



# ZAHOŘANY

## ÚZEMNÍ PLÁN – NÁVRH ODŮVODNĚNÍ TEXTOVÁ ČÁST K VEŘEJNÉMU PROJEDNÁNÍ

**Zpracovatel:** Ing. arch. Martina Tunková, autorizovaný architekt (autorizace č. 4179)

**Spolupráce:** Ing. arch. Jitka Mejsnarová, autorizovaný architekt; Ing. Daniel Franke, Ph. D.

**Pořizovatel:** Městský úřad Černošice, Odbor územního plánování

**Datum zpracování:** ČERVEN 2017

**PARÉ 1**

<b>A</b>	<b>PODKLADY A KONZULTACE</b> .....	<b>4</b>
<b>B</b>	<b>VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH</b> .....	<b>4</b>
B.1	VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ .....	4
B.2	NEMĚNNÝ SOUČASNÝ STAV .....	5
B.3	VYHODNOCENÍ DEMOGRAFICKÉHO RŮSTU A POLOHY OBCE V ROZVOJOVÉ OBLASTI – ODŮVODNĚNÍ ROZVOJE .....	5
B.3.1	<i>Poloha obce v regionu</i> .....	6
B.3.2	<i>Zdůvodněný rozvoj obce</i> .....	9
<b>C</b>	<b>KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ</b> .....	<b>9</b>
C.1	PLOCHY BYDLENÍ A PODMÍNKY PROST. USPOŘ. VČ. STANOVENÍ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU .....	9
C.2	VÝROBA A SLUŽBY .....	10
C.3	KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY .....	10
C.3.1	<i>Plochy občanského vybavení</i> .....	10
C.3.2	<i>Plochy veřejného prostranství</i> .....	11
C.3.3	<i>Dopravní infrastruktura</i> .....	13
C.4	TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA .....	14
C.4.1	<i>Vodní hospodářství</i> .....	14
C.5	REKREACE .....	14
C.6	KRAJINA- OCHRANA A OBNOVA NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ.....	15
C.6.1	<i>Zeleň významná pro zachování a obnovu místa krajinného rázu a dálkových pohledů, prostupnosti krajiny pro obyvatele a turisty mimo silnice</i> .....	16
C.6.2	<i>Zeleň v sídle</i> .....	16
C.6.3	<i>Koncepce ochrany a obnovy přirozeného vodního režimu v krajině</i> .....	16
C.6.4	<i>Koncepce dominantní funkce ochrany a obnovy přírody – ÚSES</i> .....	18
<b>D</b>	<b>VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ</b> .....	<b>21</b>
D.1	PŮR .....	21
D.2	ÚPD KRAJE - ZŮR .....	21
<b>E</b>	<b>NAVRHOVANÉ ŘEŠENÍ NADMÍSTNÍCH ZÁJMŮ, KTERÉ NEJSOU V ZŮR</b> .....	<b>21</b>
E.1	NADMÍSTNÍ PROBLÉMY S VAZBOU NA ÚZEMNÍ PLÁNY SOUSEDNÍCH OBCÍ .....	21
<b>F</b>	<b>VYHODNOCENÍ A KOORDINACE POŽADAVKŮ PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A OCHRANY VEŘEJNÝCH ZÁJMŮ</b> .....	<b>22</b>
F.1	VYMEZENÍ PLOCH S ROZLOHOU MENŠÍ NEŽ 2 000 M <sup>2</sup> .....	22
F.2	PŘEHLED VYHODNOCENÍ A KOORDINACE VEŘEJNÝCH ZÁJMŮ .....	22
F.3	NÁVRH A VYMEZENÍ DALŠÍCH VEŘEJNÝCH ZÁJMŮ V ÚP .....	25
F.3.1	<i>Hranice potenciální údolní nivy</i> .....	25
F.3.2	<i>Lokální ÚSES, regionální biokoridor</i> .....	26
F.3.3	<i>Veřejné zájmy CO a požární ochrany</i> .....	26
F.4	NÁVRH VYUŽITÍ ÚZEMÍ S OHLEDEM NA OCHRANU VEŘEJNÝCH ZÁJMŮ .....	27
F.4.1	<i>Ochrana hodnot venkovského prostředí</i> .....	27
F.4.2	<i>Zástavba v nivních půdách, v rozlivovém území a retenčních plochách</i> .....	27
F.4.3	<i>Oprávnění při správě vodního toku</i> .....	27
<b>G</b>	<b>VYHODNOCENÍ SOULADU NÁVRHU S CÍLY A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ</b> .....	<b>27</b>
G.1.1	<i>Charakteristika - venkovský charakter zástavby obce</i> .....	27
G.1.2	<i>Urbanisticky hodnotné území dokladující historický vývoj obce</i> .....	28
G.1.3	<i>Ochrana nezastavěného území</i> .....	28
<b>H</b>	<b>VYHODNOCENÍ SOULADU NÁVRHU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ</b> .....	<b>28</b>
<b>I</b>	<b>VYHODNOCENÍ SOULADU NÁVRHU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ</b> .....	<b>28</b>

<b>J</b>	<b>VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ .....</b>	<b>28</b>
J.1	VYHODNOCENÍ PROVĚŘENÍ POŽADAVKŮ OBČANŮ .....	29
<b>K</b>	<b>ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ ÚP NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ .....</b>	<b>29</b>
K.1	VYHODNOCENÍ VLIVŮ ÚP NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ .....	29
<b>L</b>	<b>VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA PŮDNÍ FOND.....</b>	<b>29</b>
L.1	PUPFL.....	30
L.2	ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND .....	30
<b>M</b>	<b>ZKRATKY .....</b>	<b>31</b>
<b>N</b>	<b>OBSAH DOKUMENTACE, ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚP A POČTU VÝKRESŮ.....</b>	<b>31</b>
N.1.1	<i>Údaje o obsahu dokumentace.....</i>	<i>31</i>
N.1.2	<i>Údaje o počtu listů ÚP a počtu výkresů .....</i>	<i>32</i>

## A PODKLADY A KONZULTACE

Návrh je zpracován nad aktuální digitalizovanou katastrální mapou 8/2015.

Podklady:

- I. Vymezení údolní nivy
- II. Veřejný registr LPIS – Mze 2013
- III. Vydaná ÚR v souladu s platným ÚP
- IV. Požadavky obce na nový ÚP podané v rámci zadání
- V. PÚR ČR 2015
- VI. Aktuální ÚAPo Černošice 2015
- VII. Cyklogenerel 2008
- VIII. Návrh ZÚR Středočeského kraje schválené 12/2011
- IX. Platná ÚPD obce
- X. Vodohospodářská mapa
- XI. Silniční mapa, intenzity dopravy
- XII. Konzultace s pořizovatelem na úřadě ÚÚP v Černošicích

## B VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

### B.1 VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Území obce je předurčené k rozvoji svojí polohou. Splňuje několik předpokladů, důležitých pro rozvoj území:

- Poloha v rozvojové oblasti Prahy
- Bezprostřední vazba na zastavěné území Mníšku pod Brdy a pěší dostupnost města
- Absence většího centra výrobně obslužného, nepřímo vázaného na stávající dopravní infrastrukturu na jihozápadě od Prahy

Zároveň území tvoří úrodná, ale pro návštěvníky neprostupná zemědělská krajina s nízkým stupněm ekologické stability.

Nová koncepce ÚP tedy navrhuje doplnění a zpřesnění rozvojových lokalit v přímé návaznosti na stávající zastavěné území obce. Koncepce je založena na využití zastavěného území; je navrženo návrhem podmínek pro využití území v zastavěném území – tedy odlišně od dosavadního způsobu využívání a účelu stávající zástavby v zastavěném území nebo odlišně od dosavadních podmínek a způsobu využití nezastavěného území. Tyto podmínky jsou stanoveny s ohledem na nové požadavky např. právních předpisů, zjištění územně analytických podkladů, zásady územního rozvoje a politiku územního rozvoje; ÚP stabilizuje současný charakter obce<sup>1</sup> a rozvíjí plochy pro bydlení.

- I. Zastavěné území není zcela využito pro zástavbu. Z těchto důvodů ÚP prověřil rozvoj stávajících dosud nezastavěných pozemků pro bydlení na území obce a v podstatě navrhuje pouze jednu novou plochu pro rozvoj (na obrázku znázorněna fialovou barvou).
- II. Pro ÚP nejsou využitelné plochy, které nejsou zastavitelné z důvodu uplatňování veřejných zájmů:
  - pokud plocha leží prokazatelně v území rozlivu přívalových dešťů a zároveň v potenciální údolní nivě
  - pokud plocha pro bydlení leží v odloučené poloze za hranicí zastavěného území
- III. Využití zastavěného území je navrženo návrhem podmínek pro využití území v zastavěném území; ÚP stabilizuje současný charakter sídla:

---

<sup>1</sup> Charakter obce je popsán v příslušné kapitole

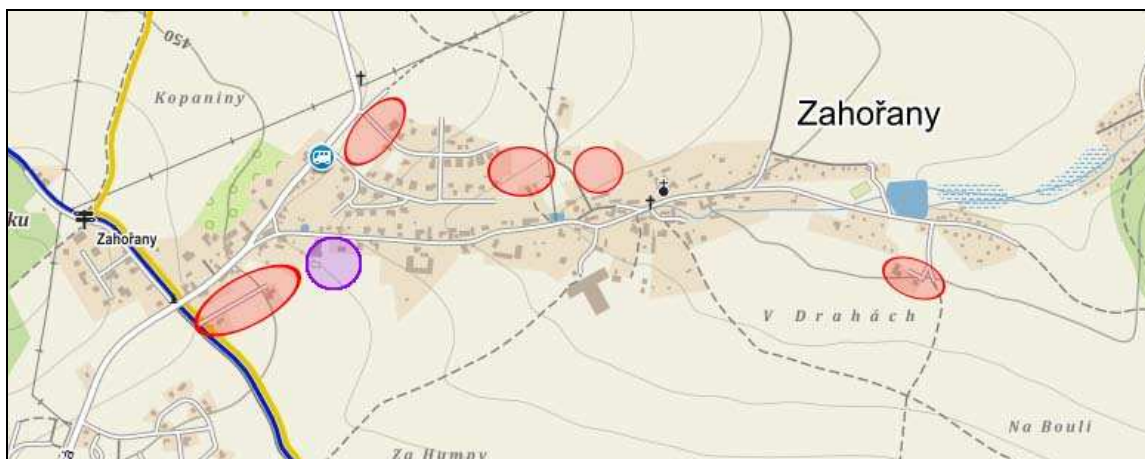


Schéma - Fialově je zobrazena nově navržená plocha pro bydlení a občanské vybavení. Červeně jsou zobrazeny plochy pro bydlení převzaté z platné ÚPD obce.

IV. Pro ÚP nejsou využitelné plochy, které nejsou zastavitelné z důvodu uplatňování veřejných zájmů:

- pokud plocha leží prokazatelně v území rozlivu přívalových dešťů a zároveň v potenciální údolní nivě
- pokud plocha pro bydlení leží v odloučené poloze za hranicí zastavěného území

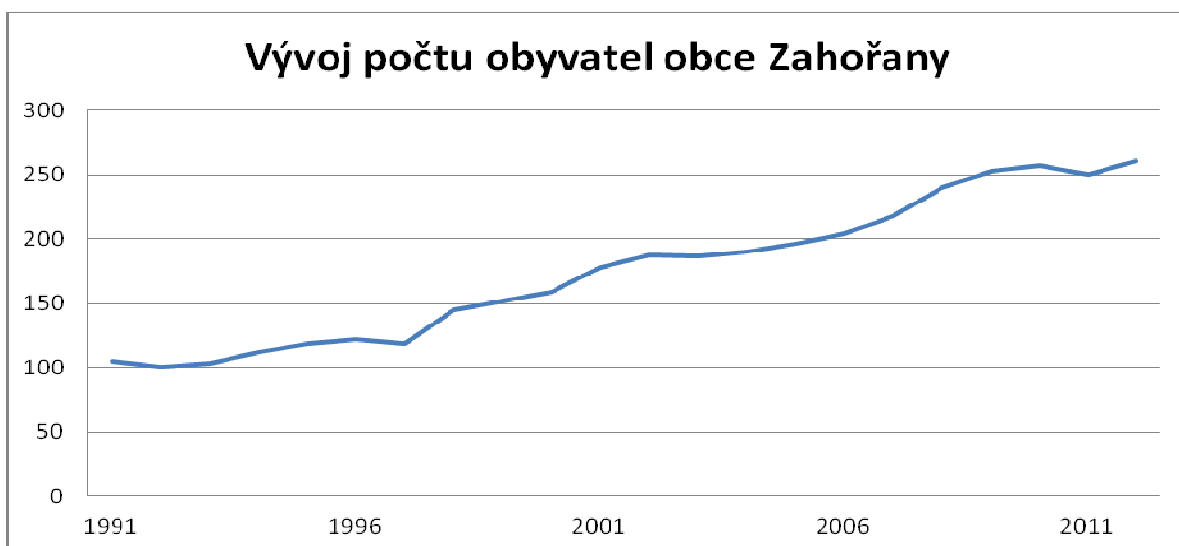
## B.2 NEMĚNNÝ SOUČASNÝ STAV

Neměnný současný stav 8/2015 je vyjádřen v mapovém podkladu (aktuální katastrální mapě) územního plánu, který je patrný v podtisku všech výkresů územního plánu. Neměnný současný stav není navržen.

## B.3 VYHODNOCENÍ DEMOGRAFICKÉHO RŮSTU A POLOHY OBCE V ROZVOJOVÉ OBLASTI – ODŮVODNĚNÍ ROZVOJE

Vývoj obyvatel:

Rok sčítání	Počet obyvatel
1991	105
1992	101
1993	103
1994	112
1995	119
1996	122
1997	119
1998	145
1999	152
2000	159
2001	178
2002	188
2003	187
2004	190
2005	196
2006	204
2007	218
2008	240
2009	253
2010	257
2011	250
2015	273



Zdroj: Český statistický úřad

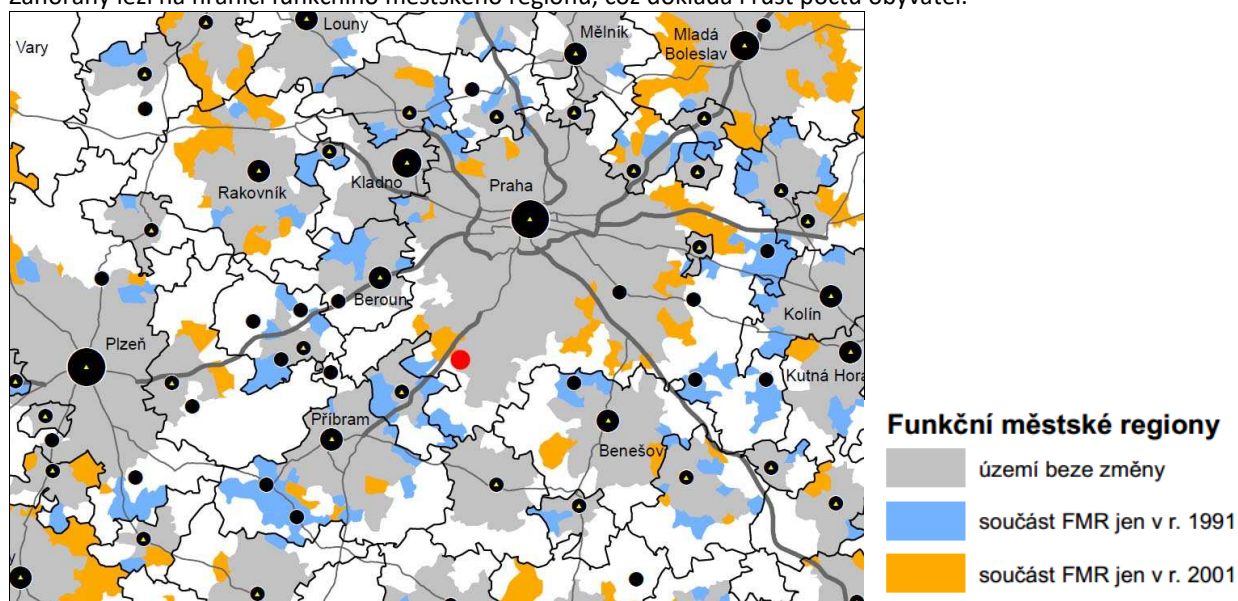
Přírůstek obyvatel za posledních 20 let činil přes 150 obyvatel, což je skoro 50% obyvatel obce. Růst se projevil především v plochách zástavby pro trvalé bydlení. Vzhledem k technické infrastruktuře v obci lze předpokládat na dalších 10 let přírůstek kolem 70 obyvatel (předpokládá se, že by nárůst počtu obyvatel pokračoval stejným tempem). ÚP by měl připravit plochy pro min. 1,5 x větší nabídku ploch, což je cca 35 parcel.

#### B.3.1 Poloha obce v regionu

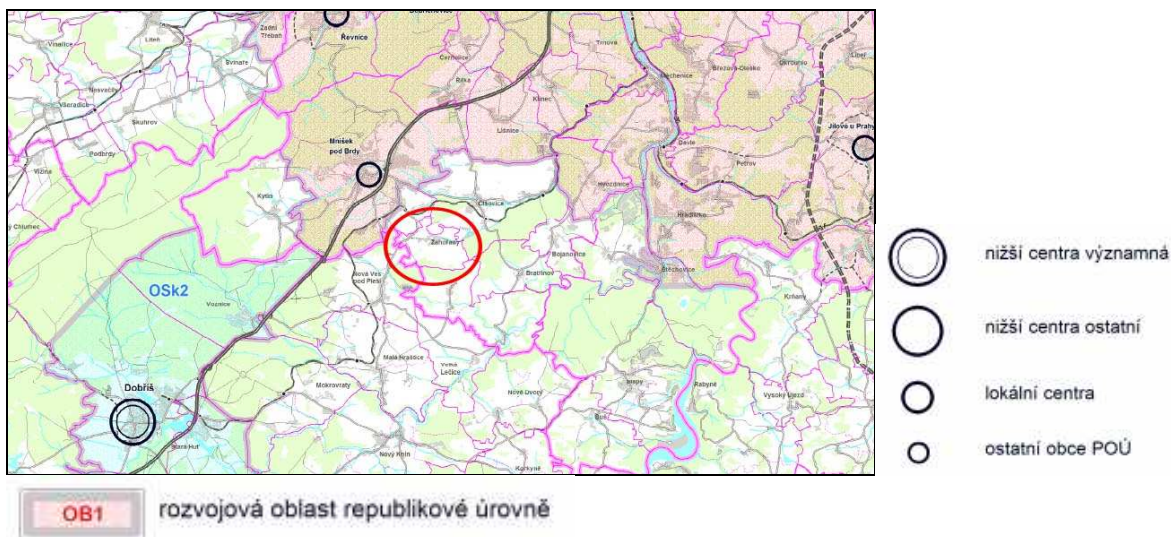
Obec je v ZÚR Středočeského kraje navržena mimo rozvojovou oblast a osu, přesto že rezidenční vývoj je v obci mimořádný a je doložen v Atlasu osídlení.

#### ÚZEMNÍ ZMĚNY FUNKČNÍCH MĚSTSKÝCH REGIONŮ

Zahořany leží na hranici funkčního městského regionu, což dokládá i růst počtu obyvatel.

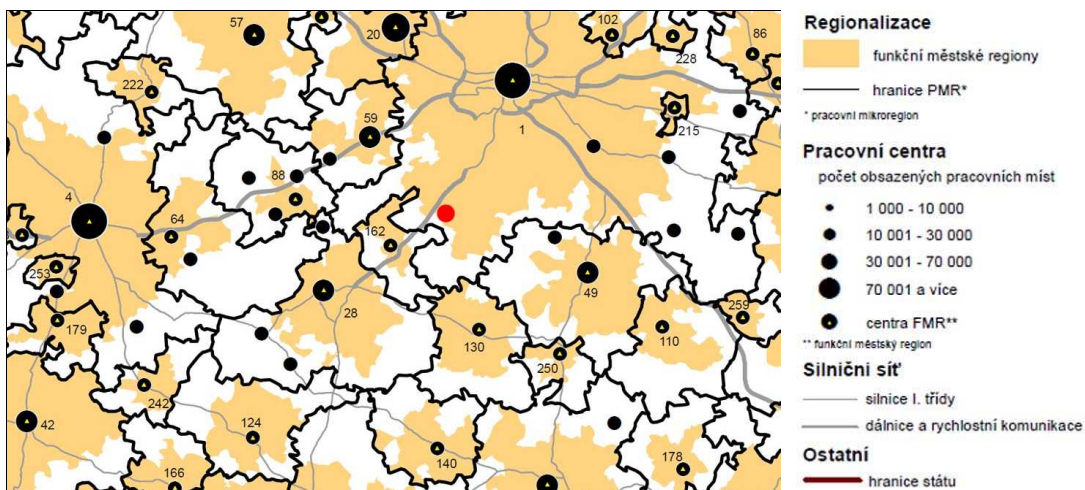


Oproti Zásadám územního rozvoje kraje, kde je obec mimo rozvojovou oblast, obec roste jako rezidenční sídlo města Mníšek pod Brdy. (výřez ZÚR Střed.kraje)



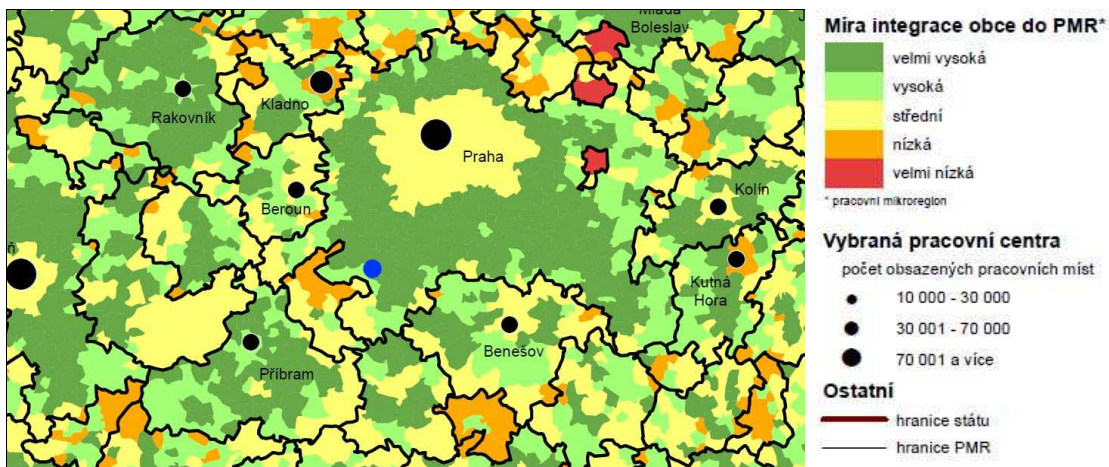
### FUNKČNÍ MĚSTSKÉ REGIONY - 2001

Významné jsou proudy pracovní dojíždky. Nejbližší funkční městský region je kolem Mníšku pod Brdy s centrem – Mníšek pod Brdy. Významné funkční městské centrum v blízkosti je Praha.



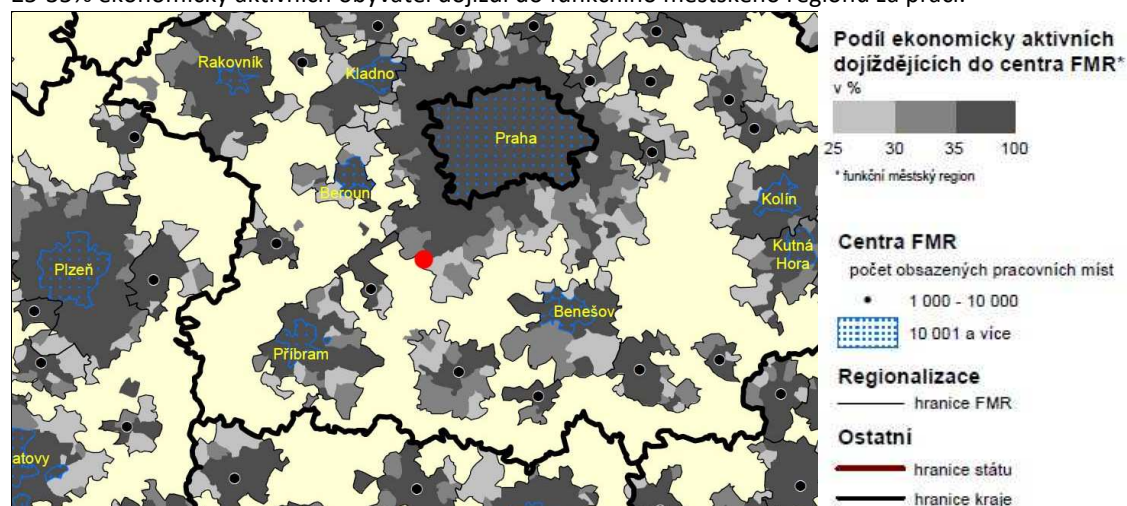
### MÍRA INTEGRACE OBCE DO PRACOVNÍHO MIKROREGIONU - 2001

Míra integrace s Prahou je vysoká. Zahořany mají dobrou dostupnost vlastního centra a to jak pěšky a na kole.



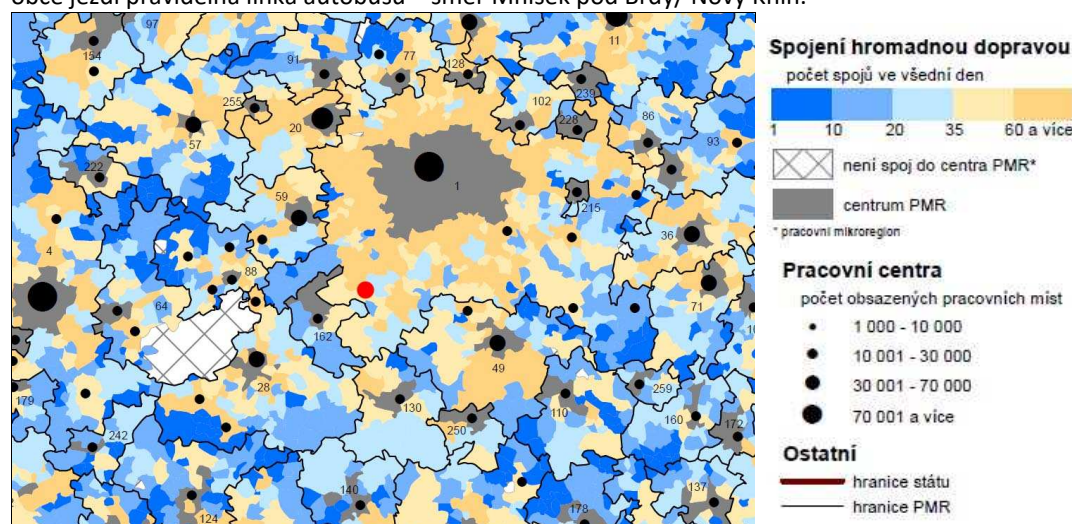
## VNITŘNÍ STRUKTURA FUNKČNÍCH MĚSTSKÝCH REGIONŮ – 2001

25-35% ekonomicky aktivních obyvatel dojíždí do funkčního městského regionu za prací.

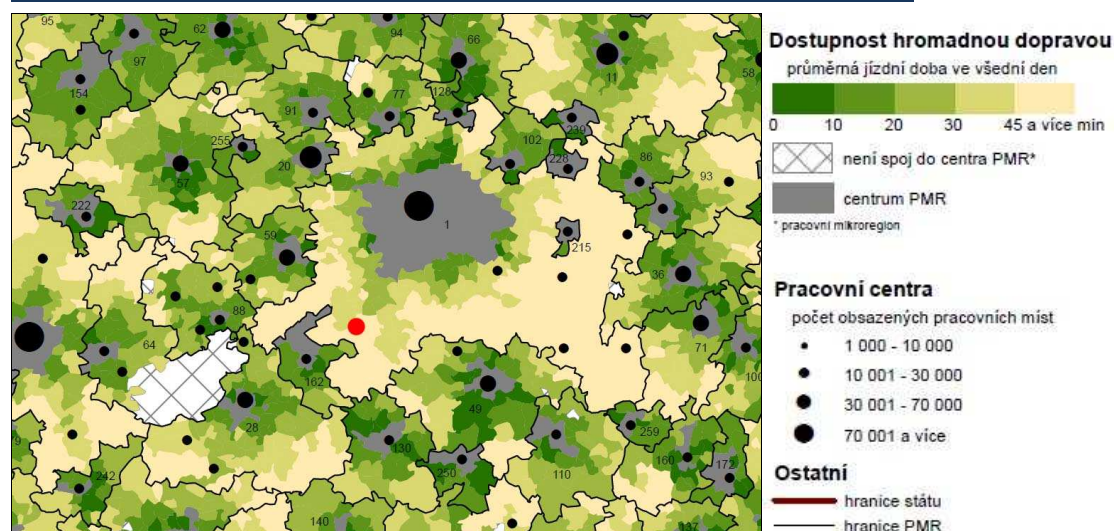


## VÝZNAMNÉ PROUDY PRACOVNÍ DOJÍŽDKY Z OBCÍ – 2010

Dojíždka za prací a poloha obce dokládá, že je v místě dobré spojení – v blízkosti silnice R4 směrem na Prahu. Do obce jezdí pravidelná linka autobusu – směr Mníšek pod Brdy/ Nový Knín.

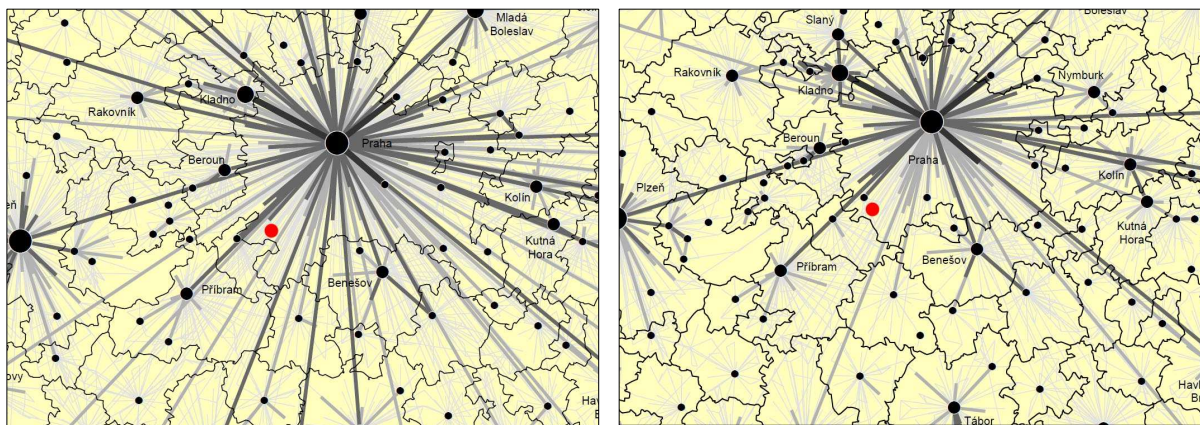


## ČASOVÁ DOSTUPNOST CENTRA PRACOVNÍHO MIKROREGIONU - 2010



Významné proudy pracovní dojíždky z obcí- 1991 / 2001. Dojíždka roste a spojení se posiluje.





### Velikost proudu dojížděky

počet osob dojíždějících

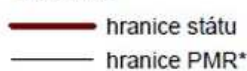


### Pracovní centra

počet obsazených pracovních míst



### Ostatní



\* pracovní mikroregion

## B.3.2 Zdůvodněný rozvoj obce

V platné ÚPD obce nejsou dosud všechny rozvojové plochy realizovány. Tento přirozený jev v územním plánování byl již prověřován a mnohokrát popsán. Jedná se o míru nabídky zastavitelných ploch, která má vliv na cenu pozemků a je dokladem rozvoje každého pracovního centra (v tomto případě Mníšku pod Brdy). V platné ÚPD bylo naplněno cca 70 % zastavitelných ploch. ÚP proto připravuje plochy v rozsahu, který vychází z předchozích potřeb obyvatel a prognózuje potřeby dle stavu technické infrastruktury a polohy obce v pracovním centru Prahy a Mníšku pod Brdy.

## C KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

- I. Z platné ÚPD obce byly převzaty rozvojové plochy bydlení, které ještě nebyly naplněny. Nová plocha, která je navržena pro občanské využití a bydlení je u obecního úřadu.
- II. Krajina je navržena k revitalizaci a ochraně - zejména údolí potoka, a k obnově a rozvoji doprovodné zeleně cest z důvodu zvýšení ekologické stability, ochrany před erozí a obnovy krajinného rázu.
- III. V celém území obce jsou chráněny urbanistické hodnoty původní venkovské zástavby
- IV. Je navržena stabilizace chat za podmínek, které umožní jejich další využívání, neumožní ale další rozvoj nových staveb. Chaty jsou děleny na dva typy – s a bez limitovaného dalšího rozvoje. Obec nechce podporovat přílišný rozvoj bydlení v chatových osadách.

### C.1 PLOCHY BYDLENÍ A PODMÍNKY PROST. USPOŘ. VČ. STANOVENÍ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

- I. Na celém území obce je navrženo rozvoj ploch pro bydlení.
- II. Plochy bydlení jsou s ohledem na specifické podmínky a charakter území dále členěny:
  - B1 – typ rodinné zástavby s parcelami min. 1300 m<sup>2</sup>, izolované objekty RD s podmínkami využití, které nedovolují zástavbu dvojdomů ani RD s následně fyzicky oddělitelnými 2 bytovými jednotkami. Krajinný ráz je chráněn výškou zástavby, velikostí pozemků, zastavěností a v odůvodněných případech (např. okraj zastavěného území, pohledově dominantní poloha nebo zahuštěná stávající zástavba) jsou zahrady v obytné zóně samostatně vymezeny, aby zástavba byla ucelená a plochy zahrad mohly vytvořit kompaktní plochu zahradní zeleně typické pro venkovskou zástavbu a její charakter.
  - B2 – specifický charakter venkovské zástavby v historickém centru Zahořan chrání charakter venkovské zástavby s ohledem na sousední zástavbu výškovou hladinou, která by měla být shodná s původní zástavbou. Krajinný ráz je chráněn výškou zástavby, velikostí pozemků, zastavěností a v odůvodněných případech (např. okraj zastavěného území, pohledově dominantní poloha nebo zahuštěná stávající zástavba) jsou zahrady v obytné zóně samostatně vymezeny, aby zástavba byla uce-

lená a plochy zahrad mohly vytvořit kompaktní plochu zahradní zeleně typické pro venkovskou zástavbu a její charakter.

- B3 – typ rodinné zástavby s parcelami min. 3000 m<sup>2</sup>, izolované objekty RD s podmínkami využití, které nedovolují zástavbu dvojdomů ani RD s následně fyzicky oddělitelnými 2 bytovými jednotkami. Krajinný ráz je chráněn výškou zástavby, velikostí pozemků, zastavěností a v odůvodněných případech (např. okraj zastavěného území, pohledově dominantní poloha nebo zahuštěná stávající zástavba) jsou zahrady v obytné zóně samostatně vymezeny, aby zástavba byla ucelená a plochy zahrad mohly vytvořit kompaktní plochu zahradní zeleně typické pro venkovskou zástavbu a její charakter. V lokalitách je možný pouze špatný příjezd, proto byl požadavek obce omezit množství nových stavebních pozemků do budoucna.
  - BZ – plochy zahrad tvoří nedílnou součást ploch pro bydlení a to jako zahrady bez možnosti výstavby doplňkových staveb, povoleny jsou pouze drobné stavby. Účelem návrhu těchto ploch je ochrana krajinného rázu a zachování kvality bydlení v obci, zejména sousedních parcel. Zahrady v obytné zóně jsou samostatně vymezeny tam, kde je třeba urbanisticky podpořit zástavbu ucelenou a plochy zahrad mohly vytvořit kompaktní plochu zahradní zeleně typické pro venkovskou zástavbu a její charakter.
- III. ÚP navrhuje plochy smíšené obytné s indexem SO1, kde je umožněno drobné podnikání, především ve stávajících hospodářských objektech. Z důvodu ochrany charakteru venkovské zástavby je navržena plocha se samostatnými podmínkami, které umožňují podnikání v hospodářských areálech původní venkovské zástavby. Krajinný ráz je chráněn ochranou původních tvarů zástavby a rozhraním plochy a veřejného prostranství. Stejně možnosti funkčního využití území jsou vymezeny na plochách s indexem SO4, kde je rozhodování v území podmíněno dohodou o parcelaci.

## C.2 VÝROBA A SLUŽBY

- I. ÚP stabilizuje plochy výroby v obci – jde o plochu s indexem SO3 – zemědělský areál.
- II. Drobnou nerušící (za hranicemi areálu bez vlivu na sousední pozemky) výrobu umožňuje navržené využití ve smíšeném území bývalých zemědělských statků.

## C.3 KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

### C.3.1 Plochy občanského vybavení

Plochy OV – občanské vybavení ve veřejném zájmu, kam náleží základní občanské vybavení nezbytné pro rozvoj obce (občanské vybavení ve veřejném zájmu je vybavení s velkou mírou závislosti na bydlení např. zařízení sociální péče, zdravotnické zařízení, hřiště pro děti, školství, kultura a zařízení pro hromadnou dopravu osob, které je podmínkou pro splnění základních potřeb obyvatel) a dále plochy pro jakoukoliv kategorii občanského vybavení vč. ploch ve veřejném zájmu. Významný pro rozvoj obce je zajištění rozvoje školských zařízení dle demografické prognózy a rozsahu rozvojových ploch – viz rozbor níže.

### STAV ŠKOLSKÝCH ZAŘÍZENÍ

- I. Návrh vymezuje novou plochu pro občanské vybavení, kterou by obec v budoucnu mohla využít pro mateřskou školu – s výhledem do budoucna (cca 10 let) bude potřeba MŠ pro 15 dětí.
- II. Základní škola se v obci nenachází, ani není plánována její výstavba. Děti dojíždí do okolních vesnic, do Mníšku pod Brdy a do Prahy.

### DOPORUČENÉ UKAZATELE PRO STANOVENÍ KAPACIT

Nároky na území vyplývající z předpokládaného počtu účelových jednotek:

- účelová jednotka (ú. j.) pro zařízení školství a výchovy = 1 místo
- účelová jednotka (ú. j.) pro ubytovací zařízení školství a výchovy = 1 lůžko
- počet ú. j./1000 obyvatel je odborným odhadem pro případné stanovení potřebné plochy nového zařízení v rámci řešeného území

*Předškolní výchova:*

- počet ú. j./1000 obyvatel = cca 40
- na 1 ú. j. připadá 12 m<sup>2</sup> podlažní plochy a 35 m<sup>2</sup> pozemku

*Základní vzdělávání:*

- počet ú. j./1000 obyvatel = 136
- na 1 ú. j. připadá 8,3 m<sup>2</sup> podlažní plochy a 35 m<sup>2</sup> pozemku

PLOCHY	POZEMKY	USPOŘÁDÁNÍ ZÁSTAVBY NA POZEMKU	KOEFICIENT ZASTAVĚNÍ Kz
Zařízení školství	<b>Pozemky mateřských a malotřídních základních škol</b>	<b>Mateřské a malotřídní základní školy</b>	0,2-0,3
	Plochy zastavěné 20-30%	Objekty mateřské a malotřídní základní školy	
	Plochy volné zpevněné 20%	Obslužné komunikace, manipulační plochy	
		Případně odstavná stání a parkovací plochy	
		Hřiště	
	Plochy volné nezpevněné 50-60%	Zeleň	
	<b>Pozemky základních škol</b>	<b>Základní školy</b>	0,1-0,15
	Plochy zastavěné 10-15%	Objekty základní školy	
	Plochy volné zpevněné 45-50%	Obslužné komunikace, manipulační plochy	
		Případně odstavná stání a parkovací plochy	
Hřiště			
Plochy volné nezpevněné 40%	Zeleň		

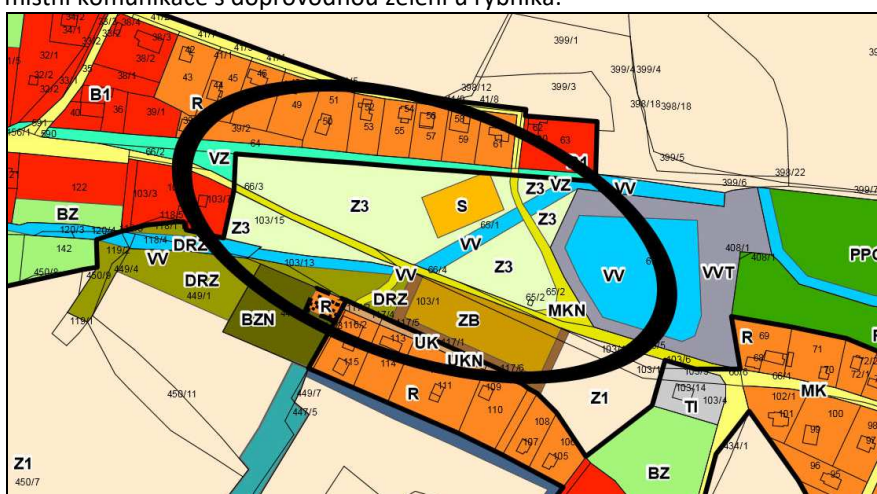
Dle výpočtů ukazatelů navrhovaný počet míst v MŠ bude kolem 15.

### OSTATNÍ OBČANSKÉ VYBAVENÍ

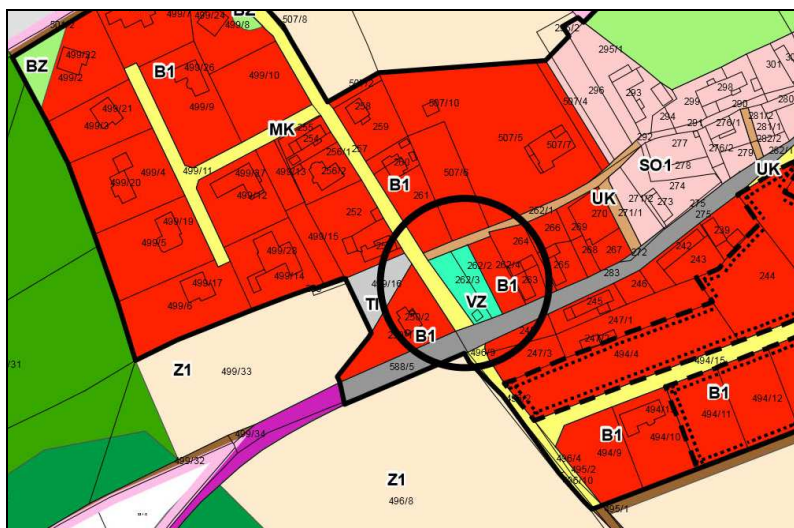
- I. Občanské vybavení je spádováno především do Mnišku pod Brdy a Prahy, zejména za OV ve veřejném zájmu.
- II. Základní OV je umožněno v plochách bydlení přípustným využitím území, OV obecně je umožněno přípustným využitím ve smíšených plochách.

#### C.3.2 Plochy veřejného prostranství

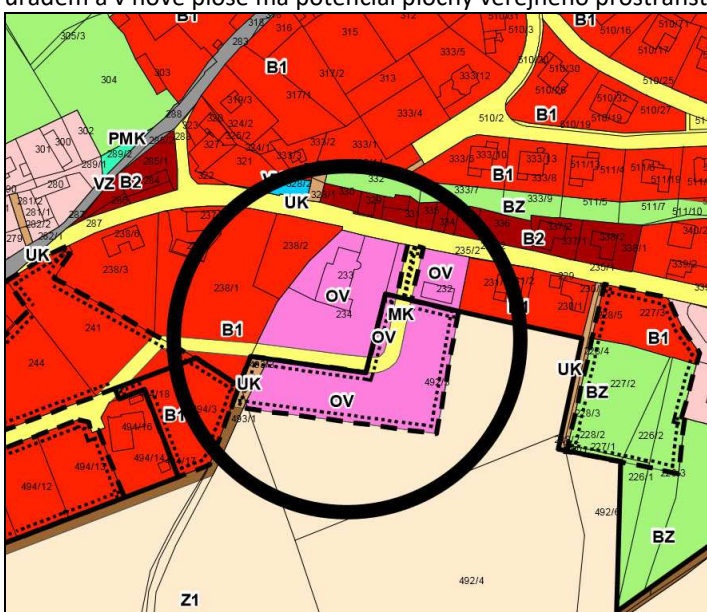
- I. Plochy veřejného prostranství tvoří plochy veřejné zeleně. Kromě takto navržených ploch, je navržena plocha nových místních komunikací s doprovodnou zelení, která plní také funkci veřejné zeleně.
- II. Nové veřejné prostranství je navrženo v kombinaci ploch údolního společenstva, louky, plochy pro sport a místní komunikace s doprovodnou zelení u rybníka:



- III. Na kraji obce na silnici III. třídy je obecní pozemek, který je navrženy jako plocha veřejného prostranství. Na pozemku je stávající křížek a vzrostlá zeleň.



IV. U obecního úřadu je navržena rozvojová plocha pro bydlení a občanské vybavení. Prostor před obecním úřadem a v nové ploše má potenciál plochy veřejného prostranství.



### C.3.3 Dopravní infrastruktura

#### SILNICE III. TŘÍDY V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ

- I. Silnice III. třídy jsou stabilizované ve svých trasách a návrh ÚP nepředpokládá jejich změny.
- II. Nejvýznamnější komunikací, která prochází řešeným územím, je silnice III. třídy číslo 11627.



Výšek ze silniční mapy.

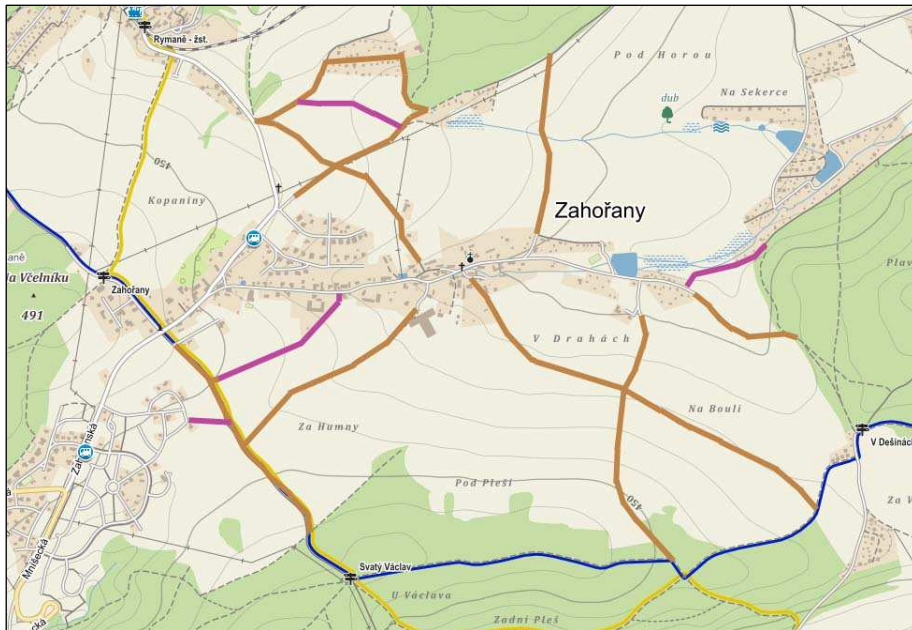
- III. Silnice v zastavěném území jsou navrženy jako propojovací místní komunikace vč. silnic uvnitř zastavěného území a zastavitelných ploch s vlastním regulativem využití území.
- IV. ÚP respektuje při návrhu požadavek na omezení minima nových připojení na silnici III. třídy.
- V. Ochrana dopravních staveb a souborů na řešeném území - Silniční ochranné pásmo III. třídy je vymezeno dle zákona č. 13/1997 Sb. nad rámec limitů stanovených ÚApo
- VI. Využití se řídí údaji, které jsou uvedeny v platných předpisech. V případě rekonstrukce, úpravy nebo budování nového úseku, je šířka komunikace pro vozovku, krajnici, doprovodnou zeleň a příkop pro odtok dešťových vod v souladu s návrhem kategorizace silnic II. a III. třídy ve Středočeském kraji, navrhovány v návrhové kategorii S 7,5/60. Šířkových parametrů lze dosáhnout v rámci pozemku silnice úpravou odvodnění.

#### MÍSTNÍ KOMUNIKACE

- I. Místní komunikace prochází celou obcí – urbanistická struktura je tvořena ulicovým typem vsi a další rozvoj je přizpůsoben této struktuře. Na tuto komunikaci navazují dopravní obslužné komunikace, buď obousměrné a v šířkových parametrech potřebných pro místní komunikaci, tj. min. š. vozovky 5,5 m + min. jednostranný chodník + doprovodná zeleň, nebo slepé komunikace s otočením na konci.
- II. Nově navržená komunikace je vymezena v rozvojové ploše u obecního úřadu.
- III. V případech, kdy se jedná o návrh ucelené plochy většího rozsahu, je podmínkou realizace návrh parcelace, který prověří trasování místní komunikace tak, aby navazovala na stávající strukturu, byla obousměrná a průjezdná.
- IV. Odvodnění komunikací je navrženo otevřeným příkopem, který zajišťuje částečnou retenci dešťových vod.

#### ÚČELOVÉ KOMUNIKACE

- I. Síť účelových komunikací byla doplněna v souladu s požadavkem zadání ke zvýšení průchodnosti krajiny mimo silnice. Trasy byly odvozeny z historických stop území a potřeb příměstské krajiny turisticky využívané. Účelové komunikace lze využít pro turistiku přeznačením některých tras, které vedou po silnici.



Navržená propojení nově navržených účelových cest a cest stávajících na území obce.

- I. Účelové cesty jsou stabilizované, doplněné o doprovodnou zeleň, která má estetickou, protierozní i retenční funkci vč. úlohy zvýšení ekologické stability.
- II. Tyto komunikace jsou jednak v zastavěném území, kde spojují koncové části zastavěného území a připojují je na místní síť, a jednak v nezastavěném území, kde zajišťují přístup k malým osadám a jednotlivým nemovitostem, a umožňují přístup na zemědělské i lesní pozemky. Cesty navržené v ÚP jsou veřejné pro volný pohyb chodců a cyklistů.

## C.4 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

### C.4.1 Vodní hospodářství

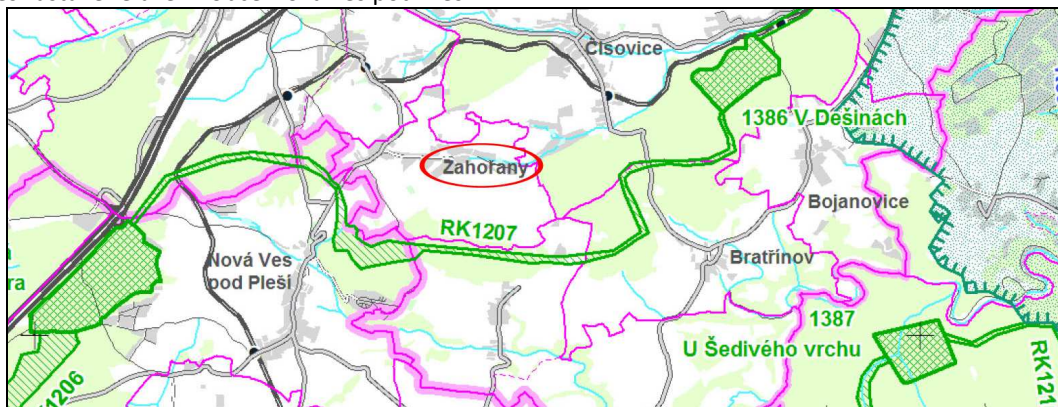
- I. Obec je zásobena z vodovodu Mníšek pod Brdy. Vodovod zásobuje kromě Mníšku pod Brdy a Zahořan také Novou Ves pod Pleší (pověřená obec Dobříš) a Čisovice. Z úpravny vody Malá Hraštice se čerpá do vodojemu Včelník  $2 \times 400 \text{ m}^3$  (478,20/474,00 m n. m.) litinovým a ocelovým výtlačným přívodným řadem DN 200 o celkové délce 4,05 km.
- II. Zahořany zásobována gravitačně z vodojemu Včelník  $2 \times 400 \text{ m}^3$  (478,20/474,00 m n. m.). Výše položená část obce pod Včelníkem zásobována z AT stanice Zahořany ( $Q = 2 \text{ l/s}$ ,  $H = 15 \text{ m}$ ). Nové stavební pozemky pod Včelníkem zásobovány z AT stanice umístěné ve vodojemu Nové Vsi pod Pleší. Z rozvodné vodovodní sítě veden zásobní řad do Čisovic.
- III. Pro odvedení splaškových vod byla vybudována v 5. etapách síť splaškové kanalizace, plast DN 300 a 250 včetně betonových revizních šachet. V hlavní komunikaci je hlavní gravitační stoka A, na kterou jsou napojeny stoky do bočních ulic. Stoka 6 (budovaná v 5. etapě) je svedena do ČS, která přečerpává odpadní vody do stoky A. Celková délka DN 300 je 3408 m a DN 250 je 1030 m. Kanalizace je napojena na centrální ČOV. Nátok na ČOV je gravitační až do čerpací jímky Š5, kde je umístěno čerpadlo a zvedá vodu do výtlačku DN 80 délky 4,75 m, který je vlastním nátokem na ČOV. V jímce je umístěn gravitační havarijní přepad pro možnost obtokování ČOV. Na obtoku jsou umístěny nerezové ruční česle a Parshallův žlab P2.
- IV. Předčištěná voda je čerpána na automatické jemné česle, z nich voda odtéká do biologického stupně, který má předřazenou denitrifikaci s následnou nitrifikační linkou s vestavěnou nerezovou dosazovací nádrží aktivovaného kalu. Přebytečný kal je čerpán mamutkou do kalové uskladňovací nádrže s aerobní stabilizací. Aerobně stabilizovaný a zahuštěný kal je odvážen fekálním vozem oprávněnou osobou pro likvidaci odpadů nebo k dalšímu zpracování na jinou čistírnu s kalovou koncovkou. Kal může být také předáván oprávněné firmě na využití či k likvidaci. Vyčištěná odpadní voda gravitačně odtéká do bezejmenného přítoku Zahořanského potoka. Množství vypouštěných odpadních vod je měřeno v měrném Pashallově žlabu P1.
- V. Koncepce hospodaření s dešťovými vodami vychází z podkladů o současné vodní erozi a indikací údolních niv.

## C.5 REKREACE

- I. V nezastavěném území u rybníka je sportovní plocha stabilizována.
- II. V územním plánu jsou stabilizovány plochy pro rodinnou rekreaci - označení v Hlavním výkrese indexem R. Rekreace není navržena k rozvoji. Obec nepodporuje nové rekreační stavby.
- III. V rámci území jsou navrženy a stabilizovány turistické trasy na účelových komunikacích.

## C.6 KRAJINA- OCHRANA A OBNOVA NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

- I. Koncepce se skládá z dílčích koncepcí:
  - Zeleň v sídle
  - Zeleň významná pro zachování a obnovu místa krajinného rázu a dálkových pohledů, prostupnosti krajiny pro obyvatele a turisty mimo silnice
  - Ochrana charakteru krajiny a ochrana ploch před vodní erozí
  - Koncepce dominantní funkce ochrany a obnovy přírody - ÚSES
  - Koncepce ochrany a obnovy přirozeného vodního režimu v krajině
  - Ochrana zemědělského potenciálu krajiny a lesů
- II. Plochy zeleně mají většinou více funkcí v krajině – ochranná, ekologická, posílení charakteru krajinného místa, vodohospodářská, zemědělská. Z těchto důvodů jsou členěny podle jednotlivých funkcí využití území.
- III. Koncepce je dokumentována v samostatném výkrese č. 5 Koncepce uspořádání krajiny
- IV. Podkladem pro návrh koncepce byly údaje o erozi z veřejného registru LPIS, historické mapy, geologická mapa s výskyty kvartérních sedimentů, údaje BPEJ, vlastní průzkum, rozbor retenční schopnosti krajiny a rozbor místa krajinného rázu.
- V. Oproti podkladům se mění v ÚP průběh ÚSES:
  - Nadregionální biokoridor se v území nenachází
  - Lokální systém je upřesněn dle konkrétního stavu území
- Regionální systém –regionální biokoridor se v území nenachází, ale byla vymezena Rezerva pro odklonění regionálního biokoridoru RK 1207 v ploše, kde by bylo možné biokoridor po odklonu vést – v současnosti vede přes zastavěné území obce Nová ves pod Pleší



ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY



ZÁKLADNÍ INFORMACE O ÚZEMÍ



### C.6.1 Zeleň významná pro zachování a obnovu místa krajinného rázu a dálkových pohledů, prostupnosti krajiny pro obyvatele a turisty mimo silnice

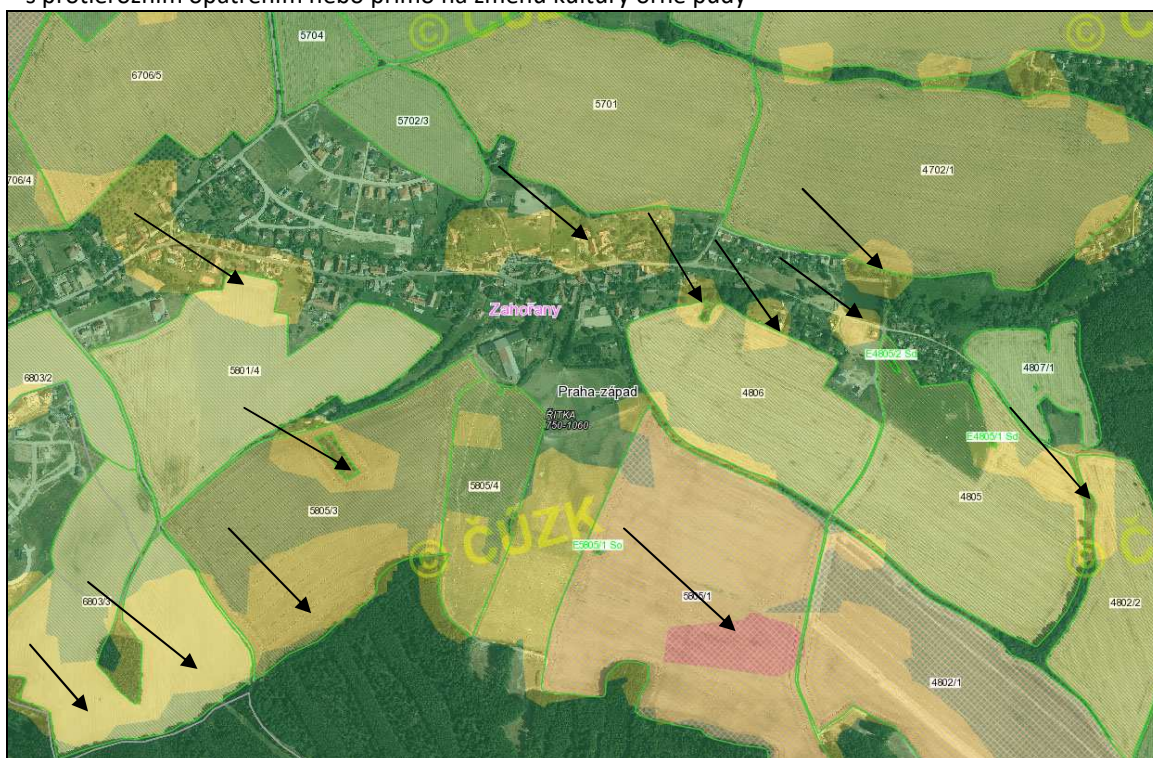
- I. Místo krajinného rázu jako sledovaný jev není součástí ÚAPo. V řešeném území to je zejména nezalesněná krajina mělkého údolí potoka. Pro obnovu horizontů je v ÚP charakteristická zejména navržená doprovodná zeleň a údolí potoka s částečně navrženou obnovou údolní nivy.
- II. Podél cest v krajině navrhuje ÚP samostatnou plochu doprovodné zeleně. Hlavním důvodem je zvýšení ekologické stability, zvýšení retenční schopnosti krajiny a obnova kvality krajinného rázu zejména na horizontech.

### C.6.2 Zeleň v sídle

- I. ÚP prověřil a navrhnul plochy zahrad, které jsou zastavitelné pouze omezeným rozsahem drobné doplňkové stavby. Pro obyvatele jsou kromě zahrad významná východiště ze zastavěného území, která jsou navržena – viz koncepce účelových cest. Vymezení zahrad je z důvodu zachování charakteru venkovského sídla a vztahu k sousedním plochám.
- II. Na území obce je vymezena veřejná zeleň jako forma veřejného prostranství, a doprovodná zeleň, která nemá charakter ani možné využití jako veřejný prostor, náleží však mezi významná místa ve veřejném zájmu (např. odtok dešťových vod, ochranná zeleň) nebo je významná pro krajinný ráz.

### C.6.3 Koncepce ochrany a obnovy přirozeného vodního režimu v krajině

- I. Doplnujícím průzkumem a rozbořem byly stanoveny významné problémy vodního režimu v krajině, zejména ochrana údolních niv, dále území s absencí retenčních opatření. ÚP nestanovuje způsob retenčního opatření, to by měl navrhnout následný projekt. V doplňujícím průzkumu byla z indikátorů stanovena údolní niva, která byla následně v ÚP navržena k ochraně způsobem možného využití. Hospodaření s dešťovými vodami, návrh na zvýšení ochrany vodního režimu v krajině je dokumentován ve výkrese koncepce uspořádání krajiny. Lze říci, že vodní režim je zanedbaný a návrh proto v krajině stanovil několik ploch s dominantní funkcí zvýšení retence – index RO a Z3.
- II. Podkladem pro vymezení ploch vodní eroze byl LPIS, oborový dokument MZe. Erozní plochy jsou navrženy s protierozním opatřením nebo přímo na změnu kultury orné půdy



Vodní eroze na území obce - LPIS. Červeně je značena nejsilnější eroze, žlutě slabší, bez odstínu žluté – území kde se eroze půdy nevyskytuje.

- III. Návrh požaduje z důvodů zvýšení ochrany před povodněmi maximální množství vody z nově navržených komunikací (jedná se o místní komunikace a účelové komunikace) vsakovat do podélných mělkých zatravněných příkopů, vyspádovaných, bez úprav povrchu, napojených na další systém příkopů. Takové opatření upřednostňuje řešení, které přispívá významně k retenci dešťových vod na rozdíl od jiných



možných způsobů odvodnění dešťových vod (např. zatrubněním), která naopak zvyšují a urychlují odtok. Zatravněné příkopy upřednostňují vsakování a zároveň plní požadavek priorit PÚR - navrhnout opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Požadavek na zřízení zatravněných příkopů plní podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území.

- IV. Vodní eroze je dokumentována na svazích pod lesem na jihu obce. V těchto plochách je navrženo protierozní opatření formou podmínek využití ploch „zemědělské půdy s protierozním opatřením“.
- V. Vodní eroze v okolí Zahořanského potoka je řešena návrhem zemědělské půdy s indexem Z2, který navrhuje území jako trvale travní porosty.
- VI. Jako protierozní opatření slouží i navržené účelové komunikace s doprovodnou zelení, které ve vhodné poloze přerušují spádnice svahů.
- VII. Protierozní opatření jsou patrná z výkresu Koncepce uspořádání krajiny.
- VIII. Nivní půdy, lužní a hydromorfnní byly prověřeny z pohledu současného využití a možného potenciálu obnovy významného krajinného prvku – údolní niva. Byly navrženy k obnově nivních společenstev. Byly vymezeny plochy s indexem RO pro možné účinné retenční opatření.

Posouzení a stanovení údolní nivy v obci Zahořany bylo provedeno v rámci prověřování veřejných zájmů v území a také z hlediska odst. b), § 3, zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny. Znění této části zákona vymezuje významný krajinný prvek (dále jen VKP) jako ekologicky, geomorfologicky nebo esteticky hodnotnou část krajiny, utvářející její typický vzhled nebo přispívající k udržení její stability. Významnými krajinnými prvky jsou lesy, rašeliniště, vodní toky, rybníky, jezera, údolní nivy.

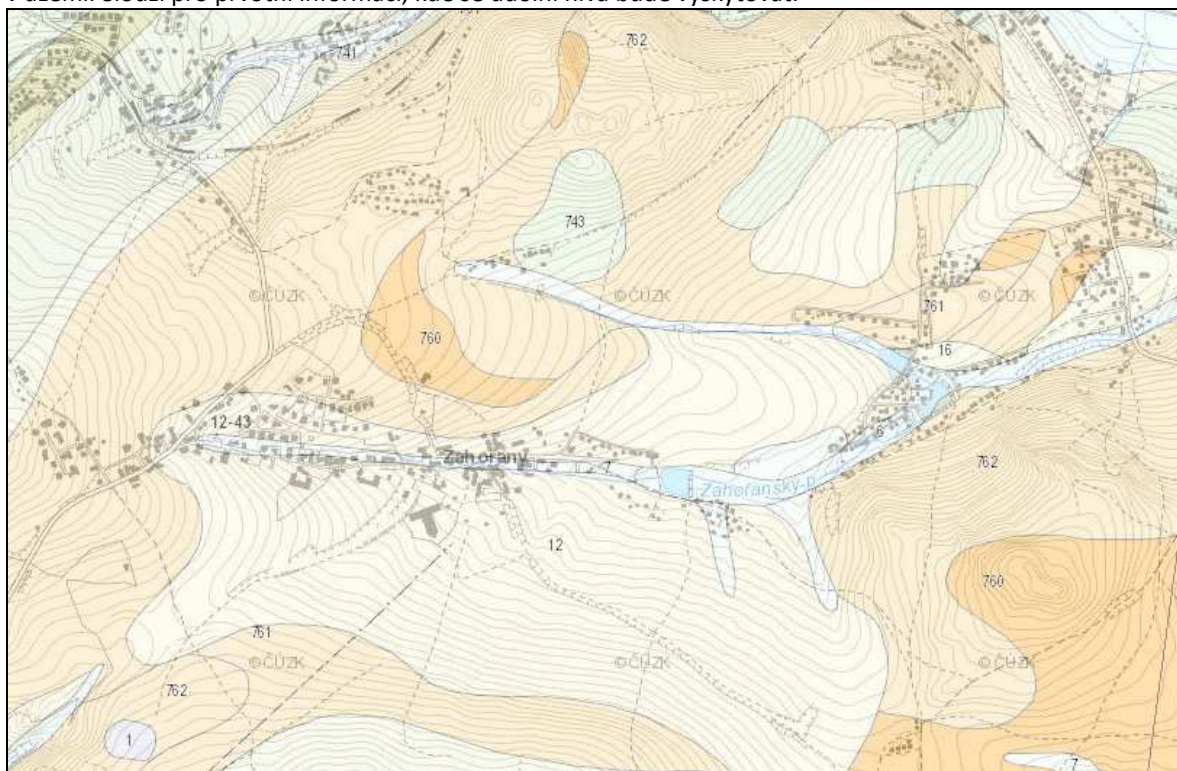
### VYMEZENÍ POTENCIÁLNÍ ÚDOLNÍ NIVY

Pro účely vymezení je vhodné uvést zde definice údolní nivy. Údolní (říční) niva je chápána jako území přilehlé k vodnímu toku, které je při vyšších průtocích periodicky zaplavováno (BREN, L. J. 1993. Riparian zone, stream and floodplain issues: a review. *Journal of Hydrology*, 150: 277-299.). Preciznějším vyjádřením téhož je definice nivy jako území opakovaně zaplavovaného průtoky stoleté vody. (NANSON, G.C., CROKE, J.C. 1992. A genetic classification of floodplain. *Geomorphology*, 4: 459-486) – ing. Sklenička ČZU Suchdol. Údolní niva pro potřeby ÚP je však i území, které nivou bylo a potenciálně je vhodné k obnově.

Posouzeny byly následující indikátory údolní nivy v obci:

- GEOMORFOLOGIE TERÉNU -Pro stanovení byl použit terén výškopisu státní mapy. Terén sloužil pro konečnou korekci hranice dle fyzického stavu území
- GEOLOGICKÁ MAPA-VÝSKYT SEDIMENTŮ

Podklad v měřítku 1: 25 000- bleděmodrá barva je indikátorem historických naplavenin a tedy historických zátop v území. Slouží pro prvotní informaci, kde se údolní niva bude vyskytovat.



## Geologická jednotka

Český masiv - krystalinikum a prevariské paleozoikum

Český masiv - pokryvné útvary a postvariské magmatity

Barrandien

Region nerozlišen

středočeská oblast (bohemikum)

kvartér

proterozoikum Barrandienu

Jednotka nerozlišena

761	tufy ryolitů a dacitů, tufity
743	prachovce, břidlice, droby
741	prachovce, břidlice
762	dacit, andezit
760	ryolit, ryodacit
736	droby

1	navážka, halda, výsypka, odval
13	kamenitý až hlinito-kamenitý sediment
12	písčito-hlinitý až hlinito-písčitý sediment
6	nívný sediment
7	smíšený sediment
19	sprašová hlína
16	spraš a sprašová hlína

- VÝSKYT LUK A PASTVIN V MAPĚ STABILNÍHO KATASTRU – mokré louky v historických mapách indikují potenciál údolních niv v území a plochy pro možnou obnovu. Podklad v měřítku 1: 2880 je indikátorem pro stanovení revitalizace nezastavěného území. Slouží také pro prvotní informaci, kde se údolní niva bude vyskytovat a které části jsou dosud funkční.

## CHARAKTERISTIKA PLOCH ÚDOLNÍCH NIV

### Charakteristika území:

Část území zásadně významná pro *ekologii, geomorfologii, vodní režim povrchových vod a esteticky hodnotnou část krajiny*. Cílem ochrany je zajistit dlouhodobý, relativně nerušený vývoj přírodních společenstev, obnovu luk a pastvin a zachování inundační funkce v území mimo zastavěné území k datu 12/2007. Jejich zachování podmiňuje stabilizaci a obnovu retenční schopnosti krajiny. Na území platí zároveň všechny limity využití území, vyplývající z obecně platných předpisů a limity stanovené v závazné části územního plánu.

### Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- údržba a ochrana chráněných prvků přírody
- údržba a ochrana chráněných kulturních a technických památek
- údržba a ochrana technického zařízení (např. vysokého vedení, ČOV, čerpacích stanic)
- nová výstavba staveb na vodních tocích a staveb technického zařízení
- výstavba účelových a turistických pěších cest; bez umělého zvyšování terénu nebo jiných překážek odtoku vody a bránících záplavě
- revitalizace říčních toků
- zakládání zahrad bez umělého zvyšování terénu nebo jiných překážek bránících záplavě

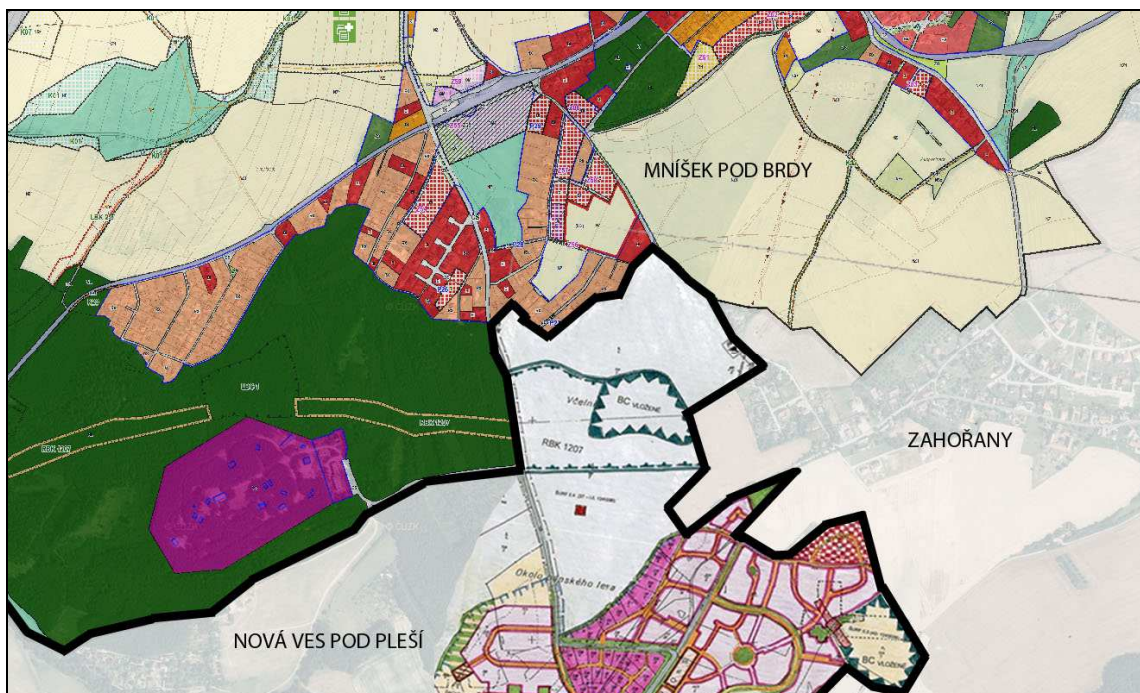
### Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- nové stavby pro bydlení, výrobu, rekreaci, dopravu, těžbu
- úpravy terénu, které mohou ovlivnit vodní režim území nebo zvyšují uměle terén

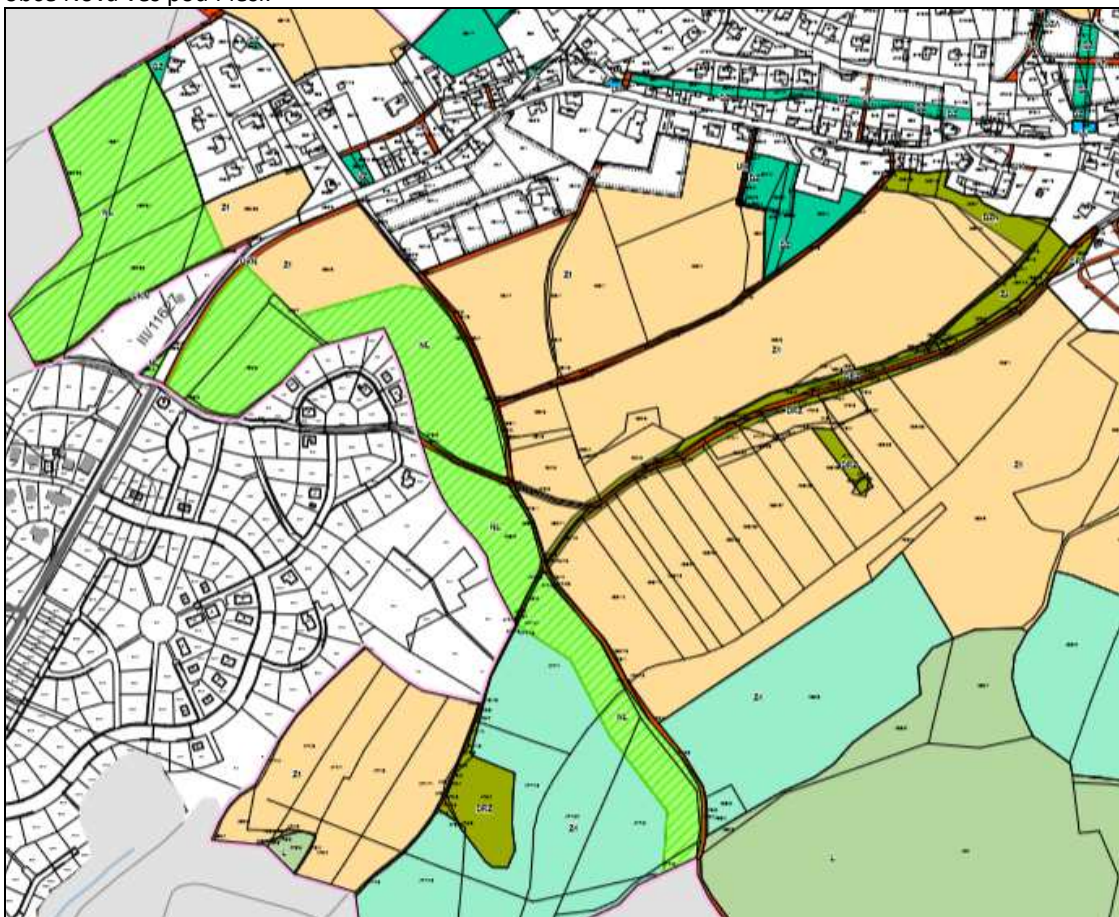
## C.6.4 Koncepce dominantní funkce ochrany a obnovy přírody – ÚSES

- I. Cílem vymezení ÚSES v ÚPD je územní ochrana, jak ploch prvků ÚSES, tak jeho systémové kontinuity ÚP zkoordinoval návrhy se sousedním územím obce Čísovice, Nová ves pod Pleší a Mníšek pod Brdy a upravil návrh tak, aby plochy navazovaly:

**Obec Nová Ves pod Pleší / Obec Mníšek pod Brdy** – přes řešené území nevede regionální biokoridor ani navazující lokální biokoridory



Byla vymezena Rezerva pro odklonění regionálního biokoridoru RK 1207 přes katastrální území obce Zahorany v ploše, kde by bylo možné biokoridor po odklonu vést – v současnosti vede přes zastavěné území obce Nová ves pod Pleší.

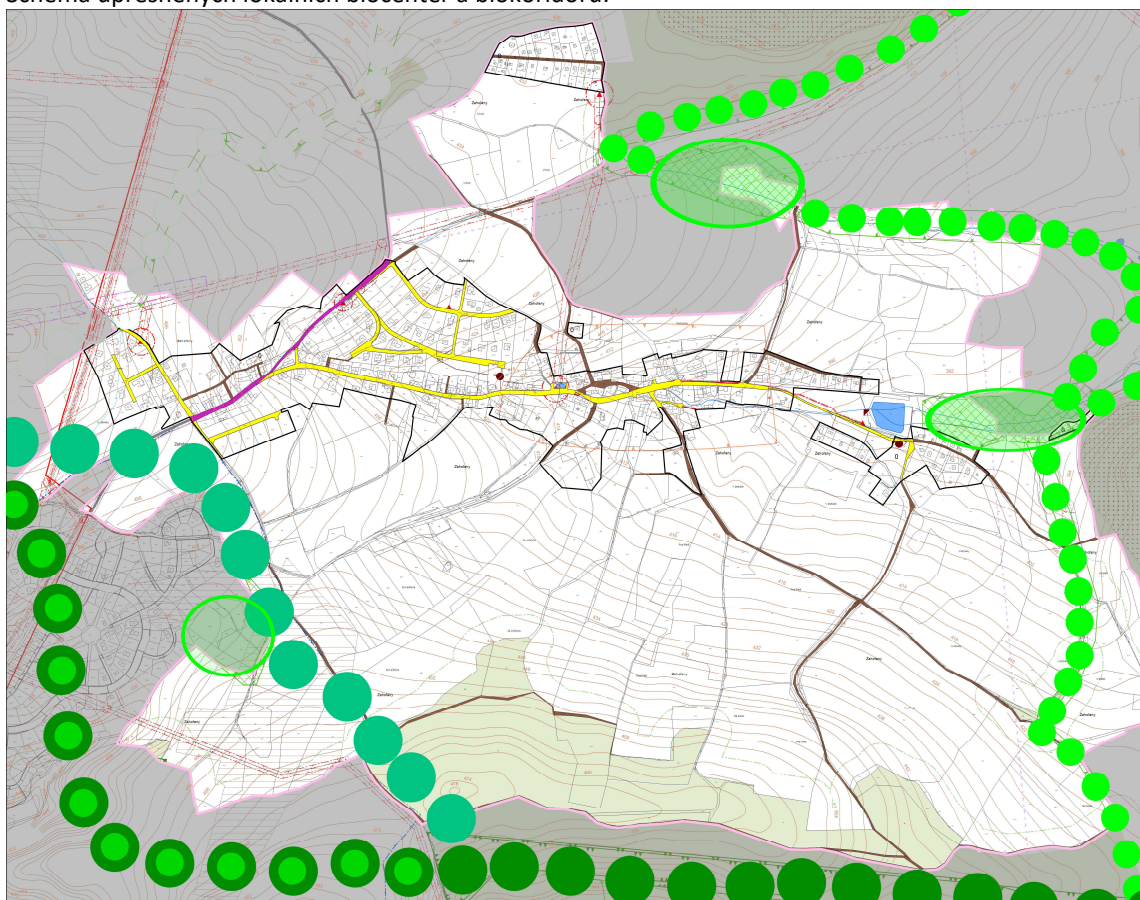







**Obec Čisovice platný ÚP - navázání lokálních biocenter a biokoridorů.**



- II. Prvky ÚSES jsou plochy přírodní navržené za účelem zajištění podmínek pro ochranu přírody a krajiny.
- III. Územní systém ekologické stability (ÚSES) je definován zákonem č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny v platném znění a jeho prováděcí vyhláškou č. 395/1992 Sb., v platném znění. Cílem systému je zachování a zvyšování biodiverzity v území, vytváření podmínek pro přirozený rozvoj společenství živočichů a rostlin, udržení produkčních schopností krajiny a zvýšení ekologické stability krajiny.

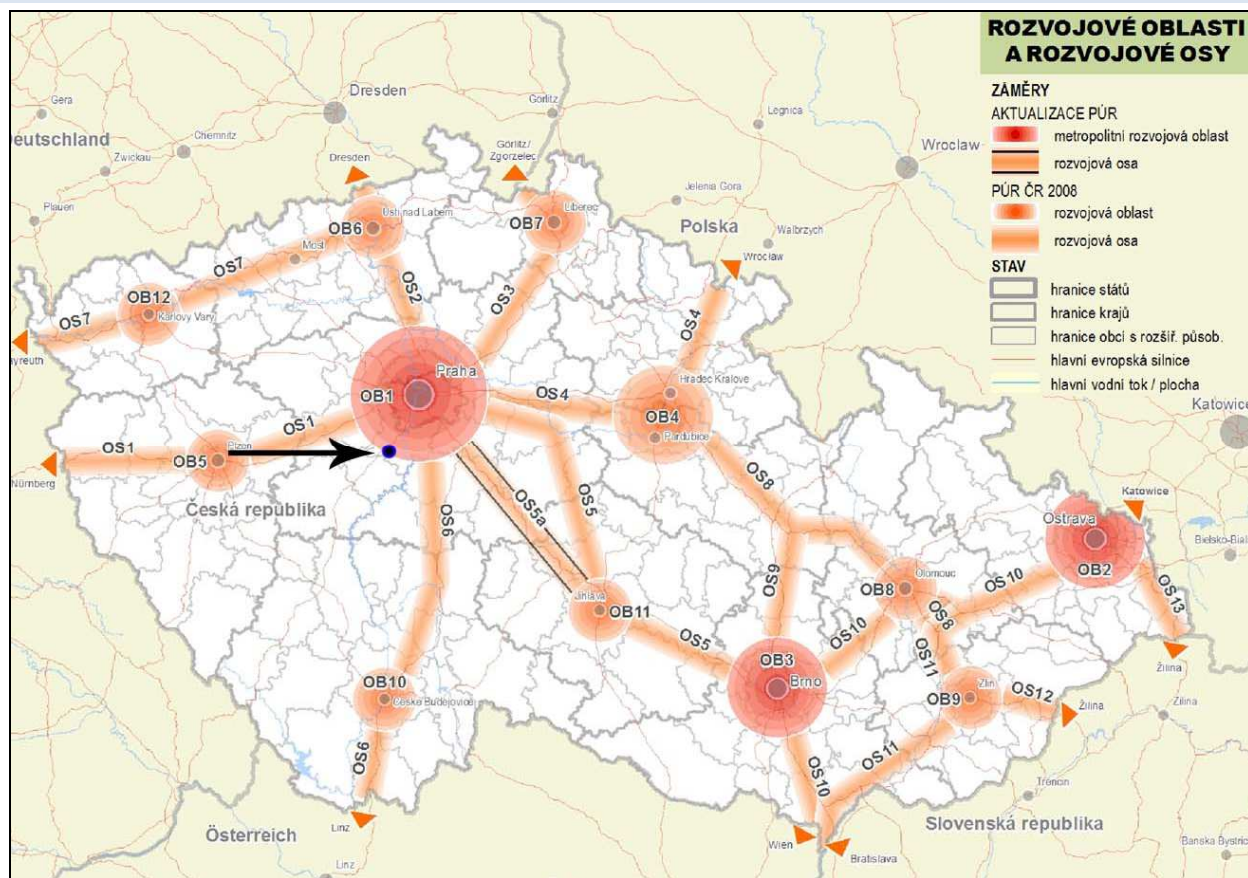
Schéma upřesněných lokálních biocenter a biokoridorů:



- |   |                      |   |  |
|---|----------------------|---|--|
|  | LOKÁLNÍ BIOCENTRUM   |  | NEFUNKČNÍ REGIONÁLNÍ BOKORIDOR RK 1207 - VEDE PŘES ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ |
|  | LOKÁLNÍ BOKORIDOR    |  | REZERVA PRO ODKLONĚNÍ REGIONÁLNÍHO BOKORIDORU RK 1207              |
|  | REGIONÁLNÍ BOKORIDOR |   |  |

## D VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ

### D.1 PÚR



Obec Zahořany je součástí metropolitní rozvojové oblasti Praha - OB1 dle Politiky územního rozvoje České republiky 2015 (dále jen „PÚR“), která zařazuje do této rozvojové oblasti celé území ORP Černošice. Vzhledem ke své okrajové poloze v rámci ORP Černošice a absenci významné dopravní tepny se dle upřesnění ZÚR Středočeského kraje obec Zahořany nachází již mimo tuto rozvojovou oblast. Obec je ale rozvojová a náleží do velkého pracovního regionu Prahy.

### D.2 ÚPD KRAJE - ZÚR

ZÚR nevymezují na území obce záměry regionálního charakteru kromě regionálního ÚSES, limity přebírá návrh ÚP:

- I. Byla upřesněna trasa regionálního biokoridoru ÚSES – je navržena nová trasa mimo zastavěná a zastavitelná území obce Nová Ves pod Pleší
- II. Obec náleží do krajinného typu „krajina přírodní“, východní část do typu „krajina zvýšených hodnot kulturních a přírodních“. Návrh ÚP se přizpůsobuje požadavkům krajinných typů.

## E NAVRHOVANÉ ŘEŠENÍ NADMÍSTNÍCH ZÁJMŮ, KTERÉ NEJSOU V ZÚR

- I. V ZÚR není navržena nová trasa regionálního biokoridoru. Variantní trasa je navržena podél komunikace tak, aby nedocházelo ke střetům se zastavěným územím a oplocením zahrad. Tento problém dle stanoviska SKÚ může odstranit pouze aktualizace ZÚR.
- II. Obec je v ZÚR navržena mimo rozvojovou oblast a osu, přesto že rezidenční vývoj je v obci mimořádný a je doložen v Atlasu osídlení – viz kapitola B. 3. 1. Poloha obce v regionu.

### E.1 NADMÍSTNÍ PROBLÉMY S VAZBOU NA ÚZEMNÍ PLÁNY SOUSEDNÍCH OBCÍ

ÚP nemá problémy s vazbou na sousední obce a je navržena návaznost systému ÚSES a vedení polních cest.

## F VYHODNOCENÍ A KOORDINACE POŽADAVKŮ PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A OCHRANY VEŘEJNÝCH ZÁJMŮ

### F.1 VYMEZENÍ PLOCH S ROZLOHOU MENŠÍ NEŽ 2 000 M<sup>2</sup>

S ohledem na nároky koncepce uspořádání krajiny a koncepce urbanistické jsou plochy členěny v některých případech na plochy menší než 2000 m<sup>2</sup>.

V případě krajiny se jedná zejména o vymezení nebo doplnění ploch

- zeleně (meze, remízky, plochy nelesní zeleně), protierozních opatření, v případě potřeby zprůchodnění krajiny i účelových komunikací, kde se jedná zejména o plochy menší než 2000 m<sup>2</sup>
- ploch pro opatření zvýšení retence v krajině, které mají specifickou funkci vázanou na lokalitu

V případě zastavěného území a zastavitelných ploch se jedná o plochy, kde je třeba z důvodu základních podmínek ochrany krajinného rázu navrhnout charakter a strukturu zástavby včetně částí ploch ne – zastavitelných (např. malá, ale urbanisticky hodnotná veřejná prostranství, části bydlení pro zahrady, rozhraní ploch využití území významné pro ochranu hodnot nebo veřejného zájmu)

### F.2 PŘEHLED VYHODNOCENÍ A KOORDINACE VEŘEJNÝCH ZÁJMŮ

Přehled sledovaných jevů v obci a jejich využití.

Řádek číslo	Sledovaný jev	převzatý jev z ÚAPo	upravený jev z ÚAPo	doplněný jev z PR+R
1.	zastavěné území 8/2015 <i>v ÚAPo chybí zastavěné území odložené lokality na severu - chatová osada</i>			
2.	plochy výroby – zemědělský areál			
3.	plochy občanského vybavení			
4.	plochy k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území			
5.	památková rezervace včetně ochranného pásma	není v území		
6.	památková zóna včetně ochranného pásma	není v území		
7.	krajinná památková zóna	není v území		
8.	nemovitá kulturní památka, popřípadě soubor, včetně ochranného pásma	není v území		
9.	nemovitá národní kulturní památka, popřípadě soubor, včetně ochranného pásma	není v území		
10.	památka UNESCO včetně ochranného pásma	není v území		
11.	urbanistické hodnoty - viz podrobnější popis			
12.	region lidové architektury – Střední Čechy			
13.	historicky významná stavba, soubor			
14.	architektonicky cenná stavba, soubor	není v území		
15.	významná stavební dominanta	není v území		
16.	území s archeologickými nálezy	není v území		
17.	oblast krajinného rázu a její charakteristika	není v území		
18.	místo krajinného rázu a jeho charakteristika- <i>údolí potoků-viz podrobnější popis</i>			
19.	místo významné události	není v území		
20.	významný vyhlídkový bod <sup>2</sup>			
21.	územní systém ekologické stability – <i>členěný na lokální systém a nadregionální systém. Do území zasahuje OP regionálního biokoridoru. Jsou k dispozici 3 zdroje dat: platná ÚPD obce, nezávazný podklad CHKO a ZÚR</i>			
22.	významný krajinný prvek registrovaný, pokud není vyjádřen jinou položkou	není v území		
23.	významný krajinný prvek ze zákona, pokud není vyjádřen jinou položkou <sup>3</sup> <i>vymezená údolní niva</i>			

<sup>2</sup> Velké množství míst s vyhlídkou – viz popis místa krajinného rázu a výkres limitů

<sup>3</sup> Údolní niva

Řádek číslo	Sledovaný jev	převzatý jev z ÚAPo		
		upravený jev z ÚAPo	doplněný jev z PR+R	
24.	přechodně chráněná plocha	není v území		
25.	národní park včetně zón a ochranného pásma	není v území		
26.	chráněná krajinná oblast včetně zón	není v území		
27.	národní přírodní rezervace včetně ochranného pásma	není v území		
28.	přírodní rezervace včetně ochranného pásma	není v území		
29.	národní přírodní památka včetně ochranného pásma	není v území		
30.	Přírodní park	není v území		
31.	přírodní památka včetně ochranného pásma	není v území		
32.	památný strom včetně ochranného pásma	není v území		
33.	biosférická rezervace UNESCO, geopark UNESCO	není v území		
34.	NATURA 2000 - evropsky významná lokalita	není v území		
35.	NATURA 2000 - ptačí oblast	není v území		
36.	lokality výskytu zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů s národním významem	není v území		
37.	lesy ochranné – <i>nejsou specifikované</i>			
38.	les zvláštního určení – <i>nejsou specifikované</i>			
39.	lesy hospodářské			
40.	vzdálenost 50 m od okraje lesa			
41.	bonitovaná půdně ekologická jednotka.			
42.	hranice biochor <sup>4</sup>	není v území		
43.	investice do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti			
44.	vodní zdroj povrchové, podzemní vody včetně ochranných pásem – na území obce se nachází pouze ochranné pásmo vodního zdroje			
45.	chráněná oblast přirozené akumulace vod	není v území		
46.	zranitelná oblast	není v území		
47.	vodní útvar povrchových, podzemních vod			
48.	vodní nádrž			
49.	povodí vodního toku, rozvodnice - nebylo dodáno	není v území		
50.	záplavové území Q 100	není v území		
51.	aktivní zóna záplavového území	není v území		
52.	území určené k rozlivům povodní <sup>5</sup> - <i>stanoveno dle indikátorů pro potenciální údolní nivu</i>			
53.	území zvláštní povodně pod vodním dílem	není v území		
54.	objekt/zařízení protipovodňové ochrany	není v území		
55.	přírodní léčivý zdroj, zdroj přírodní minerální vody včetně ochranných pásem	není v území		
56.	lázeňské místo, vnitřní a vnější území lázeňského místa	není v území		
57.	dobývací prostor	není v území		
58.	chráněné ložiskové území	není v území		
59.	chráněné území pro zvláštní zásahy do zemské kůry	není v území		
60.	ložisko nerostných surovin	není v území		
61.	poddolované území			
62.	sesuvné území a území jiných geologických rizik	není v území		
63.	staré důlní dílo	není v území		
64.	staré zátěže území a kontaminované plochy	není v území		

<sup>4</sup> Jev nebyl dodán z ÚAPo, pro ÚP nepodstatný-ÚSES již vymezen v platné ÚPD obce

<sup>5</sup> Nahrazeno vymezenou údolní nivou a nivní půdou

Řádek číslo	Sledovaný jev	převzatý jev z ÚAPO		
		upravený jev z ÚAPO	doplňný jev z PR+R	
65.	oblast se zhoršenou kvalitou ovzduší			není v území
66.	odval, výsypka, odkaliště, halda			není v území
67.	technologický objekt zásobování vodou včetně ochranného pásma			není v území
68.	vodovodní síť včetně ochranného pásma			
69.	technologický objekt odvádění a čištění odpadních vod včetně ochranného pásma			
70.	síť kanalizačních stok včetně ochranného pásma			
71.	výrobna elektřiny včetně ochranného pásma			není v území
72.	elektrická stanice			
73.	nadzemní a podzemní vedení elektrizační soustavy včetně ochranného pásma			
74.	technologický objekt zásobování plynem včetně ochranného a bezpečnostního pásma			není v území
75.	vedení plynovodu včetně ochranného a bezpečnostního pásma – středotlaký plynovod			není v území
76.	technologický objekt zásobování jinými produkty včetně ochranného pásma			není v území
77.	ropovod včetně ochranného pásma			není v území
78.	produktovod včetně ochranného pásma			není v území
79.	technologický objekt zásobování teplem včetně ochranného pásma			není v území
80.	teplovod včetně ochranného pásma			není v území
81.	elektronické komunikační zařízení včetně ochranného pásma			
82.	komunikační vedení			
83.	jaderné zařízení			není v území
84.	objekty nebo zařízení zařazené do skupiny A nebo B s umístěnými nebezpečnými látkami <sup>4</sup>			není v území
85.	skládky včetně ochranného pásma			není v území
86.	spalovna včetně ochranného pásma			není v území
87.	zařízení na odstraňování nebezpečného odpadu včetně ochranného pásma			není v území
88.	dálnice včetně ochranného pásma			není v území
89.	rychlostní silnice včetně ochranného pásma			není v území
90.	silnice I. třídy včetně ochranného pásma			není v území
91.	silnice II. třídy včetně ochranného pásma – <i>silniční ochranné pásmo je vymezeno dle požadavků silničního zákona č. 13/1997 Sb. § 30.</i>			není v území
92.	silnice III. třídy včetně ochranného pásma			
93.	místní a účelové komunikace <sup>6</sup>			
94.	železniční dráha celostátní včetně ochranného pásma			není v území
95.	železniční dráha regionální včetně ochranného pásma			není v území
96.	koridor vysokorychlostní železniční trati			není v území
97.	vlečka včetně ochranného pásma			není v území
98.	lanová dráha včetně ochranného pásma			není v území
99.	speciální dráha včetně ochranného pásma			není v území
100.	tramvajová dráha včetně ochranného pásma			není v území
101.	trolejbusová dráha včetně ochranného pásma			není v území
102.	letišť včetně ochranných pásem			není v území

<sup>4</sup> Zákon č. 59/2006 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými přípravky a o změně zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, a zákona č. 320/2002 Sb., o změně a zrušení některých zákonů v souvislosti s ukončením činnosti okresních úřadů, ve znění pozdějších předpisů, (zákon o prevenci závažných havárií).

<sup>6</sup> Budou převzaty z platné ÚPD obce a doplňujícího průzkumu



Řádek číslo	Sledovaný jev	převzatý jev z ÚAPo	upravený jev z ÚAPo	doplněný jev z PR+R
103.	letecká stavba včetně ochranných pásem	není v území		
104.	vodní cesta	není v území		
105.	hraniční přechod	není v území		
106.	cyklostezka, cyklotrasa, hipostezka a turistická stezka <sup>7</sup> -součást přílohy			
107.	objekt důležitý pro obranu státu včetně ochranného pásma	není v území		
108.	vojenský újezd	není v území		
109.	vymezené zóny havarijního plánování	není v území		
110.	objekt civilní ochrany	není v území		
111.	objekt požární ochrany <sup>8</sup>			
112.	objekt důležitý pro plnění úkolů Policie České republiky	není v území		
113.	ochranné pásmo hřbitova, krematoria 100 m od hranice pozemku. OP nevymezuje etické pásmo	není v území		
114.	jiná ochranná pásma <sup>9</sup>	není v území		
115.	ostatní veřejná infrastruktura – doplněny plochy občanského vybavení			
116.	počet dokončených bytů k 31. 12. každého roku – viz textová část			
117.	zastavitelná plocha <sup>10</sup>			
118.	jiné záměry – vodní plochy, doplněno z podkladů v rámci návrhu ÚP			
119.	další dostupné informace, např. průměrná cena m <sup>2</sup> stavebního pozemku v členění podle katastrálních území, průměrná cena m <sup>2</sup> zemědělské půdy v členění podle katastrálních území – doplněny plochy údolních niv, míst krajinného rázu, údaje o hodnotách území, údaje o LPIS (erozivní plochy MZe), migrační koridory, nivní půdy, aktuální údaje o obyvatelstvu a domech			

### F.3 NÁVRH A VYMEZENÍ DALŠÍCH VEŘEJNÝCH ZÁJMŮ V ÚP

#### F.3.1 Hranice potenciální údolní nivy

##### CHARAKTERISTIKA ÚZEMÍ

Část území zásadně významná pro *ekologii, geomorfologii, vodní režim povrchových vod a esteticky hodnotnou část krajiny*. Cílem ochrany je zajistit dlouhodobý, relativně nerušený vývoj přírodních společenstev, obnovu luk a pastvin a zachování inundační funkce v území. Jejich zachování podmiňuje stabilizaci a obnovu retenční schopnosti krajiny. Na území platí zároveň všechny limity využití území, vyplývající z obecně platných předpisů a limity stanovené v závazné části územního plánu.

##### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTI A STAVBY

- I. údržba a ochrana chráněných prvků přírody;
- II. údržba a ochrana chráněných kulturních a technických památek;
- III. údržba a ochrana technického zařízení (např. vysokého vedení, ČOV, čerpacích stanic);
- IV. nová výstavba staveb na vodních tocích a staveb technického zařízení;
- V. výstavba účelových a turistických pěších cest; bez umělého zvyšování terénu nebo jiných překážek odtoku vody a bránících záplavě
- VI. revitalizace říčních toků
- VII. zakládání zahrad bez umělého zvyšování terénu nebo jiných překážek bránících záplavě

##### NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTI A STAVBY

<sup>7</sup> Budou převzaty z platné ÚPD obce

<sup>8</sup> Bude převzat z platné ÚPD obce

<sup>9</sup> OP základnové stanice

<sup>10</sup> Bude navržena v ÚP

- I. nové stavby pro bydlení, výrobu, rekreaci, dopravu, těžbu
- II. úpravy terénu, které mohou ovlivnit vodní režim území nebo zvyšují uměle terén

### F.3.2 Lokální ÚSES, regionální biokoridor

#### HLAVNÍ VYUŽITÍ:

Část území zásadně významná pro stabilitu krajiny. Cílem ochrany je zajistit dlouhodobý, relativně nenarušený vývoj přírodních společenstev. Jejich přirozený vývoj podmiňuje dlouhodobou ekologickou stabilitu.

#### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTI A STAVBY;

- I. údržba a ochrana chráněných prvků přírody;
- II. údržba a ochrana chráněných kulturních památek;
- III. údržba a ochrana technického zařízení (například vysokého vedení);
- IV. nová výstavba staveb na vodních tocích a staveb technického zařízení;
- V. výstavba účelových a turistických pěších cest;
- VI. revitalizace říčních toků;

#### NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTI A STAVBY;

- I. stavby pro bydlení, výrobu, rekreaci, dopravu a těžbu;
- II. úpravy terénu, které mohou ovlivnit vodní režim území;
- III. oplocení pozemků neprůchodnou zábranou pro drobná zvířata, bez podezdívky

### F.3.3 Veřejné zájmy CO a požární ochrany

#### ➤ Vymezení záplavových, ohrožených a ochranných oblastí:

- I. Z hlediska povodňové ochrany není stanovena hranice zátopy. Stávající rybník má retenční funkci.
- II. V území je nivní půda a návrh plochy pro retenční opatření.

#### ➤ Návrh ukrytí osob:

- I. Stávající siréna v území je ovládána dálkově na OÚ.
- II. Plochy občanského vybavení jsou v přípustném využití opatřeny možností v následném projektu využít plochu pro civilní ochranu.

#### ➤ Návrh ubytování evakuovaných osob:

Komerční ubytování stávající v obci není.

#### ➤ Hromadná stravovací zařízení a vývařovny:

Stravovací zařízení je v sousedním městě Mníšek p. Brdy.

#### ➤ Návrh míst skladování materiálu civilní ochrany:

Materiál je centralizován ve skladu na OÚ, výdej tamtéž.

#### ➤ Návrh zdravotnického zabezpečení obyvatelstva:

Pro zabezpečení obyvatelstva je k dispozici areál nemocnice Příbram a Praha.

#### ➤ Charakteristika objektů skladujících nebezpečné látky:

Objekty skladující nebezpečné látky v obci nejsou.

#### ➤ Možnosti vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo hranice zástavby:

- I. Nebezpečné látky likviduje na území firma DEKONTA Kladno na biodegradačních plochách.
- II. Silnice III. třídy v obci.

#### ➤ Návrh řešení nouzového zásobování obyvatelstva vodou:

- I. Území lze zásobovat pitnou vodou nouzově z hydrantů. Na území obce jsou 3 vodní zdroje – nádrže přístupné z místní komunikace. Zásobení pitnou vodou bude doplňováno balenou vodou
- II. Nouzové zásobování užitkovou vodou bude zajišťováno z vodovodu pro veřejnou potřebu, z obecních studní, z domovních studní, nebo bude zajišťováno dopravou pitné vody v množství maximálně 15 l/den×obyvatele cisternami ze zdroje Malá Hraštica, Voznice a Trnová. Zásobení pitnou vodou bude doplňováno balenou vodou.

#### ➤ Návrh řešení nouzového zásobování území elektrickou energií, zdroje el. energie s uvedením výkonu:

Nouzové zásobování elektrickou energií je možné z generátorů.

#### ➤ Návrh odběrných míst pro zásobování vodou k hašení požárů:

Voda k hašení pochází ze 3 zdrojů:

1. hydranty vodovodu
2. povrchové vodní toky a plochy – 3 vodní nádrže
3. soukromé studny

➤ **Návrh míst pro dekontaminaci osob, zvířat, kolových a kolejových vozidel:**

V obci nejsou místa pro dekontaminaci.

➤ **Návrh ploch využitelných k záchranným likvidačním, obnovovacím pracím a přežití obyvatelstva:**

Plochy jsou vázány na základní komunikační systém obce. Plochou bude pozemek OÚ.

➤ **Návrh míst a ploch pro řešení bezodkladných pohřebních služeb:**

Pohřební služby lze realizovat na stávajícím hřbitově v Mníšku p. Brdy

➤ **Návrh ploch pro likvidaci uhynulých zvířat:**

- I. Sběrné místo - kafilérie firmy VAPO, likvidace provádí veterinární ústav a kafilérie Biřkov u Klatov.
- II. V případě havarijního stavu řídí likvidaci okresní nákazová komise dle pohotovostního plánu. Zahraboviště je vytipováno v Rynholci, nebo v Pticích ČZÚ Červený Újezd.

➤ **Požadavky požární ochrany**

- I. U nových rozvojových ploch jsou řešeny přístupy z místní komunikace - kategorie dle ČSN viz regulativy.
- II. Zdrojem pitné vody je vodovod dle schváleného ÚP a část obce z vlastních studní.
- III. Nově navržené lokality budou připojeny na stávající vodovodní síť a na ní budou vysazeny, dle následného projektu pro ÚŘ, hydranty.
- IV. Nově navržené lokality rozvoje jsou navrženy s obsluhou z místní nebo účelové komunikace (navržených v parametrech normy pro MK a UK (viz podmínky pro využití území – textová část návrhu). Na všech navrhovaných komunikacích jsou parametry, které umožňují příjezd komunální techniky a její případné otočení.

#### F.4 NÁVRH VYUŽITÍ ÚZEMÍ S OHLEDEM NA OCHRANU VEŘEJNÝCH ZÁJMŮ

##### F.4.1 Ochrana hodnot venkovského prostředí

- I. Venkovské prostředí je charakterizováno mj. velikostí parcel, která je v ÚP regulována na min. hodnotu 1300 m<sup>2</sup> a která zajišťuje nejen zachování charakteru venkovského sídla, ale i částečně možnost výsadby stromů na zahradách (ochrana a obnova soukromé zeleně zahrad a zároveň zachování dálkových pohledů na sídlo v zeleni). Pro charakter venkovské zástavby je dále rozhodující rozsah veřejného prostoru, rozhraní veřejného prostoru a zástavby, tvary původní zástavby a činnosti, ke kterým je zástavba určena - tj. drobná zemědělská nebo výrobní činnost v samostatných stavbách hospodářského charakteru a bydlení.
- II. Je navržena původní zástavba jako smíšené území bydlení. Takové využití napomáhá zachování hodnot smíšené venkovské zástavby, kde se bydlí i hospodaří.

##### F.4.2 Zástavba v nivních půdách, v rozlivovém území a retenčních plochách

- I. ÚP prověřil všechny lokality, které jsou v nivních půdách, rozlivovém území, retenčních plochách a plochách navrženého územního systému ekologické stability (ÚSES). V plochách ÚSES je pouze nezastavěné území.
- II. Návrh prověřil i lokality stávající, které zasahují do synergických jevů zajišťujících obnovu vodního režimu a obnovu a ochranu ploch přírodních (zejména ÚSES). Takové plochy byly navrženy jako nezastavitelné nebo plochy zahrad bez doplňkových staveb.

##### F.4.3 Oprávnění při správě vodního toku

Oprávnění při správě vodních toků k užívání sousedních pozemků koryta – max. 6 m od břehové čáry (v grafice nevynecháno z důvodu měřítka výkresu) platí u všech vodotečí v území.

## G VYHODNOCENÍ SOULADU NÁVRHU S CÍLY A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

### G.1.1 Charakteristika - venkovský charakter zástavby obce

Charakter venkovského sídla je typický nízkou hustotou zástavby a zahradami, které umožňují výsadbu stromů a drobnou pěstitelskou činnost. Zahrady jsou tedy intenzivněji využívány než ZPF. Pro venkovskou zástavbu je zde charakteristická zástavba ulicová – tedy podél ulice s uliční čarou s vjezdy.

V horizontech a dálkových pohledech se uplatňují velké zahrady se vzrostlými stromy, které na malých zahradách městského typu nelze vysazovat.

### G.1.2 Urbanisticky hodnotné území dokladující historický vývoj obce

- I. Území je hodnotné především z hlediska urbanismu obce – sídlo je ulicového typu, kde jsou domy řazeny podél jedné (původně) komunikace. Komunikace je slepá, nebo končí účelovou komunikací. Podél komunikace jsou v odstupech rozmístěny větší statky, které zůstaly v určité míře zachovány, dnes jsou doplněny rodinnými domy.
- II. Nové stavby podél komunikace jsou charakteristické dle historického vývoje obce a dotvářejí urbanistický charakter zástavby. Při přestavbách a modernizacích je třeba pro zachování původního rázu centra zachovávat původní objemy staveb a strukturu.
- III. Ochrana hodnot je zajištěna podmínkami prostorového uspořádání v rámci regulativů. Je navržena plocha s indexem B2 – nízkopodlažní bydlení typu B. Tyto plochy mají své pozemky téměř zcela zastavěné. Kromě regulativů je chráněn původní ulicový prostor rozhraním ploch s různým využitím území a výškou zástavby. U zastavitelných ploch je venkovský prostor chráněn intenzitou zástavby a velikostí parcel.



Výřez z mapy stabilního katastru 1848.

### G.1.3 Ochrana nezastavěného území

Ochrana nezastavěného území a jeho hodnot je odůvodněna v příslušné kpt. C. Jedná se zejména o ochranu krajinného rázu a ochranu potenciálních ploch údolních niv nebo stávajících údolních niv.

## H VYHODNOCENÍ SOULADU NÁVRHU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

ÚP je v souladu se stavebním zákonem č.183/2006, jeho novelou 350/2012 a vyhláškami 501/2006 a č. 458/2012.

## I VYHODNOCENÍ SOULADU NÁVRHU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ

Bude doplněno po společném jednání.

## J VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ

Vyhodnocení požadavků z vyjádření dotčených orgánů na obsah návrhu zadání ÚP Zahořany a stanovisek SKÚ, připomínek a podnětů sousedních obcí je splněno a popsáno v příslušných kapitolách.

- I. Požadavky a jejich splnění vyplývající z PÚR ČR jsou popsány v kpt. širších územních vztahů
- II. Požadavky ze ZÚR SKÚ byly v návrhu zohledněny, prověřeny a upřesněny. Požadavky ZÚR jsou odůvodněny a popsány v příslušných kapitolách.
- III. Požadavky vyplývající z ÚAPo byly prověřeny a navrženo řešení dopravních závad, střetů záměrů s limity a problémy spojené s hospodářským rozvojem, nefunkčním ÚSES a problematika vodního režimu v krajině.
- IV. Požadavky na rozvoj obce byly splněny ponecháním rozvojových ploch z platné územně plánovací dokumentace, byly však na těchto plochách zpřesněny podmínky pro využití ploch. Oproti platné ÚPD byla navržena důsledná koncepce uspořádání krajiny s novými poznatky zejména doplňujících PR+R.
- V. ÚP navrhl koncepci urbanistickou, veřejné infrastruktury a krajiny. Popis je v příslušných kapitolách.

VI. ÚP navrhnul plochy veřejně prospěšných staveb a opatření.

### J.1 VYHODNOCENÍ PROVĚŘENÍ POŽADAVKŮ OBČANŮ

požadavek	prověření
<b>Požadavek č. 2</b> - prověření plochy na nízkopodlažní bydlení a zrušení komunikace ze severu, parcela č. 395/2	Požadavek byl prověřen a plocha navržena částečně pro bydlení – index B1 a částečně pro zahrady v obytné zóně - index BZ. Komunikace není v severní části pozemku navržena. Jedná se o malou lokalitu navazující na stávající zastavěné území obce avšak bez dostatečné veřejné dopravní infrastruktury, proto část parcel je vymezena na zahrady. Plocha se nachází v zastavěném území obce.
<b>Požadavek č. 3</b> – prověření plochy na bydlení, parcela č. 511/1	Pozemek se nachází v proluce zastavěného území v centrální části obce. ČOV byla realizována v jiné lokalitě, proto byl pozemek navržen jako nízkopodlažní bydlení. V části pozemku je navržena účelová komunikace jako pěší propojka na místní komunikaci k obecnímu úřadu.
<b>Požadavek č. 11</b> – prověřit plochu pro 1 rodinný dům, parcela č. 509/2	Pozemek navazuje na zastavěné území obce. Má přístup z účelové komunikace. Část pozemku je navržena jako zahrada v obytné zóně s indexem BZ z důvodu elektrické vedení 22kV. Plocha je navržena jako zastavitelné území na bydlení.
<b>Požadavek č. 12</b> – zrušení komunikace (i za cenu zrušení výstavby), parcely č. 24/4 a 25/6	Na pozemku byla komunikace zrušena a přilehlý pozemek byl navržen jako zahrady – index BZ. Byl respektován požadavek obce na minimální navrhovaný rozvoj v obci. Plocha zůstává v zastavěném území obce.
<b>Požadavek č. 13</b> – prověření plochy na bydlení, parcely č. 38/2 a 38/3	Plocha je v zastavěném území obce. Byla navržena pro bydlení – index B1, na pozemku je stávající objekt a plocha je dobře napojena na technickou a dopravní infrastrukturu. V místě je navržena místní komunikace k zokruhování.
<b>Požadavek č. 14</b> – nové aktuální zakreslení pozemku, parcela č. 494/1	Podkladem výkresů grafické části návrhu ÚP je státní mapové dílo – katastrální mapa, aktuální stav k datu 8/2015.
<b>Požadavek č. 17</b> – příjezdová komunikace k pozemkům 144, 146, 143/1, 143/3, 142, parcela č. 450/7	V návrhu územního plánu nejsou okolní pozemky navrženy k zástavbě. V lokalitě je komplikovaný odtok dešťové vody, nachází se v blízkosti údolní niva a je zde nedostatečná příjezdová komunikace. Zároveň byl respektován požadavek obce na minimální navrhovaný rozvoj v obci. Plocha zůstává v zastavěném území obce. Pozemek byl a nadále zůstává nezastavěným územím.
<b>Požadavek č. 18</b> – prověření plochy na bydlení, parcely č. 450/7, 450/11, 449/1	Plocha není vhodná k bydlení. V lokalitě je komplikovaný odtok dešťové vody, nachází se v blízkosti údolní niva a je zde nedostatečná příjezdová komunikace. Zároveň byl respektován požadavek obce na minimální navrhovaný rozvoj v obci. Plocha zůstává v zastavěném území obce. Pozemky byly a nadále zůstávají nezastavěným územím.
<b>Požadavek č. 19</b> – prověřit plochu pro zahradu, parcela č. 262/4	Pozemek byl navržen jako bydlení – index B1. Plocha sousedí s obecními pozemky, které byly navrženy jako plocha veřejného prostranství. Plocha je součástí zastavěného území obce.

## K ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ ÚP NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ

### K.1 VYHODNOCENÍ VLIVŮ ÚP NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

KÚSK nepožaduje vyhodnocení vlivů ÚP na životní prostředí.

## L VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA PŮDNÍ FOND

## L.1 PUPFL

ÚP nezabírá žádný lesní půdní fond. Lesní plochy jsou součástí ÚSES.

## L.2 ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

- I. Vyhodnocení tvoří samostatná grafická příloha v měřítku 1 : 5000 - výkres č. 6, textový komentář a tabulkové přehledy, které jsou součástí textu. Vyhodnocení je zpracováno tak, že umožňuje posoudit urbanistické řešení z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu.
- II. V grafické příloze je vyznačena hranice a plocha zastavěného území k datu 8/2015. Vyhodnoceny jsou ty plošné a liniové urbanistické záměry, které jsou umístěny vně i uvnitř hranice zastavěného území.
- III. V tabulkách je uveden přehled jednotlivých lokalit návrhového období z hlediska dotčených druhů (kultur) pozemku. Dále je z tabulky patrné navržené funkční využití, které je podrobněji charakterizované v ostatních kapitolách textu Návrhu.
- IV. V tabulkových přehledech jsou seřazeny jednotlivé lokality urbanistického řešení s uvedením výměr dotčených kultur a zemědělská půda je charakterizována stupněm třídy ochrany, který zařazuje BPEJ v daném klimatickém regionu do 5ti stupňů. Hodnocení má klesající tendenci. BPEJ zařazené do stejné třídy jsou srovnatelné v celé ČR. Toto kritérium se využívá zejména v případech, že je v řešeném území více klimatických regionů a je potřebné vzájemně porovnat pozemky zemědělské půdy v rozdílných přírodních podmínkách.

Urbanistické řešení zabírá:

<b>Celkem</b>	<b>7,81ha</b>
Z toho plochy převzaté z platné ÚPD	7,21ha
Z toho plochy nového záboru v návrhu UP	0,60ha

- V. V rámci ÚAP byly vymezeny limity ochrany přírody, ochrany ZPF a vodního režimu
- VI. Urbanistický rozvoj není navržen na plochy vymezeného ÚSES. To dokumentuje hlavní výkres a koordináční výkres, ve kterých je zakreslena urbanistická koncepce. Urbanistické řešení je charakterizováno a zdůvodněno v části zprávy týkající se urbanistické koncepce a rozvoje urbanistických funkcí. Proto již v této kapitole nejsou informace opakovány.
- VII. V katastrálním území nejsou provedeny komplexní pozemkové úpravy (KPÚ).
- VIII. Nový návrh zabírá necelých 5 % z celkových záborů ZPF platné ÚPD
  - Zastavěné území má rezervy pro zástavbu. Nedostatečně využitá pozemky jsou začleněny do návrhu. ÚP se snažil zachovat co nejvíce zahrad v zastavěném území z důvodu zachování venkovského charakteru zástavby.
  - Koncepce uspořádání krajiny je podrobně popsáno v koncepci uspořádání krajiny vč. ochrany před erozí.
  - V tabelárním přehledu jsou plochy již odsouhlasené v platné ÚPD (světle zeleně). Nové záboru se týkají především rozvoje části území kolem obecního úřadu.

IX. Tabelární část

	Z toho plochy převzaté z platné ÚPD
	Z toho plochy nového záboru v návrhu UP

číslo lokality	Způsob využití plochy	kód BPEJ	třída ochrany ZPF (ha)	Zábor v ha dle BPEJ	Zábor ZPF v ha členěný podle druhů pozemků					celkem (ha)
					zahrady (ha)	orná půda (ha)	Trvalý travní porost (ha)	zemědělská půda (ha)	ostatní plochy	
1		54811	IV.	0,36	0,48	0,48	-	0,96	-	0,96
		52611	III.	0,60						
2		52611	III.	0,46	-	0,46	-	0,46	-	0,46
3		54811	IV.	0,47	0,11	-	0,36	0,47	-	0,47
4		52611	III.	0,07	-	0,40	-	0,40	-	0,40
		54811	IV.	0,33						
5		52604	IV.	0,63	-	0,63	-	0,63	-	0,63

číslo lokality	Způsob využití plochy	kód BPEJ	třída ochrany ZPF (ha)	Zábor v ha dle BPEJ	Zábor ZPF v ha členěný podle druhů pozemků					celkem (ha)
					zahrady (ha)	orná půda (ha)	Trvalý travní porost (ha)	zemědělská půda (ha)	ostatní plochy	
6		52604	IV.	0,75	-	0,75	-	0,75	-	0,75
7		52604	IV.	0,12	-	-	0,12	0,12	-	0,12
8		56811 54811	V. IV.	0,47 0,02	-	-	0,49	0,49	-	0,49
9		52604	IV.	0,26	-	0,26	-	0,26	-	0,26
10		52604	IV.	0,23	-	-	0,23	0,23	-	0,23
11		52604 56811	IV. V.	0,19 0,14	-	-	0,33	0,33	-	0,33
12		52604 56811	IV. V.	1,12 0,01	0,89 0,01	-	-	0,90	- 0,23	1,13
13		52611 54811	III. IV.	0,10 0,14	-	-	0,04 0,03	0,07	0,06 0,11	0,24
14		52611 54811	III. IV.	0,02 0,52	0,02 0,52	-	-	0,54	-	0,54
15		52604	IV.	0,36	-	0,36	-	0,36	-	0,36
16		56811	V.	0,02	-	-	0,02	0,02	-	0,02
17		54811	IV.	0,15	-	-	0,15	0,15	-	0,15
18		54811	IV.	0,27	-	-	0,27	0,27	-	0,27
<b>Celkem</b>				<b>7,81</b>	<b>2,03</b>	<b>3,34</b>	<b>2,04</b>	<b>7,41</b>	<b>0,40</b>	<b>7,81</b>
<b>Z toho plochy převzaté z platné ÚPD</b>								6,81	0,40	<b>7,21</b>
<b>Z toho plochy nového záboru v návrhu UP</b>								0,6	-	<b>0,60</b>

## M ZKRATKY

<b>BPEJ</b>	bonitovaná půdní ekologická jednotka
<b>CO</b>	civilní ochrana
<b>ČOV</b>	čistírna odpadních vod
<b>KPÚ</b>	komplexní pozemkové úpravy
<b>KUK</b>	koncepce uspořádání krajiny
<b>LBC</b>	lokální biocentrum
<b>LHP</b>	lesní hospodářský plán
<b>MK</b>	místní komunikace, v jiné souvislosti mimoúrovňová křižovatka
<b>MŠ</b>	mateřská škola
<b>NP</b>	nadzemní podlaží
<b>OP</b>	ochranné pásmo
<b>ORP</b>	obec s rozšířenou působností
<b>OV</b>	občanské vybavení
<b>PÚR</b>	politika územního rozvoje ČR
<b>RBK</b>	regionální biokoridor
<b>RD</b>	rodinný dům

<b>SZ</b>	stavební zákon č. 183/2006 Sb.
<b>TTP</b>	trvalý travní porost
<b>TUR</b>	trvale udržitelný rozvoj
<b>ÚAP</b>	územně analytické podklady
<b>ÚAP ORP</b>	územně analytické podklady obce s rozšířenou působností
<b>ÚP</b>	územní plán
<b>ÚPD</b>	územně plánovací dokumentace
<b>ÚR</b>	územní rozhodnutí
<b>ÚŘ</b>	územní řízení
<b>ÚSES</b>	územní systém ekologické stability
<b>VKP</b>	významný krajinný prvek registrovaný
<b>VPS</b>	veřejně prospěšné stavby
<b>ZÚR</b>	zásady územního rozvoje
<b>ZP</b>	zastavitelná plocha
<b>ZÚ</b>	zastavěné území

## N OBSAH DOKUMENTACE, ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚP A POČTU VÝKRESŮ

### N.1.1 Údaje o obsahu dokumentace

Vzhledem k tomu, že požadavky na obsah výkresů jsou v některých případech duplicitní a že urbanistická koncepce, koncepce uspořádání krajiny a koncepce veřejné infrastruktury jsou v samostatných výkresech, je dále popsán zpřesněný obsah.

**Výkres Základního členění obsahuje:**

- a) zastavěné území vymezené k datu 8/2015

- b) hranice a plocha zastavitelná
- c) rekonstrukční a rekultivační zásahy v krajině
- d) plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno uzavřením dohody o parcelaci

**Hlavní výkres obsahuje** urbanistickou koncepci vyjádřenou graficky návrhem ploch s rozdílným způsobem využití a to v zastavěném území a v zastavitelných plochách, a v nezastavěném území.

**Ostatní výkresy**

Vzhledem k potřebě grafického vyjádření byly výkresy koncepce uspořádání krajiny a koncepce veřejné infrastruktury zpracovány v samostatných výkresech.

---

### *N.1.2 Údaje o počtu listů ÚP a počtu výkresů*

- I. Návrh územního plánu obsahuje počet listů udaných v zápatí textové části
- II. Grafická část obsahuje 3 výkresy:
  - výkres č. 6 Koordinační výkres 1: 5000
  - výkres č. 7 Výkres předpokládaných záborů půdního fondu 1: 5000
  - výkres č. 9 Širší územní vztahy schéma