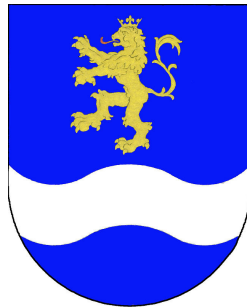


ZMĚNA č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU CHOCERADY



ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Označení správního orgánu, který změnu územního plánu vydal:	Zastupitelstvo obce Chocerady
Datum nabytí účinnosti:	15.4.2021
Jméno a příjmení, funkce a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele:	Eva Bubnová, starostka obec Chocerady v.r.

otisk úředního
razítka obce

Otisk úředního razítka:

Název dokumentace: Změna č.1 Územního plánu Chocerady

Objednatel: Obec Chocerady
Chocerady 267, 257 24, Chocerady

Určený zastupitel: Eva Bubnová

Pořizovatel: **Obecní úřad Chocerady**
Chocerady 267, 257 24, Chocerady
který zajistil splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně
plánovací činnosti podle §24 zákona č. 183/2006 Sb.

Projektant: **Ing. Petr Laube**
Autorizovaný architekt pro obor územní plánování
ČKA 03 889
28. října 909, 277 11 Neratovice



Obsah:

Výroková část změny č.1 územního plánu

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

Odůvodnění

III. Textová část odůvodnění změny č.1 územního plánu

a.	Postup při pořízení změny č.1 územního plánu	7
b.	Vyhodnocení souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem a politikou územního rozvoje ČR provedené dle § 53 odst. 4, písmene a) stavebního zákona	8
b.1	Soulad s politikou územního rozvoje ČR	8
b.2	Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem	9
c.	Vyhodnocení souladu návrhu změny územního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území provedené dle § 53 odst. 4, písmene b) stavebního zákona	12
d.	Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů provedené dle § 53 odst. 4, písmene c) stavebního zákona	14
e.	Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů - soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů provedené dle § 53 odst. 4, písmene d) stavebního zákona	15
f.	Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace a výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí dle § 53 odst. 5, písm. b) stavebního zákona	15
g.	Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 dle § 53 odst. 5, písm. c) stavebního zákona	17
h.	Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst.5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly dle §53 odst. 5, písm. d) stavebního zákona	17

i.	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty dle § 53 odst. 5, písm. e) stavebního zákona	17
i.1	Zdůvodnění vymezení hranice zastavěného území.....	17
i.2	Zdůvodnění úprav podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití	18
j.	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch zpracované dle § 53 odst. 5, písm. f) stavebního zákona	18
k.	Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území	18
l.	Vyhodnocení splnění požadavků zadání	18
m.	Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení.....	19
n.	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa	19
n.1	Zemědělský půdní fond	19
n.2	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL)	19
o.	Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění.....	19
p.	Vyhodnocení připomínek	19
q.	Text s vyznačením změn	19
r.	Údaje o počtu listů	52

IV. Grafická část odůvodnění změny č.1 územního plánu

Seznam použitých zkratk:

MMR	Ministerstvo pro místní rozvoj
PÚR ČR	Politika územního rozvoje České republiky ve znění aktualizací č.1, č.2, č.3 a č.5
PUPFL	Pozemky určené k plnění funkce lesa
ÚP	Územní plán
ZPF	Zemědělský půdní fond
ZÚR SK	Zásady územního rozvoje Středočeského kraje ve znění aktualizací č.1 a č.2

Obec Chocerady

Č.j.: 00457/21/OÚ

V Choceradech dne 29.3.2021

Zastupitelstvo obce Chocerady, příslušné podle ustanovení § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, za použití ustanovení § 55b odst. 7 a ve spojení s § 54 stavebního zákona a § 173 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řádu ve znění pozdějších předpisů

vydává

Změnu č. 1 územního plánu Chocerady

Změnou č.1 se mění Územní plán Chocerady takto:

I. Textová část změny č.1 územního plánu

- (1) V kapitole a. Vymezení zastavěného území, se nahrazuje text "9.6.2017" textem "25.11.2020".
- (2) V kapitole b. Základní koncepce rozvoje území obce..., Definice pojmů, se za definici Stavby hlavní vkládá text:

"Stavba pro hospodářská zvířata

- Se rozumí zástavba nebo soubor staveb pro zvířata k chovu, ustájení, výkrmu, práci a k jiným hospodářským účelům, kde je hospodářské zvíře nebo kde jsou hospodářská zvířata chována nebo držena a související provozy, mimo chovu pod širým nebem (přístřešky pro letní ustájení hospodářských zvířat). "
- (3) V kapitole c.1 Základní zásady urbanistické koncepce, se v desáté odrážce ruší text ",Z18Ch".
 - (4) V kapitole c.2.1 Chocerady, koncepce rozvoje území, se v páté odrážce nahrazuje text "zastavitelných ploch" textem "zastavitelné plochy" a text "Z18Ch" se ruší.
 - (5) V kapitole c.4 Zastavitelné plochy, tabulka 1, se ruší řádek Z18Ch.
 - (6) V kapitole e.7 Rekrece, se ve třetí odrážce nahrazuje text "plochy" textem "plocha" a text "aZ18Ch" se ruší.
 - (7) V kapitole f.2 Stanovení podmínek pro využití ploch..., NZo Plochy zemědělské - orná půda, podmíněně přípustné využití, se ve třetí odrážce vkládá za text "zemědělské stavby pro zajištění" text "rostlinné" a text "uskladnění" se nahrazuje textem "skladování" a před text "hnojiště se vkládá text "polní".
 - (8) V kapitole f.2 Stanovení podmínek pro využití ploch..., NZo Plochy zemědělské - orná půda, Nepřípustné využití se na konec vkládá text:
"- stavby pro hospodářská zvířata
- v nezastavěném území se vylučují stavby, zařízení a opatření uvedená v §18 odst. 5 stavebního zákona s výjimkou staveb a zařízení uvedených v přípustném a podmíněně přípustném využití

- oplocování pozemků s výjimkou zabezpečení volně se pasoucích zvířat před jejich únikem a vstupem nepovolaných osob - např. ohradníky, bradla apod. "
- (9) V kapitole f.2 Stanovení podmínek pro využití ploch..., NZo Plochy zemědělské - orná půda, Podmínky prostorového uspořádání, se v první odrážce nahrazuje text "např. pro uskladnění sena a slámy 250m²" textem "pro zajištění rostlinné prvovýroby v zemědělství 25m², s maximální výškou 4m".
- (10) V kapitole f.2 Stanovení podmínek pro využití ploch..., NZo Plochy zemědělské - orná půda, Podmínky prostorového uspořádání, se ve druhé odrážce za text "přístřešky pro" vkládá text "letní" a na konec odrážky se vkládá text " a maximální zastavěné plochy 25m²".
- (11) V kapitole f.2 Stanovení podmínek pro využití ploch..., NZo Plochy zemědělské - orná půda, Podmínky prostorového uspořádání, se na konec vkládá text:
"- v případě návaznosti plochy NZo se zastavěným územím anebo zastavitelnou plochou budou stavby umístovány u hranic s těmito plochami, popř. u přístupové komunikace k ploše"
- (12) V kapitole f.2 Stanovení podmínek pro využití ploch..., NZt Plochy zemědělské - trvalé travní porosty, podmíněně přípustné využití, se ve třetí odrážce vkládá za text "zemědělské stavby pro zajištěné" text "rostlinné" a text "uskladnění" se nahrazuje textem "skladování" a před text hnojiště se vkládá text "polní".
- (13) V kapitole f.2 Stanovení podmínek pro využití ploch..., NZt Plochy zemědělské - trvalé travní porosty, Nepřípustné využití se na konec vkládá text:
"- stavby pro hospodářská zvířata
- v nezastavěném území se vylučují stavby, zařízení a opatření uvedená v §18 odst. 5 stavebního zákona s výjimkou staveb a zařízení uvedených v přípustném a podmíněně přípustném využití
- oplocování pozemků s výjimkou zabezpečení volně se pasoucích zvířat před jejich únikem a vstupem nepovolaných osob - např. ohradníky, bradla apod."
- (14) V kapitole f.2 Stanovení podmínek pro využití ploch..., NZt Plochy zemědělské - trvalé travní porosty, Podmínky prostorového uspořádání, se v první odrážce nahrazuje text "např. pro uskladnění sena a slámy 250m²" textem "pro zajištění rostlinné prvovýroby v zemědělství 25m², s maximální výškou 4m".
- (15) V kapitole f.2 Stanovení podmínek pro využití ploch..., NZt Plochy zemědělské - trvalé travní porosty, Podmínky prostorového uspořádání, se ve druhé odrážce za text "přístřešky pro" vkládá text "letní" a na konec odrážky se vkládá text " a maximální zastavěné plochy 25m²".
- (16) V kapitole f.2 Stanovení podmínek pro využití ploch..., NZt Plochy zemědělské - trvalé travní porosty, Podmínky prostorového uspořádání, se na konec vkládá text:
"- v případě návaznosti plochy NZt se zastavěným územím anebo zastavitelnou plochou budou stavby umístovány u hranic s těmito plochami, popř. u přístupové komunikace k ploše"
- (17) V kapitole f.2 Stanovení podmínek pro využití ploch..., NS Plochy smíšené nezastavěného území, nepřípustné využití, se na konec vkládá text:
"- v nezastavěném území se vylučují stavby, zařízení a opatření uvedená v §18 odst. 5 stavebního zákona s výjimkou staveb a zařízení uvedených v přípustném využití
- oplocování pozemků s výjimkou zabezpečení volně se pasoucích zvířat před jejich únikem a vstupem nepovolaných osob - např. ohradníky, bradla apod."
- (18) V kapitole f.3 Stanovení podmínek ochrany krajinného rázu se na konec vkládá text:
"- S ohledem na charakter území a krajinný ráz jsou stavby pro zemědělství typu např. areály zahradnictví se skleníky a fóliovníky, farmové a oborové chovy zvíře s trvalým oplocením bránícím průchodnosti krajiny, ve vazbě na ustanovení § 18 odst. 5 stavebního zákona výslovně zakázány. "

II. Grafická část změny č.1 územního plánu

Výčet výkresů grafické části změny č.1:

Výkresy:

1.	Základní členění území	1 : 5 000
2.	Hlavní výkres	1 : 5 000

Schémata:

S1	Schéma dopravy	1 : 10 000
S2	Schéma vodního hospodářství - vodovod	1 : 10 000
S3	Schéma vodního hospodářství - kanalizace	1 : 10 000
S4	Schéma energetiky a spojů	1 : 10 000

Poznámka: číslování výkresů odpovídá číslování ÚP Chocerady

Odůvodnění

III. Textová část odůvodnění změny č.1 územního plánu

a. Postup při pořízení změny č.1 územního plánu

Obecní úřad Chocerady zpracoval obsah změny, který projednal postupem ve smyslu ustanovení § 55a stavebního zákona s příslušným orgánem ochrany přírody a příslušným orgánem k posuzování změny z hlediska vlivů na životní prostředí.

V souladu s ustanovením § 6 odst. 6 písm.b) stavebního zákona zastupitelstvo obce schválilo osobu oprávněnou pro výkon územně plánovací činnosti podle ustanovení § 24 stavebního zákona, která zajistí Obecnímu úřadu Chocerady splnění kvalifikačních požadavků a naplnění požadavků vyplývajících z ustanovení § 55a odst. 3 stavebního zákona dne 7.9.2020.

Jako zastupitel určený pro spolupráci s pořizovatelem byla dne 7.9.2020 určena paní Eva Bubnová.

Dne 7.9.2020 rozhodlo Zastupitelstvo obce Chocerady v souladu s ustanovením § 6 odst. 5 písm. a) a §55a odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu z vlastního podnětu o pořízení změny č.1 územního plánu Chocerady a jejím obsahu, č. zápisu 5/2020, číslo usnesení 6. Podkladem pro obsah změny bylo stanovisko krajského úřadu vydané dne 11.5.2020 z hlediska orgánu ochrany přírody a krajiny, kde sděluje, že v souladu s § 45i odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., vyloučil významný vliv na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality NATURA nebo ptačí oblasti a Agentury ochrany přírody a.a krajiny ČR, která vydala dne 27.7.2020 vyjádření, kde vyloučila významný vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti.

Dle stanoviska ze dne 30.7.2020 z hlediska orgánu příslušného k posouzení vlivů na životní prostředí podle zákona č. 100/2001 Sb., ve znění pozdějších předpisů, vzhledem k povaze návrhu nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů změny č. 1 územního plánu Chocerady na životní prostředí .

Změna je pořizována zkráceným postupem.

Na základě zpracovaného a projektantem předaného návrhu změny č. 1, který byl zpracován v rozsahu schváleného obsahu změny, pak Obecní úřad Chocerady zaslal dokumentaci na krajský úřad ve smyslu ustanovení § 55b odst. 1 stavebního zákona. Následně oznámil místo a dobu konání veřejného projednání návrhu změny územního plánu podle ustanovení § 55b odst. 2 stavebního zákona jednotlivě dotčeným orgánům, krajskému úřadu a sousedním obcím oznámením ze dne 14.12.2020, č.j. 01595/20/OÚ. Obsahem oznámení dále byla současně i výzva dotčeným orgánům k uplatnění stanovisek a sousedním obcím k uplatnění připomínek, a to včetně lhůty pro jejich uplatnění. Pořizovatel všechny vyrozuměl o skutečnosti, že k později uplatněným stanoviskům a připomínkám se nepřihlíží a že návrh změny č. 1 územního plánu Chocerady včetně odůvodnění bude vystaven na obecním úřadu a na internetové adrese pořizovatele.

Veřejnost byla seznámena s veřejným projednáním změny č. 1 veřejnou vyhláškou, která byla vyvěšena na úřední desce obecního úřadu a v elektronické podobě na webových stránkách obce od 15. prosince 2020 do 26. ledna 2021 (včetně). Oprávnění investoři zaznamenaní v seznamu oprávněných investorů u místně příslušného KÚ obdržely veřejnou vyhlášku samostatně. Dokumentace byla v tomto termínu k nahlédnutí na obecním úřadu a v elektronické podobě na stránkách Obce Chocerady, <http://chocerady.cz>. Veřejnost byla upozorněna na možnost podání připomínek nebo námitek v zákonem stanoveném termínu tj. do 26. ledna 2021 včetně a o způsobu podání. Nařízené veřejné projednání se konalo dne 19. ledna 2021 od 15.00 hodin v budově obecního úřadu. V rámci řízení byl projektantem zajištěn odborný výklad. O průběhu veřejného projednání byl veden pořizovatelem písemný záznam podle ust. § 22 odst. 2 stavebního zákona.

V rámci řízení vedeném o návrhu změny č. 1 ÚP Chocerady nebyla ze strany veřejnosti uplatněna připomínka ani námítka. Povodí Vltavy uplatnilo v písemnosti ze dne 6.1.2021 jako správce povodí, který vykonává správu v dílčím povodí Dolní Vltavy souhlas s podmínkami. Změna územního plánu včetně zkráceného postupu pořizování změny se zpracovává, projednává a vydává v rozsahu měněných částí (§ 55 odst. 6 stavebního zákona) . Z tohoto důvodu bylo i ve vyhlášce uvedeno znění: Námítka a připomínka se mohou uplatňovat výhradně k částem řešení, které se změnou mění.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem a projektantem vyhodnotil obdržanou písemnost a konstatuje, že uplatněné požadavky se prokazatelně netýkají projednávané dokumentace změny č. 1. Z tohoto důvodu byly pořizovatelem odmítnuty, nejsou součástí změny č. 1 ÚP a nejsou vypořádány v kap. p. Vyhodnocení připomínek. Veřejnou vyhláškou – oznámením o zpřístupnění

návrhu změny č. 1 územního plánu Chocerady a v oznámení konání veřejného projednání byli všichni upozorněni, že připomínky a námítky se mohou uplatňovat výhradně k částem řešení, které se změnou mění.

V písemnosti Povodí Vltavy jsou uvedeny od správce povodí podmínky, které se prokazatelně netýkají projednávané změny: 1. Bude respektována nezastavitelnost manipulačního pruhu 6m podél vodních toků za účelem správy a údržby toku (§ 49 a § 67 vodního zákona. Vyhodnocení: Požadavek se netýká projednávané změny, byl již uplatněn v rámci pořizování územního plánu a byl dostatečným způsobem zapracován do dokumentace; 2. Napojení na vodovod, splaškovou kanalizaci bude projednáno s jeho provozovatelem, resp. vlastníkem. Vyhodnocení: Požadavek se netýká projednávané změny, neřeší se nové zastavitelné plochy. Tento požadavek byl již uplatněn v rámci pořizování územního plánu. Požadavku na zapracování sdělení, jak má postupovat budoucí investor, se nevyhovělo a bude investorem naplňován v rámci navazujících správních řízení v součinnosti s vodoprávním úřadem; 3. Veškeré záměry týkající se vodních toků jim budou předloženy k vydání stanoviska. Vyhodnocení: Požadavek se netýká projednávané změny. Tento již byl uplatněn v rámci pořizování územního plánu a byl vzat na vědomí.

Po ukončení projednávání dle ustanovení § 55b odst. 2 stavebního zákona pak Obecní úřad Chocerady ve smyslu ustanovení § 55b odst. 4 stavebního zákona požádal o vydání stanoviska k návrhu změny územního plánu Chocerady nadřízený orgán územního plánování. Krajský úřad Středočeského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu toto stanovisko vydal dne 23.2.2021 pod č.j 024967/2021/KUSK. Dokumentaci posoudil z hlediska zajištění koordinace využívání území, zejména s ohledem na širší územní vztahy a z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem a konstatuje, že neshledal žádné rozpory a lze postupovat v dalším řízení o územním plánu.

