



ZAHOŘANY

ÚZEMNÍ PLÁN

ODŮVODNĚNÍ TEXTOVÁ ČÁST

Záznam o účinnosti	
označení správního orgánu, který územní plán vydal	Zastupitelstvo obce Zahořany
datum nabytí účinnosti	
pořizovatel	Městský úřad Černošice, odbor územního plánování, Karlštejská 259, 252 28 Černošice
jméno oprávněné úřední osoby pořizovatele	Ing. Helena Ušiaková
funkce oprávněné úřední osoby pořizovatele	vedoucí odboru územního plánování
podpis	otisk úředního razítka

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: DUBEN 2020

OBSAH:

A	PODKLADY A KONZULTACE	4
B	VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH	4
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>	<i>6</i>
B.3.2	<i>Zdůvodněný rozvoj obce</i>	<i>8</i>
C	KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ.....	8
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>	<i>10</i>
C.3.2	<i>Plochy veřejného prostranství</i>	<i>11</i>
C.3.3	<i>Dopravní infrastruktura</i>	<i>12</i>
C.4	TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA.....	15
C.4.1	<i>Vodní hospodářství.....</i>	<i>15</i>
C.5	REKREACE	16
C.6	KRAJINA- OCHRANA A OBNOVA NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ.....	16
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>	<i>17</i>
C.6.2	<i>Zeleň v sídle</i>	<i>17</i>
C.6.3	<i>Koncepce ochrany a obnovy přirozeného vodního režimu v krajině.....</i>	<i>18</i>
C.6.3.1	<i>Vymezení potenciální údolní nivy - indikátory.....</i>	<i>19</i>
C.6.3.2	<i>Vymezení hranice údolní nivy:.....</i>	<i>21</i>
C.6.3.3	<i>Charakteristika ploch údolních niv</i>	<i>21</i>
C.6.4	<i>Koncepce dominantní funkce ochrany a obnovy přírody – ÚSES.....</i>	<i>21</i>
D	VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ	24
D.1	PŮR.....	24
D.2	ÚPD KRAJE - ZŮR	24
E	NAVRHOVANÉ ŘEŠENÍ NADMÍSTNÍCH ZÁJMŮ, KTERÉ NEJSOU V ZŮR	24
E.1	NADMÍSTNÍ PROBLÉMY S VAZBOU NA ÚZEMNÍ PLÁNY SOUSEDNÍCH OBCÍ	24
F	VYHODNOCENÍ A KOORDINACE POŽADAVKŮ PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A OCHRANY VEŘEJNÝCH ZÁJMŮ	25
F.1	VYMEZENÍ PLOCH S ROZLOHOU MENŠÍ NEŽ 2 000 M ²	25
F.2	PŘEHLED VYHODNOCENÍ A KOORDINACE VEŘEJNÝCH ZÁJMŮ	25
F.3	VYMEZENÍ DALŠÍCH VEŘEJNÝCH ZÁJMŮ V ÚP	28
F.3.1	<i>Hranice potenciální údolní nivy</i>	<i>28</i>
F.3.2	<i>Lokální ÚSES, regionální biokoridor</i>	<i>29</i>
F.3.3	<i>Veřejné zájmy civilní a požární ochrany.....</i>	<i>29</i>
F.4	VYUŽITÍ ÚZEMÍ S OHLEDEM NA OCHRANU VEŘEJNÝCH ZÁJMŮ	30
F.4.1	<i>Ochrana hodnot venkovského prostředí.....</i>	<i>30</i>
F.4.2	<i>Zástavba v nivních půdách, v rozlivovém území a retenčních plochách</i>	<i>30</i>
F.4.3	<i>Oprávnění při správě vodního toku</i>	<i>30</i>
G	VYHODNOCENÍ SOULADU ÚP S CÍLY A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ.....	30
G.1.1	<i>Charakteristika - venkovský charakter zástavby obce.....</i>	<i>30</i>
G.1.2	<i>Urbanisticky hodnotné území dokladující historický vývoj obce.....</i>	<i>31</i>
G.1.3	<i>Ochrana nezastavěného území.....</i>	<i>31</i>

H	VYHODNOCENÍ SOULADU ÚP S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ	31
I	VYHODNOCENÍ SOULADU ÚP S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ	31
J	VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ	31
K	ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ ÚP NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ	32
	K.1 VYHODNOCENÍ VLIVŮ ÚP NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ.....	32
L	VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA PŮDNÍ FOND.....	32
	L.1 PUPFL.....	32
	L.2 ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND	32
M	ZKRATKY	33
N	OBSAH DOKUMENTACE, ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚP A POČTU VÝKRESŮ.....	34
	N.1.1 <i>Údaje o obsahu dokumentace.....</i>	34
	N.1.2 <i>Údaje o počtu listů ÚP a počtu výkresů</i>	34

Příloha č. 1 - Textová část odůvodnění Územního plánu Zahořany zpracovaná pořizovatelem

A PODKLADY A KONZULTACE

Územní plán 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. 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; jsou stanoveny podmínky 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 obce¹ 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 řešeno podmínkami pro využití území v zastavěném území; ÚP stabilizuje současný charakter sídla:

¹ Charakter obce je popsán v příslušné kapitole

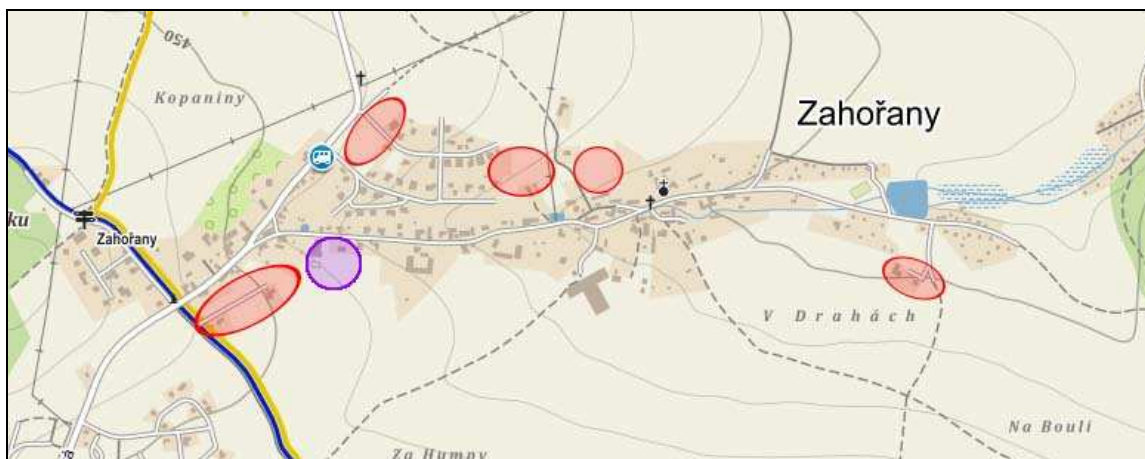


Schéma - Fialově je zobrazena nově navržená plocha pro bydlení a občanské vybavení. Červeně jsou zobrazeny plochy pro bydlení převzaté z platné ÚPD obce.

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.

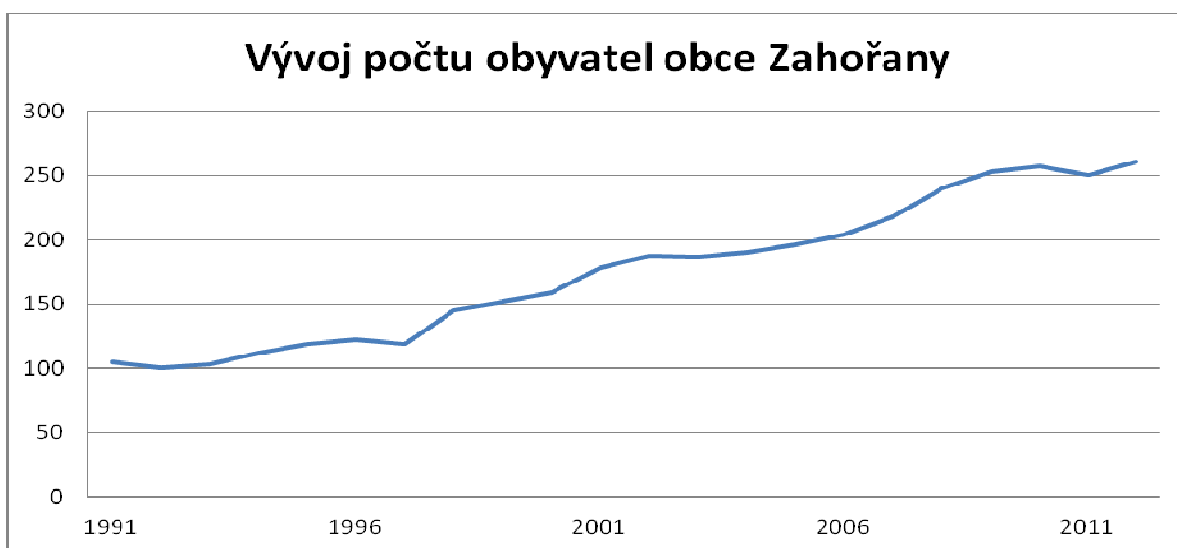
B.3 VYHODNOCENÍ DEMOGRAFICKÉHO RŮSTU A POLOHY OBCE V ROZVOJOVÉ OBLASTI – ODŮVODNĚNÍ ROZVOJE

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

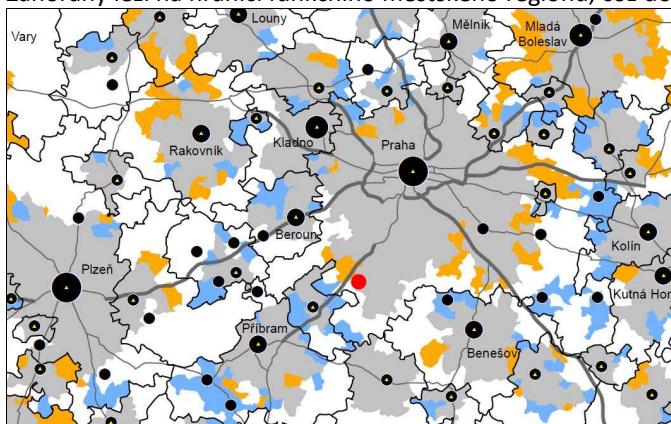
Přírůstek obyvatel za posledních 20 let činil přes 150 obyvatel, což je skoro 50% obyvatel obce. Růst se projevil především v plochách zástavby pro trvalé bydlení. Vzhledem k technické infrastruktuře v obci lze předpokládat na dalších 10 let přírůstek kolem 70 obyvatel (předpokládá se, že by nárůst počtu 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

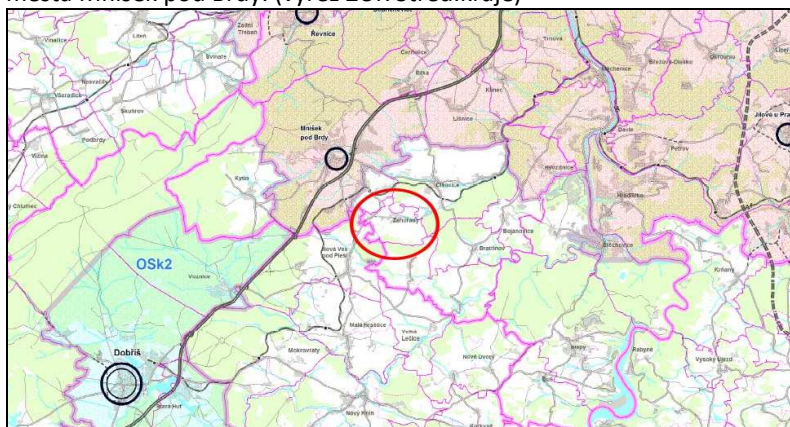
Zahořany leží na hranici funkčního městského regionu, což dokládá i růst počtu obyvatel.



Funkční městské regiony

- území beze změny
- součást FMR jen v r. 1991
- součást FMR jen v r. 2001

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

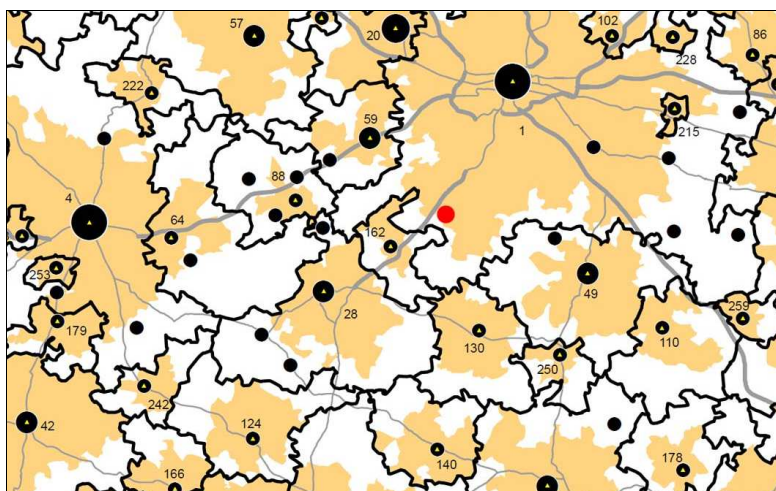


- nižší centra významná
- nižší centra ostatní
- lokální centra
- ostatní obce POÚ

OB1 rozvojová oblast republikové úrovně

FUNKČNÍ MĚSTSKÉ REGIONY - 2001

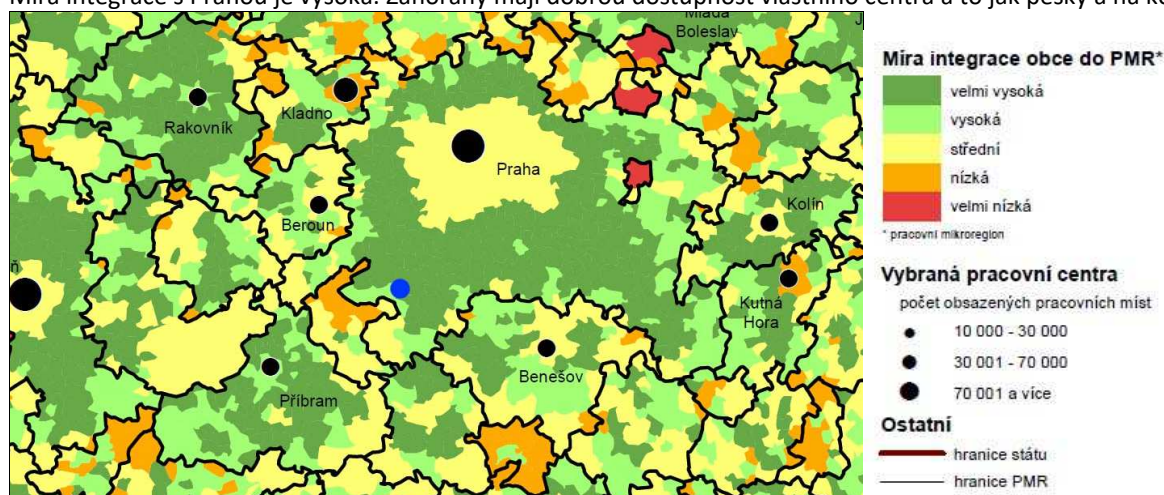
Významné jsou proudy pracovní dojíždky. Nejbližší funkční městský region je kolem Mníšku pod Brdy s centrem – Mníšek pod Brdy. Významné funkční městské centrum v blízkosti je Praha.



- Regionalizace**
- funkční městské regiony
 - hranice PMR*
 - * pracovní mikroregion
- Pracovní centra**
počet obsazených pracovních míst
- 1 000 - 10 000
 - 10 001 - 30 000
 - 30 001 - 70 000
 - 70 001 a více
 - centra FMR**
- ** funkční městský region
- Silniční síť**
- silnice I. třídy
 - dálnice a rychlostní komunikace
- Ostatní**
- hranice státu

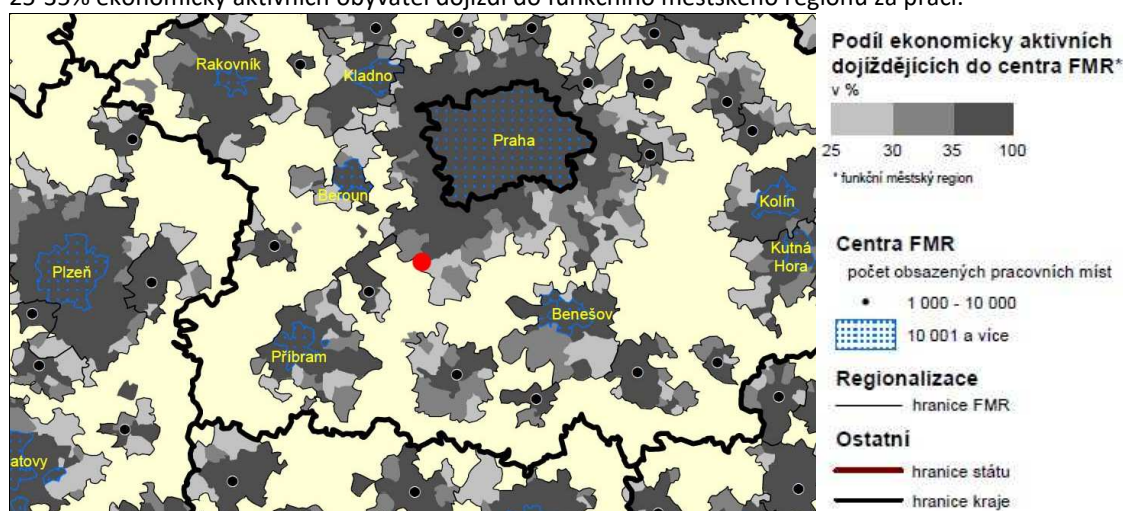
MÍRA INTEGRACE OBCE DO PRACOVNÍHO MIKROREGIONU - 2001

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



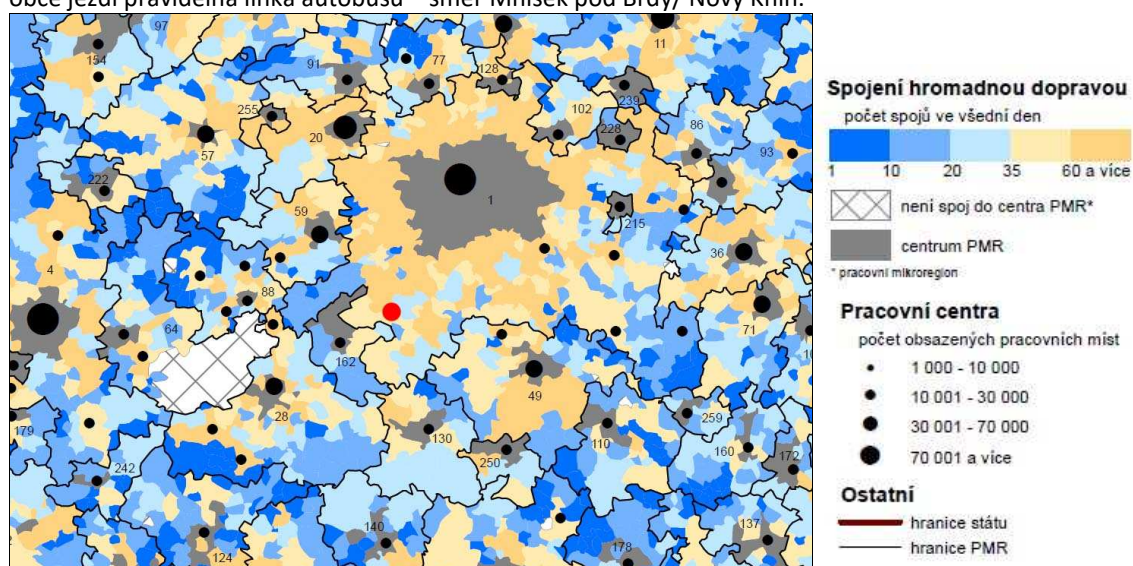
VNITŘNÍ STRUKTURA FUNKČNÍCH MĚSTSKÝCH REGIONŮ – 2001

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

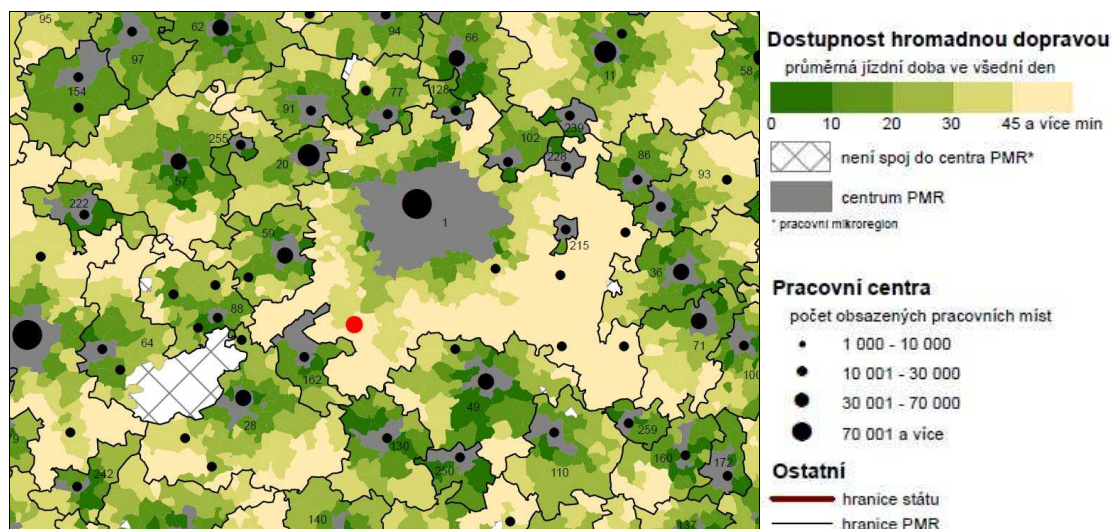


VÝZNAMNÉ PROUDY PRACOVNÍ DOJÍŽDKY Z OBCÍ – 2010

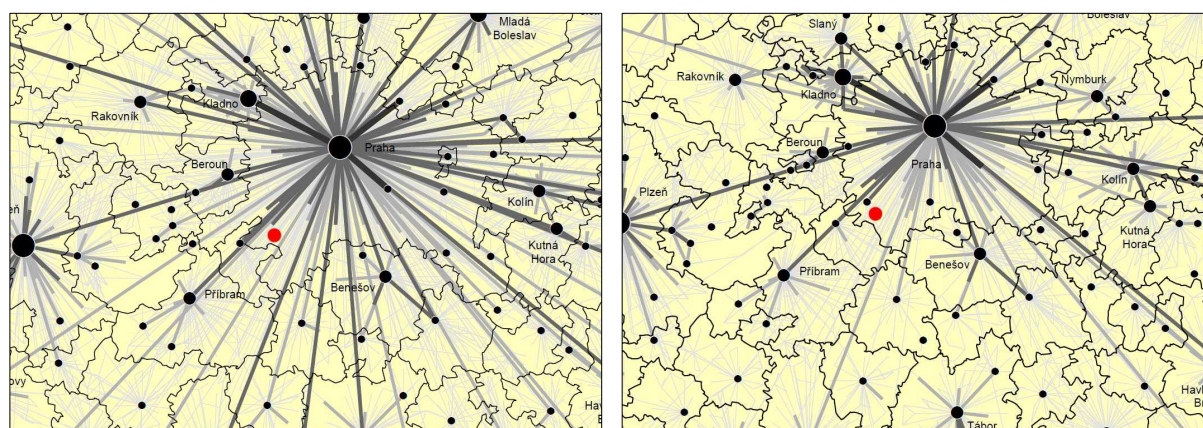
Dojíždka za práci a poloha obce dokládá, že je v místě dobré spojení – v blízkosti silnice R4 směrem na Prahu. Do obce jezdí pravidelná linka autobusu – směr Mníšek pod Brdy/ Nový Knín.



ČASOVÁ DOSTUPNOST CENTRA PRACOVNÍHO MIKROREGIONU - 2010



Významné proudy pracovní dojížděky z obcí- 1991 / 2001. Dojížděka roste a spojení se posiluje.



B.3.2 Zdůvodněný rozvoj obce

- I. 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.
- II. Proces
- III. Plocha na severu obce („V Hoře“) byla navržena jako bydlení s indexem B4 z Hlavního výkresu. Jedná se o původní plochu rekreace, ve které jsou stávající objekty pro rodinnou rekreaci a rodinné domy. V ploše je možné objekty pro rodinnou rekreaci přestavovat na rodinné domy po splnění podmínky v regulativu.

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. Obec nepodporuje přílišný rozvoj bydlení v chatových osadách, které jsou v odloučených polohách a nemají dostatečnou dopravní a technickou infrastrukturu.

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

- I. Na celém území obce je navržen 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 m², izolované objekty RD s podmínkami využití, které nedovolují zástavbu dvojdomů na jednom pozemku 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 ucelená a plochy zahrad mohly vytvořit kompaktní plochu zahradní zeleně typické pro venkovskou zástavbu a její charakter.
 - B3 – typ rodinné zástavby s parcelami min. 3000 m², izolované objekty RD s podmínkami využití, které nedovolují zástavbu dvojdomů na jednom pozemku 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 omezen množstvím nových stavebních pozemků do budoucna.
 - B4 – typ rodinné zástavby s parcelami min. 900 m², izolované objekty RD s podmínkami využití, které nedovolují zástavbu dvojdomů na jednom pozemku. Krajinný ráz je chráněn výškou zástavby, velikostí pozemků, zastavěností. Lokalita je navržena k bydlení a přestavbu chat na rodinné domy. Změna stavby pro rodinnou rekreaci na rodinný dům nebo umístění rodinného domu je možné po splnění podmínky realizace kapacitně stávající komunikace tak, aby vyhověla pro lokalitu, ve které mohou být umístěny rodinné domy (např. jejím rozšířením, vybudováním výhyben apod.) po celé délce až k napojení na stavební pozemek, na pozemku komunikace musí být vyřešena likvidace dešťových vod z komunikace a výsadba krajinné zeleně (alej)". V lokalitě nebude podmínka vybudování kanalizace – není to ekonomicky reálné, domy mohou využít jímky na vyvážení.
 - BZ – plochy zahrad tvoří nedílnou součást ploch pro bydlení a to jako zahrady bez možnosti výstavby doplňkových staveb, povoleny jsou pouze drobné stavby. Účelem 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.
- IV. V plochách bydlení B1 a B2 a smíšeného území SO1 je stanovena podmínka:
 - bydlení při stávající komunikaci III/11627 je přípustné za podmínky, že bude prokázáno splnění hygienických limitů z provozu, splnění limitních hladin hluku

Komunikace není frekventovaná, dle celostátního sčítání dopravy v roce 2016 prováděné ŘSD, není silnice III/11627 ve sčítání řešena. Dle tohoto sčítání na silnici II/116 projede denně 1000-3000 aut, v Zahořanech se nepředpokládá zvýšení provozu.



Výsledky sčítání dopravy na dálniční a silniční síti v roce 2016

	sčítací úsek s intenzitou	1 - 500	voz/24 h
	sčítací úsek s intenzitou	501 - 1000	voz/24 h
	sčítací úsek s intenzitou	1001 - 3000	voz/24 h
	sčítací úsek s intenzitou	3001 - 5000	voz/24 h

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. ÚP 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 m² podlažní plochy a 35 m² pozemku

Základní vzdělávání:

- počet ú. j./1000 obyvatel = 136
- na 1 ú. j. připadá 8,3 m² podlažní plochy a 35 m² pozemku

PLOCHY	POZEMKY	USPOŘÁDÁNÍ ZÁSTAVBY NA POZEMKU	KOEFICIENT ZASTAVĚNÍ Kz
Zařízení školství	Pozemky mateřských a malotřídních základních škol	Mateřské a malotřídní základní školy	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	

PLOCHY	POZEMKY	USPOŘÁDÁNÍ ZÁSTAVBY NA POZEMKU	KOEFICIENT ZASTAVĚNÍ Kz
		Hřiště	
	Plochy volné nezpevněné 50-60%	Zeleň	
	Pozemky základních škol	Základní školy	
	Plochy zastavěné 10-15%	Objekty základní školy	
	Plochy volné zpevněné 45-50%	Obslužné komunikace, manipulační plochy	0,1-0,15
		Případně odstavná stání a parkovací plochy	
		Hřiště	
	Plochy volné nezpevněné 40%	Zeleň	

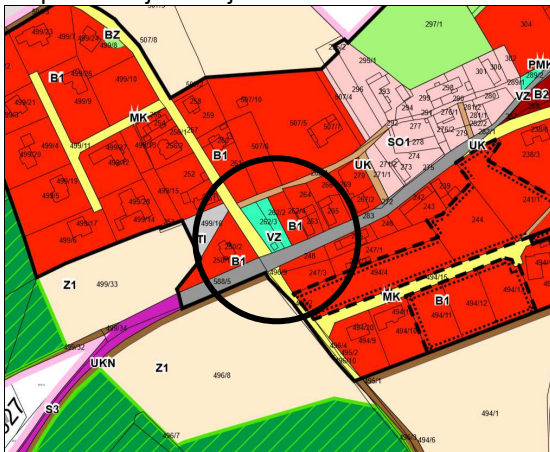
Dle výpočtů ukazatelů navrhovaný počet míst v MŠ bude kolem 15.

OSTATNÍ OBČANSKÉ VYBAVENÍ

- I. Občanské vybavení je spádováno především do Mníšku 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.

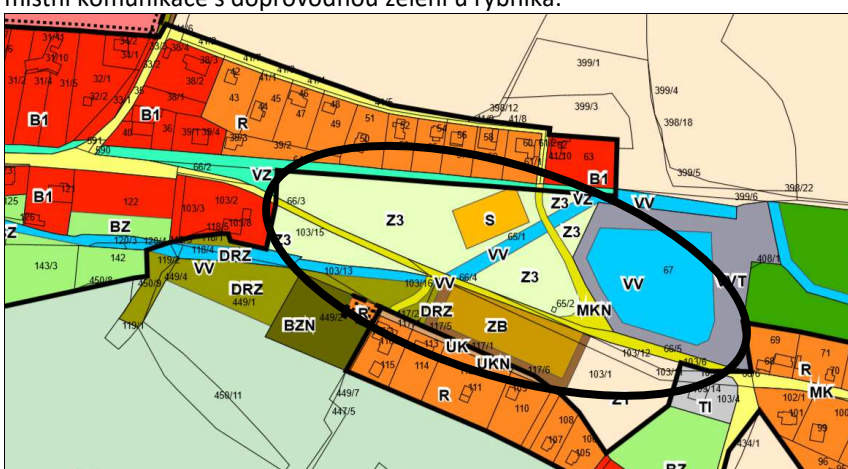
C.3.2 Plochy veřejného prostranství

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

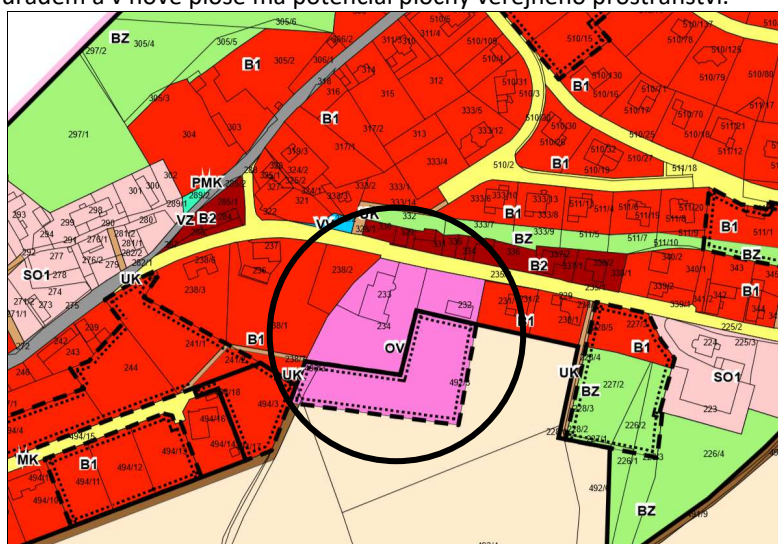




III. Nové veřejné prostranství je navrženo v kombinaci ploch údolního společenstva, louky, plochy pro sport a místní komunikace s doprovodnou zelení u rybníka:



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 ÚP nepředpokládá jejich změny.
- II. Nejvýznamnější komunikací, která prochází řešeným územím, je silnice III. třídy číslo 11627.



Výsek 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 požadavek na omezení minima nových přípojení na silnici III. třídy. Kapacita volných ploch k bydlení okolo silnice je v podstatě naplněna, čili nárůst přípojení bude minimální.
- 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 ÚP o
- 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 -kategorizací silnic II. a III. třídy ve Středočeském kraji, řešeny v návrhové kategorii S 7,5/60. Šířkových parametrů lze dosáhnout v rámci pozemku silnice úpravou odvodnění.

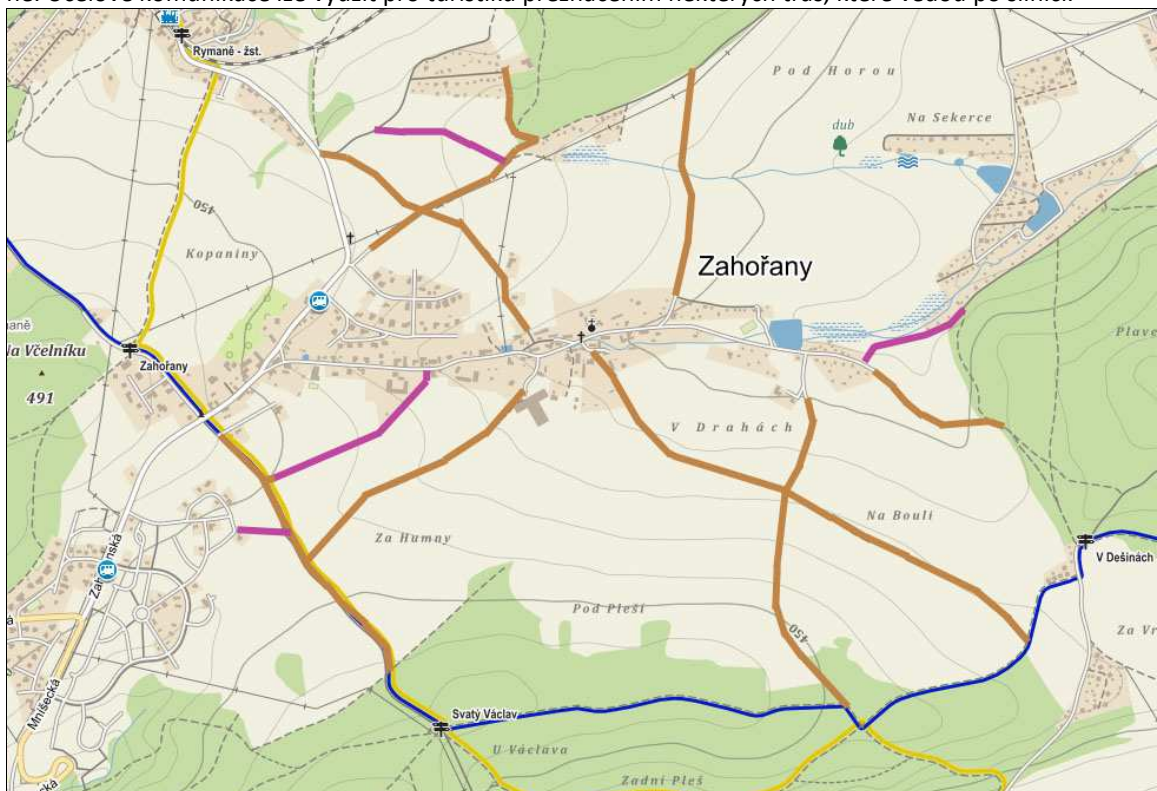
MÍSTNÍ KOMUNIKACE

- 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, různých stávajících šířkových parametrů.
- II. U vymezování nových místních komunikací bude splněno (buď obousměrné a v šířkových parametrech potřebných pro místní komunikaci), tj. min. šíře vozovky 5,5 m + min. jednostranný chodník + doprovodná zeleň, nebo slepé komunikace s otočením na konci. Nové místní komunikace nebyly vymezeny.
- III. V případech, kdy se jedná o ucelené plochy většího rozsahu, je podmínkou realizace návrh parcelace, který prověří trasování místní komunikace tak, aby navazovala na stávající strukturu, byla obousměrná a průjezdná, žádné nové ucelené celky většího rozsahu nebyly navrženy.
- IV. Odvodnění komunikací je navrženo otevřeným příkopem, který zajišťuje částečnou retenci dešťových vod.
- V. V lokalitě V Hoře, kde je navrženo bydlení s možností přestavování objektů pro rodinnou rekreaci na rodinné domy za určitých podmínek. V rámci těchto přestaveb bude třeba vybudovat dle potřeby výhybny na příjezdové komunikaci. Komunikace k lokalitě V Hoře je na katastru Mníšku pod Brdy.



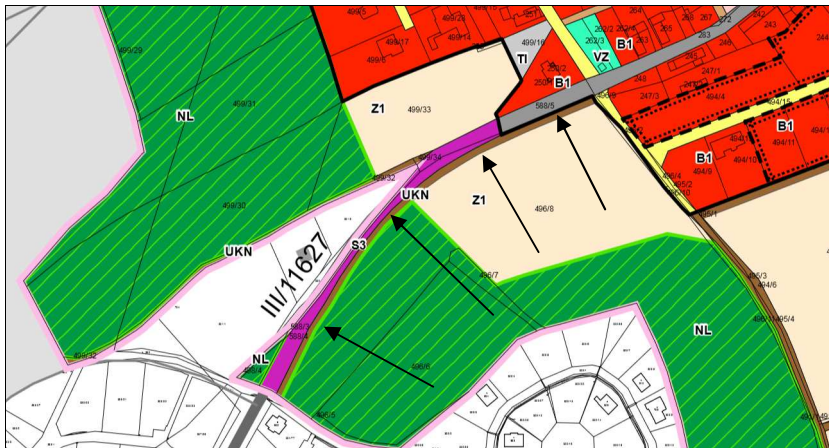
ÚČELOVÉ KOMUNIKACE

- 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.

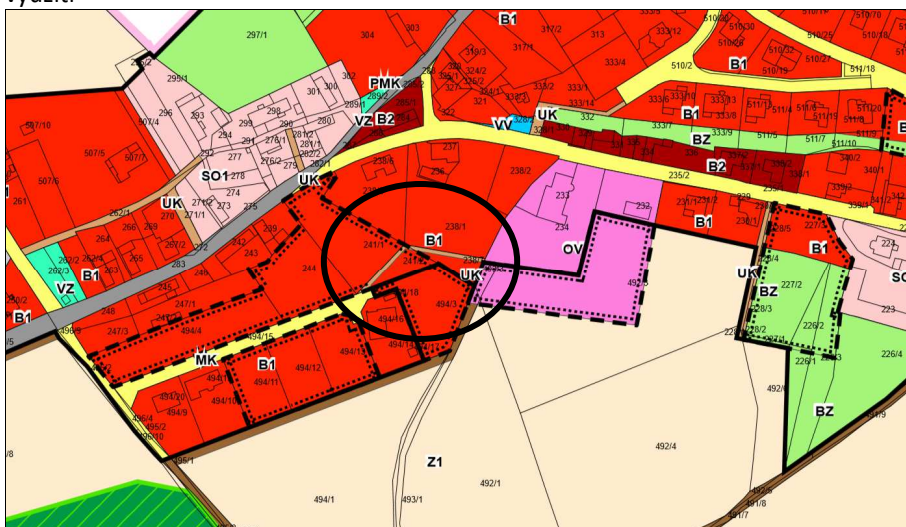


Navržená propojení nově navržených účelových cest a cest stávajících na území obce.

- II. Účelové cesty jsou stabilizované, doplněné o doprovodnou zeleň, která má estetickou, protierozní i retenční funkci vč. úlohy zvýšení ekologické stability.
- III. 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.
- IV. Je navržena nová účelová komunikace podél stávající silnice III. třídy tak, aby bylo možné do budoucna vybudovat podél silnice cyklostezku, nebo dostatečně kapacitní chodník, pás bude možné využít i k výsadbě doprovodné zeleně.



- V. Pěší a cyklistický provoz je možný i v plochách MK, PMK, UK, UKN, MKN (indexy z Hlavního výkresu).
- VI. Je navrženo pěší propojení z místní komunikace nad obecním úřadem navazující na plochu občanského vybavení tak, aby mohla obec propojení vybudovat kdekoli v ploše OV – účelová komunikace je možné přípustné využití



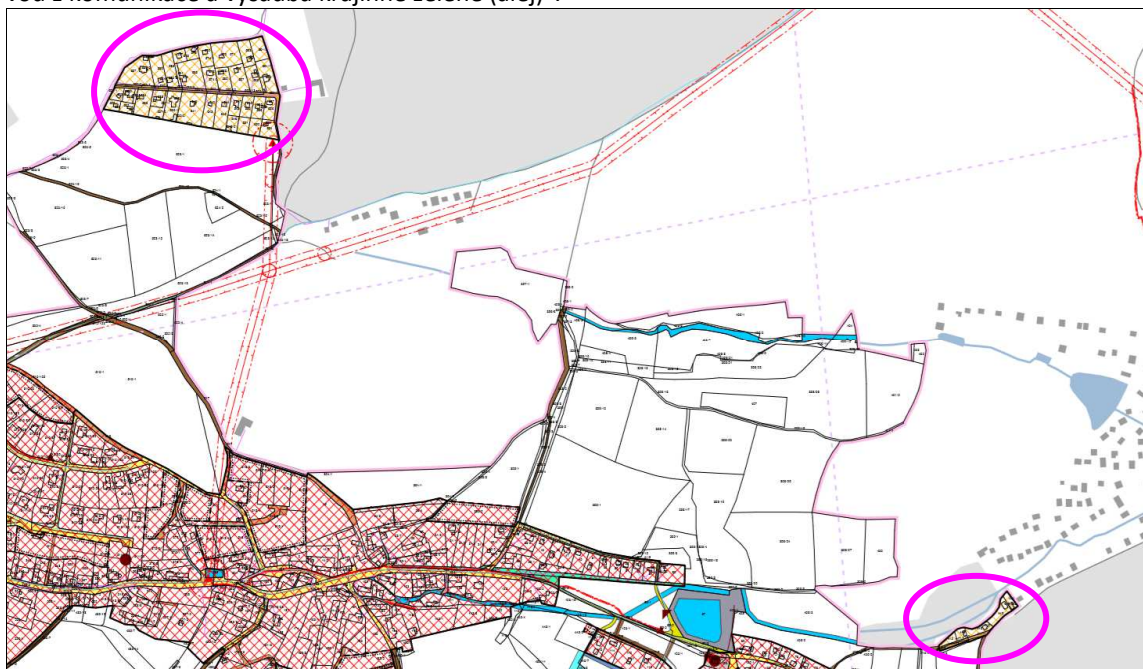
C.4 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Ukládání inženýrských sítí je v zastavěném území přípustné v plochách komunikací (index z Hlavního výkresu: MK, MKN, UK, UKN, S3). Ukládání sítí není možné v plochách veřejné zeleně, aby bylo možné udržovat v těchto plochách vzrostlo zeleň.

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 2×400 m³ (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 2×400 m³ (478,20/474,00 m n. m.). Výše položená část obce pod Včelníkem zásobována z AT stanice Zahořany (Q = 2 l/s, H = 15m). 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.
- VI. V zastavěném území a zastavitelných plochách (kromě 2 lokalit vyznačených v bodě VII.), umístění nových staveb nebo zařízení, změny vlivu na využití území nebo ochranu zájmu v území, lze realizovat za podmínky napojení na veřejnou infrastrukturu (zejména na systém zásobování pitnou vodou z vodovodu, odkanalizování do společné čistírny odpadních vod).
- VII. Ve dvou lokalitách na území obce je možné umístění nových staveb nebo zařízení, změn dokončených staveb, změn vlivu na využití území nebo ochranu zájmu v území, v zastavěném území a zastavitelných plochách realizovat za podmínky realizace vlastní technické infrastruktury vč. nepropustné jímky na vyvážení splaškových vod. Změna stavby pro rodinnou rekreaci na rodinný dům nebo umístění rodinného domu je možné po splnění podmínky realizace zkapacitnění stávající komunikace tak, aby vyhověla pro lokalitu, ve které mohou být umístovány rodinné domy (např. jejím rozšířením, vybudováním výhyben a pod.) po celé délce až k napojení na stavební pozemek, na pozemku komunikace musí být vyřešena likvidace dešťových vod z komunikace a výsadba krajinné zeleně (alejí)".



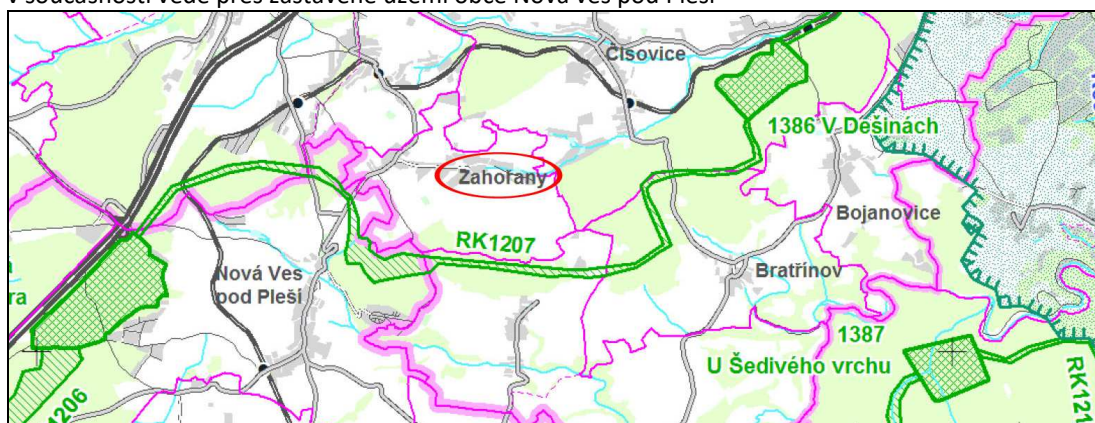
C.5 REKREACE

- 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

- Koncepte 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. Koncepte je dokumentována v samostatném výkrese č. 5 Koncepte uspořádání krajiny
 - IV. Podkladem pro koncepci 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 Pleš



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

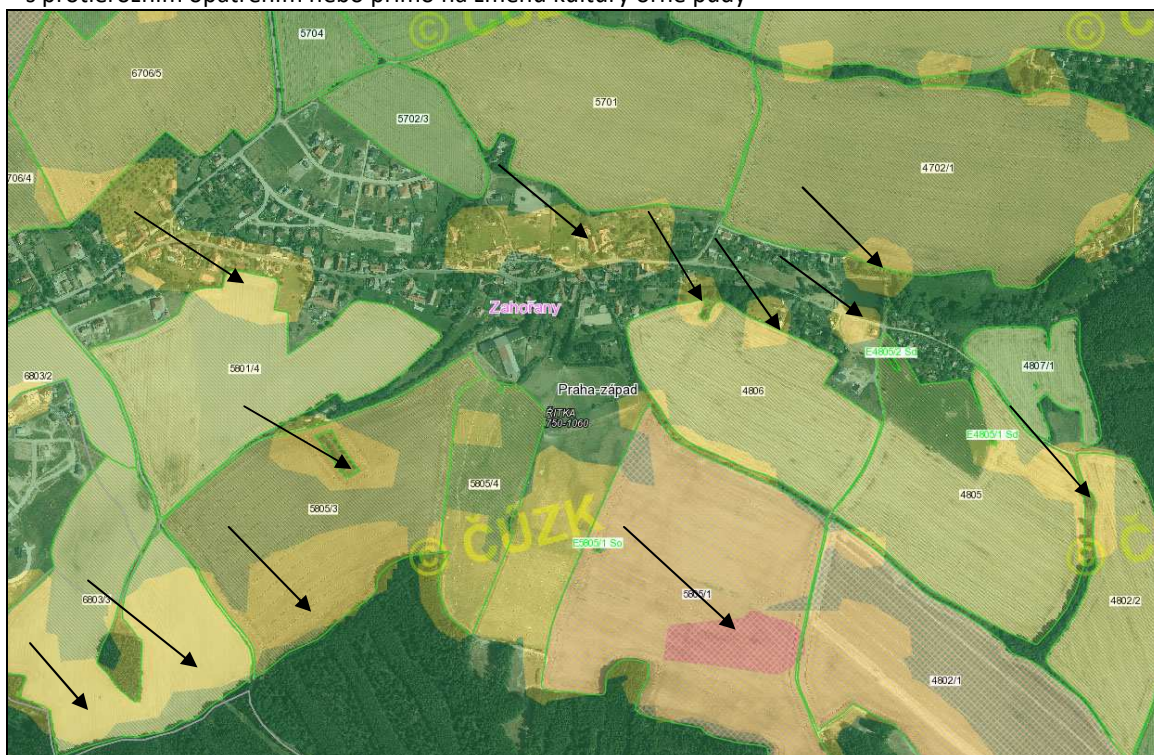
- I. ÚP prověřil a navrhnul plochy zahrad, které jsou zastavitelné pouze omezeným rozsahem drobné doplňkové stavby. Pro obyvatele jsou kromě zahrad významná východiště ze zastavěného území, která jsou na-

vržena – 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 a zvýšení ochrany vodního režimu v krajině je dokumentován ve výkresu koncepce uspořádání krajiny. Lze říci, že vodní režim je zanedbaný a ÚP proto v krajině stanovil několik ploch s dominantní funkcí zvýšení retence – index Z3 a Z4.
- 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. ÚP 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 zřizování 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 regulativem 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 spádnicí 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. Plochy jsou vymezeny jako plochy s indexem Z3 – údolní společenstva, jako ochrana rozlivu.

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.

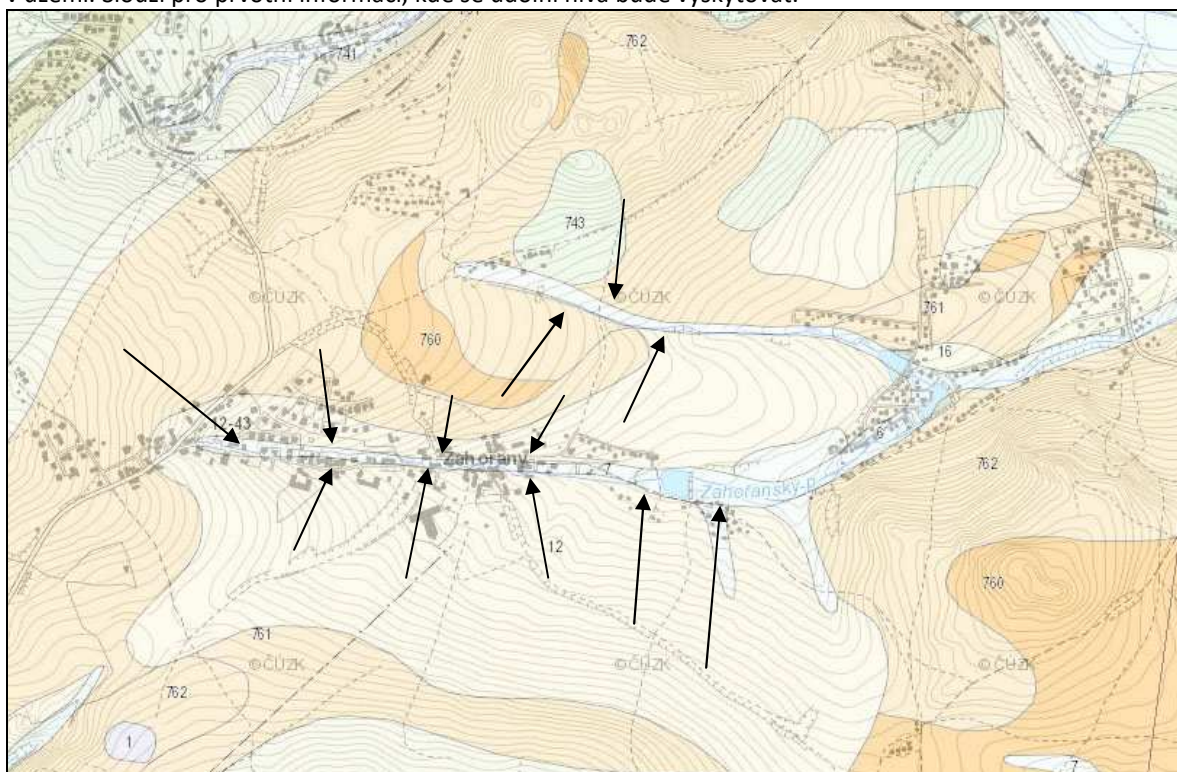
C.6.3.1 VYMEZENÍ POTENCIÁLNÍ ÚDOLNÍ NIVY - INDIKÁTORY

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 (vrstevnice) 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 nerozlišená

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	nívní sediment
7	smíšený sediment
19	sprašová hlína
16	spraš a sprašová hlína

- VÝSKYT MOKRÝCH LUK 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.

Mokré louky se vyskytují podél Zahořanského potoka – v obci bylo několik vodních nádrží, kde se voda zdržovala.



- HRANICE Q100.**

Podklad je indikátorem hranice stoleté vody.

Záplavové území s hranicí Q100 se na území Zahořan nenachází.

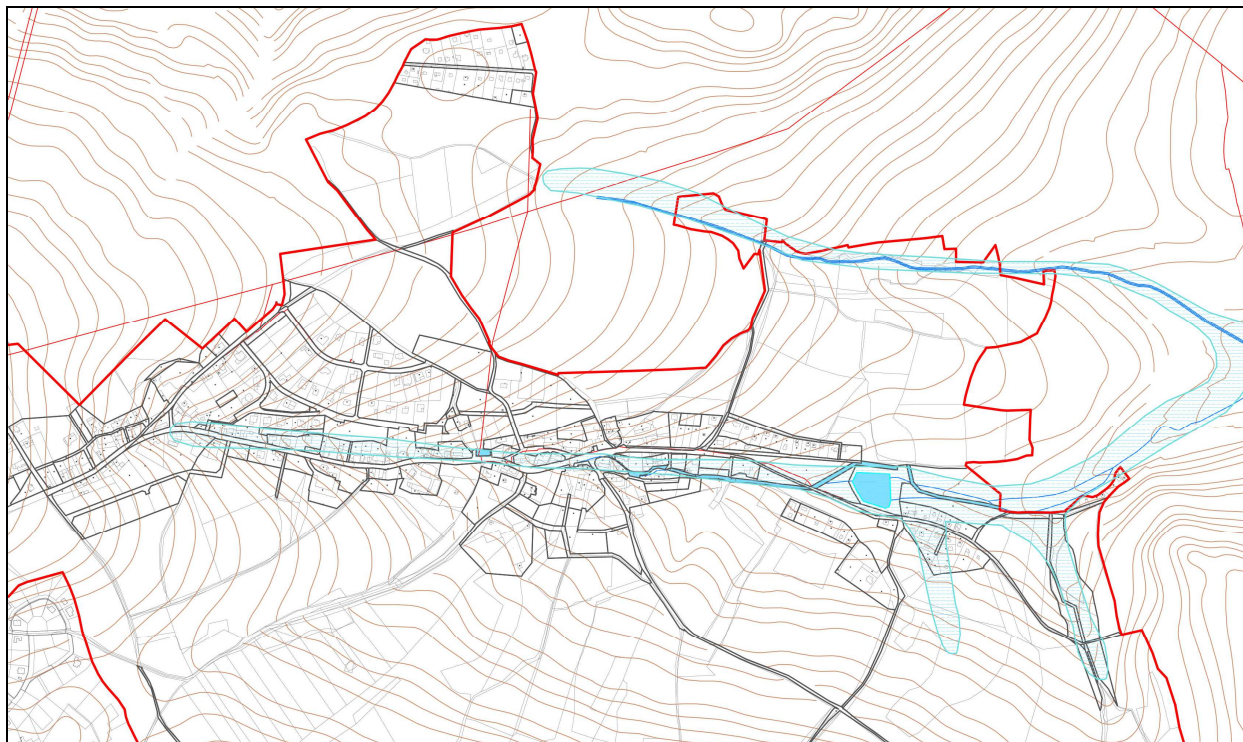


Výřez z ÚAP Černošice – limity území.

C.6.3.2 VYMEZENÍ HRANICE ÚDOLNÍ NIVY:

Údolní niva má v obci dvě větve. Na severu obce je na přítoku zahořanského potoka, ta je vymezena jako územní systém ekologické stability (ÚSES).

Větev, která prochází obcí – v místech, kde není potok zatrubněn jsou vymezeny zahrady, kde je možný rozliv, v nejnižším místě je navržena zemědělská půda Z3 – údolní společenstva, která je vymezena jako nezastavěné území bez možností staveb.



C.6.3.3 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

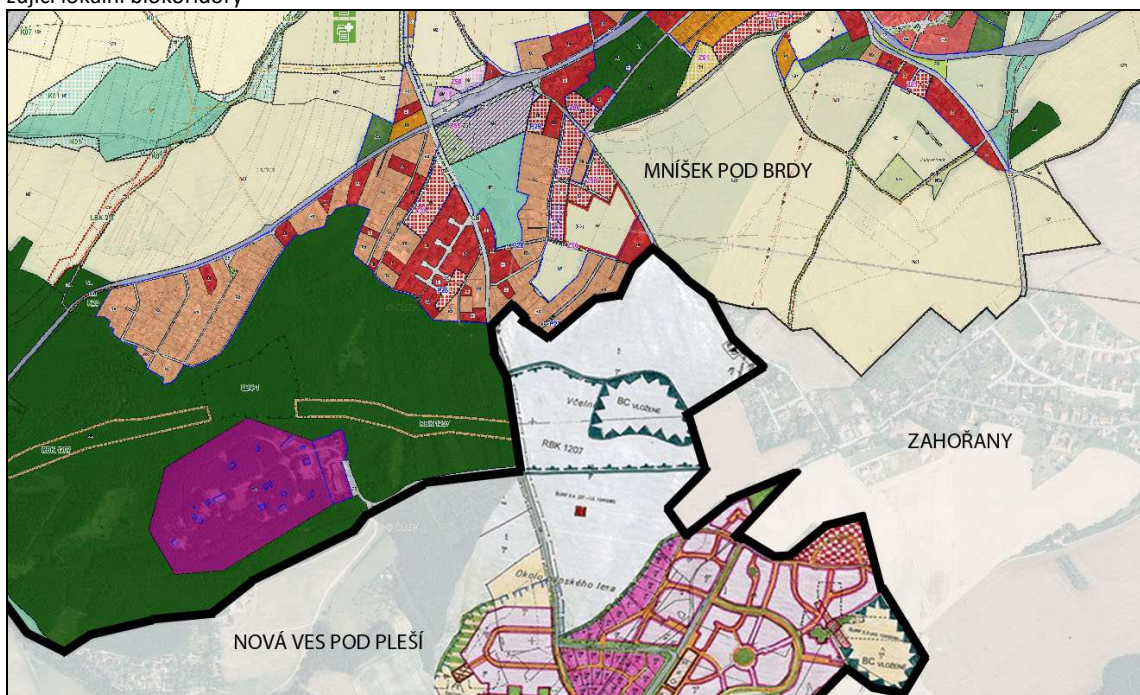
Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

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

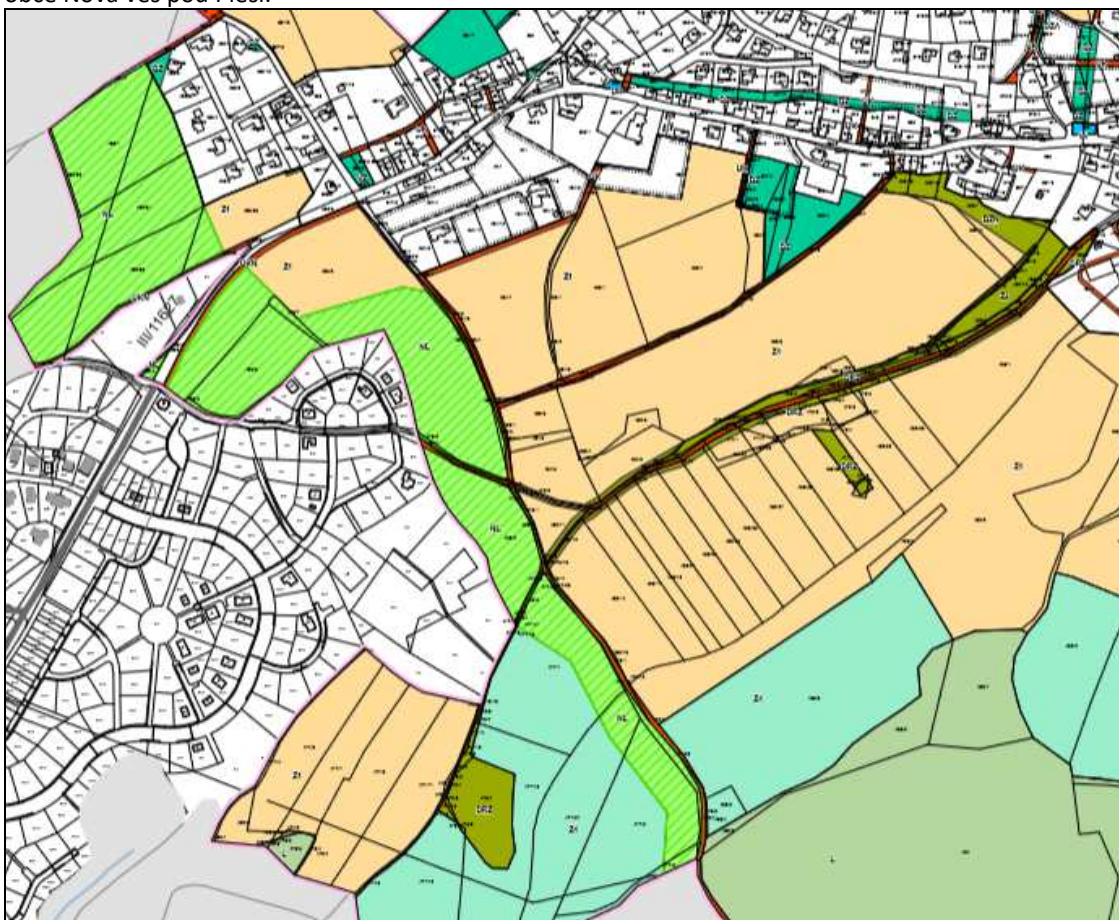
C.6.4 *Koncepce dominantní funkce ochrany a obnovy přírody – ÚSES*

- I. Cílem vymezení ÚSES v ÚPD je územní ochrana, jak ploch prvků ÚSES, tak jeho systémové kontinuity. ÚP je zkoordinován s územními plány sousedními obcemi Čisovice, Nová ves pod Pleší a Mníšek pod Brdy a upravil ÚP tak, aby plochy navazovaly:

Obec Nová Ves pod Pleší / Obec Mníšek pod Brdy – přes řešené území nevede regionální biokoridor ani nava-
zující lokální biokoridory



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

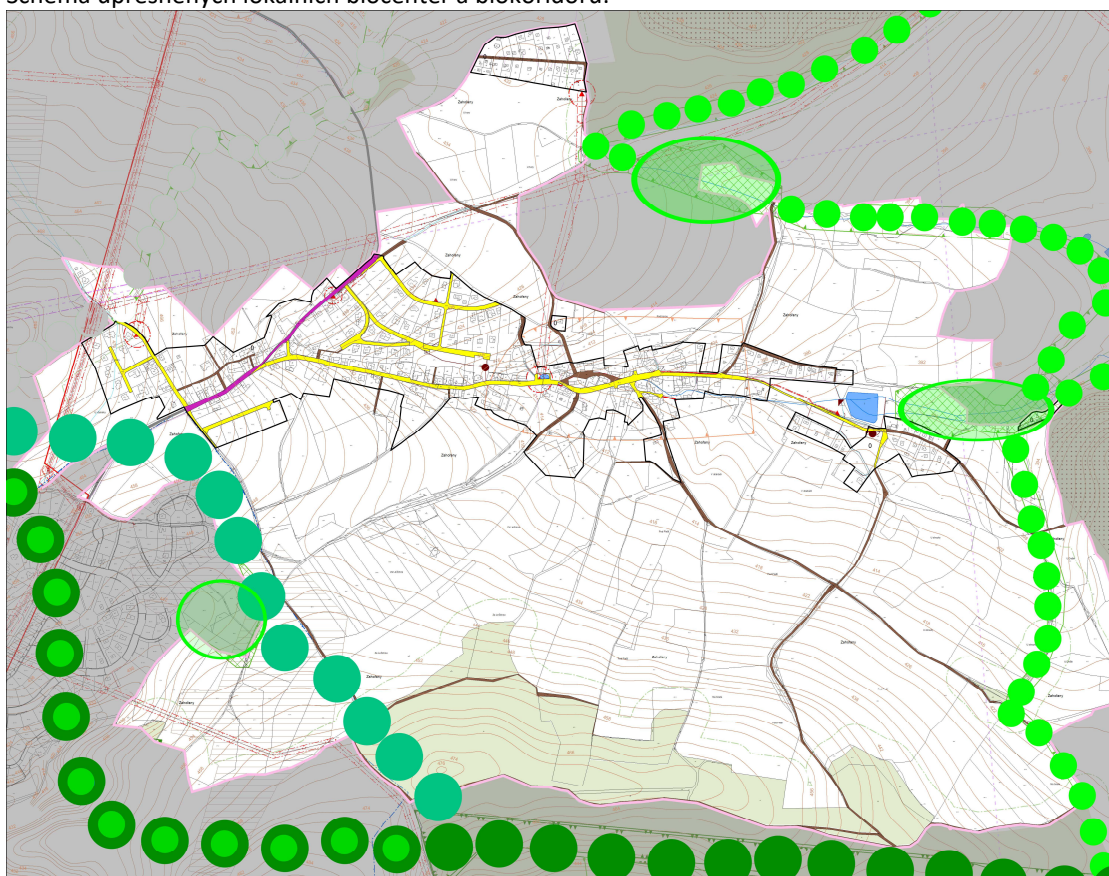







Obec Čisovice platný ÚP - navázání lokálních biocenter a biokoridorů.



- 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:

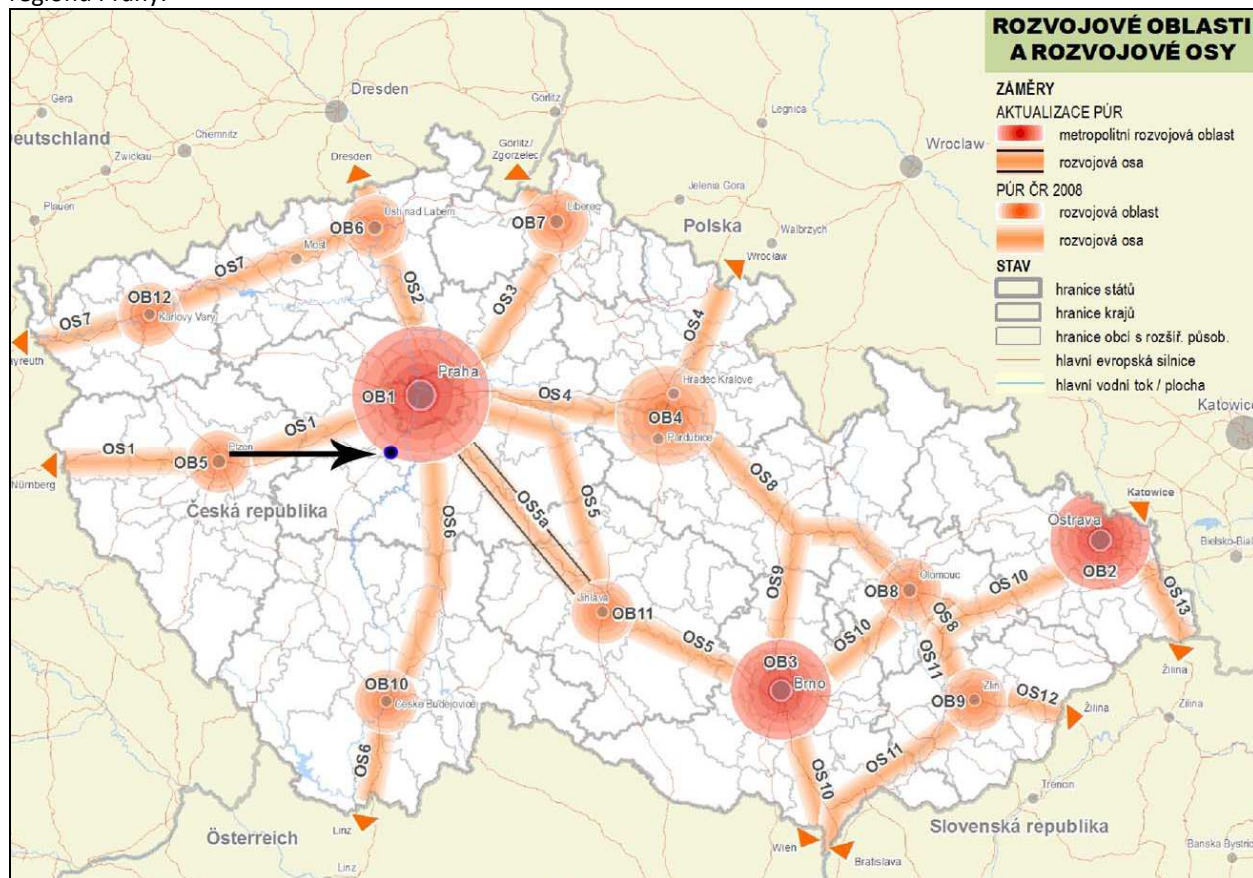


- | | | | |
|---|----------------------|---|--|
|  | LOKÁLNÍ BIOCENTRUM |  | NEFUNKČNÍ REGIONÁLNÍ BOKORIDOR RK 1207 - VEDE PŘES ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ |
|  | LOKÁLNÍ BOKORIDOR |  | REZERVA PRO ODKLONĚNÍ REGIONÁLNÍHO BOKORIDORU RK 1207 |
|  | REGIONÁLNÍ BOKORIDOR | | |

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 ÚP:

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

E NAVRHOVANÉ ŘEŠENÍ NADMÍSTNÍCH ZÁJMŮ, KTERÉ NEJSOU V ZÚR

- 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.
- 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 M²

S ohledem na nároky koncepce uspořádání krajiny a koncepce urbanistické jsou plochy členěny v některých případech na plochy menší než 2000 m².

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 m²
- 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 odloučené 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 ²			
21.	územní systém ekologické stability – <i>členěný na lokální systém a nadregionální systém. Do území zasahuje ochranné pásmo 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 ³ <i>vymezená údolní niva</i>			
24.	přechodně chráněná plocha	není v území		

² Velké množství míst s vyhlídkou – viz popis místa krajinného rázu a výkres limitů

³ Údolní niva

Řádek číslo	Sledovaný jev	převzatý jev z ÚAPo		
		upravený jev z ÚAPo	doplňný jev z PR+R	
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 – nejsou specifikované			
38.	les zvláštního určení – nejsou specifikované			
39.	lesy hospodářské			
40.	vzdálenost 50 m od okraje lesa			
41.	bonitovaná půdně ekologická jednotka.			
42.	hranice biochor ⁴	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 ⁵ - stanoveno dle indikátorů pro potenciální údolní nivu			
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		
65.	oblast se zhoršenou kvalitou ovzduší	není v území		

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

⁵ Nahrazeno vymezenou údolní nivou a nivní půdou

Řádek číslo	Sledovaný jev	převzatý jev z ÚAPO	upravený jev z ÚAPO	doplňný jev z PR+R
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.	výrobní elektrárny 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 – <i>středotlaký plynovod</i>	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 ⁴	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 ⁶			
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		
103.	letecká stavba včetně ochranných pásem	není v území		

⁴ 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).

⁶ Budou převzaty z platné ÚPD obce a doplňujícího průzkumu

Řádek číslo	Sledovaný jev	převzatý jev z ÚAPO	upravený jev z ÚAPO	doplňný jev z PR+R
104.	vodní cesta	není v území		
105.	hraniční přechod	není v území		
106.	cyklostezka, cyklotrasa, hipostezka a turistická stezka ⁷ -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 ⁸			
112.	objekt důležitý pro plnění úkolů Policie České republiky	není v území		
113.	ochranné pásmo hřbitova, krematoria 100 m od hranice pozemku etické pásmo	není v území		
114.	jiná ochranná pásma ⁹	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 ¹⁰			
118.	jiné záměry – vodní plochy, doplněno z podkladů v rámci ÚP			
119.	další dostupné informace, např. průměrná cena m ² stavebního pozemku v členění podle katastrálních území, průměrná cena m ² 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 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

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

⁷ Budou převzaty z platné ÚPD obce

⁸ Bude převzat z platné ÚPD obce

⁹ OP základnové stanice

¹⁰ Bude navržena v ÚP

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 civilní 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 plochy pro retenční opatření.

➤ 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.

➤ Ubytování evakuovaných osob:

Komerční ubytování stávající v obci není.

➤ Hromadná stravovací zařízení a vývařovny:

Stravovací zařízení je v sousedním městě Mníšek p. Brdý.

➤ Místa skladování materiálu civilní ochrany:

Materiál je centralizován ve skladu na OÚ, výdej tamtéž.

➤ 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 biodegradčních plochách.
- II. Silnice III. třídy v obci.

➤ 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 Hraštice, Voznice a Trnová. Zásobení pitnou vodou bude doplňováno balenou vodou.

➤ Řešení nouzového zásobování území elektrickou energií, zdroje el. energie s uvedením výkonu:

Nouzové zásobování elektrickou energií je možné z generátorů.

➤ Odběrná místa 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

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

V obci nejsou místa pro dekontaminaci.

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

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

➤ **Místa a ploch pro řešení bezodkladných pohřebních služeb:**

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

➤ **Plochy 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 nálezová komise dle pohotovostního plánu. Zahraboviště je vytipováno v Rynholci, nebo v Ptčích 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 ÚP). Na všech navrhovaných komunikacích jsou parametry, které umožňují příjezd komunální techniky a její případné otočení.

F.4 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 m² 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. ÚP 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 nevynezeno z důvodu měřítka výkresu) platí u všech vodotečí v území.

G VYHODNOCENÍ SOULADU ÚP 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 ÚP 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 ÚP S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ

Textová část odůvodnění Územního plánu Zahořany zpracovaná pořizovatelem je Přílohou č. 1.

J VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ

Vyhodnocení požadavků z vyjádření dotčených orgánů na obsah 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 ÚP 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.

VII. Vzhledem k tomu, že proces pořizování územního plánu trval téměř 10 let, mnohé předpoklady ze zadání byly prověřeny, a nebylo možné je naplnit už jen proto, že např. k transformaci chatové oblasti na severu obce už došlo na základě správních rozhodnutí v minulosti.

VIII. Plochy, které byly navrženy jako zastavitelné, navazují na zastavěné území v obci a jsou minimální vzhledem k velikosti a potřebám obce. Během 10 let pořizování ÚP je zřejmé, že rozvoj v obci je, obec je navíc součástí metropolitní rozvojové oblasti Praha - OB1 dle Politiky územního rozvoje České republiky 2015, kde je rozvoj podporován i z hlediska republikových priorit.

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 textové části Odůvodnění ÚP.
- 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:

Celkem	8,14 ha
Z toho plochy převzaté z platné ÚPD	7,21 ha
Z toho plochy nového záboru v ÚP	0,93 ha

- 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 koordinační 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.
- VIII. Nové plochy zabírají 11 % z celkových záborů ZPF platné ÚPD
 - Zastavěné území má rezervy pro zástavbu. Nedostatečně využitá pozemky jsou začleněny do ÚP. 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 záboje 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 ÚP

číslo lokality	Způsob využití plochy	kód BPE J	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	B1 - nízkopodlažní bydlení typu A	54811 52611	IV. III.	0,36 0,60	0,48	0,48	-	0,96	-	0,96
2	OV - občanské vybavení ve veřejném zájmu a MK- místní komunikace	52611	III.	0,46	-	0,46	-	0,46	-	0,46
3	B1 - nízkopodlažní bydlení typu A a BZ - zahrady v obytné zóně	54811	IV.	0,47	0,11	-	0,36	0,47	-	0,47
4	B1 - nízkopodlažní bydlení typu A	52611 54811	III. IV.	0,07 0,33	-	0,40	-	0,40	-	0,40
5	B1 - nízkopodlažní bydlení typu A	52604	IV.	0,63	-	0,63	-	0,63	-	0,63
6	B1 - nízkopodlažní bydlení typu A	52604	IV.	0,75	-	0,75	-	0,75	-	0,75
7	B1 - nízkopodlažní bydlení typu A	52604	IV.	0,12	-	-	0,12	0,12	-	0,12
8	B1 - nízkopodlažní bydlení typu A a BZ - zahrady v obytné zóně	56811 54811	V. IV.	0,47 0,02	-	-	0,49	0,49	-	0,49
9	B1 - nízkopodlažní bydlení typu A	52604	IV.	0,26	-	0,26	-	0,26	-	0,26
10	B1 - nízkopodlažní bydlení typu A	52604	IV.	0,23	-	-	0,23	0,23	-	0,23
11	B1 - nízkopodlažní bydlení typu A a BZ - zahrady v obytné zóně, na části SO1 - smíšené venkovské plochy	52604 56811	IV. V.	0,19 0,14	-	-	0,33	0,33	-	0,33
12	B1 - nízkopodlažní bydlení typu A a BZ - zahrady v obytné zóně a UK - účelová komunikace v sídle	52604 56811	IV. V.	1,12 0,01	0,89 0,01	- -	- -	0,90	- 0,23	1,13
13	SO1 - smíšené venkovské plochy a SO4 - smíšené venkovské plochy s podmínkou dohody o parcelaci	52611 54811	III. IV.	0,10 0,14	- -	- -	0,04 0,03	0,07	0,06 0,11	0,24
14	B3 - nízkopodlažní bydlení typu C a BZ - zahrady v obytné zóně	52611 54811	III. IV.	0,02 0,52	0,02 0,52	- -	- -	0,54	- -	0,54
15	B3 - nízkopodlažní bydlení typu C	52604	IV.	0,36	-	0,36	-	0,36	-	0,36
16	R - plochy pro rodinnou rekreaci (stávající objekt)	56811	V.	0,02	-	-	0,02	0,02	-	0,02
17	B1 - nízkopodlažní bydlení typu A	54811	IV.	0,15	-	-	0,15	0,15	-	0,15
18	B1 - nízkopodlažní bydlení typu A	54811	IV.	0,27	-	-	0,27	0,27	-	0,27
19	Rozšíření místní komunikace v nezastavěném území MKN	53816 52604	V. IV.	0,12 0,21	- -	0,12 0,21	- -	0,33	- -	0,33
Celkem					2,03	3,67	2,04	8,14	0,40	8,14
Z toho plochy převzaté z platné ÚPD								6,81	0,40	7,21
Z toho plochy nového záboru v ÚP								0,93	-	0,93

M ZKRATKY

BPEJ	bonitovaná půdní ekologická jednotka	SZ	stavební zákon č. 183/2006 Sb.
ČOV	čistiřna odpadních vod	TTP	trvalý travní porost
KUK	koncepce uspořádání krajiny	ÚAP	územně analytické podklady
LBC	lokální biocentrum	ÚP	územní plán
MK	místní komunikace	ÚPD	územně plánovací dokumentace
MŠ	mateřská škola	ÚR	územní rozhodnutí
ORP	obec s rozšířenou působností	ÚŘ	územní řízení
OV	občanské vybavení	ÚSES	územní systém ekologické stability
PÚR	politika územního rozvoje ČR	VKP	významný krajinný prvek registrovaný
RBK	regionální biokoridor	ZÚR	zásady územního rozvoje

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.

I. Výkres Základního členění obsahuje:

- a) zastavěné území vymezené k datu 8/2015
- b) hranice a plocha zastavitelná
- c) plochy přestavby
- d) plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno uzavřením dohody o parcelaci

II. Hlavní výkres

obsahuje urbanistickou koncepci vyjádřenou graficky plochami s rozdílným způsobem využití a to v zastavěném území a v zastavitelných plochách, a v nezastavěném území.

III. 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. Územní plán 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. 8	Širší územní vztahy	schéma