

ÚZEMNÍ PLÁN CHÁŘOVICE

Textová část

Návrh pro opakované veřejné projednání

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Označení správního orgánu, který územní plán vydal:	Zastupitelstvo obce Chářovice
---	-------------------------------

Datum nabytí účinnosti:	
-------------------------	--

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

Ladislav Kalaš, starosta obce Chářovice
--

Otisk úředního razítka:

Název dokumentace: **Územní plán Chářovice**

Objednatel: **Obec Chářovice**
Chářovice 38, 257 41, Týnec nad Sázavou

Pořizovatel: **Obecní úřad Chářovice**
který zajistil splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně
plánovací činnosti podle §24 zákona č. 183/2006 Sb.

Určený zastupitel: **Ladislav Kalaš**

Projektant: do 12/2016
Ing.arch. Marie Horváthová
ČKA 03 266
Volyňská 14, 100 00, Praha 10

od 01/ 2017
Ing. Petr Laube
Autorizovaný architekt pro obor územní plánování
ČKA 03 889
28. října 909, 277 11, Neratovice

Zpracovatelé: Ing. Petr Laube
Ing.arch. Marie Horváthová
Ing. Pavel Holubec, Ph.D.
Ing. Josef Krause

Obsah:**I. Výroková část územního plánu**

a.	Vymezení zastavěného území	7
b.	Základní koncepce rozvoje území obce, ochrana a rozvoj jeho hodnot	7
b.1	Základní koncepce rozvoje území obce	8
b.2	Základní koncepce ochrany a rozvoje hodnot území	9
c.	Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	9
c.1	Zásady urbanistické koncepce	9
c.2	Koncepce rozvoje obce	10
c.3	Vymezení zastavitelných ploch	11
c.4	Vymezení ploch přestavby	12
c.5	Systém sídelní zeleně	13
d.	Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umíst'ování	13
d.1	Koncepce dopravní infrastruktury	13
d.2	Koncepce technické infrastruktury	14
d.3	Občanské vybavení	15
d.4	Veřejná prostranství	15
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	15
e.1	Koncepce uspořádání krajiny	15
e.2	Plochy změn v krajině	15
e.3	Územní systém ekologické stability	15
e.4	Prostupnost krajiny	16
e.5	Protierozní opatření	17
e.6	Ochrana před povodněmi	17
e.7	Koncepce rekreačního využití krajiny	17
e.8	Dobývání ložisek nerostných surovin	17
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 umíst'ování 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 vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití)	17
f.1	Zastavěné území a zastavitelné plochy	17
f.2	Výčet ploch s rozdílným způsobem využití	18
f.3	Podmínky pro využití ploch a jejich prostorové uspořádání	18
f.4	Podmínky ochrany krajinného rázu	25
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	26
g.1	Veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	26
g.2	Veřejně prospěšná opatření	26
g.3	Stavby a opatření pro zajišťování obrany a bezpečnosti státu	27
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	27
i.	Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona	27
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	27

k.	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu	27
l.	Stanovení pořadí změn v území (etapizace)	27
m.	Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření	27
n.	Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	27

II. Odůvodnění územního plánu

a.	Postup při pořízení územního plánu	28
b.	Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších územních vztahů	30
b.1	Postavení obce v systému osídlení	30
b.2	Širší dopravní vztahy, vztahy technické infrastruktury	31
b.3	Širší vztahy územního systému ekologické stability a dalších přírodních systémů	31
b.4	Přeshraniční záměry	32
b.5	Limity využití území	32
c.	Vyhodnocení splnění požadavků zadání	32
d.	Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení	37
e.	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa	37
e.1	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení územního plánu na zemědělský půdní fond	37
e.2	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení územního plánu na pozemky určené k plnění funkce lesa	41
f.	Výsledek přezkoumání souladu návrhu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem	42
f.1	Výsledek přezkoumání souladu návrhu s politikou územního rozvoje	42
f.2	Výsledek přezkoumání souladu návrhu s ÚPD vydanou krajem	45
g.	Výsledek přezkoumání souladu návrhu územního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území a požadavky na ochranu nezastavěného území	53
h.	Výsledek přezkoumání souladu návrhu územního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů	57
i.	Výsledek přezkoumání souladu návrhu územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů	58
i.1	Ochrana veřejného zdraví	58
i.2	Obrana a bezpečnost státu, civilní ochrana	59
i.3	Ochrana ložisek nerostných surovin	59
i.4	Geologická stavba území	59
i.5	Ochrana území před povodněmi	59
i.6	Požární ochrana - rámcové posouzení požárního rizika	60
i.7	Soulad se stanovisky dotčených orgánů	60
j.	Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení, včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí	67
k.	Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona (stanovisko SEA)	68
l.	Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly	68
m.	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení	68
m.1	Zdůvodnění zastavěného území	68
m.2	Zdůvodnění základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot ochrana kulturních a civilizačních hodnot	68
m.3	Zdůvodnění urbanistické koncepce, vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	69
m.4	Zdůvodnění vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	70

m.5	Zdůvodnění vymezení ploch přestavby.....	75
m.6	Systém sídelní zeleně	76
m.7	Zdůvodnění řešení veřejné infrastruktury	76
m.8	Komplexní zdůvodnění koncepce uspořádání krajiny.....	80
m.9	Zdůvodnění stanovení podmínek pro využití a prostorové uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití.....	81
m.10	Zdůvodnění návrhu 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	82
m.11	Zdůvodnění vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie	83
m.12	Zdůvodnění vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu	83
m.13	Zdůvodnění stanovení pořadí změn v území (etapizace)	83
m.14	Zdůvodnění vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření	83
n.	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	84
o.	Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení.....	85
p.	Rozhodnutí o námitkách včetně samostatného odůvodnění	86
q.	Vyhodnocení připomínek	86

seznam použitých zkratk

BPEJ	bonitovaná půdně ekologická jednotka
ČOV	čistírna odpadních vod
ČSÚ	Český statistický úřad
EA	ekonomicky aktivní obyvatelstvo
EO	počet ekvivalentních obyvatel
EVL	Evropsky významná lokalita
KES	koeficient ekologické stability
KN	katastr nemovitostí
KÚ	krajský úřad
k.ú.	katastrální území
kV	kilovolt
LBC	lokální biocentrum
LBK	lokální biokoridor
LHP	lesní hospodářský plán
MŽP	Ministerstvo životního prostředí ČR
Natura 2000	soustava chráněných území evropského významu
OS	rozvojová osa
OB	rozvojová oblast
OP	ochranné pásmo
ORP	obec s rozšířenou působností
OŽP	odbor životního prostředí
PHO	pásmo hygienické ochrany
PK	pozemkový katastr
PRVKÚK	Plán rozvoje vodovodů a kanalizací
PUPFL	pozemky určené k plnění funkce lesa
PÚR ČR	Politika územního rozvoje ČR ve znění aktualizace č.1
RD	rodinný dům
SEA	posuzování vlivů koncepcí na životní prostředí
SLBD	Sčítání lidu, domů a bytů
SP	stavební povolení

SZ	stavební zákon, zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu
ÚAP	územně analytické podklady
ÚPSÚ	územní plán sídelního útvaru
ÚP	územní plán
ÚPD	územně plánovací dokumentace
ÚR	územní rozhodnutí
ÚSES	územní systém ekologické stability
VPO	veřejně prospěšné opatření
VPS	veřejně prospěšná stavba
ZPF	zemědělský půdní fond
ZCHÚ	zvláště chráněná území
ZÚR	Zásady územního rozvoje Středočeského kraje ve znění aktualizace č.1
ŽP	životní prostředí

I. Výroková část územního plánu

a. Vymezení zastavěného území

Zastavěné území bylo vymezeno v rámci zpracování tohoto územního plánu a je zakresleno ve výkrese č. I.2.a - 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.

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 poloodkrytých (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 pravoúhlým 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;

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.).

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 nasměrují 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, vyjížděnou 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)
- 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 vyjíždku 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, veřejná prostranství - veřejná zeleň a dopravní infrastrukturu prostřednictvím ploch veřejných prostranství,
- 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 Z11.

pobytová rekreace

- stávající plochy staveb pro rodinnou rekreaci - RI jsou stabilizované;

občanské vybavení - veřejná infrastruktura

občanské vybavení - veřejná infrastruktura - 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,

- plocha přestavby P01, bývalý zemědělský areál, + zastavitelná plocha Z08
- 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 - OS

- plochy jsou stabilizované v současném rozsahu,

dopravní a technická infrastruktura

návrh územního plánu:

- vymezuje v souladu se stavebním zákonem a v souladu se ZÚR koridor pro umístění stavby dálnice D3 (VPS dle ZÚR: D005) a koridor pro umístění stavby silnice II/107 (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 umístování 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),
- navrhuje koncepci odkanalizování obce prostřednictvím individuální likvidace odpadních vod.

c.3 Vymezení zastavitelných ploch

Ve výkrese č. I.2.b.a - 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:

**Z01 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;

**Z02 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;

**Z04 Chářovice sever 2
bydlení v rodinných domech - venkovské - BV
zeleň - soukromá a vyhrazená - ZS**

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;

**Z05a 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;

**Z05b 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;

**Z08 Chářovice západ
občanské vybavení - sociální služby - OV1**

omezení plochy:

- zastavitelná plocha tvoří jeden areál s plochou přestavby P01
- vnitřní členění areálu bude respektovat zpracovanou a zaregistrovanou územní studii;

**Z09 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;

**Z11 Chářovice, Jezera 3
bydlení v rodinných domech - venkovské - BV, veřejná prostranství - PV, veřejná prostranství - veřejná zeleň - ZV**

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

**Z12 Chářovice jih
zeleň - soukromá a vyhrazená - ZS**

omezení plochy:

- plocha výhradně sloužící jako zázemí k ploše smíšené obytné - venkovské P02, s níž bude tvořit jeden celek;
- ochranné pásmo stávající silnice III. třídy;

c.4 Vymezení ploch přestavby

**P01 Chářovice
občanské vybavení - sociální služby - OV1**

omezení plochy:

- zastavitelná plocha tvoří jeden areál se zastavitelnou plochou Z08,
- 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 napojenou na silnici III/1058, a ze severní strany novou místní komunikací,
- 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.

P02 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 zeleň - soukromá a vyhrazená - ZS,
- umožnění revitalizace stávajících ploch veřejných prostranství - veřejné zeleně - ZV,
- vymezením plochy veřejného prostranství - veřejná zeleň jako součást plochy Z11,
- návrhem doprovodné zeleně podél komunikací a vodních toků.

d. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování

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, včetně všech souvisejících a podmiňujících staveb, v jižní části území obce (VPS dle ZÚR: D005), pro využití koridoru platí podmínky využití stanovené pro plochy dopravní infrastruktury - silniční - DS
- koridor pro umístění stavby související přeložky silnice II/107, v nové trase od dálniční křižovatky Dunávice do Týnce nad Sázavou, (VPS dle ZÚR: D076), pro využití koridoru platí podmínky využití stanovené pro plochy dopravní infrastruktury - silniční - DS
- 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 silnici (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 P01, veřejná prostranství - PV, (VPS VD5),
- komunikace v lokalitě Z11,
- 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 P01 po jejím severním okraji, veřejná prostranství - PV, (VPS VD6),

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**

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),
- do doby vybudování 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 P01 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 P01 a Z08 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 nezhorší 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;

energetika

- zásobování elektrickou energií bude zajišťováno venkovním vedením 22 kV a trafostanicemi,
- nová spotřeba bude napájena ze stávajících distribučních trafostanic,
- plocha P01 bude v souladu se zpracovanou územní studií zásobována novou trafostanicí, napojenou na elektrické vedení procházející po severním okraji plochy,
- pro zásobování zastavitelné plochy Z11 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 - OV1 je vymezena v ploše přestavby P01 a navazující ploše Z08, 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 komunikací místního významu, plochy veřejné zeleně a plochy veřejných prostranství;

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. Koncepce 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,
- plochy lesní - NL,
- plochy zemědělské - NZ,
- plochy smíšené nezastavěného území - NS.

Vymezené plochy krajiny jsou vyznačené ve výkresu I.2.b.1 - 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

K1 plocha pro založení LBK 2a

K2 plocha pro založení LBK 2a

e.3 Územní systém ekologické stability

Prvky nadregionálního a regionálního ÚSES, vymezené dokumentací vydanou krajem, do řešeného území nevstupují.

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 K1, K2),
 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 umísťování 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 umísťování 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, zatravňovací 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 umístění 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 vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití)

f.1 Zastavěné území a zastavitelné plochy

- v grafické části dokumentace, v hlavním výkrese č. I.2.b.1, 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.

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

plochy zeleně:

- zeleň - soukromá a vyhrazená - ZS

plochy vodní a vodohospodářské:

- plochy vodní a vodohospodářské - W

plochy zemědělské:

- plochy zemědělské - NZ

plochy lesní:

- plochy lesní - NL

plochy smíšené nezastavěného území:

- plochy smíšené nezastavěného území NS

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

- bydlení v rodinných domech

přípustné využití:

- bydlení v rodinných dvoudomech

- zahrady s funkcí okrasnou, rekreační a užitkovou
- garáže a odstavná stání pro osobní automobily
- drobné 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 Z02, Z04, Z11:

- 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 Z01, Z02, Z04, Z05a, Z05b, Z09, Z11:

- 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 prostorech 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 je min. 800 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 dvoudomech
- zahrady s funkcí okrasnou, rekreační a užitkovou
- garáže a odstavná stání pro osobní automobily
- drobné 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 P02:

- 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 prostorách 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 je 800 m²
- koeficient zastavění pozemku max. 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 - 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

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

Občanské vybavení - veřejná infrastruktura - 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

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 - 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 - silniční - DS****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 - DU**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****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
- 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

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 - ZS****hlavní využití:**

- pozemky obvykle soukromé zeleně, zahrady a sady, 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:

- 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

PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

Plochy vodní a vodohospodářské - W

hlavní využití:

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

přípustné využití:

- vodohospodářské 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 - NZ

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 krajinou

nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, vč. areálů zemědělské 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 250m²,

PLOCHY LESNÍ

Plochy lesní - NL

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 - NS****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 pastevectví
- zemědělské a lesní meliorace
- protierozní opatření, zatravněvací 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 remízů, 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 pastevectví (seníků, přístřešku pro letní pastvu apod.) 3 m nad terénem

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 rozmístěny 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
- umísťování a povolování staveb i jiných činností, které by mohly nevhodně narušit příznivý obraz krajiny (např. cizorodý vzhled, negativní vizuální dominanta), 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.

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 zákres 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
VD	VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY, PRO KTERÉ LZE VYVLASTNIT		
	DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA		
	VD1a, VD1b, VD1c	DS	dálnice D3 včetně všech souvisejících a podmiňujících staveb, zařízení a opatření, VPS dle ZÚR: D005
	VD2a, VD2b, VD2c, VD2d	DS	přeložka silnice II/107 včetně všech souvisejících a podmiňujících staveb, zařízení a opatření, VPS dle ZÚR: D076
VD5	PV	příjezd k lokalitě P01	
VD6	PV	rozšíření stávající komunikace k ploše P01 a Z08 pouze pro pěší	P01, Z08
VT	TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA		
VT2	TI	vodovodní přívaděč, VPS dle ZÚR: V13	
	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.

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 Z11 (bez grafického znázornění).

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

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.

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

Počet listů textové části územního plánu:

27 stran textu, včetně titulní strany a obsahu

grafická část obsahuje 4 výkresy:

l.2.a výkres základního členění území, měřítko 1 : 5 000

l.2.b.1 hlavní výkres, měřítko 1 : 5 000

l.2.b.2 koncepce dopravní a technické infrastruktury, měřítko 1 : 5 000

l.2.c výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací, měřítko 1 : 5 000

II. Odůvodnění územního plánu

a. Postup při pořízení územního plánu

Územní plán Chářovice se pořizuje pro celé správní území obce, které tvoří jedno katastrální území, Chářovice, a má rozlohu 417 ha.

Obec má jednu část obce, bydlí zde (k 1. 1. 2014) 200 obyvatel.

Zastupitelstvo obce Chářovice usnesením ze dne 20. 12. 2011 rozhodlo o pořízení územního plánu Chářovice z vlastního podnětu.

Usnesením ze dne 20. 12. 2011 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"), fyzickou osobu oprávněnou pro výkon územně plánovací činnosti, která zajistí Obecním úřadu Chářovice splnění kvalifikačních požadavků ve smyslu ustanovení § 24 stavebního zákona. Současně určilo p. Ladislava Kalaše, starostu obce, spolupracovat s pořizovatelem na pořízení územního plánu.

Pořizovatel 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, vyhodnotil všechny obdržené žádosti na změny v území. Připravil stanoviska k jednotlivým žádostem jako podklad pro zastupitelstvo obce dle ust. § 46 odst. 3 stavebního zákona. Zastupitelstvo obce na svém zasedání rozhodlo o jejich vhodnosti.

Následně byl zahájen proces pořizování územního plánu s využitím pořízených územně analytických podkladů správního obvodu obce s rozšířenou působností (ORP) Benešov, platné územně plánovací dokumentace, Rozvojového strategického dokumentu Obce Chářovice (r. 2011) a doplňujících průzkumů a rozborů území. Pořizovatel zpracoval ve spolupráci s určeným členem zastupitelstva obce návrh zadání územního plánu Chářovice, ve kterém zohlednil rozhodnutí zastupitelstva obce. Návrh zadání byl zpracován v březnu r. 2013 podle § 47 stavebního zákona, § 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně plánovacích podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, a Přílohy č. 6 této vyhlášky.

Tento veřejně projednal postupem, který ukládá ustanovení § 47 odst. 2, 3 stavebního zákona. Dotčeným orgánům, sousedním obcím, krajskému úřadu a dalším organizacím, které mohly hájit své zájmy v území, odeslal pořizovatel oznámení a návrh zadání jednotlivě dopisem č.j. 40/2013 dne 6. 5. 2013 na doručenkou, veřejnost byla vyrozuměna veřejnou vyhláškou - oznámením, o zahájení projednávání, která byla vyvěšena na úřední desce obce Chářovice, č.j. 39/2013 od 7. 5. 2013 do 5. 6. 2013, současně s elektronickým uveřejněním na webové stránce obce na zákonem stanovenou dobu 30 dní. Ve stejné lhůtě byl návrh zadání včetně grafické části vystaven na Obecním úřadě v Chářovicích a na webových stránkách obce k veřejnému nahlédnutí.

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, jako věcně a místně příslušný orgán posuzování vlivů na životní prostředí podle § 10i odst. 3 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů, vydal toto stanovisko k návrhu zadání územního plánu Chářovice:

Orgán posuzování vlivů na životní prostředí, příslušný podle ust. § 20 písm. b) a § 22 písm. e) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, na základě ust. § 10i odst. 3 zákona k předloženému návrhu zadání a kritérií uvedených v příloze č. 8 citovaného zákona, nepožadoval zpracování vyhodnocení vlivů územního plánu Chářovice na životní prostředí (tzv. SEA). Odůvodnění: předložený návrh zadání prověří zastavitelné území podle stávající platné územně plánovací dokumentace, rozšíření zastavitelných ploch navrhuje zejména pro bydlení. U žádné z navrhovaných změn nelze předpokládat významné střety v území z hlediska ochrany životního prostředí a veřejného zdraví obyvatel. Koncepce neobsahuje požadavky (lokality), které by svým rozsahem a charakterem zakládaly rámec pro realizaci záměrů, uvedených v příloze č. 1 citovaného zákona, územní plán tedy není nutné posuzovat dle tohoto zákona, v daném území.

Ve smyslu ustanovení § 47 odst. 2 stavebního zákona nebyly podány podněty sousedních obcí. Ve smyslu ustanovení § 47 odst. 2 stavebního zákona "každý může uplatnit připomínky" byly v zákonné lhůtě uplatněny připomínky, které byly řádně vyhodnoceny.

Pořizovatel po ukončení projednání návrhu zadání a po vyhodnocení požadavků, podnětů a připomínek, v souladu s ustanovením § 47 odst. 4 stavebního zákona, ve spolupráci s určeným

zastupitelem, návrh zadání upravil, prokonzultoval požadavek, že nebude pořízen koncept územního plánu (dle současných právních předpisů zpracování variantního řešení) a připravil další podklady, aby mohl v souladu s ustanovením § 47 odst. 4 stavebního zákona předložit výsledné znění zadání územního plánu Chářovice ke schválení.

Zastupitelstvo obce bylo s vyhodnocením všech obdržených písemností seznámeno a se zdůvodněním navrhovaného řešení se ztotožnilo. Zpráva o vyhodnocení požadavků uplatněných k návrhu zadání územního plánu Chářovice je součástí dokladové dokumentace uložené na obci.

Vzhledem ke skutečnosti, že byly splněny všechny zákonem stanovené podmínky, byla výsledná verze zadání předložena zastupitelstvu obce ke schválení (§ 47 odst. 5 stavebního zákona). Zadání územního plánu schválilo Zastupitelstvo obce Chářovice dne 5. září 2013.

Pořizovatel zajistil zpracování návrh územního plánu oprávněnou osobou Ing.arch. Marií Horváthovou, ČKA 02667. Na základě zpracovaného a projektantem předaného návrhu ÚP Chářovice pak Obecní úřad Chářovice oznámil místo a dobu konání společného jednání o návrhu územně plánovací dokumentace podle ustanovení § 50 odst. 2 stavebního zákona jednotlivě dotčeným orgánům, krajskému úřadu a sousedním obcím dopisem ze dne 16. ledna 2015, č.j. 5/2015. Obsahem oznámení byla i výzva dotčeným orgánům k uplatnění stanovisek a sousedním obcím k uplatnění připomínek, a to včetně lhůty pro jejich uplatnění. Tato lhůta byla stanovena do 9. března 2015.

Pořizovatel všechny vyrozuměl o skutečnosti, že k později uplatněným stanoviskům a připomínkám se nepřihlíží a že návrh územního plánu Chářovice včetně odůvodnění bude vystaven na internetové adrese pořizovatele. Zároveň pořizovatel naplnil ust. § 50 odst. 3 stavebního zákona, když doručil návrh územního plánu veřejnou vyhláškou ze dne 16. ledna 2015, č.j. 4/2015, zveřejnění 19.1.2015. Rovněž tato veřejná vyhláška–oznámení obsahovala poučení o možnosti veřejnosti uplatňovat k vystavenému návrhu územního plánu písemné připomínky. Veřejnost byla upozorněna na lhůtu, která byla v souladu s ust. § 50 odst. 3 stavebního zákona stanovena do 30 dnů od doručení veřejné vyhlášky s oznámením o vystavení návrhu územního plánu, vystavení od 19. ledna 2015 do 9. března 2015 č.j. 4/15. Dokumentace byla dopisem č.j. 6/15 poskytnuta v tištěné podobě krajskému úřadu ve smyslu ustanovení § 50 odst. 2 stavebního zákona.

Společné ústní jednání se konalo na Obecním úřadě Chářovice dne 6. února 2015 od 10.00 hodin. Výklad k projednávanému územnímu plánu zajistil projektant.

Projektant, pořizovatel a určený zastupitel po ukončení zákonem stanovených termínů provedli vyhodnocení stanovisek k návrhu územního plánu Chářovice ze společného jednání. Podrobné vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů je provedeno v části i) Výsledek přezkoumání souladu návrhu územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů. Žádná ze sousedních obcí k projednávanému návrhu ÚP Chářovice neuplatnila, ve smyslu ustanovení § 50 odst. 2 stavebního zákona, písemné připomínky. V rámci ustanovení § 50 odst. 3 stavebního zákona byly pořizovateli ze strany veřejnosti doručeny písemné připomínky. Připomínku uplatnila Marie Vilímková, Chářovice, právně zastoupena JUDr. Michalem Bernardem, Ph.D. celkem čtyři písemnosti ze dne 6. 3. 2015, doručeny na obecní úřad dne 9. 3. 2015; Josef a Marie Vilímkovi, Ilona Bernardová, Chářovice, písemnost ze dne 6. 3. 2015, doručena na obecní úřad dne 9. 3. 2015; Věra Lišková, Praha, zastoupena JUDr. Janem Pavlokem, Ph.D., písemnost ze dne 6. 3. 2015, doručena na obecní úřad dne 9. 3. 2015; Marie Vilímková, Chářovice písemnost ze dne 6. 3. 2015, doručena na obecní úřad dne 9. 3. 2015; Marie Vilímková, Chářovice písemnost ze dne 6. 3. 2015, doručena na obecní úřad dne 9. 3. 2015; Marie Vilímková, Chářovice písemnost ze dne 6. 3. 2015, doručena na obecní úřad dne 9. 3. 2015; Marie Vilímková, Chářovice, ze dne 9. 3. 2015, písemnost doručena na obecní úřad dne 9. 3. 2015; Ilona Bernardová, Josef a Marie Vilímkovi, Julie Nádvorníková, Helena Stejskalová Václav Stejskal, Chářovice a Helena Čapková, Martin Čapek, Praha 5, písemnost ze dne 8. 3. 2015, doručena na obecní úřad dne 9. 3. 2015; Julie Nádvorníková, Chářovice, Jaroslava a Martin Čapkoví, Praha, písemnost ze dne 6. 3. 2015, doručena na obecní úřad dne 9. 3. 2016; Miroslav a Jarmila Pilátovi, Chářovice, písemnost ze dne 9. 3. 2015, doručena na obecní úřad dne 9. 3. 2015; Václav a Helena Stejskalovi, Petr Stejskal, V Dunávičkách, písemnost ze dne 7. 3. 2015, doručeno na obecní úřad dne 9. 3. 2015; Milan a Lidmila Havlíčkovi, Chářovice, písemnost ze dne 9. 3. 2015, doručena na obecní úřad dne 9. 3. 2015.

Po ukončení zákonem stanoveného termínu vyplývajícího z ustanovení § 50 stavebního zákona byly práce na pořízení územního plánu Chářovice pozastaveny.

V době pozastavení prací na územním plánu došlo ke změně osoby projektanta odpovídajícího za správnost, úplnost a celistvost územně plánovací dokumentace. Osobou oprávněnou dle ustanovení § 159 odst. 1 stavebního zákona k dokončení územního plánu byl určen projektant Ing. Petr Laube, ČKA: 03 889. Projektant se seznámil s územím a zajistil práce umožňující pokračování procesu. Obecní úřad Chářovice ve smyslu ustanovení § 50 odst. 7 stavebního zákona požádal dne 23. 11. 2016 pod č.j. 103/2016 Odbor regionálního rozvoje Krajského úřadu Středočeského kraje o vydání stanoviska k návrhu ÚP Chářovice. Krajský úřad Středočeského kraje vydal stanovisko dne 13.12.2016 pod č.j. 182968/2016/KUSK, kde posoudil podle ustanovení § 50 odst. 7 stavebního zákona návrh územního plánu a zjistil, že návrh neproказује soulad s nadřazenou územně plánovací dokumentací. Krajský úřad shledal v dokumentaci nedostatky, tyto byly odstraněny a Obecní úřad Chářovice následně požádal o potvrzení o odstranění nedostatků. Krajský úřad vydal potvrzení dne 14.3.2017, pod č.j. 035369/2017/KUSK.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotili výsledky projednání návrhu územního plánu. Podstatné shrnutí uplatněných připomínek. Požadavky na vymezení dalších zastavitelných území nebyly akceptovány. Změny kultury pozemků ležících ve volné krajině na zahrady nebyly akceptovány. Požadavek na provedení změny plochy územní rezervy (R01) a tuto plochu začlenit do etapy návrhu, byl akceptován. Došlo k vypuštění trasy nadzemního vedení elektrické energie, která byla omylem a rovněž nevhodně ve vztahu ke stávajícím stavbám zakreslena do návrhu ÚP.

Řízení o ÚP probíhalo v souladu s ust. § 52 odst. 1 až 4 stavebního zákona. Dotčeným orgánům, krajskému úřadu a sousedním obcím bylo dopisem ze dne 29.6.2017 zasláno oznámení o konání veřejného projednání společně se základní informací o změnách provedených v územně plánovací dokumentaci od společného jednání konaného podle § 50 stavebního zákona, ke kterým by měly ve smyslu ust. § 52 odst. 3 stavebního zákona uplatňovat svá stanoviska.

Veřejnost byla seznámena s veřejným projednáním veřejnou vyhláškou, která byla vyvěšena na úřední desce obecního úřadu a v elektronické podobě na webových stránkách obce od 29.6.2017 do 14. srpna 2017. Dokumentace byla v tomto termínu k nahlédnutí na obecním úřadu a v elektronické podobě na stránkách Obce Chářovice, <http://www.charovice.cz>. Veřejnost byla upozorněna na možnost podání připomínek nebo námitek v zákonem stanoveném termínu tj. do 14. srpna 2017 včetně a o způsobu podání. Nařízené veřejné projednání se konalo dne 7. srpna 2017 od 15.00 hodin v místnosti Obecního úřadu Chářovice. V rámci řízení byl projektantem zajištěn odborný výklad. O průběhu veřejného projednání byl veden pořizovatelem písemný záznam podle ust. § 22 odst. 2 stavebního zákona.

Sousední obce se veřejného projednání nezúčastnily, z dotčených orgánů se zúčastnila krajská hygienická stanice. V rámci řízení vedeném o návrhu ÚP Chářovice byly uplatněny ve smyslu ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona připomínky a ve smyslu ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona námítky. Písemnosti uplatnil: Roman Lutz, Perkam kamenická společnost, Chářovice; Miroslav Štěpán, Chářovice; MUDr. Jiří Maršálek, Měchenice; Mgr. Miriam Stoláriková a Mgr. Peter Stolárik, Chářovice; Václav Stejskal, Helena Stejskalová, Petr Stejskal, Chářovice; Marie Vilímková, Chářovice

V rámci ust. § 52 odst. 3 stavebního zákona byla k části řešení, které bylo od společného jednání vedeného podle ust. § 50 změněno, uplatněna stanoviska dotčených orgánů.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem a projektantem vyhodnotil obdržené písemnosti. Dohodnuté úpravy vyvolaly proces opakovaného veřejného projednání za účasti dotčených orgánů, sousedních obcí, krajského úřadu a veřejnosti ve smyslu ustanovení § 53 odst. 2 stavebního zákona.

Další bude doplněno po opakovaném veřejném projednání.

b. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších územních vztahů

b.1 Postavení obce v systému osídlení

Území obce Chářovice je součástí správního území Středočeského kraje a spadá do území správního obvodu obce s rozšířenou působností Benešov.

Sousední obce:

Obec Týnec n. S.:	k.ú. Týnec n. S. k.ú. Krušičany k.ú. Podělusy
Obec Chrástřany:	k.ú. Chrástřany
Obec Netvořice:	k.ú. Dunávice
Obec Chleby:	k.ú. Chleby

Obec Chářovice je stabilní součástí sídelní struktury, je písemně doložena již r. 1394. Tvoří ji jedna část obce, Chářovice. V minulosti byla administrativně střídavě samostatnou obcí i součástí jiných sousedních obcí, např. Podělus, Krušičan, Týnec nad Sázavou. Od r. 1990 jsou Chářovice samostatnou obcí.

Obec Chářovice se nachází v západní části okresu Benešov; město Benešov, obec s rozšířenou působností (ORP), pod kterou obec Chářovice spadá, je vzdálený cca 11 km. Výhodná je pro obec blízkost Týnce nad Sázavou, který je důležitým centrem z hlediska vazeb na pracovní příležitosti, občanskou vybavenost, zejména školskou a služeb. Obec bude i nadále závislá na integraci v rámci širšího regionu, vyjíždkou za prací, občanskou vybaveností, obchody a službami.

Chářovice jsou malou obcí (kategorie do 200 obyvatel), s převážující funkcí obytnou a rekreační. Zemědělská farma zde zanikla a plochy zemědělské půdy obhospodařují zčásti místní samostatně hospodařící zemědělci, zčásti zemědělský podnik Agroprim s.r.o. Všetice.

Území obce není součástí žádné rozvojové oblasti republikového nebo krajského významu. Nachází se v blízkosti rozvojové oblasti OB1 - Praha a osy OS6 Praha - Benešov - Tábor, v území ovlivněném připravovanou výstavbou dálnice D3, což pozitivně ovlivňuje budoucí rozvojové možnosti a příležitosti obce.

Obec Chářovice je členem mikroregionu Týnecko, který byl založen v r. 2000 a sdružuje 8 obcí v tradičním turistickém a rekreačním regionu Dolního Posázaví.

b.2 Širší dopravní vztahy, vztahy technické infrastruktury

Dopravní vztahy

Dopravní obsluhu zajišťuje silnice III. třídy č. 1058, která prochází zastavěným územím a v Týnci nad Sázavou se napojuje na silnici II/106 (Benešov - Týnec nad Sázavou - Štěchovice) a II/107 (Týnec nad Sázavou - Kamenice - dálnice D1).

Dopravní situace se výrazně změní vybudováním dálnice D3 a přeložky silnice II/107 od dálniční křižovatky Dunávice do Týnce nad Sázavou. Obě tyto navrhované dopravní trasy jsou vymezeny v dokumentaci vydané krajem, ZÚR Středočeského kraje ve znění aktualizace č.1, jako veřejně prospěšné stavby (D005, D076). Tyto dopravní stavby procházejí řešeným územím a zlepší pro obyvatele obce dostupnost center osídlení s nabídkou pracovních příležitostí i vybaveností v širším zázemí, vč. Prahy.

Širší vztahy technické infrastruktury

Nadmístní systémy technické infrastruktury:

- nadzemní el. vedení 110 kV
- nadzemní el. vedení 22 kV
- vysokotlaký plynovod
- středotlaký plynovod
- komunikační vedení
- optický kabel

Zásobování pitnou vodou a odkanalizování obce je zajištěno lokálně.

Územní plán respektuje veškeré nadmístní systémy dopravní a technické infrastruktury v jejich dosavadním rozsahu a významu, i navrhované systémy, které vycházejí z nadřazené ÚPD.

b.3 Širší vztahy územního systému ekologické stability a dalších přírodních systémů

Územní systém ekologické stability (ÚSES) nadregionální a regionální úrovně se území obce nedotýkají. Osa nadregionálního biokoridoru Štěchovice - Chraňbožský les prochází severně od Týnce nad Sázavou a území obce Chářovice se nedotýká ani ochranná zóna tohoto NRBK.

Lokální ÚSES

Součástí koncepce řešení krajiny je vymezení lokálního systému ekologické stability včetně doplňkových opatření a řešení jejich návaznosti na území sousedních obcí.

Návaznost lokálního ÚSES Chářovice na regionální systém je zajištěna takto:

Východním směrem lokálním biokoridorem LBK2a, a biocentrem LBC22 s přesahem na k.ú. Týnec nad Sázavou propojení k regionálnímu biokoridoru v údolí Janovického potoka RK 1220 Hamry - Čížov (k.ú. Krusičany), prostřednictvím kterého je lokální ÚSES propojen severním směrem na NRBK (osa K61, jižním směrem RK 1221 Hamry - RK 1219, a následně západně regionálním biokoridorem RK 1219 s vloženým regionálním biocentrem 1380 Hora.

Pro regionální biokoridor RK 1219 Hory - Šiberna je řešené křížení s dálnicí D3 (na území obce Václavice).

Lokální biokoridor LBK2a, severozápadním směrem od LBC 22, překříží trasu navrhované silnice II/107 v místě přemostění potoka, a pokračuje severně k LBC1 Podělusy a dále severně k údolí řeky Sázavy. Návaznost západním směrem od LBK 1 a LBC 1.2 je ztížena trasou navrhované dálnice D3, je řešena na sousedním k.ú. Dunávice (obec Netvořice), kde je navržen dálniční most.

Zvláště chráněná území přírody se na území obce Chářovice nenacházejí.

b.4 Přeshraniční záměry

záměr:	přesah na území:
koridor pro stavbu dálnice D3	k.ú. Dunávice
	k.ú. Chrástřany
koridor pro stavbu silnice II/107	k.ú. Chleby
	k.ú. Dunávice
	k.ú. Podělusy
Posázavský skupinový vodovod, přivaděč	k.ú. Týnec nad Sázavou
lokální biocentrum LBC22	k.ú. Týnec nad Sázavou
lokální biokoridor LBK 2a	k.ú. Chleby
lokální biokoridor LBK 1	k.p. Chleby
lokální biocentrum LBC 1.2	k.ú. Dunávice

b.5 Limity využití území

Územním plánem jsou respektovány hodnoty a limity využití území:

kulturní hodnoty:

- území archeologického zájmu - celé území obce
- historická urbanistická struktura území

ochrana přírody a krajiny:

- významné krajinné prvky ze zákona
- vzdálenost 50 m od okraje lesa (ochranné pásmo lesa)

dopravní infrastruktura:

- silnice III/1057, III/1058, III/10513, ochranné pásmo
- cyklotrasa č.11 Greenway (Praha - Wien)

technická infrastruktura:

- ochranné pásmo el. vedení 110 kV a 22 kV
- ochranné a bezpečnostní pásmo VTL a STL plynovodu
- ochranné pásmo dálkového telekomunikačního kabelu

Veškeré tyto hodnoty a limity využití území jsou návrhem územního plánu respektovány.

c. Vyhodnocení splnění požadavků zadání

Návrh územního plánu byl zpracován na základě schváleného zadání územního plánu Chářovice, ve kterém jsou specifikovány požadavky na řešení.

K bodu a) zadání: požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, požadavky na

- urbanistickou koncepci,
- koncepci veřejné infrastruktury,
- koncepci uspořádání krajiny.

Požadavky na urbanistickou koncepci

V souladu se zadáním, návrh územního plánu respektuje historické uspořádání a zachovává charakter obce; navrhuje nové využití areálu bývalého zemědělského podniku, který je v současnosti závažnou závadou v uspořádání území obce.

Požadavky vyplývající z PÚR ČR ve znění Aktualizace č. 1

Území obce Chářovice není součástí žádné rozvojové oblasti, osy ani specifické oblasti republikového významu.

Rozvojový záměr výstavby dálnice D3 dle PÚR ČR je dále zpřesněn v dokumentaci ZÚR Středočeského kraje ve znění aktualizace č.1 a do návrhu územního plánu Chářovice je zapracován.

Požadavky vyplývající z dokumentace vydané krajem

Postavení obce Chářovice ve struktuře osídlení se návrhem územního plánu nemění, obec je stabilní součástí sídelní struktury. Charakter obce je respektován, návrh územního plánu zachovává veškeré hodnoty území.

Plocha pro umístění stavby dálnice D3 je vymezena v souladu se ZÚR; nedotýká se zastavěného území obce, v blízkosti budoucí trasy dálnice územní plán nevymezuje nové zastavitelné plochy.

Požadavky vyplývající z ÚAP a doplňujících průzkumů a rozborů

Požadavek umístit záměr výstavby dálnice D3 je splněn.

Návrh územního plánu vytváří podmínky pro stabilizaci obyvatel, navrhuje budoucí rozvoj obce s ohledem na historickou strukturu a hodnoty území.

Další požadavky

V souladu se zadáním byly v průběhu zpracování návrhu prověřeny nevyužité zastavitelné plochy, vymezené dříve zpracovanou a dosud platnou ÚPD obce, a jejich rozsah prověřen z hlediska demografického vývoje obce.

Na základě tohoto posouzení bylo nad rozpracovaným návrhem územního plánu řešení konzultováno se zástupci obce; jednání se soustředilo na všechny sledované záměry určené k prověření schváleným zadáním územního plánu. Toto bylo provedeno s důrazem na zákonné důvody, dle § 53 odst. 5 písm. f) stavebního zákona. Projektant s určeným zastupitelem znovu prověřili rozsah navržených zastavitelných ploch, a došli k závěru, že zákonné důvody, vyplývající z uvedeného ustanovení stavebního zákona, by nebylo možné odůvodnit. Z tohoto důvodu, po řádném vyhodnocení sledovaných ploch, byly tyto rozčleněny na plochy zastavitelné a plochy územních rezerv. Toto řešení se opírá o vyhodnocení demografického vývoje obce; mírné zvýšení počtu obyvatel nedává předpoklady k výraznému nárůstu v následujícím období, aby bylo možné posuzovaný rozsah zastavitelných ploch zdůvodnit.

Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury

Požadavky vyplývající z PÚR ČR ve znění Aktualizace č. 1

PÚR ČR je sledován rozvojový záměr - výstavba dálnice D3; je dále zpřesněn dokumentací vydanou krajem.

Požadavky vyplývající z dokumentace vydané krajem

ZÚR ve znění Aktualizace č. 1 zpřesňuje koridor republikového významu pro umístění stavby dálnice D3 a úseku silnice II/107, a vymezuje je jako veřejně prospěšné stavby D005, D076,

ZÚR vymezuje koridor pro rozšíření Posázavského skupinového vodovodu, VPS V13.

Tyto záměry se dotýkají území obce Chářovice a jsou v návrhu územního plánu zapracovány.

Požadavky vyplývající z ÚAP a doplňujících průzkumů a rozborů

Požadavek respektovat limity a omezení využití území je splněn.

Další požadavky

Požadavek zapracovat a upřesnit koridory dopravní infrastruktury vyplývající ze ZÚR je splněn.

Požadavek respektovat stávající zařízení technické infrastruktury je splněn.

Koncepce zásobování pitnou vodou je řešena v souladu se ZÚR a s dokumentem PRVKÚK.

Dlouhodobá koncepce odkanalizování obce byla původně v souladu se zadáním řešena nad rámec PRVKÚK, návrhem obecní kanalizace s čistírnou odpadních vod. Na základě požadavku určeného zastupitele došlo po společném jednání ke změně koncepce likvidace odpadních vod. Územní plán tak navrhuje individuální likvidaci odpadních vod v souladu s PRVKUK Středočeského kraje.

Občanské vybavení - stávající zařízení v obci jsou zachována.

Plocha přestavby P01 (nové využití plochy bývalého zemědělského areálu), na základě posouzení záměru dle zpracované a řádně zaregistrované územní studie pro tuto lokalitu, je nad rámec zadání vymezena jako plocha "občanské vybavení - sociální služby - OV1" namísto plochy smíšené obytné venkovské a vyhodnocena jako záležitost nadmístního významu, která není řešena v ZÚR. Tento navržený způsob využití a stanovené podmínky vhodněji odpovídají záměru investora i zpracované územní studii.

Požadavky na uspořádání krajiny

Požadavky vyplývající z PÚR ČR ve znění Aktualizace č. 1

Území obce není součástí specifické oblasti z hlediska potřeby ochrany přírodních hodnot, z PÚR ČR nevyplývají specifické požadavky na řešení uspořádání krajiny. Požadavek na zajištění ochrany přírodních hodnot území, zachování krajinné zeleně a zvyšování kvality života obyvatel je návrhem územního plánu splněn.

Požadavky vyplývající z dokumentace vydané krajem

Návrh územního plánu respektuje cílovou charakteristiku krajiny dle ZÚR, navržené změny využití území nenarušují relativně vyváženou krajinu.

Chráněná území přírody se na území obce nenacházejí.

Požadavky vyplývající z ÚAP a doplňujících průzkumů a rozborů

Navrhovaný rozvoj území je koncipován z ohledem na krajinný ráz, stanovené podmínky využití území a prostorového uspořádání tento požadavek zohledňují. Návrh řešení krajiny je zpracován, včetně koncepce ÚSES.

Další požadavky

Prostupnost krajiny je zajištěna, návrh respektuje historickou cestní síť a zpracovaný generel komunikací místního významu.

Navrhuje prvky lokálního ÚSES a řeší jejich propojení na území sousedních obcí a návaznost na ÚSES regionální a nadregionální úrovně.

K bodu b) zadání: požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv

souladu s bodem b) zadání, územní plán prověřil potřebu vymezení územních rezerv a vymezil jako územní rezervu jednu plochu určenou zadáním k prověření jako zastavitelnou plochu pro bydlení.

K bodu c) zadání: požadavky na vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo

Požadavky vyplývající z PÚR ČR ve znění Aktualizace č. 1:

Z PÚR ČR vyplývají požadavky na vymezení veřejně prospěšných staveb, které jsou zpřesněny v ZÚR.

Požadavky vyplývající ze ZÚR ve znění Aktualizace č. 1:

Ze ZÚR vyplývají pro územní plán Chářovice požadavky na vymezení veřejně prospěšných staveb:

- koridor pro umístění stavby dálnice D3 včetně souvisejících a podmiňujících staveb (VPS dle ZÚR: D005) a navazující silnici II/107 (VPS dle ZÚR: - D076),
 - koridor pro napojení obce na Posázavský skupinový vodovod (VPS dle ZÚR: V13).
- Tyto veřejně prospěšné stavby jsou v návrhu územního plánu vymezeny.

Požadavky vyplývající z ÚAP:

nevyplývají nové požadavky na VPS.

Další požadavky

vymezit VPS v rozsahu nutném pro rozvoj obce (dopravní a technická infrastruktura), vymezit jako plochu přestavby (asanace) bývalý areál zemědělské farmy. Tyto požadavky jsou v návrhu územního plánu řešeny a zapracovány;

K bodu d) zadání: požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci

Zadáním se stanoví podmínka zpracování regulačního plánu pro 2 lokality určené k bydlení, v severní části obce a v jižní části u Nadveského rybníka. Plocha v jižní části obce byla po řádném vyhodnocení v návrhu územního plánu zařazena do ploch územních rezerv. Celé překryvné ploše územní rezervy, R02 je přiřazeno budoucí využití "bydlení v rodinných domech - venkovské - BV". Následné převedení této plochy z územní rezervy na zastavitelnou plochu bude provedeno změnou územního plánu, na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch. Při pořizování změny územního plánu budou posuzovány konkrétní podmínky a územní souvislosti. Druhá plocha byla na základě zpracované a zaregistrované územní studie hrazené obcí Chářovice a souvisejícím požadavku určeného zastupitele zařazena mezi zastavitelné plochy jako plocha Z11 určená pro plochy bydlení v rodinných domech - venkovské - BV. Po veřejném projednání byla plocha dále funkčně rozčleněna na využití odpovídající zaregistrované územní studii. Na základě výše uvedeného bylo upuštěno od regulačního plánu.

Zadáním se stanoví požadavek na prověření změn využití územní studií pro lokalitu přestavby P01- bývalý zemědělský areál, a pro lokalitu Z02 v severní části obce Na Jezerách.

Návrh:

- pro plochu P01 + Z08 byla v průběhu zpracování nového územního plánu územní studie zpracována a řádně zaregistrována. Závěry z této studie jsou do územního plánu převzaty.

- pro plochu Na Jezerách, v návrhu označenou indexem Z02, není stanovena podmínka zpracování územní studie; v průběhu zpracování územního plánu došlo k dohodě o dělení pozemků a napojení na silniční síť, i další souvislosti jsou již vyřešené.

K bodu e) zadání: případný požadavek na zpracování variant řešení v souladu se zadáním, varianty řešení nebyly zpracovány.

K bodu f) zadání: požadavky na uspořádání návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění, vč. měřítek výkresů a počtu vyhotovení

požadavky zadání na rozsah a obsah zpracování jsou splněny.

K bodu g) zadání: netýká se.

K bodu h) zadání, požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území:

Orgán posuzování vlivů na životní prostředí příslušný podle ust. § 20 písm. b) a § 22 písm. e) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, na základě ustanovení § 10i odst. 3 zákona, k návrhu zadání nepožaduje zpracování vyhodnocení vlivů územního plánu Chářovice na životní prostředí. Záměry stavby dálnice D3 a trasy silnice II/107, převzaté z dokumentace vydané krajem, byly již posouzeny v rámci zpracování dokumentace SEA k ZÚR.

Doporučení pro zpracování územně plánovací dokumentace obce z hlediska posuzování vlivů na udržitelný rozvoj:

- při zpracování územního plánu respektovat prostor, na jehož hranici bude dodržen hygienický limit hladin hluku pro denní i noční dobu, a to včetně jeho režimu, tj. vyhlášení stavební uzávěry a návrhu opatření na ochranu stávajících chráněných objektů před hlukem,
- při zpracování územního plánu nevymezovat ve volné krajině u dálnice D3 plochy pro průmyslovou zástavbu,
- výstavbu logistických a jiných center umožnit pouze v zastavěném území obce.

Tato doporučení jsou v návrhu územního plánu respektována.

Trasa dálnice D3 je vedena ve větší vzdálenosti od zastavěného území obce. Podle zpracovaného posouzení hlukové zátěže budou v obci Chářovice limity splněny a v úseku na území k.ú. Chářovice nejsou navrhována žádná protihluková opatření; hygienický limit hladin hluku pro denní i noční dobu z dopravy na dálnici D3 bude dodržen.

V blízkosti trasy dálnice nejsou návrhem územního plánu vymezeny nové zastavitelné plochy pro bydlení, průmyslovou výrobu ani pro logistická centra.

V rozporu se schváleným zadáním byla v dokumentaci ke společnému jednání navržena přeložka elektrického vedení VVN 110 kV zasahující do severní části řešeného území. Tento návrh se snažil zohlednit ÚAP ORP Benešov. Oprávněnost vymezeného záměru nebyla řádně podložena. Na základě uplatněných připomínek ze strany veřejnosti a požadavku určeného zastupitele v rámci společného jednání byla trasa přeložky z územního plánu vypuštěna.

Shrnutí

Základní požadavky na řešení územního plánu, dané zadáním územního plánu, jsou splněny. Územní plán je pořizován na základě rozhodnutí obce, jako materiál koordinující rozvojové zájmy v území, v intencích trvale udržitelného rozvoje.

Po řádném vyhodnocení ploch, určených zadáním k prověření, byly tyto rozčleněny na plochy zastavitelné a plochy územních rezerv. Toto řešení se opírá o vyhodnocení demografického vývoje obce; nárůst počtu obyvatel v uplynulém období nebyl tak výrazný, aby bylo možné posuzovaný rozsah zastavitelných ploch zdůvodnit.

Plochy Z01, Z02, Z04, Z05a,b, Z08, Z09 jsou dále vedeny jako zastavitelné, z důvodu že rozsahem odpovídají potřebám rozvoje obce, jejich vhodnost byla prověřena již dříve zpracovanou ÚPD, mají dobré územně technické podmínky pro bydlení a jsou vhodně začleněné do urbanistické struktury sídla (vyplňují proluky v již rozestavěných lokalitách).

Plocha Z11 byla po veřejném projednání a na základě zpracované a řádně zaregistrované územní studie financované z prostředků obce Chářovice zařazena mezi zastavitelné plochy.

Potřeba využití vymezené územní rezervy R02 jako zastavitelné plochy bude posouzena a vyhodnocena ve zprávě o uplatňování územního plánu (v souladu se stavebním zákonem).

d. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení

Plocha nadmístního významu: Občanské vybavení - sociální služby - OV1

zařízení sociální péče větší kapacity a rozsahu, které bude sloužit širšímu okruhu uživatelů, umístěné v malé obci; podle charakteru a účelu záměru je vymezena pro způsob využití "občanské vybavení - sociální služby - OV1", a byla vyhodnocena jako záležitost nadmístního významu, která není řešena v zásadách územního rozvoje.

odůvodnění:

- jedná se o plochu přestavby bývalého zemědělského areálu, brownfields - nevyužívané území, v důsledku značné délky nevyužití ve velmi špatném stavu - rozpadající se ruiny, s negativním dopadem na okolí (mimo vlastní degradace prostředí i nebezpečí ze špatného stavebně-technického stavu),
- záměr na nové využití této plochy v zastavěném území obce je hodnocen velmi pozitivně,
- zároveň však plošným rozsahem záměru (4 ha), způsobem využití a předpokládanou kapacitou bude sloužit mnohem širšímu okruhu uživatelů, než je samotná obec Chářovice s 200 obyvateli,
- krajský úřad tuto plochu posoudil ve vztahu k § 43 odst.1 a ve svém stanovisku nevyločil možnost jejího využití.

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

e.1 Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení územního plánu na zemědělský půdní fond

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení územního plánu na zemědělský půdní fond je zpracováno podle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, vyhlášky č. 13/1994 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti ochrany zemědělského půdního fondu, vyhlášky č. 48/2011 Sb., o stanovení tříd ochrany, ve znění pozdějšího předpisu, vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně plánovacích podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějšího předpisu, a vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, a v souladu se společným metodickým doporučením "Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond v územním plánu" Odboru územního plánování MMR, Odboru ochrany horninového a půdního prostředí MŽP a Ústavu územního rozvoje (07/2011, aktualizace 08/2013), zveřejněným též ve Věstníku Ministerstva životního prostředí, částce 8-9 ze září 2011.

Údaje o celkovém rozsahu požadovaných ploch a podílu půdy náležející do zemědělského půdního fondu:

Zemědělský půdní fond zaujímá 295 ha, což je 70,8 % z celkové výměry území obce Chářovice. Z výměry zemědělské půdy tvoří orná půda 246 ha, tj. 83,2 %, trvalé travní porosty 44 ha, tj. 15,1 %.

Předkládaný návrh územního plánu by si vyžádal zábory v uvedených hodnotách:

celkový rozsah požadovaných ploch (ha)	z toho	
	zastavitelné plochy (ha)	plochy v zastavěném území (ha)
10,43	9,83	0,60

Podstatná část těchto ploch, 5,35 ha, je vymezena pro navrhovanou dálnici D3, silnici II/107 a související stavby.

Navrhované plochy pro bydlení jsou v rozsahu celkem 4,49 ha (převzaté z dříve zpracované ÚPD obce) a 0,60 ha na volných plochách v zastavěném území. Údaje jsou dále zpřesněny v závěrečné přehledné tabulce.

Údaje o investicích do půdy

Meliorace (odvodnění) byly provedeny v několika lokalitách na nejvíce podmáčených plochách luk. V lokalitách navržených k odnětí se meliorační stavby dotýkají lokalit Z01 a Z09, v okrajových částech odvodňovaných ploch, takže funkčnost systému nebude odnětím narušena.

Údaje o areálech a objektech zemědělské prvovýroby a zemědělských usedlostech, a o jejich předpokládaném porušení

V obci Chářovice nedojde v důsledku návrhu územního plánu k narušení žádných objektů zemědělské výroby. Provoz zemědělského areálu byl zrušen před více jak 15 lety, do současné doby je tato plocha nevyužívaná, jednotlivé objekty bývalých zemědělských provozů jsou v demoličním stavu a územní plán navrhuje pro tuto lokalitu nové využití.

Údaje o uspořádání zemědělského půdního fondu

Návrhem územního plánu nedochází k narušení ekologické stability území ani k narušování krajinné zeleně.

Pro nezemědělské účely není používána zemědělská půda I. třídy ochrany. Návrh nenaruší organizaci ZPF, hydrologické a odtokové poměry v území, ani zemědělskou cestní síť; přístup k okolním zemědělsky obhospodařovaným pozemkům nebude omezen.

Znázornění průběhu hranic územních obvodů obcí a katastrálních území

V grafické části dokumentace jsou znázorněny hranice územních obvodů a katastrálního území, a dále hranice ploch navržených k odnětí v rámci k.ú. Chářovice.

Zdůvodnění, proč je navrhované řešení nejvhodnější z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů

Územní plán Chářovice je řešen s cílem soustředit budoucí rozvojové plochy pro bydlení zejména do volných ploch uvnitř hranice zastavěného území a na plochy, které na zastavěném území bezprostředně navazují. Návrhem nedochází k vytváření samostatných obytných souborů na plochách, které by narušovaly celistvost zemědělských půd. Prostřednictvím nově vymezených ploch se zkomplikuje a aronduje současný půdorys sídla.

Zastavitelné plochy jsou vymezeny s ohledem na velikost a význam obce, na její charakter a rozvojový potenciál. Byly vymezeny lokality prověřené již dříve zpracovanou ÚPD obce, a plochy, kde dojde ke scelení stávající zástavby. Vodítkem pro jejich vymezení byly záměry obce, vhodnost k zastavění a dosažitelnost dopravní a technické infrastruktury.

Zemědělská půda I. třídy ochrany není návrhem dotčena, půda II. třídy ochrany pouze v nejnútnejší míře, jedná se o plochy navazující na zastavěné území a oddělené od zemědělsky obhospodařované půdy vymezenými komunikacemi.

Velkým rozsahem se na zábořích podílí plocha pro navrhovanou dálnici D3 a navazující komunikační stavby.

Předmětem vyhodnocení nejsou

(v souladu s citovaným společným metodickým doporučením MMR a MŽP):

- zastavitelné plochy v zastavěném území: Z05b; tato plocha je určená pro bydlení,
- plochy změn v krajině: K1, K2; tyto plochy jsou určené k založení prvků ÚSES.

Pro doplnění krajinné zeleně budou využity linie mezí, polních cest a vodotečí.

Znázornění průběhu hranice

zastavěného území obce, hranic pozemkové držby a tras základních zemědělských účelových komunikací:

grafické části dokumentace je uvedena hranice zastavěného území k 30.1.2017. Dále jsou v grafické dokumentaci zakresleny účelové komunikace.

Údaje o zařazení pozemků zemědělské půdy do bonitovaných půdně ekologických jednotek

k.ú. Chářovice je návrhem dotčeno 5 bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ). Tyto BPEJ jsou vyjádřeny pětimístným kódem. První číslice značí příslušnost ke klimatickému regionu v rámci České republiky. Druhá a třetí číslice určuje příslušnost dané půdy k některé ze 78 hlavních půdních jednotek (HPJ), čtvrtá číslice stanovuje kombinaci svažitosti a expozice ke světovým stranám a pátá číslice vyjadřuje kombinaci hloubky a skeletovitosti půdního profilu. Z celkového kódu BPEJ lze odvodit produkční potenciál a ekonomický efekt obdělávání příslušných půd.

Klimatické podmínky

rámci BPEJ se rozlišuje celkem 10 klimatických regionů, které byly konstruovány pro účely BPEJ. Podle této klasifikace BPEJ se území obce Chářovice nachází v klimatickém regionu 5, který podle převodní tabulky BPEJ na STG odpovídá klimatickému regionu MT2 s touto charakteristikou:

mírně teplý, mírně vlhký, s průměrnou roční teplotou 70 až 80 C, s průměrným ročním úhrnem srážek 550 až 650 (700) mm, s roční sumou teplot nad 100 C 2.200 - 2.800, se střední až vysokou pravděpodobností suchých vegetačních období (15-30), se střední vláhovou jistotou (0-3). ([https://is.muni.cz/el/1431/podzim2014/Z7000/um/BPEJ STG prevod.pdf](https://is.muni.cz/el/1431/podzim2014/Z7000/um/BPEJ%20STG%20prevod.pdf))

Půdní podmínky jsou vyjádřeny pomocí hlavní půdní jednotky, což je účelové seskupení půdních forem příbuzných ekonomickými vlastnostmi. Jsou charakterizovány např. genetickým půdním typem, půdotvorným substrátem apod. Rozmístění HPJ v území je patrné z grafické přílohy.

V rámci klimatického regionu se zde vyvinulo 7 z celkového počtu 78 půdních jednotek:

HPJ	charakteristika
29	hnědé půdy, hnědé půdy kyselé a jejich slabě oglejené formy převážně na rulách, žulách a svorech a na výlevných kyselých horninách; středně těžké až lehčí, mírně šterkovité, většinou s dobrými vláhovými poměry;
32	hnědé půdy, hnědé půdy kyselé na žulách, rulách, svorech a jim podobných horninách a na výlevných kyselých horninách; většinou slabě až středně šterkovité, s vyšším obsahem hrubého písku, značně vodopropustné, vláhové poměry výrazně závislé na vodních srážkách;
37	mělké hnědé půdy na všech horninách; lehké, v ornici většinou středně šterkovité až kamenité, v hloubce 30 cm silně kamenité až pevná hornina; výsušné půdy (kromě vlhkých oblastí);
47	oglejené půdy na svahových hlínách; středně těžké, až středně skeletovité nebo slabě kamenité, náchylné k dočasnému zamokření;
50	hnědé půdy oglejené a oglejené půdy na různých horninách, hlavně žulách, rulách; zpravidla středně těžké, slabě až středně šterkovité až kamenité, dočasně zamokřené;
67	glejové půdy mělkých údolí a rovinných celků při vodních tocích; středně těžké až velmi těžké, zamokřené, po odvodnění vhodné převážně pro louky;
68	glejové půdy zrašelinělé a glejové půdy úzkých údolí včetně svahů, obvykle lemující malé vodní toky; středně těžké až velmi těžké, zamokřené, po odvodnění vhodné pouze pro louky.

Souhrnná přehledná tabulka

příložené tabulkové části jsou jednotlivé očíslované lokality charakterizovány navrhovaným způsobem využití. Dále jsou uvedeny kódy BPEJ a třída ochrany ZPF, a plocha záboru v (ha).

Tabulkovou část uzavírá přehled celkových záborů pro jednotlivé druhy navržených zastavitelných ploch a celkových záborů pro jednotlivé třídy ochrany ZPF.

V grafické části dokumentace je vyznačen zakres hranic a kódů BPEJ a třída ochrany ZPF. Lokality navrhovaného záboru jsou rozlišeny barevně, podle třídy ochrany ZPF jednotlivých pozemků.

Výměry uvedené v následující tabulce jsou maximální a vyjadřují celou plochu navrhovaných zastavitelných ploch. Při navazujících řízeních může být odňata část, odpovídající realizaci konkrétního záměru, podle skutečně zabírané plochy.

V tabulce jsou rozlišeny plochy (zábory), které jsou přebírány z předchozí ÚPD a byly již orgánem ochrany ZPF odsouhlaseny, a ty které jsou nově navrhované.

Vyčíslení předpokládaných záborů pro stavbu dálnice D3, silnice II/107 a navazujících staveb je provedeno odborným odhadem, který vychází z šířky navrhovaných komunikačních staveb, včetně součástí komunikací (náspy, zářezy, mosty apod.).

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond k.ú. Chářovice

Číslo lokality	Způsob využití	Zábory podle jednotlivých kultur				Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)					Kód BPEJ	Celkový zábor ZPF (ha)
		Orná půda	zahrady	Ovoc. sady	Trvalé travní porosty	I.	II.	III.	IV.	V.		
Plochy (zábory) převzaté z předchozí ÚPD												
PLOCHY BYDLENÍ (včetně souvisejících ploch veřejných prostranství a veřejných prostranství - veřejná zeleň)												
Z01	BV	0,44					0,44				5.29.01	0,44
Z02	BV	0,51						0,51			5.29.04	0,76
		0,38								0,25	5.37.16	
Z05a	BV	0,27						0,27			5.29.04	0,27
Z09	BV	0,61						0,61			5.29.04	0,61
Z11	BV, PV, ZV	0,47					0,47				5.29.01	2,41
		1,71						1,70			5.29.04	
		0,23							0,23		5.37.14	
OBČANSKÉ VYBAVENÍ												
Z08	OV1				0,22		0,22				5.29.01	0,22
PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ												
VD5	PV	0,09							0,09		5.32.11	0,16
		0,04			0,03					0,07	5.68.11	
PLOCHY (ZÁBORY) PŘEVZATÉ Z PŘEDCHOZÍ ÚPD CELKEM												4,87

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond k.ú. Chářovice

Číslo lokality	Způsob využití	Zábory podle jednotlivých kultur				Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)					Kód BPEJ	Celkový zábor ZPF (ha)
		Orná půda	zahrady	Ovoc. sady	Trvalé travní porosty	I.	II.	III.	IV.	V.		
Odborný odhad předpokládaných důsledků navrhovaného řešení Dopravní infrastruktury (dálnice D3 + přeložka silnice II/107) na zemědělský půdní fond												
VD1 a	DS	0,42			0,11		0,53					0,95
					0,42		0,42					
VD1 b	DS	0,22								0,22		0,22

VD2 a	DS	0,11				0,11					2,69
	DS	0,83			0,60	1,43					
	DS	0,32					0,32				
	DS	0,83						0,83			
VD2 b	DS	0,50			0,04	0,54					0,54
VD2 c	DS	0,59				0,23					0,23
VD2 d	DS	0,35				0,35					0,72
		0,19					0,19				
		0,18						0,18			
PLOCHY ZELENĚ - SOUKROMÉ A VYHRANĚNÉ											
Z12	ZS				0,03			0,03			0,21
					0,18				0,18		
NOVÉ ZASTAVITELNÉ PLOCHY CELKEM											
											5,56
NÁVRH ÚP ÚHRNEM											
											10,43

účel záboru	ha	%
plochy pro bydlení (včetně souvisejících ploch veřejných prostranství a veřejných prostranství - veřejná zeleň)	4,49	43,0
plochy pro občanské vybavení	0,22	2,1
plochy veřejných prostranství	0,16	1,5
plochy zeleně - soukromé a vyhrazené	0,21	2,0
plochy pro dopravní infrastrukturu	5,35	51,4
celkem	10,43	100

rozdělení záborů podle třídy ochrany ZPF				
I.	II.	III.	IV.	V.
0 ha	4,74 ha	3,61 ha	1,18 ha	0,90 ha
0%	45,5%	34,6%	11,3%	8,6%

e.2 Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení územního plánu na pozemky určené k plnění funkce lesa

Správní území obce Chářovice je kulturní krajinou, se zbytky původních ekosystémů. Lesní půda zaujímá 51,0 ha, tj. 12,3 % z celkové výměry obce.

Lesní porosty v řešeném území většinou nevykazují původní druhovou skladbu, ekologicky hodnotné plochy jsou porosty v severní části území, smíšené lesy s převahou dubu a habru.

Územní plán nevymezuje pozemky k zalesnění; některé části navržených prvků ÚSES mohou být zalesněny na základě prováděcího projektu.

Ochranné pásmo lesa

Do ochranného pásma lesa zasahují navržené zastavitelné plochy v lokalitách Z02, Z04, a Z11. V případě dotčení pozemků určených k plnění funkce lesa a pozemků do vzdálenosti 50 m od okraje lesa je nutno postupovat podle § 14, odst. (2) zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), a je vždy třeba souhlasu příslušného orgánu státní správy lesů, který může svůj souhlas vázat na splnění podmínek.

Hospodařením na pozemcích a ošetřováním vegetace v těchto lokalitách nesmí být narušeny krajinné a ekologické hodnoty sousedících lesních pozemků. Podmínky využití území vymezených zastavitelných ploch jsou stanoveny tak, aby nepřipouštěly umístění jakýchkoliv provozů s negativními dopady na pozemky určené k plnění funkce lesa.

Realizací návrhu nedojde k omezení přístupu do porostů.

Vyhodnocení požadavků na zábory pozemků určených k plnění funkce lesa

Návrhem územního plánu nejsou dotčeny pozemky určené k plnění funkce lesa.

Stavby pro rodinnou rekreaci na lesních pozemcích

Na východním okraji území obce, v údolí Janovického potoka, se nachází jeden objekt pro rodinnou rekreaci na lesním pozemku parc.č. 2919/3, 1300 m². a další dvě stavby stejného využití na pozemku "zahrada". Lokalita navazuje na zastavěné území Týnce nad Sázavou, z tohoto směru je řešeno dopravní napojení.

Lokalita je stabilizovaná, není navrženo rozšíření ani vynětí z plnění funkce lesa.

Některé plochy zasahují do vzdálenosti 50 m od hranice lesních pozemků. Tyto plochy se budou dále prověřovat v rámci navazujícího správního řízení a nelze dopředu přejímat výsledek řízení, kdy věcně a místně příslušný orgán správy lesů bude mimo jiné zohledňovat absolutní výškovou bonitu dřevin dle porostní skladby konkrétní lokality.

f. Výsledek přezkoumání souladu návrhu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem**f.1 Výsledek přezkoumání souladu návrhu s politikou územního rozvoje**

Územní plán je vypracován v souladu s Politikou územního rozvoje ČR ve znění aktualizace č.1.

Území obce Chářovice není součástí žádné rozvojové oblasti republikového nebo krajského významu, rozvojová oblast OB1 - rozvojová oblast Praha, se dotýká severovýchodní hranice obce Chářovice. Obec se nachází v blízkosti rozvojové osy republikového významu OS6 Praha - Benešov - Tábor - České Budějovice - hranice ČR / Rakousko, v území ovlivněném připravovaným pokračováním dálnice D3 (obce mimo rozvojové osy a mimo vymezené specifické oblasti, ale s výraznou vazbou na významné dopravní cesty, významné centrum osídlení Benešov).

Pro zpracování územního plánu Chářovice vyplývá z tohoto dokumentu požadavek na územní ochranu koridoru pro stavbu dálnice D3, která se stane součástí transevropského koridoru TEN-T. Koridor dálnice D3 a navazujících komunikací je dále upřesněn v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR).

Požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje ČR ve znění aktualizace č.1

Územní plán je zpracován v souladu s tímto dokumentem, požadavky, které z Politiky územního rozvoje ČR pro obec Chářovice vyplývají, jsou respektovány.

Plochy navržené ke změně využití se nenacházejí v žádném omezení, které by neumožnilo realizovat nové záměry v území.

Z obecně formulovaných Republikových priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území naplňuje územní plán Chářovice zejména požadavky těchto bodů:

bod (14) chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, zachovat jedinečný ráz území a být v souladu s citlivým přístupem k vyváženému všestrannému rozvoji obce; zajistit územní ochranu jedinečných hodnot území a vyvážený všestranný rozvoj:

koncepce územního plánu klade důraz na ochranu historicky založené urbanistické struktury, dálkových průhledů a panoramat, ochranu stávajících a doplnění chybějících krajinných prvků a přispívá k ochraně hodnot krajiny, která je dlouhodobě intenzivně využívána;

bod (14a) Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí dbát na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.

územní plán respektuje tuto prioritu a dbá na zachování hospodářské funkce krajiny. Nové zastavitelné plochy jsou navrženy ve vazbě na zastavěné území s cílem minimalizovat zásah do pozemků ZPF;

bod (15) předcházet vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel:

navržené řešení, umístění a rozsah zastavitelných ploch pro bydlení je přiměřený velikosti obce a vylučuje nežádoucí míru segregace;

bod (16) při stanovování způsobu využití území dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území:

územním plánem navržené využití území představuje komplexní řešení, vytváří předpoklady pro zvyšování kvality života obyvatel i pro přiměřený hospodářský rozvoj, a zachovává hodnoty přírodního prostředí;

bod (17) vytvářet územní podmínky k odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn:

je řešeno přiměřeně možnostem obce a jejímu významu ve struktuře osídlení, ekonomicky aktivní obyvatelstvo je ve větší míře odkázáno na vyjíždku za prací mimo obec;

bod (18) podporovat polycentrický rozvoj sídelní struktury:

obec Chářovice je stabilní součástí sídelní struktury;

bod (19) vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch, hospodárně využívat zastavěné území a zachování veřejné zeleně:

územní plán navrhuje nové využití opuštěného areálu bývalé zemědělské farmy, pro občanské vybavení - sociální služby (plocha přestavby, lokalita P01); navrhuje hospodárné využití zastavěného území obce, a v maximální míře zajišťuje ochranu nezastavěného území; je přípustná revitalizace zeleně na veřejných prostranstvích, a rozšíření těchto ploch;

bod (20) rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření:

k významnému ovlivnění krajiny dojde realizací dálnice D3; záměr je převzat z nadřazené ÚPD - v rámci zpracování ZÚR byl tento záměr prověřen a vyhodnocen z hlediska vlivů na životní prostředí a na krajinný ráz;

v ostatních částech navrhovaného řešení nedojde k významnému ovlivnění charakteru krajiny, zastavitelné plochy jsou určeny pro zástavbu rodinných domů, plocha přestavby P01 pro občanské vybavení - sociální služby; řešení krajiny důsledně respektuje a chrání přírodní hodnoty území a směřuje k posílení ekologických funkcí;

bod (20a) Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny.

územní plán respektuje stávající prostupnost krajiny;

zohlednění požadavku na zamezení srůstání sídel je v návrhu územního plánu respektováno, zastavěné území a zastavitelné plochy nepřiléhají k zastavěným a zastavitelným plochám sousedních obcí;

prostupnost krajiny související s návrhem koridoru dálnice D3 a přeložky silnice II/107 bude řešena v následných řízeních souvisejících s realizací těchto staveb. Toto se týká i konkrétního řešení křížení s prvky ÚSES v řešeném území, která je v současné době prověřována investorem dopravní stavby.

bod (21) vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně v rozvojových oblastech a rozvojových osách:

obec Chářovice se nenachází v rozvojové ose ani rozvojové oblasti republikového významu, nezastavěné území vytváří souvislé plochy volné krajiny významných přírodních hodnot, s návazností na území sousedních obcí;

územní plán navrhuje jako součást plochy Z11 veřejné prostranství - veřejná zeleň v souladu se zpracovanou a zaregistrovanou územní studií;

bod (22) vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu, při zachování a rozvoji hodnot území:

v současné době je území obce využíváno k rekreaci minimálně, formou individuální rodinné rekreace; návrhem územního plánu jsou vytvořeny podmínky pro posílení forem volného cestovního ruchu a pro krátkodobou rekreaci obyvatel;

bod (23) vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury:

návrh územního plánu vymezuje koridor pro umístění stavby dálnice D3 a přeložky silnice II/107, navrhuje koncepci dopravní obsluhy území a zkvalitnění technické infrastruktury;

bod (24) vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravy s ohledem na požadavky ochrany veřejného zdraví, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os:

obec Chářovice leží mimo rozvojové oblasti a osy; zastavitelné plochy jsou navrženy s ohledem na ochranu veřejného zdraví, mimo oblasti možného negativního působení hluku a vibrací z dopravy a pod.;

bod (24a) Na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených mezních hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví, je nutné předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu. Vhodným uspořádáním ploch v území obcí vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti na bydlení. Vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových nebo zemědělských areálů.

územní plán navrhuje přestavbu stávajícího areálu zemědělské výroby P01 a související zastavitelnou plochu Z08 na plochy občanského vybavení - sociální služby. Nové zastavitelné plochy pro obytnou zástavbu tak nejsou navrhovány do blízkosti průmyslových nebo zemědělských areálů.

bod (25) vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území:

zastavěné území obce není ohrožováno záplavami; územní plán vytváří podmínky pro retenci vody v krajině;

bod (26) nevymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu:

v území obce Chářovice nejsou stanovená záplavová území;

bod (27) vytvářet podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury:

územní plán podporuje účelné využívání veřejné infrastruktury; (koordinace návrhu napojení sídel Chářovice a Pecerady na Posázavský skupinový vodovod);

bod (28) pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, řešení ve všech dlouhodobých souvislostech:

územní plán navrhuje vhodná řešení z hlediska dlouhodobých souvislostí;

bod (29) pozornost věnovat návaznosti různých druhů dopravy, hromadné dopravy; vytvářet podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických cest:

veřejná doprava autobusová je zajištěna uspokojivě, s návazností na železniční dopravu (Týnec nad Sázavou); návrh územního plánu respektuje stávající pěší a cyklistické cesty;

bod (30) úroveň technické infrastruktury:

zásobování pitnou vodou je v současné době individuální (studny u jedn. nemovitostí), do návrhu je zapracovaná koncepce ZÚR, napojení obce Chářovice na Posázavský skupinový vodovod (VPS dle ZÚR: V13); územní plán řeší koncepci likvidace odpadních vod;

bod (31) rozvoj decentralizované výroby energie:

řešeného území se netýká.

bod (32) posoudit kvalitu bytového fondu ve znevýhodněných městských částech:

řešeného území se netýká.

Závěr:

Požadavky, které z Politiky územního rozvoje ČR, ve znění aktualizace č.1 vyplývají, jsou respektovány. Plochy navržené ke změně využití se nenacházejí v žádném omezení, které by neumožnilo realizovat nové záměry v území. Navrhovaná koncepce rozvoje obce směřuje k podpoře bydlení, sociálních služeb a umožňuje v plochách bydlení i podnikatelské aktivity.. Územní plán akceptuje stávající plochy určené k rekreaci. Územní plán podporuje zkvalitnění technického vybavení

Plocha nevhodně vstupující do krajiny - plocha Z03, která byla vymezena na ploše 0,21 ha a umožňovala umístění max. 2 RD byla po společném jednání z návrhu územního plánu vypuštěna na základě požadavku Krajského úřadu Středočeského kraje;

U plochy Z04, která je výrazně podlouhlého tvaru došlo k aktualizaci stávajícího využití a hranice zastavěného území. Zbývající část plochy Z04 byla znovu prověřena a její využití bylo upraveno. Část plochy zasahující do ochranného a bezpečnostního pásma VTL plynovodu a ochranného pásma elektrického vedení VN 110 kV byla zařazena mezi plochy zeleně - soukromé a vyhrazené. Zbývající část plochy byla ponechána jako návrh plochy bydlení. Rozsah plochy Z04 je převzat z platné územně plánovací dokumentace a vlastník předmětných pozemků vložil investice související s připravovanou výstavbou. V ploše došlo k terénním úpravám, které byly řádně povoleny MÚ Týnec nad Sázavou. Dále byl vlastníkem pozemku získán souhlas k výstavbě v ochranném pásmu lesa.

Bylo prověřeno ve smyslu ustanovení § 54 stavebního zákona, že územní plán Chářovice je v souladu se zásadami a prioritami stanovenými Politikou územního rozvoje ČR ve znění aktualizace č.1.

f.2 Výsledek přezkoumání souladu návrhu s ÚPD vydanou krajem

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR) byly vydány podle § 41 stavebního zákona dne 19. 12. 2011, číslo usnesení 4-20/2011/ZK. První aktualizace ZÚR nabyla účinnosti dnem 26.8.2015. Tato aktualizace řešila pouze potvrzení správnosti již dříve vymezené trasy a její opětovné zapracování tj. doplnění trasy dálnice D3 do dokumentace ZÚR. Tato trasa se okrajově i nadále dotýká správního území obce, nemá však přímou vazbu na zastavitelná území.

Správní území obce Chářovice leží mimo rozvojové oblasti a rozvojové osy republikového i krajského významu.

Vyhodnocení

1. Stanovení priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území

Územní plán je v souladu se stanovenými prioritami územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje:

(01) *vytvářet podmínky pro vyvážený rozvoj území, založený na zajištění příznivého životního prostředí, stabilním hospodářském rozvoji a udržení sociální soudržnosti obyvatel:* navržená koncepce územního plánu zajišťuje přiměřený rozvoj a současně vytváří podmínky pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty, pro zlepšení kvality života obyvatel; řešení územního plánu je vyvážené, zachovává funkční a urbanistickou celistvost sídla a vytváří podmínky pro udržitelný rozvoj;

(02) *vytvářet podmínky pro realizaci mezinárodně a republikově významných záměrů stanovených v PUR:* územím obce Chářovice prochází koridor pro výstavbu dálnice D3, záměr, který vyplývá ze strategických cílů republikového významu, územní plán vytváří podmínky pro její výstavbu;

(03) obec Chářovice není součástí vymezeného regionu se soustředěnou podporou státu;

(04) *vytvářet podmínky pro zachování a rozvíjení polycentrické struktury osídlení kraje:* Chářovice jsou stabilní součástí sídelní struktury, obec se rozvíjí a její význam ve struktuře osídlení posiluje, významné jsou vazby na centrum lokálního významu Týnec nad Sázavou a město Benešov;

(05) *vytvářet podmínky pro umístění a realizaci potřebných staveb a opatření pro zlepšení dopravní dostupnosti a dopravní obslužnosti kraje, zejména zlepšit dopravní vazby:*

bod a) - netýká se

bod b) dálnice D3 - požadavek na vymezení koridoru pro stavbu dálnice D3

bod c) až p) - netýká se

bod q) zlepšení spojení nižších center k vyšším centrům a k trasám nadřazené silniční sítě: spojení obce Chářovice k vyšším centrům a k trasám nadřazené silniční sítě zajišťuje silnice III/1058 třídy, která prochází obcí a zprostředkuje spojení na Týnec nad Sázavou (silnici II/106 Štěchovice - Týnec nad Sázavou - Benešov a současnou II/107 Týnec nad Sázavou - Kamenice - Říčany); ze ZÚR vyplývá požadavek na vymezení koridoru pro stavbu dálnice D3 a související přeložku silnice II/107 od navrhované dálniční křižovatky MÚK Dunávice do Týnce nad Sázavou: v návrhu zapracováno

bod r) - netýká se

(06) vytvářet podmínky pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území kraje

a) zachování a obnova rozmanitosti kulturní krajiny a posílení její stability: koncepce řešení krajiny klade důraz na včleňování přírodních prvků do zemědělské krajiny, intenzivně využívané zemědělskou velkovýrobou, s cílem zvýšení ekologické stability území a zkvalitnění krajinného rázu

b) ochrana pozitivních znaků krajinného rázu: současné uspořádání krajiny bude dotčeno realizací dálnice D3 a silnicí II/107 ; v ostatních částech návrhu se výrazně nezmění, podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínky prostorového uspořádání jsou stanoveny s ohledem na ochranu krajinného rázu;

c) zachování a citlivé doplnění výrazu sídel: zastavitelné plochy plynule navazují na zastavěné území obce, respektují urbanistickou strukturu a charakter sídla; zahrady na okrajích zástavby vytvoří přirozený přechod zastavěného území do krajiny;

d) upřesnit a zapracovat cílové charakteristiky krajiny: území obce Chářovice je zařazeno do cílové charakteristiky typu krajina relativně vyvážená (N16);

ZÚR vymezují krajinu relativně vyváženou v územích odpovídajících těmto charakteristikám:

relativně pestrá skladba zastoupených druhů pozemků, nepřevažují ani ekologicky labilní ani ekologicky stabilní plochy,

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

dosažení relativně vyváženého poměru ekologicky labilních a stabilních ploch,

změny využití území nesmí narušit relativně vyváženou krajinu nebo zabránit dosažení vyváženého stavu. Tyto zásady jsou návrhem územního plánu dodrženy, navrhované řešení nenarušuje charakter krajiny a neomezuje rekreační potenciál.

návrh územního plánu klade důraz na měkký turismus, tj. na pěší turistiku, cykloturistiku a na denní rekreaci obyvatel;

snížování znečišťování vod je řešeno návrhem koncepce likvidace odpadních vod;

e) vytvářet podmínky pro šetrné využívání přírodních zdrojů územní plán řeší:

návrhem optimalizace vodního režimu v krajině umožněním (revitalizace vodních ploch, protierozní opatření, zadržování vody v krajině - retenční nádrže, zastavitelné plochy nesmí výrazně měnit vodní režim v krajině - minimalizace zpevněných ploch, vsakování srážkových vod na pozemcích, apod.), umožněním liniové výsadby podél vodních toků a komunikací, návrhem ÚSES, návrhem šetrného turismu;

(07) vytvářet podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj hospodářských činností na území kraje, zvláště ve vymezených rozvojových oblastech a vymezených rozvojových osách: *obec se nenachází v rozvojové oblasti republikového významu, neleží v rozvojové ose republikového významu, neleží v rozvojové oblasti krajského významu;*

centra osídlení: Týnec nad Sázavou, kat. "nižší centrum ostatní"

a) posílení kvality života obyvatel a obytného prostředí: územní plán vymezuje zastavitelné plochy, které splňují územně technické požadavky na kvalitní bydlení; zásobování pitnou vodou je navrženo řešit obecním vodovodem, napojeným na Posázavský skupinový vodovod (ZÚR, VPS V13) pro předpokládaný rozvoj obce; obecní kanalizace v obci dosud není, územní plán navrhuje koncepci odkanalizování obce prostřednictvím individuální likvidace odpadních vod;

řešení kvalitních veřejných prostranství: územní plán navrhuje jako součást plochy Z11 veřejné prostranství - veřejná zeleň v souladu se zpracovanou a zaregistrovanou územní studií;

sídelní zeleň: systém sídelní zeleně tvoří zeleň zahrad, plochy veřejné zeleně na veřejných prostranstvích a zeleň přírodního charakteru, která plynule navazuje na krajinnou zeleň;

prostupnost krajiny: obnova polních cest; oplocení jako stavba může být realizováno pouze v rámci zastavěného území a zastavitelných ploch, při zachování napojení základního komunikačního systému obce na síť veřejných účelových komunikací v krajině;

b) vyvážené a efektivní využívání zastavěného území, zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel: charakter obce dovoluje v části zastavěného území zahuštění novou zástavbou.

Plocha přestavby P01: návrh na využití bývalého zemědělského areálu, v rozsahu původního zastavěného území, pro občanské vybavení;

Plocha Z03 byla po společném jednání z návrhu územního plánu vypuštěna na základě stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje, odboru regionální rozvoje ze dne 13.12.2016. Na obci bylo před podáním žádosti o potvrzení odstranění nedostatků prověřeno, že v tomto území nebyly ke dni zpracování tohoto posouzení investovány žádné finanční prostředky, které by zakládaly možnost uplatnění náhrad nákladů ve smyslu ustanovení § 102 stavebního zákona, tj. vlastníkoví pozemku nevznikla prokazatelná újma.

Požadavek uplatněný ve stanovisku Krajského úřadu Středočeského kraje, odboru regionální rozvoje ze dne 13.12.2016 na vypuštění plochy Z04 byl znovu prověřen. V rámci úpravy dokumentace předkládané k potvrzení o odstranění vad byla plocha ponechána v územním rozsahu shodném dle návrhu předkládanému ke společnému jednání.

Zbývající část plochy Z04 byla znovu podrobně prověřena a její využití bylo rozděleno do dvou funkčních ploch. Část plochy zasahující do ochranného a bezpečnostního pásma VTL plynovodu a ochranného pásma elektrického vedení VN 110 kV byla přeřazena do plochy zeleně - soukromé a vyhrazené. V této nově vymezené ploše se nepočítá s tím, že by se stavbami vstupovalo do OP el. vedení a do bezpečnostního pásma plynovodu. Zůstatková plocha byla ponechána jako návrh plochy bydlení v rodinných domech venkovské.

c) intenzivnější rozvoj aktivit cestovního ruchu: navržené turistické cesty a cyklotrasy, denní rekreace obyvatel; Územní plán akceptuje vymezení plochy pro cyklotrasu 11 (Greenway Praha – Wien)

d) rozvoj ekonomických aktivit je umožněn v rámci ploch bydlení a smíšeného bydlení, plocha jednoznačně určená pro umístění výzkumného pracoviště není navržena;

e) krajinné prvky zvyšující ekologickou stabilitu jsou navrženy v návaznosti na územní systém ekologické stability; rozvoj mimoprodukční funkce zemědělství, agroturistika.

f) rekreační a turistické využívání území je řešeno;

g) rozvíjení systémů dopravní obsluhy a technické vybavenosti - záměry dle ZÚR, umístění nových tras dopravní a technické infrastruktury nadmístního významu na území obce Chářovice dle ZÚR jsou do návrhu územního plánu zapracovány - koridor dálnice D3 + přeložka II/107 (VPS D005, D076), vodovodní přívaděč Posázavského skupinového vodovodu (VPS V13);

územím obce prochází stávající trasy nadmístního systému technického vybavení, trasa VVN el. vedení, trasa VTL plynovodu, územní plán zajišťuje jejich územní ochranu.

(08) *vytvářet podmínky pro řešení specifických problémů ve specifických oblastech kraje*: území obce Chářovice se nenachází ve vymezené specifické oblasti kraje;

(09) území obce Chářovice se nedotýká hranice kraje.

2. Zpřesnění vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os, vymezených v PÚR ČR ve znění 1. aktualizace a vymezení rozvojových oblastí, rozvojových os a rozvojových center krajského významu rozvojová oblast republikového významu

(10) obec Chářovice se nenachází v rozvojové oblasti republikového významu, rozvojová oblast OB1 - rozvojová oblast Praha, se dotýká severovýchodní hranice obce Chářovice.

Obec se nachází v blízkosti rozvojové osy republikového významu OS6 Praha - Benešov - Tábor - České Budějovice - hranice ČR / Rakousko, v území ovlivněném připravovaným pokračováním

dálnice D3 (obce mimo rozvojové osy a mimo vymezené specifické oblasti, ale s výraznou vazbou na významné dopravní cesty, významné centrum osídlení Benešov).

bod j) obec se nachází ve správním obvodu ORP Benešov, mimo území rozvojové oblasti OB1

(11) stanovené zásady pro usměrňování územního rozvoje v rozvojové oblasti OB1 (hlavní železniční trati mezinárodního významu) a úkoly se obce Chářovice nedotýkají;

(12) úkoly pro územní plánování:

(a) zpřesnit koridory dopravy, vymezené v ZÚR - územní plán zpřesňuje koridor pro stavbu dálnice D3

(b) územní plán vymezuje plochu pro stavbu přeložky silnice II/107

(c) netýká se

(d) rozsah zastavitelných ploch a směr jejich využití byl prověřen a limity stanoveny

(e), (f), (g) netýká se

rozvojové osy republikového významu

obec Chářovice se nenachází v rozvojové ose republikového významu, body (13) až (31) se území obce nedotýkají

rozvojové oblasti krajského významu

obec Chářovice se nenachází v rozvojové oblasti krajského významu, body (32) až (50) se území nedotýkají;

rozvojové osy krajského významu

obec Chářovice se nenachází v rozvojové ose krajského významu, body (51) až (63) se území nedotýkají;

centra osídlení

body (64) až (76) se území obce nedotýkají.

Nižší centra ostatní:

(77) nižší centrum ostatní: Týnec nad Sázavou:

(78) zásady: rozvíjet obslužné funkce v oblasti školství, zdravotnictví a kultury pro své spádové území, rozvíjet ekonomické aktivity vytvářející podmínky pro rozvoj obslužných funkcí a nabídku pracovních příležitostí pro své spádové území, zlepšit urbanistickou kvalitu městských center, chránit kulturní a přírodní hodnoty území;

(79) zabezpečit územní podmínky pro rozvoj bydlení, obslužných a ekonomických aktivit, vytvářet podmínky pro zlepšení dopravní obslužnosti ve svém spádovém obvodu, koordinovat rozvoj se sousedními obcemi;

Lokální centra

(80) až (84) se území obce nedotýkají;

3. Zpřesnění specifické oblasti, vymezení v PÚR ČR ve znění 1. aktualizace a vymezení specifické oblasti: obec neleží ve specifické oblasti krajského významu, body (85) až (110) se území obce nedotýkají;

4. Zpřesnění ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR ve znění 1. aktualizace a vymezení ploch a koridorů krajského významu

Plochy a koridory dopravy

silniční doprava - územní ochrana

ZÚR umísťují na území obce plochy a koridory dopravy mezinárodního a republikového významu, (111) územní plán zpřesňuje na území obce koridor republikového významu vymezený v PÚR ČR pro umístění stavby dálnice D3 Jesenice - Jílové - Mezno jako koridor pro veřejně prospěšnou stavbu D005

(112) až (118) se řešení nedotýkají;

(119) ZÚR stanovují pro územní plánování zajistit vymezení a územní ochranu koridorů pro dopravní stavby:

a) pro dálnice a rychlostní silnice koridor v šířce 600 m (v případě rekonstrukcí v šířce 300 m), neuvádí-li se u konkrétního koridoru jinak; koridor dálnice D3 se vymezuje v proměnné šířce od 290m do 690m,

Trasa koridoru dálnice je v územním plánu zakreslena na podkladu ZÚR jako koridor proměnné šíře.

d) do blízkosti silničních koridorů je nevhodné umísťovat obytnou zástavbu a zařízení školská, zdravotnická a sociální péče;

Územní plán respektuje silniční koridory a do jejich blízkosti nenavrhuje žádné výše uvedené plochy. (120) ZÚR navrhuje na základě doporučení SEA prostorová či projektová specifická opatření v případě následujících koridorů:

„a) koridor dálnice D3 - pro předcházení, snížení nebo kompenzaci zjištěných nebo předpokládaných záporných vlivů na životní prostředí uplatňovat v navazujících procesech zpracování ÚPD a při rozhodování v území o konkrétních záměrech dálnice D3 následující opatření:

- při přípravě konkrétních záměrů (dílčích úseků dálnice D3) zajistit odpovídající ochranu veřejného zdraví (hlavně s ohledem na dodržení hlukových limitů a minimalizaci negativních vlivů znečišťujících látek v ovzduší;

Bude řešeno v následné projektové dokumentaci. Požadavek je nad rámec možnosti územního plánu.

- pro minimalizaci negativních sekundárních vlivů na veřejné zdraví koordinovat přípravu realizace konkrétního záměru D3 (dílčího úseku) s přípravou záměrů (přeložek) na silnicích navazujících na MÚK na D3;

Bude řešeno v následné projektové dokumentaci. Požadavek je nad rámec možnosti územního plánu.

- v případě nárůstu dopravních zátěží v sídlech na příjezdových komunikacích k MÚK na dálnici D3, které způsobí překročení hlukových limitů v chráněných venkovních prostorech a v chráněných venkovních prostorech staveb, zajistit realizaci případných odpovídajících protihlukových opatření;

Bude řešeno v následné projektové dokumentaci. Požadavek je nad rámec možnosti územního plánu.

- při zpřesňování koridoru dálnice D3 v územních plánech respektive při přípravě konkrétních záměrů (dílčích úseků dálnice D3) vyloučit, případně minimalizovat zásah do prvků ÚSES, navrhnout optimální řešení průchodů NRBK a RBK tak, aby byla co možná nejméně ovlivněna funkčnost biokoridoru;

Územní plán navrhuje křížení v lokálními prvky ÚSES v řešeném území. Regionální a nadregionální ÚSES se v řešeném území nenachází.

- při přípravě konkrétních záměrů (dílčích úseků dálnice D3) zajistit odvádění dešťových vod z vozovky s ohledem na kapacitu koryt vodních toků;

Bude řešeno v následné projektové dokumentaci. Požadavek je nad rámec možnosti územního plánu.

- při zpřesňování koridoru dálnice D3 v územních plánech respektive při přípravě konkrétních záměrů (dílčích úseků dálnice D3) minimalizovat vlivy na nemovité kulturní památky, respektovat kulturně historické hodnoty řešeného území a předcházet střetům se zájmy státní památkové péče;

Návrhem zpřesnění koridoru dálnice D3 nedojde k ovlivnění nemovitých kulturních památek, ani kulturně historických hodnot řešeného území.

body (121) až (129) se území obce nedotýkají;

vodní doprava, letecká doprava, transevropské multimodální koridory:

bodů (130) až (136) se území obce nedotýkají;

plochy a koridory dopravy nadmístního významu

na území obce jsou v ZÚR vymezené plochy a koridory silniční dopravy nadmístního významu, body (137), (138) jsou zapracovány

nápojení na okolní centra osídlení je zajištěno stávající silnicí III/1058 na II/106, II/107, přes Týnec nad Sázavou;

(139) až (141) netýká se

koridor pro umístění stavby D076 - silnice II/107 úsek Týnec nad Sázavou - MÚK Dunávice (D3) je zapracován;

(143) až (146) netýká se

železniční doprava, letecká doprava - body (147), (148), (149) se území obce nedotýkají;

(150) až (152) netýká se

cyklistická doprava: bod (153) se nedotýká,

bod (154), (155) jsou respektovány, územní plán vytváří podmínky pro budování cyklostezek;

plochy a koridory technické infrastruktury

plochy a koridory mezinárodního a republikového významu - body (156) až (170) - nedotýká se;
plochy a koridory nadmístního významu - body (171) až (180)

plocha přestavby P01, navržené nové využití občanské vybavení - sociální služby - OV1

Na základě zpracované územní studie byla vymezena plocha, která může být hodnocena jako plocha nadmístního významu;

Odůvodnění:

Zaregistrovaná územní studie řešila územní část nacházející se západně od centra obce Chářovice. Území bylo dříve využíváno pro zemědělskou a živočišnou výrobu. V současnosti je pozemek nevyužíván. Na pozemcích se nacházejí chátrající zemědělské objekty (kravíny, sklad píce) a neudržovaná zeleň. Řešené území se mírně svažuje jižním směrem k Chářovickému potoku a je k přestavbě již vymezené v dosud platné dokumentaci.

Navrhovaný areál je koncipován jako území bydlení pro seniory a občanského vybavení. V centrální části areálu jsou situovány jednopodlažní řadové domy a dvoupodlažní bytové domy pro bydlení a víceúčelové objekty s občanskou vybaveností v přízemí a byty v 2 NP. Po obvodě areálu jsou umístěny individuální přízemní objekty. Ze základního typu je odvozeno několik variant objektu – s přístřeškem pro parkování, dvojdom nebo trojice typových objektů na sebe navazujících pro vytvoření urbanistické struktury.

Urbanistická koncepce vychází z celkového rozsahu a tvaru řešeného území, terénních podmínek a limitujících prvků v území. Koncepce byla navržena s ohledem na možnost napojení na stávající síť dopravní a technické infrastruktury, současně prověřovala ekonomické řešení a účelné využití území.

Určujícím prvkem urbanistické koncepce je návrh veřejných prostranství a dopravní obslužnosti areálu a napojení lokality ze silnice III/1058 podél Nadveského rybníka. V rámci územní studie je vymezeno veřejné prostranství samostatné zeleně o rozloze cca 2600 m².

Kapacita areálu je pro předběžné návrhy potřeby technické infrastruktury odhadnuta na ubytování pro cca 236 osob a občanské vybavení pokrývající kapacitu cca 192 osob, což celkově odpovídá 306-ti EO. Územní studie dále řešila technickou infrastrukturu (pitnou vodu, odkanalizování, zásobování zemním plynem, elektrickou energií, nakládání s odpady, napojení na radiokomunikace a telekomunikace). Územní studie byla v rozpracovanosti konzultována jak s obcí, pořizovatelem, vlastníky pozemků, tak s dotčenými orgány a správci sítí, jejichž zařízení se nachází v řešeném území nebo na jejichž zařízení je plánované napojení lokality. Jejich stanoviska a připomínky byly do územní studie v odpovídající míře zapracovány.

Krajský úřad byl požádán o potvrzení vhodnosti vymezení záležitosti nadmístního významu území, která není řešena v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), plochy občanského vybavení - sociální služby OV1 - která je v územním plánu vymezena v ploše přestavby

P01 a současně zahrnuje i zastavitelnou plochu Z08. Obě plochy tvoří jeden celek a takto již byly i řešeny v územní studii, která byla po schválení možnosti jejího využití podle ustanovení § 25 stavebního zákona vložena do evidence územně plánovací činnosti dne 12.6.2015. Plochu nadmístního významu krajský úřad ve svém stanovisku nevyloučil.

(181), (182) ZÚR navrhuje v řešeném území plochy a koridory technické infrastruktury nadmístního významu - koridor pro umístění stavby V13 rozšíření Posázavského skupinového vodovodu připojením sídel Chářovice, Pecerady a Podělusy - v územním plánu Chářovice zpracováno, (183) až (189) netýká se

opatření pro předcházení, snížení a kompenzaci možných vlivů na životní prostředí - body (190), (191) jsou řešeny, rozvoj obce není navrhován na plochách v blízkosti vymezených dopravních koridorů;

4.4. plochy a koridory nadregionálního a regionálního územního systému ekologické stability: do území obce nezasahují prvky nadregionální a regionální úrovně ÚSES, body (192) až (195) se řešením nedotýkají;

5. Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území bod (196):

(197) přírodní hodnoty kraje na území obce nejsou zastoupeny

zásady pro zajištění ochrany území s přírodními hodnotami (198) jsou respektovány.

Kulturní hodnoty kraje:

bod (199) až (201) - obec není součástí vymezených kulturních hodnot kraje;

bod (202), (203) - obec není považována za významné civilizační hodnoty kraje

6. Vymezení cílových charakteristik krajiny (204) až (225):

území obce Chářovice je zařazeno do cílové charakteristiky typu krajina relativně vyvážená (N); ZÚR vymezují krajinu relativně vyváženou v územích odpovídajících těmto charakteristikám:

relativně pestrá skladba zastoupených druhů pozemků,

nepřevažují ani ekologicky labilní ani ekologicky stabilní plochy,

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

dosažení relativně vyváženého poměru ekologicky labilních a stabilních ploch,

změny využití území nesmí narušit relativně vyváženou krajinu nebo zabránit dosažení vyváženého stavu.

Tyto zásady jsou návrhem územního plánu dodrženy, navrhované řešení nenarušuje charakter krajiny a neomezuje rekreační potenciál území.

7. Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a asanačních území nadmístního významu, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit - body (226) až (237):

ZÚR vymezuje na území obce veřejně prospěšné stavby v oblasti silniční dopravy a v oblasti technické infrastruktury:

(230): D005 stavba dálnice D3 úsek Jesenice - hranice kraje

V územním plánu je návrh zpracován jako VPS: VD1a, VD1b, VD1c.

D076 stavba silnice II/107 úsek Týnec nad Sázavou MÚK Dunávice (D3)

V územním plánu je návrh zpracován jako VPS: VD2a, VD2b, VD2c, VD2d.

(234) V13 rozšíření Posázavského skupinového vodovodu připojením sídel Chářovice - Pecerady a Podělusy

protipovodňová opatření nejsou v řešeném území navržena,
ostatní body se řešeného území nedotýkají.

8. Stanovení požadavků nadmístního významu na koordinaci územně plánovací činnosti obcí (238) až (238): pro území obce Chářovice jsou stanoveny požadavky na koordinaci zpřesňování územního vymezení ploch a koridorů VPS a VPO vymezených ZÚR:

D005, D076, V13

Kapitoly 9., 10., 11., 12.: body (241) až (246) - území obce se netýká.

13. Stanovení pořadí změn v území (etapizace)

(245) pořadí změn ZÚR nestanovuje, ale jsou uvedeny tyto priority:

(246) železnice se území obce nedotýká

(247) dálnice a rychlostní silnice:

D3 Praha - Mezno, zejména úsek Jesenice - Václavice, D005

(248) netýká se

(249) silnice II/107 není uvedena v prioritách

(250) netýká se

(251) vymezení a územní ochrana koridorů pro výše uvedené stavby a jejich koordinace je v územním plánu Chářovice zajištěna.

Závěr - výsledek přezkoumání souladu návrhu s ÚPD vydanou krajem

Územní plán Chářovice je v souladu s nadřazenou ÚPD; respektuje a řeší v jednotlivých kapitolách všechny úkoly vyplývající pro území obce ze ZÚR Středočeského kraje. Všechny nadmístní systémy dopravní a technické infrastruktury, stávající i vyplývající ze záměrů ZÚR a ostatní limity jsou respektovány, v těchto územích nejsou navrhovány žádné změny využití.

Vyhodnocení souladu územního plánu s limity vyplývajícími z grafické části dokumentace ZÚR

dopravní infrastruktura

- silnice III. třídy, ochranné pásmo - stávající - zakresleno v grafické části dokumentace, včetně ochranného pásma (koordinační výkres). Plochy pro obytnou zástavbu zasahující do ochranného pásma jsou navrženy jako podmíněně přípustné po prokázání dodržení hygienických limitů.
- koridor pro stavbu dálnice D3 - záměr - zakresleno v grafické části dokumentace na podkladu ZÚR. Koridor je zároveň v územním plánu navržen jako veřejně prospěšná stavba s možností uplatnění vyvlastnění (ve výkrese VPS byla rozdělena do tří částí VD1a, VD1b, VD1c).
- koridor pro stavbu silnice II/107 - záměr - zakresleno v grafické části dokumentace na podkladu ZÚR. Plocha koridoru je zakreslena v šíři 180m, což je v souladu s požadavkem dotčeného orgánu. Tato plocha je zároveň v územním plánu navržena jako veřejně prospěšná stavba s možností uplatnění vyvlastnění (ve výkrese VPS byla rozdělena do čtyř VD2a, VD2b, VD2c, VD2d).
- Hlavní cyklotrasa - stávající - zakreslena v grafické části dokumentace jako stav (Cyklotrasa 11 (Greenway Praha - Wien)). Cyklotrasa je v územním plánu respektována.

technická infrastruktura

- nadzemní el. vedení VVN, ochranné pásmo - stávající - trasa VVN 110 kV je v územním plánu respektována. Do ochranného pásma zasahuje pouze nepatrná část západního okraje plochy Z04. Část plochy zasahující do ochranného pásma byla zařazena mezi plochy zeleně - soukromé a vyhrazené. Jedná se o plochu převzatou z původní ÚPD, do které již vlastník

pozemku vložil finanční prostředky a koná kroky nezbytné pro zahájení výstavby (viz. kapitola vyhodnocení souladu s PÚR ČR).

- vysokotlaký plynovod, ochranné a bezpečnostní pásmo - stávající - trasa VTL plynovodu včetně ochranného a bezpečnostního pásma je v územním plánu respektována. Do ochranného a bezpečnostního pásma zasahuje pouze část západního okraje plochy Z04. Část plochy zasahující do ochranného a bezpečnostního pásma byla zařazena mezi plochy zeleně - soukromé a vyhrazené. Jedná se o plochu převzatou z původní ÚPD, do které již vlastník pozemku vložil finanční prostředky a koná kroky nezbytné pro zahájení výstavby (viz. kapitola vyhodnocení souladu s PÚR ČR).
- rozšíření Posázavského skupinového vodovodu připojením sídel Chářovice - Pecerady a Podělusy - záměr - trasa vodovodního přívaděče je v územním plánu respektována a zakreslena jako návrh, včetně jeho zařazení mezi veřejně prospěšné stavby s možností vyvlastnění.

vodní hospodářství

- stávající vodní toky a plochy - zakresleny v grafické části územního plánu v hlavním a v koordinačním výkresu na podkladu aktuální katastrální mapy a ÚAP ORP Benešov. Tyto vodní toky a plochy jsou v územním plánu respektované.

Všechny tyto jevy jsou znázorněny v grafické části odůvodnění, ve výkresu č. II.2.a, Koordinační výkres.

Bylo prověřeno ve smyslu ustanovení § 54 stavebního zákona, že územní plán Chářovice je v souladu se zásadami a prioritami stanovenými v ZÚR Středočeského kraje ve znění aktualizace č.1.

g. Výsledek přezkoumání souladu návrhu územního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území a požadavky na ochranu nezastavěného území

Územní plán Chářovice je zpracován v souladu s cíli a úkoly územního plánování, jak jsou stanovené v §§ 18 a 19 stavebního zákona. Hlavním cílem je vytvářet předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území, spočívajícím ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Územní plán:

- vychází z reálných možností obce a navrhuje účelné využití území a vyvážený rozvoj, přiměřený velikosti obce a potenciálu území,
- vytváří předpoklady pro posílení hlavní funkce - bydlení, a zároveň nenarušuje podmínky udržitelného rozvoje území,
- zajišťuje koordinaci veřejných a soukromých zájmů,
- přispívá ke stabilizaci současného stavu a podpoře kvalitativního rozvoje urbanistických, architektonických, kulturních a přírodních hodnot území,
- přispívá k ochraně nezastavěného území určením podmínek pro hospodárné využívání zastavěného území a návrhem plochy přestavby,
- chrání nezastavěné území stanovením podmínek využití území, chrání přírodní hodnoty území.

Vymezením zastavitelných ploch se otevírá prostor pro další rozvoj obce, včetně zabezpečení technickou infrastrukturou.

Z hlediska přírodního potenciálu je okolní krajina vyvážená, se zastoupením lesních porostů, zemědělské půdy, s přírodními potočními nivami. Je kulturní krajinou s předpoklady ekologické stability a rozmanitosti. Územní plán řeší uspořádání krajiny ve smyslu obnovy její ekologicko - stabilizační funkce.

Návrhem územního plánu jsou vytvořeny předpoklady pro udržitelný rozvoj území, v souladu s cíli a úkoly územního plánování.

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.

Územní plán byl navržen s cílem zajistit udržitelný rozvoj řešeného území. Jeho charakter žádným způsobem negativně neovlivňuje zabezpečení trvalého souladu všech hodnot území – přírodních, civilizačních a kulturních, čímž umožňuje naplňování principů udržitelného rozvoje. Jsou respektovány požadavky na účinnou ochranu životního prostředí a jeho hlavních složek – půdy, vody a ovzduší, včetně vymezených prvků územního systému ekologické stability.

Návrh územního plánu vytváří podmínky pro zajištění stabilizace a posílení všech tří pilířů udržitelného rozvoje zejména formou návrhu ploch pro bydlení a dále návrhem ploch v krajině, které zvýší stabilizaci přírodních podmínek v zemědělsky obhospodařované krajině.

§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 územního plánu na vyváženost vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel je v řešeném území částečně omezený. Vzhledem k charakteru řešeného území lze na základě návrhu územního plánu očekávat mírné zlepšení ve všech třech pilířích.

Návrh územního plánu je řešen tak, aby byl zajištěn jeho další komplexní rozvoj v dlouhodobém horizontu, se zohledněním jeho potenciálu.

§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.

Územní plán byl zpracován v souladu s požadavky uvedenými v zadání územního plánu. V návrhu územního plánu byly tyto požadavky respektovány a došlo ke koordinaci veřejných i soukromých zájmů v území. Byly v maximální možné míře respektovány limity v území. U ploch, které jsou těmito limity dotčeny, jsou stanoveny podmínky využití těchto ploch tak, aby bylo možné v následných řízeních tyto střety vyřešit nebo v maximální možné míře eliminovat. V odůvodnění územního plánu je uveden u všech navržených zastavitelných ploch výčet limitů, které je nutné v následných řízeních zohlednit a respektovat.

§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.

Územním plánem nebudou dotčeny stávající hodnoty území obce. Územní plán navrhuje zastavitelné plochy do proluk v zastavěném území a v návaznosti na zastavěné území sídla. Zastavitelné plochy a podmínky jejich využití jsou stanoveny tak, aby byl zachován charakter stávající zástavby.

Územní plán vytváří předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území. Respektuje principy rozvoje sídelní struktury a zachovává krajinný ráz včetně prostupnosti území, přijatelnou intenzitu využití území, vazbu na sociální infrastrukturu a vazbu na dopravní systémy.

Územním plánem nebudou dotčeny nemovité kulturní památky, památkově chráněná území a jejich ochranná pásma. Územní plán vytváří předpoklady pro posílení hlavní funkce v území, kterou je bydlení, a současně nenarušuje podmínky udržitelného rozvoje. Neovlivňuje ani urbanistické a architektonické hodnoty území. Respektuje omezení, trasy a i další ochranná pásma technického vybavení, která se v řešeném území vyskytují. Návrh zastavitelných ploch odpovídá svým rozsahem nynějšímu a očekávanému potenciálu rozvoje území. Nově navržené plochy navazují na zastavěné, popřípadě zastavitelné území. Územní plán navrhuje a zpřesňuje na základě ZÚR SK ve znění Aktualizace č.1 koridor dálnice D3 a koridor silnice II/107. Všechny zastavitelné plochy jsou dopravně obslужeny ze stávajících, případně nově navržených komunikací.

Územní plán v rámci zákonných možností zpřesňuje podmínky pro novou výstavbu tak, aby byl ochráněn celkový obraz sídla a nedošlo ke znehodnocení zachovalého a urbanisticky kvalitního území nevhodnou zástavbou.

§18 odst. 5 stavebního zákona - V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umisťovat 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 zlepší 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.

Územní plán zpřesnil podmínky pro umísťování staveb, zařízení a jiných opatření, uvedených v tomto odstavci stavebního zákona. V rámci dohody s dotčeným orgánem došlo k doplnění možností týkajících se oplocování pozemků ve volné krajině, tak aby se zohlednil průběh koridorů územního systému ekologické stability.

Podmínky využití území byly stanoveny s ohledem na stávající urbanistickou strukturu sídel a charakter a využití nezastavěného území (s respektováním souvisejícího charakteru krajiny kolem zastavěných území), jehož dominantní funkcí je zemědělství a částečně i lesnictví.

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

Podmínky využití území byly stanoveny tak, aby bylo možné v rámci ploch s rozdílným způsobem využití území realizovat nezbytnou dopravní a technickou infrastrukturu a to jak v zastavěném, tak nezastavěném území.

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,

Územním plánem byly prověřeny a zohledněny hodnoty řešeného území. Jako podklad pro územní plán byly použity zejména Územně analytické podklady ORP Benešov a dále vlastní průzkum projektanta územního plánu. Graficky vyjádřitelné hodnoty (které jsou často i limitem využití území) jsou znázorněny v koordinačním výkrese.

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

Územní plán stanovil koncepci rozvoje řešeného území se zohledněním jeho současného stavu a potenciálu. Při návrhu územního plánu byl rovněž zohledněn stávající demografický vývoj řešeného území a jeho rozvojový potenciál. Při návrhu územního plánu byl znovu prověřen a upraven rozsah zastavitelných ploch vymezených platným územním plánem.

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,

Návrh zastavitelných ploch vychází z dosud platného územního plánu sídelního útvaru, který byl aktualizován v souladu s aktuálními požadavky obce a podněty vznesenými k zadání územního plánu. Cílem tohoto řešení je zajištění kontinuity v oblasti územního plánování v řešeném území. Při návrhu zastavitelných ploch byl zohledněn stávající vývoj v území za posledních cca 20 let s přihlédnutím k podmínkám daným stávající veřejnou infrastrukturou. Dále jsou nastaveny podmínky využití všech ploch tak, aby bylo možné novou veřejnou infrastrukturu realizovat a ve veřejném zájmu rozšířit dle aktuální potřeby.

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

Územní plán navrhuje plochy změn využití území tak, aby nedošlo k ovlivnění stávajících urbanistických hodnot sídla. Podmínky využití jednotlivých zastavitelných ploch jsou navrženy v souladu s možnostmi, které umožňuje stavební zákon.

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

Územní plán navrhuje podmínky využití jednotlivých zastavitelných ploch v souladu s možnostmi, které mu povoluje stavební zákon. Stávající hodnoty řešeného území jsou uvedeny v kapitole b. výrokové části územního plánu a budou sloužit jako podklad pro rozhodování v území příslušnému stavebnímu úřadu. Cílem toho řešení je zajištění návaznosti nově vymezených ploch na stávající zastavěné území se snahou o jejich maximální možné začlenění do stávajících urbanistických struktur řešeného území.

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

Územní plán navrhuje etapizaci ploch u plochy Z11 - viz kapitola I. výrokové části územního plánu.

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

Návrh územního plánu zohlednil stávající prvky zeleně v řešeném území a navrhl jejich stabilizaci zejména prostřednictvím prvků ÚSES. Podmínky využití nezastavěného území byly stanoveny tak, aby bylo možné realizovat dle potřeby protierozní a protipovodňová opatření a rovněž zvýšit podíl vodních ploch a ploch zeleně v krajině.

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

Územní plán stanovuje podmínky využití ploch tak, aby bylo možné efektivně využít většinu ploch (zejména v zastavěném a zastavitelném území) s ohledem na změny ve společnosti a to jak sociální tak hospodářské. Toto se týká zejména umožnění podnikatelských aktivit v rámci ploch bydlení, dále stanovením podmínek využití pro plochy občanské vybavenosti, ale i stanovení podmínek využití pro plochy výroby.

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

Podmínky využití území u ploch bydlení jsou stanoveny s ohledem na využití řešeného území, charakter stávající zástavby, zachovalou urbanistickou strukturu a vytvoření předpokladů pro nenarušení území nevhodnou zástavbou. Cílem územního plánu je zachovat stávající charakter sídla, které plní převážně funkci obytnou. Která je návrhem územního plánu doplněna o funkci občanského vybavení - sociální služby.

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

Územní plán navrhuje všechny plochy v návaznosti na zastavěné území sídla tak, aby bylo minimalizováno vynakládání prostředků z veřejných zdrojů. V maximální míře je využita stávající veřejná infrastruktura sídla (zejména dopravní a technická).

k) vytvářet v území podmínky pro zajištění civilní ochrany,

V řešeném území nejsou umístěny plochy a objekty pro ochranu a bezpečnost státu a pro civilní ochranu. V řešeném území nejsou uplatněny žádné územní požadavky, které by byly předmětem řešení v podrobnosti územního plánu.

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

V řešeném území nebylo nutné řešit asanační ani rekultivační zásahy do území.

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

Územní plán respektuje stávající limity v území, které vytváří předpoklady pro ochranu jednotlivých prvků území, dle zvláštních právních předpisů. Graficky vyjádřitelné prvky jsou převážně jako limity v území zakresleny v koordinačním výkrese. V případě střetu návrhové plochy s limity, jsou tyto střety citovány v u odůvodnění jednotlivých ploch.

n) regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních zdrojů,

Ložiska nerostných surovin se v řešeném území nevyskytují.

S využitím vodní a větrné energie se v řešeném území nepočítá.

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

Při zpracování územního plánu byly zohledněny aktuální poznatky z výše uvedených oborů, které byly aplikovány při návrhu urbanistické koncepce, při stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným využitím, při návrhu systému USES a při stanovení koncepce uspořádání krajiny.

§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 náležitostmi stanovenými v příloze k tomuto zákonu, včetně posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast.

V textové části odůvodnění územního plánu (kapitola b.) je zpracováno podrobné vyhodnocení souladu územního plánu s Politikou územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č.1 a Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje ve znění Aktualizace č.1.

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území v souladu se zákonem č.183/2006Sb., v platném znění a vyhláškou č.500/2006Sb., v platném znění, nebylo zpracováno, neboť dotčený orgán neuplatnil požadavek na jeho zpracování.

Územní plán je v souladu s cíli a úkoly územního plánování.

h. Výsledek přezkoumání souladu návrhu územního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů

Územní plán byl zpracován 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.

O pořízení územního plánu rozhodlo zastupitelstvo obce dle ust. § 44 odst. 1, písm. d) stavebního zákona;

Návrh zadání územního plánu byl projednán v souladu s § 47 stavebního zákona a byl schválen zastupitelstvem obce.

Zpracovaný územní plán vychází z doplňujících průzkumů, z územně analytických podkladů zpracovaných pro ORP Benešov, aktualizovaných v letech 2012, 2014 a 2016.

Územní plán je zpracován v souladu s ustanovením § 43 stavebního zákona. Stanoví základní koncepci rozvoje území, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezuje zastavitelné plochy, plochy pro veřejně prospěšné stavby, a stanoví podmínky pro využití těchto ploch.

Územní plán je zpracován pro celé správní území obce, v souladu se schváleným zadáním, a obsahuje všechny náležitosti podle platných předpisů; je pořizován v souladu s ustanovením § 44 odst. a) stavebního zákona. Projednání a vydání formou opatření obecné povahy je navrženo. Řešení vychází z územně analytických podkladů a z doplňujících průzkumů a rozborů pro zpracování územního plánu.

Územní plán usiluje v řešeném území o zajištění udržitelného rozvoje všech složek území a osídlení, při zachování a ochraně přírodních a kulturních hodnot území.

Stanovení ploch s jiným způsobem využití než uvádí vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území

V souladu s § 3 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, je v územním plánu Chářovice použito jiného druhu plochy s rozdílným způsobem využití, než stanovuje vyhláška. Základní druhy ploch byly dále členěny; důvodem přidání těchto ploch je umožnit lepší zohlednění specifických podmínek a charakteru území.

Nad rámec druhů ploch, jak je stanoví citovaná vyhláška, byly členěny plochy občanského vybavení a formulovány podmínky využití pro plochy "občanské vybavení - sociální služby - OV1": důvodem jsou specifické požadavky tohoto způsobu využití, které bylo nutné odlišit od ploch "občanské vybavení - veřejná infrastruktura - OV"

Dále jsou formulovány podmínky využití pro dopravní infrastrukturu "veřejné účelové komunikace - DU", pro komunikace, které není vhodné označit jako silniční.

Nad rámec druhů ploch, jak je stanoví citovaná vyhláška, je vymezena plocha zeleň - soukromá a vyhrazená. Důvodem přidání ploch zeleně soukromé a vyhrazené, které budou využívány jako zahrady bylo vytvořit a zohlednit specifické podmínky a v některém případě i důraznějším způsobem podpořit stávající charakter území a dále s ohledem na nezbytnost vytvoření kvalitního přechodu zástavby do volné krajiny, případně zvýšení ochrany stávající zeleně v zastavěném území nebo zajištění ochrany stávajících limitů v území. Plochy byly vymezeny z důvodu funkční specifičnosti zejména v území, ve kterých má být zachován dominantní podíl nezastavěných a nezneužívaných ploch, ale nemusí zde být nutně zachována možnost volného přístupu bez omezení, charakteristická např. pro veřejná prostranství. Jedná se o soukromou zeleň – zahrady, které nelze využít pro stavbu bydlení, avšak tyto plochy mohou vytvářet a zkvalitňovat zázemí ke stávajícím stavbám nebo ke stavbám, které se v území budou realizovat.

i. Výsledek přezkoumání souladu návrhu územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

Řešení požadavků vyplývajících ze zvláštních právních předpisů (např. požadavky na ochranu veřejného zdraví, obrany a bezpečnosti státu, civilní ochrany, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými jevy)

i.1 Ochrana veřejného zdraví

V obci se nevyskytují zdroje hluku, prašnosti a jiných negativních faktorů. Zdrojem hluku z dopravy je provoz na silnici III/1058, jejíž trasa prochází zastavěným územím obce. Dopravní zatížení této silnice je nízké, přenáší převážně místní a cílovou dopravu a dopady na obytné prostředí nejsou významné.

Na území obce Chářovice je v ZÚR vymezený koridor pro umístění stavby dálnice D3 a silnice II/107.

Změny využití území, návrh dálnice D3 a přeložky silnice II/107, které jsou obsaženy v územním plánu nezakládají požadavek na posouzení podle zákona č. 100/2001 Sb.. Dálnice D3 a přeložka silnice II/107 byly posuzovány v rámci pořízení nadřazené dokumentace vydané krajem, Zásady územního rozvoje Středočeského kraje.

Příslušný úřad při svém rozhodování ve věci uplatnění požadavku na zpracování vyhodnocení vlivů koncepce na životní prostředí ve smyslu § 10i odst. 2 zákona přihlížel k vše uvedeným záměrům jako k jednomu z kritérií v příloze č. 8 zákona. S přihlédnutím ke zjištěným skutečnostem podle návrhu zadání pak neuplatnil požadavek na posouzení vlivů ÚP. Podrobnější posouzení území by vzhledem k charakteru vymezení silnic jako koridorů, v území s danými charakteristikami a limity (podle dostupných mapových podkladů a návrhu zadání, popis viz výše), nepřineslo nové podstatné výsledky, a to s přihlédnutím k fázi realizace plánované D3, míře urbanizace řešeného území a charakteru podnětů k rozvoji obce, nadmístnímu významu a veřejnému zájmu na realizaci. Tyto své závěry následně ztvdil ve svém stanovisku dne 2.5.2017.

Realizací těchto dopravních staveb bude prostředí v obci ovlivněno. Jsou však trasovány ve větší vzdálenosti od zastavěného území obce a dle provedeného posouzení hlukové zátěže je zastavěné území obce Chářovice v zóně podlimitních hodnot a v souvislosti se stavbou dálnice není třeba realizovat protihluková opatření. V blízkosti tras těchto komunikací nejsou vymezeny nové zastavitelné plochy.

V území se nevyskytují žádné další negativní jevy, které by měly nežádoucí vlivy na zdraví obyvatel.

Vyžití zastavitelných ploch, které sousedí se silnicí III. třídy, případně s navrženou trasou koridoru přeložky silnice II/107 je stanoveno jako podmíněně přípustné. Podmínkou využití těchto ploch je podmíněno jejich využití prokázání, že nedojde k překročení hygienických limitů v chráněných vnitřních i venkovních prostorách staveb a v chráněném venkovním prostoru (hluk z dopravy). Jedná se o plochy Z01, Z02, Z04, Z05a, Z05b, Z09, Z11 a P02.

Kvalita ovzduší

V celkovém hodnocení obec Chářovice nenáleží do vymezené oblasti se zhoršenou kvalitou ovzduší.

i.2 Obrana a bezpečnost státu, civilní ochrana

Ve správním území obce Chářovice nejsou umístěny plochy a objekty pro obranu a bezpečnost státu; požadavky na vymezení ploch pro umístění těchto objektů a zařízení nebyly uplatněny a v územním plánu nejsou navrženy.

Požadavky civilní ochrany ve smyslu § 20 vyhlášky č. 380/2002 Sb. jsou v územním plánu Chářovice řešeny takto:

- ve stanovisku dotčeného orgánu k návrhu zadání územního plánu Chářovice nebyly uplatněny požadavky na vymezení území speciálních zájmů,
- ochrana území před průchodem povodňové vlny vzniklé zvláštní povodní: území obce není ohroženo průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní,
- zóny havarijního plánování: obec Chářovice se nenachází v zóně havarijního plánování,
- plochy pro ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události: v obci se nenacházejí žádné stálé tlakově odolné ani žádné tlakově neodolné úkryty; evakuace obyvatelstva a jeho dočasné ubytování lze řešit v budově obecního úřadu,
- u staveb určených pro podnikání je nutné předložit projektovou dokumentaci příslušnému dotčenému orgánu k vydání stanoviska z hlediska civilní ochrany,
- ve správním území obce nejsou situovány žádné objekty vyhrazené pro civilní ochranu, umístění nových objektů ani vymezení ploch pro toto využití územní plán nenavrhuje,
- s ohledem na význam obce ve struktuře osídlení a v ekonomické sféře se nepředpokládá, že by se mohla stát terčem nějaké cílené katastrofické události, teroristického útoku atp.,
- ve správním území obce nejsou skladovány žádné nebezpečné látky, umístění takové skládky se nenavrhuje,
- skladování materiálu civilní ochrany je zajištěno v objektu hasičské zbrojnice,
- v obci není veřejný vodovod, v případě kontaminace místních zdrojů bude nouzové zásobování obyvatel pitnou vodou zajišťováno dopravou pitné vody v množství maximálně 15 l/den x obyvatel cisternami ze zdroje Pecerady; zásobení pitnou vodou bude doplňováno balenou vodou,
- nouzové zásobování elektrickou energií lze zajistit využitím jedné z linek venkovního vedení 22 kV, zůstane-li při mimořádné situaci v provozu, nebo použitím náhradních zdrojů elektrické energie - mobilních agregátů,
- k varování obyvatelstva bude v obci i nadále používán obecní rozhlas.

i.3 Ochrana ložisek nerostných surovin

V řešeném území nejsou stanoveny dobývací prostory, chráněná ložisková území a neprovádí se těžba nevýhradních ložisek.

Vyhlášení nových dobývacích prostorů, chráněných ložiskových území ani těžba nerostů se v území neuvažuje; nejsou zde střety mezi zájmy ochrany životního prostředí a zájmy pro těžbu nerostných surovin.

i.4 Geologická stavba území

- v území se nevyskytují poddolovaná území, svahové deformace ani jiné rizikové jevy, které by představovaly omezení pro rozvoj obce,
- radonové riziko: řešené území se nachází v oblasti nízkého až přechodného radonového rizika z geologického podloží,
- kategorie radonového rizika je odečtena z Mapy radonového indexu geologického podloží, vyjadřuje statisticky převažující kategorii v geologické jednotce a určuje míru pravděpodobnosti, s jakou je možno očekávat úroveň aktivity v území; výsledky měření radonu v konkrétních lokalitách se proto mohou od této kategorie odlišovat
- určení kategorie radonového rizika v konkrétních lokalitách je možné provádět pouze měřeními radonu v podloží na daném místě; pro územní a stavební řízení je nutný radonový průzkum předmětného stavebního pozemku.

i.5 Ochrana území před povodněmi

Na území obce Chářovice nejsou stanovená záplavová území.

Ochranu před přívalovými srážkami umožňuje územní plán návrhem revitalizace vodotečí, vodních ploch a doprovodné zeleně a dále změnu kultur na pozemky trvalých travních porostů.

Na vzestup hladin místních vodotečí při přívalových srážkách má vliv i nevhodné řešení a špatný technický stav průchodu těchto vodotečí (zatrubnění) zastavěným územím obce. Návrh územního plánu umožňuje zlepšení technického stavu vodotečí a umožňuje zlepšení stavu.

Případnou realizaci dalších opatření lze řešit v souladu se stanovenými podmínkami využití pro jednotlivé plochy.

V zastavitelných plochách je stanovena podmínka vsakování maximálního množství srážkových vod na pozemcích u jednotlivých nemovitostí, příp. zadržení v retenčních (vsakovacích, odpařovacích) nádržích,

Podél toků je nutné zachovat volně přístupný pás zeleně - drobné vodní toky a meliorační strouhy - 6 m od břehové čáry, z důvodu zajištění údržby vodních toků.

i.6 Požární ochrana - rámcové posouzení požárního rizika

U nově navrhovaných lokalit bude zajištěno dostatečné zásobování požární vodou a dopravní napojení umožňující přístup požární techniky.

Hasičská zbrojnice je umístěna v Chářovicích v centru obce.

Zajištění požární vodou

Zásobování požární vodou zajišťují požární nádrže a rybníky, umístěné v jednotlivých částech obce. Jako zdroje požární vody lze využít vodní nádrž „U Čechů“, vodní nádrž „U Hřiště“, rybník Pod Pazderovi, Nadveský rybník.

Posouzení přístupových komunikací

Všechny části obce, ve stávající zástavbě i v nově navrhovaných zastavitelných plochách, jsou dostupné pro vozidla požární ochrany po silnici III. třídy a po obslužných komunikacích. Ty jsou navrženy v takovém šířkovém a směrovém uspořádání, které umožní příjezd do 20 m od vchodů navazujících na zásahové cesty. Obslužné přístupové komunikace mají požadovanou volnou šířku větší než 300 cm a musí být odolné nápravovému tlaku 8 t.

Řešení požární bezpečnosti navrhovaných staveb v tomto stupni dokumentace stanoví rámcové zásady pro další stupeň, ve kterém budou posuzovány konkrétní navrhované objekty. Zároveň se v tomto stupni dokumentace stanoví vnější vztahy a zařízení pro požární zásah.

V zastavitelných plochách jsou navrhovány skupiny rodinných domů s max. 2NP a podkrovím, s garážemi pro vozidla skupiny 1.

Plocha přestavby P01 má vyřešenou požární vodu ze stávajících vodních ploch. Řešení požárních odstupů jednotlivých staveb, jejich požární zatížení a nároky na požární vodu v souladu s ČSN 730873 a 730802 budou předmětem dokumentace k územnímu, resp. stavebnímu řízení jednotlivých stavebních objektů.

i.7 Soulad se stanovisky dotčených orgánů

Vyhodnocení stanovisek došlých ke společnému jednání

V rámci nařízeného společného jednání byly obeslány tyto dotčené orgány:

Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje se sídlem v Kladně, územní odbor Benešov;
Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze, územní pracoviště v Benešově;
Krajská veterinární správa Státní veterinární správy pro Středočeský kraj; Krajský úřad Středočeského kraje, ředitel KÚ, koordinované stanovisko; Městský úřad Benešov, odbor financí a majetku, z hlediska zákona o státní památkové péči; Městský úřad Benešov, odbor výstavby a územního plánování, (zákon o pozemních komunikacích); Městský úřad Benešov, odbor životního prostředí; Ministerstvo dopravy, odbor technické infrastruktury a územního plánu; Ministerstvo obrany, Sekce ekonomická a majetková, Odbor ochrany územních zájmů a řízení programů nemovité infrastruktury; 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, sídlo pro Středočeský kraj, Pobočka Benešov.

Městský úřad Benešov, odbor výstavby a územního plánování, úřad územního plánování; Krajský úřad Středočeského kraje, odbor regionálního rozvoje, oddělení územního řízení; Městský úřad Týnec nad Sázavou, stavební úřad.

Sousední obce : Město Týnec nad Sázavou ; Městys Netvořice; Obec Chleby

Výše uvedené organizace obdržely písemnost elektronickou poštou. Níže je uveden datum vydání stanoviska nebo vyjádření. V případě, že obecní úřad neobdržel stanovisko nebo vyjádření, je uveden datum, kdy obdrželi zaslanou písemnost a že se samostatně nevyjádřili.

Návrh územního plánu Chářovice je zpracován v souladu s požadavky dotčených orgánů, níže je uvedena podstatná část vydaného stanoviska.

Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje, územní odbor Benešov

ze dne 6. 3. 2015, Ev. č.: BN – 94 -3/2015/PD, doručeno na obecní úřad dne 18. 3. 2015

Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje, jako dotčený orgán na úseku požární ochrany a ochrany obyvatelstva, posoudil podle § 31 odst. 1 písm. b) zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů a podle § 12 odst. 2 písm. i) zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, v souladu s vyhláškou č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva, výše uvedenou dokumentaci předloženou dne: 29. 01. 2015, projednanou dne: 06. 02. 2015.

K uvedené dokumentaci vydává v souladu s §4 odst. 7 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů souhlasné závazné stanovisko s podmínkami.

Podmínky: Níže uvedené podmínky dle dílčího stanoviska OOB a KaHP pod č. ev. BN - 94 - 2/2013/ PD ze dne 5. 3. 2015.

Jelikož se jedná o návrh nového územního plánu je třeba do zpracovávané dokumentace zapracovat v textové i grafické části územního plánu návrh ploch pro požadované potřeby:

ochrany území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní, zde je třeba zohlednit mimo jiné i možnost působení místních přívalových srážek

zón havarijního plánování

ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události

evakuace obyvatelstva a jeho ubytování, tím se rozumí případná možnost ubytování evakuovaných osob z jiných míst

skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci

vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo současně zastavěná území a zastavitelná území obce

záchranných, likvidačních a obnovovacích prací pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých při mimořádné události

ochrany před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území

nouzové zásobování vodou a elektrickou energií

Všechny tyto požadavky je třeba v územně plánovací dokumentaci řešeného území zohlednit přiměřeným způsobem s přihlédnutím ke konkrétní situaci v místě, k místním možnostem a potřebám i k výškovým a spádovým poměrům terénu v řešeném území a v jeho okolí. Textová i grafická část mohou být zapracovány do územně plánovací dokumentace současně s ostatními údaji a zákresy, nebo ve formě separátu (samostatné složky), která se předkládá k vydání stanoviska spolu s ostatní územně plánovací dokumentací, nebo po dohodě s dotčeným orgánem státní správy odděleně.

Poučení

K případným změnám proti posouzené projektové dokumentaci je třeba vyžádat si nové závazné stanovisko z hlediska požární ochrany.

Proti obsahu závazného stanoviska nelze podat samostatné odvolání.

Vyhodnocení: Všechny požadavky byly přiměřeným způsobem zapracovány do návrhu územního plánu, dotčený orgán si jejich zapracování mohl dostatečným způsobem v rámci společného projednání ověřit.

Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze

ze dne 9. 2. 2015, č.j.: KHSSC 01921/2015, doručeno na obecní úřad dne 9. 2. 2015

Stanovisko:

Na základě oznámení Obecního úřadu Chářovice, přijatého dne 19. 01. 2015 a společného jednání konaného na Obecním úřadu Chářovice dne 06. 02. 2015 posoudila Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze jako dotčený správní úřad podle § 77 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“), návrh územního plánu Chářovice. Po zhodnocení souladu předloženého návrhu s požadavky předpisů v oblasti ochrany veřejného zdraví vydává Krajská hygienická stanice

Středočeského kraje se sídlem v Praze (dále jen „KHS“) v souladu s § 4 odst. 2 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), toto stanovisko:

S návrhem územního plánu Chářovice se souhlasí.

Po prostudování návrhu územního plánu Chářovice KHS konstatuje, že nebyly negativně dotčeny zájmy chráněné orgánem ochrany veřejného zdraví a byl shledán soulad se všemi požadovanými předpisy.

Vyhodnocení: Stanovisko vzato na vědomí.

Krajská veterinární správa Státní veterinární správy pro Středočeský kraj, Benešov

Písemnost obdrželi dne 19. 1. 2015, nevyjádřili se k předloženému návrhu ÚP.

Krajský úřad Středočeského kraje, ředitel KÚ, koordinované stanovisko, Praha

ze dne 25. 2. 2015, č.j.: 007104/2015/KUSK, doručeno na obecní úřad dne 26. 2. 2015

Koordinované stanovisko:

Krajský úřad Středočeského kraje, jako věcně a místně příslušný správní orgán, uplatňuje u pořizovatele podle ustanovení § 50 odst. 2, v souladu s ust. §4 odst. 2 písm. b) a § 4 odst. 7 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, toto koordinované stanovisko k návrhu územního plánu Chářovice.

Stanovisko dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů

Orgán ochrany přírody příslušný podle ust. § 77a odst. 4 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (tj. zejména k zvláště chráněným územím v kategorii přírodní památka a přírodní rezervace, regionálním územním systémům ekologické stability, zvláště chráněným druhům rostlin a živočichů, územím soustavy Natura 2000), nemá k předloženému návrhu územního plánu Chářovice připomínky.

Stanovisko dle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů

Orgán ochrany zemědělského půdního fondu, příslušný dle ustanovení § 17a odst. a) a § 5 odst. 2 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, nemá k předloženému návrhu územního plánu Chářovice připomínky, neboť nevymezuje nové zastavitelné plochy nad rámec již posuzovaných a vyhodnocených platnou ÚPD.

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství na základě jemu svěřených kompetencí podle jednotlivých složkových zákonů na úseku životního prostředí: zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, v platném znění, zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, a zákona č. 59/2006 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami a chemickými přípravky (zákon o prevenci závažných havárií), ve znění pozdějších předpisů, nemá k návrhu územního plánu Chářovice připomínky.

Odbor dopravy

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor dopravy, jako příslušný silniční správní úřad uplatňující stanovisko k územně plánovací dokumentaci z hlediska řešení silnic II. a III. třídy podle ust. § 40 odst. 1, v souladu s § 40 odst. 3 písm. f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, k předloženému návrhu územního plánu Chářovice nemá žádné připomínky.

Odbor kultury a památkové péče

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor kultury a památkové péče, není příslušný k uplatnění stanoviska k předloženému návrhu územního plánu Chářovice. S novým stavebním zákonem č. 183/2006 Sb., byla přijata novela zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, kde je v § 26 odst. 2c), § 28 odst. 2c) a § 29 odst. 2c) dána příslušnost správního orgánu státní památkové péče jako dotčeného orgánu příslušného k uplatnění stanoviska k územně plánovací dokumentaci obci s rozšířenou působností.

Vyhodnocení. Vzato na vědomí. Obec s rozšířenou působností byla obeslána.

Na základě uplatněných připomínek ze strany veřejnosti byl Krajský úřad Středočeského kraje požádán o doplnění odůvodnění stanoviska vydaného k územnímu plánu Chářovice z hlediska zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů a posouzení připomínek uplatněných k územnímu plánu Chářovice. Krajský úřad vydal stanovisko dne 2.5.2017.

Městský úřad Benešov, odbor financí a majetku, z hlediska zákona o státní památkové péči

Písemnost obdrželi dne 19. 1. 2015, nevyjádřili se k předloženému návrhu ÚP.

Městský úřad Benešov, odbor výstavby a územního plánování, z hlediska zákona o pozemních komunikacích

Písemnost obdrželi dne 19. 1. 2015, nevyjádřili se k předloženému návrhu ÚP.

Městský úřad Benešov, odbor životního prostředí

ze dne 16. 2. 2015, č.j.: MUBN/10701/2015/OOPLH, doručeno na obecní úřad dne 19. 2. 2015

Soubor stanovisek:

Městský úřad Benešov, odbor životního prostředí jako věcně a místně příslušný orgán státní správy dle ustanovení § 61 a § 66 zákona 128/2000 Sb., o obcích ve znění pozdějších předpisů, se seznámil s Vámi předloženou dokumentací ve věci:

Návrh ÚP obce Chářovice

Podle jednotlivých zákonů v naší kompetenci uplatňujeme k výše uvedenému návrhu dle § 50, odst. 2, zák. č. 183/2006Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) následující soubor stanovisek:

Stanovisko dle zákona č. 254/2001 Sb., o vodách, v platném znění:

K návrhu zadání územního plánu obce Chářovice máme z hlediska zájmů chráněných vodním zákonem a zákonem č. 274/2001 Sb. o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích) ve znění pozdějších předpisů následující požadavky:

Vodní toky, rybníky, meliorace:

U navrhovaných ploch zástavby, která se bude nacházet na meliorovaných pozemcích, je nutné dodržet ustanovení § 56 odst. 4 vodního zákona.

U vodních toků dále požadujeme zachování a vymezení nezastavitelného území pro manipulaci a přístup k vodnímu toku. Upozorňujeme, že vodní plochy, tedy rybníky a jiné vodní nádrže, jsou rozšířenými koryty vodních toků a vztahuje se na ně manipulační pásmo podél vodních toků dle § 49 vodního zákona.

Zásobování vodou:

U nově vymezených zastavitelných ploch bude prověřena bilančním výpočtem na základě možné kapacity vodních zdrojů možnost zásobování pitnou vodou. Veřejný vodovod jako zdroj pitné vody bude upřednostňován před individuálními zdroji.

Likvidace dešťových vod:

U nově vymezených zastavitelných ploch a komunikací bude posouzen vliv zástavby na odtokové poměry v území a to tak, aby nedošlo ke zvýšení odtoku po zástavbě proti odtoku z území před zástavbou. Požadujeme, aby dešťové vody byly likvidovány na jednotlivých pozemcích. Dešťové vody, které nebude možné na základě hydrogeologického posudku zasakovat, budou na pozemcích jednotlivých staveb (u rodinných domů, komunikací) retenovány. U plošně významných lokalit a nově navržených komunikací bude již ve fázi parcelace, umístění staveb na těchto pozemcích, návrh opřen hydrogeologickým průzkumem a posouzením možného vsaku a velikostí případných retencí.

Vyhodnocení: Pro rozsáhlejší plochy byla stanovena podmínka.

Likvidace odpadních vod:

Požadujeme u nově vymezených zastavitelných ploch podmínit výstavbu napojením na centrální ČOV. Likvidace odpadních vod ze staveb pro bydlení z nově vymezených zastavitelných ploch pomocí jímek na vyvážení

Vyhodnocení: Podmínky si odporují. Podmínit výstavbu napojením na centrální ČOV je stanoveno nad rámec vodního zákona. Územní plán upřednostnil návrh řešení vyplývající z Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Středočeského kraje. Orgán obce posoudil finanční náklady na vybudování centrální ČOV a s ohledem na své možnosti upustil od vymezení plochy pro centrální ČOV. Likvidace odpadních vod ze staveb pro bydlení z nově vymezených zastavitelných ploch pomocí jímek na vyvážení není jediný způsob odkanalizování objektů. V rámci obce Chářovice se navrhuje i jiná možnost řešení.

Stanovisko dle zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, v platném znění:

Bez připomínek.

Stanovisko dle zákona č.289/1995 Sb., o lesích v platném znění:

- 1) Dotčení PUPFL dle předloženého návrhu - plocha pro ČOV na pozemku určeném k plnění funkcí lesa (PUPFL) - rozsah 0,14ha. Pokud nedojde k výběru jiné vhodnější lokality mimo PUPFL nezbyváá správnímu orgánu než souhlasit za podmínek dodržení postupu dle §§ lesního zákona.

Vyhodnocení: orgán obce upustil od centrální ČOV z důvodu nereálnosti vymezeného záměru.

- 2) Umístění nových ploch pro zástavbu do 50m od kraje lesa - několik návrhových ploch. V případě dotčení pozemků do 50m od PUPFL upozorňujeme na podmínku lesního zákona (znění § 14 odst. 2), kdy je pro umístění staveb do 50m od okraje lesa nutný souhlas orgánu státní správy lesů dle § 48 odst. (2) písm. c) lesního zákona (ORP Benešov). Souhlas lze udělit pouze za určitých podmínek (např. stavba umístěna dále než je absolutní výšková bonita dřevin dle porostní skladby konkrétní lokality). Nedoporučujeme proto umisťovat plochy pro nové stavby blíže jak 50m od hranic stávajících lesů (do tzv. ochranného pásma lesa). Nelze předjímat výsledky dalších řízení, udělení výjimky k umístění stavby blíže jak 50m od hranic lesa nelze předem nárokovat.

Vyhodnocení: U ploch, které leží v blízkosti pozemků určených k plnění funkce lesa bylo stanoveno podmíněně přípustné využití.

- 3) Doporučujeme v ÚPD registrovat a mapově evidovat stávající, popř. obnovované, nové navrhované místní a účelové komunikace v nezastavěném území z hlediska přístupnosti zemědělských a lesních pozemků.

Vyhodnocení: Obec má zpracován paspart místních a účelových komunikací. Z tohoto podkladu návrh územního plánu vycházel

- 4) Požadujeme umožnit mimo zastavěná území jednotlivých sídel případné změny využití zemědělských a lesních pozemků (zalesňování zem. půd horších bonit, stavby vodních nádrží apod.)

Vyhodnocení: Ve funkčních plochách ležících ve volné krajině je požadavek zpracován. což si dotčený orgán mohl v rámci společného projednání ověřit.

- 5) Trváme na zákazu trvalého zaplocování zemědělských a lesních pozemků v nezastavitelném území z vlastnických důvodů omezující přístup do krajiny a průchodnost krajinou. Lesní pozemky je zakázáno dle lesního zákona oplocovat z důvodu vlastnických nebo z důvodu omezení přístupu, průchodu přes lesní pozemky.

Vyhodnocení: Požadavku bylo vyhověno, což si mohl dotčený orgán v rámci společného projednání ověřit.

Stanovisko dle zákona 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny v platném znění:

Z hlediska vymezení ÚSES :

Lokální biocentrum LBC 1.2 by se mělo správně jmenovat Dunávský rybník (názvosloví dle vodohospodářské mapy ČR, v KN je ale označován jako Hrádecký) nikoliv jako Chlebský rybník.

Velký Chlebský rybník je v ÚP vymezen jen jako součást LBK1 Chlebský potok. Vzhledem k velkému významu tohoto rybníka z hlediska ekologické stability (mimo jiné významná ornitologická pozorování včetně výskytu zvláště chráněných druhů živočichů). V minulosti byly tyto rybníky navrženy i na zřízení přírodní rezervace i z důvodu významné tahové zastávky migrujícího ptactva. Doporučujeme celou plochu rybníka proto vymezit jako samostatné biocentrum na LBK1 - Chlebský potok.

Vyhodnocení: Požadavkům bylo vyhověno.

Z hlediska ochrany krajinného rázu bez připomínek.

V plochách NZ, NS doporučujeme do podmínek přípustného využití navíc zahrnout:

„Stavby rybníků a revitalizace vodních toků“

Vyhodnocení: Doporučení bylo vyhověno.

V plochách ÚSES doporučujeme do podmíněně přípustného využití kromě liniových staveb a ČOV navíc zahrnout i „stavby pro zemědělství, lesnictví a vodní hospodářství“ (místo pojmu vodohospodářská zařízení). Důvodem sjednocení terminologie s § 18 odst. 5 stavebního zákona.

Vyhodnocení: Doporučení bylo vyhověno.

Stanovisko dle zák. č.334/1992 Sb., o ochraně ZPF, v platném znění:

Bez připomínek.

Stanovisko dle zák. č.185/2001 Sb., o odpadech, v platném znění:

Bez připomínek. Komunální odpad je odvážen mimo zájmové území.

Z hlediska ostatních zákonů v kompetenci OŽP MěÚ Benešov bez připomínek.

Ministerstvo dopravy, odbor technické infrastruktury a územního plánu, Praha

ze dne 27. 2. 2015, zn.: 124/2015-910-UPR/2, doručeno na obecní úřad dne 27. 2. 2015

Ministerstvo dopravy jako dotčený orgán ve věcech dopravy podle § 40 odst. 2 písm. g) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, podle § 56 písm. d) zákona č. 266/1994 Sb., o dráhách, ve znění pozdějších předpisů, podle § 88 odst. 1 písm. o) a p) zákona č. 49/1997 Sb., o civilním letectví, ve znění pozdějších předpisů a podle § 4 zákona č. 114/1995 Sb., o vnitrozemské plavbě, ve znění pozdějších předpisů, Vám zasílá následující stanovisko k návrhu územního plánu Chářovice podle § 4 odst. 2 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů.

Doprava na pozemních komunikacích

Řešeným územím prochází koridor pro VPS dálnice D3 a koridor pro VPS přeložky silnice II/107 (Týnecký přivaděč). Požadujeme pro dálnici D3 a přeložku silnice II/107 uvést:

VPS pro umístění stavby včetně všech souvisejících a podmiňujících staveb.

Vzhledem k možnosti prověření odsunu trasy Týneckého přivaděče západně od obce v souladu s doporučením v závěru dokumentace EIA a s podmínkami souhlasného stanoviska MŽP k záměru D 3 - Středočeská část, požadujeme vymezit koridor pro přeložku II/107 v šířce 180 m. Situaci s vyznačením koridoru D3 a II/107 Vám zaslalo ŘSD ČR.

Vyhodnocení: Dokumentace byla upravena v souladu se stanoviskem dotčeného orgánu.

Ředitelství silnic a dálnic ČR, Praha, ze dne 26. 2. 2015, zn.: 1376-ŘSD-15-110, doručeno na obecní úřad dne 27. 2. 2015

ŘSD ČR, oddělení koncepce a ÚP Čechy zasílá následující připomínky k návrhu územního plánu Chářovice.

ŘSD ČR je státní příspěvková organizace zřízená Ministerstvem dopravy, pro které vykonává vlastnická práva státu k nemovitostem tvořícím dálnice a silnice I. třídy, zabezpečuje výstavbu a modernizaci dálnic a silnic I. třídy, spolupracuje s příslušnými orgány státní správy včetně orgánů samosprávy, poskytuje jim podklady. Zpracovává vyjádření k ÚPD, která jsou podkladem pro stanovisko Ministerstva dopravy, které je v procesu územního plánování dotčeným orgánem podle § 4 zákona č. 183/2006 Sb., (Stavební zákon).

Řešeným územím prochází koridor pro VPS dálnice D3 a koridor pro VPS přeložky II/107 (Týnecký přivaděč). Požadujeme pro D3 a přeložku II/107 uvést - VPS pro umístění stavby včetně všech souvisejících a podmiňujících staveb.

Upozorňujeme na možnost prověření odsunu trasy Týneckého přivaděče západně od obce v souladu s doporučením v závěru dokumentace EIA a s podmínkami souhlasného stanoviska MŽP k záměru D 3 - Středočeská část. Proto považujeme za nutné vymezit koridor pro umístění Týneckého přivaděče v plné šíři koridoru ze ZÚR a požadujeme tedy vymezit koridor pro přeložku II/107 v šířce 180 m. Situaci s vyznačením koridoru D3 a II/107 Vám zasíláme v příloze.

Vyhodnocení: Připomínce se vyhovuje, dokumentace byla upravena v souladu se stanoviskem dotčeného orgánu, MD

Ministerstvo obrany, Agentura hospodaření s nemovitým majetkem, Praha

Písemnost obdrželi dne 19. 1. 2015, nevyjádřili se k předloženému návrhu ÚP.

Ministerstvo průmyslu a obchodu, Praha

ze dne 16. 1. 2016, zn.: MPO 4891/2015, doručeno na obecní úřad dne 24. 1. 2015

Vyjádření:

Z hlediska působnosti MPO ve věci využívání nerostného bohatství a těžby nerostných surovin neuplatňujeme podle ustanovení § 50 odst. 2 stavebního zákona a ustanovení § 15 odst. 2 horního zákona k výše uvedené územně plánovací dokumentaci žádné připomínky, protože v k.ú. Chářovice se nenacházejí výhradní ložiska nerostných surovin.

Vyhodnocení: Vzato na vědomí.

Ministerstvo vnitra ČR, Odbor správy majetku, Praha

Písemnost obdrželi dne 18. 1. 2015, nevyjádřili se k předloženému návrhu ÚP.

Ministerstvo životního prostředí, Praha

Písemnost obdrželi dne 19. 1. 2015, nevyjádřili se k předloženému návrhu ÚP.

Ministerstvo životního prostředí, odbor výkonu státní správy I, Praha

ze dne 4. 3. 2015, zn.: 125/500/15, 3516/ENV/15, doručeno na obecní úřad dne 4. 3. 2015

Sdělení: Jako dotčený orgán státní správy na úseku ochrany nerostného bohatství, ve smyslu § 15 zákona č. 44/1988 Sb., horní zákon, v platném znění, a § 13 zákona č. 62/1988 Sb., zákon o geologických pracích, v platném znění, sdělujeme:

Do území obce Chářovice nezasahují ložiska nerostných surovin, chráněná ložisková území ani dobývací prostory. Z pohledu faktorů nepříznivě ovlivňujících inženýrsko - geologické poměry nejsou v řešeném území evidovány sesuvy ani poddolovaná území. Z tohoto důvodu nemáme k návrhu územního plánu Chářovic žádné připomínky.

Vyhodnocení: Vzato na vědomí.

Obvodní báňský úřad pro území Hlavního města Prahy a kraje Středočeského

Písemnost obdrželi dne 19. 1. 2015, nevyjádřili se k předloženému návrhu ÚP.

Krajské ředitelství policie Středočeského kraje, Praha

Písemnost obdrželi dne 19. 1. 2015, nevyjádřili se k předloženému návrhu ÚP.

Státní energetická inspekce, územní inspektorát pro Hlavní město Prahu a Stč. kraj

ze dne 11. 2. 2015, zn.: URP014-201.1/15/010.103, doručeno na obecní úřad dne 21. 2. 2015

Stanovisko:

K Návrhu Územního plánu obce Chářovice vydává Státní energetická inspekce jako dotčený orgán příslušný podle § 94 odst. (3) zákona č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon) věznění pozdějších předpisů, ve znění zákona č. 186/2006 Sb., o změně některých zákonů souvisejících s přijetím stavebního zákona a zákona o vyvlastnění a podle § 13 odst. (3) zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů následující stanovisko: Za předpokladu respektování především požadavků § 46, § 68, § 69 a § 87 zákona č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon) ve znění pozdějších předpisů, nemáme z energetického hlediska k výše uvedenému Návrhu Územního plánu obce Chářovice další připomínky.

Vyhodnocení požadavku: Návrh územního plánu akceptuje požadavky vyplývající z výše uvedeného.

Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Středočeský kraj, pobočka Benešov

ze dne 9. 2. 2015, zn.: SPU 058589/2015, doručeno na obecní úřad dne 9. 2. 2015

Vyjádření: Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Středočeský kraj, Pobočka Benešov s ohledem na ustanovení §19 písm. c) a písm. k) zákona č. 139/2002 Sb., v platném znění, neuplatňuje žádné připomínky a námitky k návrhu územního plánu Chářovice.

Vyhodnocení: Vzato na vědomí.

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor regionálního rozvoje, oddělení územního řízení, Praha

oznámení obdržel dne 19. 1. 2015, nevyjádřili se samostatně před vydáním stanoviska podle ustanovení § 50 odst. 7 stavebního zákona. Stanovisko podle § 50, odst. 7 stavebního zákona vydáno dne 14.3.2017.

Městský úřad Benešov, odbor výstavby a územního plánování, úřad územního plánování, Benešov
oznámení obdrželi dne 19. 1. 2015, nevyjádřili se

Město Týnec nad Sázavou, stavební úřad

oznámení obdržel dne 19. 1. 2015, nevyjádřili se

Sousední obce

Město Týnec nad Sázavou

oznámení obdrželo dne 19. 1. 2015, nevyjádřili se

Městys Netvořice

oznámení obdržel dne 19. 1. 2015, nevyjádřili se

Obec Chleby
oznámení obdrželo dne 18. 1. 2015, nevyjádřili se

Vyhodnocení stanovisek došlých k veřejnému jednání

V rámci veřejného projednání byly uplatněny stanoviska bez požadavků na doplnění dokumentace:

Ministerstvo průmyslu a obchodu ze dne 24.7.2017; Ministerstvo vnitra ze dne 1.8.2017; Ministerstvo obrany ČR ze dne 7.8.2017; Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze ze dne 8.8.2017; Krajský úřad Středočeského kraje, koordinované stanovisko ředitele krajského úřadu ze dne 7.8.2017;

Nesouhlasné stanovisko vydal Krajský úřad Středočeského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu dne 19.7.2017. Pořizovatel písemnost vyhodnotil a požádal o změnu stanoviska. Krajský úřad Středočeského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu změnil stanovisko dne 19.9.2017.

Na základě vyhodnocení uplatněných námitek, po vyhodnocení provedeném pořizovatelem, určeným zastupitelem a projektantem byla dokumentace upravena a z důvodu, že se jednalo o podstatnou úpravu, bylo zahájeno opakované veřejné projednání.

j. Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení, včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje

příznivé životní prostředí

Ve vztahu k životnímu prostředí je významné, že rozsah navrhovaných zastavitelných ploch je menší než v dosud platném územním plánu obce z r. 1999 a změny č. 1 z r. 2006;

podmínky pro příznivé životní prostředí vytváří územní plán návrhem následujících opatření:

- návrhem výhledové koncepce odkanalizování území a čištění odpadních vod - cílem je zvýšení čistoty vody v tocích a zabezpečení ochrany podzemních vod,
- návrhem regulace ploch s rozdílných způsobem využití - cílem je ochrana prostředí v plochách bydlení,
- vymezením ploch sídelní a krajinné zeleně - cílem je ochrana a zvýšení podílu ekologicky stabilních ploch v zastavěném území i v krajině,
- umožnění staveb pro vodní hospodářství, revitalizace rybníků - cílem je zvýšení retenční schopnosti krajiny a rekreační využití
- návrhem nového využití zanedbané plochy bývalé zemědělské farmy.

hospodářský rozvoj

podmínky pro hospodářský rozvoj vytváří územní plán

- vymezením ploch pro dopravní infrastrukturu, v souladu se ZÚR, která výrazně zlepší dopravní dostupnost obce,
- vymezením ploch venkovského bydlení, ve kterých je umožněn rozvoj podnikatelských záměrů bez negativních vlivů na životní prostředí a chov drobného hospodářského zvířectva,
- zvýšení ekonomického potenciálu vytváří územní plán dostatečným návrhem ploch pro bydlení, s cílem přílivu ekonomicky aktivních obyvatel, kteří budou mít zájem o bydlení a podnikání v obci.

soudržnost společenství obyvatel

podmínky pro soudržnost obyvatel vytváří územní plán

- vhodně komponovaným návrhem ploch pro bydlení, s vazbou na zastavěné území, který nevytváří izolované celky urbánního prostředí s negativními vlivy na soudržnost obyvatel,
- umožnění revitalizací návsi a návrhem ploch veřejných prostranství, jako míst pro setkávání a denní rekreaci obyvatel,

vyhodnocení vlivů na životní prostředí

Požadavek na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území nebyl uplatněn. Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, jako orgán ochrany přírody a krajiny příslušný podle ust. § 77a odst. 4. písm. n) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů a § 47 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, sděluje, že v souladu s ust. § 45i odst. 1 zákona o ochraně přírody a krajiny, lze vyloučit významný vliv předloženého návrhu samostatně i ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality a ptačí oblasti. Nejblíže (cca 1,5 km) se od předložené koncepce nachází evropsky významná lokalita CZ0213068 Dolní Sázava, kde je předmětem ochrany hořavka duhová a velevrub tupý. Vzhledem ke vzdálenosti a rozsahu předložené koncepce se dotčení této ani jiné evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti nepředpokládá.

Současně orgán posuzování vlivů na životní prostředí, podle § 10i odst. 3 zákona č. 100/2001 Sb., na základě předloženého návrhu zadání, nepožadoval zpracování vyhodnocení vlivů územního plánu Chářovice na udržitelný rozvoj území.

Trasa dálnice D3 je vedena ve větší vzdálenosti od zastavěného území. Podle zpracovaného hlukového posouzení jsou v obci Chářovice limity splněny a v úseku na území k.ú. Chářovice nejsou navrhovány žádné protihlukové opatření; hygienický limit hladin hluku pro denní i noční dobu z dopravy na dálnici D3 bude dodržen. Návrh územního plánu do blízkosti koridoru dálnice D3 nevymezuje žádné nové zastavitelné plochy.

Přínosem výstavby dálnice D3 bude prospěch obyvatel z hlediska dopravní obsluhy. Zároveň je trasa šetrná pro ochranu okolí Dunávických rybníků, s navazujícími vlhkými a mokřými extenzivními loukami, které představují významné hodnoty vodohospodářské, krajinářské i ekologické.

Nově vymezené zastavitelné plochy, které mohou být ovlivněny realizací záměru koridoru silnice II/107 jsou stanoveny jako podmíněně přípustné na základě prokázání splnění hygienických limitů.

Po společném jednání krajský úřad potvrdil závěry vydané k zadání i ve svém stanovisku uplatněním v rámci společného jednání.

k. Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona (stanovisko SEA)

Posouzení vlivů územního plánu na životní prostředí nebylo dotčeným orgánem požadováno.

l. Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly

Posouzení vlivů územního plánu na životní prostředí nebylo dotčeným orgánem požadováno.

m. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení

Územní plán Chářovice je zpracován v souladu s potřebami obce a zároveň tak, aby byly chráněny hlavní složky životního prostředí a nedošlo k narušení přírodních a urbanistických hodnot řešeného území, a stanoví zásady využívání území.

m.1 Zdůvodnění zastavěného území

Zastavěné území bylo vymezeno v rámci zpracování tohoto územního plánu a je zakresleno ve výkrese č. I.2.a - výkres základního členění území a v dalších výkresech. Hranice zastavěného území byla vymezena v souladu s platným právním předpisem a zachycuje stav k 30.1.2017.

m.2 Zdůvodnění základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot ochrana kulturních a civilizačních hodnot**základní koncepce rozvoje území obce**

Návrh územního plánu Chářovice vychází z územního plánu sídelního útvaru z r. 1999 a změny č. 1 z r. 2006, Rozvojového strategického dokumentu Obce Chářovice (r. 2011), z Územně

analytických podkladů obce s rozšířenou působností Benešov, zpracovaných Úřadem územního plánování Městského úřadu Benešov, a z dokumentace vydané krajem, Zásad územního rozvoje Středočeského kraje ve znění aktualizace č.1.

Důvodem pro zpracování územního plánu je zejména:

- potřeba zajištění územně plánovací dokumentace, která bude v souladu s platnou legislativou, zejména se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění,
- potřeba koordinace nových záměrů v území s požadavky vyplývajícími z politiky územního rozvoje ČR a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem, se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR).

ZÚR vymezují rozvojové oblasti a rozvojové osy a určují postavení obce ve struktuře osídlení. Území obce není součástí žádné rozvojové oblasti republikového nebo krajského významu. Nachází se v mezilehlém prostoru mezi rozvojovými oblastmi a osami (OB1 - rozvojová oblast Praha, OS6 - rozvojová osa Praha - Benešov). Význam a funkce obce ve struktuře osídlení je dán příznivou polohou na trase budoucí dálnice D3; obec má kvalitní krajinné zázemí a dá se předpokládat, že se stane atraktivní lokalitou bydlení v zázemí hlavního města.

V současné době jsou Chářovice malou obcí lokálního významu, s dobrými podmínkami pro kvalitní bydlení, rekreaci i přiměřený rozvoj ekonomických aktivit.

Územní plán Chářovice je zpracován v souladu s platnými právními předpisy, zejména se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění, a s vyhláškami č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, a č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

Vlastní sídlo Chářovice bude rozvíjeno jako centrální část obce, kde budou soustředěny kromě funkce bydlení i ekonomické aktivity (provozovny drobné výroby a služeb a chov drobného hospodářského zvířectva)), zařízení občanského vybavení a technické infrastruktury. Návrh územního plánu rozvíjí zejména obytnou funkci a funkci občanského vybavení - sociální služby v ploše přestavby P01. Respektuje stávající urbanistickou strukturu obce, její charakter a obraz v krajině.

Zastavitelné plochy jsou vymezené v bezprostřední návaznosti na zastavěné území; přednostně budou využity volné plochy uvnitř zastavěného území. Pro zlepšení kvality obytného prostředí v obci je navrženo nové využití plochy bývalého zemědělského podniku (plocha přestavby).

Územní plán navrhuje ve správním území obce celkem 9 zastavitelných ploch a vymezuje dvě plochy přestavby.

Podle způsobu využití:

- plochy bydlení - bydlení v rodinných domech - venkovské,
- plochy smíšené obytné - venkovské
- plochy občanského vybavení - sociální služby,
- plochy veřejných prostranství
- plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň,
- plochy zeleně - soukromé a vyhrazené

m.3 Zdůvodnění urbanistické koncepce, vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

Urbanistická koncepce je dána charakterem území a podmínkami danými ZÚR. Krajina, ve které se obec Chářovice nachází, je v ZÚR charakterizována jako krajina relativně vyvážená; zásadou pro návrh změn ve využití území je dosažení relativně vyváženého poměru ekologicky labilních a stabilních ploch. Změny využití území nesmí narušit relativně vyváženou krajinu nebo zabránit dosažení vyváženého stavu.

Navrhovaný rozvoj obce je šetrný k přírodním hodnotám, nenarušuje charakter krajiny, neumísťuje do území takové aktivity, které by tyto hodnoty ohrožovaly.

Záměr výstavby dálnice D3 a doprovodných staveb, který byl závazně vymezen v nadřazené ÚPD, je do návrhu územního plánu Chářovice zpracován. Trasa dálnice výrazně nenaruší uspořádání území obce, je vedena podél jihozápadního okraje správního území, přibližně v trase současné silnice III/1057, v dostatečné vzdálenosti od zastavěného území.

Hlavní cíle řešení:

- zachování urbanistické struktury obce,
- vymezení ploch pro bydlení,
- stanovení koncepce pro řešení dopravy,
- stanovení koncepce řešení technické infrastruktury,
- zajištění ochrany veřejných prostranství a občanské vybavenosti
- zachování a ochrana přírodních hodnot území,
- návrh územního systému ekologické stability,
- zkvalitnění životního prostředí v obci,
- stanovení zásad pro výstavbu v obci.

Rozvoj zastavitelných ploch sleduje navrženou urbanistickou kompozici.

Severní část zástavby tvoří samostatnou enklávu, která zůstává oddělená od historické části obce výrazným předělem, kterým prochází lokální biokoridor LBK2a, LBK2B od LBC 22 Zádušní les západním směrem k Nemanskému rybníku.

Dosavadní stavební vývoj probíhal převážně podél hlavní komunikace, kterou tvoří průtah silnice III/1058. Návrh navazuje na tuto koncepci a využívá volné plochy podél komunikační osy, která se po realizaci dálnice D3 a přeložky silnice II/107 stane hlavním veřejným prostranstvím obce s nábí, hřištěm a veřejnou zelení.

Vymezené zastavitelné plochy navazují na zastavěné území, mají vhodné územně technické podmínky pro kvalitní bydlení a dobře řešitelné dopravní napojení na komunikační síť.

Významnou změnou k hospodárnému využití území obce je navrhovaná plocha přestavby P01, nové využití plochy bývalého zemědělského areálu pro občanské vybavení - sociální služby; realizací tohoto záměru bude odstraněna závažná závada v zastavěném území obce.

koncepce rozvoje obce**Chářovice**

- navržené jsou plochy pro bydlení v rodinných domech - venkovské, smíšené obytné - venkovské, zeleň - soukromou a vyhrazenou, občanské vybavení - sociální služby, veřejná prostranství - veřejná zeleň a dopravní infrastrukturu prostřednictvím ploch veřejných prostranství,
- přednostně budou využity:
 - plochy navržené k přestavbě: P01 a P02,
 - volné plochy v zastavěném území obce: Z05b,
 - plochy bezprostředně navazující na zastavěné území: Z05a, Z08, Z09;

mlýn u Dunávického rybníka

- lokalita je stabilizovaná v současném rozsahu zastavěného území

lokality chat pro rodinnou rekreaci

- ve východní části území obce v údolí Janovického potoka
- lokality jsou stabilizované v současném rozsahu zastavěného území,
- dopravní obsluha je zajišťována ze směru od Týnce nad Sázavou
- územní plán nevymezuje nové zastavitelné plochy pro rodinnou rekreaci.

m.4 Zdůvodnění vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně**zastavitelné plochy**

K zastavění jsou určeny volné plochy a proluky uvnitř zastavěného území (zastavitelné plochy v zastavěném území), a nové rozvojové plochy, navazující na zastavěné území (zastavitelné plochy). Hlavní rozvíjející se funkcí v obci Chářovice je bydlení.

Základní požadavky na řešení územního plánu jsou dány zadáním územního plánu.

Všechny záměry, určené schváleným zadáním k prověření, byly v průběhu zpracování územního plánu vyhodnoceny a posouzeny.

Nad rozpracovaným návrhem územního plánu se uskutečnilo jednání se zástupci obce, které se soustředilo na všechny sledované záměry určené k prověření schváleným zadáním územního plánu, a výsledný rozsah zastavitelných ploch byl korigován, v souladu s demografickou prognózou.

Projektant s určeným zastupitelem znovu prověřili rozsah navržených zastavitelných ploch, a došli k závěru, že zákonné důvody vyplývající z ustanovení § 53 odst. 5 písm. f) stavebního zákona by nebylo možné odůvodnit. Z tohoto důvodu, po řádném vyhodnocení sledovaných ploch, byly tyto rozlišeny na plochy zastavitelné a plochy územních rezerv.

Výsledek posouzení záměrů vymezených zadáním:

Lokality Z01, Z02, Z04, Z05a, Z05b, Z08, Z11 jsou navržené jako zastavitelné plochy, z důvodu že vyplňují proluky v zastavěném území a v lokalitách již rozestavěných, nebo bezprostředně navazují na zastavěné území. Navržený rozsah zastavitelných ploch pro bydlení, 4,49 ha, je prognóze počtu obyvatel přiměřený, i s potřebnou rezervou.

Jedna lokalita, předložená zadáním rovněž k posouzení, je v návrhu vymezená jako územní rezerva R02 (4,25 ha). Celé překryvné ploše územní rezervy R02 je přiřazeno budoucí využití "bydlení v rodinných domech - venkovské - BV".

Na základě připomínky vlastníka pozemku byla po dohodě s určeným zastupitelem původně navržená plocha územní rezervy R01 zařazena mezi zastavitelné plochy (plocha Z11). Při tomto návrhu byla zohledněna zpracovaná a řádně zaregistrovaná územní studie pro tuto plochu hrazená z obecních zdrojů. Do územního plánu byl převzat návrh vnitřního členění plochy zahrnující její dopravní obsluhu, plochu odpovídající veřejné zeleně a dále návrh trafostanice, včetně jejího napojení na stávající elektrickou soustavu.

Plochu územní rezervy je třeba respektovat a povolovat v ní pouze takové změny v území, které neznemožní nebo podstatně neztíží budoucí záměr.

Rozvojové plochy jsou vymezeny tak, aby navazovaly na zastavěné území obce a vytvářely ucelenou zástavbu.

Plochy pro bydlení jsou vymezené jako "plochy bydlení v rodinných domech - venkovské - BV" a "plochy smíšené obytné – venkovské SV". Navržené řešení umožňuje variabilní přístup - např. vymezení větších pozemků pro bydlení spojené s provozováním živností, řemesel nebo služeb, přípustných v plochách venkovského bydlení, a provozování drobných živností a chovatelství v rámci ploch smíšených obytných, s plochami užitkových a okrasných zahrad, které vytvoří plynulý přechod do volné krajiny.

přehled a zdůvodnění zastavitelných ploch

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:

Z01 Chářovice, Jezera 1

navržený způsob využití: bydlení v rodinných domech - venkovské - BV

současné využití: zemědělská půda orná

rozloha: 0,44 ha, plocha částečně převzatá z ÚPNSÚ - část plochy byla navržena po společném jednání jako plocha Z11; rozhraní mezi plochami Z01 a Z11 bylo upraveno na základě trasování dopravní infrastruktury zakreslené v grafické části územní studie nazvané „Územní studie Chářovice, lokality č. 6“ , a to až po schválení možnosti jejího využití pořizovatelem a vložení dat do evidence ÚPD. Výše uvedenou úpravou nedošlo k omezení využití této plochy.

charakteristika: severní část sídla Chářovice, navazuje na zastavěné území, jihovýchodní hranici tvoří současná silnice III/1058,

dopravní napojení: ze stávajících komunikací podél hranic lokality

technická infrastruktura: do doby výstavby obecního vodovodu bude zásobování pitnou vodou řešeno individuálně, z místních zdrojů, splaškové odpadní vody budou zachycovány v bezodtokových jímkách k vyvážení, nebo likvidovány v domovních čistírnách odpadních vod; Likvidace odpadních vod je v souladu s krajským dokumentem – PRVKUK.

zásobování elektrickou energií bude zajišťováno venkovním vedením 22 kV a stávající trafostanicí; zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch: záměr je převzat z ÚPSÚ, je v obci dlouhodobě sledován, navazuje na zastavěné území obce,

omezení plochy:

- prokázání splnění hygienických limitů - hluk z dopravy ze stávající silnice III/1058 a návrhové silnice II/107, ve vztahu ke stavbám pro bydlení;
- ochranné pásmo stávající silnice III. třídy;

Z02 Chářovice, Jezera 2

navržený způsob využití: bydlení v rodinných domech - venkovské - BV

současné využití: zemědělská půda orná

rozloha: 0,76 ha, převzatá z ÚPSÚ (její rozsah byl částečně redukován na základě aktuálního dělení pozemků),

charakteristika: plocha navazuje na zastavěné území v severní části obce, rozsah plochy je upraven dle aktuálních hranic pozemků včetně nové části umožňující na severu realizaci obratiště,

dopravní napojení: napojení na silnici III/1058 v místě stáv. sjezdu na zemědělské pozemky

technická infrastruktura: do doby výstavby obec. vodovodu bude zásobování pitnou vodou řešeno individuálně, z místních zdrojů, splaškové odpadní vody budou zachycovány v bezodtokových jímkách k vyvážení, nebo likvidovány v domovních čistírnách odpadních vod;

zásobování elektrickou energií bude zajišťováno venkovním vedením 22 kV a stávající trafostanicí;

zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch: záměr je koncepčně převzat z ÚPSÚ, vhodně navazuje na skupinu rodinných domů, je v obci dlouhodobě sledován, v současné době probíhá příprava výstavby rodinných domů, dopravní obsluha i další návaznosti v území jsou vyřešené a proto nebyl uplatněn požadavek na zpracování územní studie;

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;

Z04 Chářovice sever 2

navržený způsob využití: bydlení v rodinných domech - venkovské - BV, zeleň soukromá a vyhrazená - ZS

současné využití: ostatní plocha,

rozloha: 0,39 ha

charakteristika: plocha se nachází v severní části území obce, podél silnice III/1058, je výrazně podélného tvaru, pro zemědělské a lesnické obhospodařování nevyužitelná,

zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:

Jedná se o plochu převzatou z platného územního plánu sídelního útvaru, u které již byly loženy investice do realizace obytné výstavby. Plocha je dobře napojitelná na stávající dopravní a infrastrukturu.

dopravní napojení: ze stávající komunikace

technická infrastruktura: do doby výstavby obec. vodovodu bude zásobování pitnou vodou řešeno individuálně, z místních zdrojů, splaškové odpadní vody budou zachycovány v bezodtokových jímkách k vyvážení, nebo likvidovány v domovních čistírnách odpadních vod;

zásobování elektrickou energií bude zajišťováno venkovním vedením 22 kV a stávající trafostanicí,

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 a bezpečnostní pásmo vysokotlakého plynovodu,
- prokázání splnění hygienických limitů - hluk z dopravy ze stávající silnice III/1058, ve vztahu ke stavbám pro bydlení;

Z05a Chářovice východ

navržený způsob využití: bydlení v rodinných domech - venkovské - BV

současné využití: zemědělská půda orná

rozloha: 0,27 ha, přechází z návrhu ÚPSÚ (pův. rozloha 0,50 ha), část plochy již zastavěná rodinnými domy,

charakteristika: proluka v zastavěném území

dopravní napojení: ze stávající komunikace

technická infrastruktura: do doby výstavby obec. vodovodu bude zásobování pitnou vodou řešeno individuálně, z místních zdrojů, splaškové odpadní vody budou zachycovány v bezodtokových jímkách k vyvážení, nebo likvidovány v domovních čistírnách odpadních vod;

zásobování elektrickou energií bude zajišťováno venkovním vedením 22 kV a stávající trafostanicí

zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch: navržené využití proluky v souvislé zástavbě podél komunikace,

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;

Z05b Chářovice proluka v zastavěném území

navržený způsob využití: bydlení v rodinných domech - venkovské - BV

současné využití: zahrada v zastavěném území

rozloha: 0,35 ha

charakteristika: proluka v zastavěném území obce, vhodná k využití pro bydlení

dopravní napojení: ze stávající komunikace

technická infrastruktura: do doby výstavby obec. vodovodu bude zásobování pitnou vodou řešeno individuálně, z místních zdrojů, splaškové odpadní vody budou zachycovány v bezodtokových jímkách k vyvážení, nebo likvidovány v domovních čistírnách odpadních vod;

zásobování elektrickou energií bude zajišťováno venkovním vedením 22 kV a stávající trafostanicí;

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

Z08 Chářovice západ

navržený způsob využití: občanské vybavení - sociální služby - OV1

současné využití: trvalý travní porost rozloha: 0,22 ha, převzaté z ÚPSÚ

charakteristika: zastavitelná plocha vytvoří s plochou přestavby P01 souvislý areál občanského vybavení - sociální služby. Využití plochy je stanoveno a upřesněno na základě zpracované a zaregistrované územní studie.

zdůvodnění: viz odůvodnění plochy P01

Z09 Chářovice centrum

navržený způsob využití: bydlení v rodinných domech - venkovské - BV

současné využití: orná půda rozloha: 0,61 ha, převzaté z ÚPSÚ

charakteristika: volná plocha - proluka mezi dvěma bloky zástavby rodinných domů podél hlavní komunikace

dopravní napojení: ze stávající komunikace

technická infrastruktura: do doby výstavby obec. vodovodu bude zásobování pitnou vodou řešeno individuálně, z místních zdrojů, splaškové odpadní vody budou zachycovány v bezodtokových jímkách k vyvážení, nebo likvidovány v domovních čistírnách odpadních vod;

zásobování elektrickou energií bude zajišťováno venkovním vedením 22 kV a stávající trafostanicí

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

Z11 Chářovice, Jezera 3

navržený způsob využití: bydlení v rodinných domech - venkovské - BV, veřejná prostranství - PV, veřejná prostranství - veřejná zeleň - ZV

současné využití: zemědělská půda orná

rozloha: 2,44 ha, převzatá z ÚPSÚ, včetně zohlednění zpracované a zaregistrované územní studie

charakteristika: plocha navazuje na zastavěné území a zastavitelné plochy v severní části obce,

dopravní napojení: napojení na silnici III/1058

technická infrastruktura: do doby výstavby obec. vodovodu bude zásobování pitnou vodou řešeno individuálně, z místních zdrojů, splaškové odpadní vody budou zachycovány v bezodtokových jímkách k vyvážení, nebo likvidovány v domovních čistírnách odpadních vod;

zásobování elektrickou energií bude zajišťováno venkovním vedením 22 kV a napojením na novou trafostanici umístěnou v návaznosti na plochu Z11. Podmínka vybudování nové trafostanice vychází z požadavku vlastníka technické infrastruktury uplatněného v rámci projednání zpracované a zaregistrované územní studie.

zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch: jedná se o plochu, která je převzatá z ÚPSÚ. Plocha byla po společném jednání přeřazena na základě připomínky vlastníka pozemku a po dohodě s určeným zastupitelem, z plochy územní rezervy R01 mezi zastavitelné plochy (plocha Z11). Při tomto návrhu byla zohledněna zpracovaná a zaregistrovaná územní studie pořizovaná z obecních prostředků. Po veřejném projednání byla plocha rozčleněna na podkladu zaregistrované územní studie na plochy bydlení v rodinných domech - venkovské, plochy veřejných prostranství a plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň. Do územního plánu byl rovněž převzat i návrh umístění trafostanice a jejího napojení na stávající elektrickou soustavu.

omezení plochy:

- respektování navržených veřejných prostranství (komunikací), veřejného prostranství - veřejná zeleň a trafostanice, které byly do územního plánu převzaty ze zpracované a zaregistrované územní studie);
- etapizace plochy - v první etapě bude řešena dopravní a technická infrastruktura, která bude realizována před započítáním obytné výstavby.
- vzdálenost 50 m od okraje lesa, prokázání vhodnosti umístění staveb do vzdálenosti 50m od okraje lesa
- 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;
- sdělovací kabel

Z12 Chářovice jih

navržený způsob využití: zeleň - soukromá a vyhrazená - ZS

současné využití: trvalý travní porost a ostatní plocha

rozloha: 0,21 ha

charakteristika: plocha sousedící se zastavěným územím, s kterým bude tvořit jeden funkční celek

dopravní napojení: ze stávající komunikace a přes sousedící plochu přestavby P02

technická infrastruktura: součástí plochy je stávající vodní zdroj využívaný k zásobování sousedící plochy přestavby P02. S ohledem na charakter plochy se její napojení na další technickou infrastrukturu nenavrhuje;

zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch: návrh plochy vychází z požadavku vlastníka pozemku a souvisí s návrhem plochy přestavby P02, s kterou bude tvořit jeden funkční celek. S ohledem na blízkost vodní nádrže a okrajovou polohu plochy, bylo navrženo její zařazení mezi plochy zeleně - soukromé a vyhrazené tak, aby na ní nebylo možné umisťovat obytné objekty. Ty je možné umisťovat na sousedící ploše přestavby,

omezení plochy:

- ochranné pásmo stávající silnice III. třídy;
- plocha bude tvořit zázemí zahrady k sousedící ploše smíšené obytné - venkovské P02, s níž bude tvořit jeden celek

m.5 Zdůvodnění vymezení ploch přestavby

P01 Chářovice

navržené využití: občanské vybavení - sociální služby - OV1

současné využití: dlouhodobě nevyužívaný areál bývalé zemědělské farmy,

rozloha: 4,0 ha

zdůvodnění vymezení plochy přestavby: návrh nového využití dlouhodobě zanedbaného areálu bývalého zemědělského podniku, ve velmi špatném stavu, s negativním dopadem na okolí, záměr je přínosný z hlediska hospodárného využití zastavěného území. Podmínky využití plochy, včetně výškové hladiny a procenta zastavění byly po společném jednání upraveny tak, aby byly v souladu s projednanou a zaevidovanou územní studií pro plochy P01 a Z08. Součástí prověření územní studie bylo i hlukové posouzení plochy vůči plánované přeložce silnice II/107, Výsledkem hlukového posouzení (říjen / 2014) je že "hygienické limity vlivem provozu komunikace II/107 budou s vysokou rezervou splněny".

dopravní napojení: dopravní obsluha bude řešena z jižní strany, napojením na silnici III/1058, a ze severní strany rozšířením stávající místní komunikace.

technická infrastruktura: zásobování vodou bude řešeno individuálně z vlastních zdrojů. Likvidace odpadních vod bude řešena vlastní ČOV s vypouštěním vod do stávající vodoteče vedoucí jižně od řešené plochy. Zásobování elektrickou energií bude řešeno z nové trafostanice umístěné v rámci plochy. Návrh řešení technické infrastruktury je řešen v souladu se zpracovanou a zaevidovanou územní studií.

omezení plochy:

- lokalita bude řešena jako jeden areál, bez vnitřní parcelace, a to včetně připojené zastavitelné plochy Z08,
- vymezení ploch ochranné zeleně podél severozápadního okraje lokality, směrem k navrhované trase silnice II/107,
- dopravní obsluha bude řešena z jižní strany, napojením na silnici III/1058, a ze severní strany rozšířením stávající místní komunikace
- respektovat limity využití území: stávající venkovní el. vedení + ochranné pásmo, stávající zemní kabel + ochranné pásmo, navrhovaná trasa optického kabelu.

P02 Chářovice jih

navržené využití: plochy smíšené obytné - venkovské - SV

současné využití: plocha je v současné době zastavěná zemědělskou stavbou, která již není pro svůj původní účel využívána,

rozloha: 0,17 ha

zdůvodnění vymezení plochy přestavby: návrh nového využití nefunkčního areálu bývalého zemědělského objektu vychází z požadavku vlastníka, uplatněného v rámci veřejného projednání. Prioritní využití ploch uvnitř zastavěného území k novému využití, je v souladu s požadavky PÚR ČR i stavebního zákona, což je tímto návrhem plochy respektováno. Plocha bude tvořit jeden funkční celek se sousedící plochou Z12, která bude využita jako zahrada a vytvoří plynulý přechod do volné krajiny.

dopravní napojení: dopravní obsluha bude řešena z jižní strany, ze silnice III/1058,

technická infrastruktura: zásobování vodou bude řešeno individuálně z vlastního zdroje, který je součástí sousedící plochy Z12. Splaškové odpadní vody budou zachycovány v bezodtokových jímkách k vyvážení, nebo likvidovány v domovních čistírnách odpadních vod. Zásobování elektrickou energií bude zajišťováno venkovním vedením 22 kV a stávající trafostanicí.

omezení plochy:

- plocha přestavby bude tvořit jeden celek se zastavitelnou plochou Z12 navrženou pro zeleň soukromou a vyhrazenou,
- prokázání splnění hygienických limitů - hluk z dopravy, ve vztahu k stávající silnici III/1058,
- ochranné pásmo stávající silnice III. třídy.

m.6 Systém sídelní zeleně

Sídelní zeleň je navržena:

- vymezením nezastavitelných ploch zeleň - soukromá a vyhrazená - ZS,
- umožnění revitalizace stávajících ploch veřejných prostranství - veřejné zeleně - ZV. Systém veřejné zeleně je možné doplnit dle potřeby v území v rámci ploch veřejných prostranství.
- v souladu se zpracovanou a zaregistrovanou územní studií je jako součást plochy Z11 (plocha nad 2ha) vymezena odpovídající plocha veřejného prostranství - veřejná zeleň.
- návrhem doprovodné zeleně podél komunikací a vodních toků..

m.7 Zdůvodnění řešení veřejné infrastruktury

koncepce dopravní infrastruktury

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

- koridor pro umístění stavby dálnice D3, v jižní části území obce (VPS: VD1a, VD1b, VD1c; VPS dle ZÚR: D005),
- koridor pro umístění stavby přeložky silnice II/107, v nové trase od dálniční křižovatky Dunávice do Týnce nad Sázavou, vedená západní částí území obce Chářovice (VPS VD2a, VD2b, VD2c, VD2d; VPS dle ZÚR: D076),

Zdůvodnění navrhovaného řešení

Koncepce nadřazené dopravní infrastruktury silniční vychází z PÚR ČR a týká se vymezení koridoru pro dálnici D3. Důvodem vymezení je požadavek zkvalitnění silničního spojení Praha - Tábor - České Budějovice - Dolní Třebonín, příprava dokončení základní sítě dálnic a zabezpečení převedení očekávané zátěže intenzit dopravy na tuto kvalitativně vyšší úroveň dopravy (součást TEN-T).

Koridor dálnice D3 na území Středočeského kraje je dále zpřesněn v dokumentaci vydané krajem, v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje, a úsek Jesenice - Václavice, D005, se dotýká jihozápadního okraje správního území obce Chářovice. Vymezená plocha dopravní infrastruktury silniční pro dálnici D3 zahrnuje i řešení souvisejících staveb, silnice II/107. Plošné parametry koridoru dálnice D3 a silnice II/107 byly zakresleny v parametrech dle požadavku krajského úřadu a Ministerstva dopravy.

Podle § 43 odst. 1 stavebního zákona územní plán vymezí koridory a stanoví podmínky pro jejich využití. Koridory se vymezují pro umístění liniových částí dopravních staveb a plochy s rozdílným způsobem využití, konkrétně plochy dopravní infrastruktury, se vymezují pro plošná zařízení a stavby. Pro tyto plochy se v textové části stanovují funkce hlavní, přípustné a nepřípustné, popř. výjimečně přípustné. Podmínky pro koridory se nestanovují stejným způsobem jako pro plochy s rozdílným způsobem využití; právní předpisy nechávají značnou volnost pro stanovení podmínek podle konkrétních potřeb regulace v území dotčeném koridorem.

V koridoru je prioritní umístění uvedené dopravní stavby a staveb s ní souvisejících a staveb podmiňujících. Ostatní podmínky jsou tomuto cíli, pro který byl koridor vymezen, podřízeny. Skutečnost, zda jiné stavby, než uvedená dopravní stavba, stavby s ní související a tuto stavbu podmiňující podstatně nezhoršují přípravu dopravní stavby, posuzuje příslušný stavební úřad ve správním řízení, zpravidla i na základě závazného stanoviska dotčeného orgánu hájícího veřejné zájmy na úseku dopravy.

komunikace místního významu, parkovací plochy

- do návrhu územního plánu je promítnut zpracovaný pasport místních (obecních) komunikací,
- přímou dopravní obsluhu objektů a pozemků zajišťuje v území síť místních komunikací,
- komunikace ve stávající zástavbě respektují místní podmínky šířkového uspořádání,
- navrhované komunikace jsou vymezené jako dopravní infrastruktura, resp. veřejná prostranství
- nové zastavitelné plochy jsou dopravně napojitelné převážně na síť stávajících komunikací,
- šířka navržených veřejných prostranství, jejichž součástí je místní komunikace, je navržena v souladu s platnými právními předpisy,
- 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 P01 (VPS: VD5 z jižní strany),
- vymezené komunikace v ploše Z11 jsou převzaté ze zpracované a zaevidované územní studie a toto řešení zajišťuje dopravní napojení plochy na stávající dopravní systém
- u navrhovaných místních komunikací jsou pro napojení na silniční síť většinou využity stávající sjezdy na pozemky,
- v území není navrženo umístění dopravního vybavení;

pěší a cyklistická doprava

- chodníky v Chářovicích jsou prakticky vybudované, budou doplňované o nové úseky v rozvojových lokalitách,
- komunikace podél severní hrany lokality P01 pro pěší přístup (VPS: VD6) tak, aby nekonfliktním způsobem vyřešila odpovídající propojení s centrálním prostorem obce,
- územím obce prochází významná dálková cyklotrasa "11 Greenway Praha - Wien", na níž navazuje řada dalších stezek a tras pro cyklisty a pěší; páteř projektu tvoří cyklistická trasa Praha - Týnec nad Sázavou - Sedlčany (- Tábor - Jindřichův Hradec - ... - Vídeň), + navazující tematické okruhy, naučné a tematické stezky; projekt je zaměřený na podporu cestovního ruchu,
- stávající turistické cesty a cyklotrasy nejsou návrhem územního plánu dotčeny;

hipostezky

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

hromadná doprava

- veřejná doprava je zastoupena autobusovou linkovou dopravou, obcí projíždí 2 linky autobusů, které zajišťují spojení s Týncem nad Sázavou - Benešovem a směrem na Netvořice - Neveklov, pokrývají potřebu a vyhovují,
- železniční doprava: nejbližší železniční stanice je od centra Chářovic vzdálená 2,5 km, v Týnci nad Sázavou,
- nejsou navrhované změny v systému hromadné dopravy;

doprava v klidu

- vzhledem k charakteru zástavby je parkování a garážování zajišťováno u jednotlivých nemovitostí, mimo komunikace a veřejné plochy,
- pro krátkodobé parkování či stání jsou využívány vybrané dopravní plochy - parkovací plochy u obecního úřadu a na návsi, a krajnice místních komunikací
- stávající parkoviště jsou stabilizovaná, vyhovují;

dopravní vybavenost

- územní plán nevymezuje nové plochy pro dopravní vybavenost.

koncepce technické infrastruktury**zásobování pitnou vodou**

- zásobování obce pitnou vodou je navrženo v souladu s koncepcí ZÚR a dokumentem Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Středočeského kraje (PRVKÚK), obecním vodovodem napojeným na Posázavský skupinový vodovod, vodovodní přívaděč do obce je trasován ve východní části území (VPS VT2; VPS dle ZÚR: V13),
- do doby vybudování 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;

Orientační bilance potřeby vody - bez započtení ploch občanského vybavení P1 a Z08, které budou zásobovány z individuálních vlastních zdrojů:

druh potřeby	skupina dle přílohy č. 12	směrné číslo roční potřeby vody m ³ /rok	směrné číslo roční potřeby vody (l/den - zam./ks/m ²)	počet osob / ks / m ²		l/den
bytový fond - stav	I/3	36	99	203	=	20 022
bytový fond - návrh	I/3	36	99	159	=	15 682
kancelářské budovy - stav	II/5	14	38	1	=	38
			Q_p	=		35 742 l/den

KOEFICIENTY			
Součinitel denní nerovnoměrnosti	kd	1,5	(do 1 000 obyvatel)
Součinitel hodinové nerovnoměrnosti	kh	1,8	
Počet hodin/den		24	hod
Počet (pracovních) dnů		7	dny
Počet (pracovních) dnů v měsíci		30	dny
Počet (pracovních) dnů v roce		365	dny

OBJEKT CELKEM	Q_p	=	35 742 l/den
Denní potřeba vody	Q_{max,d}	=	53 614 l/den
Roční potřeba vody	Q_{rok}	=	13 046 m ³ /rok

kanalizace

Návrh sídlo Chářovice:

- dle dokumentu Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Středočeského kraje, u menších obcí pod 500 EO je navrženo zachování stávajícího systému,
- koncepce odkanalizování obce je v návrhu územního plánu řešena,
- je navržena individuální likvidace odpadních vod prostřednictvím bezodtokových jímek na vyvážení, domovními ČOV, skupinovými ČOV atd., V tomto řešení územní plán upřednostnil návrh vyplývající z Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Středočeského kraje. Orgán obce posoudil finanční náklady na vybudování centrální ČOV a s ohledem na své možnosti upustil od vymezení plochy pro centrální ČOV. Územní plán upřednostnil návrh řešení vyplývající z

Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Středočeského kraje. Orgán obce posoudil finanční náklady na vybudování centrální ČOV a s ohledem na své možnosti upustil od vymezení plochy pro centrální ČOV. Likvidace odpadních vod ze staveb pro bydlení z nově vymezených zastavitelných ploch pomocí jímek na vyvážení není jediný způsob odkanalizování objektů. V rámci obce Chářovice se navrhuje i jiná možnost řešení.

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, vyspádaných, 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;

energetika

- část nové spotřeby bude zajištěna ze stávající sítě,
- výhledově budou umístěny nové distribuční trafostanice v místech nových odběrů, podle potřeby postupné realizace výstavby,
- plocha P01 bude zásobována novou trafostanicí, napojenou na elektrické vedení procházející po severním okraji plochy
- z důvodu zajištění zásobování plochy Z11 je navržena v jejím sousedství (v souladu se zpracovanou a zaregistrovanou územní studií) nová trafostanice, včetně jejího napojení na stávající elektrickou soustavu,
- zásobování plynem není navrhováno, ale nevylučuje se;

telekomunikace

- územím prochází komunikační vedení, trasa je územním plánem respektovaná,
- 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;

občanské vybavení

- stávající plochy občanského vybavení zůstávají zachovány,
- samostatné nové plochy veřejného občanského vybavení nejsou požadovány a nejsou návrhem územního plánu vymezeny,
-
- plocha přestavby P01 je vymezena pro nové využití "občanské vybavení - sociální služby - OV1",
zdůvodnění: nevyužívané území, v důsledku dlouhodobého zanedbání ve velmi špatném stavu, rozpadající se ruiny, s negativním dopadem na okolí, mimo vlastní degradaci prostředí i nebezpečí ze špatného stavebně technického stavu, záměr je hodnocen velmi pozitivně;

veřejná prostranství

- návrh vymezuje všechna veřejně přístupná prostranství, plochy komunikací místního významu jejíž součástí mohou být plochy veřejné zeleně jako plochy veřejných prostranství,

m.8 Komplexní zdůvodnění koncepce uspořádání krajiny

řešení 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 biocenter, a doplnění linií dřevin podél polních cest a na mezích.

Cenné vlhké a mokré extenzivní louky se zachovaly u Dunávických rybníků a v údolí Chářovického potoka, jsou zahrnuty do ÚSES, v LBK1, LBC 1.2 a LBC 1.3.

Současné uspořádání krajiny se změní pouze v části navrhovaných tras dopravní infrastruktury, které jsou do návrhu ÚP převzaté z nadřazené územně plánovací dokumentace, ZÚR Středočeského kraje. V ostatních částech návrh územního plánu nemá výrazný dopad na uspořádání krajiny, jsou navržené zastavitelné plochy pro bydlení, které navazují bezprostředně na zastavěné území obce. Koncepce 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,
- plochy lesní - NL,
- plochy zemědělské - NZ,
- plochy smíšené nezastavěného území - NS.

Vymezené plochy ležící ve volné krajině jsou vyznačené ve výkresu I.2.b. 1 - 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. Při návrhu funkčního využití těchto plochách se vycházelo z ustanovení § 18 odst. 5 stavebního zákona.

plochy změn v krajině

K1 plocha pro založení LBK2a

K2 plocha pro založení LBK2a

územní systém ekologické stability

Prvky nadregionálního a regionálního ÚSES, vymezené dokumentací vydanou krajem, do řešeného území nevstupují.

Prvky lokálního ÚSES jsou tvořeny zahrnutím nejstabilnějších segmentů v krajině tak, aby byly dodrženy minimální prostorové parametry tvorby biocenter a biokoridorů a byla zajištěna návaznost na území sousedních obcí.

Prvky ÚSES se vyskytují střídavě podél drobných vodotečí a rybníků, na lesních společenstvích nebo zaujímají zbytky krajinné zeleně. Část je navržena k založení na zemědělské půdě.

návrhu lokálního ÚSES je v rámci širších vztahů řešena návaznost na regionální a nadregionální úroveň:

Východním směrem lokálním biokoridorem LBK2a, a biocentrem LBC22 s přesahem na k.ú. Týnec nad Sázavou propojení k regionálnímu biokoridoru v údolí Janovického potoka RK 1220 Hamry - Čížov (k.ú. Krusičany), prostřednictvím kterého je zajištěno propojení severním směrem na NRBK (osa K61, jižním směrem RK 1221 Hamry - RK 1219, a následně západně regionálním biokoridorem RK 1219 s vloženým regionálním biocentrem 1380 Hora.

Pro regionální biokoridor RK 1219 Hory - Šiberna je řešené křížení s dálnicí D3 (na území obce Václavice).

Lokální biokoridor LBK2a, severozápadním směrem od LBC 22, překříží trasu navrhované silnice II/107 v místě přemostění potoka, a pokračuje severně k LBC1 Podělusy a dále severně k údolí řeky Sázavy. Návaznost západním směrem od LBK 1, LBC 1.2 a LBC 1.3 je ztížena trasou

navrhované dálnice D3, je řešena na sousedním k.ú. Dunávice (obec Netvořice), kde je navržen dálniční most.

V řešeném území jsou vymezeny tyto skladebné prvky lokálního 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 K1, K2),
lokální biokoridor vodní LBK 2b, funkční,
lokální biokoridor LBK 3 lesní, funkční,
lokální biocentrum Zálušní les LBC 22, funkční.

Pro prvky ÚSES byly ve výrokové části územního plánu stanoveny podmínky jejich využití z důvodu zajištění jejich funkčnosti.

prostupnost krajiny

Návrh:

- stávající komunikační síť je zachována,
- do návrhu územního plánu je promítnut zpracovaný pasport místních (obecních) komunikací,
- v řešeném území je přípustná obnova účelových komunikací - zaniklých polních cest,
- nepřipustné 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.

protierozní opatření

Návrh:

- v řešeném území jsou přípustná protierozní opatření zahrnující např. protierozní zatravnění, zatravňovací 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.

ochrana před povodněmi

- na území obce nejsou stanovena záplavová území,

ochrana před důsledky přívalových dešťů - návrh:

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

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.

dobývání ložisek nerostných surovin

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

m.9 Zdůvodnění stanovení podmínek pro využití a prostorové uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití

V územním plánu Chářovice jsou vymezené plochy s rozdílným způsobem využití v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

Nad rámec této vyhlášky jsou základní druhy ploch dále členěny.

souladu s § 3 odst. 4 této vyhlášky je v územním plánu Chářovice použito ve dvou případech jiného druhu plochy s rozdílným způsobem využití, než stanovuje citovaná vyhláška a "Přehled základních druhů ploch s rozdílným způsobem využití" dle metodiky MINIS, z důvodu lepšího zohlednění specifických podmínek a charakteru území.

Jedná se o plochu přestavby, kde je záměrem, dle zpracované územní studie, vybudování areálu sociální péče. Pro tento způsob využití byly formulovány podmínky způsobu využití jako "občanské vybavení - sociální služby - OV1", důvodem jsou specifické požadavky tohoto zařízení, které bylo nutné odlišit od ploch "občanské vybavení - veřejná infrastruktura - OV"

Dále jsou formulovány podmínky využití pro dopravní infrastrukturu, "veřejné účelové komunikace - DU", pro označení komunikací které není účelné vymezit jako dopravní infrastrukturu silniční.

Nad rámec druhů ploch, jak je stanoví citovaná vyhláška, je vymezena plocha zeleň - soukromá a vyhrazená. Důvodem přidání ploch zeleně soukromé a vyhrazené, které budou využívány jako zahrady bylo vytvořit a zohlednit specifické podmínky a v některém případě i důraznějším způsobem podpořit stávající charakter území a dále s ohledem na nezbytnost vytvoření kvalitního přechodu zástavby do volné krajiny, případně zvýšení ochrany stávající zeleně v zastavěném území nebo zajištění ochrany stávajících limitů v území. Plochy byly vymezeny z důvodu funkční specifičnosti zejména v území, ve kterých má být zachován dominantní podíl nezastavěných a nezaplněných ploch, ale nemusí zde být nutně zachována možnost volného přístupu bez omezení, charakteristická např. pro veřejná prostranství. Jedná se o soukromou zeleň – zahrady, které nelze využít pro stavbu bydlení, avšak tyto plochy mohou vytvářet a zkvalitňovat zázemí ke stávajícím stavbám nebo ke stavbám, které se v území budou realizovat.

Pro zachování urbanistických hodnot území je v podmínkách prostorového uspořádání pro jednotlivé plochy stanovena struktura zástavby, maximální výška zástavby a regulace podílu zastavěných ploch a ploch zeleně, které je třeba při výstavbě dodržet. Podmínky prostorového uspořádání jsou navrženy s ohledem na zapojení nové zástavby do celkového rámce obce a krajiny.

m.10 Zdůvodnění návrhu 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 a veřejná prostranství, pro která lze právo k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

Jsou to plochy vyplývající pro řešení územního plánu Chářovice z nadřazené územně plánovací dokumentace.

Územním plánem jsou dále vymezeny plochy, které jsou nezbytné pro realizaci návrhu a bezproblémovou funkčnost navržených změn využití území, v souladu s § 179 SZ.

Přehledný zakres těchto ploch je obsahem výkresu č. 1.2.c grafické části dokumentace.

plochy pro veřejnou infrastrukturu, určenou k rozvoji kraje

plochy pro dopravní infrastrukturu

- VD1a, VD1b, VD1c: plochy dálnice D3 včetně souvisejících a podmiňujících staveb, dle Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, kde jsou označené jako VPS D005,
- VD2a, VD2b, VD2c, VD2d: plochy silnice II/107 včetně souvisejících staveb, dle Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, kde jsou označené jako VPS D076.

plochy pro veřejnou infrastrukturu, určenou k rozvoji území obce

dopravní infrastruktura

- VD5: příjezd k lokalitě P01 - plocha je vymezena z důvodu zajištění přístupu mimo zastavěné území obce tak, aby nedošlo ke zhoršení dopravní zátěže v centru obce
- VD6: rozšíření stávající komunikace, pěší přístup k lokalitě P01 a Z08 (PV) - plocha je vymezena z důvodu zajištění vhodného přístupu k ploše a zajištění dostatečné dostupnosti pro pěší do centra obce (např. k autobusové zastávce, k obecnímu úřadu atd.),

technická infrastruktura

- VT2: vodovodní přívaděč (TI); VPS dle ZÚR: V13 - záměr dle ZÚR a dokumentu PRVKÚK.

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.

Plochy veřejně prospěšných staveb, pro které lze uplatnit předkupní právo:

- nejsou vymezeny.

Vymezení staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu, plochy pro asanaci:

- nejsou vymezeny.

Návrh veřejně prospěšných staveb je vymezen pouze v nezbytné míře na základě zákonného zmocnění a po prokázání, že v území nebylo nalezeno vhodnější řešení.

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.

m.11 Zdůvodnění vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie

Územní plán plochy k prověření možnosti jejich využití územní studií nenavrhuje.

Jako podklad pro zpracování územního plánu, byly využity dvě zpracované a zaregistrované územní studie. Návrhy a výsledky vyplývající z těchto studií byly odpovídajícím způsobem promítnuty do územního plánu. Jedná se o plochy Z08 a P01 a plochu Z11. Územní plán akceptoval u plochy Z11 využití ploch s rozdílným způsobem využití dle územní studie, včetně návrhu umístění trafostanice a jejího napojení na stávající vedení.

m.12 Zdůvodnění vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu

Nejsou vymezeny.

m.13 Zdůvodnění stanovení pořadí změn v území (etapizace)

Územní plán stanovuje pořadí změn v území pro plochu Z11.

V první etapě bude řešena dopravní a technická infrastruktura, která bude realizována před započítáním obytné výstavby. S ohledem na charakter stanovené etapizace a její jednoznačnost není tento návrh zakreslen v grafické části dokumentace a je řešen pouze v textové části územního plánu.

Důvodem pro stanovení etapizace je zajištění odpovídající technické a dopravní infrastruktury v celé navržené ploše, která svou rozlohou přesahuje 2ha.

m.14 Zdůvodnění vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření

S ohledem na značný rozsah zastavitelných ploch v platné ÚPD byla po dohodě s určeným zastupitelem a v souladu se zadáním vymezena jedna plocha územní rezervy (R02), včetně stanovení odpovídajících podmínek pro její využití. Ze stávajících zastavitelných ploch byla zvolena plocha, která nemá jasné vnitřní členění a její využití bylo v územním plánu chápáno ve vazbě na navržené plochy P01 a Z08.

Podmínky pro využití plochy územní rezervy byly stanoveny z důvodu zajištění návaznosti a vhodnosti jejího vymezení s ohledem na navrženou sousedící plochu občanského vybavení - sociální služby P01.

Plocha je navržena jako územní rezerva pro plochy bydlení v rodinných domech - venkovské z důvodu návaznosti na plochy stejného využití na jižním okraji obce. Při stanovení využití plochy byl zohledněn i původní územní plán sídelního útvaru, který zde navrhoval plochu stejného využití.

n. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Demografická analýza, zpracovaná v rámci doplňujících průzkumů a rozborů, potvrdila mírnou tendenci růstu počtu obyvatel v období od r. 2001, kdy se úbytek počtu obyvatel zastavil a obec se stala přírůstkovou jak přirozenou měnou, tak migrací. V roce 2001 měla obec 158 obyvatel, při sčítání v r. 2011 to bylo 184 obyvatel a současný stav (k 1. 1. 2017) je 206 obyvatel. Rozhodujícím faktorem, který bude ovlivňovat vývoj počtu obyvatel, je saldo migrace. Tato tendence se již projevila v pozitivní změně věkové skladby v posledním období, významně se zvýšil podíl nejmladší věkové skupiny.

Dá se předpokládat, že tento trend posledních let bude pokračovat, s rostoucím zájmem o kvalitní bydlení v atraktivním obytném a přírodním prostředí, a současně s dobrou dopravní dostupností center osídlení s nabídkou vybavenosti a pracovních příležitostí.

Za předpokladu pokračování dosavadního vývoje by obec v období příštích 10 let mohla dosáhnout počtu cca 250 až 270 obyvatel (bez zohlednění ploch P01 a Z08).

Územní plán sídelního útvaru z roku 1999 předpokládal nárůst na počet 250 obyvatel do roku 2010.

zastavitelné plochy

I přes relativně příznivou prognózu vývoje počtu obyvatel je zřejmé, že plochy vymezené ÚPSÚ r. 1999 a určené schváleným zadáním územního plánu k prověření ne zcela odpovídají reálným potřebám obce pro příští období. Z toho důvodu se v průběhu zpracování návrhu územního plánu uskutečnilo jednání se zástupci obce nad rozpracovaným návrhem územního plánu. Soustředilo se na všechny sledované záměry určené k prověření schváleným zadáním územního plánu, a výsledný rozsah zastavitelných ploch byl korigován z hlediska očekávaného demografického vývoje.

Projektant s určeným zastupitelem znovu prověřili rozsah navržených zastavitelných ploch, a došli k závěru, že zákonné důvody vyplývající z ustanovení § 53 odst. 5 písm. f) stavebního zákona s ohledem na změny provedené v území od doby schválení zadání do úpravy dokumentace před opakovaným veřejným projednáním je možné odůvodnit s ohledem na čerpání veřejných prostředků. Po řádném vyhodnocení sledovaných ploch, byly tyto rozděleny na plochy zastavitelné a plochy územních rezerv. S ohledem na republikové záměry spočívající ve výstavbě dálnice D1 a přeložce silnice II/107 do Týnce nad Sázavou, lze očekávat zvýšený zájem o bytovou výstavbu v obci. Protože realizace některých záměrů si vyžádá delší časový úsek, je potřebné připravit plochy k zástavbě tak, aby rozvoj v obci probíhal pozvolně avšak plynule.

Výsledek posouzení ploch záměrů vymezených územním plánem:

Lokalita Z01, Z02, Z04, Z05a, Z05b, Z08 a Z11 jsou navrženy jako zastavitelné plochy, z důvodu že vyplňují proluky v zastavěném území a v lokalitách již rozestavěných, nebo bezprostředně navazují na zastavěné území. Plochy byly prověřovány ve vztahu k dosud platné územně plánovací dokumentaci a ve vztahu k následně vloženým investicím. Navržený rozsah zastavitelných ploch pro bydlení, 4,49 ha, je prognóze počtu obyvatel přiměřený, i s potřebnou rezervou. Tento odborný odhad respektuje a zohledňuje i aktuální stav v řešeném území tj. vymezení zastavitelné plochy Z11 pro veřejné projednání a potvrzení oprávněnosti řešení kdy po veřejném projednání byla z prostředků obce pořízena a zaregistrována územní studie řešící vnitřní uspořádání plochy. V rámci územní studie bylo navrženo aktuálně 17 nových stavebních pozemků, včetně související plochy veřejného prostranství, veřejné zeleně a napojení na dopravní a technickou infrastrukturu (zejména vymezení nové trafostanice). Změnou začlenění plochy původně zakreslené v projednání vedeném ve smyslu § 50 stavebního zákona jako územní rezerva do zastavitelného území sice dochází v obci k nárůstu obyvatel, ale tento je s ohledem na všechny souvislosti zdůvodnitelný. Do doby pořízení územní studie byla na ploše Z11 vydána stavební uzávěra, která, přestože se v ÚPnSÚ jednalo o zastavitelné území, sice znemožnila řešení urbanisticky nevhodné nebo zamezila realizovat nekoordinovanou zástavbu, avšak vlastníci pozemků se tímto řešením cítili omezeni. Pořízením územní studie byla podmínka vyplývající z dosud platné dokumentace naplněna a návrh územního plánu proto musel před veřejným projednáním na tuto novou skutečnost reagovat. Na základě dalšího prověřování vhodnosti řešení územního plánu je na plochu Z11 uplatněna podmínka etapizace výstavby, kdy je

nutné nejprve realizovat potřebnou dopravní a technickou infrastrukturu a až následně umožnit další zástavbu. Plocha se bude naplňovat pozvolně, v delším časovém období.

Jedna lokalita, předložená zadáním rovněž k posouzení, je v návrhu vymezená jako územní rezerva R02 (4,25 ha). Celé ploše územní rezervy R02 je přiřazeno budoucí využití "bydlení v rodinných domech - venkovské - BV". Plocha není zohledněna v bilanci nárůstu počtu obyvatel.

Takto korigovaný rozsah zastavitelných ploch lze hodnotit jako akceptovatelný i s ohledem na stanovení podrobnějších podmínek a na posouzení současného stavu území přiměřený, se zohledněním aktuálního počtu obyvatel, očekávané poptávky po stavebních pozemcích a s tím i souvisejícího růstu počtu obyvatel obce. V návrhu rozsahu zastavitelných ploch je zohledněna i určitá rezerva, kdy bylo přihlédnuto i ke skutečnosti, kdy ne všichni obyvatelé žijící v obci zde mají nahlášený trvalý pobyt. Jedná se o plochy, které byly vyhodnoceny polohou, umístěním ve vztahu ke komunikační síti a propojením se stávající zástavbou jako vhodné pro trvalé bydlení nebo bydlení spojené s podnikáním. Vhodné disponibilní plochy v zastavěném území jsou přímo v centru obce, v dosud nezastavěných prolukách. Rozvojové plochy jsou vymezeny tak, aby navazovaly na zastavěné území obce a vytvářely ucelenou zástavbu.

Využití zastavitelných ploch pro bydlení navržených platným územním plánem sídelního útvaru

	Návrh zastavitelných ploch pro bydlení	Využito (zastavěno)	Nevyužité (dosud nezastavěné) plochy	Z toho převzato do návrhu ÚP
návrh ÚPSÚ, r. 1999	2,14 ha	0,36 ha	1,78 ha	1,86 ha
návrh změny č. 1, r. 2006	7,47 ha	0,85 ha	6,62 ha	2,63 ha
CELKEM (ha)	9,61 ha	1,21 ha	8,40 ha	4,49 ha

Zastavitelné plochy určené pro bydlení, navržené územním plánem a jeho změnou, byly využity pouze zčásti. Návrh územního plánu nevymezuje nové zastavitelné plochy nad rámec ploch již posuzovaných a vyhodnocených platnou ÚPD, tj. ÚPSÚ Chářovice z r. 1999 a Změnou č. 1 z r. 2006.

plocha přestavby

Rovněž plocha přestavby - brownfields, byla již navržena v dříve zpracované ÚPD, a různé koncepce nového využití této plochy nebyly realizované.

plocha přestavby P01

- pozůstatek zemědělské aktivity, nevyužívané území bývalého zemědělského areálu, zanedbané, v důsledku značné délky nevyužití ve velmi špatném stavu - rozpadající se ruiny, s negativním dopadem na okolí (mimo vlastní degradace prostředí i nebezpečí ze špatného stavebně-technického stavu.
- teorie udržitelného stavu upřednostňuje revitalizaci brownfieldů před výstavbou na zelené louce, území patří mezi nenahraditelné zdroje.

o. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení

Územní plán navrhuje plochy občanského vybavení - sociální služby P01 a Z08, které byly pořizovatelem a určeným zastupitelem vyhodnoceny jako plochy nadmístního významu. Plocha je navržena na základě zpracované územní studie, jejíž data jsou vložena do evidence územně plánovací činnosti.

Odůvodnění:

Zaregistrovaná územní studie řešila územní část nacházející se západně od centra obce Chářovice. Území bylo dříve využíváno pro zemědělskou a živočišnou výrobu. V současnosti je pozemek nevyužívaný. Na pozemcích se nacházejí chátrající zemědělské objekty (kravíny, sklad píce) a neudržovaná zeleň. Řešené území se mírně svažuje jižním směrem k Chářovickému potoku a je k přestavbě již vymezené v dosud platné dokumentaci.

Navrhovaný areál je koncipován jako území bydlení pro seniory a občanského vybavení. V centrální části areálu jsou situovány jednopodlažní řadové domy a dvoupodlažní bytové domy pro bydlení a víceúčelové objekty s občanskou vybaveností v přízemí a byty v 2 NP. Po obvodě areálu

jsou umístěny individuální přízemní objekty. Ze základního typu je odvozeno několik variant objektu – s přístřeškem pro parkování, dvojdom nebo trojice typových objektů na sebe navazujících pro vytvoření urbanistické struktury.

Urbanistická koncepce vychází z celkového rozsahu a tvaru řešeného území, terénních podmínek a limitujících prvků v území. Koncepce byla navržena s ohledem na možnost napojení na stávající síť dopravní a technické infrastruktury, současně prověřovala ekonomické řešení a účelné využití území.

Určujícím prvkem urbanistické koncepce je návrh veřejných prostranství a dopravní obslužnosti areálu a napojení lokality ze silnice III/1058 podél Nadveského rybníka. V rámci územní studie je vymezeno veřejné prostranství samostatné zeleně o rozloze cca 2600 m².

Kapacita areálu je pro předběžné návrhy potřeby technické infrastruktury odhadnuta na ubytování pro cca 236 osob a občanské vybavení pokrývající kapacitu cca 192 osob, což celkově odpovídá 306-ti EO. Územní studie dále řešila technickou infrastrukturu (pitnou vodu, odkanalizování, zásobování zemním plynem, elektrickou energií, nakládání s odpady, napojení na radiokomunikace a telekomunikace). Územní studie byla v rozpracovanosti konzultována jak s obcí, pořizovatelem, vlastníky pozemků, tak s dotčenými orgány a správci sítí, jejichž zařízení se nachází v řešeném území nebo na jejichž zařízení je plánované napojení lokality. Jejich stanoviska a připomínky byly do územní studie v odpovídající míře zapracovány.

Krajský úřad tuto plochu posoudil ve vztahu k § 43 odst.1 a ve svém stanovisku nevyloučil možnost jejího využití.

p. Rozhodnutí o námitkách včetně samostatného odůvodnění

Bude doplněno po projednání.

q. Vyhodnocení připomínek

Bude doplněno po projednání.

Údaje o počtu listů odůvodnění územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Počet listů textové části odůvodnění územního plánu:
57 stran textu

Grafická část odůvodnění územního plánu obsahuje 3 výkresy:

- II.2.a koordinační výkres, měřítko 1 : 5 000
- II.2.b výkres širších vztahů, měřítko 1 : 100 000
- II.2.c výkres předpokládaných záborů půdního fondu, měřítko 1 : 5 000