Upozornění ve stanovisku týkající se následných povinností při naplňování požadavků plynoucích ze stavebního zákona a to po vydání změny č. 1 územního plánu, bylo vzato na vědomí. Dokončení procesu zajistí naplní všech požadavků kladených na pořizovatele, které vyplývají z právních předpisů.

Požizovatel přezkoumal soulad změny č. 1 ÚP ve smyslu ustanovení § 53 odst. 4 a 5 stavebního zákona a dopracoval odůvodnění změny územního plánu.

Návrh na vydání změny územního plánu Chocerady s jeho odůvodněním v souladu s ust. § 54 odst. 1 stavebního zákona předložil Obecní úřad Chocerady zastupitelstvu obce.

b. Vyhodnocení souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem a politikou územního rozvoje ČR provedené dle § 53 odst. 4, písmene a) stavebního zákona

b.1 Soulad s politikou územního rozvoje ČR

Územní plán Chocerady je v souladu s PÚR ČR. Od doby vydání územního plánu nabyly účinnosti aktualizace č.2, č.3 a č.5 PUR ČR. Žádná z těchto aktualizací se nevztahuje k území obec Chocerady.

Z tohoto důvodu je v následujícím textu uvedeno pouze vyhodnocení souladu Změny č.1 s PUR ČR v rozsahu bodů, které jsou pro území řešené Změnou č.1 podstatné. Priority, které nejsou uvedeny, nebyly výslovně zohledněny, neboť řešené území nemá předpoklady pro jejich uplatnění:

(14) Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivitu.

Změna č.1 respektuje přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území. Změna č.1 řeší úpravu podmínek využití ploch v nezastavěném území, včetně upřesnění podmínek povolování staveb dle §18 odst. 5 stavebního zákona. Cílem řešení změny č.1 je zvýšení ochrany krajiny a krajinného rázu.

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

Změnou č.1 je respektována tato priorita. Cílem řešení změny č.1 je zvýšení ochrany krajiny a krajinného rázu.

- (20) *Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti, pokud je to možné a odůvodněné, respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.*

Změnou č.1 je respektována tato priorita. Změna č.1 respektuje přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území. Změna č.1 řeší úpravu podmínek využití ploch v nezastavěném území, včetně upřesnění podmínek povolování staveb dle §18 odst. 5 stavebního zákona. Cílem řešení změny č.1 je zvýšení ochrany krajiny a krajinného rázu.

Rozvojové oblasti a osy

Řešené území leží mimo rozvojové oblasti vymezené v PÚR ČR.

Správní území Chocerady je součástí rozvojové osy OS5a dle PÚR ČR. Změnou č.1 nebude tento bod dotčen.

Specifické oblasti

Řešené území leží mimo specifické oblasti vymezené v PÚR ČR.

Koridory a plochy dopravní a technické infrastruktury

Řešené území leží mimo koridory dopravní a technické infrastruktury.

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

b.2 Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

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

První aktualizace ZÚR SK nabyla účinnosti dnem 26.8.2015. Tato aktualizace řešila pouze dopracování trasy dálnice D3 do dokumentace ZÚR SK, které nemá vazbu na řešené území.

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

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

Žádný z výše uvedených záměrů nemá vliv na území řešené změnou č.1.

Z tohoto důvodu je níže uvedeno pouze vyhodnocení změny č.1 ve vztahu ke všem relevantním prioritám a úkolům vyplývajícím ze ZÚR SK. Priority, které nejsou uvedeny, nebyly výslovně zohledněny, neboť řešené území nemá předpoklady pro jejich uplatnění.

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

Základní priority

(01) *Pomocí nástrojů územního plánování vytvářet podmínky pro vyvážený rozvoj Středočeského kraje, založený na zajištění příznivého životního prostředí, stabilním hospodářském rozvoji a udržení sociální soudržnosti obyvatel kraje. Vyváženost a udržitelnost rozvoje území kraje sledovat jako základní požadavek při zpracování územních studií, územních plánů, regulačních plánů a při rozhodování o změnách ve využití území.*

Úprava podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití neovlivní vztah mezi třemi pilíři udržitelného rozvoje řešeného území.

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

b) ochranu pozitivních znaků krajinného rázu;

Změnou č.1 je respektována tato priorita. Změna č.1 respektuje přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území. Změna č.1 řeší úpravu podmínek využití ploch v nezastavěném území, včetně upřesnění podmínek povolování staveb dle §18 odst. 5 stavebního zákona. Cílem řešení změny č.1 je zvýšení ochrany krajiny a krajinného rázu.

2. Zpřesnění vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os vymezených v PÚR a vymezení rozvojových oblastí, rozvojových os a rozvojových center krajského významu

Rozvojové oblasti republikového významu

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

Rozvojové osy republikového významu

Řešené území leží v rozvojové ose republikového významu **OS5a** Praha–Jihlava vymezené v PÚR ČR. Vzhledem k tomu, že ZÚR SK ještě nebyly uvedeny do souladu s aktualizovanou PÚR ČR, je odůvodnění souladu polohy řešené území v rozvojové ose OS5a uvedeno v kapitole b.1 odůvodnění změny č.1.

Rozvojové oblasti a rozvojové osy krajského významu

Řešené území leží mimo rozvojové oblasti krajského významu a rozvojové osy krajského významu vymezené v ZÚR SK.

3. Zpřesnění vymezení specifických oblastí vymezených v PÚR a vymezení dalších specifických oblastí nadmístního významu

Řešené území leží mimo specifické oblasti vymezené v PÚR ČR a upřesněné v ZÚR SK.

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

4. Zpřesnění ploch a koridorů vymezených v PÚR a vymezení ploch a koridorů krajského významu

Plochy a koridory vymezené v ZÚR SK nebudou změnou č.1 řešící úpravu podmínek umístování staveb v nezastavěném území dotčeny.

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

Změna č.1 respektuje přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území. Změna č.1 řeší úpravu podmínek využití ploch v nezastavěném území, včetně upřesnění podmínek povolování staveb dle §18 odst. 5 stavebního zákona. Cílem řešení změny č.1 je zvýšení ochrany krajiny a krajinného rázu.

6. Vymezení cílových charakteristik krajiny

Řešené území spadá na základě ZÚR SK do dvou krajinných typů. Převážná část řešeného území spadá do krajinného typu N16 - Krajina relativně vyvážená. Zbývající východní část území spadá do krajinného typu H18 - Krajina zvýšených hodnot.

Krajina relativně vyvážená (N)

(218) ZÚR vymezují krajinu relativně vyváženou v územích odpovídajícím těmto charakteristikám:

- a) relativně pestrá skladba zastoupených druhů pozemků;
- b) nepřevažují ani ekologicky labilní ani ekologicky stabilní plochy.

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

- a) dosažení relativně vyváženého poměru ekologicky labilních a stabilních ploch;
- b) změny využití území nesmí narušit relativně vyváženou krajinu nebo zabránit dosažení vyváženého stavu.

Krajina zvýšených hodnot (H)

(220) ZÚR vymezují krajinu zvýšených hodnot v územích odpovídajícím těmto charakteristikám:

- a) větší výskyt lokalit vyšší přírodní nebo kulturní hodnoty; jejich rozsah přesahuje běžný průměr, ale není důvodem zájmu ochrany přírody a krajiny;

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

- a) zachování stávajících přírodních a kulturních hodnot;
- b) neohrozit důvody ochrany přírodních a krajinářských hodnot.

Úpravou podmínek využití ploch s rozdílným způsobem nedojde k negativnímu ovlivnění krajiny řešeného území. Cílem řešení změny č.1 je zvýšení ochrany krajiny a krajinného rázu.

7. Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření, staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a asanačních území nadmístního významu, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Úpravou podmínek využití ploch s rozdílným způsobem nebudou ovlivněny prvky ÚSES v řešeném území.

Závěr – výsledek přezkoumání souladu návrhu s ÚPD vydanou krajem

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

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

Jelikož řeší změna č.1 pouze úpravu podmínek využití území a dále povinnou aktualizaci hranice zastavěného území, není třeba vyhodnocovat soulad změny č.1 s limity uvedenými v grafické části dokumentace ZÚR SK.

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

c. Vyhodnocení souladu návrhu změny územního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území provedené dle § 53 odst. 4, písmene b) stavebního zákona

Vyhodnocení souladu s cíli územního plánování

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

Změnou č.1 nebude dotčen udržitelný rozvoj řešeného území. S ohledem na charakter změny, která řeší úpravu podmínek využití území ploch v krajině není předpoklad pro ovlivnění udržitelného rozvoje území.

Změnou č.1 došlo k aktualizaci stavu území. Byla aktualizována hranice zastavěného území a odpovídající zastavěná plocha byla zakreslena jako stav v území.

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

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

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

Změna č.1 územního plánu byla zpracována v souladu s požadavky uvedenými v obsahu změny územního plánu pro pořízení změny zkráceným postupem. Všechny uvedené požadavky byly respektovány a byly zohledněny veřejné i soukromé zájmy v území dotčeném změnou č.1.

§18 odst. 4 stavebního zákona - Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

Změna č.1 respektuje přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území. Změna č.1 řeší úpravu podmínek využití ploch v nezastavěném území, včetně upřesnění podmínek povolování staveb dle §18 odst. 5 stavebního zákona. Cílem řešení změny č.1 je zvýšení ochrany krajiny a krajinného rázu.

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

Změna č.1 řeší úpravu podmínek využití ploch v nezastavěném území, včetně upřesnění podmínek povolování staveb dle §18 odst. 5 stavebního zákona. Cílem řešení změny č.1 je zvýšení ochrany krajiny a krajinného rázu.

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

Podmínky umísťování dopravní a technické infrastruktury jsou v územním plánu obsaženy a změnou č.1 se nemění.

Vyhodnocení souladu s úkoly územního plánování

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

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

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

Změnou č.1 došlo k aktualizaci stavu území. Byla aktualizována hranice zastavěného území a zakresleno využití již zastavěné plochy jako stavu v území.

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

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

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

Změna č.1 řeší úpravu podmínek využití ploch v nezastavěném území, včetně upřesnění podmínek povolování staveb dle §18 odst. 5 stavebního zákona. Cílem řešení změny č.1 je zvýšení ochrany krajiny a krajinného rázu.

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

Změnou č.1 nedojde k ovlivnění stávající urbanistické struktury obce.

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

Změna č.1 řeší úpravu podmínek využití ploch v nezastavěném území, včetně upřesnění podmínek povolování staveb dle §18 odst. 5 stavebního zákona. Cílem řešení změny č.1 je zvýšení ochrany krajiny a krajinného rázu.

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

Změnou č.1 není stanoveno pořadí změn v území.

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

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

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

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

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

Žádné nové podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení nejsou v dokumentaci změny č.1 navrhovány a zůstávají v platnosti dle platného územního plánu.

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

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

k) vytvářet v území podmínky pro zajištění civilní ochrany,

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

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

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

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

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

n) regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních zdrojů,

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

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

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

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

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

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

d. Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů provedené dle § 53 odst. 4, písmene c) stavebního zákona

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

Změna č.1 obsahuje aktualizaci vymezení zastavěného území, protože se prokázalo, že v řešeném území došlo od doby vydání územního plánu k využití jedné zastavitelné plochy (Z18Ch).

Při pořízení změny územního plánu se ve „výrokové části“ vyznačila hranice zastavěného území bez vyznačení provedené změny, protože zpracovatel upřednostnil řešení, které vytváří lepší srozumitelnost výkresu.

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

- je zpracována projektantem – autorizovaným architektem, splňujícím požadavky stavebního zákona i zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů;
- územní plán i jeho změna č.1 jsou zpracovány v obsahu odpovídajícímu platnému územnímu plánu. Grafická část změny č.1 je zpracována v měřítku 1:5000;
- o pořízení změny č.1 územního plánu rozhodlo zastupitelstvo obce dle ust. § 55a stavebního zákona;
- změna č.1 je zpracována tak, aby bylo jednoznačně určeno co se změnou č.1 mění a bylo možné ji vydat v rozsahu měněných částí územního plánu;
- podkladem pro zpracování změny č.1 byl obsah změny územního plánu Chocerady pro pořízení změny zkráceným postupem, schválený zastupitelstvem obce (viz kapitola a. Postup při pořízení změny č.1 územního plánu), kde je uveden celý postup pořízení změny č.1;
- dokumentace neobsahuje variantní řešení, protože nebyl tento požadavek vznesen;
- ze stanoviska příslušného orgánu ochrany přírody uplatněného k obsahu změny č.1 územního plánu Chocerady nevyplýval požadavek na vyhodnocení vlivů na životní prostředí ani vyhodnocení vlivů na evropsky významné lokality a ptačí oblasti;

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

e. Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů - soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů provedené dle § 53 odst. 4, písmene d) stavebního zákona

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

Oznámení obdržely dotčené orgány:

Agentura ochrany přírody a krajiny ČR, Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje se sídlem v Kladně, územní odbor Benešov; Krajská hygienická stanice se sídlem v Praze, územní pracoviště v Benešově; Krajská veterinární správa Státní veterinární správy pro Středočeský kraj; Krajský úřad Středočeského kraje, Zástupce ředitele úřadu, žádost o koordinované stanovisko; Městský úřad Benešov, Odbor životního prostředí a památkové péče a Odbor výstavby a územního plánování z hlediska dopravy a silničního hospodářství; Ministerstvo dopravy, odbor technické infrastruktury a územního plánu; Ministerstvo obrany, sekce ekonomická a majetková, Odbor ochrany územních zájmů a řízení programů nemovité infrastruktury Praha; Ministerstvo průmyslu a obchodu, odbor hornictví a stavebnictví; Ministerstvo vnitra ČR, Odbor správy majetku; Ministerstvo životního prostředí; Ministerstvo životního prostředí, odbor výkonu státní správy I; Obvodní báňský úřad pro území Hlavního města Prahy a kraje Středočeského; Krajské ředitelství policie Středočeského kraje; Státní energetická inspekce, Územní inspektorát pro Hlavní město Prahu a Středočeský kraj; Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Středočeský kraj, Pobočka Benešov.

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

Agentura ochrany přírody a krajiny ČR ze dne 8.2.2021, č.j. SR/0246/SC/2020-2 stanovisko kladné bez požadavků na doplnění dokumentace.

Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje se sídlem v Kladně, územní odbor Benešov, oznámení obdržel dne 15.12.2020, nevyjádřil se.

Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze, územní pracoviště v Benešově, oznámení obdržel dne 15.12.2020, nevyjádřil se

Krajská veterinární správa Státní veterinární správy pro Středočeský kraj, oznámení obdržela dne 15.12.2020, nevyjádřila se.

Krajský úřad Středočeského kraje, ředitel KÚ, koordinované stanovisko, Praha, koordinované stanovisko uplatněno dne 11.1.2021, č.j. 173815/2020/KUSK, z hledisek všech zákonů nemají připomínky a nepožadují doplnění dokumentace.

Městský úřad Benešov, odbor výstavby a územního plánování, Benešov, dle zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, oznámení obdržel dne 14.12.2020, nevyjádřil se.

Městský úřad Benešov, odbor životního prostředí, koordinované stanovisko, Benešov, kladné stanovisko uplatněno dne 25.1.2021, č.j. MUBN/14749/2021/OOPLH bez požadavků na doplnění dokumentace.

Ministerstvo dopravy, odbor technické infrastruktury a územního plánu, Praha, oznámení obdrželo dne 14.12.2020, nevyjádřilo se.

Ministerstvo obrany, Sekce ekonomická a majetková, odbor ochrany územních zájmů a řízení programů nemovité infrastruktury, Praha, oznámení obdrželo dne 14.12.2020, nevyjádřilo se.

Ministerstvo průmyslu a obchodu, odbor hornictví a stavebnictví, Praha, kladné stanovisko uplatněno dne 4.1.2021, zn. MPO 723575/2020, bez požadavků na doplnění dokumentace.

Ministerstvo vnitra ČR, Odbor správy majetku, Praha, oznámení obdrželo dne 15.12.2020, nevyjádřilo se.

Ministerstvo životního prostředí, Praha, oznámení obdrželo dne 14.12.2020, nevyjádřilo se.

Ministerstvo životního prostředí, odbor výkonu státní správy I, (OVSS I), Praha, kladné stanovisko vydáno dne 18.1.2021, č.j. MZP/2020/500/2996, bez požadavků na doplnění dokumentace.

Obvodní báňský úřad pro území Hlavního města Prahy a kraje Středočeského, Praha, sdělení uplatněno dne 15.12.2020, zn. SBS 48235/2020/OBU-02/1, bez požadavků na doplnění dokumentace.

Krajské ředitelství policie Středočeského kraje, Praha, stanovisko uplatněno dne 19.1.2021, č.j. KRPS-306101-1/ČJ-2020-0100MN, bez požadavků na doplnění dokumentace.

Státní energetická inspekce, Územní inspektorát pro Hlavní město Prahu a Středočeský kraj, Praha, oznámení obdržela dne 14.12.2020, nevyjádřila se.

Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Středočeský kraj, Pobočka Benešov, oznámení obdržel dne 15.12.2020, nevyjádřil se.

Stavební úřad a úřad územního plánování a nadřízený orgán územního plánování

Městský úřad Benešov, odbor výstavby a územního plánování, úřad územního plánování, Benešov, oznámení obdržel dne 14.12.2020, nevyjádřil se.

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor územního a stavebního řízení, oddělení územního řízení, Praha, oznámení obdržel dne 14.12.2020, nevyjádřil se samostatně před vydáním stanoviska ve smyslu ustanovení § 55b odst. 4 stavebního zákona. Stanovisko, kde konstatuje, že neshledal žádné rozpory bylo vydáno dne 23.2.2021, došlo na obec dne 1.3.2021.

Městský úřad Sázava, stavební úřad, Sázava, oznámení obdržel dne 14.12.2020, nevyjádřil se.

Sousední obce neuplatnily připomínky:

Město Sázava, oznámení obdrželo dne 14.12.2020, nevyjádřilo se; Obec Hvězdnice, oznámení obdržela dne 16.12.2020, nevyjádřila se; Obec Kaliště, oznámení obdržela dne 14.12.2020, nevyjádřila se; Obec Ondřejov, oznámení obdržela dne 15.12.2020, nevyjádřila se; Obec Ostředek, oznámení obdržela dne 14.12.2020, nevyjádřila se; Obec Vodslivy, oznámení obdržela dne 14.12.2020, nevyjádřila se; Obec Vranov, oznámení obdržela dne 14.12.2020, nevyjádřila se; Obec Stříbrná Skalice, oznámení obdržela dne 15.12.2020, nevyjádřila se; Obec Vlkančice, oznámení obdržela dne 15.12.2020, nevyjádřila se.

Oprávněný investor zaznamenaný v seznamu oprávněných investorů v místně příslušného KÚ ke dni vydání veřejné vyhlášky:

Povodí Vltavy, státní podnik, IČO: 70889953, vyjádření vydala dne 6.1.2021, zn. PVL-1192/2021/240-Vo jako oprávněný investor nemá ke změně č. 1 územního plánu Chocerady námitek.

Jako správce povodí, který vykonává správu v dílčím povodí Dolní Vltavy, souhlasí s návrhem změny č. 1 územního plánu Chocerady s podmínkami. Vyhodnocení: Podmínky se netýkají projednávané změny č. 1 a z tohoto důvodu byly odmítnuty, viz kap. „a. Postup při pořízení změny č.1 územního plánu“.

České dráhy, a.s., veřejnou vyhlášku obdrželi dne 14.12.2020, nevyjádřili se.

ČEZ Distribuce, a.s., veřejnou vyhlášku obdržela dne 15.12.2020, nevyjádřila se.

Krajská správa a údržba silnic SK, veřejnou vyhlášku obdržela dne 15.12.2020, nevyjádřila se.

T-Mobile Czech republic a.s., veřejnou vyhlášku obdržel dne 14.12.2020, nevyjádřil se.

Námítka a připomínka k návrhu změny č. 1 ÚP Chocerady nebyly ze strany veřejnosti podány.

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

Pořizovatel vyhodnotil změnu územního plánu z hlediska nadřazené dokumentace, zájmů chráněných dotčenými orgány a neshledal rozpor s právními předpisy.

Pořizovatel přezkoumal soulad změny ÚP ve smyslu ustanovení § 53 odst. 4 a 5 stavebního zákona. Jeho posouzení je včleněno do jednotlivých kapitol odůvodnění změny územního plánu a došel k závěru, že proces pořizování změny ÚP proběhl v souladu s platnými právními předpisy, dokumentace je v souladu se sledovanými veřejnými zájmy, obsahuje všechny náležitosti vyplývajícími ze stavebního zákona, správního řádu a vyhlášky o územně plánovacích podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a z tohoto důvodu v souladu s ust. § 55b odst. 7 stavebního zákona předložil Obecní úřad Chocerady návrh na vydání změny č. 1 územního plánu Chocerady.

f. Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace a výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí dle § 53 odst. 5, písm. b) stavebního zákona

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

g. Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 dle § 53 odst. 5, písm. c) stavebního zákona

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

h. Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst.5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly dle §53 odst. 5, písm. d) stavebního zákona

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

i. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty dle § 53 odst. 5, písm. e) stavebního zákona

Změna č.1 řeší úpravu podmínek využití ploch v nezastavěném území, včetně upřesnění podmínek povolování staveb dle §18 odst. 5 stavebního zákona. Cílem řešení změny č.1 je zvýšení ochrany krajiny a krajinného rázu.

Změna č.1 je pořizována nad dokumentací územního plánu Chocerady a předaných dat ve strojově čitelném formátu.

i.1 Zdůvodnění vymezení hranice zastavěného území

Změnou č.1 byla aktualizována hranice zastavěného území v rozsahu celého správního území obce Chocerady, na podkladu aktuální katastrální mapy a v souladu s metodikou MMR pro vymezování a aktualizaci zastavěného území. Aktualizovaná hranice zastavěného území je zakreslena v grafické části dokumentace.

Zároveň s aktualizací hranice zastavěného území byla jako stav v území zakreslena původně zastavitelná plocha Z18Ch (Plochy rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci).

Předmětná plocha je v grafické části změny č.1 zakreslena jako stav v území. Jelikož se jedná o úpravu v grafické části dokumentace, aktualizující stávající využití na podkladu aktuální katastrální mapy, nejsou tyto úpravy fakticky popisovány ve výrokové části změny č.1 územního plánu, protože neovlivňují funkční využití ploch. Tato úprava je součástí výkresu Základního členění území, Hlavního výkresu, Koordinačního výkresu, Schématu dopravy, Schématu vodního hospodářství - vodovod, Schématu vodního hospodářství - kanalizace a Schématu energetiky a spojů.

i.2 Zdůvodnění úprav podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití

Úprava podmínek využití ploch je provedena na základě obsahu změny č.1.

Změnou č.1 jsou upraveny podmínky využití ploch v nezastavěném území, včetně upřesnění podmínek povolování staveb dle §18 odst. 5 stavebního zákona.

Úprava podmínek je provedena dále i se zohledněním aktuálního znění stavebního zákona, kdy je třeba v ÚP výslovně vyloučit stavby, které je možné povolovat dle §18 odst. 5. Změna podmínek využití je v souladu s obsahem změny č.1 provedena u ploch NZo - Plochy zemědělské - orná půda, NZt - Plochy zemědělské - trvalé travní porosty a NS - Plochy smíšené nezastavěného území.

Důvodem změn prostorových podmínek bylo prověření a posouzení, že v rámci správního území obce je vymezeno dostatečné množství ploch v zastavěném území, které umožňují zástavbu zemědělských staveb sloužících pro zemědělskou výrobu, živočišnou výrobu v plochách VZ Plochy výroby a skladování - zemědělská výroba ve stávajících plochách, v zemědělských areálech, kde lze umístit i zástavbu pro rostlinnou výrobu. Změna územního plánu vylučuje, dle definice použitých pojmů, možnost realizaci nových zemědělských areálů, nebo staveb pro hospodářská zvířata v nezastavěném území. Umístování nových zemědělských areálů nebo jiných staveb než je stanoveno územním plánem je možné řešit v dohodě s orgánem obce formou pořízení změny územního plánu a to na základě posouzení všech souvislostí v území.

Ochrana nezastavěného území před nevhodným využitím území byla navíc posílena doplněním textu uvedeným v kap. Stanovení podmínek ochrany krajinného rázu.

Cílem úprav podmínek využití řešených změnou č.1 je zvýšení ochrany krajiny a krajinného rázu. Z tohoto důvodu je upravena zejména velikost staveb a dále i zpřesnění podmínek jejich umístování ve vztahu k zastavěnému území, případně zastavitelných plochám. V některých případech byla využita možnost vyloučením staveb nebo zákazem jejich umístění.

j. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch zpracované dle § 53 odst. 5, písm. f) stavebního zákona

S ohledem na charakter změny, která řeší úpravu podmínek využití ploch v nezastavěném území, včetně upřesnění podmínek povolování staveb dle §18 odst. 5 stavebního zákona není třeba provádět vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch (nové zastavitelné plochy nejsou změnou č.1 navrhovány).

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

S ohledem na charakter změny nebylo nutné řešit koordinaci řešených ploch vůči širším územním vztahům.

Koordinace územního plánu se sousedními obcemi byla řešena v platném ÚP a v současné době není známa žádná nová skutečnost, kterou by bylo třeba zohlednit.

S ohledem na výše uvedené není ve změně č.1 zpracován výkres širších vztahů, neboť změnou č.1 nebudou ovlivněny a dotčeny širší vztahy v území.

l. Vyhodnocení splnění požadavků zadání

Návrh změny č.1 územního plánu je zpracován na základě obsahu změny územního plánu Chocerady pro pořízení změny zkráceným postupem dle § 55a zákona č.183/2006Sb. ve znění pozdějších předpisů.

Návrhem změny byly prověřeny a upraveny podmínky využití ploch v nezastavěném území (Plochy zemědělské – orná půda (NZo), Plochy zemědělské – trvalé travní porosty (NZt) a Plochy smíšené nezastaveného území (NS)), včetně upřesnění podmínek povolování staveb dle §18 odst. 5 stavebního zákona.

Změnou č.1 byla provedena aktualizace zastavěného území. Z této aktualizace vyplynula dílčí změna ve vymezení stávající plochy s rozdílným způsobem využití (viz. kapitola i. 1 tohoto odůvodnění).

Členění a obsah textové a grafické části změny č.1 je zpracováno v návaznosti na platný ÚP se zohledněním požadavků zákona č. 183/2006Sb. v platném znění a vyhlášky č.500/2006Sb., v platném znění, schváleným zadáním územního plánu a metodikami MMR ČR.

Změna č.1 byla v rozpracovanosti konzultována s pořizovatelem a určeným zastupitelem.

Obsah změny obsahující její zadání byl splněn.

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

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

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

n.1 Zemědělský půdní fond

Změna č.1 nenavrhuje žádné nové zastavitelné plochy, plochy přestavby, ani plochy změn v krajině. Změnou č.1 nedojde k záboru ploch ZPF. Z tohoto důvodu není součástí změny ani výkres předpokládaných záborů půdního fondu.

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

Změna č.1 nenavrhuje žádné nové zastavitelné plochy, plochy přestavby, ani plochy změn v krajině. Změnou č.1 nedojde k záboru PUPFL.

o. Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění

(§ 52 odst. 2 stavebního zákona)

Námítky nebyly podány.

p. Vyhodnocení připomínek

Připomínky k dokumentaci zpracované na základě schváleného obsahu změny č.1 nebyly uplatněny.

q. Text s vyznačením změn

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

a. Vymezení zastavěného území

Hranice zastavěného území byla vymezena k ~~9.6.2017~~ **25.11.2020** a je graficky znázorněna ve výkrese základního členění území i v ostatních výkresech.

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

Definice použitých pojmů:

Cizorodé stavby

- Stavby, které svým hmotovým a stavebně technickým uspořádáním neodpovídají stávající okolní zástavbě. Jednotlivé stavby budou posuzovány vždy individuálně v rámci navazujícího správního řízení s ohledem na stávající okolní zástavbu.

Drobná stavba

- Stavba s jedním nadzemním podlažím, pokud jejich zastavěná plocha nepřesáhne 16m² a výšku 4,5m (sem patří např. kůlny, přístřešky pro nádoby na odpady, energetické

pilíře, stavby pro chov drobného zvířectva, sauny, stavby s výrobním a technologickým zařízením, ale i prodejní stánky, altány, sklady zahradního nábytku a další obdobné stavby).

Drobná a řemeslná výroba a služby

- Výrobní činnost a služby, jejichž negativní vliv na okolí nepřekročí vlastnické hranice stavebníka.
- Obvykle výroba s vysokým podílem ruční práce, spojená s používáním specializovaných nástrojů a pomůcek, a stavějící na zručnosti, odborné erudici a zkušenostech pracovníků; řemeslné živnosti jsou vyjmenovány v zákoně o živnostenském podnikání.

Charakter zástavby

- Je vyjádřen zejména celkovým hmotovým řešením staveb, jejím měřítkem, výškou, apod. ve vztahu ke stávající zástavbě

Maximální zastavitelnost pozemku

- Zastavěná plocha je součtem všech zastavěných ploch jednotlivých staveb.
- Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Plochy lodžii a arkýřů se započítávají. U objektů poloobjektových (bez některých obvodových stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny. Zpevněné plochy (například komunikace, parkoviště apod.) se do zastavěné plochy nezapočítávají.

Podkroví

- Podkroví je prostor pod krovem určený k využití (využití podkroví). Norma Obytné budovy definuje podkroví jako přístupný vnitřní prostor nad posledním nadzemním podlažím vymezený konstrukcí krovu a dalšími stavebními konstrukcemi, určený k účelovému využití.

Soubor staveb

- Vzájemně související stavby, jimiž se v rámci jednoho stavebního záměru uskutečňuje výstavba na souvislém území nebo za společným účelem, v souladu se stanovenými podmínkami využití.

Stavba hlavní

- Se rozumí stavba v souboru staveb, která určuje účel výstavby souboru staveb.

Stavba pro hospodářská zvířata

- Se rozumí zástavba nebo soubor staveb pro zvířata k chovu, ustájení, výkrmu, práci a k jiným hospodářským účelům, kde je hospodářské zvíře nebo kde jsou hospodářská zvířata chována nebo držena a související provozy, mimo chovu pod širým nebem (přístřešky pro letní ustájení hospodářských zvířat).

Stávající využití území

- Se rozumí využití ploch platných v době vydání územního plánu.

Struktura zástavby

- Je dána zejména půdorysným uspořádáním zástavby, umístěním staveb na pozemku vůči veřejnému prostoru, hustotou zastavění apod.

Účelová stavba pro zemědělské a lesnické využití území

- Stavba s jedním nadzemním podlažím, pokud jejich zastavěná plocha nepřesáhne 16m² a výška 4,5m (sem patří např. krmelce, posedy, atd.).

Vedlejší stavba

- Se rozumí stavba v souboru staveb, která se stavbou hlavní svým účelem užívání nebo umístěním souvisí a která zabezpečuje užitelnost stavby hlavní nebo doplňuje účel užívání stavby hlavní.

Řešené území se skládá ze čtyř katastrálních území Chocerady (sídla Chocerady a Komorní Hrádek), Samechov (sídlo Samechov), Vestec u Chocerad (sídlo Vestec) a Vlkovec (sídlo Vlkovec a Růženín).

Chocerady se budou i nadále rozvíjet jako obec s obytnou a rekreační funkcí ležící v charakteristické členité krajině s řadou údolí a četnými lesy, které jsou v rovinnatějších pasážích doplněné zemědělsky obhospodařovanými pozemky.

Při dalším rozvoji řešeného území je nutné zachovávat následující hlavní koncepční zásady:

- Vyvážený rozvoj celého řešeného území, které leží v rozvojové ose OS5a Praha - Jihlava.
- Územně a stavebně rozvíjet jednotlivá sídla řešeného území s ohledem na jejich význam a potenciál. Preferován je rozvoj ploch bydlení a ploch smíšených obytných.
- Jako centrum osídlení s preferovaným rozvojem považovat sídlo Chocerady. Zbývající sídla považovat za plošně stabilizovaná s omezeným návrhem zastavitelných ploch v řádu jednotek rodinných domů.
- Podporovat stabilizaci a odpovídající rozvoj základní občanské vybavenosti zejména v Choceradech.
- Podporovat stabilizaci a odpovídající rozvoj komerční občanské vybavenosti zejména v Komorním Hrádku (areál hotelu Akademie).
- Podporovat další přiměřený rozvoj drobné a řemeslné výroby v Choceradech.
- Při rozvoji jednotlivých sídel zohlednit a respektovat stávající hodnoty řešeného území s minimalizací vlivu na kulturní a urbanistické hodnoty, civilizační hodnoty, životní prostředí a krajinu.
- Kromě ploch přestaveb P2Ch a P1S a zastavitelných plochy Z17Ch, Z18Ch a Z1VI se nevymezují nové plochy rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci. Stávající plochy staveb pro rodinnou rekreaci jsou v řešeném území stabilizované.

Územní plán vytváří předpoklad pro posílení vyváženého rozvoje řešeného území. Kromě rozvoje ploch pro novou bytovou výstavbu, která je situována prioritně do Chocerad, je navržena stabilizace a částečné posílení ekonomické základny obce prostřednictvím částečného posílení ploch výroby a skladování. Dále je navržen rozvoj ploch občanského vybavení a ploch rekreace - rekreační louky. Nové zastavitelné plochy jsou navrženy v návaznosti na zastavěné území jednotlivých sídel tak, aby byla respektována a zachována jejich stávající struktura. V rámci uspořádání krajiny je řešen průchod prvků systému ÚSES.

Při dalším rozvoji řešeného území je nutné respektovat následující hodnoty a zásady jejich ochrany a rozvoje:

- Chránit veškeré nemovité kulturní památky v řešeném území.
- Při využití ploch zohlednit území s archeologickými nálezy.
- Při využití ploch v zastavěném území, v zastavitelných plochách, ale i ve volné krajině respektovat a chránit další kulturní hodnoty v řešeném území (boží muka, pomníky, kříže, vyhlídkové body, historicky a architektonicky významné stavby atd.).
- Nová zástavba včetně stavebních úprav stávající zástavby musí zohledňovat historický vývoj jednotlivých sídel, cizorodá zástavba se vylučuje.
- Zejména v okrajových, odloučených a pohledově exponovaných lokalitách, je nutné zohlednit umístění nových stavebních objektů v rámci stavebních pozemků tak, aby nedošlo k narušení krajinného rázu a k vytvoření nových krajinných dominant.
- Respektovat stávající systém veřejných prostranství a ploch veřejné zeleně, včetně navrženého doplnění.
- Zamezit změně využití ploch ve volné krajině, která by měnila její charakteristické uspořádání.
- Zachovat prostupnost krajiny prostřednictvím zachování cestní sítě, včetně omezení oplocování pozemků ZPF s výjimkou zařízení a ohrazení pro pastvu.

- Nepovolovat ve volné krajině stavby, které by vyvolali fragmentaci území, zachovat navrženou koncepci rozvoje do ploch navazujících na zastavěné území (s ohledem na stávající okolní využití území).
- Respektovat v maximální možné míře stávající přírodní hodnoty řešeného území mezi které patří zejména:
 - Národní přírodní rezervace
 - Evropsky významná lokalita
 - Památný strom
 - Kvalitní zemědělský a půdní fond
 - Významné krajinné prvky ze zákona (zejména lesy, vodní toky, rybníky a údolní nivy),
 - Navržené prvky ÚSES
 - Prvky mimo lesní zeleně v krajině (remízky, meze, liniové prvky doprovodné zeleně podél vodotečí a komunikací)
 - Vodní toky, drobné vodoteče a vodní plochy v krajině (včetně plošně a katastrálně nevymezených)
- Respektovat v maximální možné míře stávající urbanistické hodnoty řešeného území mezi které patří zejména:
 - historické centrum Chocerad a zástavba v okolí stávající návsí s dominantou kostela Nanebevzetí Panny Marie
 - zachovalá urbanistická struktura původní historické zástavby v historickém jádru sídla Samechov
 - zachovalá urbanistická struktura původní historické zástavby v historickém jádru sídla Vestec
 - zachovalá urbanistická struktura původní historické zástavby v historickém jádru sídla Vlkovec

c. Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

c.1 Základní zásady urbanistické koncepce, včetně urbanistické kompozice

Při využití ploch je nutné respektovat následující základní zásady urbanistické koncepce:

- Centrem řešeného území je sídlo Chocerady, ve kterém je zastoupena převážná většina občanské a technické vybavenosti řešeného území.
- Územní plán akceptuje kompoziční vztahy v území, zachovává a chrání působnost stavebních dominant a přírodních dominant, nemění měřítko a charakter zástavby, zachovává osy průhledů na kulturní a přírodní dominanty a důsledně zohledňuje převládající výškové hladiny zástavby.
- Při návrhu využití ploch byla zohledněna dobrá dopravní dostupnost zejména Chocerad a Komorního Hrádku.
- Územní plán navrhuje převážnou část nových zastavitelných ploch do Chocerad. Zbývající sídla v řešeném území jsou územním plánem stabilizována a navrhuje se pouze jejich přiměřený rozvoj, který odpovídá jejich stávající velikosti a rozvojovému potenciálu.
- Návrh zastavitelných ploch zohledňuje kapacity dopravní a technické infrastruktury jednotlivých sídel, případně navrhuje potřebná opatření k zajištění jejich zkapacitnění.
- Zastavitelné plochy jsou přednostně navrhovány uvnitř zastavěného území jednotlivých sídel nebo v návaznosti na zastavěné území.
- Při využití ploch je třeba respektovat stávající charakter zástavby jednotlivých sídel, zejména hmotové a výškové uspořádání, ale i architektonické ztvárnění odpovídající převážně venkovskému charakteru zástavby. Při využití ploch respektovat stanovené podmínky jejich využití (viz kapitola f.) a limity v území.
- V území se vylučuje realizace cizorodých staveb, které nejsou pro řešené území typické.
- Územní plán vytváří podmínky pro transformaci nevyužitých ploch v zastavěném území (brownfields).

- Územní plán respektuje rekreační využití řešeného území. Stávající plochy individuální rodinné rekreace jsou v řešeném území stabilizované. S výjimkou ploch přestaveb P2Ch a P1S a zastavitelných ploch Z17Ch, ~~Z18Ch~~ a Z1VI se nové plochy pro individuální rodinnou rekreaci nenavrhují.
- Územní plán vytváří předpoklady pro využití přírodního potenciálu řešeného území pro rekreaci a cestovní ruch, při současné ochraně hodnot krajiny. Podporuje rozvoj zejména nepobytových forem rekreace (pěší a cyklo turistika).
- Územní plán stabilizuje a podporuje rozvoj podnikatelských a výrobních aktivit.
- Územní plán stabilizuje stávající veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně, navrhuje nové plochy a vytváří podmínky pro vznik dalších nových veřejných prostranství, zejména v plochách nové zástavby.
- Územní plán chrání nezastavěné území a stanovuje závazné podmínky pro využití ploch v nezastavěném území.
- Územní plán vytváří podmínky pro ochranu hodnot v řešeném území.
- Územní plán zachovává prostupnost území (krajiny i sídel) a stanovuje podmínky pro jednotlivé plochy tak, aby byla zajištěna průchodnost a prostupnost krajiny.
- Územní plán respektuje stanovené záplavové území, včetně aktivní zóny záplavového území řeky Sázavy.

c.2 Urbanistická koncepce jednotlivých místních částí, včetně urbanistické kompozice

c.2.1 Chocerady

Chocerady tvoří centrum řešeného území a plní především funkci obytnou a rekreační, která je významně doplněna funkcí občanské vybavenosti a výroby. Zastavěné území obce má kompaktní charakter. Výrobní sektor je zastoupen výrobním a skladovacím areálem na západním okraji sídla.

Koncepce prostorového uspořádání

- Zachování struktury a charakteru stávající smíšené obytné venkovské zástavby v historickém jádru Chocerad.
- Nové zastavitelné plochy jsou navrhovány do severní části Chocerad (severně od řeky Sázavy).
- Stabilizace stávající obytné zástavby na Malé Straně bez návrhu nových zastavitelných ploch bydlení a ploch smíšených obytných.
- Zachování stávajících veřejných prostranství (zejména centrálního návesního prostoru s vodní plochou, veřejnou zelení a s kostelem Nanebevzetí Panny Marie).
- Využití potenciálu sídla jako přirozeného centra osídlení s širokou občanskou vybaveností.

Koncepce rozvoje území

- Návrh koncepce upřednostňuje rozvoj navazující na historické jádro obce a snaží se vytvořit předpoklady tak, aby nová zástavba nebyla v kolizi s jinými funkcemi v území, popřípadě se nevytvářely nové urbanistické celky, které by nevhodně zapadaly do celkově sledované koncepce rozvoje. Koncepce rozvoje nenavrhuje změny funkcí, kde nelze zajistit, aby tyto byly vhodným způsobem napojitelné na stávající dopravní systém sídla, nebo případně by do budoucna vytvářely nevhodné zatížení místních komunikací (např. celoroční zvýšení dopravy v blízkosti školských zařízení). Návrh koncepce upřednostnil plochy, kde lze zajistit jejich napojení na kapacitní veřejnou technickou infrastrukturu.
- Návrh ploch smíšených obytných venkovských na severním a severozápadním okraji sídla.
- Návrh ploch bydlení v rodinných domech venkovských na severním a jižním okraji sídla ve vazbě na plochy stejného využití.
- Respektování stávajících sportovních ploch na jižním okraji sídla a jejich přirozený rozvoj prostřednictvím plochy rekreace na plochách přírodního charakteru - plocha Z12Ch.
- Respektování stávajících ploch individuální rekreace, včetně jejího rozšíření prostřednictvím ~~zastavitelných ploch~~ **zastavitelné plochy** Z17Ch a ~~Z18Ch~~ a plochy přestavby P2Ch na severovýchodním okraji sídla.

- Návrh zajišťuje ochranu stávající soukromé zeleně v sídle, kterou dále posiluje návrhy ploch Z13bCh a Z15Ch.
- Stabilizace stávajících ploch výroby a skladování a podpora a rozvoj ploch výroby a skladování - drobné a řemeslné výroby na severním okraji sídla (plocha Z8Ch).

Koncepce vazby na krajinu a ostatní části obce

- Zachování a respektování turistických tras, cyklotras v řešeném území, včetně prostupnosti zastavěného území a volné krajiny.

Koncepce dopravy

- Návrh obnovy části cestní sítě v krajině prostřednictvím ploch dopravní infrastruktury - komunikace místního významu (plochy Z19Ch a Z20Ch).
- Stávající komunikační síť je v řešeném území stabilizovaná. Zastavitelné plochy jsou přístupné ze stávajících komunikací místního významu, případně ze silnice II. třídy.

c.2.2 Komorní Hrádek

Místní část Komorní Hrádek, ležící v jižní části k.ú. Chocerady. Převážnou část sídla tvoří areál stejnojmenného zámku ležícího nad Chocerady. Součástí Komorního Hrádku jsou objekty bytových domů ležících při silnici II/109. Jižně od bytových domů se nachází jedna řada novostaveb rodinných domů. Na jihozápadním okraji k.ú. Chocerady leží, u sjezdu z dálnice D1, areál bývalého motorestu Naháč, v současné době hotelu Akademie.

Koncepce prostorového uspořádání

- Respektování multifunkčního využití areálu zámku včetně souvisejících zahrad, doprovodných staveb a nedaleké zámecké kaple Loreta.
- Využití plošně rozsáhlé proluky mezi bytovými a rodinnými domy se zohledněním vhodného dopravního napojení ze silnice II/109, s využitím blízkého sjezdu z dálnice D1.
- Návrh rozšíření areálu hotelu Akademie prostřednictvím plochy Z3K (plochy občanského vybavení - komerční zařízení malá a střední).

Koncepce vazby na krajinu a ostatní části obce

- Zachování a respektování prostupnosti zastavěného území a volné krajiny.

Koncepce dopravy

- Návrh dopravního napojení plochy Z1K prostřednictvím plochy Z6K.
- Stávající komunikační síť je v řešeném území stabilizovaná. Zastavitelné plochy jsou přístupné ze stávajících komunikací místního významu, případně ze silnice II. třídy.

c.2.3 Růženín

Osada Růženín je samostatný urbanistický celek, který vznikl v návaznosti na výrobní a skladovací areál sklárny. Součástí Růženína jsou obytné objekty rozdělené dle charakteru na plochy bydlení v bytových domech a plochy smíšené obytné venkovské.

Koncepce prostorového uspořádání

- Zachování struktury a charakteru stávající zástavby kombinující výrobní areál a související plochy bydlení a plochy smíšené obytné venkovské.
- Územní plán navrhuje přiměřený rozvoj stávajícího výrobního areálu v rozsahu, který odpovídá jeho aktuálnímu využití v území (plocha Z1R).

Koncepce vazby na krajinu a ostatní části obce

- Zachování a respektování prostupnosti zastavěného území a volné krajiny včetně přístupu k rekreačním objektům v osadě Hajčice.

Koncepce dopravy

- Stávající komunikační síť je v řešeném území stabilizovaná. Zastavitelná plocha je přístupná přes stávající výrobní areál, jehož je součástí.

c.2.4 Samechov

Sídlo Samechov se místně dělí na horní a dolní.

Horní Samechov plní především funkci obytnou a rekreační. Na východním okraji Samechova se nachází funkční zemědělský areál. Východně od Samechova se podél místní komunikace vedoucí na Stříbrnou Skalici nachází několik individuálních rodinných domů. Tyto domy jsou doplněny skupinami či samotami objektů individuální rekreace. V prostoru mezi korytem řeky Sázavy a železniční tratí pak leží plocha využívaná jako deponie pro těžbu probíhající na území Stříbrné Skalice. Samostatné zastavěné území v rámci k.ú. Samechov tvoří rekreační osada Plužiny, jejíž využití bylo zakresleno jako plochy rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci (v rozsahu povolených stávajících objektů).

Dolní část sídla Samechov vznikla ve vazbě na železniční trať č.212 a vlakovou stanicí Samechov. Jedná se o jednu řadu převážně individuálních rodinných domů umístěných v prostoru mezi tělesem železniční trati a řekou Sázavou. Tato zástavba je doplněna několika rodinnými domy za železničním tělesem, kde vytváří drobné shluky zástavby. Součástí dolního Samechova je i několik objektů individuální rekreace, které doplňují pás zástavby v souběhu s železničním tělesem. Mezi významné objekty komerční občanské vybavenosti patří v Samechově objekt Hotelu Samechov využívaného jako školící a ubytovací zařízení. V návaznosti na areál skláren v osadě Růženín se na k.ú. Samechov nachází dva obytné objekty, které byly spolu se souvisejícími pozemky zařazeny mezi plochy smíšené obytné venkovské.

Jako samostatná zastavěná území byly vymezeny dvě osady ležící jižně od dolního Samechova. Jedná se o skupiny několika individuálních rekreačních objektů.

Koncepce prostorového uspořádání

- Zachování struktury a charakteru stávající smíšené obytné venkovské zástavby v historickém jádru horního Samechova.
- Přiměřený rozvoj horního Samechova v řádu jednotek rodinných domů odpovídající jeho poloze a potenciálu.
- Respektování a zachování návesního prostor s kapličkou a autobusovou zastávkou.
- Návrh rozšíření ploch rekreace prostřednictvím ploch rekreačních luk a ploch staveb pro rodinnou rekreaci (plocha přestavby)

Koncepce rozvoje území

- Pro rozvoj horního Samechova budou využity především volné proluky v zastavěném území a plochy přímo navazující na zastavěné území (plochy smíšené obytné venkovské Z4S, Z5S a Z6S).
- Rozvoj rekreačního a sportovního využití v severním Samechově prostřednictvím plochy rekreace - rekreační louky (plocha Z7S).
- Návrh využití plochy přestavby (P1S) včetně návrhu sousedící plochy rekreace - rekreační louky (plocha Z8S).
- Návrh na doplnění proluky na západním okraji dolního Samechova prostřednictvím plochy bydlení v rodinných domech venkovské (Z2S) a související plochy zeleně soukromé a vyhrazené (Z1S).
- Návrh zastavitelné plochy bydlení v rodinných domech venkovských na západním okraji dolního Samechova (plocha Z3S).

Koncepce vazby na krajinu a ostatní části obce

- Zachování a respektování prostupnosti zastavěného území a volné krajiny.

Koncepce dopravy

- Stávající komunikační síť je v sídle územně stabilizovaná. Zastavitelné plochy jsou přístupné ze stávajících komunikací místního významu, případně ze silnice III. třídy.

c.2.5 Vestec

Sídlo Vestec leží jihovýchodně od Chocerad podél silnice II/113 a plní převážně funkci obytnou a rekreační.

Součástí Vestce je i jedna řada rodinných domů ležících podél silnice II/113 mezi Chocerady a Vestcem.

Koncepce prostorového uspořádání

- Zachování struktury a charakteru stávající smíšené obytné venkovské zástavby v historickém jádru Vestce.
- Zachování návesního prostoru se zvoničkou a autobusovou zastávkou. Včetně drobné plochy zeleně a vodní nádrže.
- Přiměřený rozvoj sídla v řádu jednotek rodinných domů odpovídající jeho poloze a potenciálu sídla.
- Stávající zemědělský areál na jižním okraji sídla je plošně stabilizovaný a není navrhováno jeho rozšíření.

Koncepce rozvoje území

- Pro rozvoj sídla budou využity především nové zastavitelné plochy smíšené obytné venkovské na západním a východním okraji sídla (plochy Z4Ve, Z5Ve a Z8Ve).
- Nová plocha bydlení v rodinných domech venkovských Z7Ve v návaznosti na plochy stejného využití na západním okraji sídla, včetně související plochy zeleně soukromé a vyhrazené (Z6Ve).
- nová plocha bydlení v rodinných domech venkovských Z2Ve v návaznosti na plochy stejného využití podél silnice II/113, včetně související plochy zeleně soukromé a vyhrazené Z1Ve.

Koncepce vazby na krajinu a ostatní části obce

- Zachování a respektování prostupnosti zastavěného území a volné krajiny.

Koncepce dopravy

- Návrh dopravního napojení plochy Z2Ve prostřednictvím plochy Z3Ve.
- Stávající komunikační síť je v sídle územně stabilizovaná. Zbývající zastavitelné plochy jsou přístupné ze stávajících komunikací místního významu.

c.2.6 Vlkovec

Vlkovec leží podél silnice III/11322 vedoucí od údolí Sázavy směrem k jihu a plní především funkci obytnou a rekreační.

Samostatná zastavěná území v k.ú. Vlkovec tvoří rekreační osady Leština, roztroušená rekreační zástavba v údolí Vodslivského potoka (osada Hajčice) a řada jednotlivých rekreačních objektů mimo tyto hlavní rekreační osady.

Koncepce prostorového uspořádání

- Zachování struktury a charakteru stávající smíšené obytné venkovské zástavby v historickém jádru Vlkovce.
- Přiměřený rozvoj sídla v řádu jednotek rodinných domů odpovídající jeho poloze a potenciálu.
- Respektování rekreačního využití části území, včetně jejího drobného rozšíření v místě stávající proluky v severní části Vlkovce.

Koncepce rozvoje území

- Pro rozvoj sídla budou využity především volné plochy uvnitř zastavěného území, případně nové zastavitelné plochy smíšené obytné venkovské na západním a jižním okraji sídla (plochy Z2VI, Z3VI, Z4VI a Z5VI).
- Rozvoj individuální rekreace prostřednictvím plochy rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci Z1VI v místě stávající proluky.

Koncepce vazby na krajinu a ostatní části obce

- Zachování a respektování turistické trasy, včetně prostupnosti zastavěného území a volné krajiny.

Koncepce dopravy

- Návrh obnovy cesty z jižního okraje osady Leština směrem na východ pod sídlo Vlkovec (plocha Z6VI).
- Stávající komunikační síť je v řešeném území stabilizovaná. Zastavitelné plochy jsou přístupné ze stávajících komunikace místního významu a silnice III. třídy.

c.3 Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití

Územní plán navrhuje členění řešeného území na následující plochy s rozdílným způsobem využití, které jsou uplatňované v zastavěném území a zastavitelných plochách (jako součást zastavěných i zastavitelných ploch jsou chápány i plochy dopravní infrastruktury):

Plochy bydlení

- BH Plochy bydlení v bytových domech
 BV Plochy bydlení v rodinných domech venkovské

Plochy smíšené obytné

- SV Plochy smíšené obytné venkovské

Plochy rekreace

- RI Plochy rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci
 RH Plochy rekreace - hromadné
 RL Plochy rekreace - rekreační louky

Plochy občanského vybavení

- OV Plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura
 OM Plochy občanského vybavení - komerční zařízení malá a střední
 OS Plochy občanského vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení
 OH Plochy občanského vybavení - hřbitovy
 OX Plochy občanského vybavení - specifické

Plochy veřejných prostranství

- PV Plochy veřejných prostranství

Plochy výroby a skladování

- VL Plochy výroby a skladování - lehký průmysl
 VZ Plochy výroby a skladování - zemědělská výroba
 VD Plochy výroby a skladování - drobná a řemeslná výroba

Plochy dopravní infrastruktury

- DS Plochy dopravní infrastruktury - silniční
 DM Plochy dopravní infrastruktury - komunikace místního významu
 DZ Plochy dopravní infrastruktury - drážní

Plochy technické infrastruktury

- TI Plochy technické infrastruktury

Plochy zeleně

- ZV Plochy zeleně na veřejných prostranstvích
 ZS Plochy zeleně soukromé a vyhrazené

c.4 Zastavitelné plochy

Ozn. plochy	Plochy s rozdílným způsobem využití	k.ú.	Podmínka územní studie
Chocerady			
Z1Ch	Plochy technické infrastruktury	Chocerady	-
Z2Ch	Plochy smíšené obytné venkovské	Chocerady	-
Z3Ch	Plochy smíšené obytné venkovské	Chocerady	-

Ozn. plochy	Plochy s rozdílným způsobem využití	k.ú.	Podmínka územní studie
Z4Ch	Plochy smíšené obytné venkovské	Chocerady	-
Z5Ch	Plochy smíšené obytné venkovské	Chocerady	ano
Z6Ch	Plochy smíšené obytné venkovské	Chocerady	-
Z7Ch	Plochy bydlení v rodinných domech venkovské	Chocerady	ano
Z8Ch	Plochy výroby a skladování - drobná a řemeslná výroba	Chocerady	-
Z9Ch	Plochy smíšené obytné venkovské	Chocerady	-
Z10Ch	Plochy zeleně soukromé a vyhrazené	Chocerady	-
Z11Ch	Plochy bydlení v rodinných domech venkovské	Chocerady	-
Z12Ch	Plochy rekreace - rekreační louky	Chocerady	-
Z13aCh	Plochy bydlení v rodinných domech venkovské	Chocerady	-
Z13bCh	Plochy zeleně soukromé a vyhrazené	Chocerady	-
Z14Ch	Plochy bydlení v rodinných domech venkovské	Chocerady	-
Z15Ch	Plochy zeleně soukromé a vyhrazené	Chocerady	-
Z16Ch	Plochy bydlení v rodinných domech venkovské	Chocerady	-
Z17Ch	Plochy rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci	Chocerady	-
Z18Ch	Plochy rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci	Chocerady	-
Z19Ch	Plochy dopravní infrastruktury - komunikace místního významu	Chocerady	-
Z20Ch	Plochy dopravní infrastruktury - komunikace místního významu	Chocerady	-
Komorní Hrádek			
Z1K	Plochy bydlení v rodinných domech venkovské	Chocerady	-
Z3K	Plochy občanského vybavení - komerční zařízení malá a střední	Chocerady	-
Z5K	Plochy zeleně na veřejných prostranstvích	Chocerady	-
Z6K	Plochy dopravní infrastruktury - komunikace místního významu	Chocerady	-
Růženín			
Z1R	Plochy výroby a skladování - lehký průmysl	Vlkovec	-
Samechov			
Z1S	Plochy zeleně soukromé a vyhrazené	Samechov	-
Z2S	Plochy bydlení v rodinných domech venkovské	Samechov	-
Z3S	Plochy bydlení v rodinných domech venkovské	Samechov	-
Z4S	Plochy smíšené obytné venkovské	Samechov	-
Z5S	Plochy smíšené obytné venkovské	Samechov	-
Z6S	Plochy smíšené obytné venkovské	Samechov	-
Z7S	Plochy rekreace - rekreační louky	Samechov	-
Z8S	Plochy rekreace - rekreační louky	Samechov	-
Z9S	Plochy zeleně soukromé a vyhrazené	Samechov	-
Vestec			
Z1Ve	Plochy zeleně soukromé a vyhrazené	Vestec u Chocerad	-
Z2Ve	Plochy bydlení v rodinných domech venkovské	Vestec u Chocerad	-
Z3Ve	Plochy dopravní infrastruktury - komunikace místního významu	Vestec u Chocerad	-
Z4Ve	Plochy smíšené obytné venkovské	Vestec u Chocerad	-
Z5Ve	Plochy smíšené obytné venkovské	Vestec u Chocerad	-
Z6Ve	Plochy zeleně soukromé a vyhrazené	Vestec u Chocerad	-
Z7Ve	Plochy bydlení v rodinných domech venkovské	Vestec u Chocerad	-
Z8Ve	Plochy smíšené obytné venkovské	Vestec u Chocerad	-

Ozn. plochy	Plochy s rozdílným způsobem využití	k.ú.	Podmínka územní studie
Vlkovec			
Z1VI	Plochy rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci	Vlkovec	-
Z2VI	Plochy smíšené obytné venkovské	Vlkovec	-
Z3VI	Plochy smíšené obytné venkovské	Vlkovec	ano
Z4VI	Plochy smíšené obytné venkovské	Vlkovec	-
Z5VI	Plochy smíšené obytné venkovské	Vlkovec	-
Z6VI	Plochy dopravní infrastruktury - komunikace místního významu	Vlkovec, Vestec u Chocerad	-

Tab. 1 – Přehled zastavitelných ploch

c.5 Plochy přestavby

Ozn. plochy	Plochy s rozdílným způsobem využití	k.ú.	Podmínka územní studie
Chocerady			
P2Ch	Plochy rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci	Chocerady	-
Samechov			
P1S	Plochy rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci	Samechov	-

Tab. 2 – Přehled ploch přestavby

c.6 Konceptce systému sídelní zeleně v zastavěném území a zastavitelných plochách

- Základní systém sídelní zeleně tvoří následující plochy:
 - Plochy zeleně na veřejných prostranstvích
 - Plochy zeleně soukromé a vyhrazené
- Plochy zeleně na veřejných prostranstvích jsou tvořeny převážně veřejně přístupnou zelení v jednotlivých sídlech, které jsou samostatně vymezené v rámci návěsných prostorů, případně jako součást veřejných prostor v sídlech. Územní plán stabilizuje tyto plochy prostřednictvím ploch zeleně na veřejných prostranstvích a stanovuje pro ně podmínky využití tak, aby tato zeleň zůstala zachována.
- Územní plán navrhuje doplnění stávajících ploch veřejné zeleně o jednu plochu Z5K v Komorním Hrádku (viz tabulka č.3).
- Územní plán navrhuje doplnění stávajících ploch zeleně soukromé a vyhrazené v sídlech Chocerady, Samechov a Vestec (viz tabulka č.3).
- Další plocha veřejné zeleně bude navržena jako součást plochy Z3VI v rámci zpracování územní studie, jejichž vypracování je podmínkou pro další rozhodování v této ploše.
- Při zakládání nových ploch sídelní zeleně a při úpravách ploch stávajících se preferují původní druhy dřevin.

Ozn. plochy	Plochy s rozdílným způsobem využití	k.ú.
Chocerady		
Z10Ch	Plochy zeleně soukromé a vyhrazené	Chocerady
Z13bCh	Plochy zeleně soukromé a vyhrazené	Chocerady
Z15Ch	Plochy zeleně soukromé a vyhrazené	Chocerady
Komorní Hrádek		
Z5K	Plochy zeleně na veřejných prostranstvích	Chocerady
Samechov		
Z1S	Plochy zeleně soukromé a vyhrazené	Samechov

Ozn. plochy	Plochy s rozdílným způsobem využití	k.ú.
Z9S	Plochy zeleně soukromé a vyhrazené	Samechov
Vestec		
Z1Ve	Plochy zeleně soukromé a vyhrazené	Vestec u Chocerad
Z6Ve	Plochy zeleně soukromé a vyhrazené	Vestec u Chocerad

Tab. 3 – Přehled navržených ploch sídelní zeleně

d. **Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití**

d.1 **Koncepce občanského vybavení**

- Stávající plochy a zařízení veřejného občanského vybavení i plochy komerčního občanského vybavení jsou stabilizované.
- Územní plán navrhuje plochu Z3K v Komorním Hrádku k rozšíření stávajícího areálu hotelu.
- V případě potřeby lze umisťovat další občanskou vybavenost v souladu s podmínkami využití v plochách bydlení v bytových domech, plochách bydlení v rodinných domech venkovských a plochách smíšených obytných venkovských.
- Stávající plochy a zařízení pro sport jsou v řešeném území stabilizované.
- V případě potřeby lze umisťovat další sportoviště a dětská hřiště v souladu s podmínkami využití v plochách bydlení v bytových domech, plochách bydlení v rodinných domech venkovských a plochách smíšených obytných venkovských.

d.2 **Koncepce dopravní infrastruktury**

Základní koncepce dopravní infrastruktury je zakreslena v hlavním výkrese a ve schématu dopravy, kde jsou zakresleny stávající a navržené trasy dopravní infrastruktury v řešeném území. Ve schématu dopravy jsou zakresleny silnice, místní a účelové komunikace, turisticky značené trasy a cyklotrasy vedené buď jako součást ploch dopravní infrastruktury silniční a ploch dopravní infrastruktury - komunikace místního významu, nebo jako součást ostatních ploch jako související dopravní infrastruktura (převážně se jedná o plochy smíšené nezastavěného území, plochy zemědělské a plochy lesní).

d.2.1 Silniční doprava

silnice II/109

- Úpravy trasy silnice se nenavrhují, trasa silnice je plošně stabilizovaná.
- Silnice zajišťuje základní dopravní obsluhu Komorního Hrádku a zároveň slouží jako napojení na dálnici D3.

silnice III/113

- Úpravy trasy silnice se nenavrhují, trasa silnice je plošně stabilizovaná.
- Silnice zajišťuje základní dopravní obsluhu sídel Chocerady a Vestec.

silnice III/11321

- Úpravy trasy silnice se nenavrhují, trasa silnice je plošně stabilizovaná.
- Silnice zajišťuje základní dopravní obsluhu místních částí ležících na levém břehu Sázavy (jižní část Chocerad, severní část Vlkovce, Růženína a Samechova).

silnice III/11322

- Úpravy trasy silnice se nenavrhují, trasa silnice je plošně stabilizovaná.
- Silnice zajišťuje dopravní obsluhu sídla Vlkovec.

silnice III/1099

- Silnice vede po západním okraji řešeného území a zajišťuje dopravní obsluhu sousedního sídla Hvězdovice. V řešeném území je poloha silnice bez dopravních závad a její poloha je stabilizovaná.

d.2.2 Komunikace místního významu

- Stávající místní a účelové komunikace jsou v řešeném území plošně stabilizované a jsou v územním plánu zakresleny bez rozlišení jako komunikace místního významu.
- Pokud jsou pozemky komunikací samostatně oddělené v katastru nemovitostí, jsou v územním plánu zakreslené jako plochy dopravní infrastruktury - komunikace místního významu.
- Pokud se jedná o komunikace nebo jejich části, které nejsou pozemkově oddělené v katastru nemovitostí, jsou z hlediska jejich využití zařazeny do jiných funkčních ploch a jejich vedení je tak pro jednoznačnost znázorněno ve schématu dopravy S01.
- V nezastavěném území jsou jako komunikace místního významu zakresleny významné, funkční komunikace řešící jeho dopravní obsluhu.
- Územní plán řeší zpřístupnění jednotlivých zastavitelných ploch navrženými komunikacemi místního významu.
- Komunikace pro dopravní obsluhu uvnitř nově navržených lokalit nejsou navrhovány s výjimkou vnitřního členění zastavitelné plochy bydlení v rodinných domech venkovských Z1K v Komorním Hrádku.
- Územní plán navrhuje tyto nové komunikace místního významu:
 - Návrh obnovy komunikace v krajině ležící severozápadně od Chocerad (plocha Z19Ch).
 - Návrh obnovy komunikace v krajině ležící severovýchodně od Chocerad (plocha Z20Ch).
 - Návrh dopravní obsluhy plochy Z1K v Komorním Hrádku, vymezené jako plocha Z6K.
 - Návrh dopravního napojení plochy Z2Ve ve Vestci, vymezené jako plocha Z3Ve.
 - Návrh obnovy komunikace v krajině ležící jižně od Vlkovce, vymezená jako plocha Z6VI.
- Realizace dalších komunikací, včetně výhyben, obrátíšť a rozšíření komunikací je přípustná v souladu se stanovenými podmínkami využití jednotlivých ploch jako nezbytná dopravní infrastruktura.

d.2.3 Parkovací a odstavné plochy

- Stávající parkoviště a samostatně stojící garáže jsou územním plánem stabilizovány.
- Nové plochy pro realizaci parkovišť nejsou navrhovány. Jejich realizace je možná v souladu s podmínkami využití jako nezbytná dopravní infrastruktura.

d.2.4 Cyklostezky a cyklotrasy

- Územní plán navrhuje cyklotrasu CT1, vedoucí z centra Chocerad dále po levém břehu Sázavy přes Samechov směrem na Stříbrnou Skalici.
- Nové plochy pro realizaci cyklostezek nejsou územním plánem navrhovány.
- Další realizace cyklotras a cyklostezek je dle potřeby možná v souladu s podmínkami využití jako nezbytná dopravní infrastruktura.

d.2.5 Pěší a turistické trasy

- Významné pěší trasy jsou stabilizované jako součást veřejných prostorů, případně jako součást ploch dopravní infrastruktury.
- Systém turistických tras je územním plánem stabilizovaný.
- Nové pěší a turistické trasy nejsou územním plánem navrhované. V případě potřeby je jejich realizace přípustná v souladu se stanovenými podmínkami využití jako nezbytná dopravní infrastruktura.

d.2.6 Veřejná doprava

- Veřejná doprava je v řešeném území zajišťována kombinací autobusové a vlakové dopravy.

- Poloha autobusových zastávek a vlakových stanic je v území stabilizovaná.

d.3 Koncepce technické infrastruktury

d.3.1 Zásobování pitnou vodou

Při rozhodování o změnách v území a využívání území budou respektovány zásady:

- Respektovány budou stávající vodní zdroje a vodojemy v jednotlivých sídlech vč. jejich ochranných pásem (Chocerady, Komorní Hrádek a Samechov).
- Respektovány budou stávající vodovodní řady.
- Zdrojem vody pro jednotlivá sídla řešeného území jsou lokální zdroje.
- V sídlech Vestec a Vlkovec zůstane zachováno individuální zásobování vodou. Územní plán však nevyklučuje realizaci centrálního, nebo skupinového zásobování vodou.
- Plochy a objekty, které nebude možné zásobovat z místních vodovodních systémů, lze zásobovat individuálně prostřednictvím vlastních studní na základě prokázání, že jejich realizací nedojde k ovlivnění stávajících vodních zdrojů.
- Před realizací nové zástavby a nových vodovodních řadů ověřit technický stav a dimenzi stávajících vodovodních řadů, na které budou nové plochy napojeny. V případě zjištění nevyhovujícího stavu provést technické opatření k zajištění odpovídajícího zásobování vodou.

Územní plán navrhuje tyto záměry, které budou respektovány při rozhodování o změnách v území a využívání území:

- Návrh rozšíření stávajícího vodojemu v Choceradech - plocha Z1Ch (vodojem V1).
- Návrh vodovodního řadu V2 pro zásobování ploch Z5Ch a Z7Ch v Choceradech.
- Návrh vodovodního řadu V3 pro zásobování ploch Z8Ch a Z9Ch v Choceradech.
- Návrh vodovodního řadu V4 pro zásobování plochy Z11Ch v Choceradech.
- Návrh vodovodního řadu V5 pro zásobování plochy Z14Ch v Choceradech.
- Návrh vodovodního řadu V7 pro zásobování ploch Z4S a Z5S v Samechově.
- Návrh rozšíření stávajícího vodojemu v Komorním Hrádku v rámci stávající plochy technické infrastruktury (vodojem V8).

d.3.2 Likvidace odpadních vod

Při rozhodování o změnách v území a využívání území budou respektovány zásady:

- Respektována bude stávající kanalizační síť včetně příslušných staveb a zařízení v Choceradech, Komorním Hrádku a Růženíně.
- Odpadní vody v Choceradech budou i nadále odváděny kanalizační sítí na ČOV Chocerady.
- Odpadní vody v Komorním Hrádku budou i nadále odváděny kanalizační sítí na ČOV Komorní Hrádek.
- Odpadní vody z Hotelu Akademie, včetně likvidace odpadních vod ze související plochy Z3K, budou i nadále likvidovány na vlastní ČOV.
- Odpadní vody v Růženíně budou i nadále likvidovány na ČOV Růženín.
- Odpadní vody ze Samechova, Vestce a Vlkovce budou likvidovány individuálně (např. vyvážením na ČOV Chocerady, domovními ČOV, skupinovými ČOV apod.).
- Odpadní vody z rekreačních osad budou likvidovány individuálně (např. vyvážením na ČOV Chocerady, domovními ČOV, skupinovými ČOV apod.).
- Nové kanalizační řady v jednotlivých sídlech budou budovány s ohledem na terénní poměry jako kombinace gravitační a tlakové kanalizace.
- Před realizací nové zástavby a nových kanalizačních řadů ověřit technický stav a dimenzi stávajících kanalizačních řadů, na které budou nové plochy napojeny. V případě zjištění nevyhovujícího stavu provést technické opatření k zajištění odpovídající likvidace odpadních vod.

Územní plán navrhuje tyto záměry, které budou respektovány při rozhodování o změnách v území a využívání území:

- Návrh kanalizačního řadu K1 pro likvidaci odpadních vod z ploch Z5Ch a Z7Ch v Choceradech.
- Návrh kanalizačního řadu K2 pro likvidaci odpadních vod z plochy Z16Ch v Choceradech.
- Návrh kanalizačního řadu K3 pro likvidaci odpadních vod z plochy Z1K v Komorním Hrádku.

d.3.3 Likvidace dešťových vod

Při rozhodování o změnách v území a využívání území budou respektovány zásady:

- V lokalitách určených k zástavbě bude prokázáno, že se odtokové poměry z povrchu urbanizovaného území nezhoršily oproti stavu před výstavbou.
- Pokud to místní podmínky dovolí, bude dešťová kanalizace budována jako oddílná pouze pro odvodnění veřejných komunikací.
- Likvidace dešťových vod na soukromých pozemcích bude prioritně zajištěna vsakem na vlastním pozemku.
- Stavby a opatření pro likvidaci dešťových vod lze realizovat v souladu s podmínkami využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití.

d.3.4 Vodní toky a vodní plochy

Při rozhodování o změnách v území a využívání území budou respektovány zásady:

- Respektovány budou stávající vodní plochy a toky včetně plošně a katastrálně nevymezených a bude zajištěn režim jejich ochranných, resp. manipulačních pásem.
- Do ochranných ani manipulačních pásem vodních ploch a toků nebudou umísťovány žádné stavby, které by mohly ovlivnit odtokové poměry v území nebo znemožnit možnost opravy a údržby koryta vodních toků.
- Respektovány budou trasy hlavních odvodňovacích zařízení.
- Nové vodní plochy je přípustné budovat v souladu s podmínkami využití v plochách navazujících na stávající, případně revitalizované vodní toky.

d.3.5 Zásobování elektrickou energií

Při rozhodování o změnách v území a využívání území budou respektovány zásady:

- Respektován bude stávající systém zásobování obce a jeho částí elektrickou energií, umístění trafostanic a vedení VN včetně jejich ochranných pásem.
- Respektovány budou trasy a ochranná pásma vedení a zařízení elektrizační soustavy.
- Nárůst spotřeby energie bude řešen úpravami zařízení distribuční soustavy, případně nově vybudovanými zařízeními.
- Respektována bude stávající malá vodní elektrárna na jezu v Choceradech.

Územní plán navrhuje tyto záměry, které budou respektovány při rozhodování o změnách v území a využívání území:

- Napojení zastavitelné plochy Z1K v Komorním Hrádku bude provedeno z nové trafostanice, kterou je možné budovat jako nezbytnou technickou infrastrukturu.
- Napojení zbývajících zastavitelných ploch a ploch přestavby se navrhuje řešit dle potřeby v území a aktuálního stavu distribuční sítě napojením na stávající rozvody nízkého napětí a trafostanice. V případě potřeby lze posílení stávajících trafostanic, nebo výstavbu nových řešit jako nezbytnou technickou infrastrukturu.

d.3.6 Spoje

Při rozhodování o změnách v území a využívání území budou respektovány zásady:

- Respektovány budou sítě elektronických komunikací včetně ochranných pásem.

- Respektována budou stávající telekomunikační zařízení včetně ochranných pásem.
- Respektován bude průchod radioreléových spojů.
- Nové vedení sdělovacích kabelů lze v případě potřeby budovat v souladu s podmínkami využití jako nezbytnou technickou infrastrukturu.

d.3.7 Likvidace odpadů

- Stávající koncepce likvidace odpadů včetně ploch pro likvidaci odpadů bude respektována.
- Územní plán nenavrhuje žádné změny v koncepci likvidace odpadů.

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

e.1 **Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití**

- Územní plán navrhuje zachování současného stavu krajiny, které leží v oblasti krajinného rázu Dolní Posázaví. V jejím obraze Sázava spolu s přítoky vymodelovala pestrou až hornatou krajinu s četnými údolními zářezy se zalesněnými svahy s převahou listnatých dřevin. Typické je i osídlení prostoru, které je situováno do tří úrovní, na hrany údolí, na dnech údolí a v méně svažitéjších prostorech v kopcovité krajině údolí.
- V oblasti krajinného rázu je třeba dbát o minimalizaci zásahů a zachování významu znaků krajinného rázu, které jsou zásadní nebo spoluurčující pro ráz krajiny.
- Územní plán koordinuje zájmy a vztahy v nezastavěném území z hlediska rozdílných možností využití jeho potenciálu, ochrany hodnot a zejména ochrany přírody.
- Územní plán chrání krajinu před zástavbou a dalším nevhodným využitím, které by se dotklo hodnot území.
- Plochy nezastavěného území jsou členěny podle charakteru využití, limitujících jevů a utváření krajiny na:
 - Plochy zemědělské v členění dle využití na ornou půdu (NZo) a trvalé travní porosty (NZt) - zahrnují pozemky sloužící k zemědělské produkci a pozemky související dopravní a technické infrastruktury.
 - Plochy lesní (NL) - zahrnují pozemky určené k plnění funkcí lesa, pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství a pozemky související dopravní a technické infrastruktury.
 - Plochy smíšené nezastavěného území (NS) - zahrnují pozemky u nichž není možné nebo účelné stanovit převažující využití (např. meze, remízky, některé neobhospodařované pozemky ZPF).
 - Plochy vodní a vodohospodářské (VV) - zahrnují vodních toky a plochy včetně katastrálně neoddělených.
- Pro takto vymezené plochy v nezastavěném území jsou územním plánem stanoveny podmínky pro stabilizaci nebo změny v jejich využití, které jsou prostředkem pro usměrnění budoucího utváření krajiny.

e.2 **Vymezení ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití**

- Územní plán navrhuje plochu zemědělskou - trvalé travní porosty K1Ch v Choceradech v místě stávající nefunkční čistírně odpadních vod.
- Územní plán navrhuje plochu smíšenou nezastavěného území K2Ch na severním okraji Chocerad v prostoru mezi zastavitelnou plochou Z8Ch a stávajícím lesním pozemkem.
- Pro plochy změn v krajině platí podmínky využití stanovené v kapitole f) výrokové části územního plánu.

e.3 **Územní systém ekologické stability**

- Návrh územního plánu zpřesňuje prvky ÚSES nadregionální a regionální úrovně a vymezuje prvky lokální úrovně.

- V plochách prvků ÚSES musí být zajištěny podmínky pro zachování a rozvoj genofondu, zvyšování ekologické stability a příznivé působení na okolní krajinu.
- V řešeném území jsou navrženy následující prvky ÚSES:
 - NBK 61 Štěchovice - Chraňbožský les osa MH;
 - NBK 61 Štěchovice - Chraňbožský les osa MB;
 - RBC 941Ve Studeném;
 - RBC 963 Šejř;
 - LBC 61.1 U ústí Vejborcky;
 - LBC 61.2 Na stráni;
 - LBC 61.3 Oborský potok;
 - LBC 5.1 Pod Samechovem;
 - LBC 1.2 Na leštinách;
 - LBC 5.2 (LBC B5) U buku;
 - LBC 5.3 Komorní Hrádek;
 - LBC Na Homoli;
 - LBK 1 Ve Studeném – Bilč;
 - LBK 1 Bilč - Na leštinách;
 - LBK 3 Na leštinách - Komorní Hrádek;
 - LBK 4 Šejř - U buku;
 - LBK 5 Pod Samechovem - U buku;
 - LBK 5 U buku - Komorní Hrádek;
 - LBK 5 Komorní Hrádek - Na Homoli;
 - LBK 7 Vejborcka;
 - LBK Drhlavský potok.
- Pro doplnění funkčnosti ÚSES je navržen interakční prvek IP5 U buku - Komorní Hrádek.

Pro funkční využití ploch biocenter je :

přípustné

- současné využití
- využití zajišťující vysoké zastoupení druhu organismu odpovídajících trvalým stanovištním podmínkám
- jiné využití, pouze pokud nezhorší ekologickou stabilitu, změnou nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití nebo zhoršení přírodní funkce současných ploch biocenter

podmíněně přípustné

- liniové stavby, vodohospodářská zařízení, ČOV apod. až na základě prokázání, že umístěním nedochází k nevhodnému zásahu a je vyloučena možnost narušení funkčnosti biocenter

nepřípustné:

- změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změna druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability)
- změny, které jsou v rozporu s funkcí těchto ploch
- změny využití, které by znemožnily či ohrozily funkčnost biocenter nebo územní ochranu ploch navrhovaných k začlenění do nich
- oplocování pozemku, mimo oplocení za účelem lesopěstebních prací

Pro funkční využití ploch biokoridorů je:

přípustné

- současné využití
- využití zajišťující vysoké zastoupení druhů organismů odpovídajících trvalým stanovištním podmínkám při běžném extenzivním zemědělském nebo lesnickém hospodaření (trvalé travní porosty, extenzivní sady, lesy apod.)
- revitalizace vodních toků

podmíněně přípustné

- liniové stavby umístěvané do biokoridoru, vodohospodářská zařízení, ČOV apod. až na základě prokázání, že jejich umístěním se vylučuje možnost narušení funkčnosti biokoridoru

nepřípustné

- změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změny druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu)
- změny, které jsou v rozporu s funkcí biokoridoru
- jakékoliv změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily územní ochranu a založení chybějících částí biokoridorů
- oplocování pozemku, mimo oplocení za účelem lesopěstebních prací

e.4 Prostupnost krajiny

- Prostupnost krajiny je zajištěna sítí účelových cest, které jsou v územním plánu zakresleny spolu s místními komunikacemi jako komunikace místního významu. Tyto komunikace mimo jiné zpřístupňují lesní a zemědělské plochy a jsou po nich v řadě případů vedeny turistické trasy i cyklotrasy. Cestní síť je územním plánem stabilizována.
- Cyklodoprava je zajišťována cyklotrasami, které jsou územním plánem stabilizovány.
- Územní plán navrhuje obnovu cestní sítě v krajině prostřednictvím ploch dopravní infrastruktury - komunikace místního významu (plochy Z19Ch a Z20Ch severně od Chocerad a plocha Z6VI jižně pod Vlkovcem).
- Další cesty je možné zřizovat v nezastavěném území v rámci stanovených podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.
- Prostupnost krajiny nesmí být narušena oplocováním pozemků ve volné krajině (za "oplocení" nejsou považovány oplocenky na PUPFL a dočasná oplocení pastvin pomocí ohradníků či dřevěných bradel). Oplocení jako stavba může být realizováno pouze v rámci zastavěného nebo zastavitelného území, přičemž musí zůstat zachováno napojení základního komunikačního systému jednotlivých sídel na síť komunikací v krajině.

e.5 Ochrana před povodněmi

- Záplavové území Q_{100} je v řešeném území stanoveno pro tok řeky Sázavy, včetně stanovení aktivní zóny záplavového území.
- Územní plán nenavrhuje žádná konkrétní protipovodňová opatření. V případě potřeby lze nezbytná protipovodňová opatření realizovat v souladu s podmínkami využití stanovenými pro jednotlivé plochy s rozdílným využitím.
- Pro zvýšení ochrany území je nutno dále dodržet:
 - Podél koryt vodních toků zachovat volné nezastavěné a neoplocené území o šíři 6 m (drobné vodní toky a meliorační zařízení) od břehové hrany.
 - V území určeném k zástavbě zabezpečit, aby odtokové poměry z povrchu, urbanizovaného území byly po výstavbě srovnatelné se stavem před ní.

e.6 Protierozní ochrana

- Základní funkci protierozní ochrany tvoří prvky ÚSES doplněné o stávající meze remízky v krajině, které je nutné zachovat a chránit.
- Podél komunikací v krajině se navrhuje vysazení alespoň jednostranného pásu zeleně, který bude krajinnotvorným a stabilizačním prvkem a prvkem snižující vodní a větrnou erozi (návrh liniové zeleně není s ohledem na nemožnost grafického vyjádření ve vztahu k měřítkům výkresů součástí grafické části dokumentace).
- Jiná konkrétní protierozní opatření s územním dopadem nejsou územním plánem navrhována. V případě potřeby lze nezbytná protierozní opatření realizovat v souladu s podmínkami využití stanovenými pro jednotlivé plochy s rozdílným využitím.

e.7 Rekreace

- Územní plán respektuje stávající rekreační plochy v řešeném území, které jsou dle převažujícího charakteru využití členěny:
 - Plochy rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci (RI)
 - Plochy rekreace - hromadné (RH)
 - Plochy rekreace - rekreační louky (RL)

- Plochy pro dětská hřiště, včetně souvisejícího veřejného prostranství lze realizovat v rámci ploch bydlení v bytových domech, ploch bydlení v rodinných domech venkovských a ploch smíšených obytných venkovských v souladu s podmínkami využití.
- Územní plán navrhuje drobné rozšíření ploch rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci výhradně prostřednictvím ploch přestaveb (plochy P2Ch a P1S), doplněním proluky ve stávající zástavbě (plocha Z1VI) a plochami pro jeden rekreační objekt vhodně doplňující urbanistický půdorys stávající rekreační zástavby (plochy plocha Z17Ch a Z18Ch).
- Pro posílení rekreačního využití území a zajištění rekreačního zázemí v jednotlivých částech řešeného území navrhuje územní plán plochy rekreace - rekreační louky (plochy Z12Ch, Z7S a Z8S).
- Územní plán akceptuje využívání domovního fondu k rekreaci.

e.8 Ochrana ložisek a dobývání nerostných surovin

- Územní plán respektuje chráněné ložiskové území Stříbrná Skalice.
- Územní plán respektuje těžný dobývací prostor č. 70857 Stříbrná Skalice zasahující do řešeného území, akceptuje stávající stav a nenavrhuje v něm žádné změny.
- Těžba nerostných surovin probíhá převážně na území sousední obce Stříbrná Skalice, v řešeném území se nachází deponie vytěženého materiálu (v Samechově u mostu přes Sázavu).
- Nová těžba nerostných surovin není územním plánem navrhována.
- Územní plán respektuje bodové poddolované území Chocerady Komorní Hrádek ležící severozápadně od Komorního Hrádku
- Sesuvná území nejsou v řešeném území evidována.

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

f.1 Obecné podmínky a zásady

Pro podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití platí:

- Celé správní území Chocerad je rozděleno do ploch s rozdílným způsobem využití.
- V případě účelnosti je pro každou plochu je stanoveno hlavní využití, přípustné využití, podmíněně přípustné využití a podmínky tohoto využití, nepřípustné využití a podmínky prostorového uspořádání.
- U ploch smíšených obytných venkovských a ploch bydlení v rodinných domech venkovských uvnitř zastavěného území jsou stanoveny menší minimální velikosti stavebních pozemků vzniklých dělením nebo zcelováním pro výstavbu nových rodinných domů než v zastavitelných plochách. Důvodem pro nižší požadovanou výměru je vůle umožnit zástavbu a dostavby uvnitř zastavěného území, kde se v části případů nachází i menší pozemky dané historickým vývojem jednotlivých sídel.
- Hlavní využití stanoví zpravidla plošně převažující využití vymezené plochy a je určující při rozhodování o všech ostatních způsobech jejího využití.
- Přípustné využití zpravidla bezprostředně souvisí s hlavním využitím a rozvíjí jeho potenciální využití s respektováním prioritní hlavní funkce.
- Podmíněně přípustné využití nemusí bezprostředně souviset s hlavním využitím, avšak musí s ním být slučitelné; slučitelnost je nutno prokázat splněním stanovených podmínek.
- Nejsou-li podmínky splněny, jde o nepřípustné využití.

- Nepřípustné využití nelze v dané ploše povolit. Pokud takovéto využití v ploše existuje, je nutné podnikat kroky k ukončení jeho existence nebo k transformaci na využití hlavní, přípustné či podmíněně přípustné využití.

Pro podmínky prostorového uspořádání platí:

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

f.2 Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínek prostorového uspořádání

Územní plán stanovuje tyto plochy s rozdílným způsobem využití:

Plochy bydlení

- BH Plochy bydlení v bytových domech
 BV Plochy bydlení v rodinných domech venkovské

Plochy smíšené obytné

- SV Plochy smíšené obytné venkovské

Plochy rekreace

- RI Plochy rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci
 RH Plochy rekreace - hromadné
 RL Plochy rekreace - rekreační louky

Plochy občanského vybavení

- OV Plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura
 OM Plochy občanského vybavení - komerční zařízení malá a střední
 OS Plochy občanského vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení
 OH Plochy občanského vybavení - hřbitovy
 OX Plochy občanského vybavení - specifické

Plochy veřejných prostranství

- PV Plochy veřejných prostranství

Plochy výroby a skladování

- VL Plochy výroby a skladování - lehký průmysl
 VZ Plochy výroby a skladování - zemědělská výroba
 VD Plochy výroby a skladování - drobná a řemeslná výroba

Plochy dopravní infrastruktury

- DS Plochy dopravní infrastruktury - silniční
 DM Plochy dopravní infrastruktury - komunikace místního významu
 DZ Plochy dopravní infrastruktury - drážní

Plochy technické infrastruktury

- TI Plochy technické infrastruktury

Plochy zeleně

- ZV Plochy zeleně na veřejných prostranstvích
 ZS Plochy zeleně soukromé a vyhrazené

Plochy vodní a vodohospodářské

VV Plochy vodní a vodohospodářské

Plochy zemědělské

NZo Plochy zemědělské - orná půda

NZt Plochy zemědělské - trvalé travní porosty

Plochy lesní

NL Plochy lesní

Plochy smíšené nezastavěného území

NS Plochy smíšené nezastavěného území

Územní plán stanovuje tyto podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití:**BH Plochy bydlení v bytových domech****Hlavní využití**

- bytové domy

Přípustné využití

- veřejná prostranství
- samostatně stojící objekty garáží
- sportoviště a dětská hřiště
- drobné stavby
- veřejná zeleň
- ochranná a izolační zeleň
- technická zařízení a opatření k likvidaci dešťových vod
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

Podmíněně přípustné využití

- veřejná a komerční občanská vybavenost za podmínky prokázání dodržení hygienických limitů z plánovaného záměru a prokázání zajištění odpovídající dopravní obsluhy, včetně zajištění odstavných a parkovacích stání

Nepřípustné využití

- stavby, zařízení a činnosti, které jsou v rozporu s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání

- bude zachována stávající výšková hladina bytových domů
- maximální zastavitelnost pozemku 40%

BV Plochy bydlení v rodinných domech venkovské**Hlavní využití**

- rodinné domy

Přípustné využití

- v ploše Z1K dvojdomy
- veřejná prostranství
- stávající rekreační objekty
- sportoviště a dětská hřiště
- stavby vedlejší bezprostředně související s bydlením (zimní zahrady, skleníky, bazény, kůlny, altány, garáže, parkovací přístřešky a odstavná stání, atd.)
- veřejná zeleň
- ochranná a izolační zeleň
- užitkové zahrady s chovatelským a pěstitelským zázemím, jejichž využívání nebude negativně ovlivňovat nad přípustnou mez užívání sousedních pozemků zařazených do ploch umožňujících bydlení, bez výrazných negativních vlivů (hlukových, pachových, estetických) na okolí
- technická zařízení a opatření k likvidaci dešťových vod
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

Podmíněně přípustné využití

- veřejná a komerční občanská vybavenost za podmínky prokázání dodržení hygienických limitů z plánovaného záměru a prokázání zajištění odpovídající dopravní obsluhy, včetně zajištění odstavných a parkovacích stání
- umístění staveb do vzdálenosti 50 m od okraje lesa, pokud žadatel o navazující rozhodnutí prokáže, pro každou jednotlivou stavbu, že stavba neovlivní neakceptovatelným způsobem činností související s lesním hospodářstvím
- stavby pro drobnou a řemeslnou výrobu a služby za podmínky, že svým provozem a technickým zázemím nenaruší užívání obytných staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu okolního prostředí, a svým charakterem a kapacitou významně nezvyšují dopravní zátěž v území
- využití plochy Z1K je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k silnici II/109 a dálnici D1
- využití plochy Z2S je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k silnici III/11321 a k železniční trati č.212
- využití plochy Z2Ve je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k silnici II/113

Nepřípustné využití

- nové stavby v částech ploch zasahujících do záplavového území a aktivní zóny záplavového území
- stavby, zařízení a činnosti, které jsou v rozporu s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání

- maximální výška zástavby v zastavěném území dvě nadzemní podlaží a obytné podkroví
- maximální výška zástavby v zastavitelných plochách jedno nadzemní podlaží a obytné podkroví
- nová zástavba, přestavby stávající zástavby a případné dostavby musí být v souladu s charakterem a strukturou stávající zástavby
- minimální velikost stavebního pozemku pro rodinný dům 800m² (v zastavitelných plochách) - nevztahuje se na případné dvojdomy v ploše Z1K
- minimální velikost stavebního pozemku pro rodinný dům uvnitř zastavěného území vzniklých dělením nebo zcelováním 700 m²
- maximální zastavěnost stavebního pozemku pro rodinné domy v zastavitelných plochách 25%
- stavby a zařízení pro podnikání, maloobchod, stravování a další neručící služby o maximální zastavěné ploše 100m², nebo integrované do stavby pro bydlení.

SV Plochy smíšené obytné venkovské**Hlavní využití**

- rodinné domy s možností umístění hospodářských objektů

Přípustné využití

- veřejná prostranství
- sportoviště a dětská hřiště
- stavby vedlejší bezprostředně související s bydlením (zimní zahrady, skleníky, bazény, kůlny, altány, garáže, parkovací přístřešky a odstavná stání, atd.)
- veřejná zeleň
- ochranná a izolační zeleň
- užitkové zahrady s chovatelským a pěstitelským zázemím
- odstavné, parkovací a manipulační plochy
- technická zařízení a opatření k likvidaci dešťových vod
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

Podmíněně přípustné využití

- umístění staveb do vzdálenosti 50 m od okraje lesa, pokud žadatel o navazující rozhodnutí prokáže, pro každou jednotlivou stavbu, že stavba neovlivní neakceptovatelným způsobem činností související s lesním hospodářstvím
- veřejná a komerční občanská vybavenost za podmínky prokázání dodržení hygienických limitů z plánovaného záměru a prokázání zajištění odpovídající dopravní obsluhy, včetně zajištění odstavných a parkovacích stání
- stavby pro drobnou a řemeslnou výrobu a služby za podmínky, že svým provozem a technickým zázemím nenaruší užívání obytných staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují

kvalitu okolního prostředí, a svým charakterem a kapacitou významně nezvyšují dopravní zátěž v území

- využití plochy Z9Ch je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k silnici II/113
- využití ploch Z2VI a Z3VI je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k silnici III/11322
- využití ploch Z4S a Z5S je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k silnici III/11321
- využití ploch Z2Ch, Z3Ch, Z4Ch, Z5Ch a Z6Ch je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu ke stávajícím plochám výroby a skladování

Nepřípustné využití

- nové stavby v částech ploch zasahujících do záplavového území a aktivní zóny záplavového území
- stavby, zařízení a činnosti, které jsou v rozporu s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání

- maximální výška zástavby v zastavěném území dvě nadzemní podlaží a obytné podkrovní
- maximální výška zástavby v zastavitelných plochách jedno nadzemní podlaží a obytné podkrovní
- nová zástavba, přestavby stávající zástavby a případné dostavby musí být v souladu s charakterem a strukturou stávající zástavby
- minimální velikost stavebního pozemku pro rodinný dům 1.000m² (v zastavitelných plochách) - nevztahuje se na plochu Z4Ch
- minimální velikost stavebního pozemku pro rodinný dům uvnitř zastavěného území vzniklých dělením nebo zcelováním 900 m²
- maximální zastavěnost stavebního pozemku pro rodinné domy v zastavitelných plochách 30%
- stavby a zařízení pro podnikání, maloobchod, stravování a další neručící služby o maximální zastavěné ploše 100m², nebo integrované do stavby pro bydlení
- při využití plochy Z6Ch je nutné zachovat po jejím východním okraji min. 8m široký pás veřejného prostranství

RI Plochy rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci

Hlavní využití:

- pozemky staveb pro rodinnou rekreaci (rekreační využití objektů a ploch pro individuální rekreaci)

Přípustné využití:

- chov drobných domácích zvířat
- technická zařízení a opatření k likvidaci dešťových vod
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura
- drobné stavby bezprostředně související s rekreací, například kůlny, altány, pergoly, terasy

Přípustné využití:

- podmínkou využití plochy Z1VI je rozšíření stávající komunikace na min. šíři veřejného prostranství 8m

Nepřípustné využití:

- nové stavby v částech ploch zasahujících do záplavového území a aktivní zóny záplavového území
- stavby, zařízení a činnosti, které jsou v rozporu s hlavním, podmíněně přípustným a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání

- maximální výška zástavby jedno nadzemní podlaží a obytné podkrovní
- v ploše P1S max. dva rekreační objekty
- minimální velikost stavebního pozemku pro rekreační objekt v plochách Z1VI a P2Ch 600m²
- maximální zastavěnost stavebního pozemku pro rekreační objekty v zastavitelných plochách 15%

Podmíněně přípustné využití

- umístění staveb do vzdálenosti 50 m od okraje lesa, pokud žadatel o navazující rozhodnutí prokáže, pro každou jednotlivou stavbu, že stavba neovlivní neakceptovatelným způsobem činností související s lesním hospodářstvím

RH Plochy rekreace - hromadné**Hlavní využití:**

- pozemky staveb pro hromadnou rekreaci

Přípustné využití:

- veřejná prostranství
- objekty občanského vybavení sloužící k ubytování a stravování
- správní a administrativní objekty
- drobné stavby bezprostředně související s rekreací, například kůlny, altány, pergoly, terasy, ploty a podobně, včetně jejich integrace do staveb pro hromadnou rekreaci
- sportoviště a dětská hřiště
- odstavné, parkovací a manipulační plochy
- technická zařízení a opatření k likvidaci dešťových vod
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

Podmíněně přípustné využití

- umístění staveb do vzdálenosti 50 m od okraje lesa, pokud žadatel o navazující rozhodnutí prokáže, pro každou jednotlivou stavbu, že stavba neovlivní neakceptovatelným způsobem činností související s lesním hospodářstvím

Nepřípustné využití:

- stavby, zařízení a činnosti, které jsou v rozporu s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání

- maximální výška zástavby dvě nadzemní podlaží a podkroví
- maximální výška zástavby 8m
- maximální zastavitelnost stavebního pozemku 40%

RL Plochy rekreace - rekreační louky**Hlavní využití:**

- otevřené plochy pro provozování sportovních aktivit

Přípustné využití

- doprovodné služby pro sportovní zařízení, např. podnikatelská činnost, víceúčelové využití sportovních ploch
- v ploše Z7S pouze drobné přístřešky a altány
- drobné stavby
- dětské hřiště včetně vodní plochy např. bazénku
- sociální zařízení
- technická zařízení a opatření k likvidaci dešťových vod

Nepřípustné využití

- na části plochy Z1S zasahující do záplavového území je stavební činnost vyloučena
- nové stavby v částech ploch zasahujících do záplavového území a aktivní zóny záplavového území
- stavby, zařízení a činnosti, které jsou v rozporu s hlavním a přípustným využitím

OV Plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura**Hlavní využití**

- veřejná občanská vybavenost (administrativa a správa obce, školství, zdravotnictví, kultura, ochrana obyvatelstva, církevní stavby, sociální služby apod.)

Přípustné využití

- komerční občanská vybavenost (ubytování a stravování, nevýrobní služby apod.)
- vedlejší stavby ke stavbě hlavní
- veřejná prostranství
- veřejná zeleň
- ochranná a izolační zeleň

- dětská hřiště a sportoviště
- odstavné, parkovací a manipulační plochy
- technická zařízení a opatření k likvidaci dešťových vod
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

Podmíněně přípustné využití

- bydlení za podmínky, že zůstane zachováno jako hlavní využití plochy (nebo objektu) občanské vybavení

Nepřípustné využití

- stavby, zařízení a činnosti, které jsou v rozporu s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání

- nová zástavba, přestavby stávající zástavby a případné dostavby musí být v souladu s charakterem a strukturou stávající zástavby
- bude zachována stávající výšková hladina objektů občanského vybavení

OM Plochy občanského vybavení - komerční zařízení malá a střední**Hlavní využití**

- komerční občanská vybavenost (restaurace a pohostinství, kultura, ubytování, obchod, služby apod.)

Přípustné využití

- vedlejší stavby ke stavbě hlavní
- veřejná prostranství
- veřejná zeleň
- ochranná a izolační zeleň
- dětská hřiště a sportoviště
- odstavné, parkovací a manipulační plochy
- technická zařízení a opatření k likvidaci dešťových vod
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

Podmíněně přípustné využití

- bydlení za podmínky, že zůstane zachováno jako hlavní využití plochy (nebo objektu) občanské vybavení
- umístění staveb do vzdálenosti 50 m od okraje lesa, pokud žadatel o navazující rozhodnutí prokáže, pro každou jednotlivou stavbu, že stavba neovlivní neakceptovatelným způsobem činností související s lesním hospodářstvím

Nepřípustné využití

- nové stavby v částech ploch zasahujících do záplavového území a aktivní zóny záplavového území
- stavby, zařízení a činnosti, které jsou v rozporu s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání

- nová zástavba, přestavby stávající zástavby a případné dostavby musí být v souladu s charakterem a strukturou stávající zástavby
- maximální výška zástavby dvě nadzemní podlaží a využitelné podkroví

OS Plochy občanského vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení**Hlavní využití**

- tělovýchova a sport

Přípustné využití

- veřejná prostranství
- veřejná zeleň
- ochranná a izolační zeleň
- vedlejší stavby občanské vybavenosti sloužící jako doplněk k hlavnímu využití (ubytování a stravování, sociální zařízení, šatny apod.)
- veřejná prostranství
- odstavné, parkovací a manipulační plochy
- technická zařízení a opatření k likvidaci dešťových vod
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

Nepřípustné využití

- nové stavby v částech ploch zasahujících do záplavového území a aktivní zóny záplavového území
- stavby, zařízení a činnosti, které jsou v rozporu s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání

- struktura a výška zástavby není stanovena, budou posuzovány individuálně, stavby svou hmotou a výškou nesmí narušovat charakter sídla

OH Plochy občanského vybavení - hřbitovy**Hlavní využití**

- hřbitov

Přípustné využití

- urnový háj
- rozptylová louka
- stavby a zařízení související s pohřebnictvím (např. kaple, márnice, hygienické zázemí pro návštěvníky, stavby související s údržbou hřbitova, atd.)
- veřejná, ochranná a izolační zeleň
- odstavné, parkovací a manipulační plochy
- technická zařízení a opatření k likvidaci dešťových vod
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

Nepřípustné využití

- stavby, zařízení a činnosti, které jsou v rozporu s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání

- stavby, zařízení a opatření musí být umísťovány s ohledem na charakter vymezené plochy, daný jejím hlavním využitím

OX Plochy občanského vybavení - specifické**Hlavní využití**

- občanská vybavenost v památkově chráněných plochách (školící zařízení, restaurace a pohostinství, kultura, ubytování, služby apod.)

Přípustné využití

- veřejná prostranství
- veřejná zeleň
- ochranná a izolační zeleň
- sportoviště
- odstavné, parkovací a manipulační plochy
- technická zařízení a opatření k likvidaci dešťových vod
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

Podmíněně přípustné využití

- bydlení za podmínky, že zůstane zachováno jako hlavní využití plochy (nebo objektu) občanské vybavení

Nepřípustné využití

- stavby, zařízení a činnosti, které jsou v rozporu s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání

- veškeré činnosti včetně úpravy stávající zástavby a realizace nové zástavby bude v souladu s podmínkami památkové ochrany areálu zámku

PV Plochy veřejných prostranství**Hlavní využití**

- veřejná prostranství - návsi, komunikace, chodníky, veřejná zeleň a další prostory přístupné bez omezení

Přípustné využití

- místní a účelové komunikace
- chodníky a pěší trasy
- cyklostezky a cyklotrasy

- autobusové zastávky včetně souvisejících staveb
- odstavné a parkovací plochy
- veřejná zeleň
- doprovodná zeleň podél komunikací
- plochy pro umístění mobiliáře
- prvky drobné architektury (sochy, altánky, kašny, fontány, kapličky apod.)
- dětská hřiště
- vodní plochy
- technická zařízení a opatření k likvidaci dešťových vod
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

Nepřípustné využití

- stavby, zařízení a činnosti, které jsou v rozporu s hlavním a přípustným využitím

VL Plochy výroby a skladování - lehký průmysl**Hlavní využití**

- plochy a pozemky výrobních areálů lehkého průmyslu, u kterých negativní vlivy nepřekračuje hranice areálu a nezasahuje sousedící plochy bydlení

Přípustné využití

- malovýroba, řemeslné či přidružená výroba, výrobní i nevýrobní služby, stavby pro skladování
- stavby a zařízení pro administrativu a stravování
- veřejná prostranství
- izolační a ochranná zeleň
- technická zařízení a opatření k likvidaci dešťových vod
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

Podmíněně přípustné využití

- využití plochy Z1R za podmínky prokázání neovlivnění ploch smíšených obytných
- umístění staveb do vzdálenosti 50 m od okraje lesa, pokud žadatel o navazující rozhodnutí prokáže, pro každou jednotlivou stavbu, že stavba neovlivní neakceptovatelným způsobem činností související s lesním hospodářstvím

Nepřípustné využití

- nové stavby v částech ploch zasahujících do záplavového území a aktivní zóny záplavového území
- větrné elektrárny
- nové fotovoltaické elektrárny s výjimkou panelů umístěných na střeších budov
- stavby, zařízení a činnosti, které jsou v rozporu s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání

- max. výška staveb nebude převyšovat průměrnou výškovou hladinu stávajících staveb pro výrobu (mimo technologická zařízení, jako jsou komíny, telekomunikační věže)
- nové stavební objekty je nutné umísťovat s ohledem na konfiguraci terénu tak, aby netvořili nežádoucí stavební dominantu

VZ Plochy výroby a skladování - zemědělská výroba**Hlavní využití**

- plochy zemědělské výroby

Přípustné využití

- živočišná výroba
- malovýroba, řemeslné či přidružená výroba, výrobní i nevýrobní služby
- stavby pro skladování
- stavby a zařízení pro administrativu a stravování
- veřejná prostranství
- izolační a ochranná zeleň
- technická zařízení a opatření k likvidaci dešťových vod
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

Nepřípustné využití

- větrné elektrárny
- fotovoltaické elektrárny s výjimkou panelů umístěných na střeších budov
- stavby, zařízení a činnosti, které jsou v rozporu s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání

- max. výška staveb nebude převyšovat průměrnou výškovou hladinu stávajících staveb pro výrobu (mimo technologická zařízení, jako jsou komíny, telekomunikační věže)
- nové stavební objekty je nutné umisťovat s ohledem na konfiguraci terénu tak, aby netvořili nežádoucí stavební dominantu

VD Plochy výroby a skladování - drobná a řemeslná výroba**Hlavní využití**

- řemeslná výroba, služby a prodej

Přípustné využití:

- služební byty
- administrativa
- stravování
- ochranná a izolační zeleň
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

Podmíněně přípustné využití

- využití plochy Z8Ch za podmínky prokázání neovlivnění ploch bydlení a ploch smíšených obytných

Nepřípustné využití:

- fotovoltaické elektrárny s výjimkou panelů umístěných na střechách budov
- stavby, zařízení a činnosti, které jsou v rozporu s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- nová zástavba, přestavby stávající zástavby a případné dostavby musí být v souladu s charakterem a strukturou stávající zástavby
- minimální podíle zeleně 30% s výrazným podílem vzrostlé zeleně
- max. výška staveb nebude převyšovat průměrnou výškovou hladinu okolní zástavby (mimo technologická zařízení, jako jsou komíny, telekomunikační věže)

DS Plochy dopravní infrastruktury - silniční**Hlavní využití**

- silniční doprava

Přípustné využití

- silnice včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti komunikace (násypy, zářezy, opěrné a protihlukové zdi, mosty apod.)
- chodníky a pěší trasy
- cyklostezky a cyklotrasy
- odstavné, parkovací a manipulační plochy
- autobusové zastávky včetně souvisejících staveb
- veřejná zeleň
- doprovodná zeleň podél komunikací
- plochy pro umístění mobiliáře
- veřejná prostranství
- křížení s územním systémem ekologické stability
- technická zařízení a opatření k likvidaci dešťových vod
- nezbytná technická infrastruktura

Nepřípustné využití

- stavby, zařízení a činnosti, které jsou v rozporu s hlavním a přípustným využitím

DM Plochy dopravní infrastruktury - komunikace místního významu**Hlavní využití**

- silniční a cyklistická doprava

Přípustné využití

- místní komunikace, účelové komunikace a veřejná prostranství včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti komunikací (násypy, zářezy, opěrné a protihlukové zdi, mosty apod.)
- chodníky a pěší trasy
- odstavné, parkovací a manipulační plochy

- autobusové zastávky včetně souvisejících staveb
- veřejná zeleň
- doprovodná zeleň podél komunikací
- plochy pro umístění mobiliáře
- veřejná prostranství
- křížení s územním systémem ekologické stability
- technická zařízení a opatření k likvidaci dešťových vod
- nezbytná technická infrastruktura

Nepřípustné využití

- stavby, zařízení a činnosti, které jsou v rozporu s hlavním a přípustným využitím

DZ Plochy dopravní infrastruktury - drážní**Hlavní využití**

- železniční doprava

Přípustné využití

- železnice včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti železničního tělesa (náspy, zářezy, opěrné a protihlukové zdi, mosty apod.)
- stavby a zařízení související s provozem a správou železnice
- železniční stanice, zastávky a nástupiště
- doprovodná, ochranná a izolační zeleň
- plochy pro umístění mobiliáře
- veřejná prostranství
- územní systém ekologické stability
- technická zařízení a opatření k likvidaci dešťových vod
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

Nepřípustné využití

- stavby, zařízení a činnosti, které jsou v rozporu s hlavním a přípustným využitím

TI Plochy technické infrastruktury**Hlavní využití**

- pozemky technické infrastruktury

Přípustné využití

- pozemky, zařízení a stavby na vodovodní síti
- pozemky, zařízení a stavby na kanalizační síti
- pozemky, zařízení a stavby na energetické síti (elektrická energie)
- pozemky, zařízení a stavby telekomunikací a spojů
- pozemky technické infrastruktury pro nakládání s odpady
- veřejná prostranství
- veřejná zeleň
- ochranná a izolační zeleň
- technická zařízení a opatření k likvidaci dešťových vod
- nezbytná dopravní infrastruktura

Nepřípustné využití

- stavby, zařízení a činnosti, které jsou v rozporu s hlavním a přípustným využitím

ZV Plochy zeleně na veřejných prostranstvích**Hlavní využití**

- veřejná a sídelní zeleň

Přípustné využití

- travnaté plochy s výsadbou okrasných dřevin
- plochy pro umístění mobiliáře
- prvky drobné sakrální architektury
- drobné stavby a zařízení, které svým charakterem zvyšují kulturní a rekreační potenciál řešeného území
- dětská hřiště
- technická zařízení a opatření k likvidaci dešťových vod

- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

Nepřípustné využití

- stavby, zařízení a činnosti, které jsou v rozporu s hlavním a přípustným využitím

ZS Plochy zeleně soukromé a vyhrazené**Hlavní využití**

- soukromé zahrady a sady uvnitř zastavěného území nebo zastavitelných ploch, případně ve vazbě na tato území

Přípustné využití

- oplocení
- drobné stavby sloužící danému využití (např. sklady nářadí, zahradní domky, bazény, altány, včelíny, atd.)
- technická zařízení a opatření k likvidaci dešťových vod
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

Podmíněně přípustné využití

- umístění staveb do ochranného pásma lesa, pokud žadatel o navazující rozhodnutí prokáže, pro každou jednotlivou stavbu, že stavba neovlivní neakceptovatelným způsobem činnosti související s lesním hospodářstvím

Nepřípustné využití

- na části plochy Z1S zasahující do záplavového území je stavební činnost vyloučena
- stavby, zařízení a činnosti, které jsou v rozporu s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- maximální zastavitelnost stavebního pozemku 10%
- maximální výška zástavby 1 nadzemní podlaží

VV Plochy vodní a vodohospodářské**Hlavní využití**

- vodní toky a plochy

Přípustné využití

- vodní díla
- protipovodňová a protierozní opatření
- prvky územního systému ekologické stability
- břehové porosty a doprovodná zeleň
- údržba a úprava vodních ploch a vodních toků
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura

Nepřípustné využití

- stavby, zařízení a činnosti, které jsou v rozporu s hlavním a přípustným využitím

NZo Plochy zemědělské - orná půda**Hlavní využití**

- plochy zemědělského půdního fondu (orná půda)

Přípustné využití

- protipovodňová a protierozní opatření
- prvky územního systému ekologické stability
- plochy krajinné zeleně
- změna druhu pozemku
- revitalizace vodních toků
- vodní plochy
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

Podmíněně přípustné využití

- změna druhu pozemku na zahrady a sady za podmínky, že tyto přímo navazují na zastavěné územní nebo zastavitelnou plochu
- účelové stavby pro zemědělské využití území, až na základě prokázání, že umístění účelových zemědělských staveb a jejich výšková hladina výrazně nesnižuje estetickou a přírodní hodnotu a zohledňuje významné krajinné prvky a kulturní dominanty krajiny

- zemědělské stavby pro zajištění **rostlinné** prvovýroby v zemědělství (např. **uskladnění skladování** sena, slámy, **polní hnojiště**), až na základě prokázání, že umístění zemědělských staveb a jejich výšková hladina výrazně nesnižuje estetickou a přírodní hodnotu a zohledňuje významné krajinné prvky a kulturní dominanty krajiny
- ohrazení pro pastvu hospodářských zvířat až na základě prokázání, že je zachována průchodnost krajinou jak pro volně žijící zvířata tak pro rekreačně nepobytové využití krajiny (např. turistika, cyklostezky)

Nepřípustné využití

- rušení stávající zeleně v krajině (meze, aleje, remízky, atd.)
- stavby, zařízení a činnosti, které jsou v rozporu s hlavním a přípustným využitím
- **stavby pro hospodářská zvířata**
- **v nezastavěném území se vylučují stavby, zařízení a opatření uvedená v §18 odst. 5 stavebního zákona s výjimkou staveb a zařízení uvedených v přípustném a podmíněně přípustném využití**
- **oplocování pozemků s výjimkou zabezpečení volně se pasoucích zvířat před jejich únikem a vstupem nepovolaných osob - např. ohradníky, bradla apod.**

Podmínky prostorového uspořádání

- maximální zastavění zemědělských staveb ~~např. pro uskladnění sena a slámy 250m²~~ **pro zajištění rostlinné prvovýroby v zemědělství 25m², s maximální výškou 4m**
- **přístřešky pro letní ustájení hospodářských zvířat do výše max. 4 m a maximální zastavěné plochy 25m²**
- **v případě návaznosti plochy NZo se zastavěným územím anebo zastavitelnou plochou budou stavby umístovány u hranic s těmito plochami, popř. u přístupové komunikace k ploše**

NZt Plochy zemědělské - trvalé travní porosty

Hlavní využití

- plochy zemědělského půdního fondu (trvalé travní porosty)

Přípustné využití

- protipovodňová a protierozní opatření
- prvky územního systému ekologické stability
- plochy krajinné zeleně
- změna druhu pozemku mimo změny na ornou půdu
- revitalizace vodních toků
- vodní plochy
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

Podmíněně přípustné využití

- změna druhu pozemku na zahrady a sady za podmínky, že tyto přímo navazují na zastavěné územní nebo zastavitelnou plochu
- účelové stavby pro zemědělské využití území, až na základě prokázání, že umístění účelových zemědělských staveb a jejich výšková hladina výrazně nesnižuje estetickou a přírodní hodnotu a zohledňuje významné krajinné prvky a kulturní dominanty krajiny
- zemědělské stavby pro zajištění **rostlinné** prvovýroby v zemědělství (např. **uskladnění skladování** sena, slámy, **polní hnojiště**), až na základě prokázání, že umístění zemědělských staveb a jejich výšková hladina výrazně nesnižuje estetickou a přírodní hodnotu a zohledňuje významné krajinné prvky a kulturní dominanty krajiny
- ohrazení pro pastvu hospodářských zvířat až na základě prokázání, že je zachována průchodnost krajinou jak pro volně žijící zvířata tak pro rekreačně nepobytové využití krajiny (např. turistika, cyklostezky)

Nepřípustné využití

- rušení stávající zeleně v krajině (meze, aleje, remízky, atd.)
- stavby, zařízení a činnosti, které jsou v rozporu s hlavním a přípustným využitím
- **stavby pro hospodářská zvířata**
- **v nezastavěném území se vylučují stavby, zařízení a opatření uvedená v §18 odst. 5 stavebního zákona s výjimkou staveb a zařízení uvedených v přípustném a podmíněně přípustném využití**
- **oplocování pozemků s výjimkou zabezpečení volně se pasoucích zvířat před jejich únikem a vstupem nepovolaných osob - např. ohradníky, bradla apod.**

Podmínky prostorového uspořádání

- maximální zastavění zemědělských staveb ~~např. pro uskladnění sena a slámy 250m²~~ pro zajištění rostlinné prvovýroby v zemědělství 25m², s maximální výškou 4m
- přístřešky pro letní ustájení hospodářských zvířat do výše max. 4 m a maximální zastavěné plochy 25m²
- v případě návaznosti plochy NZt se zastavěným územím anebo zastavitelnou plochou budou stavby umístovány u hranic s těmito plochami, popř. u přístupové komunikace k ploše

NL Plochy lesní**Hlavní využití:**

- lesní a jiné pozemky určené k plnění funkcí lesa

Přípustné využití:

- prvky územního systému ekologické stability
- jednotlivé účelové stavby a zařízení pro lesní hospodářství a výkonu práva myslivosti (např. posedy, krmelce, atd.)
- protipovodňová a protierozní opatření
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura

Nepřípustné využití:

- oplocení lesních pozemků s výjimkou lesních oplocenek
- stavby, zařízení a činnosti, které jsou v rozporu s hlavním a přípustným využitím

NS Plochy smíšené nezastavěného území**Hlavní využití**

- krajinná a přírodě blízká zeleň (meze, aleje, remízky, nefunkční cesty atd.)

Přípustné využití

- plochy zemědělského půdního fondu
- lesní pozemky
- meliorace
- obnova cestní sítě
- protierozní a protipovodňová opatření
- revitalizace vodních toků
- vodní plochy
- prvky územního systému ekologické stability
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

Nepřípustné využití

- rušení stávající zeleně v krajině (mezi, alejí, remízků atd.)
- stavby, zařízení a činnosti, které jsou v rozporu s hlavním využitím
- změna kultury na ornou půdu
- v nezastavěném území se vylučují stavby, zařízení a opatření uvedená v §18 odst. 5 stavebního zákona s výjimkou staveb a zařízení uvedených v přípustném využití
- oplocování pozemků s výjimkou zabezpečení volně se pasoucích zvířat před jejich únikem a vstupem nepovolovaných osob - např. ohradníky, bradla apod.

f.3 Stanovení podmínek ochrany krajinného rázu:

- Dodržení stanovených podmínek prostorového uspořádání (kapitola f. 2) při výstavbě přispěje k citlivému začlenění nově navržené zástavby do okolní zástavby i do krajiny tak, aby nedošlo k narušení krajinného rázu.
- Kompoziční vztahy jako limit využití území – je třeba zachovat a chránit působnost stavebních dominant a přírodních dominant, měřítko a charakter zástavby, zachovat osy pruhledů na kulturní a přírodní dominanty území. Důsledně dodržet převládající hladiny zastavění a odpovědně prověřovat a hodnotit vliv případně vznikajících nových dominant.
- Stanovená maximální výšková hladina a procento zastavění zajistí lepší zapojení nové zástavby do krajiny.
- Výškovou hladinu zástavby je třeba chránit s ohledem na zachování měřítko zastavění, charakteru zástavby. Dbát na ochranu působení horizontů krajiny a topografie zastavěného území jednotlivých sídel a přírodních dominant.

- Větrné elektrárny jsou vyloučeny v celém řešeném území.
- Umísťování staveb a jiných činností, které by mohly negativně ovlivnit krajinný ráz, je přípustné za podmínky prokázání vyloučení negativního vlivu na krajinný ráz.
- **S ohledem na charakter území a krajinný ráz jsou stavby pro zemědělství typu např. areály zahradnictví se skleníky a fóliovníky, farmové a oborové chovy zvíře s trvalým oplocením bránícím průchodnosti krajiny, ve vazbě na ustanovení § 18 odst. 5 stavebního zákona výslovně zakázány.**

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

g.1 Veřejně prospěšné stavby

Územní plán navrhuje následující veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:

VD1	obnova komunikace místního významu severovýchodně od Chocerad
VT1	vodovodní řad V2 k plochám Z5Ch a Z7Ch
VT2	vodovodní řad V3 k plochám Z8Ch a Z9Ch
VT4	vodovodní řad V7 k plochám Z4S a Z5S

g.2 Veřejně prospěšná opatření

Územní plán navrhuje následující veřejně prospěšná opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:

VO1	nadregionální biokoridor NRBK 61
VO2	lokální biocentrum LBC 61.2
VO3	lokální biokoridor LBC 1

h. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona

Územní plán nenavrhuje žádné veřejně prospěšné stavby ani veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.

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

Územní plán nenavrhuje kompenzační opatření. Územní plán nemá vliv na evropsky významné lokality, uvedené v národním seznamu evropsky významných lokalit, ani vyhlášené ptáčích oblastí.

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

U ploch Z5Ch, Z7Ch a Z3VI je další rozhodování o jejich využití podmíněné zpracováním územní studie.

Stanovení podmínek pro její pořízení:

Součástí územních studií bude prověření možností účelného využití řešeného území. Předmětem řešení bude zejména návrh vnitřního členění plochy na stavební pozemky rodinných domů, pozemků zahrad a pozemky místních komunikací zpřístupňující jednotlivé stavební pozemky. Dále bude prověřeno napojení stavebních pozemků na stávající a navrženou technickou infrastrukturu sídel. V navrženém řešení budou zohledněny stávající limity omezující využití jednotlivých ploch, včetně návrhu případných přeložek stávajících sítí. Územní studií bude prověřena možnost stanovení orientace staveb vůči veřejnému prostranství (stanovení uliční a stavební čáry a orientace střech), posouzení půdorysných tvarů staveb atd.

Součástí řešení plochy Z3VI bude nad rámec výše uvedeného i návrh odpovídající plochy veřejného prostranství - plochy veřejné zeleně a prověření nutnosti realizace nové trafostanice.

Součástí řešení plochy Z7Ch bude nad rámec výše uvedeného i zajištění odpovídajícího přístupu ke stávajícímu rodinnému domu a zachování prostupnosti plochy do krajiny.

Územní plán stanovuje lhůtu pro vložení dat o těchto studiích do evidence územně plánovací činnosti na 5 roků od nabytí účinnosti územního plánu.

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

Textová část územního plánu obsahuje 39 listů, grafická část územního plánu obsahuje 3 výkresy a 4 schémata.

Výkresy:

1.	Základní členění území	1 : 5 000
2.	Hlavní výkres	1 : 5 000
3.	Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace	1 : 5 000

Schémata:

S1	Schéma dopravy	1 : 10 000
S2	Schéma vodního hospodářství - vodovod	1 : 10 000
S3	Schéma vodního hospodářství - kanalizace	1 : 10 000
S4	Schéma energetiky a spojů	1 : 10 000

r. Údaje o počtu listů

Textová část odůvodnění změny č.1 územního plánu obsahuje 46 listů.

IV. Grafická část odůvodnění změny č.1 územního plánu

Grafická část odůvodnění změny č.1 územního plánu obsahuje 1 výkres:

4.	Koordinační výkres	1 : 5 000
----	--------------------	-----------

Poznámka:

- Výkres širších vztahů nebyl pro účely změny č.1 ÚP Chocerady zpracován.

Poučení:

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

otisk razítka obce

Eva Bubnová.
starostka obce, v.r.

Mgr. Martin Smetana
místostarosta obce, v.r.

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Označení správního orgánu, který změnu územního plánu vydal:

Zastupitelstvo obce Chocerady

Datum nabytí účinnosti:

15.4.2021

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

Eva Bubnová,
starostka obec Chocerady
v.r.

otisk úředního
razítka obce

Otisk úředního razítka:
