území obce, navrhuje přednostní využití volných ploch v zastavěném území obce,
- vymezuje plochy bydlení se způsobem využití ~~bydlení v rodinných domech~~ venkovské - BV a plochy smíšené obytné -venkovské - SV, s možností umístění zařízení občanského vybavení, drobných provozoven výroby a služeb, chovatelství a pěstitelství,

- ve smíšených plochách návrh územního plánu respektuje a ponechává stávající provozovny a hospodářství soukromých zemědělců menšího rozsahu, tj. bez stanoveného PHO a bez negativních vlivů na kvalitu bydlení na sousedních pozemcích,
- podmínky prostorového uspořádání jsou stanoveny tak, aby nová výstavba byla v souladu s charakterem venkovské obce hmotovým uspořádáním i výškovou hladinou;

rekreace

nepobytová rekreace, cestovní ruch

- stanovením podmínek využití je posílena funkce denní a krátkodobé rekreace - veřejná prostranství, dětská hřiště,
- nová plocha veřejných prostranství ~~– veřejná zeleň~~ byla vymezena jako součást plochy Z.11 jako plocha zeleně sídelní ostatní.

pobytová rekreace

- stávající plochy ~~staveb pro rodinnou rekreaci~~ rekreace individuální - RI jsou stabilizované;

občanské vybavení - veřejná infrastruktura

občanské vybavení ~~– veřejná infrastruktura~~ veřejné - OV,

- plochy jsou stabilizované v současném rozsahu,
- nová zařízení občanského vybavení lokálního významu lze umístit dle potřeby v plochách bydlení v rodinných domech - venkovské a plochách smíšených obytných - venkovských;

občanské vybavení ~~– sociální služby – OV1~~ veřejné - sociální služby a péče o rodinu – OV.p,

- plocha přestavby P.01, bývalý zemědělský areál, + zastavitelná plocha Z.08
- záměr na nové využití zanedbané a dlouhodobě nevyužívané plochy,
- zařízení sociální péče větší kapacity a rozsahu, které bude sloužit širšímu okruhu uživatelů než je samotná obec Chářovice,
- zástavba bude vycházet ze zpracované územní studie, která byla zapsaná do evidence územně plánovací činnosti v roce 2016,

občanské vybavení - ~~tělovýchovná a sportovní zařízení~~ sport - OS

- plochy jsou stabilizované v současném rozsahu,

dopravní a technická infrastruktura

~~návrh územního plánu:~~ územní plán:

- vymezuje v souladu se stavebním zákonem a v souladu se ZÚR koridor pro umístění stavby dálnice D3 ~~označený jako koridor CNZ.D005~~ (VPS dle ZÚR: D005) a koridor pro umístění stavby silnice II/107 ~~označený jako CNZ.D076~~ (VPS dle ZÚR: D076). Tyto stavby, stavby s nimi související a stavby tyto dopravní stavby podmiňující mají přednost před jiným využitím pozemků v koridorech. Stavby související a stavby podmiňující mohou zasahovat (být umístěny) i do ploch mimo vymezené koridory. V koridorech nesmí být měněno současné využití území způsobem, který by podstatně zhoršil přípravu a realizaci dopravních staveb, pro které byly koridory navrženy, a přípravu staveb souvisejících a dopravní stavbu podmiňujících. Jiné využití než pro dopravní stavby, stavby související a podmiňující, včetně umístění a změny jiných nových staveb je v koridorech možné až po pravomocném umístění a stavebním povolení staveb, pro které byly koridory vymezeny.
- navrhuje nové úseky místních komunikací,
- ~~řeší koncepci zásobování obce pitnou vodou napojením na Posázavský skupinový vodovod (VPS dle ZÚR: V13)~~ respektuje stávající koncepci zásobování řešeného území pitnou vodou,
- navrhuje koncepci odkanalizování obce prostřednictvím individuální likvidace odpadních vod.

c.3 Vymezení zastavitelných ploch

Ve výkrese č. ~~1.2.b.a2~~ - hlavní výkres, jsou vymezeny zastavitelné plochy s určením jejich hlavního využití dle legendy, a dále v textu podrobným taxativním vymezením přípustných funkcí, které lze v tomto území umísťovat, včetně stanovení podmínek.

Územní plán vymezuje tyto zastavitelné plochy v zastavěném a nezastavěném území a stanoví specifické podmínky pro využití jednotlivých ploch, které musí být v navazujících správních řízeních respektovány a zajištění ochrany prokázáno:

Z.01 Chářovice, Jezera 1
bydlení ~~v rodinných domech~~ - venkovské - BV

omezení plochy:

- prokázání splnění hygienických limitů - hluk z dopravy, ve vztahu k stávající silnici III/1058 a navrhované silnici II/107,
- ochranné pásmo stávající silnice III. třídy;

Z.02 Chářovice, Jezera 2
bydlení ~~v rodinných domech~~ - venkovské - BV

omezení plochy:

- prokázání splnění hygienických limitů - hluk z dopravy, ve vztahu k stávající silnici III/1058 a navrhované silnici II/107,
- vzdálenost 50 m od okraje lesa,
- ~~ochranné pásmo stávající silnice III. třídy;~~
- sdělovací kabel;

Z.04 Chářovice sever 2
bydlení ~~v rodinných domech~~ - venkovské - BV
zeleň - ~~soukromá a vyhrazená~~ - ZS zahrady a sady - ZZ

omezení plochy:

- vzdálenost 50 m od okraje lesa,
- ochranné pásmo stávající silnice III. třídy,
- ochranné pásmo venkovního el. vedení 110 kV a 22 kV,
- ochranné pásmo vysokotlakého plynovodu,
- prokázání splnění hygienických limitů - hluk z dopravy ze stávající silnice III/1058, ve vztahu ke stavbám pro bydlení;

~~Z.05a Chářovice východ~~
~~bydlení v rodinných domech~~ - venkovské - BV

~~omezení plochy:~~

- ~~- ochranné pásmo stávající silnice III. třídy;~~
- ~~- prokázání splnění hygienických limitů - hluk z dopravy ze stávající silnice III/1058, ve vztahu ke stavbám pro bydlení;~~

Z.05b Chářovice proluka v zastavěném území
bydlení ~~v rodinných domech~~ - venkovské - BV

omezení plochy:

- ochranné pásmo stávající silnice III. třídy
- prokázání splnění hygienických limitů - hluk z dopravy ze stávající silnice III/1058, ve vztahu ke stavbám pro bydlení;

Z.08 Chářovice západ
občanské vybavení ~~- sociální služby - OV4 veřejné - sociální služby a péče o rodinu -~~
OV.p

omezení plochy:

- zastavitelná plocha tvoří jeden areál s plochou přestavby P.01
- vnitřní členění areálu bude respektovat zpracovanou a zaregistrovanou územní studii;

Z.09 Chářovice centrum
bydlení ~~v rodinných domech~~ - venkovské - BV

omezení plochy:

- ochranné pásmo stávající silnice III. třídy,
- prokázání splnění hygienických limitů - hluk z dopravy ze stávající silnice III/1058, ve vztahu ke stavbám pro bydlení;

Z.11 Chářovice, Jezera 3
bydlení ~~v rodinných domech~~ - venkovské - BV, veřejná prostranství všeobecná - PVPU,
~~veřejná prostranství - veřejná zeleň - Z~~ zeleň sídelní ostatní - ZS

omezení plochy:

- nové obslužné komunikace a trafostanice

- vytvoření veřejného prostranství
- vzdálenost 50 m od okraje lesa,
- prokázání splnění hygienických limitů - hluk z dopravy, ve vztahu k stávající silnici III/1058 a navrhované silnici II/107, ve vztahu ke stavbám pro bydlení,
- ochranné pásmo stávající silnice III. třídy;sdělovací kabel

Z.12 Chářovice jih**zeleň - ~~soukromá a vyhrazená~~ – Zsahrady a sady - ZZ**

omezení plochy:

- plocha výhradně sloužící jako zázemí k ploše smíšené obytné - venkovské P.02, s níž bude tvořit jeden celek;
- ochranné pásmo stávající silnice III. třídy;

Z.13 veřejná prostranství všeobecná - PU

omezení plochy:

- ochranné pásmo venkovního el. vedení 22 kV a trafostanice, sdělovací kabel;

Z.14 veřejná prostranství všeobecná - PU

omezení plochy:

- ochranné pásmo silnice III. třídy;

Z.15 bydlení venkovské - BV

omezení plochy:

- ochranné pásmo silnice III. třídy;
- investice do půdy - odvodnění;

Z.16 bydlení venkovské - BV

omezení plochy:

- sdělovací kabel;
- půdy s II. třídou ochrany ZPF;

Z.17 smíšené obytné venkovské - SV

omezení plochy:

- sdělovací kabel;
- ochranné pásmo silnice III. třídy;

Z.18a bydlení venkovské - BV

omezení plochy:

- ochranné pásmo silnice III. třídy;

Z.18b bydlení venkovské - BV

omezení plochy:

- ochranné pásmo silnice III. třídy;
- plocha je zařazena do II. etapy využití

c.4 Vymezení ploch přestavby**P.01 Chářovice****občanské vybavení – ~~sociální služby~~ – ~~OV~~ veřejné - sociální služby a péče o rodinu – ~~OV.p~~**

omezení plochy:

- zastavitelná plocha tvoří jeden areál se zastavitelnou plochou Z.08,
- vnitřní členění areálu bude respektovat zpracovanou a zaregistrovanou územní studii,
- zajištění zásobování pitnou vodou a likvidace splaškových odpadních vod,
- vymezení ploch ochranné zeleně ve vztahu k navrhované silnici II/107 podél severozápadního okraje lokality,
- dopravní obsluha bude řešena z jižní strany novou místní komunikací (Z.14) napojenou na silnici III/1058, a ze severní strany novou místní komunikací pro pěší (Z.13),,
- respektovat limity využití území: stávající venkovní el. vedení a ochranné pásmo, stávající zemní kabel a ochranné pásmo, navrhovaná trasa optického kabelu,
- lokalita bude řešena jako jeden areál, bez vnitřní parcelace.

P.02 Chářovice jih plochy smíšené obytné –venkovské - SV

omezení plochy:

- prokázání splnění hygienických limitů - hluk z dopravy, ve vztahu k stávající silnici III/1058,
- ochranné pásmo stávající silnice III. třídy.

c.5 Systém sídelní zeleně

Sídelní zeleň je navržena:

- vymezením nezastavitelných ploch ~~zeleně –soukromá a vyhrazená~~ - ~~ZS~~zeleně – zahrady a sady - ZZ,
- umožnění revitalizace stávajících ploch ~~veřejných prostranství – veřejné zeleně – Zv~~zeleně ~~sídelní ostatní - ZS~~,
- vymezením plochy ~~veřejného prostranství – veřejná zeleně~~ ~~zeleně~~ sídelní ostatní - ZS jako součást plochy Z.11,
- návrhem doprovodné zeleně podél komunikací a vodních toků.

d. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění

d.1 Koncepce dopravní infrastruktury

silniční doprava

z ÚPD vydané krajem vyplývají tyto požadavky na změny v uspořádání stávající silniční sítě na území obce Chářovice:

- koridor pro umístění stavby dálnice D3 ~~vymezený jako CNZ.D005~~, včetně všech souvisejících a podmiňujících staveb, v- jižní části území obce (VPS ~~VD.D005~~, dle ZÚR: D005), pro využití koridoru platí podmínky využití stanovené ~~pro plochy dopravní infrastruktury – silniční – DS v kapitole c.2~~
- koridor pro umístění stavby související přeložky silnice II/107, v- nové trase od dálniční křižovatky Dunávice do Týnce nad Sázavou ~~vymezený jako CNZ.D076~~, (VPS ~~VD.076~~, dle ZÚR: D076), pro využití koridoru platí podmínky využití stanovené ~~pro plochy dopravní infrastruktury – silniční – DS v kapitole c.2~~
- ~~návrh územního plánu zpřesňuje a vymezuje plochu pro umístění stavby dálnice D3 včetně všech souvisejících a podmiňujících staveb (VPS: VD1a, VD1b, VD1c);~~
- ~~návrh územního plánu zpřesňuje a vymezuje plochu pro umístění stavby silnice II/107 silnicí (VPS: VD2a, VD2b, VD2c, VD2d);~~
- silnice III. třídy č. 1057, 1058 jsou stabilizované.

komunikace místního významu, parkovací plochy

- nové komunikace místního významu jsou navrženy v případech, kde je řešení jednoznačné,
- zřizování místních komunikací, veřejných prostranství, parkovacích ploch a odstavných stání je umožněno v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, pro potřeby těchto ploch,
- v zastavěném území jsou plochy místních komunikací vymezené jako veřejná prostranství, navrhované komunikace:

- komunikace k lokalitě P.01, ~~veřejná – veřejné~~ ~~prostranství~~ ~~všeobecné~~ - ~~PVPU~~, (VPS VD.5),
- komunikace v- lokalitě Z.11,
- u navrhovaných místních komunikací jsou pro napojení na silniční síť převážně využity stávající sjezdy na pozemky;

pěší a cyklistická doprava

- chodníky v Chářovicích jsou prakticky vybudované, budou doplňované o nové úseky v rozvojových lokalitách,
- stávající turistické cesty a cyklotrasy jsou návrhem územního plánu respektovány
- návrh propojení z centra obce k lokalitě P.01 po jejím severním okraji (~~plocha Z.13~~), veřejná prostranství ~~všeobecná~~ - ~~PVPU~~, (VPS VD.6),

hipostezky

- je možné realizovat v rámci ploch v nezastavěném území s ohledem na zájmy ochrany přírody a krajiny;

hromadná doprava

- nejsou navrhované změny v systému hromadné dopravy;

doprava v klidu

- stávající parkoviště jsou stabilizovaná, vyhovují;

dopravní vybavenost

- územní plán nevymezuje nové plochy pro dopravní vybavenost.

d.2 Koncepce technické infrastruktury**zásobování pitnou vodou**

- územní plán zpřesňuje koridor CNZ.V18 pro rozšíření vodovodní soustavy v koridoru dálnice D3, přivaděcí řad Netvořice – Lažany, včetně staveb souvisejících. V ZÚR SK je koridor označený jako V18. Tato stavba, stavby s ní související a stavby tuto stavbu technické infrastruktury podmiňující mají přednost před jiným využitím pozemků v koridorech. Stavby související a stavby podmiňující mohou zasahovat (být umístěny) i do ploch mimo vymezený koridor. V koridorech nesmí být měněno současné využití území způsobem, který by podstatně zhoršil přípravu a realizaci stavby technické infrastruktury, pro kterou byl koridor navržený, a přípravu staveb souvisejících a podmiňujících. Při využití koridoru je nutné koordinovat průběh trasy vodovodu s koridorem dálnice CNZ.D005 a dále minimalizovat zásah do prvků ÚSES, včetně zajištění prověření souladu zástavby s podmínkami ochrany zvláště chráněných druhů vázaných na řeku Sázavu.

návrh sídlo Chářovice:

- ~~zásobování obce pitnou vodou je navrženo v souladu s koncepcí ZÚR, obecním vodovodem napojeným na Posázavský skupinový vodovod, vodovodní přivaděč do obce je trasován ve východní části území (VPS VT2; VPS dle ZÚR: V13)~~územní plán respektuje stávající koncepci zásobování řešeného území vodou nově realizovaným vodovodem napojeným na Posázavský skupinový vodovod,
- do doby ~~vybudování~~ **dobudování** vodovodu bude zásobování pitnou vodou jednotlivých nemovitostí řešeno z individuálních zdrojů, při prokázání, že zřizováním nových studní nedojde k ovlivnění domovních studní v bezprostředním okolí,
- plocha P.01 bude zásobována z lokálních vodních zdrojů (studní), při prokázání, že zřizováním nových studní nedojde k ovlivnění domovních studní v bezprostředním okolí;

ostatní části obce:

- individuální zásobování ze zdrojů u jednotlivých nemovitostí;

kanalizace

- odpadní vody v řešeném území budou likvidovány individuálně vždy na základě individuálního posouzení vhodného řešení s ohledem na stávající vodní zdroje a na hydrogeologické poměry (nepropustné jímky na vyvážení, domovní ČOV, skupinové ČOV, atd.),
- likvidace odpadních vod z areálu ploch P.01 a Z.08 bude řešena v souladu se zpracovanou a zaregistrovanou územní studií,

dešťové vody, vodní režim v krajině

- stávající dešťová kanalizace bude rozšiřována do nových zastavitelných ploch,
- v lokalitách určených k zástavbě bude prokázáno, že se odtokové poměry z povrchu urbanizovaného území nezhoršily oproti stavu před výstavbou.
- územní plán navrhuje vsakování maximálního množství srážkových vod na pozemcích u jednotlivých nemovitostí, popřípadě doplňkově zadržení v retenčních, vsakovacích a odpařovacích nádržích (v případě že nebude na základě hydrogeologického posudku možné zasakování),
- podél komunikací budou dešťové vody odváděny do podélných vsakovacích mělkých příkopů, vyspádovaných, bez úprav povrchu a napojených na místní vodoteče,
- umožnění revitalizace vodotečí a rybníků na území obce,
- návrh rekonstrukce zatrubnění potoka v centru obce, pod sportovním hřištěm,
- **územní plán respektuje záplavové území a aktivní zónu záplavového území Q₁₀₀ Janovického potoka;**

energetika

- územní plán zpřesňuje koridor CNZ.E32 pro zdvojení vedení 110 kV Benešov – Štěchovice. V ZÚR SK je koridor označený jako E32. Tato stavba, stavby s ní související a stavby tuto stavbu technické infrastruktury podmiňující mají přednost před jiným využitím pozemků v koridorech. Stavby související a stavby podmiňující mohou zasahovat (být umístěny) i do ploch mimo vymezený koridor. V koridorech nesmí být měněno současné využití území způsobem, který by podstatně zhoršil přípravu a realizaci stavby technické infrastruktury, pro kterou byl koridor navržen, a přípravu staveb souvisejících a podmiňujících. Při využití koridoru je nutné koordinovat průběh trasy vedení elektrické energie s koridorem silnice II. třídy CNZ.D076 a severním výběžkem zastavitelné plochy Z.02, který byl vymezen výhradně pro umístění dopravní stavby (obrátiště),
- zásobování elektrickou energií bude zajišťováno venkovním vedením 22 kV a trafostanicemi,
- nová spotřeba bude napájena ze stávajících distribučních trafostanic,
- plocha P.01 bude v souladu se zpracovanou územní studií zásobována novou trafostanicí, napojenou na elektrické vedení procházející po severním okraji plochy,
- pro zásobování zastavitelné plochy Z.11 je navržena nová trafostanice, včetně jejího napojení na stávající elektrickou soustavu, prostřednictvím podzemního kabelového vedení
- zásobování plynem není řešeno, územním plánem však nevylučuje možnou plynofikaci;

telekomunikace

- územní plán respektuje trasu telekomunikačního vedení, která je stabilizovaná,
- místní telekomunikační síť vyhovuje, je provedena kabelovým rozvodem do účastnických rozvaděčů a lze pokrýt i nárůst počtu uživatelů,
- trasa ~~navrhovaného~~ optického kabelu (~~České radiokomunikace, a.s.~~) je respektovaná;

nakládání s odpady

- systém separovaného sběru odpadů a odvoz na skládku mimo území obce se návrhem územního plánu nemění,
- sběrný dvůr pro deponování recyklátů není navrhován,
- nakládání s bioodpadem z domácností je řešeno individuálně, kompostováním;

d.3 Občanské vybavení

- stávající plochy občanského vybavení zůstávají zachovány,
- samostatná nová plocha: občanské vybavení ~~– sociální služby – OV4 veřejné - sociální služby a péče o rodinu – OV.p~~ je vymezena v ploše přestavby P.01 a navazující ploše Z.08, zařízení sociální péče větší kapacity a rozsahu, které bude sloužit širšímu okruhu uživatelů než je samotná obec Chářovice, je vyhodnocena jako plocha nadmístního významu,
- nová zařízení občanského vybavení místního významu mohou být umístěna v rámci ploch bydlení a ploch smíšeného bydlení, např. předškolní zařízení, služby a další činnosti;

d.4 Veřejná prostranství

- návrh vymezuje veřejně přístupná prostranství, která zahrnují plochy ~~dopravy silniční - komunikací místního významu~~ veřejné účelové komunikace, plochy ~~veřejné zeleně a plochy veřejných prostranství~~ veřejných prostranství všeobecné a plochy zeleně sídelní ostatní;

e. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci a dobývání ložisek nerostných surovin**e.1 Koncepce uspořádání krajiny**

Cílem uspořádání krajiny je koordinace zájmů a vztahů v nezastavěném území z hlediska rozdílných možností a limitů využití a z hlediska zájmů ochrany přírody a krajiny.

Součástí koncepce řešení krajiny je vymezení systému ekologické stability, který zde řeší ochranu vodních toků a ploch, lesních porostů, rozvoj krajinné zeleně na zemědělské půdě a jejich vzájemné propojení. Dále je řešena ochrana zemědělské půdy proti vodní a větrné erozi a zvýšení podílu přírodní složky v zemědělské krajině (louky, zeleň podél komunikací). Krajinářská i ekologická

hodnota území se zvýší po výsadbě dřevin na plochách navržených biokoridorů, a doplnění linií dřevin podél polních cest a na mezích.

Současné uspořádání krajiny se změní pouze v části navrhovaných tras dopravní infrastruktury, které jsou do návrhu územního plánu převzaté z nadřazené územně plánovací dokumentace, ZÚR Středočeského kraje. V ostatních částech návrh územního plánu nemá výrazný dopad na uspořádání krajiny, jsou navrženy zastavitelné plochy pro bydlení v rodinných domech - venkovské, které navazují bezprostředně na zastavěné území obce. Konceptce rozvoje obce respektuje prvky ÚSES, respektuje možnost doplnění přírodních prvků v krajině, jako protierozní a eko-stabilizační opatření, umožňuje revitalizaci vodních toků a ploch, včetně obnovy břehových porostů, a zajišťuje ochranu vodních zdrojů.

Plochy nezastavěného území obce jsou rozděleny podle charakteru využití, limitujících jevů a utváření krajiny na:

- plochy vodní a ~~vodohospodářské~~ - ~~W~~ vodních toků - WT,
- plochy lesní ~~všeobecné~~ - ~~NLU~~,
- plochy zemědělské ~~všeobecné~~ - ~~NZAU~~,
- plochy smíšené nezastavěného území ~~všeobecné~~ - ~~NSMU~~.

Vymezené plochy krajiny jsou vyznačené ve výkresu ~~1.2.b.1č. 2~~ - hlavní výkres. Jsou nezastavitelné, s výjimkou staveb a zařízení přípustných v nezastavěném území v souladu s platnými předpisy a s podmínkami stanovenými pro plochy s rozdílným způsobem využití.

e.2 Plochy změn v krajině

K.1 plocha pro založení LBK-2a

K.2 plocha pro založení LBK-2a

e.3 Územní systém ekologické stability

~~Prvky nadregionálního a regionálního ÚSES, vymezené dokumentací vydanou krajem, do řešeného území nevstupují. Severovýchodním okrajem řešeného území prochází krátký úsek regionálního biokoridoru RBK.1220 Hamry – Čížov.~~

V návrhu lokálního ÚSES je zohledněna návaznost na prvky v rámci širších vztahů.

V řešeném území jsou vymezeny tyto skladebné prvky ÚSES:

LOKÁLNÍ ÚROVEŇ

lokální biokoridor vodní LBK-1 - Chlebský potok, funkční,
lokální biocentrum Dunávský rybník LBC-1.2, funkční,
lokální biocentrum Velký Chlebský rybník LBC-1.3, funkční,
lokální biokoridor LBK-2a, k založení na orné půdě (= plochy změn v krajině K.1, K.2),
lokální biokoridor vodní LBK-2b, funkční,
lokální biokoridor LBK-3 lesní, funkční,
lokální biocentrum Zádušní les LBC-22, funkční.

Pro využití ploch biokoridorů je

přípustné:

- současné využití,
- využití zajišťující vysoké zastoupení druhů pozemků, odpovídající trvalým stanovištním podmínkám při běžném extenzivním zemědělském a lesnickém hospodaření (trvalé travní porosty, extenzivní sady, lesy a pod.),
- jiné využití jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu; přitom změnou nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití nebo zhoršení přírodní funkce současných ploch ÚSES,

podmíněně přípustné:

- liniové stavby dopravní a technické infrastruktury, stavby pro zemědělství, lesnictví a vodní hospodářství, ČOV a pod., až na základě prokázání, že jejich umístěním se vylučuje možnost narušení funkčnosti biokoridoru,

nepřípustné:

- změny využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území, zařazeného do ÚSES (změny druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu), které jsou v rozporu s funkcí biokoridoru,

- jakékoliv změny využití, které by znemožnily či ohrozily územní ochranu a založení chybějících částí biokoridorů, rušivé činnosti jako je umístování staveb, odvodňování pozemků, apod., mimo činností podmíněných.

Pro využití ploch biocenter je

přípustné:

- současné využití,
- využití zajišťující přirozenou druhovou skladbu bioty, odpovídající trvalým stanovištním podmínkám,
- jiné využití, pouze pokud nezhorší ekologickou stabilitu; změnou nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití nebo zhoršení přírodní funkce současných ploch ÚSES,

podmíněně přípustné:

- liniové stavby dopravní a technické infrastruktury, stavby pro zemědělství, lesnictví a vodní hospodářství, ČOV atp. - až na základě prokázání, že umístěním nedochází k nevhodnému zásahu a je vyloučena možnost narušení funkčnosti biocentra,

nepřípustné:

- změny využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území, zařazeného do ÚSES (změna druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu), které jsou v rozporu s funkcí těchto ploch ÚSES,
- jakékoliv změny využití, které by znemožnily či ohrozily funkčnost biocenter nebo územní ochranu ploch navrhovaných k začlenění do nich,
- rušivé činnosti, jako je umístování staveb, odvodňování pozemků, těžba nerostných surovin apod., mimo činností podmíněných.

Na pozemcích určených pro ochranu a tvorbu ÚSES nelze měnit stávající kulturu za kulturu nižšího stupně ekologické stability, ani jiným způsobem narušovat jejich ekologicko-stabilizační funkci.

e.4 Prostupnost krajiny

Návrh:

- stávající komunikační síť je zachována,
- v řešeném území je přípustná obnova účelových komunikací - zaniklých polních cest,
- nepřípustné je oplocování pozemků ve volné krajině,
- přípustné jsou pouze oplocenky na pozemcích určených k plnění funkce lesa a dočasná oplocení letních pastvin - ohradníky, které nesmí omezit přístup do krajiny a průchodnost krajinou.

e.5 Protierozní opatření

Návrh:

- v řešeném území jsou přípustná protierozní opatření zahrnující např. protierozní zatravnění, zatravněvací pásy, poldry, atd.,
- funkci protierozní ochrany mají také plochy smíšené nezastavěného území, a prvky krajinné zeleně,
- realizace prvků lokálního ÚSES,
- revitalizační opatření na vodních tocích a plochách, která zpomalují odtok vody v krajině,
- přípustná výsadba alejí, skupin stromů a keřů podél účelových komunikací;

e.6 Ochrana před povodněmi

- na území obce nejsou stanovena záplavová území,
- navrhovaná opatření zvyšující retenční schopnost území:
 - umožnění realizace nových vodních ploch,
 - zachování volného nezastavitelného pásu podél drobných vodních toků a melioračních stok v šířce 6 m od břehové čáry na obě strany,
 - v zastavitelných plochách je stanoven podíl volných ploch určených k likvidaci dešťových vod vsakem na pozemcích,
 - realizací zastavitelných ploch nesmí být měněny odtokové poměry v území.

e.7 Koncepce rekreačního využití krajiny

- návrh územního plánu klade důraz na měkký turismus, tj. pěší turistiku, cykloturistiku a na denní rekreaci obyvatel,
- systém značených turistických cest a cyklotras se nemění.

e.8 Dobývání ložisek nerostných surovin

Ve správním území obce Chářovice se nenacházejí ložiska nerostných surovin ani sem nezasahují evidované dobývací prostory.

f. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)

f.1 Zastavěné území a zastavitelné plochy

- v grafické části dokumentace, v hlavním výkrese č. ~~1.2-b-12~~, vymezuje územní plán barevně odlišené plochy s rozdílným způsobem využití, k nimž je v textové části přiřazen účel a způsob využití, a stanoveno hlavní využití, přípustné využití, nepřípustné využití, příp. podmíněně přípustné využití těchto ploch,
- v grafické části jsou plochy s rozdílným způsobem využití rozlišeny barevně (plnou plochou stabilizované území, rastrem plochy změn), a indexem; tato označení jsou rovnocenná a závazná,
- jednotlivé plochy jsou od sebe oddělené hranicí, která odpovídá měřítku použitého mapového podkladu a podrobnosti územního plánu; tyto hranice je možné přiměřeně zpřesňovat v rámci podrobnější dokumentace (dokumentace pro územní rozhodnutí) při zachování koncepce dané územním plánem,
- vymezení některých pojmů je zařazeno v kapitole b. výrokové části územního plánu.

Pro podmínky prostorového uspořádání platí:

- nová zástavba musí být s podmínkami prostorového uspořádání v souladu. Nová zástavba, včetně dostaveb, přístaveb a nástaveb ve stávající zástavbě musí respektovat charakter a strukturu okolní zástavby.
- řádně povolenou zástavbu, která podmínkám prostorového uspořádání nevyhoví, lze bez omezení udržovat.
- podmínky prostorového uspořádání zejména pro nové zastavitelné plochy jsou stanoveny s ohledem na celkový obraz obce, vztahu místa ke krajině a ke krajinnému rázu. Podmínky jsou stanoveny tak, aby nedocházelo dále k znehodnocování celkového panoramatu obce.
- novou zástavbu je třeba přizpůsobit charakteru a struktuře zástavby a je třeba posoudit její soulad s:
 - měřítkem zástavby,
 - výškovou hladinou,
 - intenzitou zástavby.
- **vylučují se cizorodé stavby**

f.2 Výčet ploch s rozdílným způsobem využití**plochy bydlení:**

- ~~bydlení v rodinných domech – venkovské – BV~~

plochy smíšené obytné:

- ~~plochy smíšené obytné – venkovské – SV~~

plochy rekreace:

- ~~rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci – RI~~

plochy občanského vybavení:

- ~~občanské vybavení – veřejná infrastruktura – OV~~
- ~~občanské vybavení – sociální služby – OV1~~
- ~~občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení – OS~~

plochy dopravní infrastruktury:

- ~~dopravní infrastruktura – silniční – Ds~~
- ~~dopravní infrastruktura – veřejné účelové komunikace – DU~~

plochy veřejných prostranství

- ~~veřejná prostranství – PV~~
- ~~veřejná prostranství – veřejná zeleň – ZV~~
- ~~vodní hospodářství – TW~~

plochy zeleně:

- ~~zeleň – soukromá a vyhrazená – ZS~~
- ~~zeleň~~

plochy vodní a vodo hospodářské:

- ~~plochy vodní a vodo hospodářské – W~~

plochy zemědělské:

- ~~plochy zemědělské – NZ~~

plochy lesní:

- ~~plochy lesní – NL~~

plochy smíšené nezastavěného území:

- ~~plochy smíšené nezastavěného území – NS~~

- ~~bydlení venkovské - BV~~
- ~~smíšené obytné venkovské - SV~~
- ~~rekreace individuální - RI~~
- ~~občanské vybavení veřejné - OV~~
- ~~občanské vybavení veřejné - sociální služby a péče o rodinu – OV.p~~
- ~~občanské vybavení - sport - OS~~
- ~~doprava silniční – DS.1~~
- ~~doprava silniční - veřejné účelové komunikace – DS.2~~
- ~~veřejná prostranství všeobecná - PU~~
- ~~vodní hospodářství - TW~~
- ~~zeleň - zahrady a sady –ZZ~~
- ~~zeleň sídelní ostatní - ZS~~
- ~~vodní a – vodních toků - WT~~
- ~~zemědělské všeobecné - AU~~
- ~~lesní všeobecné - LU~~
- ~~smíšené nezastavěného území všeobecné - MU~~

f.3 Podmínky pro využití ploch a jejich prostorové uspořádání**PLOCHY BYDLENÍ****Bydlení v rodinných domech – bydlení venkovské - BV****hlavní využití:**

- bydlení v rodinných domech

přípustné využití:

- bydlení v rodinných dvojdomech
- zahrady s funkcí okrasnou, rekreační a užitkovou
- garáže a odstavná stání pro osobní automobily

- ~~drobné vedlejší~~ stavby bezprostředně související s bydlením, např. přístřešky, zimní zahrady, skleníky, kůlny, bazény apod.
- rodinná rekreace ve stávajících stavbách (rekreačních chalupách) ,
- veřejná prostranství včetně místních komunikací pro obsluhu vymezené plochy, pěších a cyklistických cest a ploch okrasné a rekreační zeleně, s prvky drobné architektury
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura

podmíněně přípustné využití:

u něhož je nezbytné prokázat stanovené podmínky:

- ubytovací zařízení, na základě prokázání, že provozem staveb a zařízení nedojde ke zvýšení dopravní zátěže v obci
- stavby a zařízení občanského vybavení veřejné infrastruktury a pro tělovýchovu a sport, na základě prokázání, že řešením ani provozem staveb a zařízení nedojde ke zvýšení dopravní zátěže v obci a k narušení užívání staveb pro bydlení v navazujícím území, a ke snížení kvality prostředí
- stavby a zařízení pro maloobchod a nerušící výrobu a služby, na základě prokázání, že řešením ani provozem staveb a zařízení nedojde k narušení užívání staveb a zařízení v navazujícím území a ke snížení kvality prostředí, zejména z hlediska hladiny hluku, vibrací, čistoty ovzduší, vody a půdy, emisí prachu a pachů, a nedojde ke zvýšení dopravní zátěže v obci
- chov drobného hospodářského zvířectva pro vlastní potřebu, na základě prokázání, že řešením ani provozem staveb a zařízení nedojde k narušení užívání staveb pro bydlení v navazujícím území a ke snížení kvality prostředí, zejména z hlediska hladiny hluku, vibrací, čistoty ovzduší, vody a půdy, emisí prachu a pachů

podmínky využití území v lokalitách Z.02, Z.04, Z.11:

- v části plochy, která se nachází ve vzdálenosti menší než 50 m od okraje lesa, stavebník prokáže v navazujícím řízení, že pro každou jednotlivou stavbu zajistil splnění podmínek pro její umístění do ochranného pásma lesa

podmínky využití území v lokalitách Z.01, Z.02, Z.04, Z.05a, Z.05b, Z.09, Z.11, Z.15, Z.16, Z.18a, Z.18b:

- v uvedených lokalitách lze umístit stavbu pro bydlení až na základě prokázání, že je zajištěno splnění podmínek pro její umístění a nedojde k překročení hygienických limitů v chráněných vnitřních i venkovních prostorách staveb a v chráněném venkovním prostoru (hluk z dopravy)

nepřípustné využití:

- novostavby bytových domů,
- novostavby řadových rodinných domů, s výjimkou dvojdomů
- nové stavby pro rodinnou rekreaci
- řadové a hromadné garáže
- stavby pro výrobu a skladování
- stavby autoopraven a čerpacích stanic pohonných hmot
- podnikatelské aktivity se zvýšenými nároky na nákladní dopravu
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

podmínky prostorového uspořádání:

- struktura zástavby: izolované rodinné domy, dvojdomy
- výšková hladina zástavby: bude dodržen charakter a výšková hladina zástavby v navazujícím území, maximálně 2 NP + podkroví, maximálně 1 podzemní podlaží
- velikost nově odměřeného stavebního pozemku pro stavbu rodinného domu **o jedné bytové jednotce je min. 800 m², pro stavbu rodinného domu o dvou bytových jednotkách je min. 1400 m², pro stavbu rodinného domu o třech bytových jednotkách je min. 2100 m²**
- koeficient zastavění pozemku max. 30 %
- koeficient zeleně min. 50 %
- v zastavěném území je pro novostavbu rodinného domu na místě stávajících objektů na pozemku možno překročit koeficient zastavění 30 %, a to až do výše současného nebo historického procenta zastavění pozemku
- likvidace dešťových vod bude řešena vsakem na vlastním pozemku

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ**Plochy smíšené obytné –venkovské - SV****hlavní využití:**

- bydlení v rodinných domech, vč. domů a usedlostí s hospodářským zázemím

přípustné využití:

- bydlení v rodinných dvojdomech
- zahrady s funkcí okrasnou, rekreační a užitkovou
- garáže a odstavná stání pro osobní automobily
- ~~drobné~~ **vedlejší** stavby bezprostředně související s bydlením, např. přístřešky, zimní zahrady, skleníky, kůlny, bazény apod.
- rodinná rekreace ve stávajících stavbách (rekreačních chalupách) ve stabilizovaném území
- stavby doplňkových zařízení pro zemědělskou výrobu (např. stavby pro skladování sena, slámy, zemědělských produktů, stavby včelínů apod.)
- stavby občanského vybavení (např. stavby pro vzdělávání a výchovu, pro sociální služby, pro zdravotní služby, stavby pro kulturu, stavby a zařízení pro maloobchod do 200 m² prodejní plochy
- stavby tělovýchovných a sportovních zařízení, včetně provozního zázemí
- veřejná prostranství včetně místních komunikací pro obsluhu vymezené plochy, pěších a cyklistických cest a ploch okrasné a rekreační zeleně, s prvky drobné architektury
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura

podmíněně přípustné využití

u něhož je nezbytné prokázat stanovené podmínky:

- stavby pro chov hospodářských zvířat na základě prokázání, že jejich využitím nebudou dotčeny stavby pro bydlení. Řešením ani provozem staveb a zařízení nedojde k narušení užívání staveb a zařízení v navazujícím území a ke snížení kvality prostředí, zejména z hlediska hladiny hluku, vibrací, čistoty ovzduší, vody a půdy, emisí prachu a pachů
- stavby pro nerušící výrobu a služby, stavby a zařízení technických služeb, na základě prokázání, že řešením ani provozem staveb a zařízení nedojde k narušení užívání staveb a zařízení v navazujícím území a ke snížení kvality prostředí, zejména z hlediska hladiny hluku, vibrací, čistoty ovzduší, vody a půdy, emisí prachu a pachů, a nedojde ke zvýšení dopravní zátěže v obci
- ubytovací zařízení, na základě prokázání, že řešením ani provozem staveb a zařízení nedojde ke zvýšení dopravní zátěže v obci

podmínky využití území v lokalitě P.02, Z.17:

- v uvedené lokalitě lze umístit stavbu pro bydlení až na základě prokázání, že je zajištěno splnění podmínek pro její umístění a nedojde k překročení hygienických limitů v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb a v chráněném venkovním prostoru (hluk z dopravy)

nepřípustné využití:

- stavby a zařízení pro průmyslovou výrobu a skladování
- stavby obchodního prodeje o výměře větší než 200 m² prodejní plochy
- nové stavby pro rodinnou rekreaci
- řadové a hromadné garáže
- stavby autoopraven a čerpacích stanic pohonných hmot
- podnikatelské aktivity se zvýšenými nároky na nákladní dopravu
- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

podmínky prostorového uspořádání:

- výšková hladina zástavby: bude dodržen charakter a výšková hladina zástavby v navazujícím území, maximálně 2 NP a podkroví, maximálně 1 podzemní podlaží
- minimální velikost nově odměřeného stavebního pozemku pro stavbu nového rodinného domu **o jedné bytové jednotce je 800 m², pro stavbu rodinného domu o dvou bytových jednotkách je min. 1400 m², pro stavbu rodinného domu o třech bytových jednotkách je min. 2100 m²**
- koeficient zastavění pozemku max. 40 %
- **koeficient zeleně min. 40 %**
- v zastavěném území je pro novostavbu rodinného domu na místě stávajících objektů na pozemku možno překročit koeficient zastavění, a to až do výše současného nebo historického procenta zastavění pozemku
- likvidace dešťových vod bude řešena vsakem na vlastním pozemku

- parkování vozidel bude zajištěno na vlastním pozemku
- stavby občanského vybavení - stavby a zařízení pro maloobchod do 200 m² prodejní plochy

PLOCHY REKREACE

Rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci rekreace individuální - RI

hlavní využití:

- stavby pro rodinnou rekreaci

přípustné využití:

- oplocené zahrady s funkcí rekreační, okrasnou a užitkovou
- veřejná prostranství včetně místních komunikací, pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně
- nástavby a přístavby stávajících staveb pro rodinnou rekreaci,
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura

nepřípustné využití:

- přestavba (rekolaudace) staveb pro rodinnou rekreaci na stavby pro bydlení
- nahrazení stavby pro rodinnou rekreaci stavbou pro bydlení
- terénní úpravy, vyjma nezbytných zabezpečovacích prací
- provozování činností s negativním dopadem na životní prostředí
- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

podmínky prostorového uspořádání:

- koeficient zastavění pozemku max. 25 %

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

Občanské vybavení – veřejná infrastruktura občanské vybavení veřejné - OV

hlavní využití:

- občanské vybavení (vzdělávání, sociální služby, kultura, veřejná správa, ochrana obyvatelstva a pod.)

přípustné využití:

- byty osob, které vykonávají stálou správu nebo službu, výjimečně ubytování zaměstnanců
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura
- ubytovací zařízení v kategorii penzion

nepřípustné využití:

- vyloučeny jsou činnosti výrobní a chov hospodářských zvířat
- veškeré stavby a činnosti, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím

podmínky prostorového uspořádání:

- výšková hladina zástavby: bude dodržen charakter a výšková hladina zástavby v navazujícím území, maximálně 2 NP a podkroví, maximálně 1 podzemní podlaží
- parkování vozidel bude zajištěno na vlastním pozemku
- likvidace dešťových vod bude řešena na vlastním pozemku

Občanské vybavení – sociální služby – OV1 občanské vybavení veřejné – sociální služby a péče o rodinu – OV.p

hlavní využití:

- občanské vybavení - sociální služby, kultura, a pod., včetně souvisejících ploch odstavných a parkovacích stání

přípustné využití:

- byty osob, které vykonávají stálou správu nebo službu, ubytování zaměstnanců
- kulturně společenská zařízení (kino, divadlo, společenský sál)
- církevní zařízení
- zařízení veřejného stravování (restaurace, kavárna, jídelna, občerstvení apod.)
- obchodní zařízení do 200 m² prodejní plochy
- účelová sportovní a relaxační zařízení
- administrativní zařízení

- veřejná prostranství včetně místních komunikací pro obsluhu vymezené plochy, pěších a cyklistických cest a ploch okrasné a rekreační zeleně, drobná architektura
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura

nepřípustné využití:

- vyloučeny jsou výrobní činnosti
- veškeré stavby a činnosti, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

podmínky prostorového uspořádání:

- výšková hladina zástavby: bude dodržen charakter a výšková hladina zástavby v navazujícím území, maximálně 2 NP a podkroví, maximálně 1 podzemní podlaží
- v areálu bude zajištěno parkování vozidel
- likvidace dešťových vod bude řešena na území areálu
- jakékoliv stavby a terénní úpravy musí respektovat charakter zástavby v obci
- koeficient zastavění areálu:
 - stavby a zařízení se smíšenou funkcí bydlení a občanského vybavení – stavby pro sociální péči max. 30 %
 - stavby a zařízení se smíšenou funkcí bydlení a občanského vybavení - bytové domy a objekty občanského vybavení max. 50 %
 - plochy zeleně včetně veřejné zeleně min. 40 %
- lokalita bude řešena jako jeden areál, bez vnitřní parcelace
- vymezení ploch ochranné zeleně podél severozápadního okraje lokality, směrem k navrhované trase silnice II/107

Občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení občanské vybavení - sport - OS**hlavní využití:**

- zařízení organizované i neorganizované tělovýchovy, otevřená a krytá sportoviště s nezbytným příslušenstvím

přípustné využití:

- veřejná prostranství včetně místních komunikací pro obsluhu vymezené plochy, pěších a cyklistických cest a ploch okrasné a rekreační zeleně, mobiliář
- stavby a zařízení bezprostředně související se sportem (šatny, klubovny apod.)
- související stavby a zařízení pro stravování a ubytovací zařízení
- dětská hřiště
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura

nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím

podmínky prostorového uspořádání:

- v území lze umístit pouze stavby, které svou hmotou a výškou nebudou narušovat charakter obce
- minimalizace zpevněných ploch

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY**Dopravní infrastruktura – doprava silniční - DS.1****hlavní využití:**

- pozemky dálnic, silnic, včetně součástí komunikací (náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty apod.)

přípustné využití:

- pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení (např. autobusové zastávky, odstavná stání pro autobusy apod.)
- chodníky
- liniová a doprovodná zeleň
- nezbytná technická infrastruktura

nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny

Dopravní infrastruktura – veřejné účelové komunikace – Dudoprava silniční – veřejné účelové komunikace – DS.2**hlavní využití:**

- pozemky účelových komunikací, sloužících dopravní obsluze hospodářsky, popř. rekreačně využívaných pozemků, vč. jejich stavebních součástí (např. náspy, zářezy, mostky, opěrné zdi apod.

přípustné využití:

- odstavné a parkovací plochy
- chodníky
- krajinná zeleň liniová a doprovodná
- nezbytná technická infrastruktura

nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ**Veřejná prostranství – PV – veřejná prostranství všeobecná - PU****hlavní využití:**

- pozemky veřejných prostranství - návsi, místní komunikace, chodníky, **veřejná zeleň a ostatní prostory přístupné bez omezení**

přípustné využití:

- autobusové zastávky
- drobná architektura, mobiliář veřejného prostoru (např. lavičky, mapy, lampy, pítka apod.)
- dětská hřiště
- revitalizace veřejných prostranství
- parkoviště
- **veřejná zeleň a ostatní prostory přístupné bez omezení**
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura

nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

podmínky prostorového uspořádání:

- prostorové uspořádání musí umožnit bezpečný pohyb pěších, cyklistů i automobilový provoz, pokud je ve veřejném prostranství zastoupen

vodní hospodářství - TW**hlavní využití:**

- pozemky technické infrastruktury vodního hospodářství

přípustné využití:

- nezbytná dopravní a technická infrastruktura

nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny

Veřejná prostranství – veřejná zeleň – Zv**hlavní využití:**

- pozemky veřejné a parkové zeleně v sídle, přístupné bez omezení

přípustné využití:

- rekreační a estetické doplnění prostoru
- revitalizace veřejných prostranství
- drobná architektura, mobiliář veřejného prostoru (např. lavičky, mapy, lampy, pítka apod.)
- travnatá přírodní hřiště, dětská hřiště
- vodní toky a vodní plochy
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura

nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

podmínky prostorového uspořádání:

— nejsou stanoveny

PLOCHY ZELENĚ**Zeleň – soukromá a vyhrazená – Zszeleň – zahrady a sady - ZZ****hlavní využití:**

- pozemky obvykle soukromé zeleně, zahrady a sady v zastavěném území a zastavitelných plochách, s výsadbou okrasné a užitkové zeleně

přípustné využití:

- pěstitelské a chovatelské činnosti pro vlastní potřebu
- drobné stavby sloužící hlavnímu využití
- oplocení
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura

nepřípustné využití:

- nové stavby, zařízení a činnosti v částech ploch vymezených jako součást ÚSES
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

podmínky prostorového uspořádání:

- podíl nezpevněných ploch, schopných vsakování dešťových vod, min. 90 % z plochy pozemku

zeleň sídelní ostatní - ZS**hlavní využití:**

- pozemky veřejné a parkové zeleně v sídle, přístupné bez omezení

přípustné využití:

- rekreační a estetické doplnění prostoru
- revitalizace veřejných prostranství
- drobná architektura, mobiliář veřejného prostoru (např. lavičky, mapy, lampy, pítka apod.)
- travnatá přírodní hřiště, dětská hřiště
- vodní toky a vodní plochy
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura

nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny

PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ**Plochy vodní a vodo hospodářské – Wvodní a vodních toků - WT****hlavní využití:**

- pozemky vodních ploch, koryt vodních toků a jiné pozemky určené pro převažující vodo hospodářské využití

přípustné využití:

- vodo hospodářské stavby a zařízení
- úpravy na toku - protipovodňová opatření
- přírodní a ekologická funkce vodní plochy
- požární nádrž
- doprovodná zeleň

nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

podmínky prostorového uspořádání:

- minimalizace zpevněných ploch podél vodních toků a ploch
- zachování volného nezastavitelného pruhu podél drobných vodních toků a melioračních stok v šířce 6 m od břehové čáry

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

Plochy zemědělské všeobecné - NZ-AU

hlavní využití:

- plochy s převažujícím zemědělským využitím

přípustné využití:

- stavby, zařízení a opatření nezbytná pro obhospodařování
- změna druhu pozemku mimo změny na ornou půdu
- zalesnění
- vodní plochy a vodní toky včetně revitalizačních opatření
- doprovodná a smíšená zeleň, která neomezuje obhospodařování zemědělských pozemků
- protierozní opatření, zatravnovací pásy, obnova a doplnění polních cest,
- výsadba alejí, skupin stromů a keřů
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura

podmíněně přípustné využití:

u něhož je nezbytné prokázat stanovené podmínky:

- ohradníky a stavby pro pastevectví (např. seníky, přístřešky pro letní pastvu dobytka apod.), oplocenky pro zajištění nových výsadeb v rámci povoleného zalesňování ZPF, a k zajištění nových výsadeb v rámci revitalizačních akcí (např. obnova a zřizování remízků, biokoridorů, biocenter a pod.), za splnění podmínky, že je zachována průchodnost krajiny

nepřípustné využití:

- územní plán vylučuje umístování obnovitelných zdrojů energie dle §18 odst. 5 stavebního zákona na půdách s II. třídou ochrany ZPF, na půdách, kde byly provedeny investice za účelem zúrodnění (odvodnění) a ve vzdálenosti 50m od okraje lesa
- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, vč. areálů zemědělské výroby a jakékoliv živočišné výroby
- změna kultury na zahrady, sady

podmínky prostorového uspořádání:

- minimalizace zpevněných ploch
- jako podmínka k ochraně krajinného rázu je stanovena maximální výška staveb pro pastevectví (seníků, přístřešků pro letní pastvu apod.) 3 m nad terénem
- maximální zastavění zemědělských staveb např. pro uskladnění sena a slámy 250m²25m²,

PLOCHY LESNÍ

Plochy lesní všeobecné - NL-LU

hlavní využití:

- lesní produkce na pozemcích určených k plnění funkce lesa

přípustné využití:

- prvky ÚSES a související přírodně cenné pozemky
- stavby a zařízení pro lesní hospodářství (oplocenky pro zajištění nových výsadeb apod.)
- vodní toky a plochy
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura

nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

podmínky prostorového uspořádání:

- minimalizace zpevněných ploch

PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Plochy smíšené nezastavěného území všeobecné - NSMU

hlavní využití:

- zemědělská produkce na zemědělském půdním fondu, s preferencí extenzivní produkce, nevyžadující zornění (louky, pastviny)
- prvky a plochy významné krajinné zeleně (meze, aleje), významné krajinné prvky
- plochy, v nichž obecně nelze jednoznačně oddělit lesní, vodní a jiné typy přírodních ploch

přípustné využití:

- prvky územního systému ekologické stability

- stavby přímo související s územním systémem ekologické stability
- stavby a zařízení pro pasterectví
- zemědělské a lesní meliorace
- protierozní opatření, zatravňovací pásy, obnova a doplnění polních cest,
- výsadba alejí, skupin stromů a keřů
- vodní plochy a vodní toky včetně revitalizačních opatření
- ~~drobné~~ vodní plochy, mokřady, stavby na vodních tocích
- ostatní plochy nezastavěného území, které nejsou hospodářsky využitelné a lze je ponechat přirozenému vývoji
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura

podmíněně přípustné využití:

u něhož je nezbytné prokázat stanovené podmínky:

- ohradníky a stavby pro letní pastvu dobytka, oplocenky pro zajištění nových výsadeb v rámci povoleného zalesňování, a k zajištění nových výsadeb v rámci revitalizačních akcí (např. obnova a zřizování remízků, biokoridorů, biocenter a pod.), za splnění podmínky, že je zachována průchodnost krajinou

nepřípustné využití:

- činnosti, které jsou v rozporu s trvale udržitelným způsobem obhospodařování krajiny
- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- oplocení mimo ohradníky a oplocenky, uvedené v podmíněně přípustném využití

podmínky prostorového uspořádání:

- minimalizace zpevněných ploch
- jako podmínka k ochraně krajinného rázu je stanovena maximální výška stavby pro pasterectví (seníků, přístřešku pro letní pastvu apod.) 3 m nad terénem
- **maximální zastavění staveb pro pasterectví (seníků, přístřešku pro letní pastvu apod.) 25m²**

OBECNÉ PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ PLATNÉ PRO VEŠKERÉ STAVBY V ÚZEMÍ

- stavby komunikací budou vyhovovat příjezdu techniky jednotek integrovaného záchranného systému, vč. hasičských záchranných sborů
- po realizaci napojení obce na Posázavský vodovod budou v nově navržených rozvojových lokalitách v dostatečné míře rozmístěné požární hydranty
- veškerá nová telekomunikační vedení v zastavěném území obce budou umístěna pod zemí
- v ochranných pásmech elektrických vedení a zařízení nebudou umístěny stavby pro bydlení
- nové rozvody NN budou řešeny zemními kabely

f.4 Podmínky ochrany krajinného rázu

- dodržení stanovených podmínek prostorového uspořádání při výstavbě
- citlivé začlenění nové výstavby do okolní zástavby i do krajiny
- umístování a povolování staveb i jiných činností, které by mohly nevhodně narušit příznivý obraz krajiny (např. ~~cizorodý vzhled~~, negativní vizuální dominanty), je možné až na základě prokázání, že je vhodným způsobem v návaznosti na okolí zajištěna ochrana krajinného prostředí a zástavba nevybočuje z výškové hladiny v navazujícím území. **Cizorodé stavby jsou vyloučeny.**

g. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

~~V územním plánu Chářovice jsou vymezeny jako veřejně prospěšné stavby plochy pro veřejnou infrastrukturu.~~

~~Přehledný zakres těchto staveb a opatření je obsahem výkresu č. I.2.c grafické části dokumentace.~~

~~K upřesnění vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření může dojít na základě zpracování podrobnějšího stupně projektové dokumentace konkrétních staveb (projektová dokumentace k ÚR a SP). V rámci tohoto podrobnějšího stupně dokumentace bude detailněji specifikována také nezbytná míra dotčení pozemků veřejně prospěšnými stavbami a opatřeními.~~

g.1 Veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A OPATŘENÍ S MOŽNOSTÍ VYVLASTNĚNÍ k.ú. Chářovice			
označení	využití	poznámka k využití	označení plochy
VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY, PRO KTERÉ LZE VYVLASTNIT			
DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA			
VD VD1a, VD1b, VD1c, VD.D005	DS	dálnice D3 včetně všech souvisejících a podmiňujících staveb, zařízení a opatření, VPS dle ZÚR: D005	
VD2a, VD2b, VD2c, VD2d, VD.D076	DS	přeložka silnice II/107 včetně všech souvisejících a podmiňujících staveb, zařízení a opatření, VPS dle ZÚR: D076	
VD.5	PV	příjezd k lokalitě P.01	
VD.6	PV	rozšíření stávající komunikace k ploše P.01 a Z.08 pouze pro pěší	P01, Z08
TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA			
VT VT2	TI	vodovodní přívaděč, VPS dle ZÚR: V13	
VT.V18		příváděcí řad Netvořice – Lažany, včetně staveb souvisejících	
VT.E32		zdvojení vedení 110 kV Benešov – Štěchovice	
VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ, PRO KTERÁ LZE VYVLASTNIT			
Návrhem územního plánu nejsou vymezeny.			

g.2 Veřejně prospěšná opatření

Návrhem územního plánu nejsou vymezeny.

g.3 Stavby a opatření pro zajišťování obrany a bezpečnosti státu

Návrhem územního plánu nejsou vymezeny.

g.4 Plochy pro asanaci

Návrhem územního plánu nejsou vymezeny.

h. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona

Návrhem územního plánu nejsou vymezeny.

i. Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona

Evropsky významné lokality se v řešeném území nevyskytují. Kompenzační opatření nejsou stanovena.

- j. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti**

Nejsou vymezené.

- k. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu**

Nejsou vymezené.

- l. Stanovení pořadí změn v území (etapizace)**

Územní plán navrhuje etapizaci pro plochu Z.11 (bez grafického znázornění).

V první etapě bude řešena dopravní a technická infrastruktura, která bude realizována před započítáním obytné výstavby.

Územní plán navrhuje etapizaci výstavby v ploše Z.18b, kterou je možné využít po vyčerpání plochy Z.18a (vydání rozhodnutí o umístění hlavní stavby).

- m. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření**

~~Územní plán navrhuje jednu plochu územní rezervy.~~

~~R01 – plocha územní rezervy pro plochy bydlení v rodinných domech – venkovské~~

~~Podmínkou využití plochy je prověření vhodnosti obytné výstavby ve vztahu k návrhové ploše Z08 a ploše přestavby P01. Součástí prověřování bude vhodné řešení dopravního napojení, včetně napojení na technickou infrastrukturu s prověřením její dostatečné kapacity.~~

~~Plochy a koridory územních rezerv územní plán nenavrhuje.~~

- n. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části**

Počet listů textové části územního plánu:

28 stran textu, včetně titulní strany a obsahu

grafická část obsahuje 4 výkresy:

~~1.2.a.1.~~ výkres základního členění území, měřítko 1 : 5 000

~~1.2.b.1.2.~~ hlavní výkres, měřítko 1 : 5 000

~~1.2.b.2~~ ~~koncepte dopravní a technické infrastruktury, měřítko 1 : 5 000~~

~~1.2.c.3.~~ výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací, měřítko 1 : 5 000

~~4.~~ ~~výkres pořadí změn v území, měřítko 1 : 5000~~

- r. Údaje o počtu listů**

Textová část odůvodnění změny č.1 územního plánu obsahuje 66 listů.

IV. Grafická část odůvodnění změny č.1 územního plánu

Grafická část odůvodnění změny č.1 územního plánu obsahuje 3 výkresy:

5. Koordinační výkres 1 : 5 000

6. Výkres předpokládaných záborů zemědělského půdního fondu 1 : 5 000

7. Výkres širších vztahů 1 : 25 000

Poučení

proti změně č.1 územnímu plánu Chářovice vydanému formou opatření obecné povahy nelze podle ustanovení § 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů podat opravní prostředek.

.....
Mgr. Zuzana Krajánková
starostka obce



.....
Luděk Papež, v.r.
místostarosta obce

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Označení správního orgánu, který změnu územního plánu vydal:

Zastupitelstvo obce Chářovice

Datum nabytí účinnosti:

6.6.2024

Jméno a příjmení, funkce a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele:

Mgr. Zuzana Krajánková,
starostka obce Chářovice



Otisk úředního razítka:
